

管理が不適切なマンションの対策について

今回、意見交換等をお願いする事項

□建物の劣化や損傷が放置されないようにすることが必要

①管理不適切となる前に支援していくことが必要

- ・ 地方公共団体が管理不適切となるおそれのあるマンションを捉えるためにどのような調査をすべきか
- ・ 機能不全状態の管理組合の主体性を確立するためにどのような施策を実施すべきか
- ・ 管理組合を機能不全状態にしないようにどのような情報提供や施策を実施すべきか

②管理不適切となった場合は行政による指導等が必要

- ・ 助言・指導、勧告を行う判断基準の目安の追加をどうすべきか
(都道府県等マンション管理適正化指針をどうすべきか)

③その他不適切な管理を行うマンション対策として何が必要か

①管理不適切となる前に支援していくことが必要

周辺へ悪影響を及ぼすマンションの例

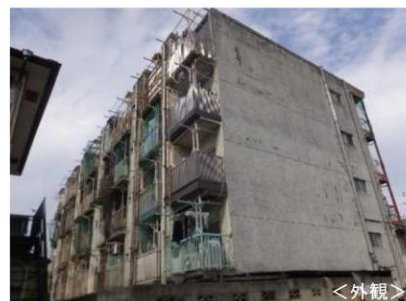
○ 適切な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生し始めている



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



管理不適正マンション実態調査（実施主体：大阪府）

国土交通省 令和2年度
「マンション管理適正化・再生推進事業」採択事業

◇期間：令和2年11月～令和3年2月

◇抽出したマンション：大阪府内のマンション6棟

分類	抽出に使用したデータ等	立地	内容	備考
ソフト	既往調査	市街地	管理組合がなく、長期修繕計画・修繕積立金のないマンション	
	既往調査	市街地	長期修繕計画・修繕積立金のないマンション	
	既往研究 不動産情報	郊外	管理規約、管理費等の規定がないと推定されるマンション	リゾート型 釣り道具等の倉庫としての利用が想定
ハード	既往調査	市街地	ハードに係る管理不適正として把握していたマンション	
	既往研究	都心	ハードに係る管理不適正として把握していたマンション	
	既往研究	都心	ハードに係る管理不適正として把握していたマンション	

◇調査内容

- ・法定図書調査（登記簿、建築計画概要書）
- ・目視による現地調査
- ・全住戸へのヒアリング調査
- ・ヒアリングできなかった区分所有者、賃借人にポスティング又は郵送でアンケート調査

管理不適正マンション実態調査（実施主体：大阪府）

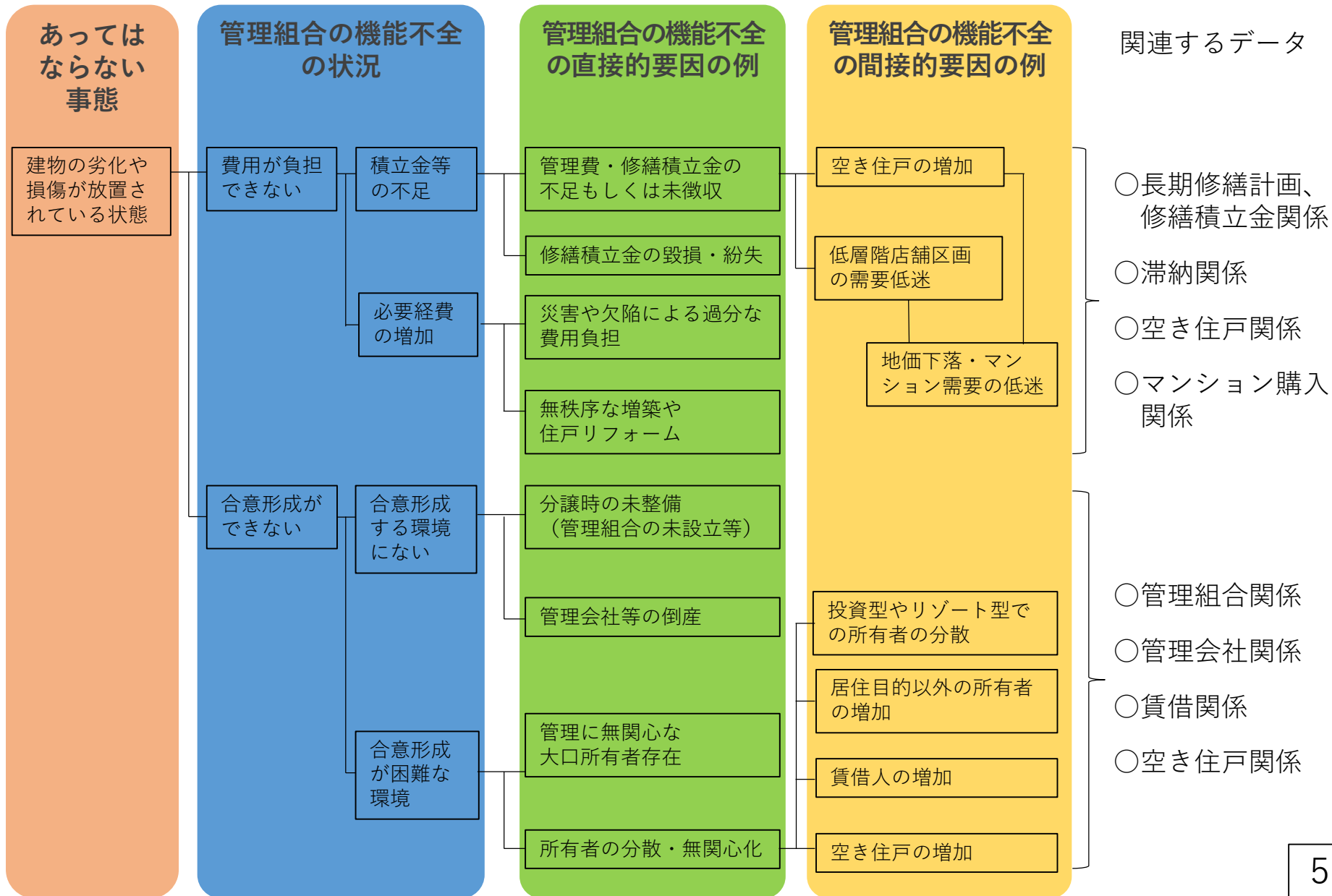
国土交通省 令和2年度
「マンション管理適正化・再生推進事業」採択事業

◇調査結果及び既往研究による管理不適正となる要因

管理不適正の要因

- 1) 分譲時の未整備（管理組合の未設立、管理規約なし等）
- 2) 管理に無関心な大口所有者存在
- 3) 投資型やリゾート型での所有者の分散
- 4) 賃借人の増加
- 5) その他居住目的以外の所有者の増加
- 6) 管理会社等の倒産
- 7) 無秩序な増築や住戸リフォーム
- 8) 反社会的団体の関与・地上げ進行
- 9) 空き住戸の増加
- 10) 管理費・修繕積立金の不足もしくは未徴収
- 11) 修繕積立金の毀損・紛失
- 12) 低層階店舗区画の需要低迷
- 13) 地価下落・マンション需要の低迷
- 14) 災害や欠陥による過大な費用負担

管理不適切マンションの全体像



関連するデータ等について

データ等	内容	
長期修繕計画、 修繕積立金関係	長期修繕計画を作成していない管理組合は1割以下で存在 約3割の管理組合で修繕積立金が不足	参考資料2 1～2ページ
滞納関係	管理費等の滞納があるマンションの割合は全国と比較して、大阪府の 方が高い 完成年次が古い方が滞納戸数割合が高い傾向にある	参考資料2 3ページ
空き住戸関係	空き住戸数割合は全国より高く、所在不明等の住戸は概ね築30年以上 のマンションで発生し、完成年次が古い方が割合が高い	参考資料2 4ページ
マンション購入関係	交通利便性を約8割の購入者が考慮している一方、共用部分の維持管 理状況は約1割の購入者しか考慮していない	参考資料2 5ページ
管理組合関係	総会の開催状況が不明や管理者を選任していない管理組合が少し存在	参考資料2 6ページ
管理会社関係	マンション管理登録業者数は減少傾向	参考資料2 7ページ
賃借関係	賃貸戸数割合が20%を超えるマンションは概ね築30年以上のマンショ ンに多い。	参考資料2 8ページ
所有者不明土地の解消 に向けた民事基本法制 の見直し	相続登記の申請義務化（公布（R3.4.28）後3年以内に施行） 住所変更登記の申請義務化（公布（R3.4.28）後5年以内に施行）	参考資料2 9ページ

意見交換をお願いしたい事項

- ・地方公共団体が管理不適切となるおそれのあるマンションを捉えるためにどのような調査をすべきか。

	お伺いしたい事項
1	マンション政策小委員会とりまとめや国交省の検討会における地方公共団体による調査にかかる議論の状況
2	既往調査の状況
3	地方公共団体による調査対象・調査方法についてのご意見
4	管理組合側の観点からの地方公共団体による実態調査の課題
5	その他ご意見等はないか

意見交換をお願いしたい事項

- 機能不全状態の管理組合の主体性を確立するためにどのような施策を実施すべきか

	お伺いしたい事項
1	機能不全状態の管理組合に関する研究等の状況
2	機能不全状態の管理組合への関わり方
3	その他ご意見等はないか

意見交換をお願いしたい事項

- 管理組合を機能不全状態にしないようにどのような情報提供や施策を実施すべきか

	お伺いしたい事項
1	管理組合への情報提供についての現状と課題
2	管理組合の情報提供の需要 (どのような情報を必要としているか)
3	金融関係の管理組合への情報提供の現状と課題
4	大規模修繕にかかる取組みの現状と今後の予定
5	大規模修繕工事や積立金に関する紛争等の相談状況
6	その他ご意見等はないか

②管理不適切となった場合は行政による指導
等が必要

マンション管理適正化法の改正

○マンション管理の適正化の推進のため、地方公共団体による計画の策定、助言、指導及び勧告、管理計画認定制度が創設された。

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

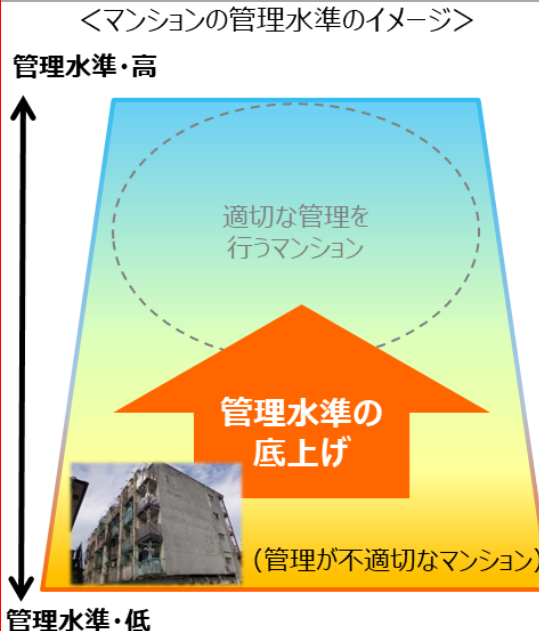
地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

助言、指導及び勧告

管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等



マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

指導等の条文

- **指導等の対象は管理者等**（管理者等が置かれていないときは区分所有者等）。
- 指導等を実施するにあたり **立入調査等の規定はない**。

【マンション管理適正化法（令和2年6月24日公布、未施行）（抜粋）】

（助言、指導等）

第五条の二

都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

※マンション管理適正化指針は第5条で、「管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び 都道府県等マンション管理適正化指針」とされている。

※管理者等は第2条第4号で「区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。」とされている。

国の判断の基準の目安のパブリックコメント案

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の**基準の目安**は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1. 管理組合の運営

- (1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2)集会を年に一回以上開催すること

2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

出典：国土交通省「「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（案）」に関する意見募集について」

意見交換をお願いしたい事項

○意見交換をお願いしたい事項

※下記以外でもご意見等があればお願いします。

- ・助言・指導、勧告を行う判断基準の目安の追加として以下の案でどうか。

○府追加案

以下の事項が遵守されていない場合とする。

- (1) 建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること

意見交換をお願いしたい事項

お問い合わせしたい事項

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1 | マンション政策小委員会とりまとめや国交省の検討会における議論の状況 |
| 2 | 最近の研究の動向からご意見等はないか |
| 3 | その他ご意見等はないか |

③その他不適切な管理を行うマンション対策として何が必要か。

意見交換をお願いしたい事項

お伺いしたい事項

- 1 建て替え等が見込めないようなマンションのたたみ方について、
 どうかあるべきか。
 (参考) 国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業の事例紹介」では、
 100年後にマンションを解体することを想定して特別会計積立金の徴収する事例が紹介されている。

【補助事業主体】 一般社団法人日本マンション管理士会連合会 【エリア】 兵庫県 【竣工年(築年数)】 昭和61年(築33年) 【階層】 7階建 【総戸数】 49戸
 【単棟型or団地型】 単棟型 【大規模修繕実施回数】 3回 【役員数】 7人 【自主管理or委託】 委託管理 【在外区分所有者の割合】 8%

