

適切な管理を行うマンションの 増加方策について

今回、意見交換等をお願いする事項

□管理組合が自律的・主体的に適切な管理を行うことが原則

①適切な管理の基準をどうすべきか

(参考となる基準等)

- ・国の管理計画認定制度の基準案
- ・国のマンション管理標準指針等
- ・マンション関連団体等の既存制度
- ・建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」への対応事例

②管理組合の自律性・主体性の確立に向けて何をすべきか

(参考となるデータ等)

- ・市場の状況
- ・鑑定方法等
- ・中古マンション売買時の規定等

③その他適切な管理を行うマンションの増加させるために何が課題か

①適切な管理の基準をどうすべきか

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

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



管理水準・低

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

管理計画認定制度の条文

○マンション管理適正化推進計画を作成した府（町村域）又は市の長が認定

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）

（管理計画の認定）

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、**マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長**（以下「計画作成都道府県知事等」という。）**の認定**を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 **マンションの修繕その他の管理の方法**が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 **資金計画**がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 **管理組合の運営の状況**が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他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に照らして適切なもの**であること。

第五条の五 （略）

（認定の更新）

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

管理計画認定制度（国の認定基準パブリックコメント案）

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1. 管理組合の運営

- (1)管理者等が定められていること
- (2)監事が選任されていること
- (3)集会が年一回以上開催されていること

2. 管理規約

- (1)管理規約が作成されていること
- (2)マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

3. 管理組合の経理

- (1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3)直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1)長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2)長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3)長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4)長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6)長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5. その他

- (1)管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2)都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

マンション管理標準指針

○国の認定基準とは、**防災対策、防犯対策、耐震性の検討等**が異なる。

マンション管理標準指針（国の認定基準案と異なる主な項目を抜粋）

項目		標準的な対応	望ましい対応
一 管理組合の運営	(三) 防災・防犯	1. 防災対策 以下の防災対策を実施している。 ① 防火管理者の選任 ② 消防計画の作成及び周知 ③ 消防用設備等の点検 ④ 災害時の避難場所の周知 ⑤ 災害対応マニュアル等の作成・配布 ⑥ ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 ⑦ 年1回程度定期的な防災訓練の実施	以下の防災対策を実施している。 ① 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄 ② 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成 ③ 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ④ 災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備
		2. 防犯対策 以下の防犯対策を実施している。 ① 最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知 ② 日頃から居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みの実施	以下の防犯対策を実施している。 ① 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供 ② 定期的な防犯パトロールの実施
	(四) その他	1. 専門家の活用 専門委員会における検討に際し、必要に応じて、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する専門家の支援が受けられる状況である。	管理組合の運営その他マンションの管理に関して、専門家に対し、常時、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる状況である。
		2. 損害保険の付保 管理組合が、マンションの構造、築年数、区分所有者の要望等を勘案し、適切な火災保険その他の損害保険を付保している。	—
四 建物・設備の維持管理	(一) 保守点検の実施	1. 法定点検 建築基準法等の関連法令に基づく建物・設備の法定点検について、年間計画を作成し、区分所有者等に周知したうえで実施している。	—
		2. 定期点検（法定点検以外） 建物・設備に関して、定期的に点検を実施している。	—
	(五) 耐震性の検討	1. 耐震性の検討 必要に応じて耐震診断を行い、専門委員会等において検討している。	耐震診断の結果に基づいて、必要な耐震改修工事を実施している。

1 主な対象

マンションには様々な形態がありますが、この「マンション管理標準指針」（以下、「本指針」と言います）では、一般分譲の住居専用の単棟型のマンションであって法人格を有しないものを主な対象としています。

したがって、その他の類型（例えば、複数棟から構成される団地型マンションや管理組合法人となっているものなど）にはそのままあてはめられない項目もあります。一部の項目においては、少戸数の管理組合や大規模なマンションも同様です。なお、こうした項目については、出来る限り、その他の類型に関する考え方をコメントで示すことにしています。

2 項目の選定について

マンションを適正に管理するために考慮すべき事項は非常に多岐にわたりますが、本指針では、その中でも特に重要性の高い項目を選定しています。

なお、項目は大きく、次の5分野に分類しています。

- 一 管理組合の運営
- 二 管理規約の作成及び改正
- 三 管理組合の経理
- 四 建物・設備の維持管理
- 五 管理業務の委託

3 水準設定の考え方

本指針では、項目毎に「標準的な対応」や「望ましい対応」を示しています。

このうち、「標準的な対応」は、マンションを適切に維持・管理していくために留意すべき原則的な水準を示したものであり、各種調査による実態も踏まえて策定したものです。各管理組合では、まず、この「標準的な対応」の全ての項目について満たしているのか点検し、満たせない要因は何かを把握して下さい。

また、「望ましい対応」は、実施率や達成率が比較的低いものの、これを満たすことによりマンション管理の一層の適正化や向上が期待できるものであり、標準的な対応に達した管理組合の、次の目標として目指す水準を示したものです。

その他の事例等

その他の制度等について

名称等	内容	
国土交通省住宅局建築指導課、 経済産業省産業保安グループ電力安全課 「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」	マンションの浸水対策等を記載	参考資料2 1～2ページ
大阪府防災力強化マンション認定制度	一定の基準を満たすマンションを大阪府が認定し、 大阪府HPで公表	参考資料2 3ページ
一般社団法人マンション管理業協会 マンション管理適正評価制度	管理計画認定制度の基準を含む評価基準を検討中 地方公共団体等との情報共有を検討中 保険料等の割引を検討中	参考資料2 4～5ページ
日本マンション管理士会連合会 マンション管理適正化診断サービス	診断結果を保険料等の割引に利用できる 診断にかかるマニュアルは非公開	参考資料2 6ページ

建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」について

課題	管理組合役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決困難が課題 築40年を超えるような高経年マンションはハード面の問題を抱えるものが多く、 一定割合適時適切な大規模修繕が実施できていない可能性がある	参考資料2 7～8ページ
マンション政策 小委員会とりま とめにおける対 応の方向性	国は、地方公共団体による管理組合への外部専門家の派遣や、管理組合の運営 を担う外部専門家の育成等に対して一層の支援を行うべき マンションの長寿命化に向けた取組に対する支援、長期修繕計画の作成やそれ に基づく適正な修繕積立金の積立の誘導を図るためのガイドラインの見直しの 検討、大規模修繕等のための多様な資金調達手段の拡充（リバースモーゲージ の活用やローンプレイヤーの拡大等）を図るべき	参考資料2 9ページ
対応事例	国土交通省のマンション管理適正化・再生推進事業等において様々な事例が公 表されている	参考資料2 10～12ページ
その他	分散型サービス付き高齢者向け住宅についての議論や、マンションの一部を サービス付き高齢者向け住宅にする事例がある	参考資料2 13～15ページ

適切な管理の基準案（たたき台）

適切な管理の基準案		
	管理計画認定基準	
基本となる国の基準等	認定基準案	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、マンション標準管理規約、マンション管理標準指針
耐震性能	<p>【追加基準案】 建築物の耐震改修の促進に関する法律による建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること（昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証が交付され、かつ、地震に対する安全性を証する書類を管理組合が保管していないマンションに限る。）</p>	—
防災対策	<p>【追加基準案】 防災対策を実施していること（マンション管理標準指針に示す標準的な対応をしていること）</p>	<p>建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン 施策例：建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインの周知啓発</p>
2つの古い	—	<p>—</p> <p>施策例：外部専門家の活用ガイドラインや国のモデル事例の横展開、事例調査や想定される課題等の研究、管理組合への外部専門家派遣 など （事例調査の例）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 分散型サービス付き高齢者向け住宅にする場合、マンション管理における留意点やサービス提供者との連携方法 （課題等の例） ○ 認知症を患う高齢者などの要配慮者が居住している場合、マンション管理における留意点や福祉サービス提供者等との連携方法 ○ 単身の高齢者が所有する場合の推定相続人等の連絡先の把握方法

意見等をお伺いしたい事項

お伺いしたい事項

	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ける議論の状況
2	既存制度等と比較し、重要な観点が抜けていないか
3	最近の研究の動向からのご意見等
4	法的観点からのご意見等
5	管理組合側の観点からのご意見等
6	その他ご意見等はないか

**②管理組合の自律性・主体性の確立に
向けて何をすべきか**

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ（令和2年2月）（抜粋）

・マンションの管理水準の維持・向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するために、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要である。

なお、既に一部の地方公共団体や業界団体において、マンションの適正な管理を評価・認定する制度の導入やその検討が行われているところ、その普及は一部に留まっていることから、引き続き行政と業界団体等との連携を図ること、適正な管理を行うマンションに対するインセンティブ付与について検討することが重要である。

また、このような適正な管理を行うマンションが評価される仕組みにおいては、管理組合及び売主となる区分所有者による情報開示のあり方にも配慮しつつ、マンションを購入しようとする者が、当該マンションが適正な管理がなされているマンションであるか否かをあらかじめ確認できるように周知・公開することにより、適正な管理をされているマンションが選好されることを通じてマンションの資産価値が適正に評価され、区分所有者の積極的なマンション管理への参加が促進されるものとするのが望ましい。

市場の現状等

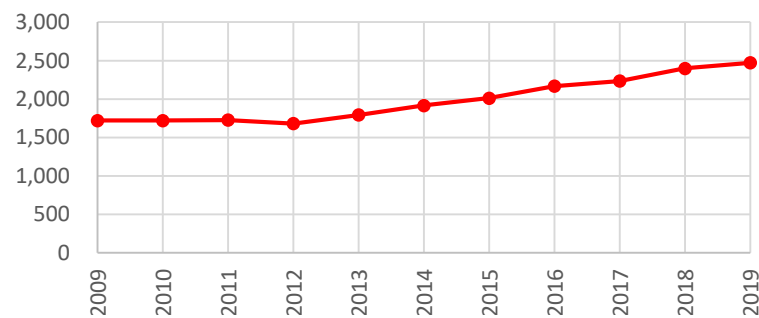
市場の現状等

市場の状況	中古マンションの成約件数、成約価格は上昇傾向	参考資料 2 17ページ
鑑定方法等	鑑定方法は取引事例比較法が一般的 不動産査定では共用部分や維持管理等も反映	参考資料 2 18～20ページ
売買時の規定等	規約、管理費、修繕積立金の金額及び積立額、建物の状況等は書面を交付しての説明義務がある 一方、管理規約や管理委託契約書で宅建業者への開示が定められていない場合がある	参考資料 2 21～26ページ

成約件数の推移



成約案件の価格の推移



出典：公益社団法人近畿圏不動産流通機構「2019年度年刊市況レポート」をもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

意見等をお伺いしたい事項

	お伺いしたい事項
1	既存制度等の情報の地方公共団体への共有や連携方法
2	マンション政策小委員会とりまとめや国交省の検討会等におけるインセンティブの具体的な議論や検討の状況
3	管理状況の周知・公開の現状と課題
4	既存制度等の情報の宅地建物取引業者等への周知等の状況及び課題
5	中古マンションの不動産鑑定及び不動産査定の現状と課題及び管理状況を反映させるにあたり課題となること
6	既存制度等での分譲主に求める基準
7	その他ご意見等はないか

**③その他適切な管理を行うマンションの増加
させるために何が課題か。**