

参考資料 1 - 2 (前回配布資料)

マンション管理の適正化に係る制度概要

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

令和4年4月全面施行

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

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

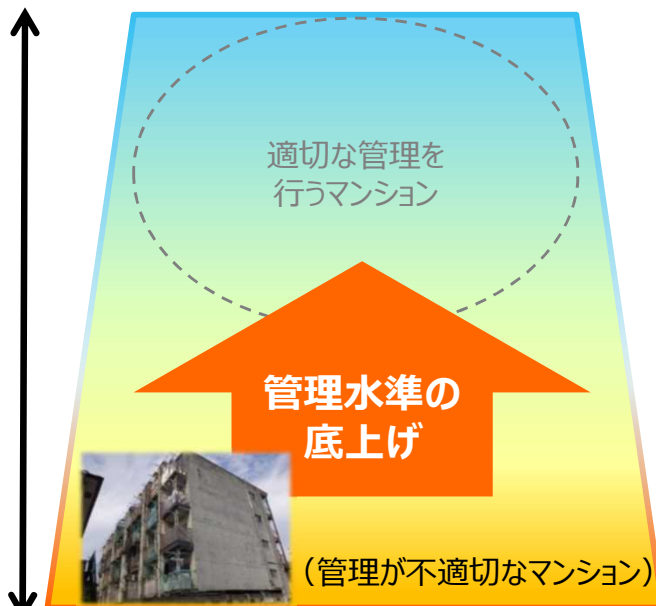
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 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

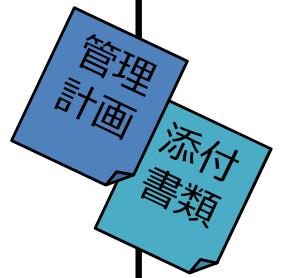
マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進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の認定が可能
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ措置等を講じる。
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ

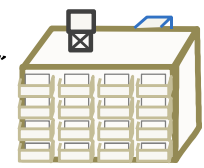
<管理計画認定の流れ（イメージ）>

マンション管理適正化推進計画を作成した市区（町村は都道府県）

認定申請



認定申請を
集会で決議

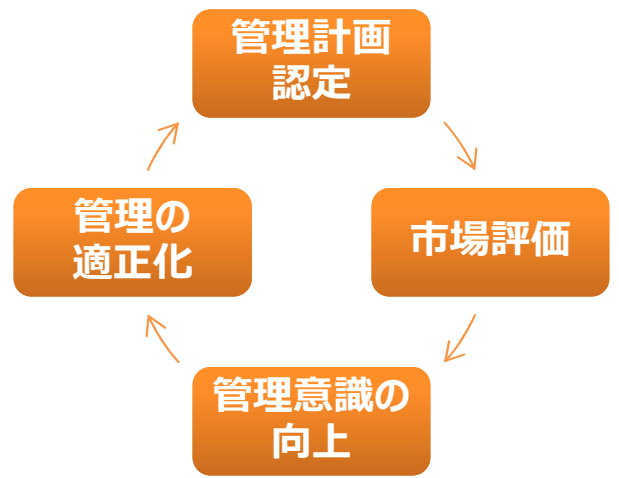


マンションの管理組合の管理者等

認定
(5年毎の更新)

- 【認定基準（主なもの）】
- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
 - (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
 - (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的に行っていること 等
 - (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの**管理適正化が推進**される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者にとってもメリットが期待**される

助言・指導・勧告基準と管理計画認定基準

<p>助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙 1)</p>	<p>管理計画認定の基準 (基本方針 別紙 2、マンション管理適正化法第5条の4、 同法施行規則第1条の4及び第1条の5)</p>
<p>○管理組合の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に行われている
<p>○管理規約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
<p>○管理組合の経理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
<p>○長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>長期修繕計画（標準様式準拠）</u>の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
<p>○その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・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

マンション管理適正化推進計画に記載すべき事項

○マンション管理適正化推進計画は、国土交通大臣が定める基本方針に基づき、以下に掲げる事項を記載するものとされている。

- ① 地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- ② 地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該地方公共団体が講ずる措置に関する事項
- ③ 地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- ④ 地方公共団体の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項
- ⑤ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- ⑥ 計画期間
- ⑦ その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

概要

前文 マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準をそれぞれ別紙1及び別紙2に記載。

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)の創設

- 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく管理計画認定制度の施行と併せ、一定の基準を満たす**新築マンションを対象とした認定制度**を創設。
(予備認定制度。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から制度開始)

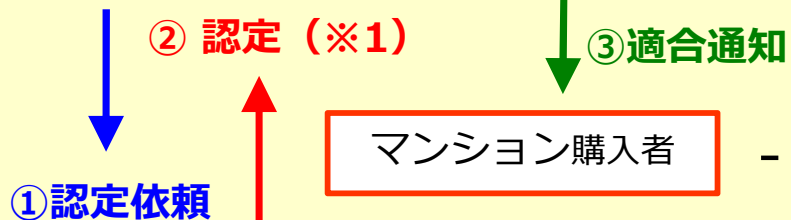
※推進計画作成の有無を問わず、全国で認定を可能とする仕組みとする(令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定)

- 予備認定を受けた新築マンションの取得にあたっては、住宅金融支援機構融資の**フラット35の金利引き下げ措置**を講じる(当初5年間:年0.25%の引き下げ)

<制度のイメージ図>

予備認定制度 (新築マンションが対象)

マンション分譲会社
(管理会社と連名)



マンション管理センター

マンション購入者

法律に基づく管理計画認定制度 (既存マンションが対象)

(※2)

管理組合

①事前確認依頼

②事前確認適合通知

マンション管理センター

③計画認定の申請・認定証発行

地方公共団体

※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約や長期修繕計画案等を審査。

※2 管理計画の認定を受けるにあたっては管理組合から別途の申請が必要。

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン

■ 長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要（平成20年6月策定、令和3年9月改訂）

- 長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）
- 長期修繕計画に必要な要素（※1）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。

※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等） ④修繕積立金の額など
 ※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

■ 主な見直しの内容

- 望ましい長期修繕の計画期間として、旧ガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。
- 大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。
 ※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12年 → 12～15年、空調・換気設備の取換：15年 → 13～17年など
- 社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性などを追記。
 - マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
 - エレベーターの点検にあたり、国土交通省がH28年2月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より
 （現行）
 計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。
 ※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載



（改訂後）
 計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

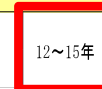
※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕周期の記載の例

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	想定している修繕方法等 (参考)
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
II 建物				
4 外壁塗装等				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

修繕周期の参考例
 12～15年（現行：12年）



マンションの修繕積立金に関するガイドライン

■ マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要（平成23年4月策定、令和3年9月改訂）

- 修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）
- 事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

■ 主な見直しの内容

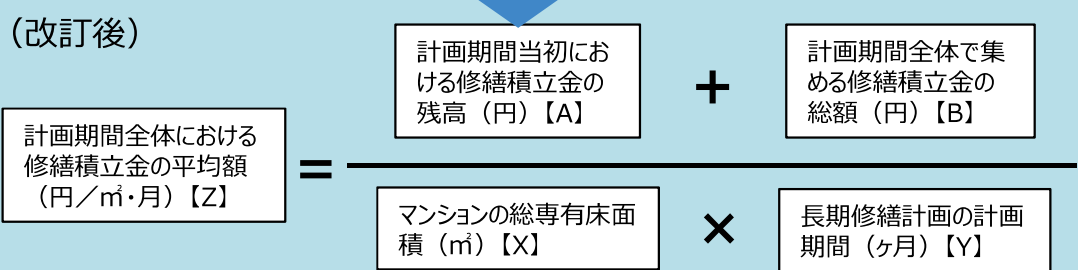
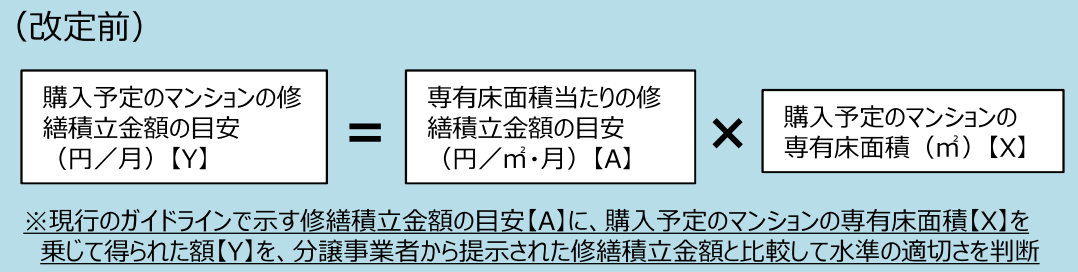
- ① 適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新
- ② ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。
 ※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕積立金額の目安との比較方法



※長期修繕計画書に記載されている修繕積立金の残高[A]に計画期間全体で集める修繕積立金の総額[B]を加算して、月額の㎡単価で除して得られた金額[Z]を、左記の改訂版ガイドラインで示す修繕積立金額の目安と比較して水準の適切さを判断

【参考】適切なマンション管理への住宅金融支援機構による技術的支援

1. 「大規模修繕の手引き」を作成しました！

- マンション管理組合が、管理会社や施工会社等のパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための手引きを作成しました。

活用が想定されるケース

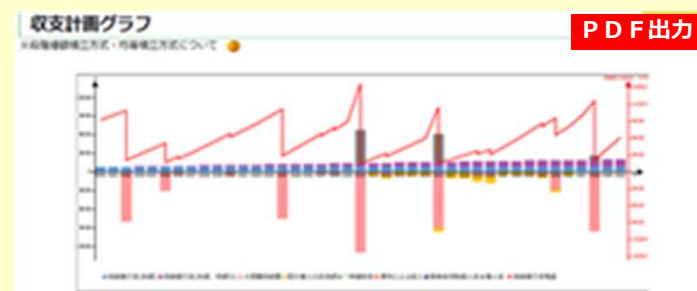
- ・ 大規模修繕工事の流れや概要を理事会で勉強
 - ・ 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料
 - ・ 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料
- 等



2. 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」※をバージョンアップしました！

建物規模、築年数等に応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」等をシミュレーションするツールを充実しました。

<試算結果のイメージ図>



(1)シミュレーション想定規模の拡張

- 小規模物件に加え、比較的大規模な物件にも対応【現行：100戸】→【改正後：300戸】

(2)EXCEL出力への対応

- シミュレーション試算結果の出力について、表計算ソフトへ対応

※その他、国の長期修繕計画ガイドライン改訂に併せて工事周期設定を見直しています。

【参考】適切なマンション管理への住宅金融支援機構による金利引下げ等

1. 【フラット35】維持保全型の創設による金利引下げ（令和4年4月）

【令和4年4月の適合証明交付分より】

■ 支援内容

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （【フラット35】の借入金利から）
当初5年間	年▲0.25%

当初5年間▲0.25%による総返済額軽減効果：約38万円

【試算例】借入額3,000万円（融資率9割以下）、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済無、借入金利年1.30%の場合

■ 利用条件

次の①～⑥のいずれかに該当する住宅であること。

- ①管理計画認定マンション（既存）④インスペクション実施住宅（劣化事象等がないこと）
 ②予備認定マンション（新築）⑤既存住宅売買瑕疵保険付保住宅
 ③長期優良住宅 ⑥安心R住宅

※ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内の新築住宅は金利引下げの対象外です。

● 管理計画認定マンションの概要

- マンション管理適正化法に基づき、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体により、適切な管理計画を有するマンションとして認定を受けたマンション。

対象マンション	既存
制度の根拠	マンションの管理の適正化の推進に関する法律
対象地域	推進計画を作成している市区等
認定主体	推進計画を作成している市区等

● 予備認定マンションの概要

- 新築分譲段階で適切な管理計画案を有するマンションとして、（公財）マンション管理センターから認定を受けたマンション。

対象マンション	新築
制度の根拠	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（告示）
対象地域	全国（R7～推進計画作成エリアに限定を予定）
認定主体	（公財）マンション管理センター

2. マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

【令和4年10月の借入申込受付分より】

- 管理計画認定マンションについて、金利引下げを行います。

■ 支援内容

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （借入金利から）
全期間	年▲0.2%

3. マンションすまい・る債※における利率上乗せ制度の創設

【令和5年度募集分より】

- 管理計画認定マンションの管理組合の場合に、マンションすまい・る債※の利率を上乗せする制度を創設します。

※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。 建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- **マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。**
- **減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。**

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。