

マンション政策の現状と課題

国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当） 矢吹 周平

1. はじめに

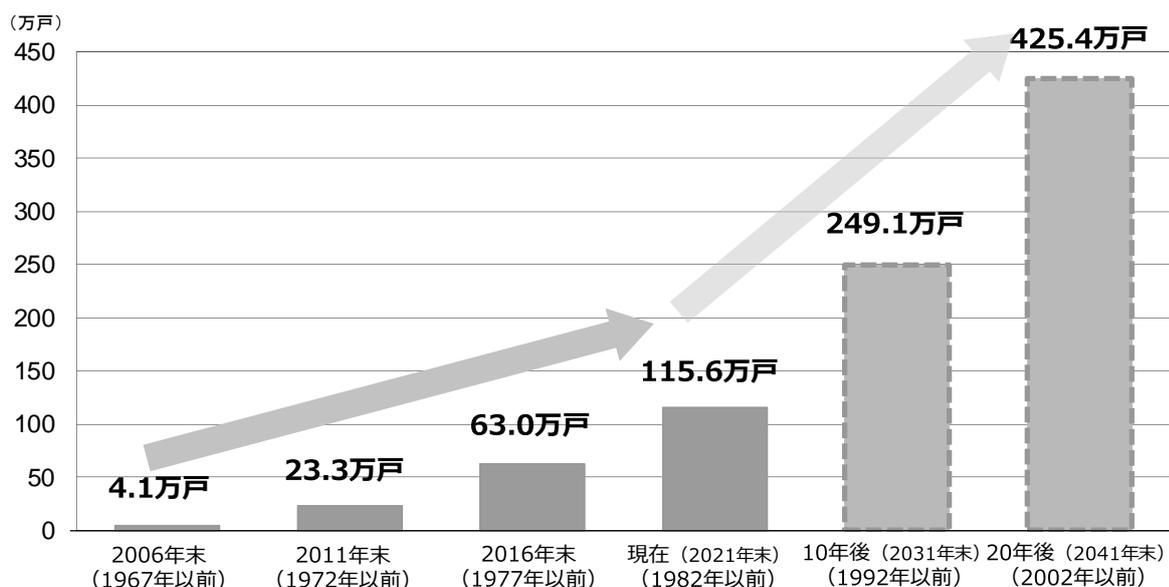
我が国における分譲マンションのストック数は、2021年末時点で約686万戸（建築着工統計等をもとに国土交通省推計）に達し、試算によれば約1500万人、すなわち1割を超える国民がマンションに居住していると推計され、都市部を中心に主要な居住形態となっている。一方で、築40年以上を経過したマンションは2021年末時点で約116万戸存在し、10年後には約2.2倍の約249万戸、20年後には約3.7倍の約425万戸と急増していくことが見込

まれている（図1）。

また、築40年以上のマンションでは、世帯主の48%が70歳以上となっており、居住者の高齢化も進んでいる（平成30年度マンション総合調査）。

このように、我が国のマンションでは、建物と居住者両方の高齢化が進んでおり、管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化が喫緊の課題となっている。マンションは、適切なメンテナンスを行えば、相当長い寿命が期待されるものであるが、メンテナンスを怠れば、居住環境の悪化はもとより、外壁の落下など、周辺住民にも危険が及ぶ事態を招

図1：高経年マンションストック戸数の推移



※ 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。ただし、2016年末、2011年末、2006年末時点の築40年以上の分譲マンションの戸数の推計に当たっては除却戸数は加味していない。

くおそれがある構造物である。また、その管理・修繕についても、区分所有者で構成される管理組合での合意形成が必要である点に大きな特徴を有するものである。今後の高経年マンションの急増や居住者の高齢化を踏まえ、施策を総動員してマンションの適正な管理・長寿命化に向けた取組みを進めていくことが重要である。

2. マンションを取り巻く現状と課題

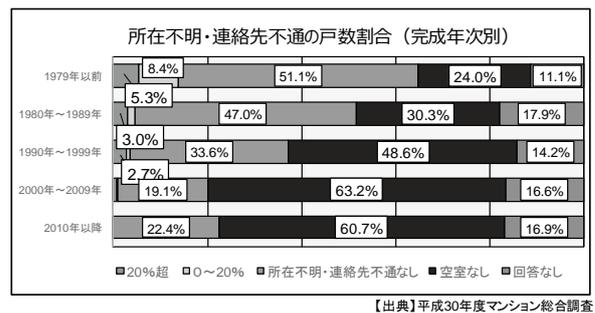
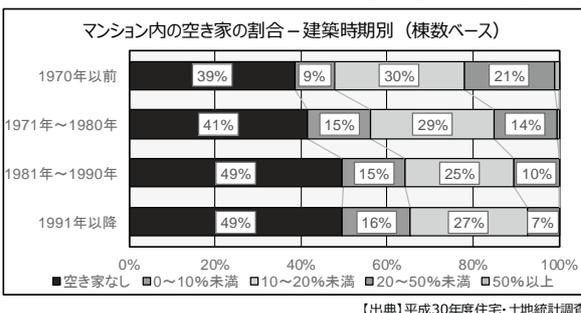
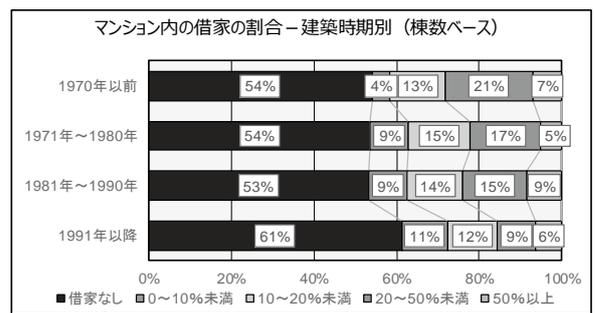
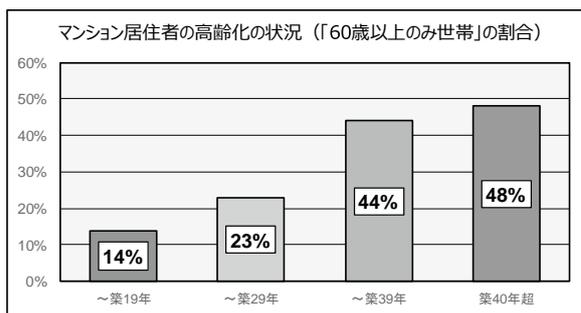
マンションの高経年化が進むと、空室や賃貸住戸のほか、区分所有者の所在等が把握できない住戸も増加する傾向が確認されている(図2)。

区分所有者の不在化は、管理組合の担い手不足や、円滑な総会の運営・決議の支障となることがあり、結果として修繕積立金の確保や適時適切な大規模修繕工事の実施が困難となる事態を招くこともある。

実際に高経年マンションでは、外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化などの不具合が生じているものが多くあり、これらの不具合を放置すると、居住者のみならず周辺住民等の生命・身体へ大きな悪影響を及ぼす事態を招くおそれがある。現に周辺住民に危険が及んでいるマンションを行政代執行で除却し、地方公共団体に大きな負担が生じた事例も発生しているところである。

このような事態を全国で発生させないためには、それぞれのマンションの管理組合において適切に長期修繕計画の作成や見直しを行い、計画に基づいて修繕積立金を積み立てた上で、修繕工事を実施する必要がある。しかしながら、長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していないマンションは全体の約3分の1程度であり、また、5年ごとを目安に定期的に長期修繕計画を見直しているマンションは全体の約半数程度にとどま

図2：経年に伴う不在住戸の増加



っている（図3）

近年の修繕工事費の上昇を踏まえると、適切な修繕工事費の確保のためには、定期的な長期修繕計画の見直しが重要と考えているところである。

また、今後建て替え時期を迎えるマンショ

ンも増加していくが、マンションの建替えの実績は2022年4月時点で累計270件、約2.2万戸（国土交通省調査）にとどまっている現状にある（図4）。

図3：修繕積立金の積立状況と長期修繕計画の見直し時期

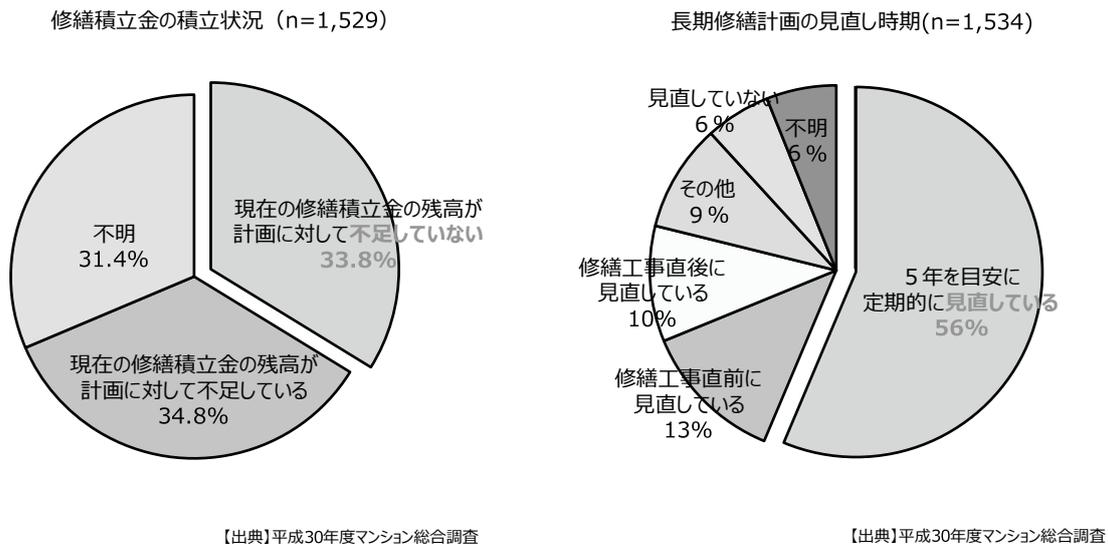
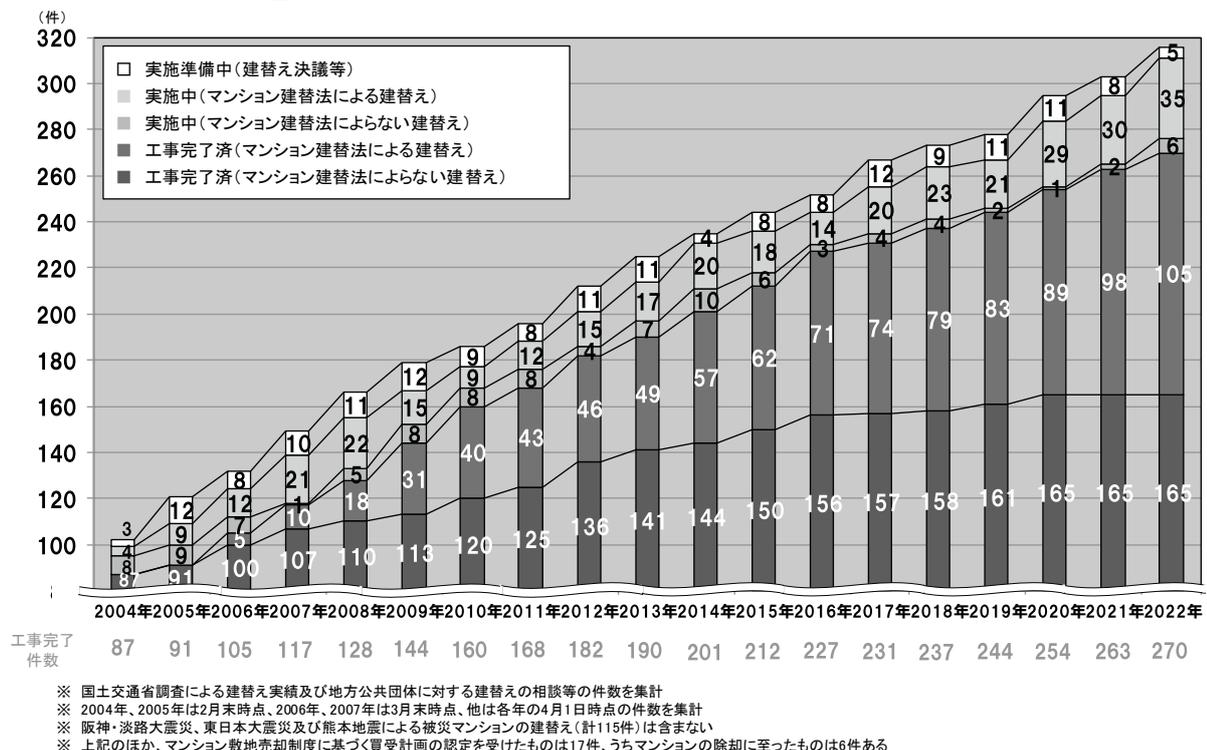


図4：マンションの建替えの実績



3. マンション法の改正と新たな制度の創設

こうした課題に対応するため、2020年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」(以下「改正法」という)が成立し、新たな施策が講じられたところである。

改正マンション管理適正化法について

改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「マンション管理適正化法」という。)では、国による基本方針の策定のほか、地方公共団体の役割を強化するものとして、マンション管理適正化推進計画(以下「推進計画」という。)の作成、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定、管理適正化のための助言・指導・勧告制度の創設などを行い、2022年4月全面施行された。

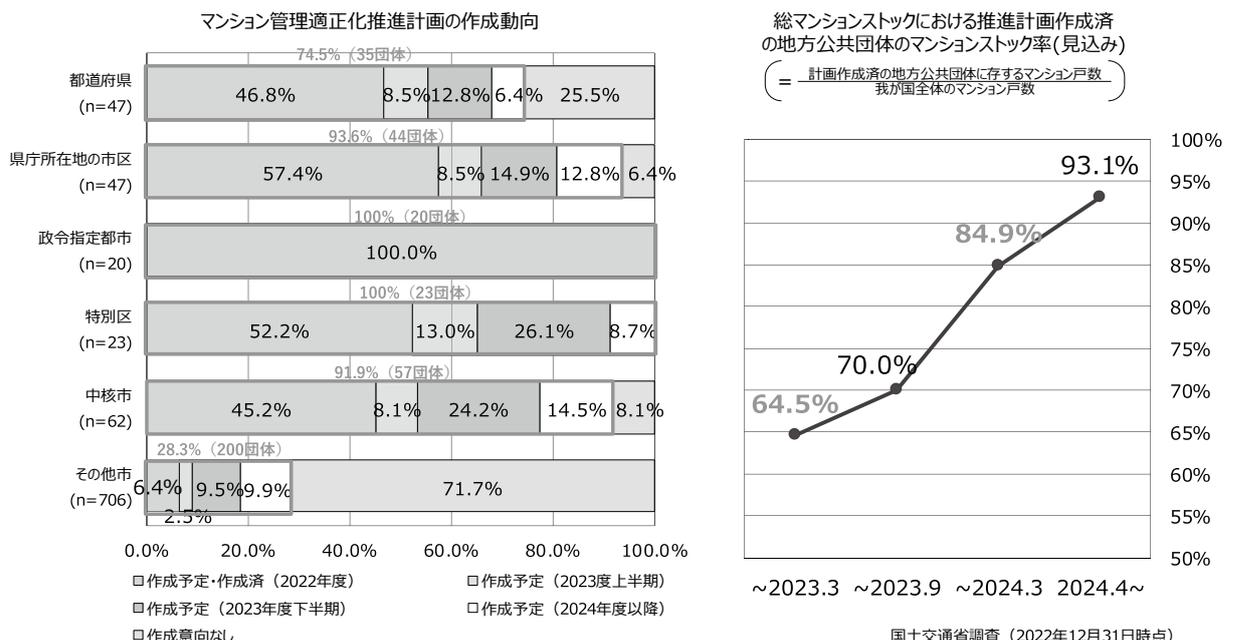
このうち、管理計画の認定制度(以下「管理計画認定制度」という)については、推進計画を作成した地方公共団体において認定を

行うことが可能となっており、現在、多くの地方公共団体において推進計画の作成が進んでいるところである。マンションストックベースで見ると、2023年度末時点で我が国に存在する8割以上のマンションが管理計画認定制度の対象となる見込みである(図5)。

管理計画認定を取得したマンションに対しては、独立行政法人住宅金融支援機構融資の金利優遇措置やマンションすまい・る債の利率の上乗せ措置のほか、今年4月より開始した後述する固定資産税の減額措置(マンション長寿命化促進税制)があり、認定に係るインセンティブの充実を進めているところである。

また、管理計画認定制度と併せて、分譲段階から適切な管理水準を確保することを目的に、(公財)マンション管理センターが一定の基準を満たす新築マンションを認定する仕組み(以下「予備認定」という。)についても2022年4月から開始されている。予備認定を取得したマンションについては、フラット35の金利引下げが実施されるとともに、2023

図5：認定制度の対象となるマンション戸数の割合



年度からは予備認定を受けたマンションを含む市街地再開発事業については、補助率の嵩上げが行われるなどのインセンティブ措置も設けられている。この予備認定の実績は2023年2月28日現在で605件にのぼっており、予備認定を取得することが新築マンション市場のスタンダードとなるよう、引き続き予備認定の普及に取り組んでいく。

同じく改正法によって創設された助言・指導・勧告制度は、管理が不適切なマンションの管理水準の引き上げを目的とするものであり、地方公共団体がマンションの管理不全を防止するための措置を法的な根拠をもって実施できるようになったものである。これらの措置のより実効的・積極的な活用に向け、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」の充実を進めていく予定である。

また、管理不全マンションが地域の居住環境に与える悪影響の大きさを踏まえ、高い問題意識を持つ地方公共団体においては、マンション管理適正化に向けた先導的な取組みの展開も進んでいるところであり、これらの取組みを他の地方公共団体においても広げていくことが有効と考えられる。このため、2022年10月には、国土交通省として初めてマンション管理にクローズアップした「マンション管理適正化シンポジウム」を開催した。同シンポジウムでは、管理不全マンションに積極的にアプローチするプッシュ型の支援（専門家派遣等）や、管内のマンションの管理状況を把握するための届出制度の実施など、先進的な地方公共団体の取組内容や問題意識を首長自らに講演をいただくとともに、有識者や実務家、全国で初めて管理計画認定を受けたマンションの管理組合理事長によるパネルディスカッション等を開催したところであり、

マンション管理適正化の重要性を多くの地方公共団体の担当者と共有したところである。マンション管理に関する区分所有者等の意識の向上や管理適正化に関する先進事例の展開を図るため、2023年度以降もシンポジウムを開催することを予定している。

改正マンション建替円滑化法について

改正後のマンションの建替等の円滑化に関する法律では、除却の必要性に係る認定（以下「要除却認定」という。）の対象の拡充、団地における敷地分割制度が創設され、前者については2021年12月に、後者については2022年4月に施行されている。

要除却認定制度の対象拡充は、新耐震基準に基づき建築されたマンションであっても築40年を迎える時期が到来し、マンションの設備等の劣化・破損による危険性などが生じており、耐震性以外の観点からも除却を進める必要があるマンションを類型化し、制度の対象に加えたものである。

具体的には、これまでは耐震性が不足するマンションのみを対象として、その建て替えの円滑化を図る観点から、耐震性不足のマンションの建替えに際する容積率緩和の特例を設け、事業採算性の向上や区分所有者の費用負担の軽減を図ってきたところであるが、改正法では、耐震性不足のマンションに加え、外壁等の剥落により周辺に危害が生じるおそれがあるマンションや、火災に対する安全性が不足しているマンションのほか、生活の基本的条件であるインフラが適正に確保できていないマンションとして、給排水管の腐食等により衛生上著しく有害となるおそれがあるものや、バリアフリー基準に適合していないマンションについても、新たに要除却認定マンションとして容積率緩和の特例対象に位置付けたところである（図6）。

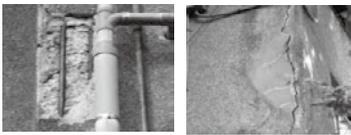
また、マンション敷地売却制度（多数決に

よりマンションとその敷地を一括して売却する制度)についても、耐震性不足により要除却認定を受けたマンションのみを対象としていたが、本改正により耐震性不足に加え、前述の外壁剥落危険性、火災安全性不足の認定(特定要除却認定)を受けたマンションにおいても制度を活用できる対象に追加したところである。

団地における敷地分割制度は、団地におけるマンションの建替えを円滑化するために新たに設けた制度である。マンションを含む団地(以下「団地型マンション」という)は、約5,000団地あり、ストックベースでは約200万戸が存在すると推計(2015年国土交通省調査)され、単棟型のマンションと同様に、高経年化が急速に進んでいる状況にある。一方、大規模な団地型マンションでは、街区ごとに建物の状況が異なることから、敷地分割した上で街区ごとに建替えを進めることが有効な

場合もある。また、区分所有者の費用負担の軽減を図るため、敷地を分割した上で余剰敷地を売却する場合もあると考えられる。しかしながら、これまでの制度では団地の敷地を分割するためには、民法の原則により共有者全員の合意が必要となり、現実には敷地分割やその後の建替え事業等を進めることが困難な場合があった。このような課題を踏まえ、団地型マンションにおいて棟や区画、事業手法等のニーズに応じ、一部の棟を存置しながらその他の棟の建替えや敷地売却を実施しやすくするため、特定要除却認定を受けたマンションを含む団地型マンションについては、敷地の分割を多数決で行うことができる敷地分割制度を創設したものである。

図6：要除却認定の拡充

■ マンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の対象とするマンション	
<p>【追加①】【法102条2項3号】 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション</p>  <p>例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション</p>	<p>【追加②】【法102条2項2号】 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション</p>  <p>例：竖穴区画等の不適格であるマンション</p>
■ 容積率緩和特例の対象とするマンション	
<p>【追加③】【法102条2項4号】 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション</p>  <p>例：改修が困難なスラブ下配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション</p>	<p>【追加④】【法102条2項5号】 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション</p>  <p>例：エレベーターが未設置で住戸までの経路がバリアフリー化されていないマンション</p>

4 . マンション長寿命化促進税制

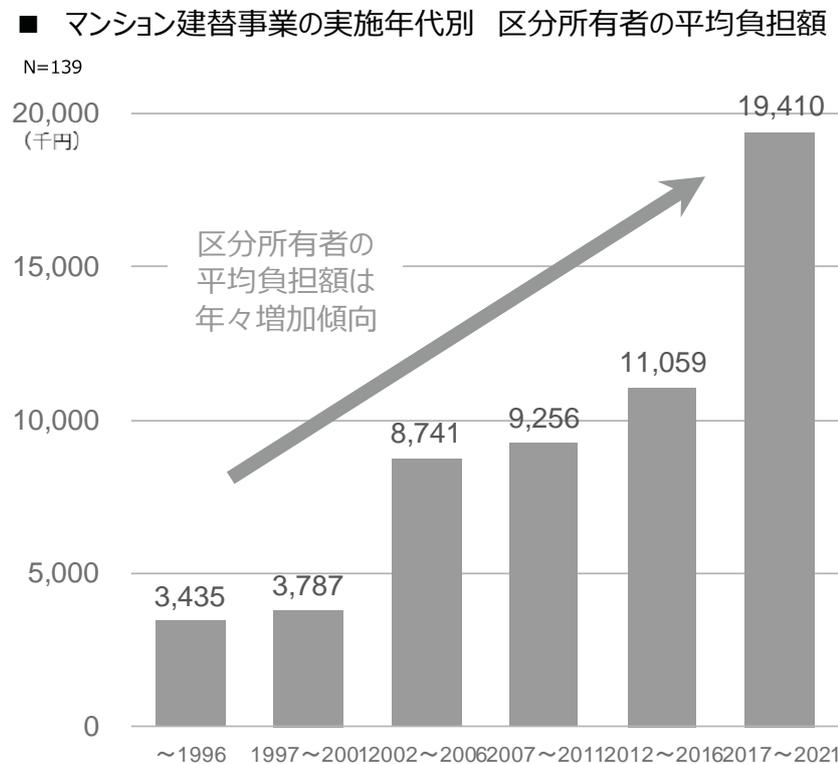
国土交通省の調査では、近年のマンション建替え事業では、建替えにあたって新たに利用できる容積率が減少している傾向があり、その結果、マンション建替事業に際して区分所有者が負担する費用が増加傾向にあることが確認されている（図7）。

マンション建替え等に伴う合意形成は困難を伴うことが通例であり、また、事業化には長い期間が必要とされるものであることから、マンションにおける良好な居住環境を維持する観点からは、建替えの円滑化に資する施策の検討・実施を進めつつ、現存するマンションの長寿命化を図り、より長く使用していくことも極めて重要な政策テーマであると考えている。

先述したように、多くのマンションでは、区分所有者の高齢化や修繕工事費の上昇により、大規模修繕工事に必要な修繕積立金が不足している状況にある。修繕積立金の引上げに係る管理組合の合意形成のハードルは高く、結果として工事内容の縮小や工事時期を先延ばしにするなど、長寿命化工事が適切に行われない事態が生じているマンションも散見されている。長寿命化工事が適切に行われない場合、外壁の剥落や廃墟化が進行し、周囲住民等への大きな悪影響が生じるとともに、この解消に多額の行政負担が必要となる可能性もある。

こうした問題意識を踏まえ、必要な修繕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ため、マンションの長寿命化工事に関する固定資産税の税制特例措置が令和5年度税制改正によ

図7：建て替えにあたっての区分所有者の負担



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

り創設されたところである（図8）。

本税制特例措置は、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（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事。以下「長寿命化工事」という。）が実施された場合に、工事完了日の属する年の翌年1月1日（工事完了日が1月1日の場合は同日）を賦課期日とする年度に課される建物部分の固定資産税額を減額するものである。なお、減額割合は、 $1/6 \sim 1/2$ の範囲内（参酌基準： $1/3$ ）で市町村の条例で定めるものとし、税制特例措置の適用期間は、2023年4月1日から2025年3月31日までの2年間であり、当該期間内に長寿命化工事が完了したものが対象となる。

この税制の対象となるマンションは、築後20年以上が経過した10戸以上のマンションであること、長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること、長寿命化工事の実施に必要な修繕積立金を確保していることの全てを満たしたマンションである。

このうち、長寿命化工事の実施に必要な修繕積立金を確保していることについては、必要な修繕積立金の確保に向けた管理組合の合意形成を後押しする観点から、次の2点のいずれかを満たす必要がある。

イ 管理計画認定の取得にあたり、修繕積立金額を管理計画認定の基準未滿から認定の基準以上に引き上げたこと。

ロ マンション管理適正化法に基づく地方公共団体の助言又は指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をしたこと。

ロの場合において、長期修繕計画に係る助言又は指導を受けた管理組合は、以下の基準を満たすように長期修繕計画の見直し等をする必要がある。

- ・長寿命化工事の実施時期が長期修繕計画標準様式に準拠して設定されているこ

と。

- ・計画期間が30年以上であり、残存期間内に長寿命化工事、仮設工事、調査・診断等費用及び長期修繕計画作成費用が2回以上含まれていること。
- ・将来の一時金の徴収を予定していないこと。
- ・修繕積立金額が助言・指導等ガイドラインにおいて定めた金額を満たすこと。
- ・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こと。

既に述べた通り、マンション管理適正化法では、管理計画認定制度や、助言・指導等の制度が創設されたところであり、これらの新制度に併せ、本税制特例措置の創設によってマンションの管理適正化に向けた区分所有者の意識も大きく高まることが期待される。

5. 今後のマンション政策のあり方に関する検討会

近年のマンション関連の施策としては、前述の法改正や税制特例措置などの施策を講じてきたところであるが、建物と居住者両方の高齢化の切迫性や、それらに伴う各種課題に対して対処するため、国では、マンション管理の適正化や再生の円滑化に向けた検討を進めているところである。法務省では、2022年10月より法制審議会区分所有法制部会（以下「法制審議会」という。）において、区分所有法制の見直しの議論を開始している。具体的な検討内容としては、管理の円滑化を図る方策として、所在等不明区分所有者により決議の成立等が阻害されているとの指摘を踏まえ、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みや、所在等不明区分所有者に代わって専有部分を管理する財産管理制度の創設などの議論を行っているところである。

図 8 : 税制特例措置のチラシ

マンション長寿命化 促進税制





マンションの大規模修繕をすると 固定資産税が減税されます!

なぜ、大規模修繕が必要?

マンションの大規模修繕を行わないと、外壁が剥落したり、廃墟化し、周囲に大きな悪影響を及ぼすおそれがあります。適切な時期に大規模修繕を行うことで、そのような悪影響を防止し、さらにはマンションの資産価値も向上します。





この減税措置のねらいは?

修繕積立金の引上げや大規模修繕の実施には、管理組合の意思決定として、マンションの所有者の合意をとる必要がありますが、なかなか合意に至らないマンションが多いのが現状です。この減税措置(マンション長寿命化促進税制)を所有者の皆様にご利用いただき、所有者の合意につながるよう、今回の措置を設けました。

減税措置の概要

■対象マンション	築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定 [※] を取得したマンション <small>※管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を上げた場合のみ減税の対象となります。 管理計画の認定基準については、裏面をご覧ください。 ※管理計画の認定基準は、お住まいの自治体ごとに異なる場合があります。</small>
■工事要件	長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
■減税額	各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2～1/6の範囲内 [※] で減額 <small>※減額割合は、お住まいの自治体の条例で決定されます。</small>
■留意事項	・工事完了後、3か月以内に市町村に申請すること ・工事完了日の翌年1月1日 [※] までに管理計画の認定を取得すること <small>※工事完了日が1月1日の場合は、同年1月1日</small>


国土交通省

減税措置の詳細は、「マンション管理・再生ポータルサイト」に掲載しています。

また、再生の円滑化を図る方策としては、現行の建替えに関する多数決要件（区分所有者及び議決権の各5分の4以上）の引き下げや、建替え決議がされた場合の賃借権消滅の取扱いに加え、今後、建替えが現実的な選択肢とならないようなケースが増加することを踏まえ、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み（建物敷地売却制度、建物取壊し制度など）について議論を行っているところである。

さらに、この区分所有法制の見直しの議論と並行する形で、国土交通省においては、2022年10月に有識者や実務家、地方公共団体などをメンバーとする「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」（以下「マンション政策検討会」という。）を設置し、法制審議会といわば「車の両輪」として管理・修繕や再生のための諸施策を幅広く検討しているところである。

マンション政策検討会で議論しているテーマの一例として、管理・修繕に関するものでは、区分所有者の責務、所在等不明区分所有者への対応、第三者管理方式のあり方、修繕積立金の安定的な確保方策、区分所有者等へのマンション管理情報の提供のあり方などがあり、また、建替えに関しては、更なる建替え等の円滑化方策や、法制審議会で議論されている区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに対応した事業手続きなどの議論を進めているところである。マンション政策検討会は、2023年夏頃を目途に一定のとりまとめを予定しており、同とりまとめに基づいた施策を講じていく予定である。

6 . おわりに

分譲マンションは、その規模や意思決定の

特殊性に鑑みて、より適正に管理される必要がある建築物であると考えている。その管理不全状態が長期化すると、地域の居住環境は著しく悪化し、公共団体にとって深刻な課題となるおそれが強い。高経年マンションの増加は今後本格化していくことが見込まれており、また、我が国全体で更なる高齢化が進行することに鑑みると、マンションの適正管理・再生を進めることは極めて大きな政策課題であると認識している。マンションを適正に管理する責任主体は当然のことながら区分所有者から構成される管理組合にあるが、管理組合による適正管理を制度的な手当ても含めて支援していく必要があるとともに、地域におけるマンション政策を担う地方公共団体とも連携して、マンション政策の厚みを増していくことが必要と考えている。また、マンションの管理状態が適切に区分所有者や市場に提供され、良い管理状態のマンションが市場で高く評価されることも重要である。

様々な政策ツールとチャンネルを総動員して、マンションの適正管理・再生円滑化を進め、将来世代に引き継ぐことができるマンションストックの形成につなげていきたいと考えている。