

最近のマンション管理・再生を巡る課題等

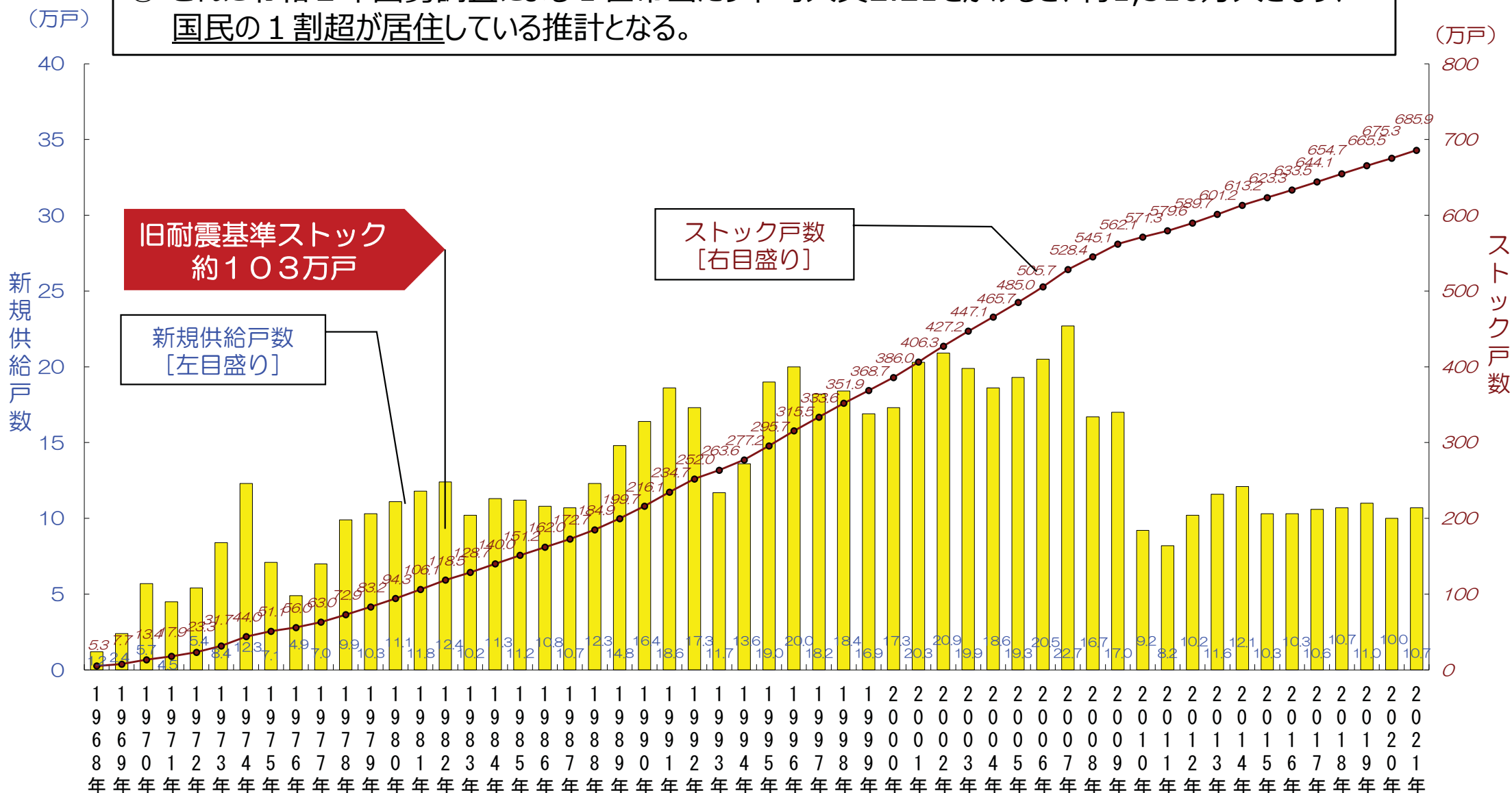
令和5年3月6日

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. 我が国におけるマンションの現状等

分譲マンションストック戸数の推移

- 現在のマンションストック総数は約685.9万戸（2021年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21をかけると、約1,516万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。

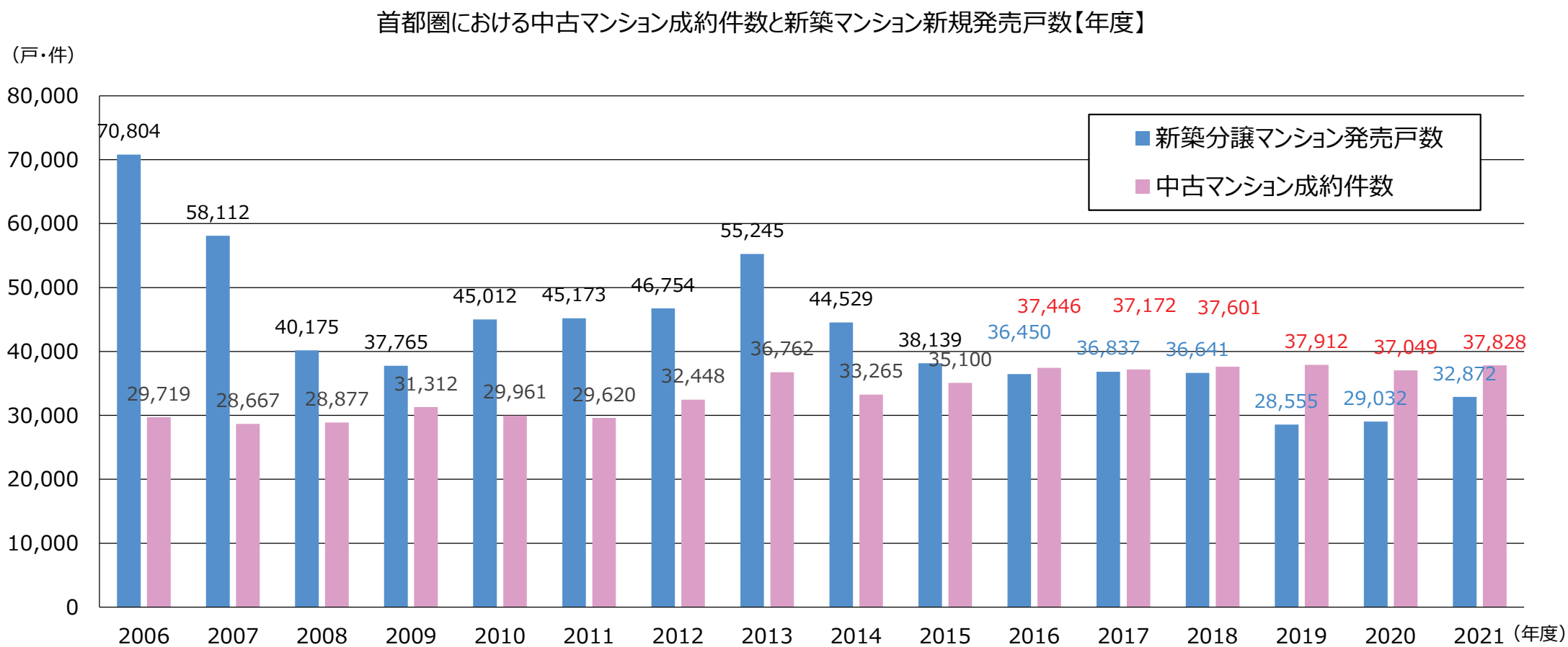
※ スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。

※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。

※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数

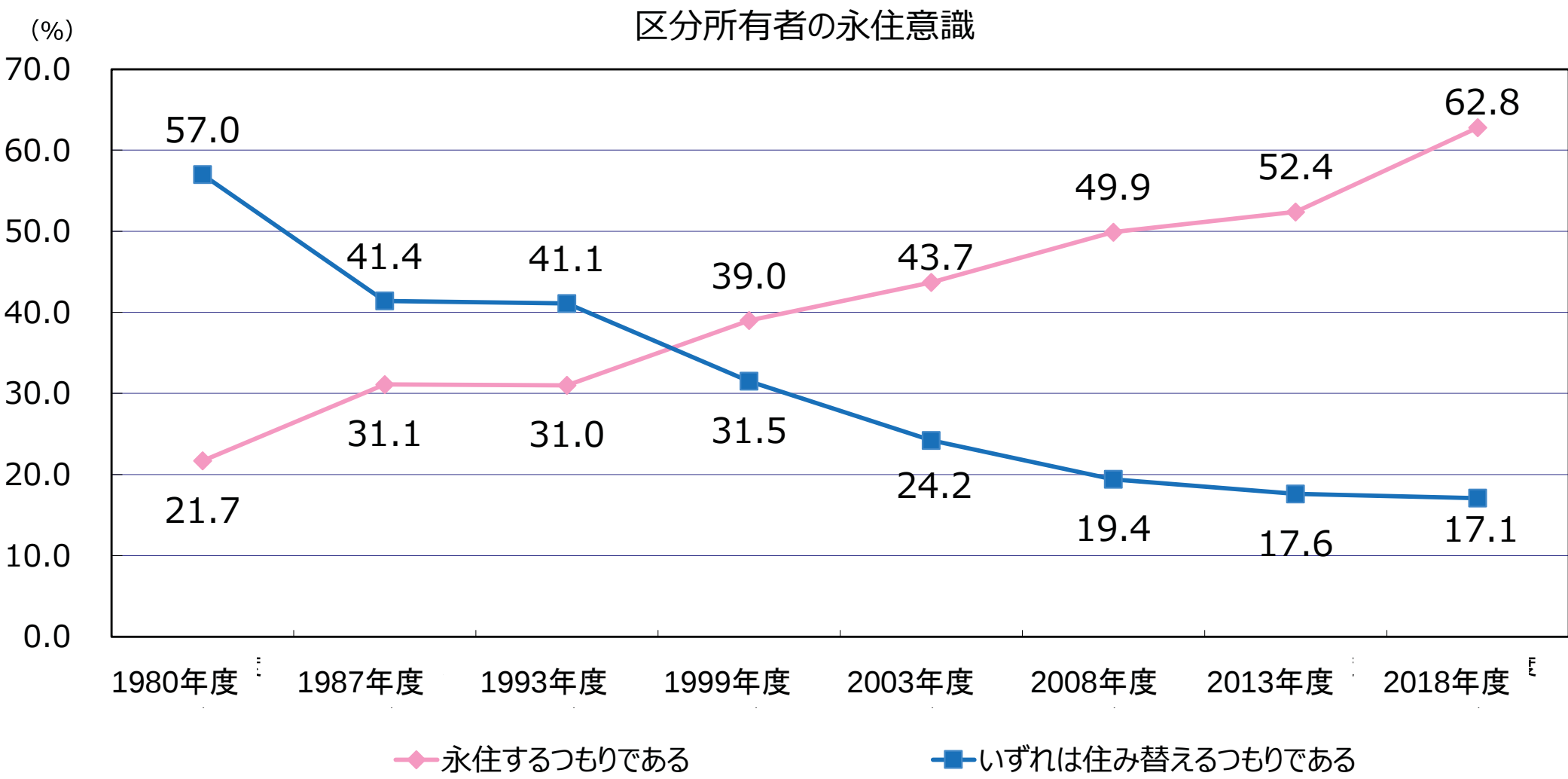
- 2016年度、東日本不動産流通機構による集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- 2021年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.3万戸、中古マンションの成約件数は約3.8万件。6年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。



【出典】 新築分譲マンション発売戸数：（株）不動産経済研究所、中古マンション成約件数：（公財）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

区分所有者の永住意識

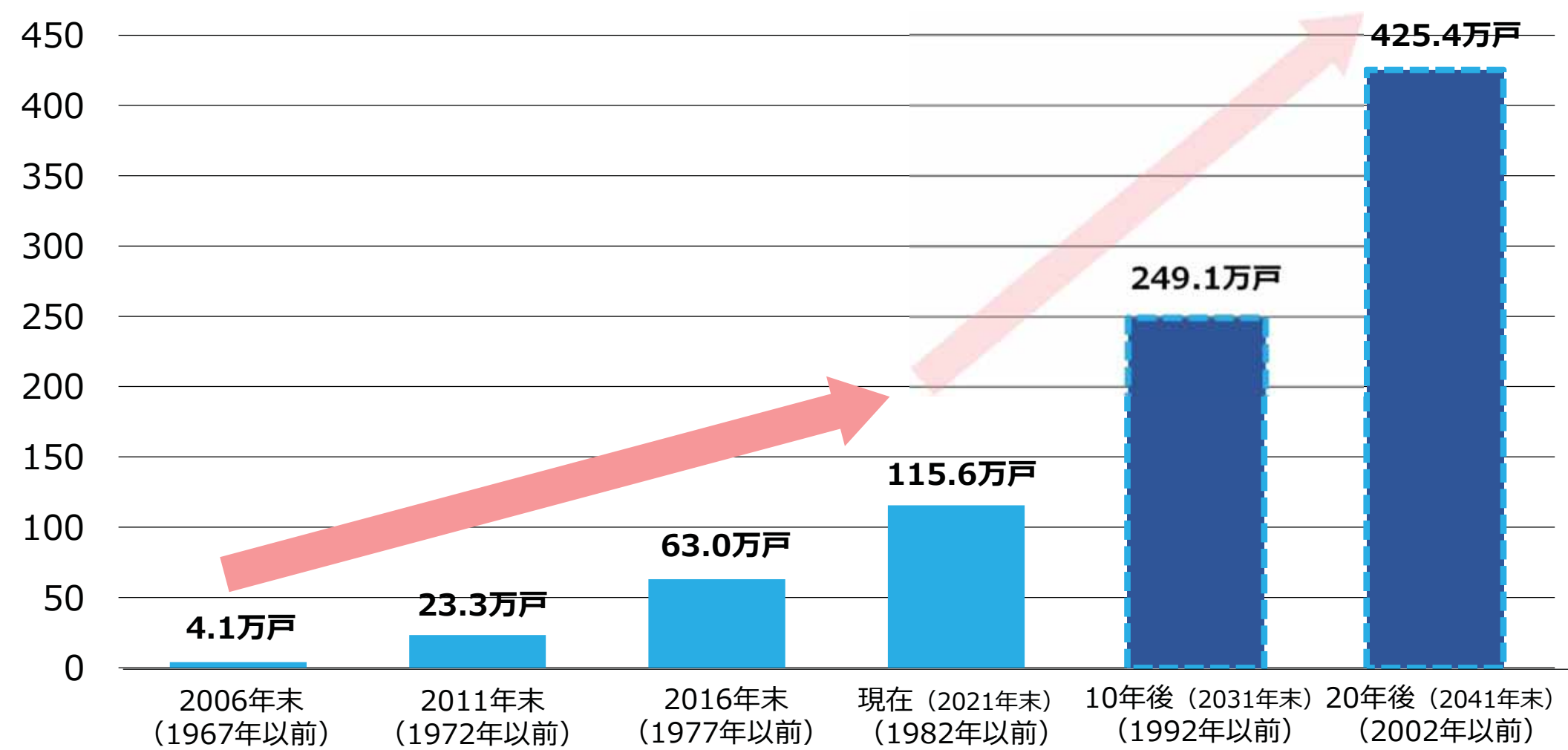
○ 近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30年度調査において「永住するつもり」が過去最高の62.8%となっている。



【出典】平成30年度マンション総合調査

築40年以上のマンション数の推移

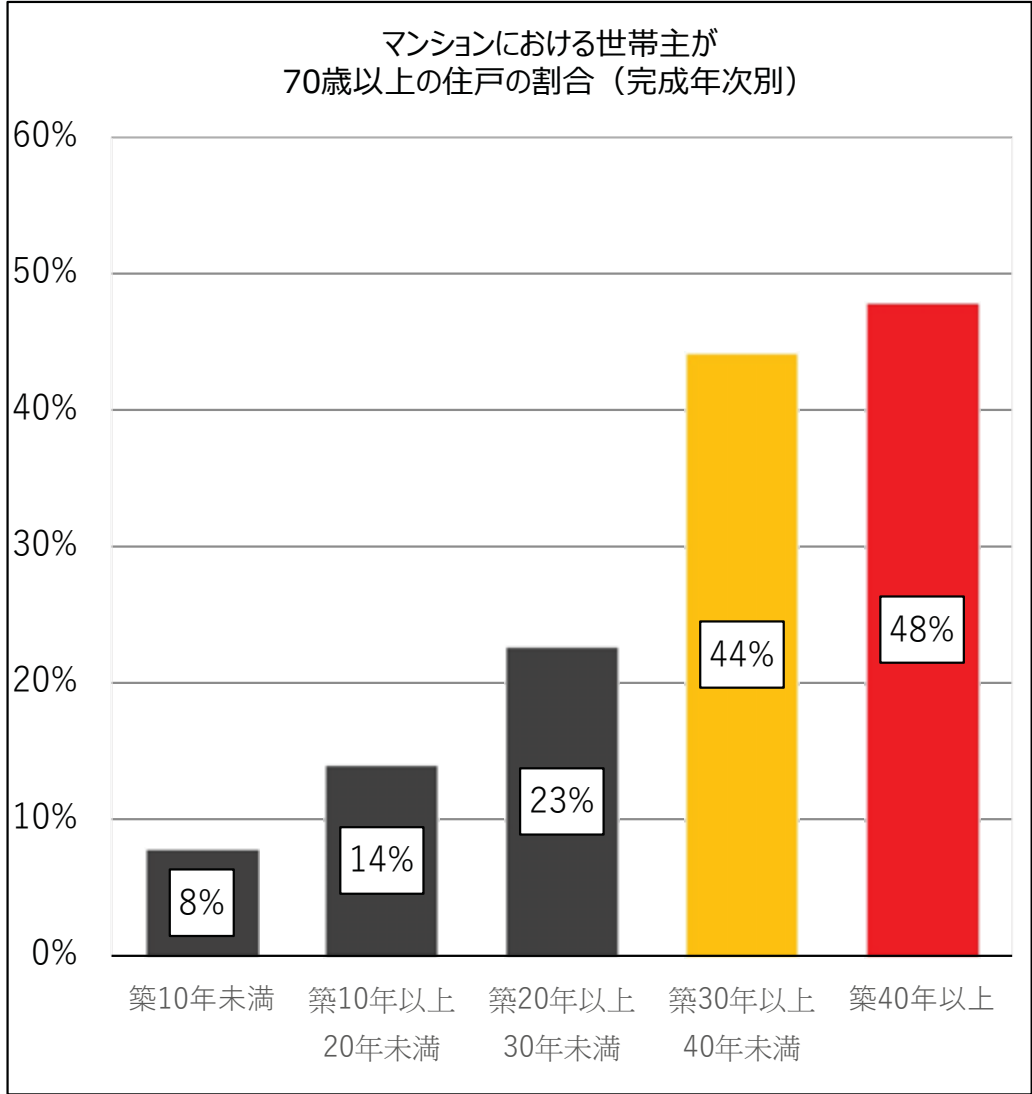
- 築40年以上のマンションは、この15年で約4万戸から約115万戸にまで増加している。
- さらに10年後には約2.2倍、20年後には約3.7倍に急増する見込み。



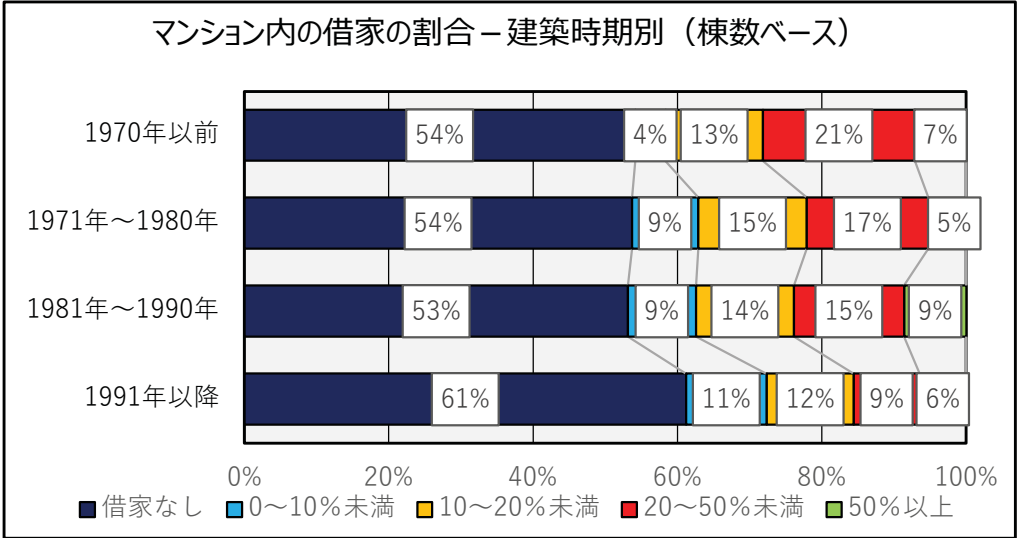
※ 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。ただし、2016年末、2011年末、2006年末時点の築40年以上の分譲マンションの戸数の推計に当たっては除却戸数は加味していない。

区分所有者の高齢化・非居住化等

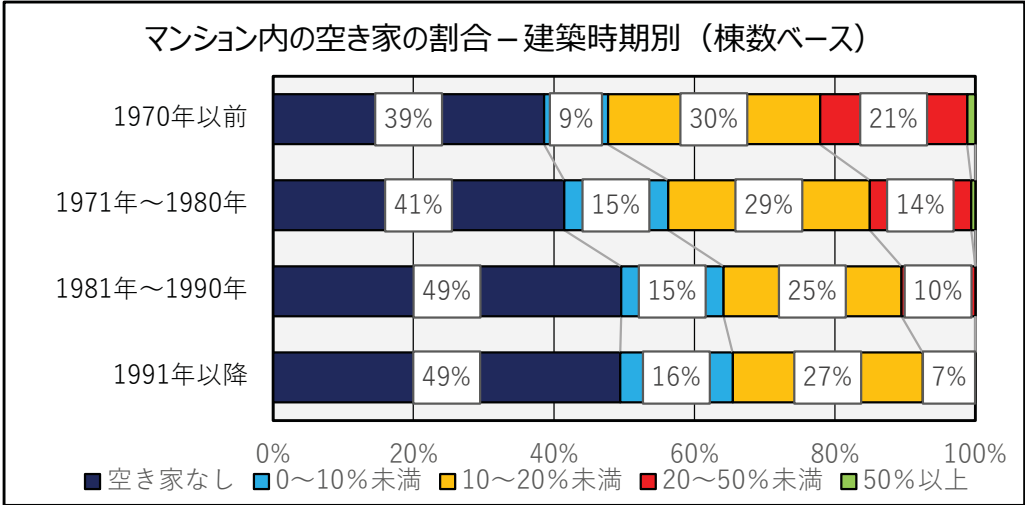
○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い。



【出典】平成30年度マンション総合調査



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

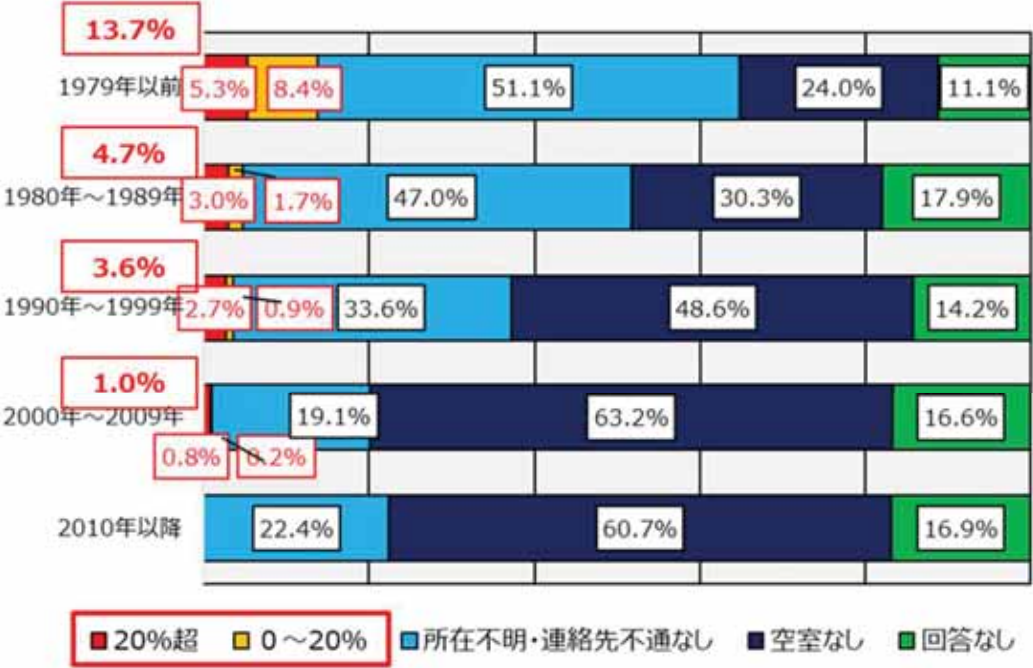


【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

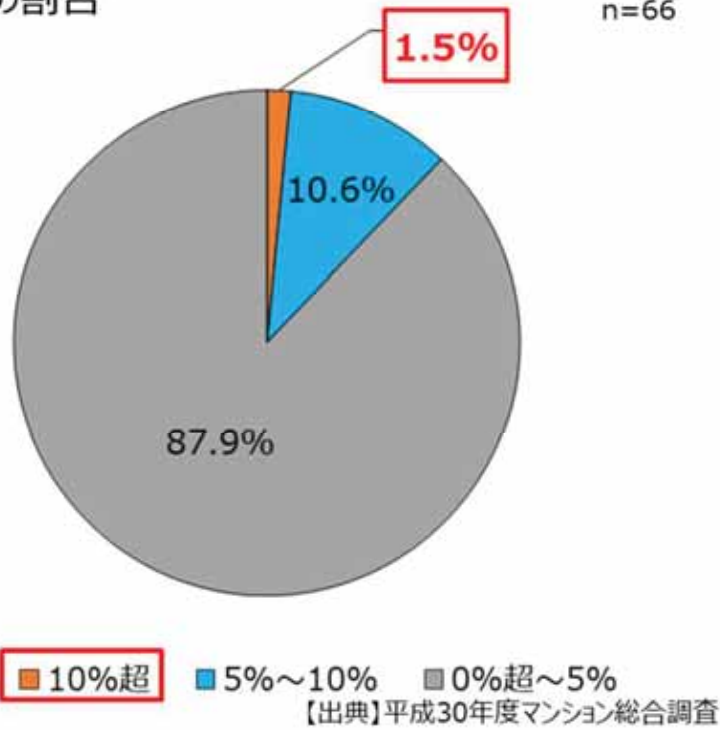
所在不明・連絡先不通住戸の状況

- 高経年になるほど、空室のうち所在不明・連絡先不通（※）である割合は高くなる傾向にある。
- 総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合が10%を超えるマンションも存在しており、このようなマンションでは、総会において合意形成に必要な決議を得ることが困難となり、円滑な管理や再生が阻害されるおそれがある。
※ 組合員名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡がつかないもの。
- 管理計画認定制度において、「組合員名簿、居住者名簿を備えるとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること」を認定基準の1つとしている。

■ 空室のうち所在不明・連絡先不通の戸数割合
(完成年次別)



■ 総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合



(参考) 除却の行政代執行が行われたマンションの事例

■基本情報

所在地	滋賀県野洲市
竣工年	1972年（築49年で解体）
構造／階数	鉄骨造／地上3階
戸数	9戸（区分所有者9名）
土地面積	198.85m ²
建築面積	408.12m ²



■これまでの経緯

平成22年1月 **建築基準法に基づく勧告**（外装材の落下防止措置等）

平成24年11月 **手すりがぶら下がっている**などの苦情

平成30年6・9月 **市道に面した壁が崩落、3階の軒の外壁が落下**

9・12月 **空家対策特別措置法に基づく立入調査、勧告等**

平成31年3月 野洲市より所有者に対して**解体命令**

令和2年1月 **行政代執行（解体工事着工）**

7月 **行政代執行終了宣言（1.18億円）**、区分所有者8名へ請求

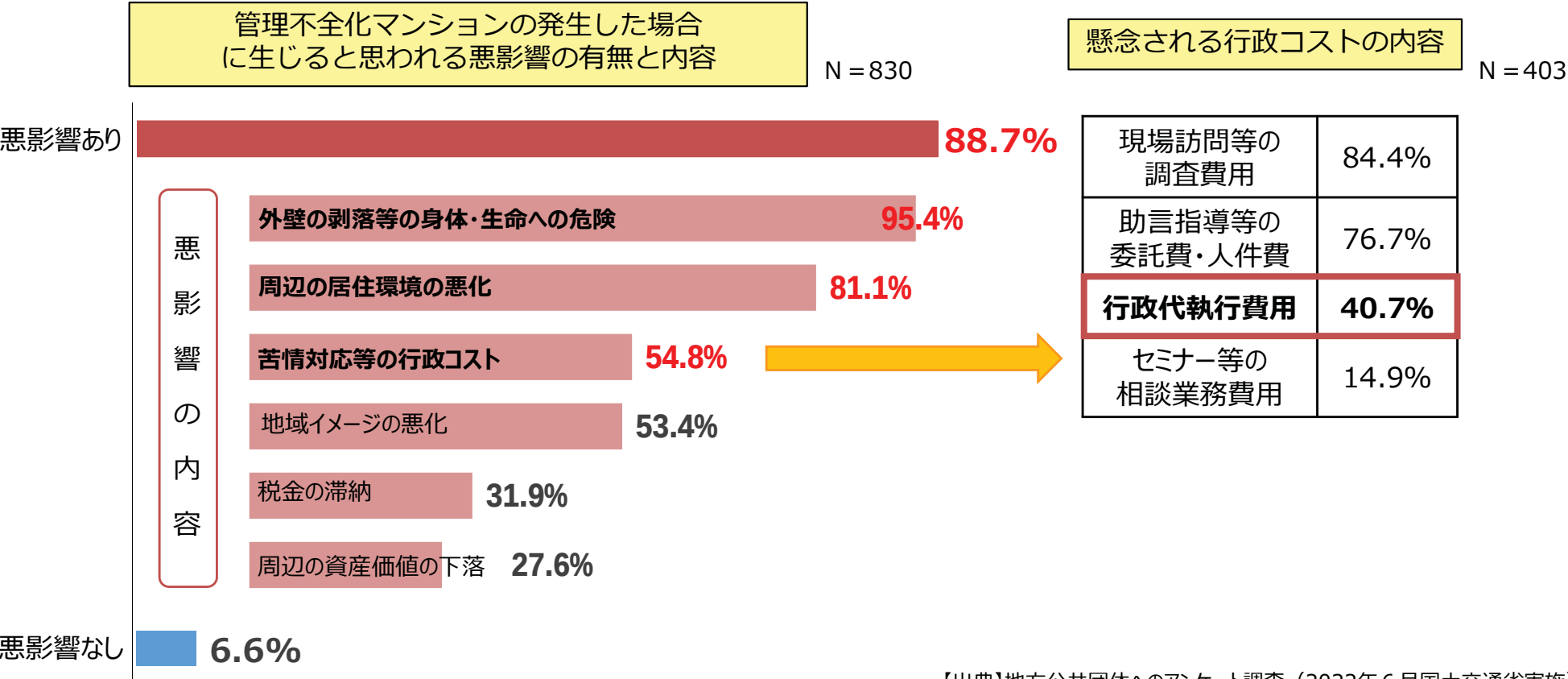
令和2年8月 **区分所有者3名が0.39億円を納付**、5名に対して督促

手すりの脱落



(参考) 管理不全マンションによる悪影響への懸念

- 地方公共団体へのアンケート調査（2022年6月）によると、管理不全マンションが発生することにより悪影響が生じると懸念する地方公共団体は9割。そのうち、今後生じるとされる悪影響として、身体・生命への危険、居住環境の悪化、行政コストなどが相当数あげられている。
- また、多くの地方公共団体が管理不全マンションの除却に伴う支出を懸念。

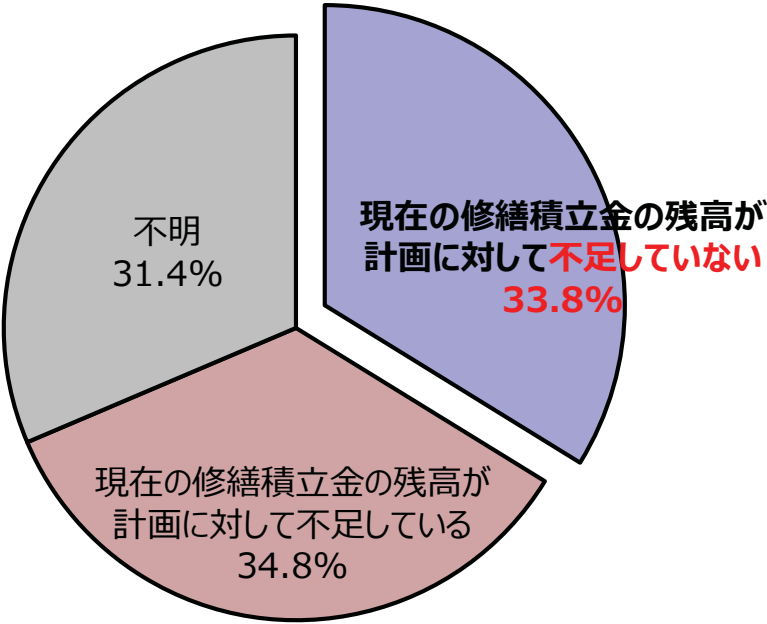


【出典】地方公共団体へのアンケート調査（2022年6月国土交通省実施）

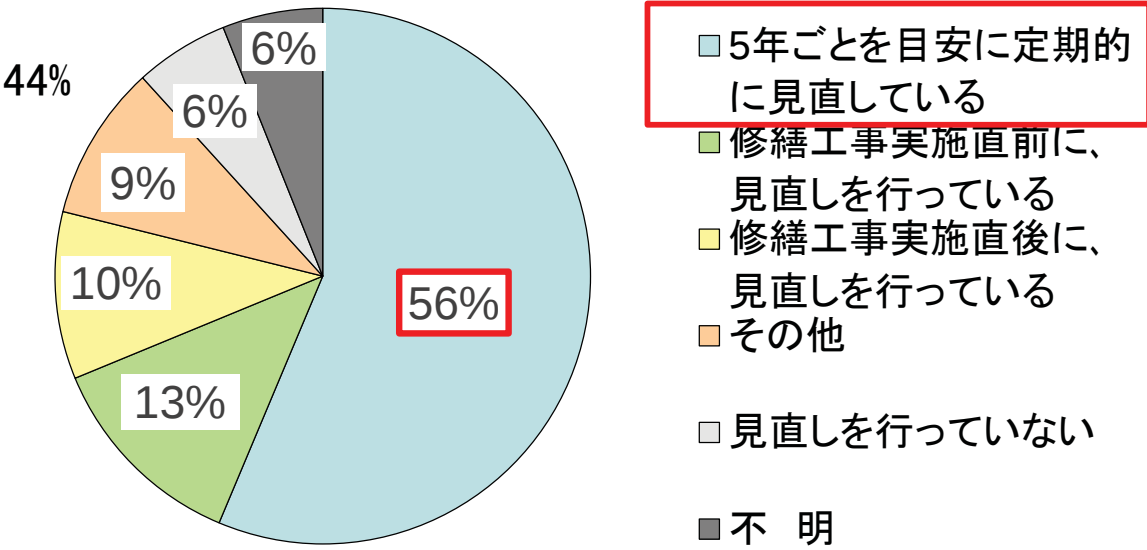
修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

- 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」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

■ 修繕積立金の積立状況 n=1,529



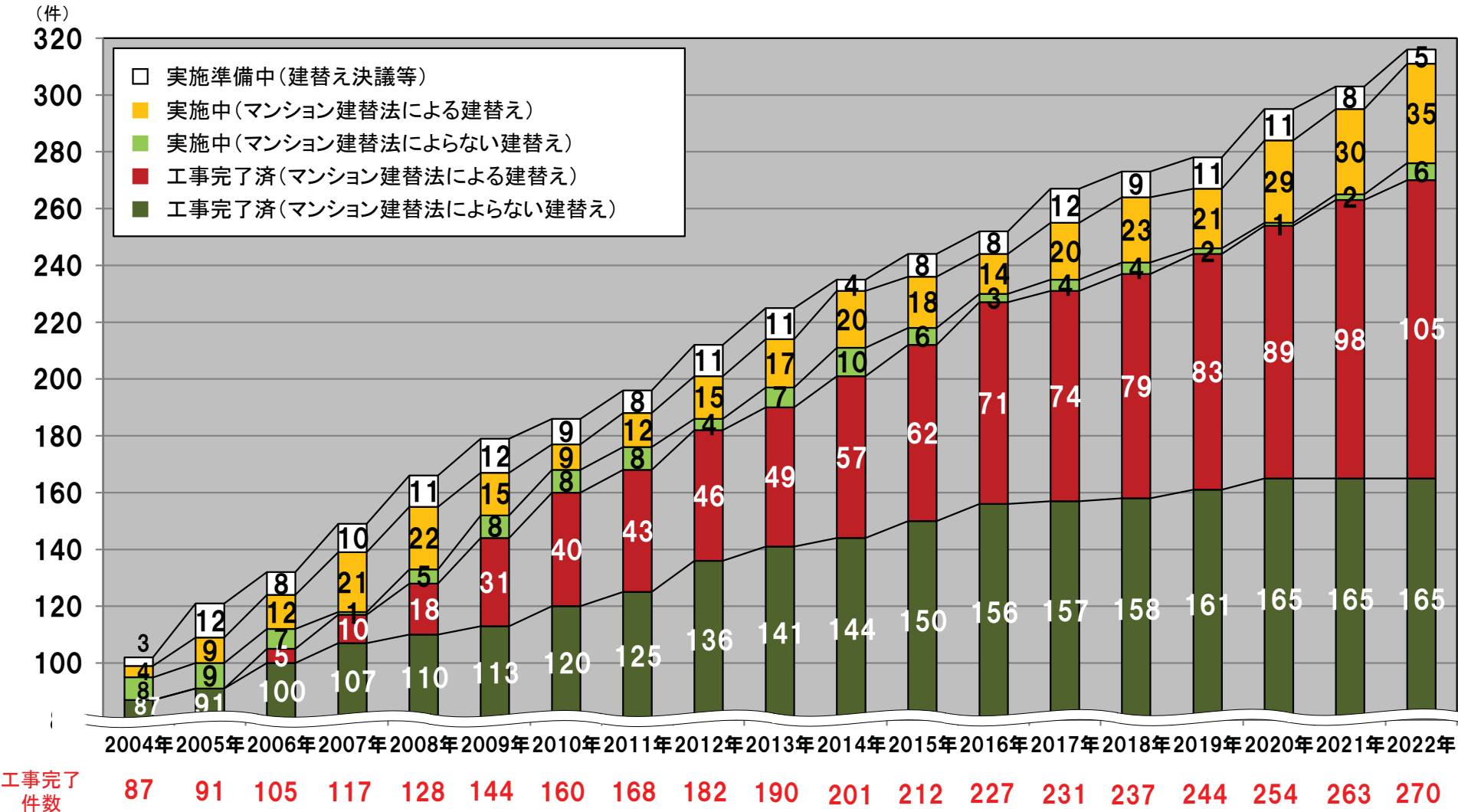
■ 長期修繕計画の見直し時期 (n=1,534)



【出典】平成30年度マンション総合調査

マンションの建替えの実施状況

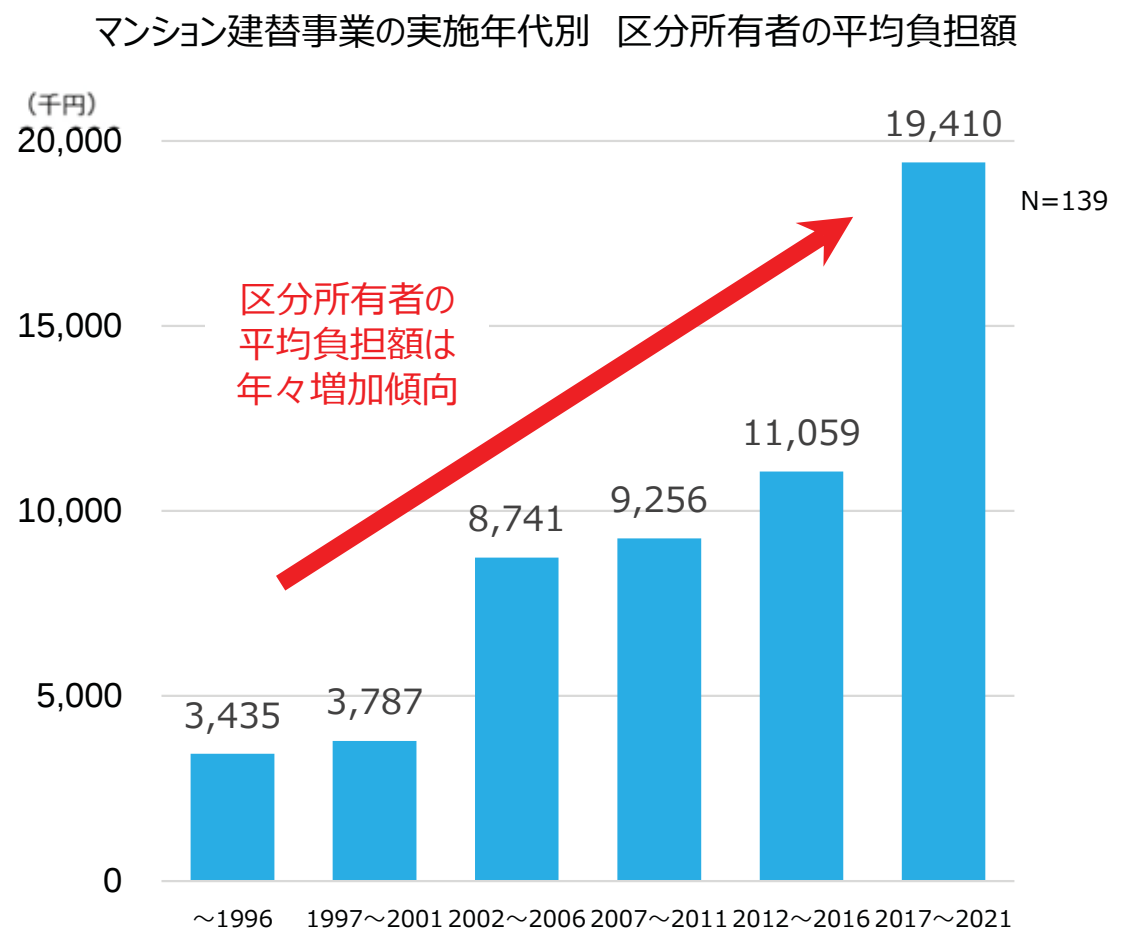
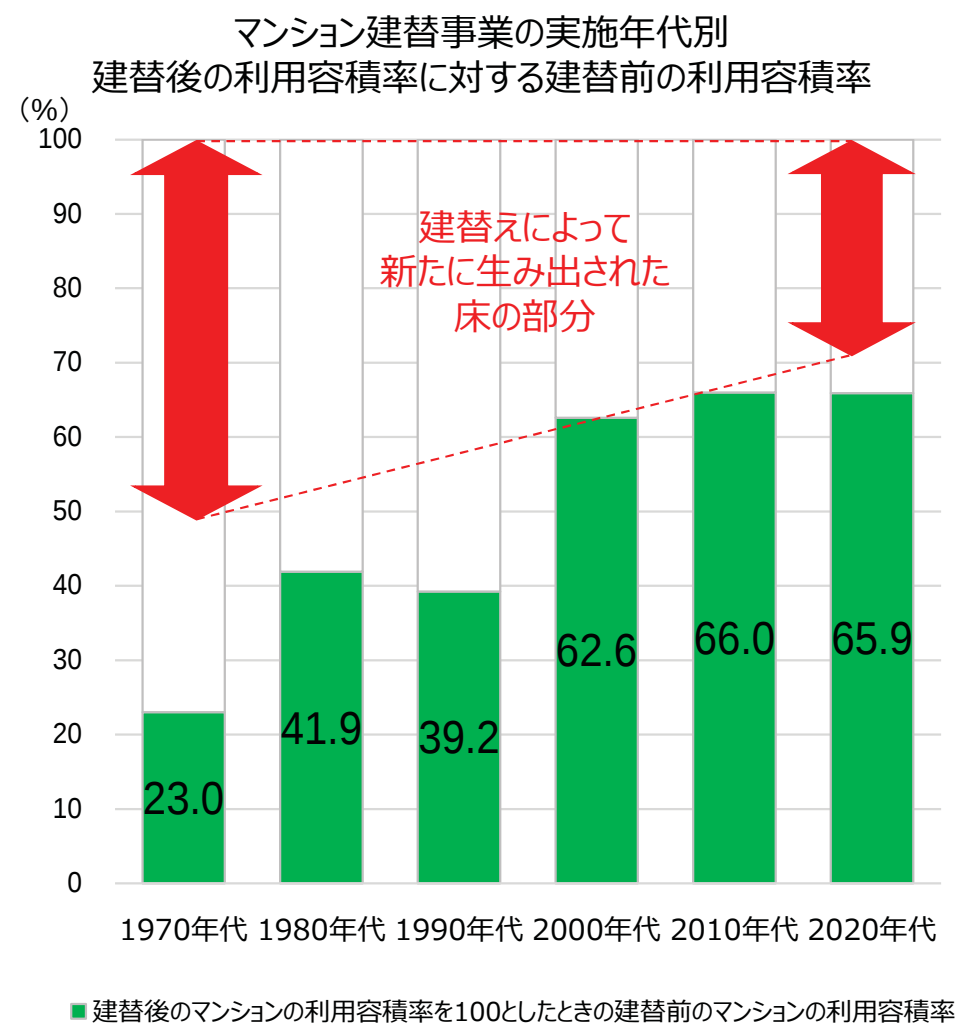
- マンションの建替えの実績は累計で270件、約22,200戸。（2022年4月時点）
- 近年は、マンション建替円滑化法による建替事業が選択されているケースが多い。



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計115件)は含まない
※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは17件、うちマンションの除却に至ったものは6件ある

マンション建替え実績の分析(区分所有者の負担額)

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



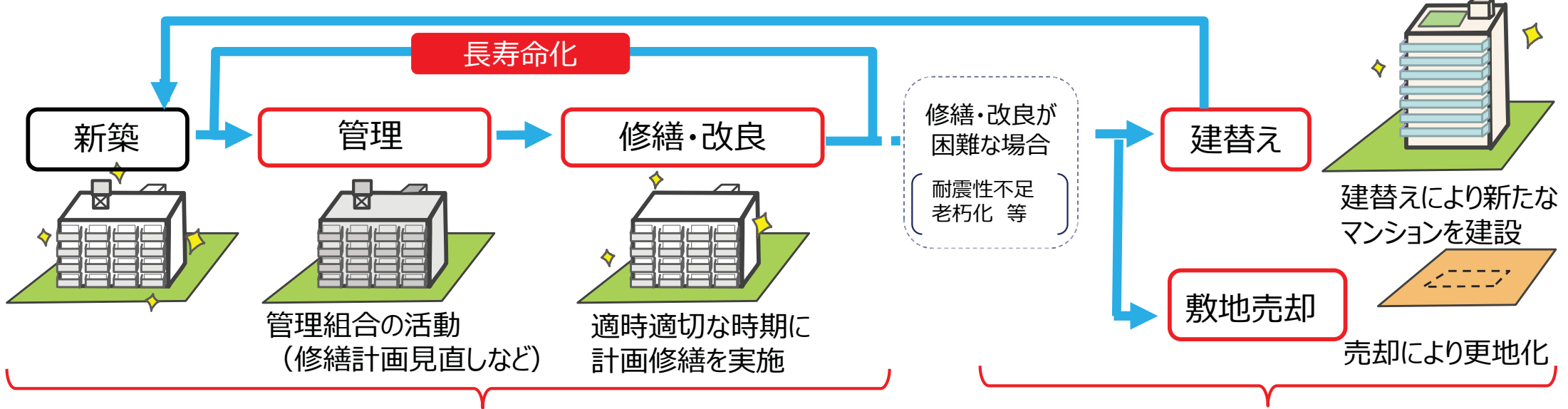
【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

【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）

マンション政策の方向性

- 適正な管理・修繕の推進を通じ、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

- <R2年法改正事項・R4年4月施行>
- 地方公共団体による**管理計画認定制度**
⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
 - 地方公共団体による**勧告制度**
⇒ 管理不全マンションの管理水準引上げ
- 長寿命化促進税制の創設
⇒ 必要な**積立金の確保**や適切な**長寿命化工事の実施**に向けた合意形成を促進
 - 長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン改訂
⇒ **適正な修繕工事等の実施**に向けた環境を整備
- ※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

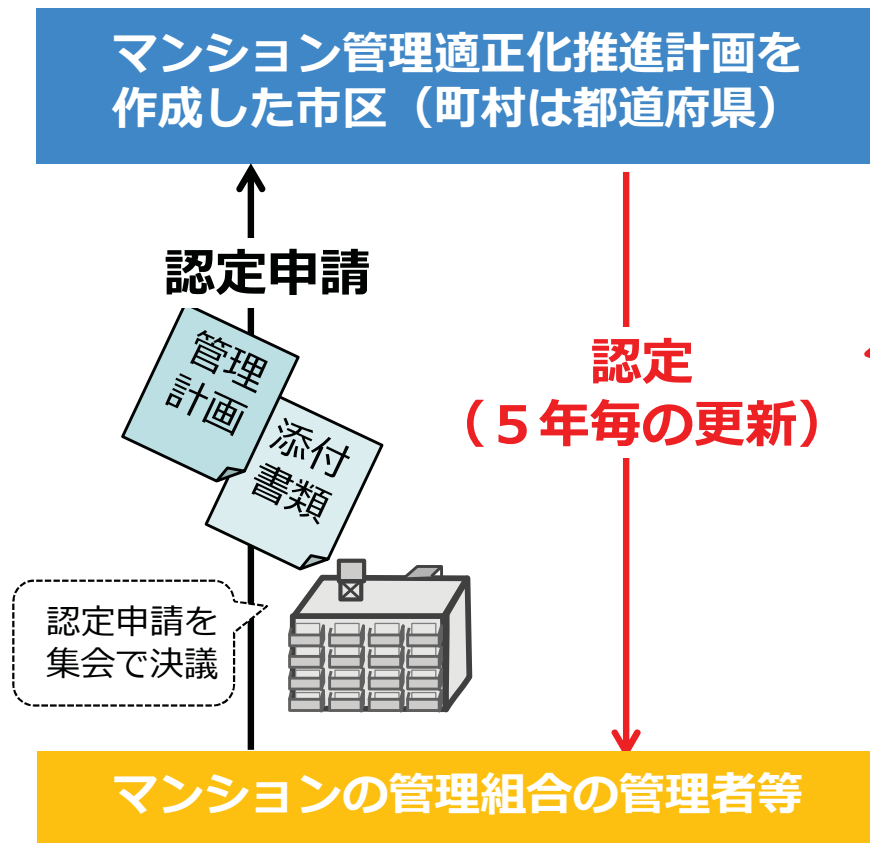
- <R2年法改正事項・R4年4月全面施行>
- マンション敷地売却制度や容積率緩和制度の対象を**耐震性不足マンション以外にも拡充**
⇒ **老朽化マンション※の建替え等を円滑化**
- ※新たに建替え等を円滑化するマンション

 - 火災安全性不足
 - 外壁等剥落危険性
 - 配管設備腐食等
 - バリアフリー不適合
- 団地における**敷地分割制度の創設**
⇒ 団地における建替え等を円滑化

マンションの管理計画認定制度の概要

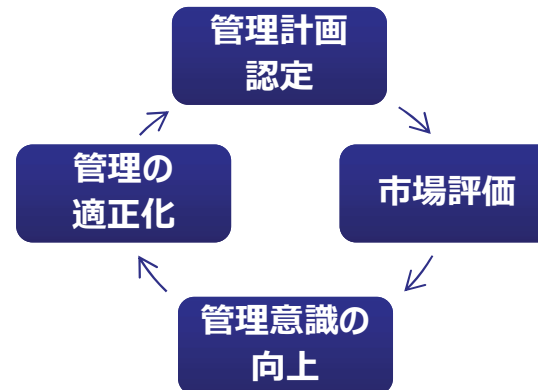
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。
- 令和5年2月13日現在の認定実績は23件。
※国交省が把握しているもの

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【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
・修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
・総会を定期的開催していること 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



- ・ 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・ 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。

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

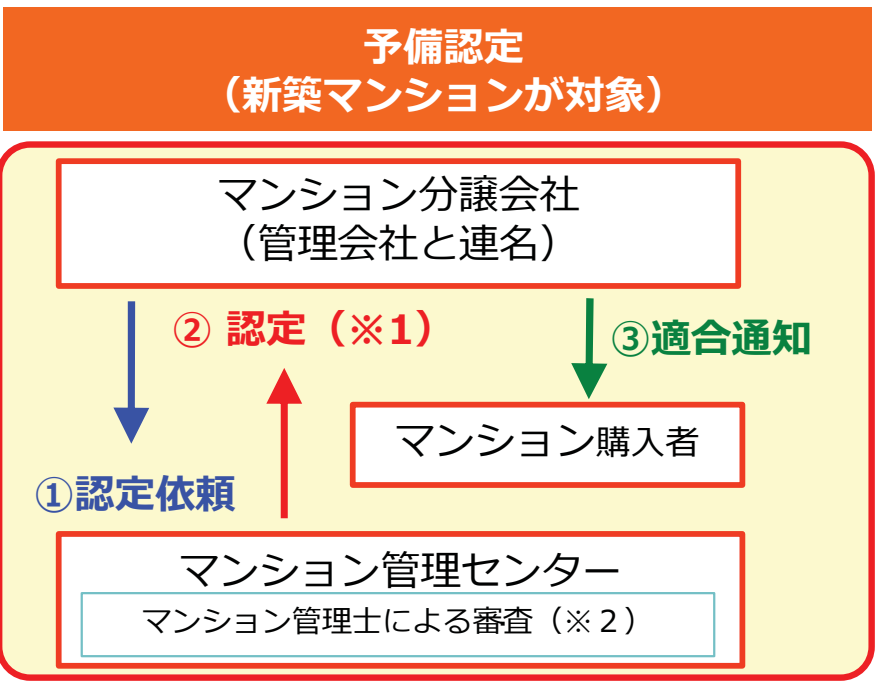
結果

- 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。

(参考)新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)

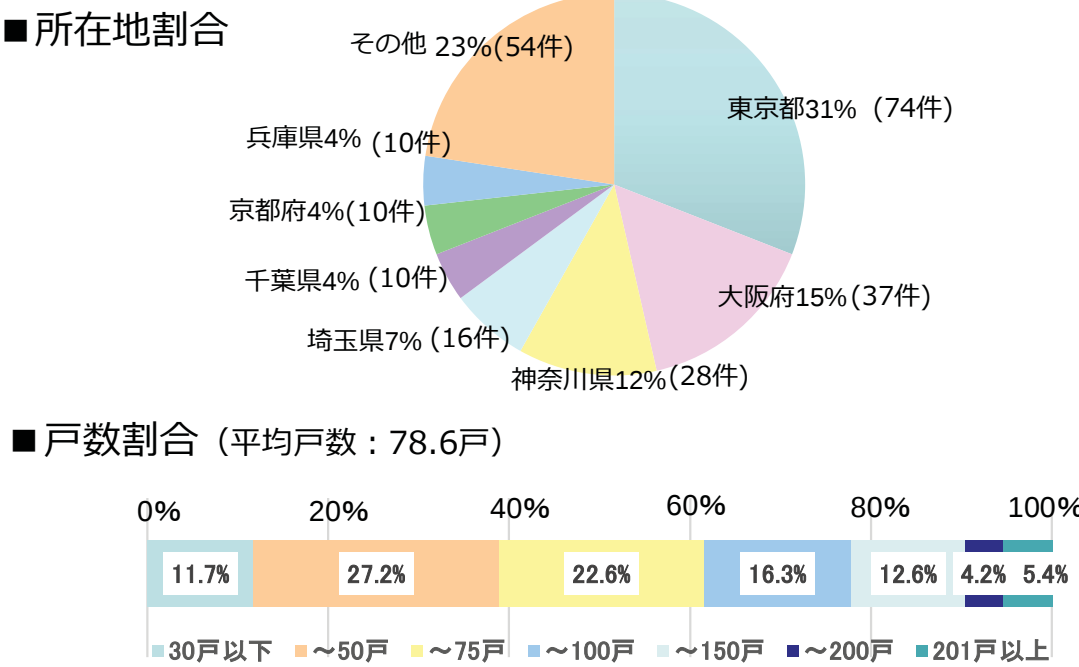
- 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく管理計画認定制度の施行と併せ、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設。(予備認定。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から運用開始)
※ 令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定。
- 予備認定を取得したマンション等においては、以下の措置を講じているところ。
 - ・ 住宅金融支援機構融資のフラット35の金利引き下げ(当初5年間について年0.25%の引き下げ)
 - ・ 予備認定を受けたマンションを含む市街地再開発事業及び防災街区整備事業のうち、補助を受ける事業について、補助率を1.2倍(1.35倍の要件を満たす事業は1.5倍)に嵩上げする。(令和5年度より)
- 令和5年1月31日現在の認定実績は545件であり、新築マンションの戸数ベースで見ると予備認定の取得率は約5割と推計できる。

<制度のイメージ図>



※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約案や長期修繕計画案等を審査。
※2 マンション管理センターが実施する講習を修了したマンション管理士。

<認定を受けたマンションの概要>



※予備認定マンション286件(2022年9月末時点)のうち分析可能な239件を分析。
【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

2. 今後のマンション政策のあり方に関する検討会

今後のマンション政策のあり方に関する検討会

検討会の概要

主催：国土交通省住宅局

目的：我が国で進行する高経年マンションの増加や居住者の高齢化（2つの老い）に加え、近年みられるマンションの大規模化等のマンションを取り巻く現状を踏まえて課題を整理するとともに、区分所有法制の見直しの動向も踏まえたうえで、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべきマンション政策について、幅広く検討することを目的とする。

スケジュール

令和4年10月31日 第1回検討会を開催。これまで第3回まで実施。令和5年夏頃にとりまとめを予定（状況により検討継続）。

委員等（順不同、敬称略）

（委員 ◎：座長）

- ◎ 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 磐村 信哉 横浜市建築局住宅部住宅地再生担当部長
- 戎 正晴 弁護士
- 江守 芙実 株式会社江守建築設計
- 大谷 太 法務省大臣官房参事官
- 金子 光良 一般社団法人再開発コーディネーター協会
- 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
- 小林 利之 (公財)マンション管理センター専務理事
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
- 塩崎 雄 所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
- 関岡 孝繕 京都市都市計画局住宅室
住宅政策課企画担当課長
- 瀬下 義浩 (一社)日本マンション管理士会連合会会長
- 曾根 邦友 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課課長
- 田島 夏与 立教大学経済学部経済政策学科 教授
- 出口 健敬 (一社)不動産協会事務局長代理

- 長瀬 洋裕 東京大学連携研究機構
不動産イノベーション研究センター特任研究員
- 中野谷 昌司 (一社)マンション計画修繕施工協会専務理事
- 畑島 義昭 (特非)全国マンション管理組合連合会会長
- 広畑 義久 (一社)マンション管理業協会専務理事
- 深沢 瞳 国土交通省国土交通政策研究所研究官
- 松村 収 (独法)住宅金融支援機構
マンション・まちづくり支援部長
- (関係行政機関)
- 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
- 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
- 国土交通省不動産・建設経済局参事官
- 国土交通省住宅局住宅経済・法制課
- 国土交通省住宅局市街地建築課
- (オブザーバー)
- 全国市長会、国土技術政策総合研究所

検討会で議論を行う主なテーマ

1. マンションの管理・修繕の適正化

※ 下線は、区分所有法の見直しと関連する事項

- 区分所有者の責務
- 管理不全マンションへの対応（所在等不明区分所有者への管理組合・行政による対応 等）
- 管理組合役員の担い手不足への対応
- 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応
- 長寿命化工事、性能向上工事（耐震、省エネ、バリアフリー 等）の促進
- 大規模マンションの特有の課題への対応
- 定期借地権マンションの現状と課題
- 管理に関する情報提供のあり方（区分所有者への情報提供、購入予定者への情報提供）

2. マンションの建替え等の円滑化

- マンションの建替え等の円滑化方策
- 区分所有関係の解消・再生円滑化のための事業手続き
- 被災マンションの再生円滑化のための事業手続き

3. その他

- マンションの管理に関するDX
- マンション管理士の専門性向上
- 統計調査項目の見直し、調査結果の活用促進

区分所有者の責務

- マンションは、戸建て住宅と比較して規模が大きく、管理不全化によって生じる悪影響の程度は戸建て住宅と比べて大きなものとなる。
- また、管理不全状態の解消も、複数の区分所有者による合意形成が必要であり、この点で管理不全状態の解消に困難性も伴う。
- 区分所有形態はともすれば、建物管理に係る責任の所在があいまいになることもあるが、上記の特徴や、近年指摘される建物と居住者の双方の高齢化の進行を踏まえて、いまいちどマンションの区分所有者が有する建物の管理に関する責任を認識した上で、政策のアップデート（特に適切な維持修繕の実施や、解体の観点からの施策）を検討する必要があるのではないか。
- さらに、国として、区分所有者の責務等について意識啓発を図っていくためにはどのような対応をしていくべきか。



管理組合の責務

マンションを適正に管理しよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が構ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない（法第5条第2項）

区分所有者の責務

マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない（法第5条第2項）

購入予定者（将来の区分所有者）

区分所有者及び管理組合の責務やそれを果たすために必要なコストを認識することが必要

■ 管理組合による適正なマンション管理を進めるために必要な施策の方向（案）

① 適切に意思決定できるような環境整備

区分所有者の把握や連絡体制の構築
自らのマンションにおける管理状況の理解と共有、監査 など

② 将来にわたって、建物を適切に維持・修繕等するための環境整備

修繕だけでなく、建て替えや解体の費用も確保することが必要 など

③ 適正な管理を促すための環境整備

適切な第三者管理の実施 など

■ 管理不全のおそれがあるマンション／管理不全状態となったマンションに対応するために必要な施策の方向（案）

① 行政による実態把握や助言指導の円滑化、NPOなどと連携した再生支援

② 行政による改善や除却の措置を行いやすくする環境整備

区分所有法制の見直しの議論も見据えながら、これらのマンション管理施策の具体化を進めることが必要

<これまでの検討会における関連意見>

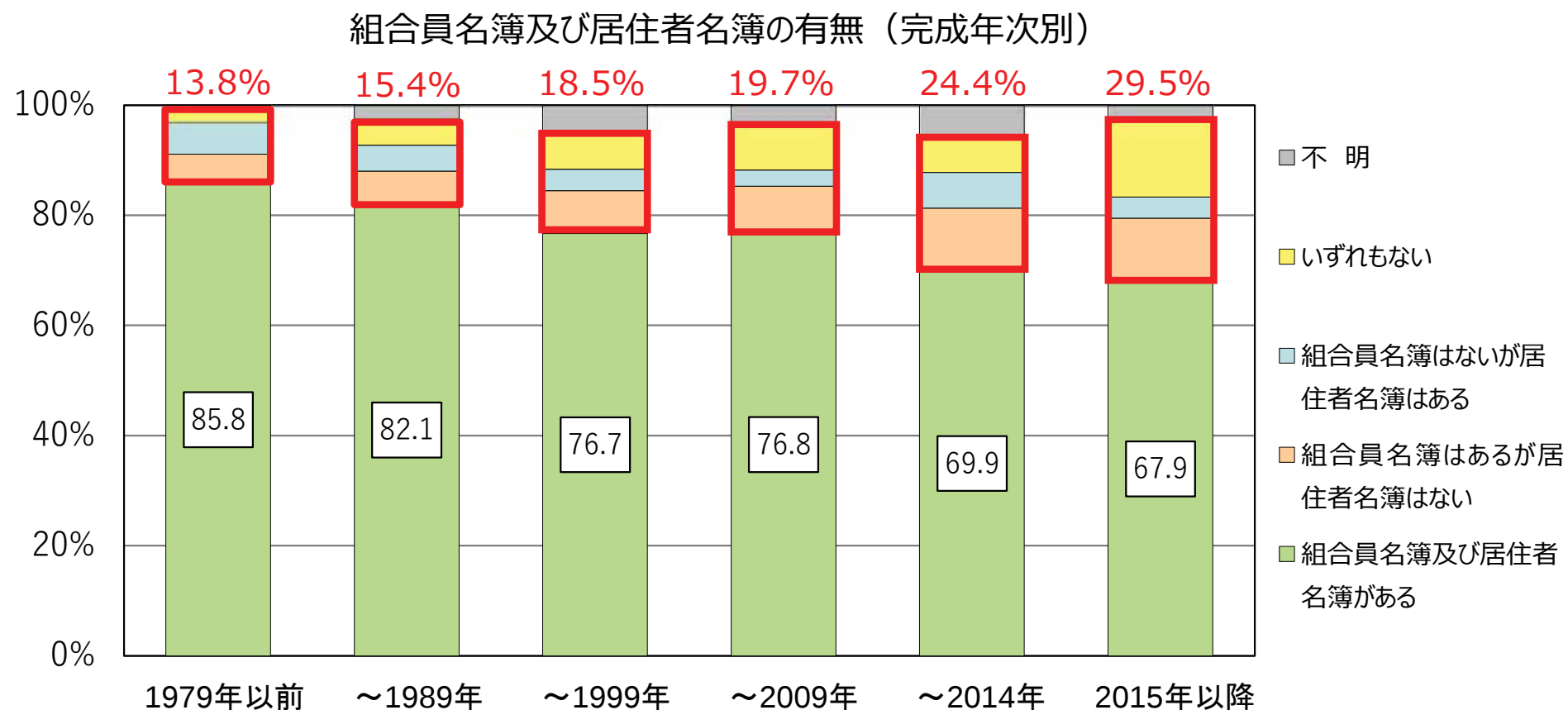
- ・ 区分所有者に所有者責任を果たしてもらう方策が必要。管理不全の結果、廃墟化し、行政が後始末することがないよう、適切に管理を行い、管理ができないのであれば主体的に除却してもらうことが、管理・再生の根本であると考え。
- ・ 大規模修繕工事についても修繕積立金がないので実施しない、修繕積立金の範囲でしか修繕しないということはおかしい。所有者責任を果たして、資金調達しなくても修繕工事を実施するべきで、そのための金融的な措置の検討も必要である。

管理不全マンションへの対応（１）管理組合による適切な管理

- マンションを適切に管理するには、管理組合が適切に運営されることが必要不可欠。
- 管理組合の意思決定は総会でなされるが、総会を招集するには区分所有者の所在を把握することが必要。また、メンテナンスの際には専有部分への立ち入りが必要となること等があることから、管理組合が居住者の連絡先を把握しておくニーズは高いと考えられる。
- マンションが高経年化するにつれ賃貸化・空室化が進む傾向が確認されており、一部ではあるものの所在不明住戸が発生してきている状況。
- こうした状況を踏まえ、以下の事項についての検討を進める必要があるか。
 - ・ 現在の標準管理規約では、区分所有者名簿を作成することとされており、組合員となった場合及び組合員でなくなった場合はその旨を管理組合に届け出なければならないこととなっている一方、区分所有者名簿の更新や居住者名簿についての規定は存在しない。個人情報保護の点にも留意しつつ、当該規定の創設について検討する必要があるか。
 - ※ なお、管理計画認定制度においては、区分所有者名簿・居住者名簿の作成及び更新を認定基準としている。
 - ・ また、法制審議会においては、区分所有者が国外にいる場合に国内管理人を置くことが検討されているが、この議論の動向も踏まえつつ、標準管理規約においてこの者に係る名簿等の手当てを検討する必要があるか。
 - ・ 管理組合による区分所有者の把握を容易にする仕組みにはどのようなものがあるか。
 - ※ 例えば、空き家対策においては、不動産登記情報のほか、空家法に基づき、固定資産税情報、住民票、戸籍などの情報を活用して、地方公共団体が空家の所有者を特定し、個人情報保護条例や個人情報保護法の規定によって、所有者本人の同意を得た上で、所有者情報（氏名、住所、電話番号等）を不動産事業者などの民間事業者へ提供することが可能である。
 - ・ 管理組合が所在等不明区分所有者の探索に要した費用は、所有者が判明した場合にその者に請求できる仕組みが必要か。
- 管理費不足等によって管理会社が撤退するなど、自主管理となったマンションに対して適切な管理を促すマニュアルなどのツールが必要か。

(参考)区分所有者名簿等の作成状況

- 高経年のマンションほど、「組合員名簿及び居住者名簿を備えている」割合は高くなっており、1979年以前に完成したマンションにおいては85.8%のマンションにおいて両方の名簿を備えているが、この調査は、調査時点における組合員名簿及び居住者名簿の有無を質問しているものであり、当該名簿が、有効な名簿として最新の状態に更新されているかは不明の状況。



【出典】平成30年度マンション総合調査

(参考)区分所有者名簿等が必要となる場面

- 区分所有者名簿は、総会の招集や管理費等の徴収などに必要であり、管理組合運営を行う上で備えていることが基本となる。居住者名簿は、設備等の適切なメンテナンスのため専有部分へ立入を行う際に有効となる。
- 近年では、高齢化の進行や単身世帯の増加等により緊急連絡先の整備の重要性が増している。

■ 区分所有者名簿等が必要となる状況

区分所有者名簿	居住者名簿	緊急連絡先
・ <u>総会の招集</u>（議事や委任状・議決権行使書等の案内） ・ 役員の候補者の選定 ・ 管理費や修繕積立金の徴収	・ 設備点検時や漏水事故発生時の<u>専有部分への立入可否の確認</u> ・ 災害時の安否確認	・ <u>認知症</u>の区分所有者や<u>単身高齢者</u>が亡くなった場合の対応（<u>相続人調査</u>を含む） ・ そのほか区分所有者及び居住者の連絡先が不明の場合

※成年後見人等の連絡先は緊急連絡先に記載されているケースがある。

■ マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書における名簿の取り扱い

マンション標準管理規約（単棟型）（抄） （帳票類等の作成、保管）〔電磁的方法が利用可能ではない場合〕 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、<u>組合員名簿</u>及びその他の帳票類を<u>作成して保管</u>し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	マンション標準管理委託契約書（抄） （管理事務の内容及び実施方法） 第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務） 二～四（略） 別表第1 事務管理業務 2 基幹事務以外の事務管理業務 （1）理事会支援業務 ①組合員等の名簿の整備 甲の組合員等異動届に基づき、<u>組合員及び賃借人等の氏名、連絡先</u>（<u>緊急連絡先を含む</u>。）を記載した名簿を整備する。
---	---

管理不全マンションへの対応（２）行政による対応

- マンションの管理不全状態が深刻化した場合、地域住民への悪影響はもちろんのこと、行政にも苦情の対応など、大きなコストが生じる。多額の費用を要して、行政代執行で管理不全マンションを除却した地方公共団体も存在。
- このため、管理不全の兆候があるマンションを地方公共団体が把握し、管理不全状態が深刻化しないように支援を行うことが重要と考えられる。この点について、以下の対応・検討を進める必要があるか。
 - ・ 多くの地方公共団体で管内のマンションの実態調査が進められており、特に支援が必要なマンションを類型化して把握を進めている地方公共団体も存在。また、一部の地方公共団体では、管内のマンションの管理状態についての届出制度を創設し、管理不全の兆候を把握する仕組みが講じられており、制度化も視野に入れつつ、国としてもこれらの地方公共団体の取り組みを引続き支援する（地方公共団体の届出制度創設に対する予算支援等）
 - ・ 現在の助言・指導等に関するガイドラインについて事例の追加などを進め、地方公共団体にとって助言・指導等の制度を使いやすくする取り組みが必要ではないか。
 - ・ また、地方公共団体の取り組みを補完する観点から、地域のマンション関係のNPO等との連携を促す仕組みについても、その普及を進めていくべきか。
 - ・ さらに、現在のマンション管理適正化法では、地方公共団体は助言・指導、勧告を行うことが可能とされているが、更なる措置が必要か（例えば、空家法では助言・指導、勧告の他に、正当な理由なく勧告にかかる措置をとらなかった場合に命令を行うことが可能となっている）。

<これまでの検討会における関連意見>

- ・ 管理不全マンションを生み出さないためにも、初期段階から適正な管理を行うことが重要であり、一部の地方公共団体では問題のあるマンションの抽出が進められているが、今後、管理状況の届出制度を設けることも法令改正等により検討すべき。
- ・ マンションは戸建て住宅と異なり、区分所有者が適正に管理する義務を負っているため、行政による更なる予防的な措置をとることできるのではないかと。
- ・ 管理不全マンションへの対応として、全住戸が空家になった上で空家法による対応を行うのでは遅いため、マンションに特化した措置も必要。

(参考)地方公共団体による管理不全があるマンション等の把握

○ 一部の地方公共団体においては、マンションの管理状況の届出制度や実態調査などを通じ、管理不全の兆候があるマンション等の把握を進めている。その他（神戸市、堺市等）でも実施している。

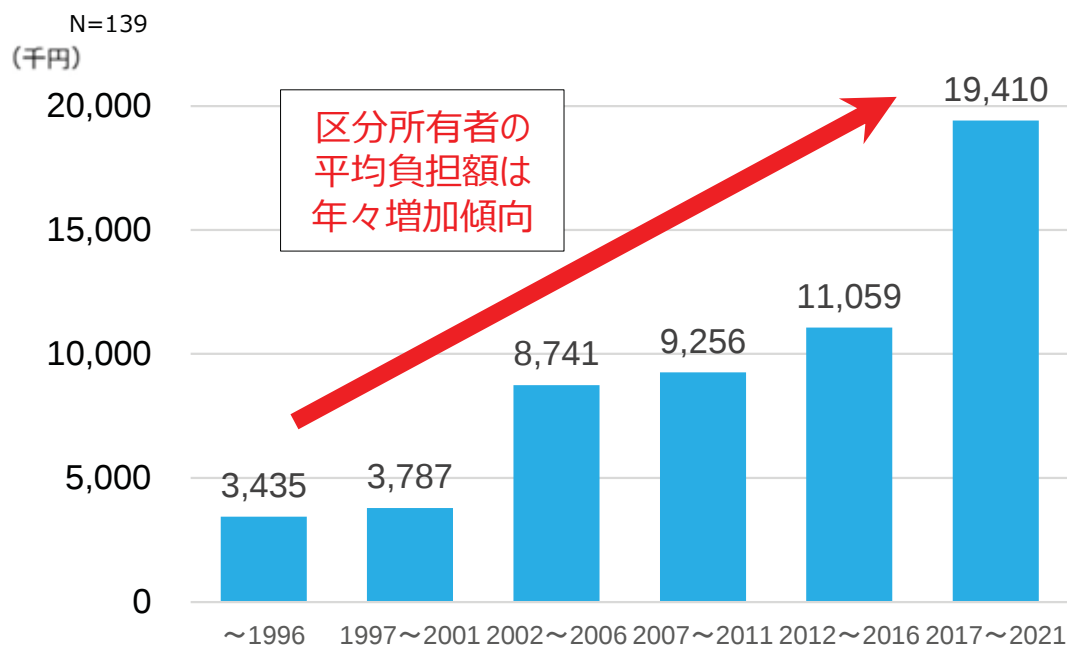
	東京都	横浜市	京都市	所沢市	熊本市
調査対象	1983年末以前に新築されたマンション（住戸数6以上） 11,786棟	1983年末以前に建築されたマンション（住戸数6以上） 1,453件	2019年度末に築30年以上となるマンション 663件	市内のマンション管理組合 371件	市内のマンション管理組合 721件
判断項目	① 管理組合の有無 ② 管理者等の有無 ③ 管理規約の有無 ④ 年一回以上の総会開催の有無 ⑤ 管理費の有無 ⑥ 修繕積立金の有無 ⑦ 大規模修繕工事実施の有無	① 管理組合による管理運営の有無 ② 総会開催の有無 ③ 理事会開催の有無 ④ 管理規約の有無 ⑤ 修繕積立金の有無 ⑥ 長期修繕計画の作成、見直しの有無 ⑦ 大規模修繕工事実施の有無	① 管理規約がない ② 総会又は理事会が開かれていない ③ 管理費又は修繕積立金を徴収していない ④ 大規模修繕工事を実施していない ⑤ 建物維持管理に関する7項目（危険を感じる手すりがある等）	① 管理組合がない ② 管理者がいない ③ 総会が開催されていない ④ 管理規約が作成されていない ⑤ 管理費が設定されていない ⑥ 修繕積立金が設定されていない ⑦ 長期修繕計画が作成されていない ⑧ 大規模修繕工事が実施されていない ⑨ 旧耐震基準時に建築されたもので、耐震改修がされていない	① 総会未開催 ② 管理規約未制定 ③ 管理費・修繕積立金等経理未区分 ④ 長期修繕計画未作成
判断基準	判断項目のうち 1以上「無」に該当	判断項目のうち 1以上「無」に該当	以下のいずれか ・⑤で4項目以上該当 ・①～④のうち1以上該当又は⑤で2項目以上該当	判断項目のうち 1以上該当	判断項目のうち 1以上該当
把握状況	管理不全の兆候があるマンション 1,497棟（15.9%） ※回答数：9,436棟	要支援マンション 265件（28.3%） ※回答数：936件	要支援マンション 47件（15.6%） （2011年） → 24件（7.9%） （2020年） ※回答数(2011年)：302件	要支援マンション 47件（38.5%） ※回答数：122件	要支援マンション 108件（24.1%） ※回答数：449件

【出典】東京都「東京 マンション管理・再生促進計画」、所沢市「所沢市マンション管理適正化推進計画」、横浜市「横浜市マンション管理適正化推進計画」、京都市「京都市分譲マンション管理適正化推進計画」・2019年10月18日第1回マンション政策小委員会京都市説明資料、熊本市「熊本市マンション管理適正化推進計画」をもとに国土交通省が作成。

修繕積立金の安定的な確保方策

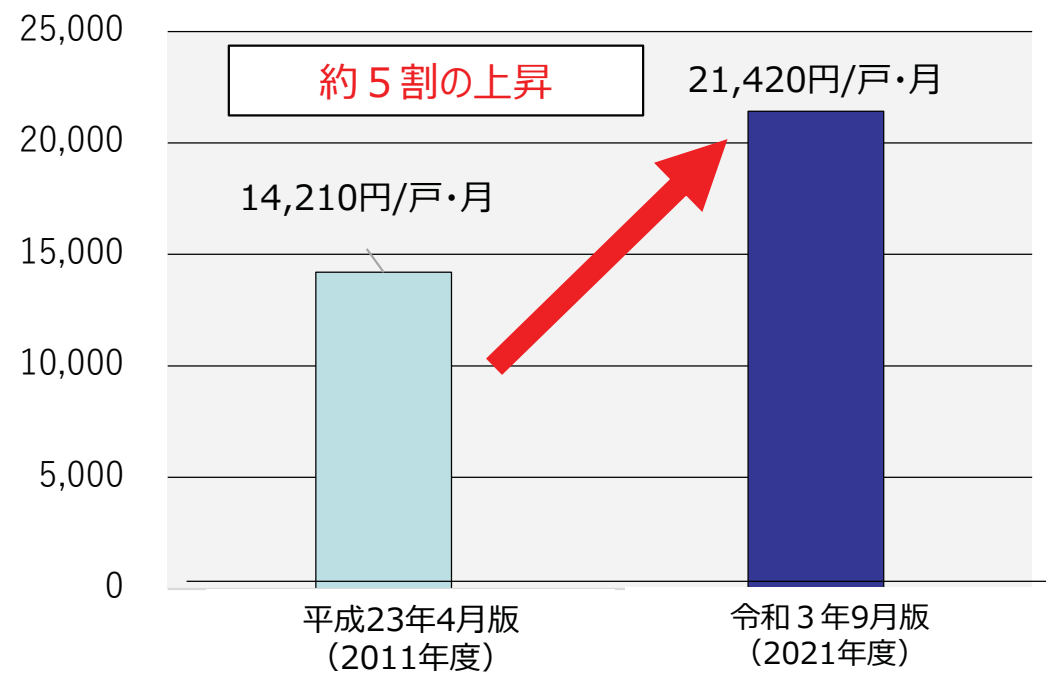
- 建替えにあたっての費用負担の上昇傾向などを踏まえると、快適な居住環境を維持するためには、適正な修繕工事を行い、マンションの長寿命化を進めることがこれまで以上に必要。
- このため、修繕工事の原資となる修繕積立金を確保することが必要不可欠であるが、必要な工事費用は近年上昇傾向にあり、また、今後マンションの区分所有者の高齢化が進んでいくことが見込まれることから、必要額の確保が困難となるおそれ。
- 修繕積立金の積立方式としては、①「均等積立方式」と②「段階増額積立方式」の2つがあるが、近年分譲されるマンションは「段階増額積立方式」が圧倒的に多い。（※分譲時に修繕積立金基金として一定額を積むケースもある）

マンション建替事業の実施年代別 区分所有者の平均負担額



【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）

必要な修繕積立金の上昇（平均値）



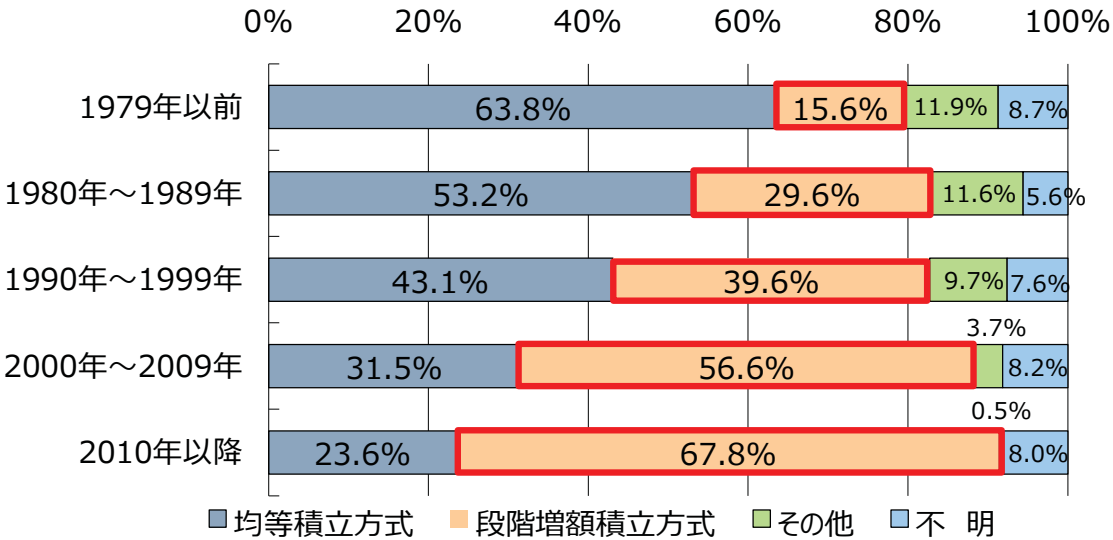
※「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示している修繕積立金額（階数・建築延床面積）に対して全体の平均額を算出のうえ、専有面積70㎡を乗じたもの

【出典】「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(策定平成23年4月、改訂令和3年9月)」より国土交通省作成

修繕積立金の積立方式

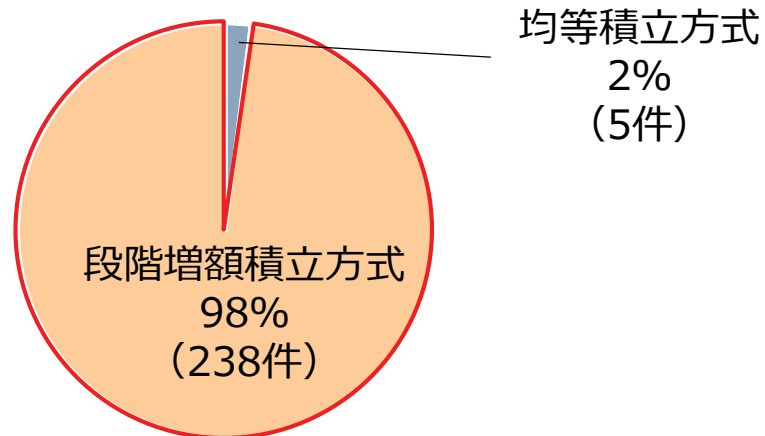
○ 築年数が浅いマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加傾向にあり、2022年4月より開始した予備認定においては、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。

修繕積立金の積立方式（完成年次別）（n=1,663）



【出典】平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式（予備認定マンション）（n=243）



※予備認定マンション：（公財）マンション管理センターで新築マンションを対象に認定したマンション。
※予備認定マンションのうち239件を分析。
※積立方式が2案（均等積立方式と段階増額積立方式）ある場合は、それぞれの方式に1件として集計。

【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

修繕積立金に関する管理計画認定・予備認定の基準

修繕積立金に関する管理計画認定基準・予備認定基準

- 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が集会（総会）で決議されている。
 - ※ 予備認定では、「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成していることのみが審査対象。
 - 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている。
 - ※ 予備認定では審査対象外。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- ⇒ 計画期間全体で修繕積立金が一定額以上となっていればよく、**段階増額積立方式における計画当初から最終年度までの増額幅に関する基準はない。**

マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂）

■ 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

■ 修繕積立金額の目安との比較方法

（計算式）

計画期間全体における修繕積立金の平均額
(円/㎡・月)【Z】

＝

計画期間当初における修繕積立金の残高(円)【A】

＋

計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)【B】

＋

計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額(円)【C】

＝

マンションの総専有床面積(㎡)【X】

×

長期修繕計画の計画期間(ヶ月)【Y】

※ 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。
※ 機械式駐車場がある場合は、目安に機械式駐車場の加算額（円）を加算。

予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅

- 新築マンションを対象とし、マンション管理センターで認定した予備認定※¹マンション286件（2022年9月末時点）のうち分析可能な239件を分析したところ、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。
※¹ 予備認定は管理計画認定制度と同日の2022年4月1日から開始。
- 「段階増額積立方式」の249事例※²について、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅を分析したところ、すべての事例の平均増額幅は**約3.58倍**（基金含む場合：約2.43倍）。そのうち、上位1／6を占める42事例の平均増額幅は、**約5.30倍**（基金含む場合：約3.46倍）となっている。
※² 複数案の回答含む。

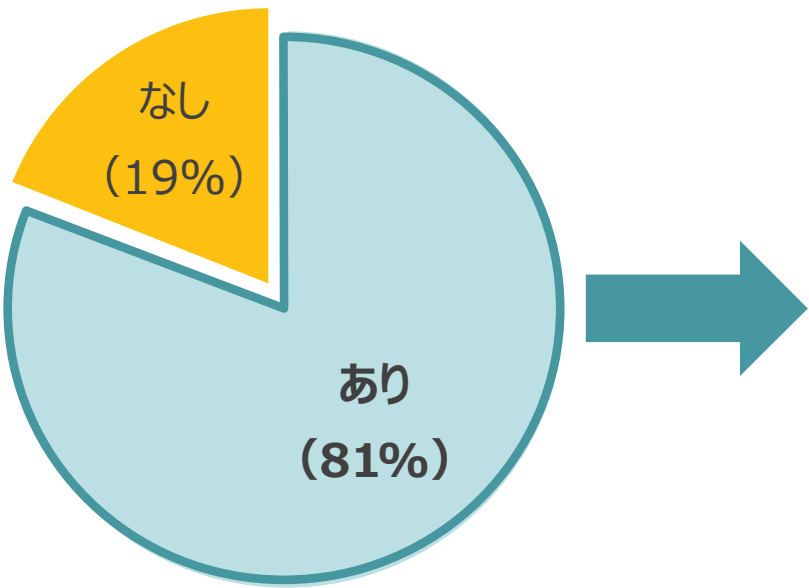
■ 段階増額積立方式の増額幅

【基金分の積立金額除いた事例】	【基金分を15年目までに均等に支払ったと仮定した算出事例】
(n=249) ＜全事例の増額幅＞ 初回→最終計画年 平均値 約3.58倍（約103→約369円/㎡月） ※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例 約7,210→約25,830円/月	(n=249) ＜全事例の増額幅＞ 初回→最終計画年 平均値 約2.43倍（約152→約369円/㎡月） ※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例 約10,640→約25,830円/月
(n=42) ＜上位1／6の事例＞ 初回→最終計画年 平均値 約5.30倍（約81→約430円/㎡月） ※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例 約5,670→約30,100円/月	(n=42) ＜上位1／6の事例＞ 初回→最終計画年 平均値 約3.46倍（約125→約432円/㎡月） ※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例 約8,750→約30,240円/月

修繕積立金の値上げの困難性

- 修繕積立金の値上げを議案とする総会においては、多くの管理組合において質疑応答が行われている。
- 質疑応答の内容としては、値上げに対する懸念や反対などネガティブなものもあり、修繕積立金を値上げすることが困難な状況があると考えられる。

修繕積立金の値上げを総会の議案とした
総会における質疑応答の有無（n=2,531）



修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における 質疑の内容（抜粋）

- 生活に支障が出るから値上げに反対。
- 修繕工事のうち何項目かを先延ばししてほしい。
- 値上げの根拠がわからない。値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
- マンション販売時には、積立金は値上がりしないと聞いた。
- 積立金の水準が国のガイドラインに照らして十分であったはずなのになぜ値上げしないとならないのか。
- 増額幅が大きすぎる。
- 値上げを何回かに分けて、一度の値上げ幅を小さくしてほしい。
- 値上げではなく、不足する分を借り入れることは検討したのか。
- このような重大な議案については、事前にアンケート調査を実施すべき。
- 値上げをしても滞納が増えるだけではないのか。
- これ以上は上がらないという金額の上限設定をするべき。

所沢市の取り組み

- 所沢市では、2021年12月に「所沢市マンション管理適正化推進条例」を定め、同条例において、マンション分譲事業者に対して、管理に関する事項について届出制度を創設するとともに、修繕積立金について「均等積立方式」とするように努力義務を規定。

■（分譲事業者）新築マンション管理事項届出制度

届出対象	新築のマンションを分譲しようとする事業者
届出書類	届出書、管理規約等の案、長期修繕計画の案
 修繕積立金について <u>均等積立方式</u> を採用するよう努力義務化	
届出期限	分譲契約を締結しようとする日の30日前まで

■ 所沢市マンション管理適正化推進条例（抜粋）

（マンション分譲事業者の責務）

- 第9条 マンション分譲事業者は、新築のマンションを分譲しようとするときは、管理規約等、長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案を適切に定め、あらかじめ、買主に対し、当該案の内容を提示して十分に説明するとともに、十分に理解を得るよう努めなければならない。
- 2 前項の修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案は、当初月額を著しく低く設定することにより後に月額が大幅に増額されることを防ぐため、同項の長期修繕計画の案の計画期間内において、均等にするよう努めなければならない。

（新築マンションの管理に関する事項の届出）

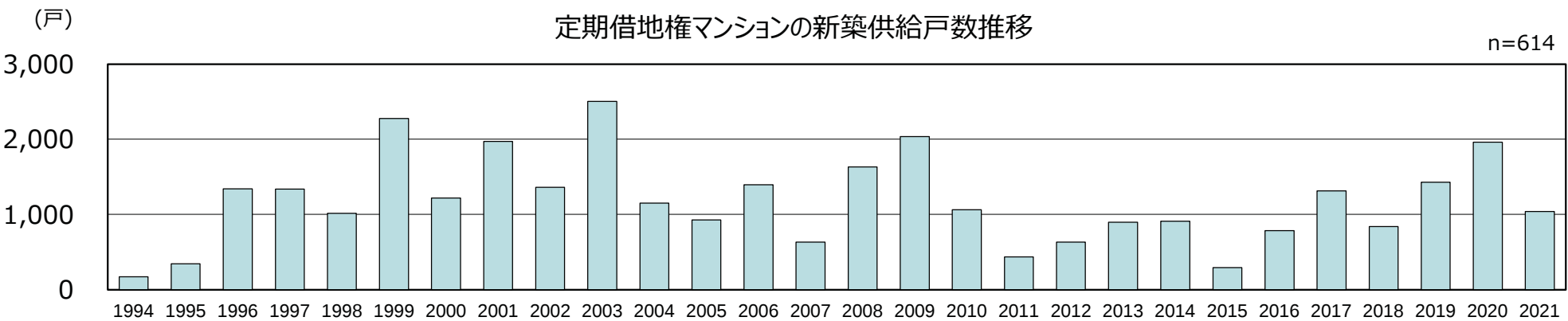
- 第11条 マンション分譲事業者は、新築のマンション（規則で定めるマンションを除く。）を分譲しようとするときは、当該マンションの管理に関する事項について、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

定期借地権マンションについて

- 一般的に定期借地権マンションは、所有権型マンションに比べ、安価、好立地で広い居住面積が確保されたものとなっているとの指摘がある。
- また、定期借地権マンションは、敷地の利用に係る契約終了時に建物が除却されることが合意されており、解体に必要な費用が確保されることから、将来にわたっての管理不全化のリスクが少ない点が特徴と言える。
- 一方で、近年の定期借地権マンションの供給数は、所有権型マンションに比べて低い水準であるが、その理由は何か。今後講じるべき措置はあるか。

■ 定期借地権型マンションの一般的なメリット・デメリット

メリット	デメリット
・ マンション購入者は、<u>低価格で好立地なマンションを取得可能</u>。	・ 区分所有者は、<u>月々の地代や解体費の積立などランニングコストが高い</u>。また、<u>契約期日が近づくにつれて売却が難しくなる</u>。
・ 底地権利者は、<u>契約更新がなく、契約終了時に建物が除却されるため、安心して土地を貸せる</u>。	・ 底地権利者は、<u>契約期間中は土地の売却ができない</u>。
・ <u>最終的に解体されるため、老朽化マンションの残置を防止</u>。	・ 契約期日が近づくにつれて<u>居住者の管理意識が低下する可能性があり、管理不全化のおそれ</u>。



【出典】(株) 東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

<これまでの検討会における関連意見>

- ・ 定期借地権マンションについては、最終的に建物を解体して土地を返還する場合、建物の解体及び区分所有権の解消に管理組合が関与してよいのか、あるいは地代の改定に管理組合が関与してよいのかなど、制度上不明瞭なところが管理上の課題として挙げられ、フォローしていく必要がある。

定期借地権マンションについて

○ 定期借地権マンションに係る論点として、以下が挙げられている（斎藤広子「定期借地権マンションの法的課題と対応」より作成）。

① 建物の解体等に関する管理組合の関与について

- 建物を解体し、更地にして地主に返却することは管理組合の業務ではなく、建物の解体及び土地の返却は借地人個人の責任とされているケースがある。
- 一方で、管理組合の関与を積極的に認め、規約において管理組合の業務として、原状回復や明け渡し、解体準備金の保管を位置づけている例も存在する。

② 地代改定・徴収における管理組合の関与について

- 定期借地マンションは地主と借地人である区分所有者の借地契約であり、契約上は管理組合は当事者となれない。
- また、地代の徴収を管理組合が行うかどうかについても議論がある。

③ 借地権延長の場合の対応

- 法的には可能であるものの、借地人全員の合意が必要であり、戸数の多いマンションでは困難性が高い。
- それを進めるための具体的な手続きや管理組合の関与に関するルールが存在しない。

等

- 管理組合が適切に機能するためには、各区分所有者が自らのマンションの管理状況（建物の状態や、財務状況）を正しく知り、管理組合としての意思決定につなげていく必要がある、
- この点に照らして、例えば、管理組合の会計処理は、情報の項目や開示の方法の観点から、各区分所有者が自らのマンションの状態をわかりやすく把握し、区分所有者としての適切な行動につながる形で行われているか。
- 特に、修繕積立金の過不足の状況は、マンションの長寿命化を進めるうえで区分所有者が把握することが重要であると考え、区分所有者は十分にこの状況を把握できる形で情報の提供がなされているか。
※ 会計処理に関する書類は毎年総会に提示される一方で、長期修繕計画は閲覧の対象とはされているものの、区分所有者に積極的意思がないと確認されない。
- 管理組合の会計処理については、監事の会計監査を受けることとされているが（標準管理規約第59条）、チェック機能が働くようになっているか。特に大規模なマンションではその扱う金額の大きさに鑑みた監査機能が必要か。
- そのほか、マンションの区分所有者が自らのマンションの管理を適切に行うため、管理組合が適切に意思決定するために区分所有者に提供されることが望ましい情報は何か。管理組合から区分所有者への情報提供の実態を把握した上で、検討を深めるべきか。

- マンション標準管理規約においては、管理組合の理事長は毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならないとされている（第59条）
- 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（令和３年国土交通省告示第1286号）においては、管理費及び修繕積立金等について「必要な費用を徴収する」こと、管理規約に基づいて「区分経理を行うこと」が必要とされており、現に多くの管理組合において当該区分経理はなされている。
※ マンション管理計画認定制度では、当該区分経理がなされていること等の基準を設けている。
- 多くの管理組合では、会計処理を含む管理事務を管理会社に委託しているが、統一的な会計処理手法は存在せず、多くは管理会社が定める方法によって貸借対照表等が作成されている。
※ マンション管理センターでは、平成29年に「マンション管理会計の手引き」を作成している。
- また、貸借対照表の会計処理については発生主義に基づいて行われることが望ましいとされているが、一部の管理組合における会計処理では現金主義が取られているケースもあるとの指摘もある。

- 現金主義のイメージ（貸借対照表）
 - ・ 前払費用（長期の保険料等）が計上されていない

勘定科目	当年度
Ⅰ.資産の部	
現金預金	12,972,000
資産合計	12,972,000

- 発生主義のイメージ（貸借対照表）
 - ・ 前払費用（長期の保険料等）が計上されている

勘定科目	当年度
Ⅰ.資産の部	
現金預金	12,972,000
<u>前払費用</u>	<u>4,050,000</u>
資産合計	17,022,000

管理組合から区分所有者への情報提供 修繕積立金会計について

- 管理組合の目的は、共用部分を適切に維持管理する点にあると考えられるが、管理組合の会計処理においても、各区分所有者にその現状が分かりやすく表示され、マンションの適切な維持管理に向けた意思決定（合意形成）がなされるような表示を促していくべきではないか。
- 特に、マンションの長寿命化を進め、不良化を防ぐ観点からは、適切に修繕積立金を引き上げていくことが必要とされるが、貸借対照表では、積立額及び滞納額が記載されるのみで、長期修繕計画に記載されている積立予定額との差額や、国土交通省が定めるガイドラインとの差額が認識されない形となっており、区分所有者にとって、これらを比較する機会に乏しいのではないか。

※ 現に、約3分の1の管理組合が長期修繕計画と比較した積立金の過不足状況を「不明」と回答している。（次頁）

■ 貸借対照表（修繕積立会計）

勘定科目	当年度
I.資産の部	
現金預金	152,300,862
他会計預け金	120,000
<u>未収入金</u>	<u>50,320</u>
資産合計	152,471,182
II.負債の部	
未払金	350,000
<u>前受金</u>	<u>100,000</u>
負債合計	450,000
III. 正味財産の部	
<u>正味財産</u>	<u>152,021,182</u>

⇒ 上記の貸借対照表においては、正味財産から未収入金を除き、前受金を加えた額が現在積み立てている総額となる。
⇒ 事例のケースでは累計積立額は152,070,862円となる。

■ 長期修繕計画

		(千円)	
区分	暦年	2022	2023
	経年	13	14
前年度繰越金		125,918	138,218
支出	工事費 年度合計	3,000	1,200
	工事費 累計	40,600	41,800
収入	修繕積立金 年度合計	15,300	18,945
	修繕積立金 累計	168,807	187,752
<u>修繕積立金残高</u>		<u>138,218</u>	<u>155,963</u>

⇒ 長期修繕計画においては年度ごとの累計積立予定額が記載される。
⇒ 事例のケースでは2023年には155,963,000円が積みあがっている予定となっている。

マンションの管理に関する情報提供 (2)管理組合等から購入予定者への情報提供

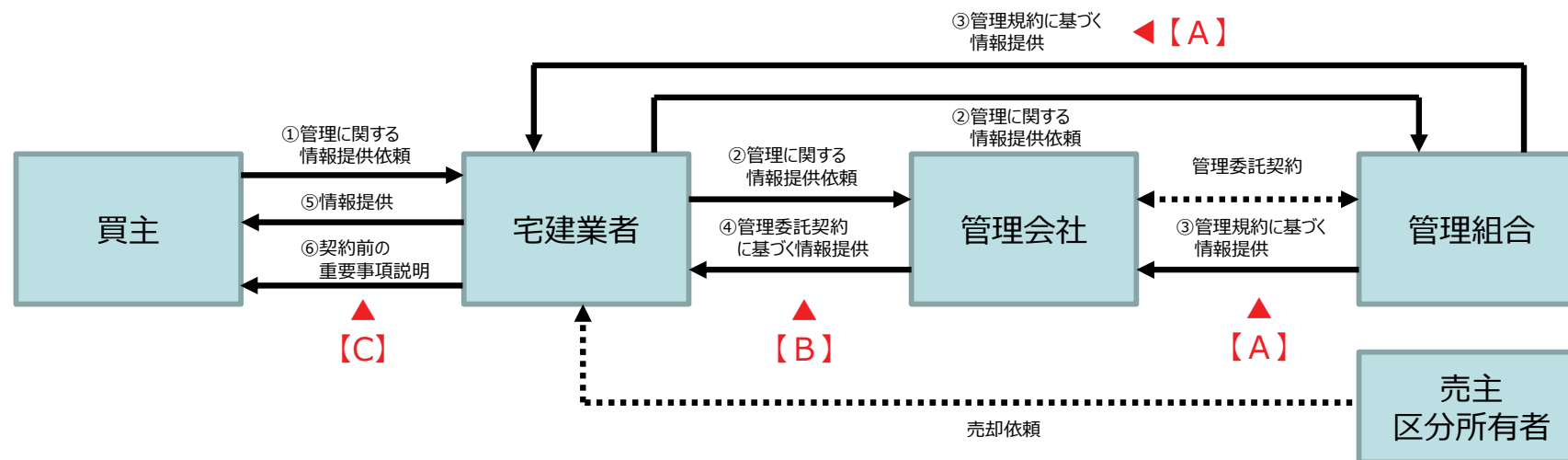
- マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書では、宅地建物取引業者等の求めに応じて情報提供する事項を示しているが、いずれも、長期修繕計画の内容（修繕積立金の値上げ時期、値上げ額）や、建築基準法の定期調査報告その他法定点検の結果などの修繕履歴等の情報は含まれていない。

【A】マンション標準管理規約（別添４）及び【B】マンション標準管理委託契約書（別表第５）における宅地建物取引業者の求めに応じて開示する事項（抜粋）

6 管理組合収支関係 (1) 収支及び予算の状況 (①～⑩の項目について直近の収支報告(確定額)を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算(予算額)も併せて記載) ①管理費会計収入総額、②管理費会計支出総額、③管理費会計繰越額④管理費会計資産総額、⑤管理費会計負債総額、⑥修繕積立金会計収入総額、⑦修繕積立金会計支出総額、⑧修繕積立金会計繰越額、⑨修繕積立金会計資産総額、⑩修繕積立金会計負債総額 (2) 管理費等滞納及び借入の状況 ①管理費滞納額、②修繕積立金滞納額、③借入金残高 (3) 管理費等の変更予定等 (①～③について、変更予定有(平成 年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載) ① 管理費、②修繕積立金、③修繕一時金、④駐車場使用料、⑤自転車置場使用料⑥バイク置場使用料、⑦ミニバイク置場使用料、⑧専用庭使用料、⑨ルーフバルコニー使用料、⑩トランクルーム使用料、⑪組合費、⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料、⑬その他 (4) ・ (5) 略	8 大規模修繕計画関係 ①長期修繕計画の有無(有(年 月作成(見直し))、無、検討中の別)、②共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年 月))、③大規模修繕工事实施予定の有無(有(年 月実施予定、工事概要)、無、検討中の別を記載) 9 アスベスト使用調査の内容 ①調査結果の記録の有無、②調査実施日、③調査機関名④調査内容、⑤調査結果 10 耐震診断の内容 ①耐震診断の有無、②耐震診断の内容 11 建替え関係 ①建替え推進決議の有無(有(年 月決議)、無、検討中の別)、②要除却認定の有無(有(年 月認定)、無、申請中(年 月申請)、検討中の別)、③建替え決議、マンション敷地売却決議の有無(有(年 月決議)、無、検討中の別)
---	---

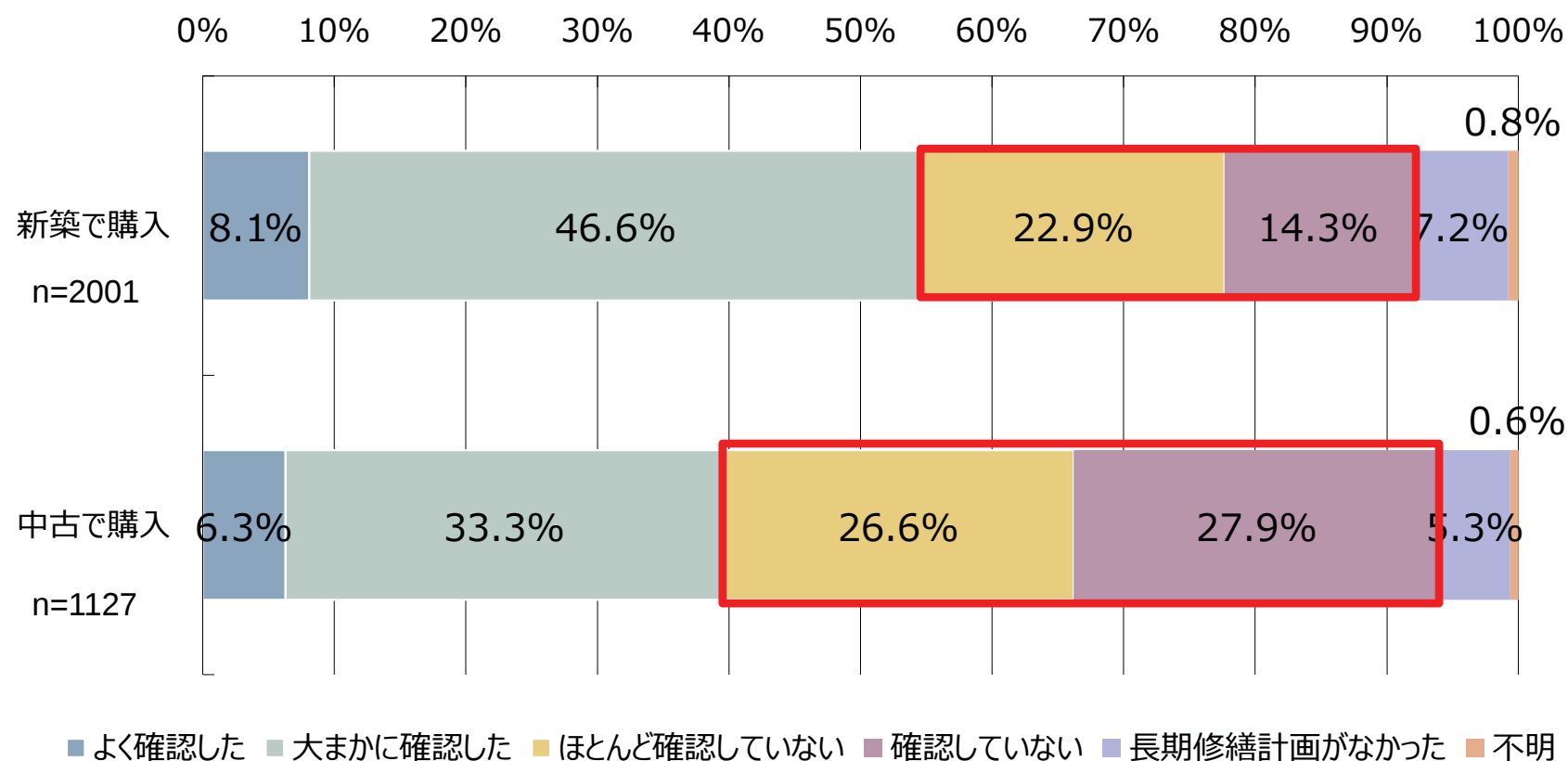
【C】宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明の内容（抜粋）

- ・ 当該住戸の現在の管理費の額（毎月）と滞納額（総額）
- ・ 修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約の定め（計画修繕積立金制度の有無）
- ・ 当該住戸の現在の修繕積立金の額（毎月）と滞納額（総額）
- ・ 管理組合に積み立てられている現在の修繕積立金の額と滞納額（総額）
- ・ 建物の修繕が実施されている状況を記録されているときはその内容（建物状況調査の概要、設計図書等の保存状況等） 等



マンション購入時の長期修繕計画の確認状況

- マンション購入時において、長期修繕計画を「よく確認した」と回答した区分所有者は、新築で購入した場合も、中古で購入した場合も 1 割も満たない。
- 中古で購入した区分所有者においては、約半数が購入時に長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」状況となっている。



主体別の会計監査の体制

- 一定規模の管理組合は、投資ファンドと同様の経済実態を有しているにも関わらず、会計監査の体制だけはPTAや町内会と同じになっているとの指摘がある。

	PTA・町内会	管理組合 (全部委託)	投資ファンド (任意組合型)	株式会社
年間取引額	数万円～ 数百万円	数千万円～ 数億円	数千万円～ 数億円	数億円～
財産（資産）規模	数万円～ 数百万円	数千万円～ 数十億円	数千万円～ 数十億円	資本金 5 億円以上
取引の内容	単純	単純	単純	複雑
出納業務実務者	会計担当理事	管理会社に委託	GP（ファンド運営会社） に委託	経営者に委託
記帳業務実施者	会計担当理事	管理会社に委託	GP（ファンド運営会社） に委託	経営者に委託
出納・記帳実施者の経理能力	普通	高い	高い	高い
会計監査の性格	任意監査	任意監査	任意監査	法定監査
会計監査実施者	監事	監事	公認会計士又は監査法人	監査役及び公認会計士 又は監査法人
会計監査実施者の能力	普通	普通	高い	高い
業務受託者の責任	該当なし	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり
業務受託者の損害賠償能力	該当なし	一般に高い	一般に高い	普通

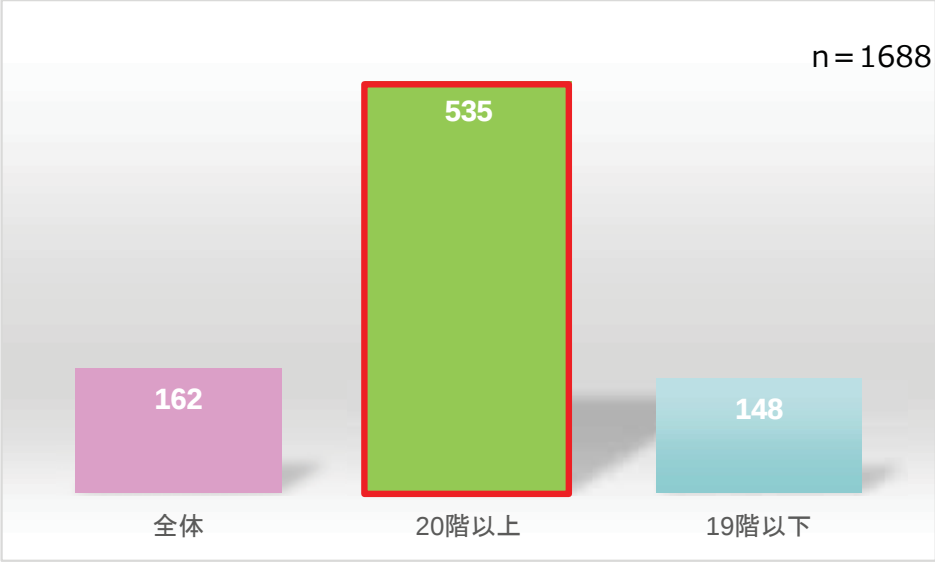
【出典】マンション管理組合の経理実務（中央経済社）から抜粋

管理組合会計における管理費及び修繕積立金の収入状況

- 超高層マンション（20階以上）における管理費収入の平均収入額は、約535万円／月であり、現在の修繕積立金の平均収入額は、約518万円／月となっている。
- 試算によると、超高層マンションにおける管理費及び修繕積立金の1年間の収入額は、約1億3,000万円／年であり、19階以下のマンションの約4倍となる。

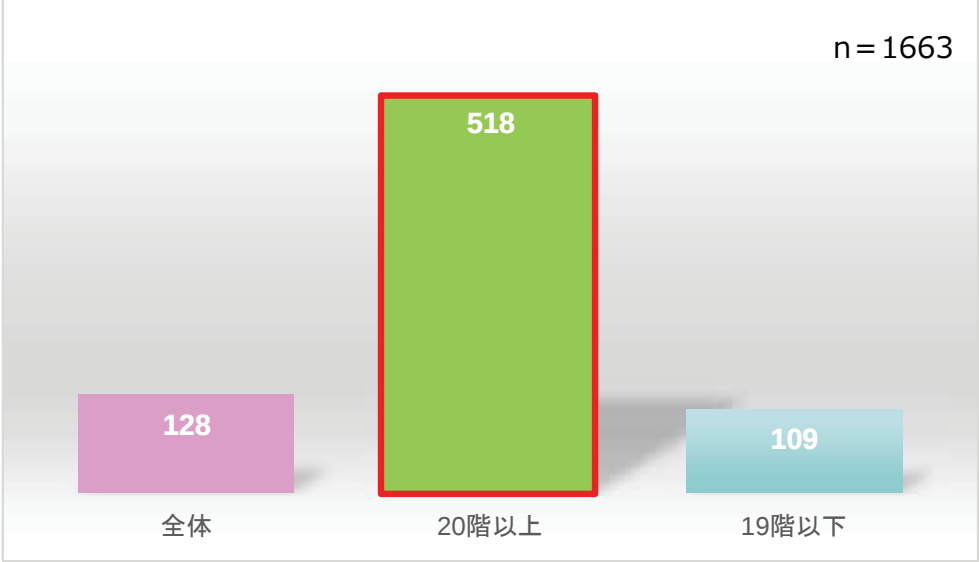
■管理費収入（万円／月）

※管理費総収入（使用料・専用使用料からの充当額を含む）の平均値



■修繕積立金収入（万円／月）

※現在の修繕積立金総収入（使用料・専用使用料からの充当額を含む）の平均値



【出典】平成30年度マンション総合調査

■超高層マンションにおける1年間の収入額（試算）

約1億3,000万円/年 = 管理費（約6,400万円/年） + 修繕積立金（約6,200万円/年）
※ 19階以下のマンション：約3,100万円/年 = 管理費（約1,800万円/年） + 修繕積立金（約1,300万円/年）

（管理費試算方法）20階以上：約535万円／月×12ヵ月＝約6,400万円／年
19階以下：約149万円／月×12ヵ月＝約1,800万円／年

（修繕積立金試算方法）20階以上：約518万円／月×12ヵ月＝約6,200万円／年
19階以下：約109万円／月×12ヵ月＝約1,300万円／年

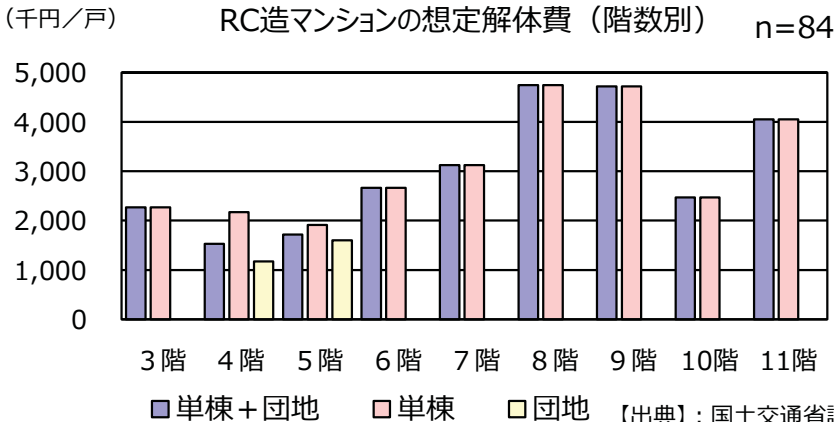
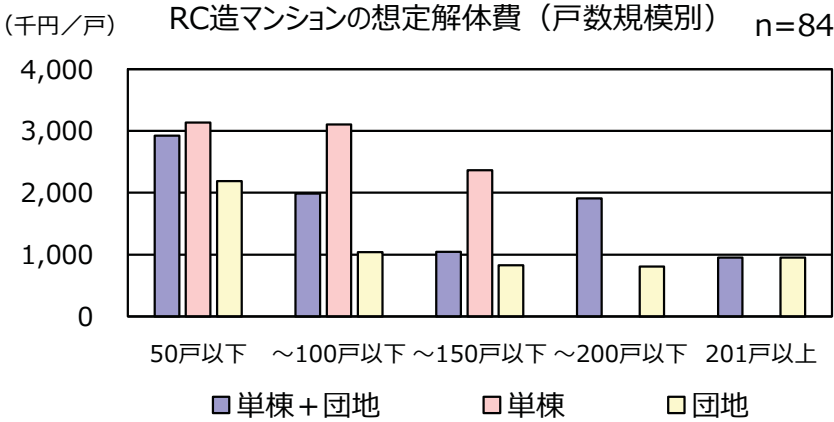
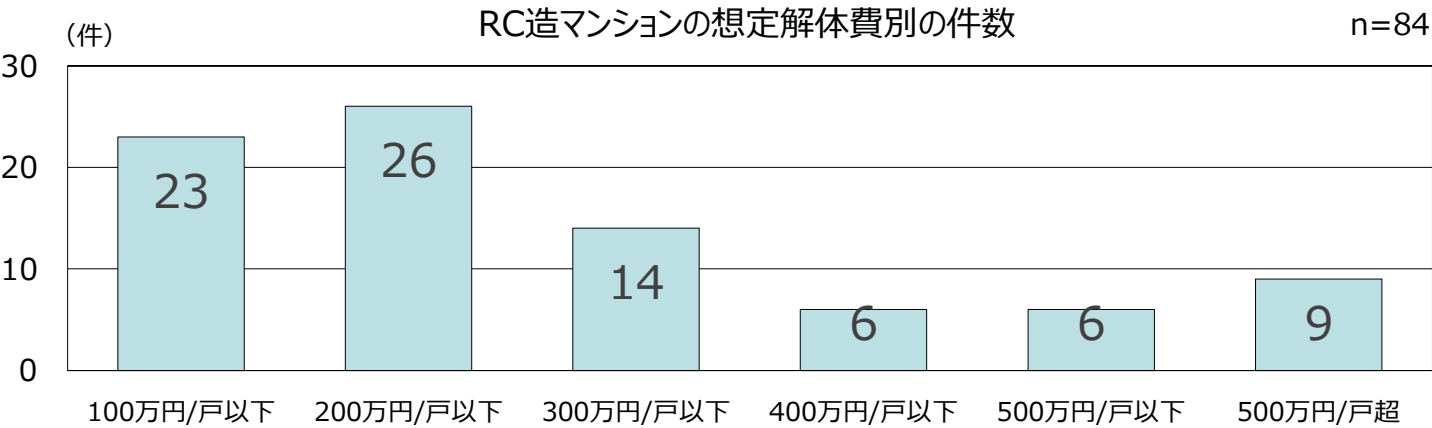
マンションの解体を見据えた取り組み

- 今後老朽化が進むマンションのなかには、地理的な条件等によって、建替えにあたっての事業性に乏しいケースや、敷地の売却先が見つからないケースが想定される
- マンションは適正な管理が行われれば、相当程度長期間にわたってその機能が維持されるものであるが、いずれは寿命が到来するものであり、区分所有者の手によって除却が必要となる。
- 一部の管理組合では、将来の解体を見据えて、解体費用を想定した積立が行われている事例も存在する。また、法制審議会においては、区分所有関係を解消する仕組みとして、全員合意によらない多数決による建物取壊し制度の必要性について議論がなされているところ。

■ マンションの想定解体費について（事例分析）

※ 国土交通省が把握しているマンション建替円滑化法に基づく建替え事例について、事業計画中の「建物除却費」をもとに分析。

サンプル数 (RC造)	84事例
全体平均 (戸あたり)	2,305千円
中央値 (戸あたり)	1,783千円
単棟平均 (戸あたり) (n=47)	3,111千円
団地平均 (戸あたり) (n=37)	1,281千円



マンションの解体を見据えた取り組み

■ 想定解体費に応じた戸あたり・月あたりの必要積み立て額

解体時期	解体費	100万円	300万円	500万円
築40年後（480月）		2,083 (円/月)	6,250 (円/月)	10,416 (円/月)
築50年後（600月）		1,667 (円/月)	5,000 (円/月)	8,333 (円/月)
築60年後（720月）		1,389 (円/月)	4,167 (円/月)	6,944 (円/月)
築70年後（840月）		1,190 (円/月)	3,571 (円/月)	5,952 (円/月)
築80年後（960月）		1,042 (円/月)	3,125 (円/月)	5,208 (円/月)

■ 将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取り組みの例

マンション名	: 高島平ハイツ
建築年	: 昭和49年（築48年）
総戸数	: 95戸
※ 令和4年6月に全国初のマンション管理計画認定を取得。	
○ 令和4年度の総会において、高島平ハイツを80年間使用（今後、30年超の使用）することを決定。	
○ あわせて、建築規制により建替えにあたっての区分所有者の負担を踏まえると、建替えが困難な可能性があることも想定し、将来の解体を見据えた取り組みを行うことを決定。	
○ 修繕積立金の一部（200万円/年）を災害時復旧積立金として積立てることとし、災害が発生しなかった場合は、マンションの解体費用に充当することを想定。最後の10年は、修繕積立金は、最低限の修繕費をのぞき、全て解体費に充当することとしている。	

論点

- 将来のマンションの解体を見据えた事前の取り組みが必要ではないか。