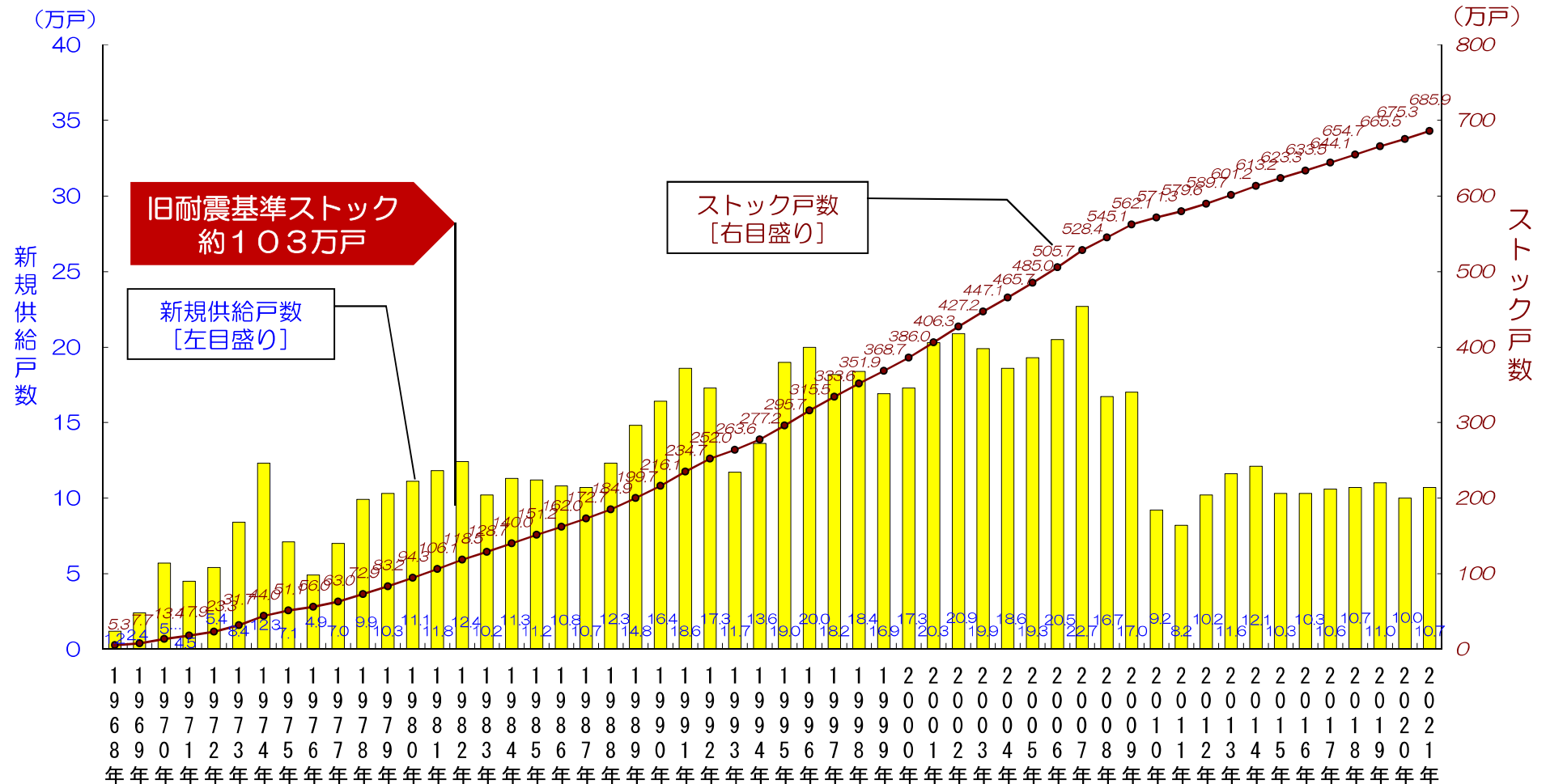


## 分譲マンションストック数の推移

- 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。

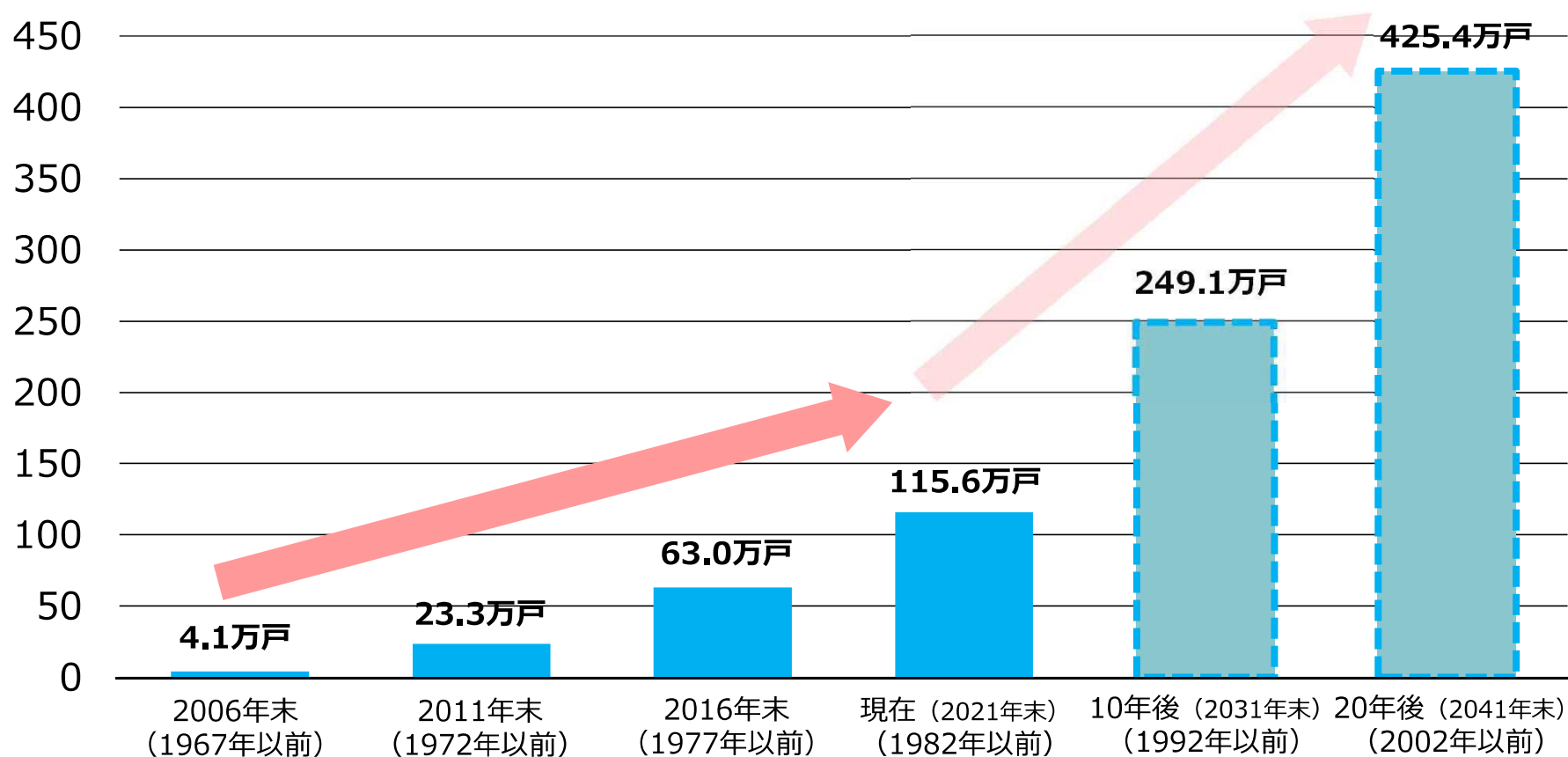
※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。

※ 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。

## 築40年以上のマンションストック数の推移

- 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。

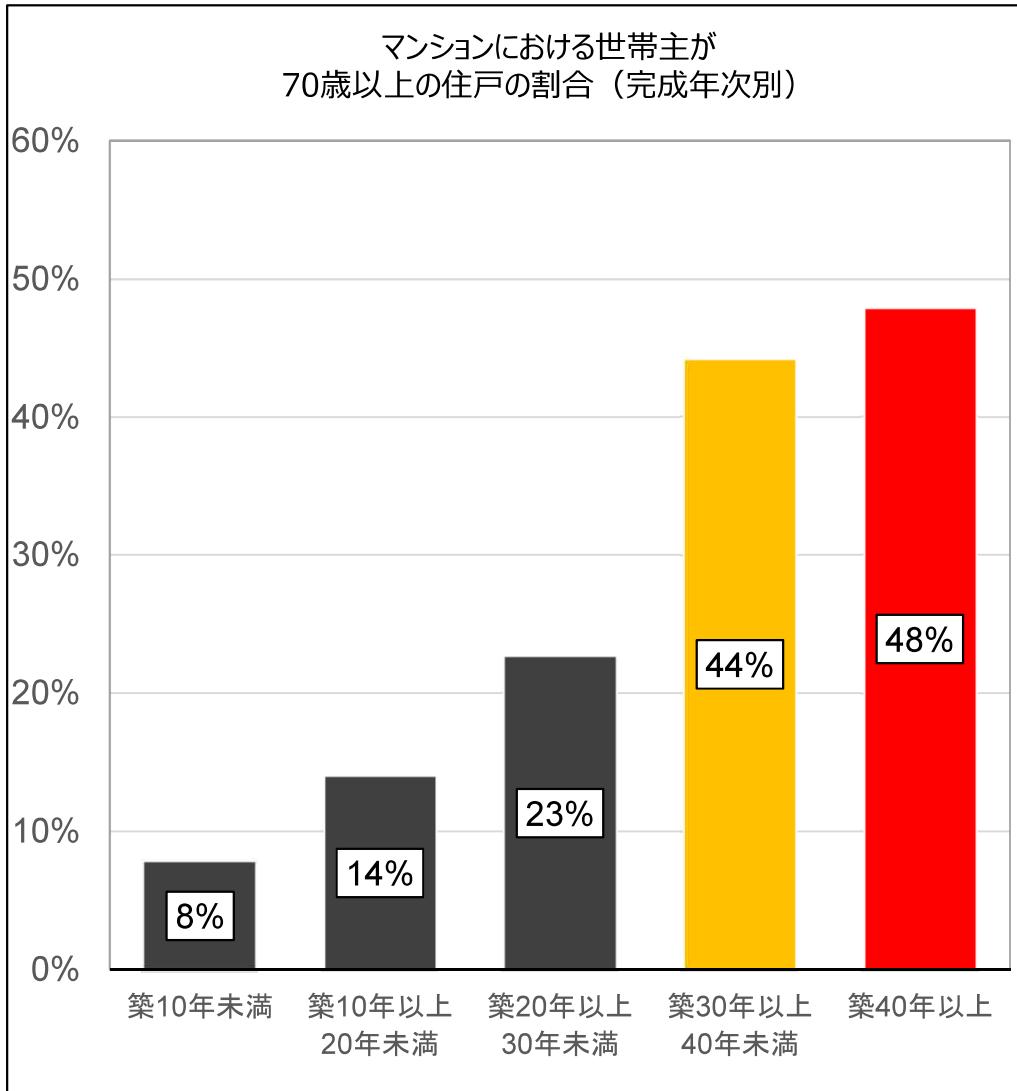


※ 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

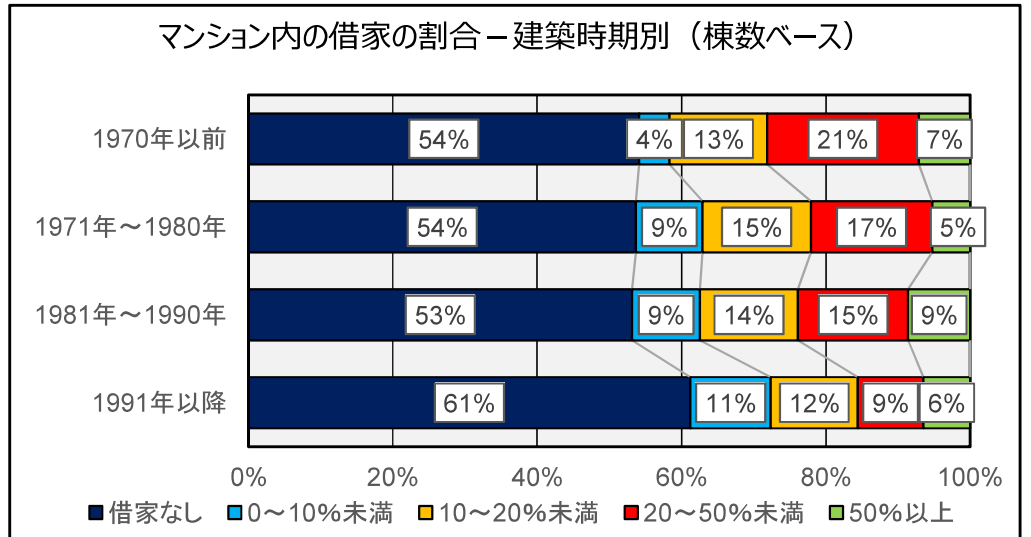
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。ただし、2016年末、2011年末、2006年末時点の築40年以上の分譲マンションの戸数の推計に当たっては除却戸数は加味していない。

# 区分所有者の高齢化・非居住化等

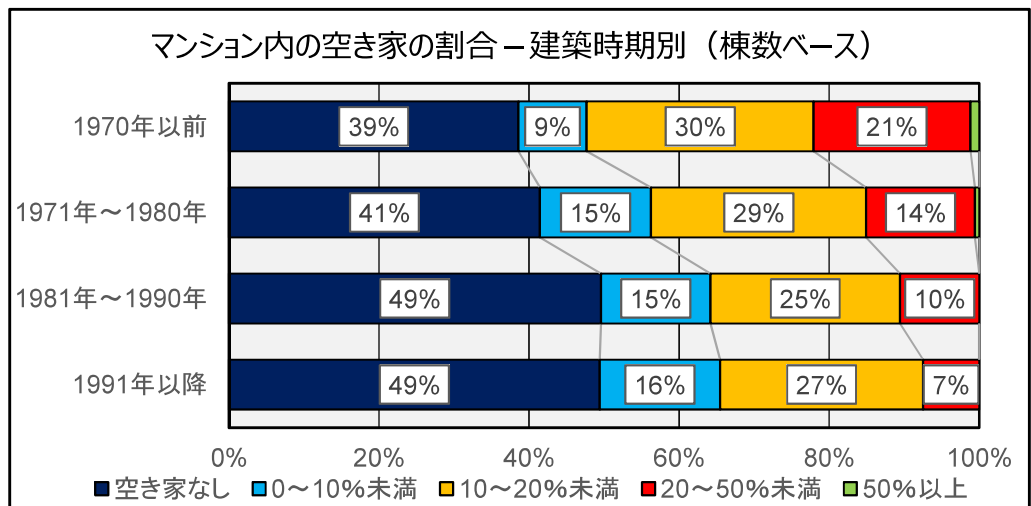
- 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い。



【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

# 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	198.85㎡
建築面積	408.12㎡

## ■ 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





## 地方公共団体における管理不全の兆候のあるマンションの把握

- 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 <b>1,497棟 (15.9%)</b> ※回答数：9,436棟	要支援マンション <b>265件 (28.3%)</b> ※回答数：936件	要支援マンション <b>47件 (15.6%)</b> (2011年) → <b>24件 (7.9%)</b> (2020年) ※回答数(2011年)：302件	要支援マンション <b>47件 (38.5%)</b> ※回答数：122件	要支援マンション <b>108件 (24.1%)</b> ※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。

# マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要

## 背景・必要性

- ◆ 築40年以上のマンションは2021年末現在の116万戸から10年後には約2.2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

## 法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

### 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

**国による基本方針の策定** 【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】

国土交通大臣は、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を策定

**地方公共団体によるマンション管理適正化の推進** 【令和4年4月1日施行】

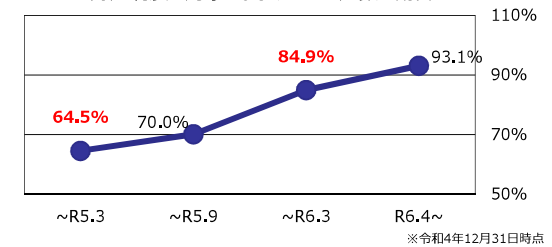
地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …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は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

#### 推進計画の策定動向(策定見込みのある団体の割合)

- ・ 都道府県: 74.5%
- ・ 政令指定都市: 100%
- ・ 中核市: 91.9%
- ・ 東京23区: 100%
- ・ 県庁所在地: 93.6%
- ・ その他市: 28.3%

<認定制度の対象となるマンション戸数の割合>



### マンション建替円滑化法の改正

#### マンションの再生の円滑化の推進

**除却の必要性に係る認定対象の拡充** 【令和3年12月20日施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

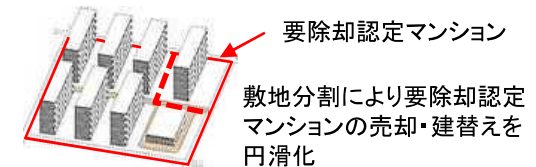
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
  - ・ 4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
  - ・ 建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
  - ・ 建替時の容積率特例

**団地における敷地分割制度の創設** 【令和4年4月1日施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)



# 団地における敷地分割制度の創設

令和4年4月1日施行

- 団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、団地における敷地分割制度を創設。  
(特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限る)

## 団地における敷地分割制度の創設【法115条の2～】

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

### ■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

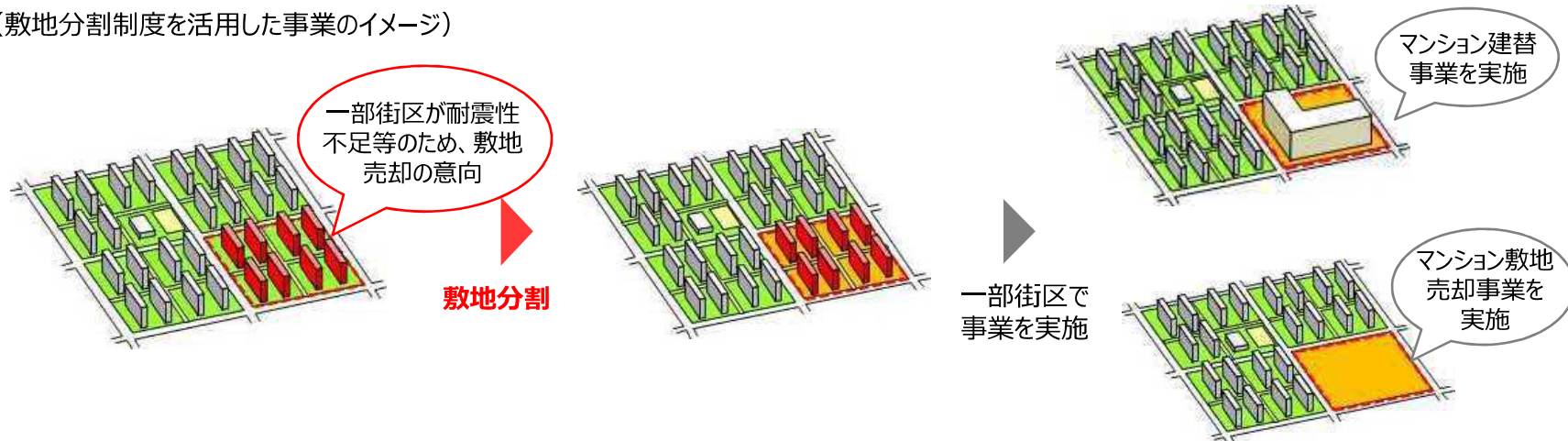
全員同意 【民法】



#### 要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4/5の合意による敷地分割を可能に

(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



## 要除却認定の対象拡大

令和3年12月20日施行

- 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大。

## 除却の必要性に係る認定対象の拡充【法102条2項】

## マンション敷地売却事業の対象の拡大【法108条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

## ■ マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし（全員合意【民法】）	適用あり 【マンション建替円滑化法】 (4/5の合意)
<b>対象の拡大</b> 外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等を適用対象とする（合意要件を 4 / 5 に緩和）	

※ 建替は耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

（外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例）



2階の廊下部分が崩落した事例

外壁が崩壊等した事例

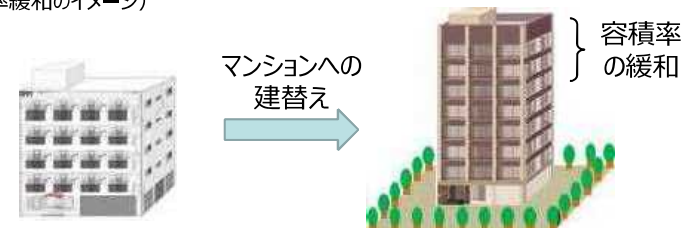
## 容積率の緩和特例の適用対象の拡大【法105条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

## ■ 容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	適用あり 【マンション建替円滑化法】
<b>対象の拡大</b> 外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションなどを容積率緩和特例の適用対象とする	

（容積率緩和のイメージ）





# マンションの管理の適正化の推進に関する法律（改正法）の施行に向けた国の取組（案）

## 国による基本方針の策定

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（基本方針）【大臣告示】

└─ 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）

## 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

	省令、 基本方針（マンション管理適正化指針）	ガイドライン等
マンション管理適正化 推進計画制度	マンション管理適正化推進計画の 作成に関する基本的な事項 （基本方針）	マンション管理適正化推進計画 の作成方法
管理計画認定制度	認定基準、申請書類等 （省令、基本方針）	認定事務の運用方法 （指定認定事務支援法人の活用含む）
管理適正化のための 助言・指導等	助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 （基本方針）	助言・指導・勧告の運用方法

○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

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

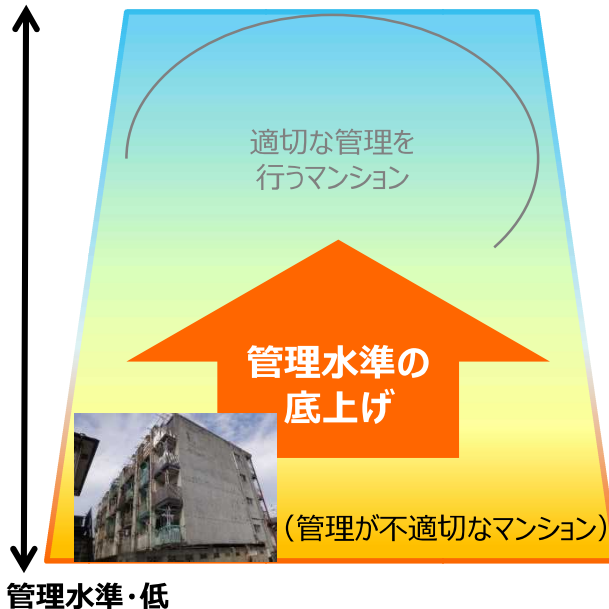
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※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



- ・今後、築40年を超えるマンションの急増が見込まれるが、管理不全マンションの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれがある
- ・今般のマンション管理適正化法（マン管法）の改正は、地方公共団体の権限強化がポイントの1つ

【管理不全マンションへの対応事例】



■ 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸

2010年 建築基準法に基づく勧告

2013年 所有者に改善指導書送付

2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定

2019年 所有者に対して解体命令

2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

## 地方公共団体の権限強化

- ① 管理不全マンションに対し、法律に基づく助言や指導等が可能に
- ② マンションの管理適正化を推進するための計画（推進計画）が作成可能に  
\* 計画の作成主体は、原則、市区の区域については市区、町村の区域については都道府県。
- ③ 個々のマンションの管理計画を認定する制度の創設（認定制度）。  
\* 認定を行うためには、推進計画を作成していることが必要。



## 4 管理計画認定手続支援サービス申込と管理計画認定までの流れ（パターン④の場合）



※赤枠が申請者の手続き。4月からは行政書士による代理申請の入力も可能となります。



参考資料（国土交通省HP「マンションの管理認定制度及び各評価サービス（概要）」より

## マンションの管理認定制度及び各評価サービス(概要)について

- 令和2年のマンション管理適正化法の改正によって、地方公共団体は**適切な管理計画を有するマンションを認定することができる制度**（「**マンション管理計画認定制度**」）が創設されたところ。管理組合による適切な管理運営のために、主に**管理規約や長期修繕計画等の作成状況等の管理のソフト面**を認定の要件としている。
- 一方、(一社)マンション管理業協会による「**マンション管理適正評価制度**」及び(一社)日本マンション管理士会連合会による「**マンション管理適正化診断サービス**」では、ソフト面に加え、**建築・設備の点検状況など建物のハード面も審査対象**としており、国の制度と相まってマンションの適正管理につなげてくねらい。

	制度名称	主体	概要	審査項目	評価	有効期間
法律に基づく制度	マンション管理計画認定制度	地方公共団体	適切なマンションの維持管理に必要な <b>管理者及び監事の選任、管理規約及び長期修繕計画の作成状況などソフト面</b> （管理組合の運営等）を評価	<b>16項目</b> ※ ※地方公共団体が独自に基準を追加することが可能	<b>認定</b> (取得有無)	<b>5年間</b>
業界団体の制度※	マンション管理適正評価制度	(一社)マンション管理業協会	管理組合の運営に関する事項に加え、 <b>建物・設備の法定点検、耐震診断及び耐震改修の実施の状況などハード面</b> や、 <b>消防訓練の実施等</b> を評価	<b>30項目</b> (5カテゴリ)	<b>6段階評価</b> (★なし～★×5)	<b>1年間</b>
	マンション管理適正化診断サービス	(一社)日本マンション管理士会連合会	管理組合の運営に関する事項に加え、 <b>建物・設備の法定点検、修繕工事の実施の状況などハード面</b> や、 <b>損害保険の付保状況等</b> を評価	<b>37項目</b> (12カテゴリ)	<b>3段階評価</b> (S・A・B)	<b>5年間</b>

※詳しくは各団体によるご案内やホームページ等をご確認ください。



## 支援サービスの利用料金について

支援サービスの利用に当たって、申請者には、手数料（支援サービス料）を支払っていただく必要があります。

手数料（支援サービス料）は、次の2つの金額の合計額となります（消費税込み）。

ア) システム利用料：1申請あたり 10,000 円

イ) 事前確認審査料：マンション管理士が事前確認を行う際に要する手数料です。  
具体的には、申請パターンにより、以下のようになります。

### ■パターン①

事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に管理計画認定手続支援サービス経由で申請する場合（パターン②及び③の場合を除く。）

⇒ 事前確認審査料については、**管理組合と委託先となるマンション管理士との間でお決めいただく**こととなります。

### ■パターン②

管理の委託先である管理会社等を経由して、（一社）マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて支援サービス経由で申請する場合

⇒ 事前確認審査料については、**管理組合と委託先との間でお決めいただく**こととなります。

※システム利用料は、（一社）マンション管理業協会を通しての支払となります。

### ■パターン③

（一社）日本マンション管理士会連合会を経由して、（一社）日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて支援サービス経由で申請する場合

⇒ 事前確認審査料については、**長期修繕計画 1 計画あたり 10,000円**です。

### ■パターン④

管理組合が直接当センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合

⇒ 事前確認審査料については、**長期修繕計画 1 計画あたり 10,000円**です。

### ■パターン⑤

管理組合が直接地方公共団体に申請する場合

⇒ この場合には事前確認は行われません。

(注) すべてのパターンにおいて、地方公共団体が管理計画認定に係る手数料を定めている場合には、別途、当該手数料について地方公共団体への支払いが必要となります。



## 支援サービスの利用にあたっての注意事項

### ① 支援サービスをご利用できるエリアについて

管理計画認定を申請できるのは、マンション管理適正化推進計画を作成している地方公共団体※に立地しているマンションの管理組合に限られます。このため、推進計画を作成していない地方公共団体に立地しているマンションの管理組合は当該支援サービスを受けられませんので、ご注意ください。

手続開始前に、必ず国土交通省ホームページに掲載されている「マンション管理適正化推進計画を作成予定の地方公共団体一覧」、マンションの所在地を管轄する地方公共団体のホームページ等で認定申請が可能かどうかをご確認ください。

※ 地方公共団体とは、市及び東京 23 区の区域内にあっては当該市や区、町村の区域内にあっては都道府県をいいます。ただし、法律の規定によりマンションの管理の適正化を推進する事務を行う町村の区域内にあっては当該町村をいいます。

### ② 地方公共団体の独自基準について

認定主体の地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。独自基準の内容については、マンションの所在地を管轄する地方公共団体のホームページ等でご確認ください。

### ③ 総会決議について

支援サービスの利用及び管理計画認定の申請には、予めマンション管理組合における集会（総会）で承認※を得る必要があります。（「管理計画の認定申請を行う」旨の記載がある総会議事録をご提出いただきます。）

※臨時総会も含まれます。

### ④ 認定の有効期限について

新たに認定を受けた場合、その認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間です。認定の更新を受けた場合、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算します。

## 管理計画認定制度のインセンティブ

### マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）（期間：2023年4月1日から2025年3月31日まで）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、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。  
※長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

### 【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引下げ

- 管理計画認定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引下げを実施する。

#### ■支援内容

#### 【フラット35】

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%

#### マンション共用部分リフォーム融資

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%

### マンションすまい・る債※における利率上乗せ（応募受付期間：2023年4月17日から10月13日まで）

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。  
※ 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。

#### ■債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

管理計画認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション
0.525%	0.475%

#### 【参考：試算例】

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）\*  
 （管理計画認定を受けていないマンション） 約238万円  
 （管理計画認定マンション） 約263万円  
 + 約25万円

\* マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

\* 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。

## 助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙 1)	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)
○管理組合の運営 ・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	・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
○管理規約 ・管理規約が存在しない	・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 ・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
○管理組合の経理 ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	・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
○長期修繕計画の作成及び見直し等 ・修繕積立金が積み立てられていない	・長期修繕計画（標準様式準拠）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
○その他	・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



認定基準		確認対象書類
<b>(1) 管理組合の運営</b>		
①	管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し</li> <li>※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</li> </ul>
②	監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し</li> <li>※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</li> </ul>
③	集会が年1回以上開催されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請日<sup>注3</sup>の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し（必要に応じて提出）</li> <li>・ 年1回集会を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類</li> </ul>
<b>(2) 管理規約</b>		
①	管理規約が作成されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の写し</li> </ul>
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ど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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の写し</li> </ul>
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（又は電磁的方法による提供）について定められていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の写し</li> </ul>



認定基準	確認対象書類
<b>(3) 管理組合の経理</b>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>認定申請日注3</b>の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>認定申請日注3</b>の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> </ul> <p>※当該直前の事業年度がない場合には、<b>申請日注3</b>を含む事業年度における集会において決議された収支予算書</p>
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3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類</li> <li>・ <b>認定申請日注3</b>の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> </ul> <p>※当該直前の事業年度がない場合には、<b>申請日注3</b>を含む事業年度における集会において決議された収支予算書</p>
<b>(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の写し</li> <li>・ 当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul> <p>※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類</p>
② <b>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こと注1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul>



## 認定基準

## 確認対象書類

③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、**残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること**<sup>注2</sup>

- ・長期修繕計画の写し（必要に応じて提出）
- ・マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写し等

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

- ・長期修繕計画の写し

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

- ・長期修繕計画の写し（必要に応じて提出）
- ・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書

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

- ・長期修繕計画の写し

## (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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

- ・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類（これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）

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



# 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。

# マンション長寿命化促進税制の要件

- ① 築20年以上が経過している
- ② 総戸数が10戸以上である
- ③ 過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている
- ④ 管理計画認定マンション（④-1）又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2）

※区分所有のマンション（分譲マンション）が対象

## ④-1 管理計画認定マンション

【具体的要件】

- 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと

※管理計画の認定基準、修繕積立金の額の引上げ基準は別途資料をご確認ください。

## ④-2 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

【具体的要件】

- 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと

※長期修繕計画の基準、修繕積立金の額の基準はp 2をご参照ください。



## 長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を実施

【具体的要件】

- 令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事が完了したこと
- 工法・部材等が「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和4年版（最終改定 令和4年5月10日 国営建技第1号）」を参考としたものであること



## 長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税額を1/6～1/2の範囲内で減額

【具体的要件】

- 区分所有者の専有部分が居住用部分であること
- 100㎡相当分まで