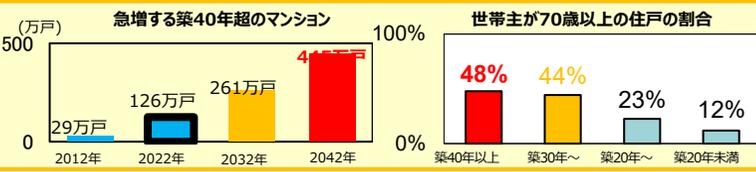


段階増額積立方式における 適切な引上げの考え方について

国土交通省 住宅局
令和6年6月

検討会の趣旨

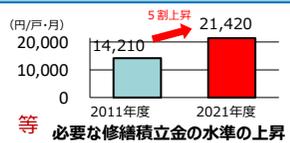
- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえ**ながら、**法制審議会と「車の両輪」として**、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。



管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

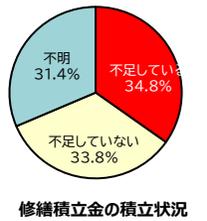
① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。
⇒ 「**マンション長寿命化促進税制**」の周知を通じ、意識啓発を図る。
⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。等



② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」で大幅な積立金の上げが必要な場合、予定通り上げできないおそれ。
⇒ **適切な修繕積立金の上げ幅等について検討を行う。等**
- 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
⇒ **適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等**
- マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。
⇒ **解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等**



③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。
⇒ **区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等**
- 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ。
⇒ **地方公共団体の権限の強化について検討を行う。等**

④ 管理組合役員の担い手不足への対応

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
⇒ **実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等**

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。
⇒ **契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。等**

⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。
⇒ **大規模マンションにおける監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。等**

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。
⇒ **世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等**
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
⇒ **地方公共団体が独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。等**
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
⇒ **これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等**



② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
⇒ **非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等**
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
⇒ **隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等**
- 法制審議会等で検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
⇒ **必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。等**

③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
⇒ **自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等**

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、**標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直し**など、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理業者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心を引き起こす視点から、**国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集**を行う。

WGの目的

- マンションを巡る建物と居住者の「2つの老い」の進行等に伴う各種課題に対応していくため、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（2023年8月）」にもとづき、標準管理規約の見直しや、管理計画認定制度のあり方について検討等を行うことを目的とする。

検討会の位置づけ・開催方針

- WGは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の下に設けるもの。
- 各回は、公開（傍聴可能）で行う（議事要旨、会議資料も後日、HPで掲載）。オンラインと対面開催のハイブリット方式で開催。

WG委員等

〈WG委員〉

| | | | |
|----------|---------------------------------------|---|------------------------|
| 座長 齊藤 広子 | 横浜市立大学国際教養学部 教授 | 瀬下 義浩 | （一社）日本マンション管理士会連合会 会長 |
| 委員 戎 正晴 | 弁護士 | 武田 知士 | 堺市建築都市局住宅部住宅施策推進課長 |
| 江守 芙実 | （公財）日本建築家協会 （株式会社江守建築設計） | 出口 健敬 | （一社）不動産協会 事務局長代理 |
| 鎌野 邦樹 | 早稲田大学大学院法務研究科 教授 | 中野谷 昌司 | （一社）マンション計画修繕施工協会 専務理事 |
| 久保 依子 | （一社）マンション管理業協会 専門委員 | 藤木 賢和 | NPO法人全国マンション管理組合連合会 |
| 櫻井 雅彦 | 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課マン ション施策推進担当課長 | 藤木 亮介 | 明海大学不動産学部 准教授 |
| 佐藤 元 | 弁護士・横浜市立大学大学院都市社会文化 研究科 客員准教授 | 山根 浩司 | （公財）マンション管理センター 執行理事 |
| 塩崎 雄 | 所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事 | 〈オブザーバー〉 法務省民事局 国土交通省不動産・建設経済局参事官付 〈事務局〉 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 | |

スケジュール(案)

| | | | |
|---------------|-----------------------------|---------------|---|
| 2023年10月頃 第1回 | 論点の提示、今後の進め方 標準管理規約の見直し① | 2024年 1月頃 第4回 | 標準管理規約の見直し④ 管理計画認定制度のあり方① |
| 11月頃 第2回 | 標準管理規約の見直し② | 2月頃 第5回 | 管理計画認定制度のあり方② |
| 12月頃 第3回 | 標準管理規約の見直し③ | 3月頃 第6回 | 標準管理規約の見直し（案）のとりまとめ 管理計画認定制度のあり方のとりまとめ |

主な論点(標準管理規約)

<今後のマンション政策のあり方に関する検討会を踏まえた対応>

- デジタル技術の活用（I Tを活用した監査、遠隔地での規約の閲覧 など）
- E V用充電設備の設置推進（使用細則の必要性、決議要件の明確化 など）
- 管理業者が管理者となる場合への対応
- 所在不明への対応（組合員名簿の更新等、所在不明等区分所有者の探索費用の請求 など）
- 図書の保管（規約原本の更新、総会資料の保管 など）
- 管理に関する情報開示（修繕積立金の変更予定、修繕積立金の不足金額の明確化 など）
- 宅配ボックス、置き配（決議要件の明確化、優良な使用細則例の検討 など）

<今後の見直し事項の整理>

- 近年のマンションを巡る状況を踏まえた見直し事項の整理
- 区分所有法の動向を踏まえた見直し事項の整理

主な論点(管理計画認定基準のあり方)

<今後のマンション政策のあり方に関する検討会を踏まえた対応>

- 管理計画認定制度のあり方に関する検討（認定制度の今後の方向性、認定制度の更なる推進に向けた検討 など）
 - ・ 「段階増額積立方式」の適切な引き上げ幅に関する基準
 - ・ マンション防災に関する基準 等

<今後の見直し事項の整理>

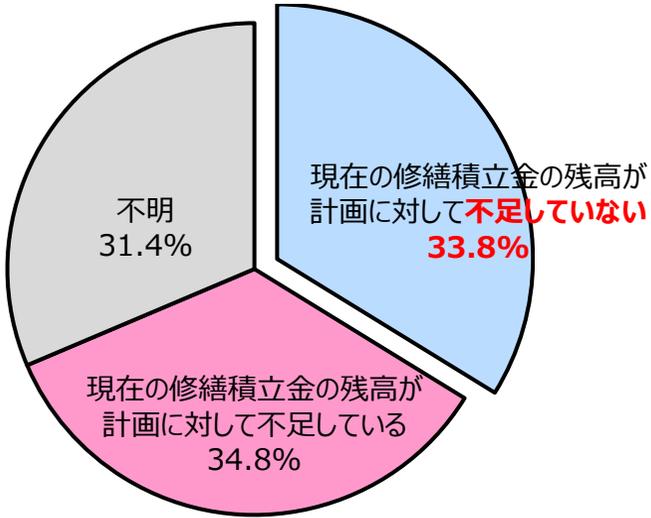
- 近年のマンション管理を巡る状況を踏まえた見直し事項の整理
- 区分所有法の見直しを踏まえた見直し事項の整理

修繕積立金の安定的な確保について

修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

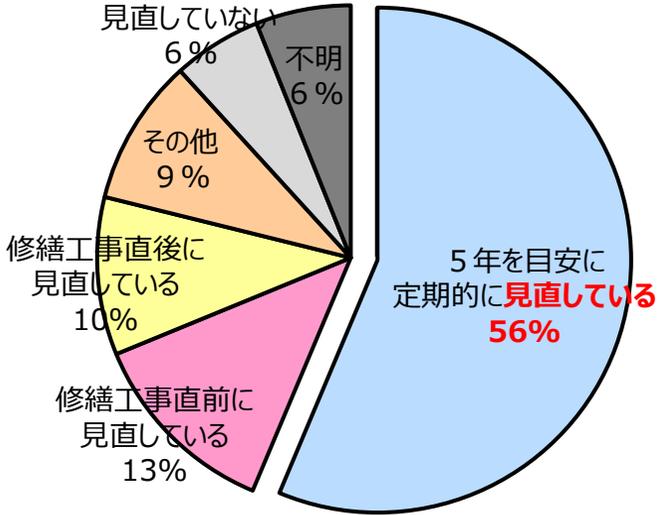
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,529)



【出典】平成30年度マンション総合調査

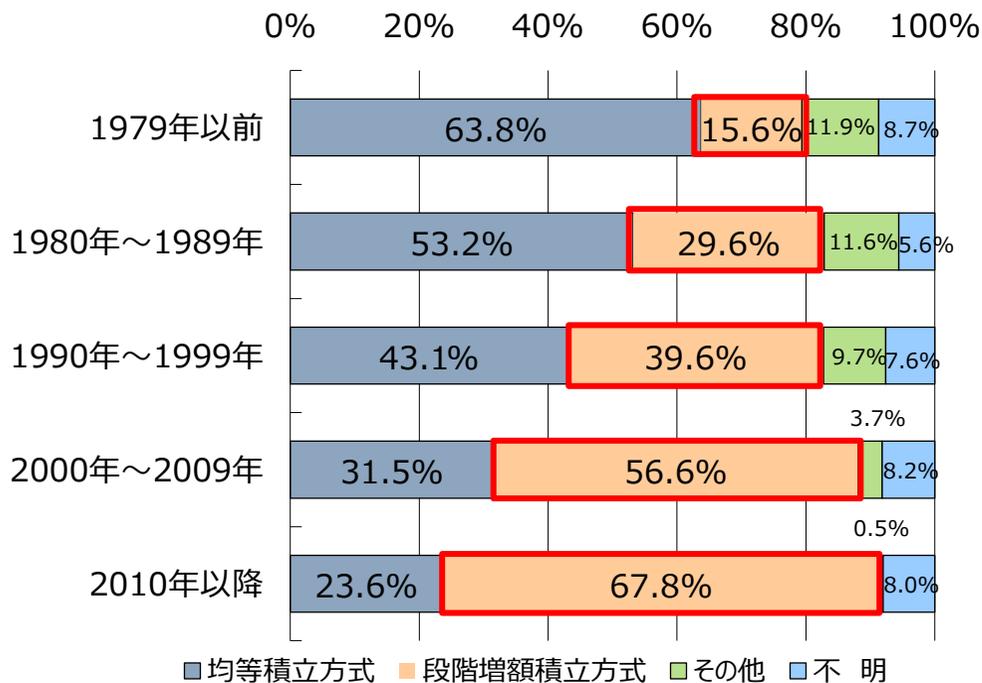
長期修繕計画の見直し時期(n=1,534)



【出典】平成30年度マンション総合調査

○ 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る。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。

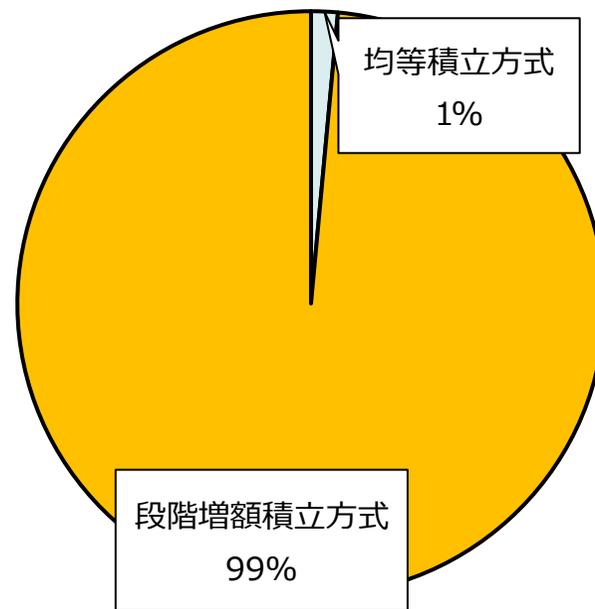
修繕積立金の積立方式（完成年次別）（n=1,663）



【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）

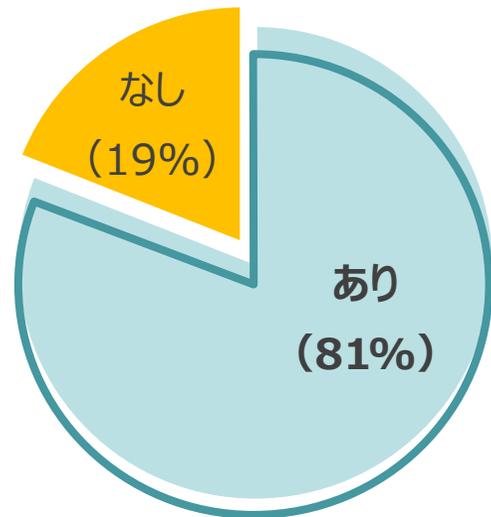
(n=546)



【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（2023年3月までに認定されたもののうち分析可能な546件を分析）

- 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。

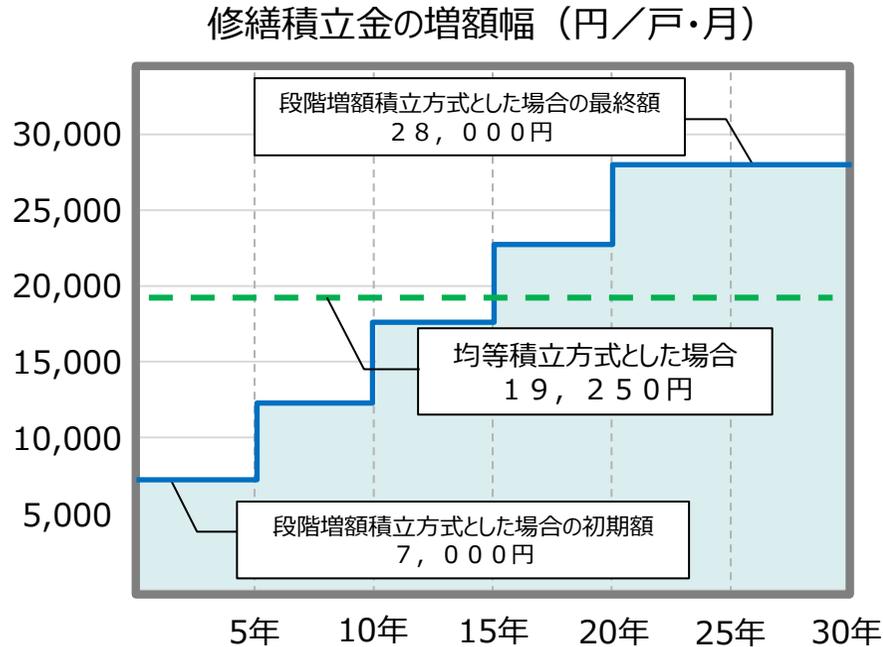
修繕積立金の値上げを総会の議案とした
総会における質疑応答の有無 (n=2,531)



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。

■ 修繕積立金の積立方式のイメージ（均等積立方式と段階増額積立方式）

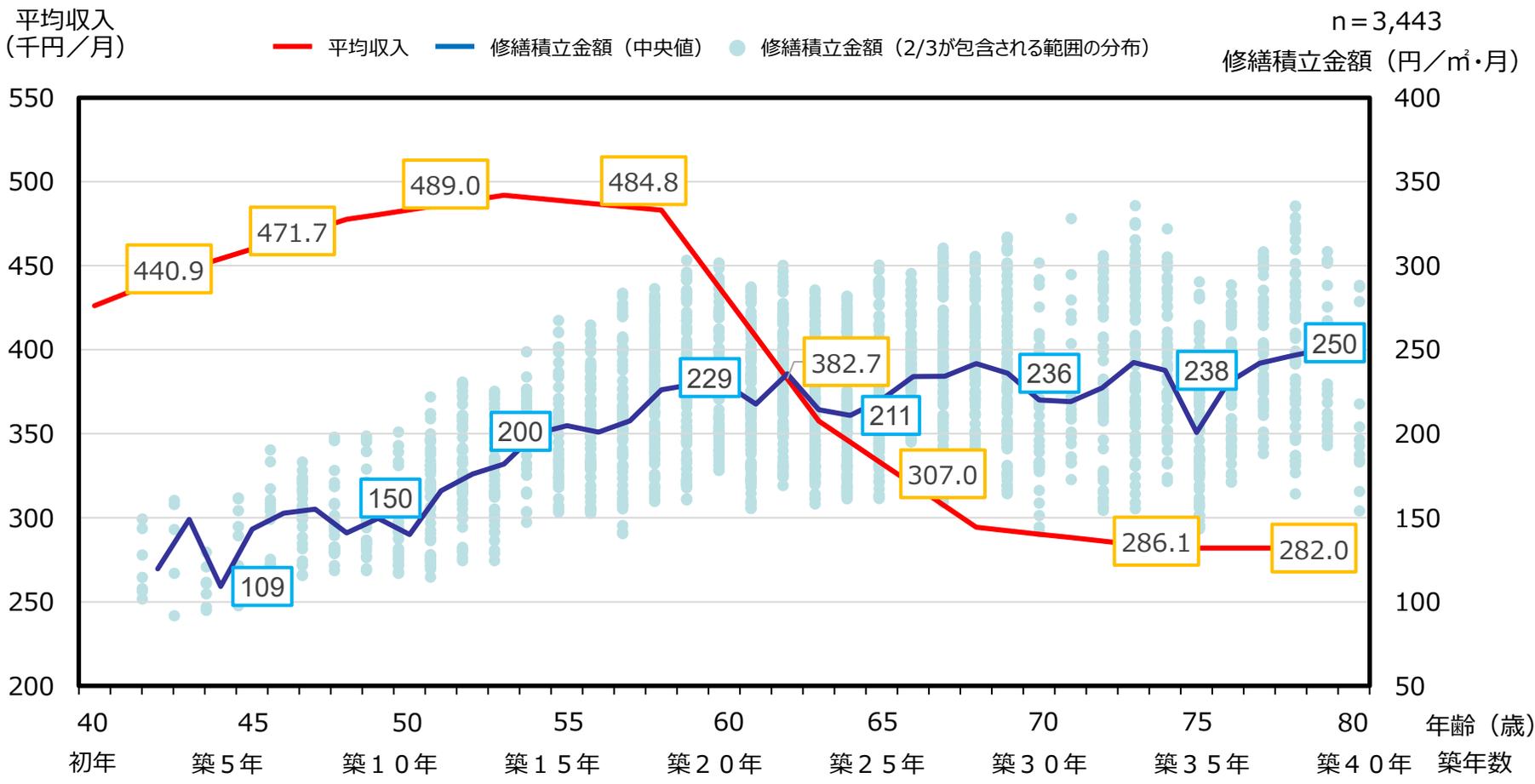


■ 近年の「段階増額積立方式」の増額幅について

（予備認定制度において提出された段階積立方式を採用している339件を分析）

- 計画当初から最終計画年までの引上げ幅 **平均 4.1倍**
- 仮に住戸面積が70㎡と仮定した場合、
 - 計画の初期額が 7,336円/月
 - 計画の終期額が 28,189円/月

- 40歳※に新築マンションを購入したと仮定し、平均収入と修繕積立金額の推移の比較を行った。
 - 概ね築15年（50代半ば）を超えると収入は減少傾向となる一方、修繕積立金額は年々上昇する傾向があり、計画通りに引き上げることが困難となることが見込まれる。
- ※令和4年度住宅市場動向調査報告書（国土交通省）における分譲集合住宅の一次取得者（世帯主）の平均年齢39.9歳



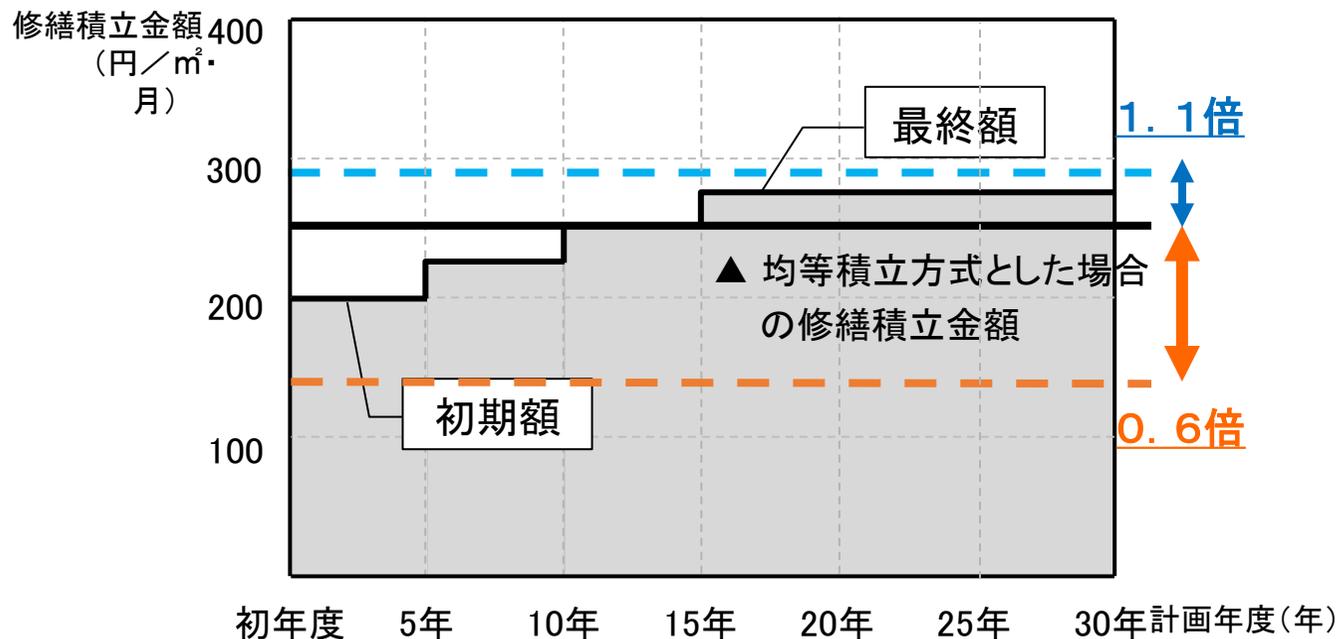
【出典】既存マンションのサンプル・平成30年賃金構造基本統計調査第1表産業計を基に国土交通省作成

段階増額積立方式における適切な引き上げ幅の考え方

段階増額積立方式における適切な引上げ計画の考え方

段階増額積立方式については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ、早期に引上げを完了させることが望ましく、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方を以下のとおり示す。

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、**計画の初期額は基準額の0.6倍以上**、**計画の最終額は基準額の1.1倍以内**とする。



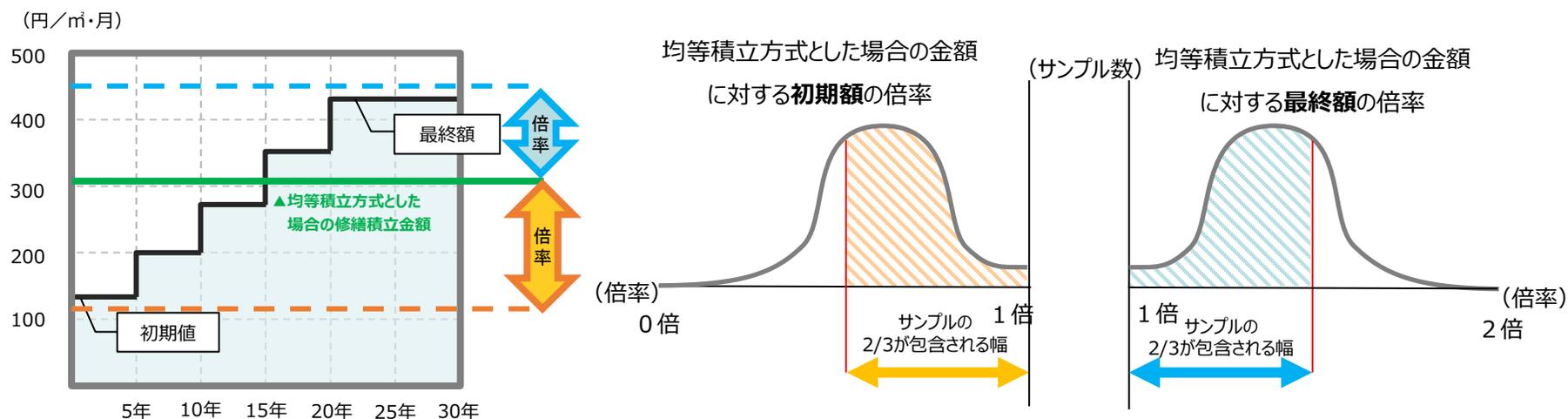
- 均等積立方式とした場合の修繕積立金額との差額／倍率を制限する。

＜基準の設定に係る考え方＞

修繕積立金に係る管理水準が高いと考えられる管理計画認定マンション（段階増額積立方式のほか、均等積立方式のマンションも含む。）を対象として、その標準的な傾向を参考にして設定する。

＜分析方法＞

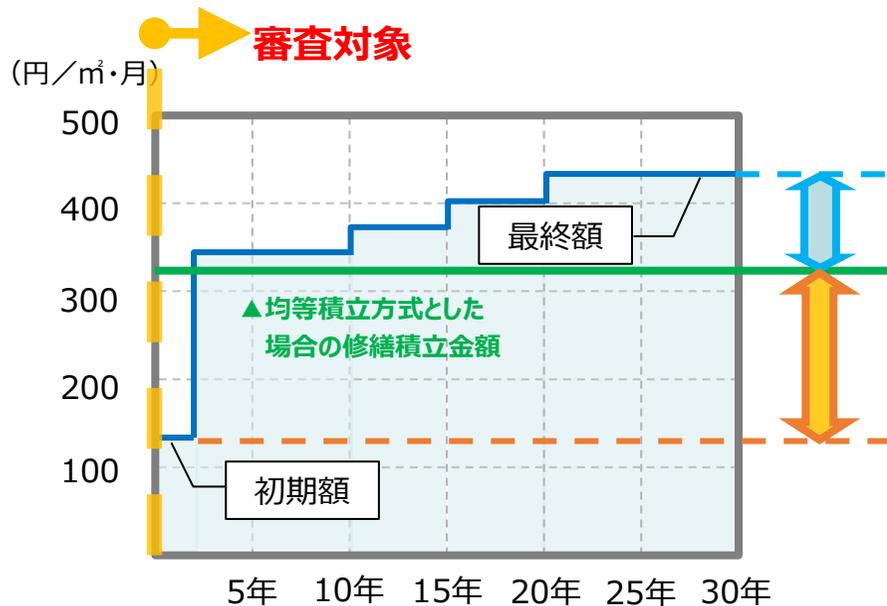
管理計画認定マンション 153 件について、均等積立方式とした場合の額を基準額とし、計画の初期額の基準額に対する倍率、計画の最終額の基準額に対する倍率をそれぞれ算出し、サンプルの 2 / 3 が包含される幅を基準とする



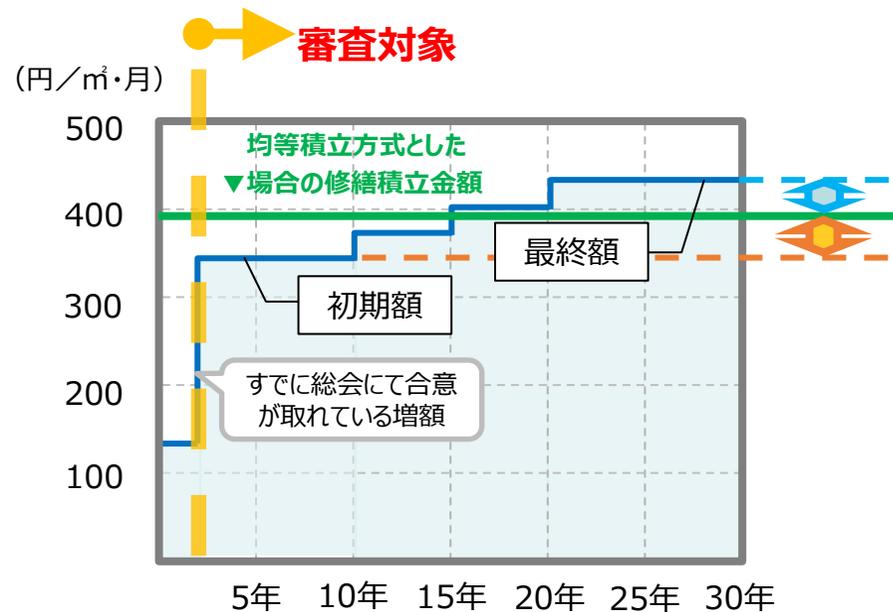
短期間に極端な増額が必要な場合の考え方

- マンションの中には現時点で設定されている修繕積立金額が低く、管理適正化のために短期間で極端な引き上げを計画する必要があるものも存在する。
- そうしたケースでは、当該引き上げについて総会において決議が得られていれば、当該引き上げ後の計画のみを審査の対象とすることが考えられる。

計画の初期に引き上げを計画している場合



計画の初期に引き上げを計画しており、
すでに総会で合意が取れている場合



段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

■ [段階増額積立方式における適切な引上げの考え方]

- 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

■ 具体的な計算方法

$$0.6 \times D \leq E \text{ かつ } 1.1 \times D \geq F$$

※ A: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)

B: マンションの総専有床面積(m²)

C: 長期修繕計画の計画期間(月)

D: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 = $A \div B \div C$ (円/m²・月)

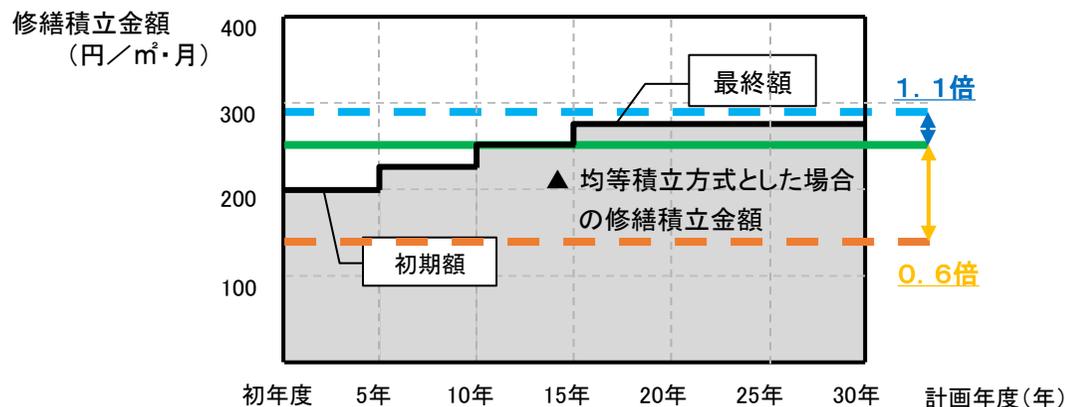
E: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額(円/m²・月)

F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額(円/m²・月)

■ 留意事項

- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(イメージ)]



- ※ 左記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

<今後の方針>

[管理計画認定基準の見直し等に向けて]

- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等の関係ガイドラインへ速やかに反映させることとする。
- その上で、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、まずは、区分所有者、管理組合、管理業者、マンション管理士、管理組合を支援するNPO法人、不動産事業者、地方公共団体等のマンション関係者に対して、広く周知を行うこととし、その後、活用状況、実効性の把握や、修繕積立金の引上げ状況に関する更なる分析等を進めつつ、将来的に管理計画認定基準への反映について検討を行うこととする。
- なお、管理計画認定基準への反映の検討にあたっては、それぞれの内容を全国的に一律の基準とすることの妥当性を考慮して行う。