

# ○ 国土交通省におけるマンション関連施策について

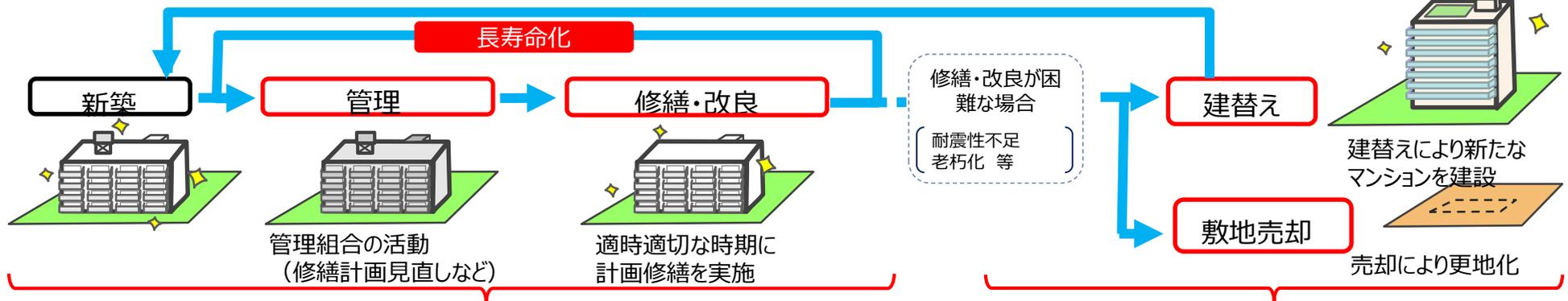
## 1. 近年のマンション状況と国土交通省マンション関連施策

全国のマンションストック総数は約694.3万戸(2022年末時点)であるが、築40年以上の高経年マンションは125.7万戸とされており、20年後には3.5倍に増加する見込みがあります。近年、マンション住居者の永住意識は高まっているが、管理組合の役員担い手不足等により、総会運営・集会決議に課題を抱える事により、適切な管理を行えず老朽化が進行するマンションが増えています。

その結果、修繕等では機能回復が困難な状態となったマンションについて、建て替えも検討する必要がありますが、住人の全員合意が出来ず建て替えを行う事が出来ない物件も増加しています。

この様な状況に対して、下図に示す適切な管理と建て替え等による再生の円滑化を推進する施策を実施しています。

### 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>

#### ※ マンション管理適正化法

- 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

- ・ **長寿化促進税制**の創設 (R5年)  
⇒ 必要な積立金の確保や適切な長寿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>

#### ※ マンション建替円滑化法

- ・ 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

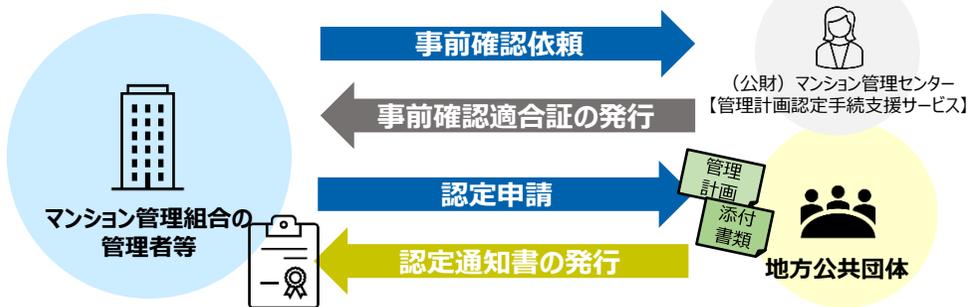
## 2. マンションの管理計画認定制度

◇令和4年4月より、マンション管理適正推進計画を作成した地方自治体において、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となる「管理計画認定制度」が開始。

◇令和6年1月19日時点における全国の認定実績は397件(国土交通省はが把握しているもの)。

### 認定申請の流れ

※申請の流れの一例(事前確認をマンション管理センターに依頼するケース)



### 主な認定基準

#### (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

- ・ 総会を定期的に開催していること 等

#### (4) その他

- ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等



### 管理計画認定制度により期待される内容

#### (1) マンション管理の適正化

- ・ 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

#### (2) マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

### インセンティブ1

#### 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き下げ

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き下げ**を実施する。

フラット35		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 (【フラット35】の 借入金利から)	金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
当初5年間	年▲0.25%	全期間	年▲0.2%

### インセンティブ2

#### 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~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**各区分所有者課される建物部分の固定資産税額を減額**する。

#### マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション\*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\*

※、「管理計画認定マンション」の場合は、**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未満から認定基準以上に引き上げることが必要**。「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」の場合は、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が必要。

#### 工事の要件

#### 長寿命化工事\*の実施

※**外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。**

マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の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)で市町村等の条例で定める。

### 3. マンション建替え円滑化法関係施策

#### ①除却の必要性に係る認定対象の拡充

◇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。

#### 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（例えば、外壁等の剥落により危険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を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】
<div style="background-color: red; color: white; padding: 2px; text-align: center;">対象の拡大</div> 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等を適用対象とする（合意要件を 4 / 5 に緩和）	適用あり (4/5の合意)

※ 建替えは耐震性の有無にかかわらず4 / 5の合意で実施可能

#### 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（例えば、外壁等の剥落により危険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】
<div style="background-color: red; color: white; padding: 2px; text-align: center;">対象の拡大</div> 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、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	適用あり

#### ②団地における敷地分割制度の創設

◇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り）

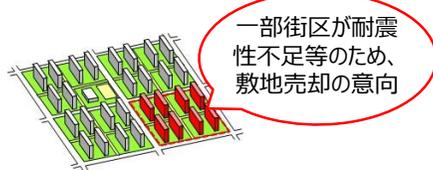
#### 団地における敷地分割制度の創設【法115条の2～】

##### 団地型マンションにおける敷地分割の議決要件

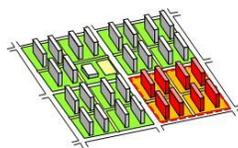
全員同意 【民法】

##### 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

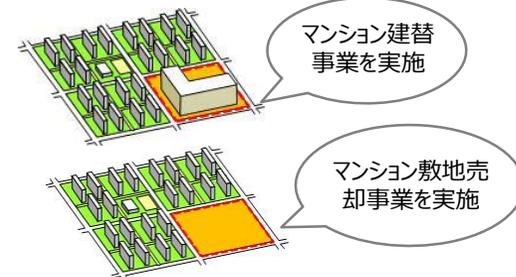


敷地分割



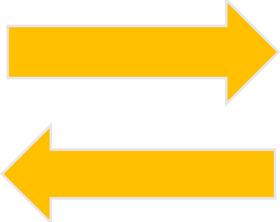
一部街区で事業を実施

○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棟により危害が生ずるおそれのあるマンション棟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



## 4. 相談窓口

### ① マンション管理計画認定制度の無料相談

相談者	マンション管理計画認定制度等に関する相談	マンション管理計画認定制度相談ダイヤル (一社)日本マンション管理士会連合会
マンション管理組合の 役員・組合員		<b>電話番号</b> : 03-5801-0858
マンション購入予定者		<b>受付時間</b> : 月曜から土曜 午前10時～午後5時 (祝日、年末年始を除く)
マンション管理会社		<b>ホームページ</b> : <a href="https://www.nikkanren.org/">https://www.nikkanren.org/</a>
マンション分譲会社 など		<b>相談内容</b> : マンション管理計画認定制度をはじめ改正マンション適正化法全般 <b>電話対応者</b> : 原則として相談者の地域の都道府県マンション管理士会の相談員 (※)
相談内容の例	専門的知識を有する マンション管理士が 電話で回答	※講習受講等の要件を満たすマンション管理士が対応します。 一部の地域では、全国8ブロックの拠点マンション管理士会の 相談員が対応します。簡易な相談には日管連事務局が対応します。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理計画認定制度について</li> <li>● 申請手続きについて</li> <li>● 認定のインセンティブについて</li> <li>● 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点 (ガイドライン準拠) について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認定の基準について</li> <li>● 申請手数料について</li> <li>● 管理規約の見直しの要点 (標準管理規約準拠) について</li> </ul>
	※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。	

### ② マンション管理、維持・修繕に関する相談

マンションの**管理、維持・修繕**に関するご相談は、[\(公財\)マンション管理センター](#)へ

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談

… 03(3222)1517

○建物・設備の維持管理のご相談

… 03(3222)1519

【大阪支部】○マンションの適正な管理についての相談等

…06(4706)7560

日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考に、公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。

**受付時間: 9:30～17:00(土日祝休日、年末年始除く)**

### ③マンション建替やマンション敷地売却等に関する相談

マンションの**建替え**や**マンション敷地売却**等に関するご相談は、**住まいるダイヤル(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター**へ



マンションの建替え・  
マンション敷地売却で困った!  
どうしたらいいの?



専門家による相談体制が  
できました。  
お気軽にご相談ください。

電話  
相談

安心して利用できる相談窓口です。  
住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受  
けた住宅専門の相談窓口(公財)住宅リフォーム・  
紛争処理支援センター)です。

平成26年12月1日からサービス開始

一級建築士の相談員がお答えします。  
一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識  
を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスし  
ます。マンションの建替えやマンション敷地売却等  
についてのご相談にお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場  
合もあります。

受付時間 10:00～17:00 (土、日、祭休日、年末年始を除く)  
ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分  
8.5円(税別)で通話することができます。PHSや一部の携帯電話からはつながりま  
せんので、その場合は03-3556-5147におかけください。

住まいる  
ダイヤル 0570-016-100

マンションの**建替え**や**マンション敷地売却**についての  
法律や制度等に関する**専門的な相談が必要な場合**

専門家  
相談

弁護士・建築士による**無料の対面相談**です。  
各都道府県にある**弁護士会**で行います。 ※体制が整った弁護士会から順次実施

平成27年1月からサービス開始

【ご利用いただける方】  
マンションの建替えやマンション敷地売却等に関係する区分所有者、借家人等の方。  
※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。  
まずは**住まいるダイヤル**にお電話ください。

### ④各種パンフレット等

#### ○法改正パンフレット等

法改正概要や長寿命化促進税制についてわかりやすく示した  
パンフレットです。下記のポータルサイトからもダウンロードが可能です。

#### ○マンション管理・再生ポータルサイト

(<https://2021mansionkan-web.com/>)

国土交通省担当官による説明動画のほか、  
各種ガイドラインやマンション管理・再生に関するQ&A等  
を掲載しています。

【QRコード】

