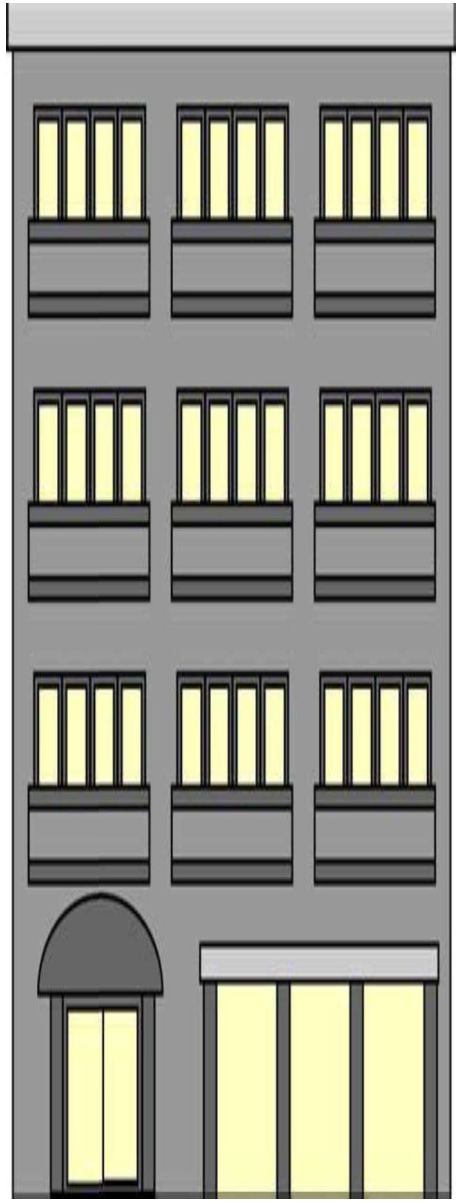
分譲マンション管理運営講座　　令和8年2月6日

大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事



第1部

マンションの現状と将来

「再生」「終活」の長期戦略を考える！

大規模修繕の進め方、修繕積立金、長期修繕計画のガイドラインなどについて

マンション管理士　古田実

目次

- はじめに
- 大規模修繕工事の背景と実態
- マンションの現状，目指す姿
- 修繕計画の方向性，アクションプラン
- 負のスパイラル，終活かスラムか
- 最近の法改正
- さいごに

今、私達のマンションは？！

管理情報、どうやって確認すればいいの？

購入希望者の方がマンションの管理情報を入手する際は、仲介業者を介して売主側に情報提供を依頼し、資料を取り寄せる方法があります。
購入する物件の候補が決まったら、早い段階で仲介業者に相談して管理状況を確認してみるとよいでしょう。

マンション購入の流れ（例）

物件探し ▶ 仲介業者に相談 ▶ 物件の見学 ▶▶▶ 購入の申し込み ▶ 媒介契約の締結 ▶▶▶ 重要事項説明 ▶ 売買契約の締結 ▶▶▶ 残金決済 ▶ 引き渡し

事前審査　本審査　住宅ローンの手続き

国土交通省
「建設工事費デフレーター」
全ての項目が毎年上昇中！

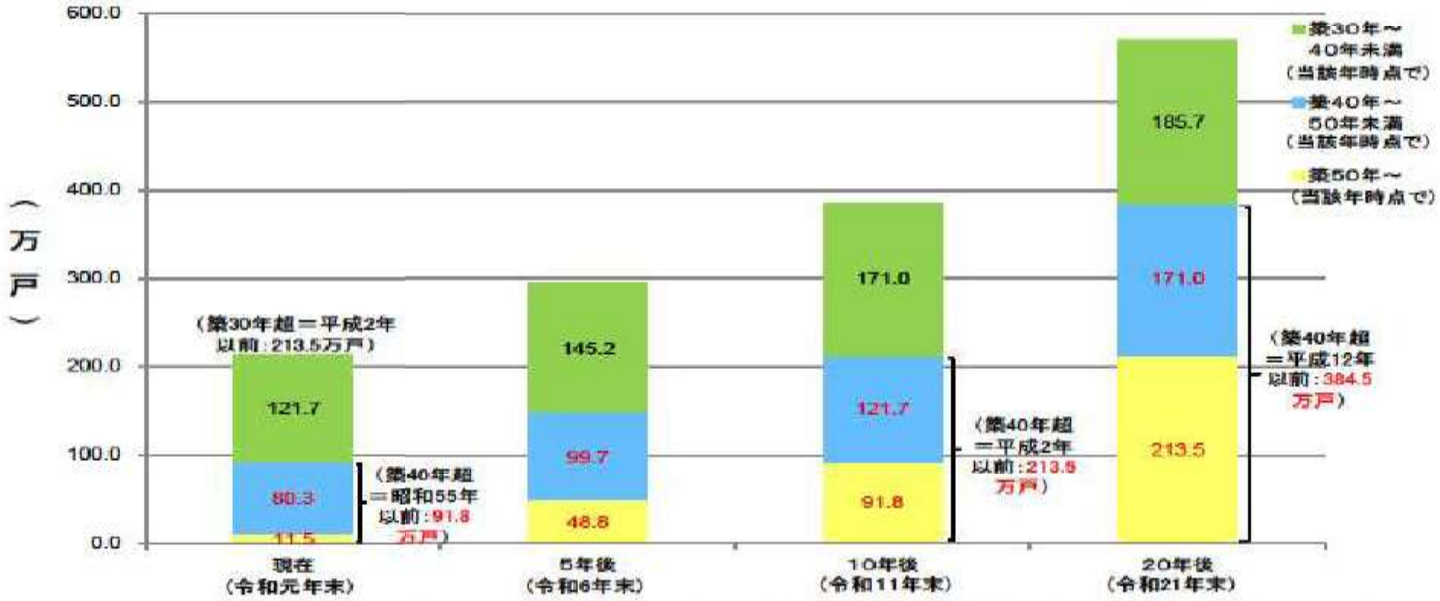
国土交通省：建設工事費デフレーター資料

背景「2つの老い」が深刻化：住人の高齢化・建物老朽化

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

国土交通省

○築40年超のマンションは現在91．8万戸（マンションストック総数の約14%）。
○10年後には約2．3倍の213．5万戸、 20年後には約4．2倍の384．5万戸となる見込み。

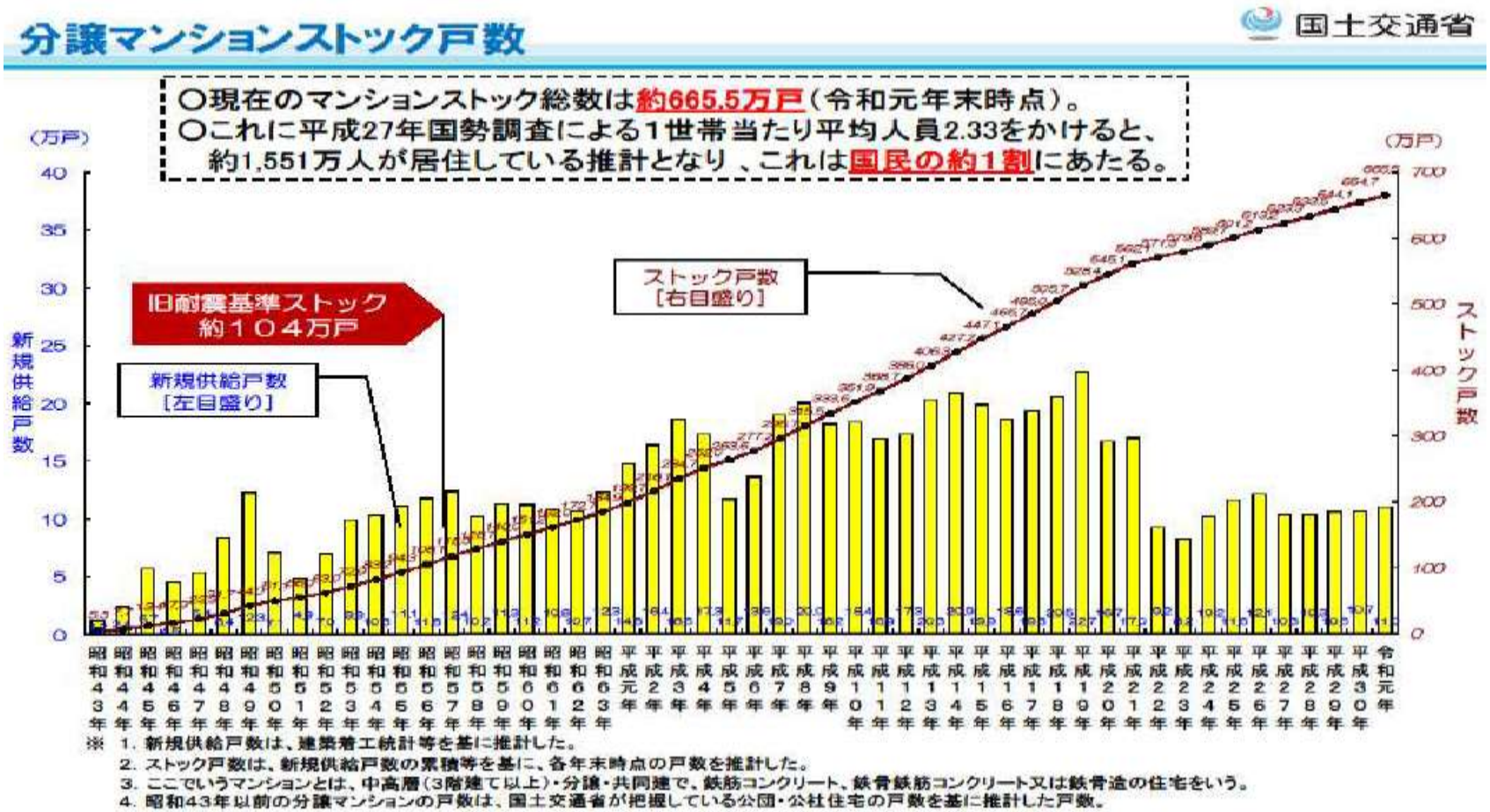


※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和元年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

増え続ける築年数が長いマンション、管理不全リスク増大。

国土交通省：マンション政策説明資料

背景「2つの老い」が深刻化：住人の高齢化・建物老朽化

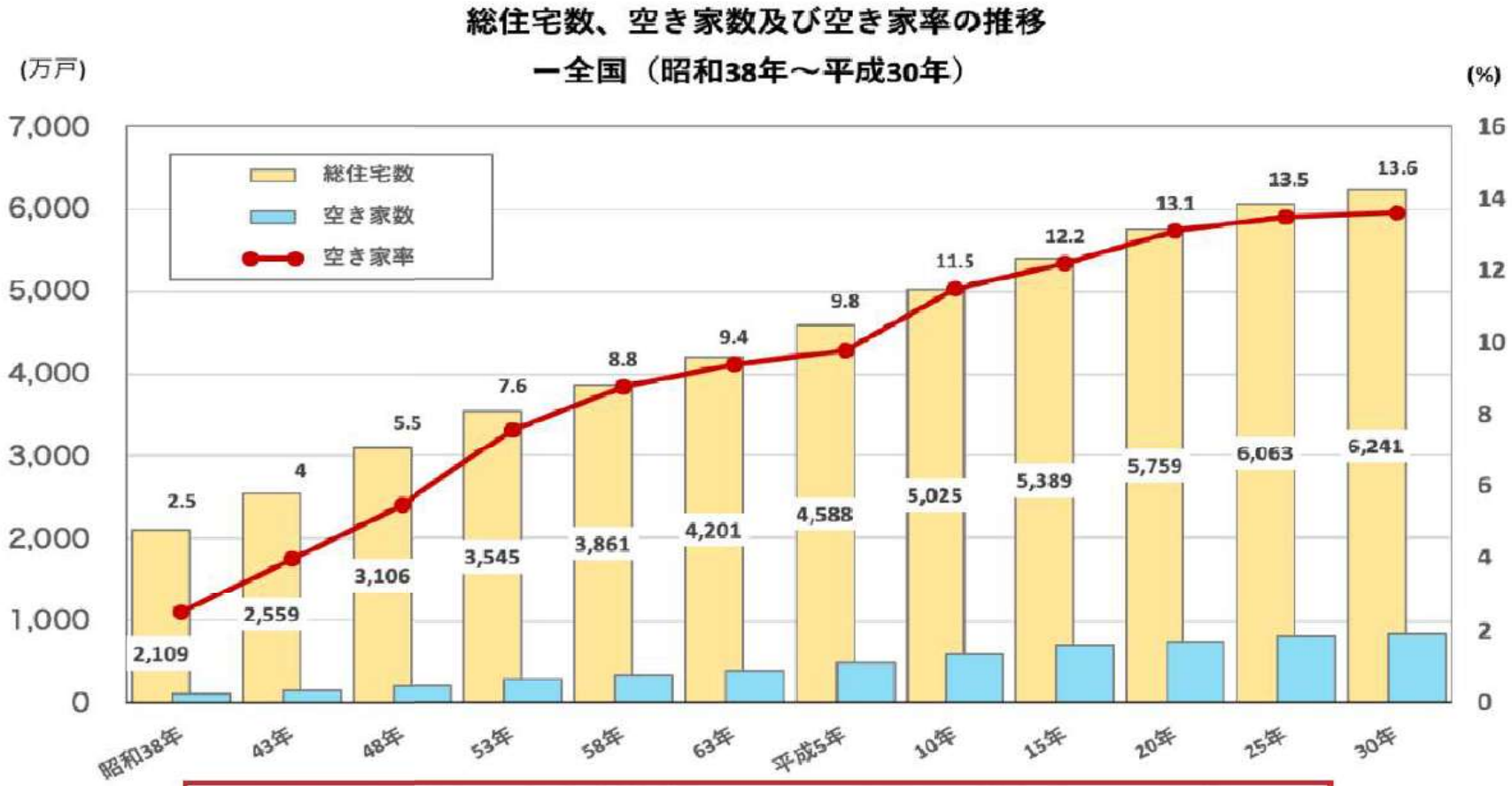


マンションストック数が右肩上がり、国民1割が所有。

国土交通省：マンション政策説明資料

大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事

●管理不全マンションの実態，特徴 （空室問題）

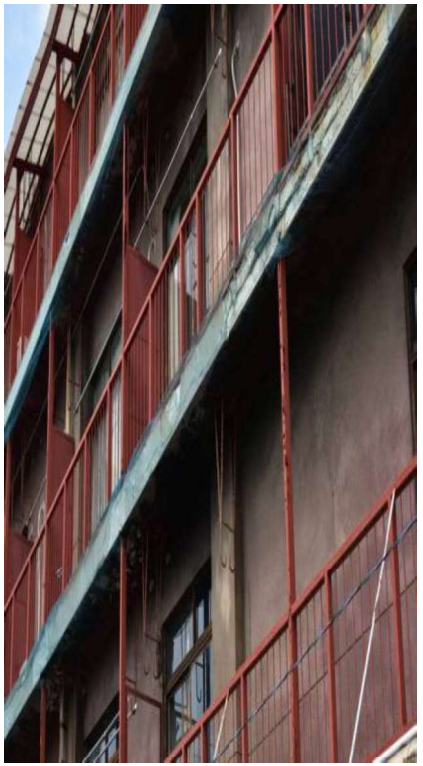


平成30年時点で空き家数が848万９千戸まで増加しています。

参考：「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

空き家と空室率上昇、所有者不明も。

●管理不全マンションの実態（事例）



「ない」、「ない」、「ない」の「ない尽し」
無為無策のツケは必ず払わされる！

（事例）
滋賀県野洲市、廃墟マンションを行政代執行で
解体工事に着手。

築48年、所有者の合意形成できず10年以上放置。
天井と外壁が崩落、アスベストも飛散状態。

空き家対策特別措置法に基づき「特定空き家」認定。
工事費の1億円は所有者へ請求、建基法勧告をしない
滋賀県へも請求予定。

＊特定空き家とは危険な周囲に迷惑を及ぼす空き家の事。

自分達のマンションの売却資産価値は？　売れるマンション建物か？！

今後、Google Chrome のアップデートを受信するには、Windows 10 以降が必要となります。このパソコンでは Windows 8.1 が実行されています。　詳細　×

国土交通省：マンション政策説明資料

001443230.pdf　7 / 43　72%

1. 改正法の背景・必要性

管理不全マンションの発生

○ 適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生。
○ 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

マンションの２階廊下部分が崩落した事例

<行政が代執行により除却した事例>

建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

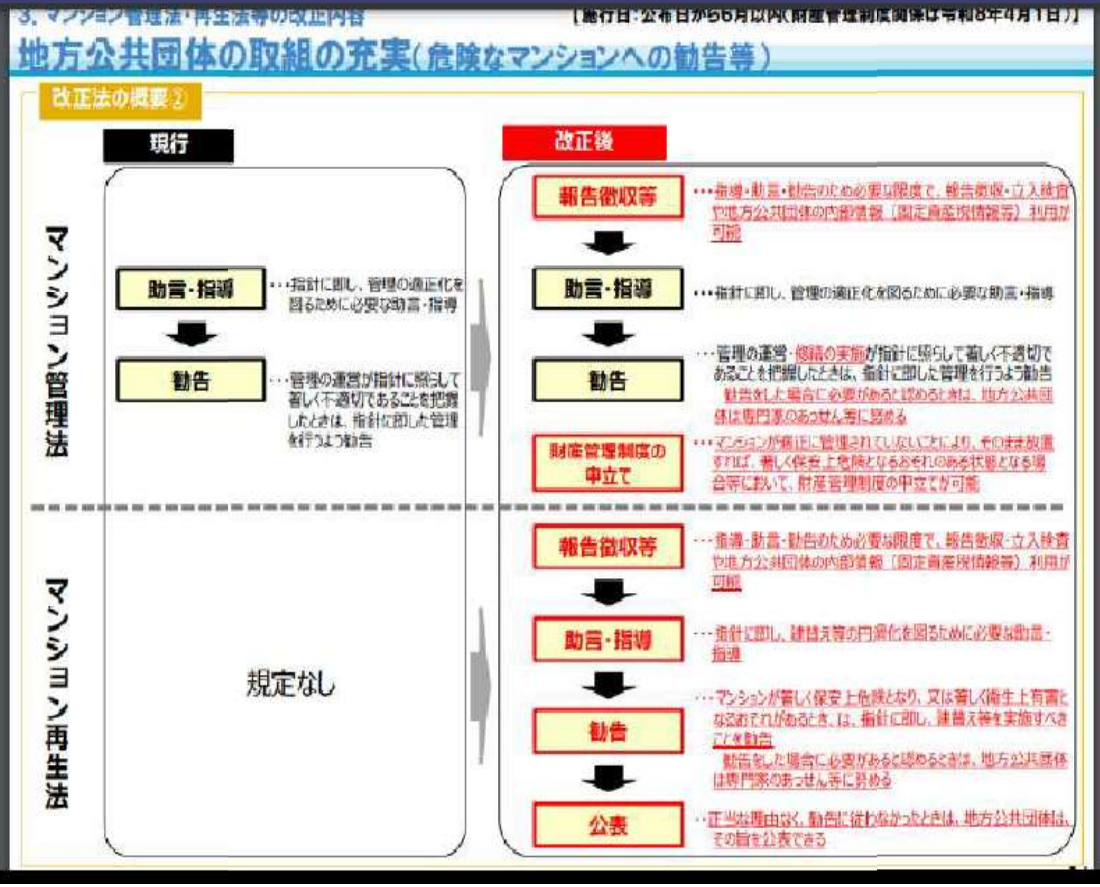
■ 1972年竣工　鉄骨造／地上３階・９戸
2010年　建築基準法に基づく勧告
2013年　所有者に改善指導書送付
2018年　空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
2019年　所有者に対して解体命令
2020年　行政代執行（解体工事費1.18億円）

6

大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事

地方公共団体は取り組みを強化へ。

国土交通省：マンション法改正説明資料



国交省、不適切な行為を問題視する。

国土交通省：マンション政策事務連絡

国住マ第 41 号
国土建労第 1021 号
平成 29 年 1 月 27 日

一般社団法人　日本マンション管理士会連合会　御中

国土交通省　住宅局　市街地建築課長

国土交通省　土地・建設産業局　建設市場整備課長

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について（通知）

平成 28 年 3 月にマンションの管理の適正化に関する指針（平成 13 年 8 月 1 日国土交通省告示第 1288 号）が改正され、「工事の発注等については、利益

大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事

国交省、不適切な行為を問題視する。

国土交通省：マンション政策事務連絡

別添

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について
～　管理組合・区分所有者の皆様へ　～

1．現状の課題

マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。

しかしながら、別紙1の通り、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。

2．課題解決に向けた取組の実現

平成28年3月に改正されたマンションの管理の適正化に関する指針においても、「二　マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」中「6　発注等の適正化」において、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされており、設計監理方式を採用する場合は、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中

大規模修繕工事の談合問題を国土交通省が問題視！相談窓口設置へ

国土交通省：マンション政策事務連絡

別添

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について
～　管理組合・区分所有者の皆様へ　～

1．現状の課題

マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。

しかしながら、別紙1の通り、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。

2．課題解決に向けた取組の実現

平成28年3月に改正されたマンションの管理の適正化に関する指針においても、「二　マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」中「6　発注等の適正化」において、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされており、設計監理方式を採用する場合は、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中

国交省、平成29年に続き令和7年に問題を再指摘。

事　務　連　絡
令和７年６月２６日

公益財団法人　マンション管理センター理事長　殿
一般社団法人　マンション管理業協会理事長　殿
一般社団法人　日本マンション管理士会連合会会長　殿
特定非営利活動法人　全国マンション管理組合連合会会長　殿
一般社団法人　マンション計画修繕施工協会会長　殿
一般社団法人　マンション改修設計コンサルタント協会理事長　殿

国土交通省不動産・建設経済局
住　　宅　　局

マンション修繕工事に係る請負契約における談合違約金特約条項について

今般、報道等において、マンションの大規模修繕工事の入札等に参加した一部事業者が、本来よりも高い金額で受注を調整し、マンションの管理組合に不利益を与えていた可能性があるとして公正取引委員会から立ち入り検査を受けていた事実が報じられました。

報道が事実であれば、管理組合や区分所有者等の信頼を裏切り、その利益を損なう談合はあってはならないことであり、極めて遺憾です。公正取引委員会の調査の結果を踏まえ、厳正に対処するとともに、コンプライアンスの更なる徹底を図ってまいります。

大規模修繕工事の利益相反行為を禁止へ。

国土交通省不動産・建設経済局
住　　宅　　局

マンション修繕工事に係る請負契約における談合違約金特約条項について

今般、報道等において、マンションの大規模修繕工事の入札等に参加した一部事業者が、本来よりも高い金額で受注を調整し、マンションの管理組合に不利益を与えていた可能性があるとして公正取引委員会から立ち入り検査を受けていた事実が報じられました。

報道が事実であれば、管理組合や区分所有者等の信頼を裏切り、その利益を損なう談合はあってはならないことであり、極めて遺憾です。公正取引委員会の調査の結果を踏まえ、厳正に対処するとともに、コンプライアンスの更なる徹底を図ってまいります。

その上で、談合の防止を図る観点からは、談合があった場合における受注者の違約金支払い義務を請負契約締結時に併せて特約すること（違約金特約条項）が考えられます。

国土交通省直轄工事では、談合等の防止に向け、別紙のとおり違約金特約条項を設定しているところ、マンション修繕工事においても、例えば以下のような条項の設定が可能ですので、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通

大規模修繕工事の談合問題から
国交省は工事契約解除の条項推奨。
（公取は談合企業・コンサルを摘発中）

●管理不全マンションの実態（数値、メカニズム）

国土交通省調査結果から（マンション総合調査 5年毎）

築40年超の分譲マンション2018年現在、全国81万戸。
全体の10%を占め、20年後に4．5倍367万戸となる。

建物は定期的に修繕しなければ老朽化が急速に進む。
修繕積立金が現在、不足しているマンションは34．8%
所在不明、連絡先不明のあるマンションは3．9%

●管理不全のメカニズム

▼所有者不明の空き家が増え修繕積立金と管理費が滞納される。
▼高齢者が亡くなり相続放棄された空き部屋も増加。
▼多数決による議決が難しくなり管理不全マンションへ。

自主管理が不可、マンション管理会社の撤退で手詰まり。

マンション管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から「適切」と認定される制度。

管理計画認定制度のスタート（2022年）

- **管理の質の向上**: 管理組合が計画を見直し、自主的な管理改善を促します。
- **市場価値の向上**: 認定を受けることで、市場での評価向上が期待されます。
- **「見える化」**: 適切な管理状況を客観的に示し、購入希望者などにも分かりやすくなります。
- **継続的な管理**: 5年ごとの更新で長期修繕計画が定期的に見直され、管理水準が維持されます。

主な認定基準（抜粋）

- 管理組合の運営: 総会が定期的に開催されているか。
- 管理規約: 管理規約が適切に作成・運用されているか。
- 管理組合の経理: 管理費と修繕積立金が区分経理され、滞納対応も適切か。
- 長期修繕計画: 30年以上の計画期間で、修繕積立金が適切な水準か。

・維持修繕計画の設定更新
・適正な修繕費の積立確保

申請の流れサポート

- **地方公共団体への申請**: 管理組合が計画書などを提出します（自治体により申請方法が異なる）。
- 事前確認: マンション管理センターなどの専門機関による事前確認を受けることで、申請がスムーズになります。
- 日本マンション管理士会連合会:「マンション管理適正化診断サービス」と連携し、認定の判断材料を提供しています。

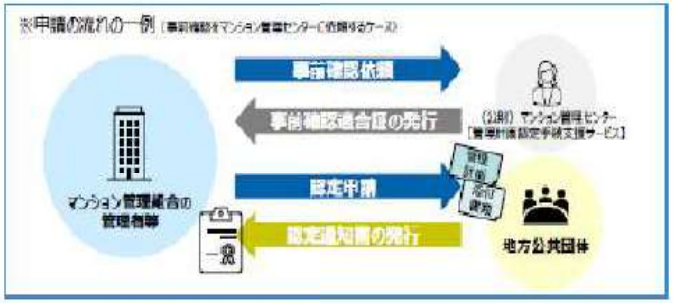
マンション管理計画認定制度

国土交通省

R6.12
WEBサイト掲載資料

◆ 令和4年4月より、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※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」が開始されました。
※市区。町村部は都道府県。

※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

管理計画認定制度のメリット

メリット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ことが期待されます。

メリット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ます。

メリット3：認定マンションに関する金融支援
・住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分リフォーム融資の金利引下げが実施されます。
・住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乗せが実施されます。

メリット4：固定資産税額の減額
・認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

長期修繕計画の作成と見直し等も認定基準。

マンションの管理計画認定の基準

国土交通省
令和6年6月21日現在
ホームページ掲載資料

管理計画認定の基準 （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、基本方針 別紙２）
○管理組合の運営
・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
○管理規約
・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
・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

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

（老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律（令和7年法律第47号））

背景・必要性

○ マンションは国民の１割以上が居住する重要な居住形態

○ 建物と居住者の「２つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題

※ 築40年以上のマンション：全体の約２割（約137万戸） 今後10年で２倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は５割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要

改正法の概要

１．管理の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

①適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理法】

➢ 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入

➢ 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化 【区分所有法】

➢ 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による
（現行：全区分所有者の多数決）

➢ 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

③マンション等に特化した財産管理制度 【区分所有法・マンション管理法】

➢ 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

２．再生の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

①新たな再生手法の創設等 【区分所有法・マンション再生法等】

➢ 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3

➢ 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

②多様なニーズに対応した建替え等の推進 【マンション再生法】

➢ 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進

➢ 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

３．地方公共団体の取組の充実

【施行日：令和7年11月28日】

①危険なマンションへの勧告等 【マンション再生法・マンション管理法】

➢ 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

②民間団体との連携強化 【マンション管理法】

➢ 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【目標・効果】（KPI）
①管理計画認定の取得割合：約３％（R6）→ 20%
②マンションの再生等の件数：472件（R6）→ 1,000件

［認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：５件程度］
［外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準］

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

（老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案）

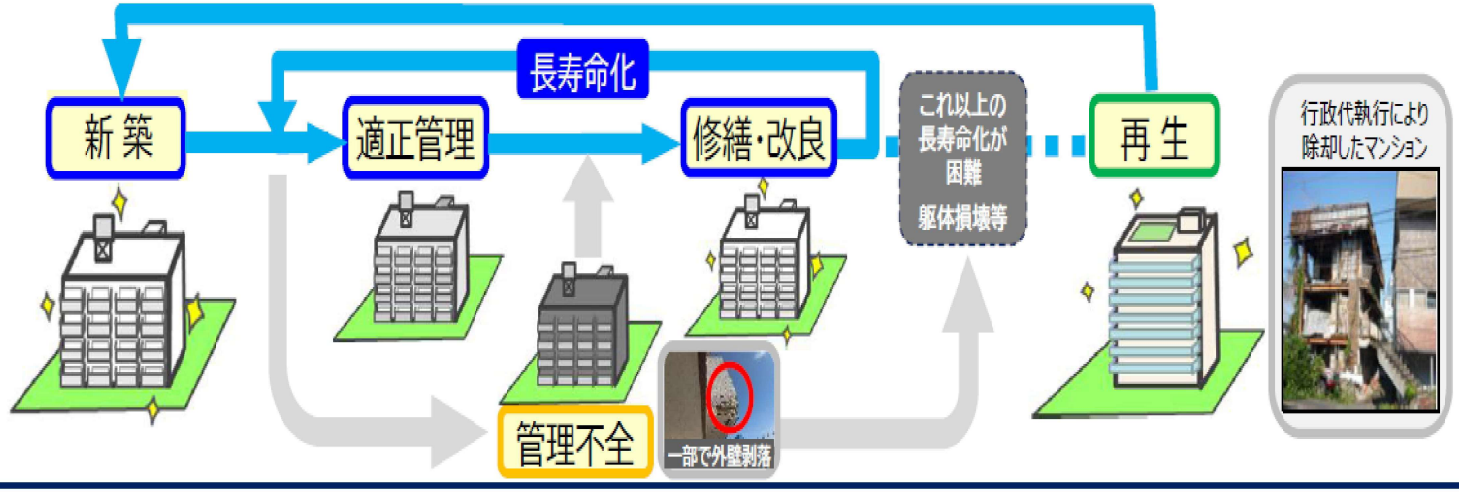
背景・必要性

○ マンションは**国民の１割以上が居住する重要な居住形態**

○ 建物と居住者の「**２つの老い**」が進行しており、**外壁剥落等の危険**や**集会決議の困難化**等が課題

※ 築40年以上のマンション：全体の約２割（約137万戸） 今後10年で２倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は５割以上

➡ **新築から再生までのライフサイクル**全体を見通して、**管理・再生の円滑化**等を図ることが必要



1．管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実

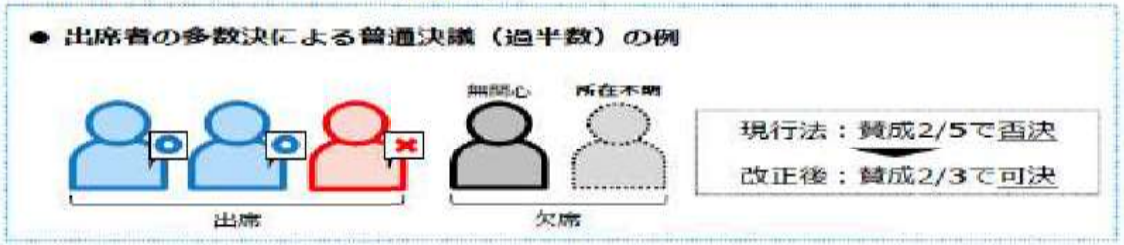
【マンション管理法】

- **新築時**から適切な管理や修繕が行われるよう、**分譲事業者が管理計画を作成**し、**管理組合に引き継ぐ仕組み**（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）**を兼ね**工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**があるため、**自己取引**等につき**区分所有者への事前説明**を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会**出席者**の多数決による（現行：**全区分所有者**の多数決）
- 裁判所が認定した**所在不明者**を全ての**決議の母数から除外**する制度を創設



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を**裁判所が選任する管理人に管理**させる制度を創設

2．再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- **建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し**等を、建替えと同様に、**多数決決議**（4/5※）**により可能**とする
  ※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した**事業手続**等（※）を整備
  ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

<一棟リノベーションのイメージ>

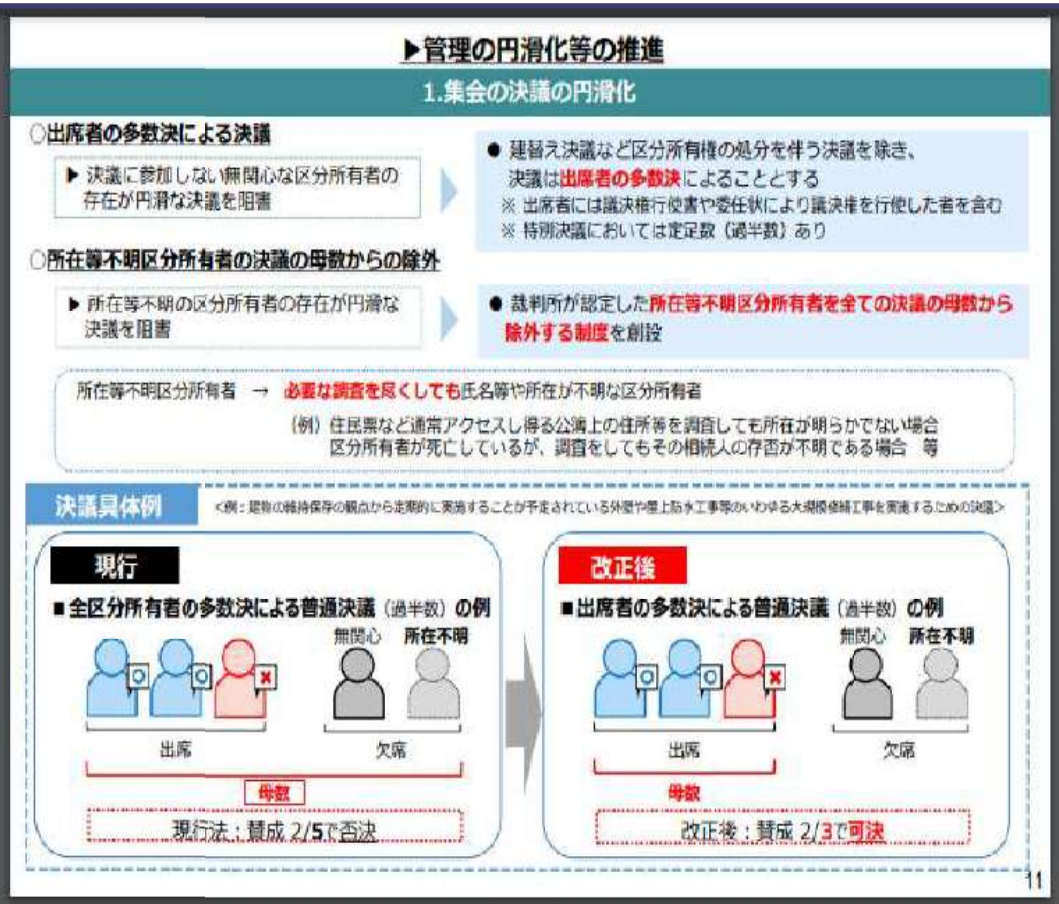
②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- **隣接地や底地の所有権**等について、**建替え等の後のマンションの区分所有権に変換**することを可能に
  ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**

集会決議による組合運営の円滑化を加速！

国土交通省：マンション法改正説明資料



大規模修繕工事に伴う関連工事の位置つけを明確化

▶管理の円滑化等の推進

3.専有部分の保存・管理の円滑化

○共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・利用改良

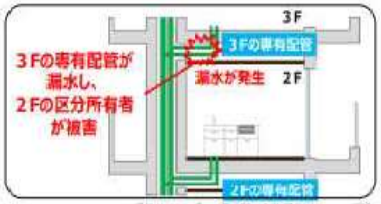
● 規約に特別の定めをすることにより、共用部分の管理・変更と同時にする**専有部分の保存・改良**を**当該共用部分の管理・変更と同等の多数決で行うことができる制度**を創設

［具体例：共用部分の配管と専用部分の配管を一括して更新しようとする場合（配管の全面更新）］

○他の区分所有者の専有部分の保存請求

● 自らの専有部分等を保存するために**他の区分所有者の専有部分につき自ら保存することを請求することができる**ことを明確化

［具体例：他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水被害を受けている区分所有者が自らその配管の補修をしようとする場合］



※ 規約によりスラブ下の排水管も専有部分とされている場合

○国内管理人

▶ 区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加
▶ 海外にいる区分所有者と連絡がつかないことがあると、建物の管理に支障

● 区分所有者が、国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、**国内管理人を選任することができる制度**を創設

※ 規約で**国内管理人の選任を義務付けることも可能**
※ 国内管理人は、国内に住所等を有する者である必要
※ 区分所有者と国内管理人との関係は委任に関する規定に従う

国内管理人の権限

①保存行為・利用改良行為
②集会招集通知の受領・集会における議決権の行使
③管理費等の区分所有者の債務の弁済

3. 地方公共団体の取組の充実

【マンション再生法・マンション管理法】

①危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

②民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

認定長期優良住宅に係る特例措置の延長
（不動産取得税・固定資産税）

省エネ性、耐震性、耐久性等に優れた認定住宅に係る初期負担の軽減を通じて、適切な維持・保全が確保される良質な住宅ストックの普及を促進する。

施策の背景

○人口・世帯減少社会の到来
○環境問題や資源・エネルギー問題の深刻化

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックを形成

省エネ性、耐震性、耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される**長期優良住宅**の普及を促進

認定の状況

令和6年度の認定戸数は**145,073戸**
認定長期優良住宅のストック数は**約174万戸**

目標

「**認定長期優良住宅のストック数**」
約250万戸（令和12年度）

※住生活基本計画（令和3年3月19日閣議決定）

要望の結果

現行の特例措置

○【不動産取得税】
課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額
一般住宅：1,200万円 → **認定長期優良住宅：1,300万円**

○【固定資産税】
新築住宅に係る税額の減額措置（1/2）について、適用期間を延長
＜戸建て＞　一般住宅：3年間 → **認定長期優良住宅：5年間**
＜マンション＞　一般住宅：5年間 → **認定長期優良住宅：7年間**

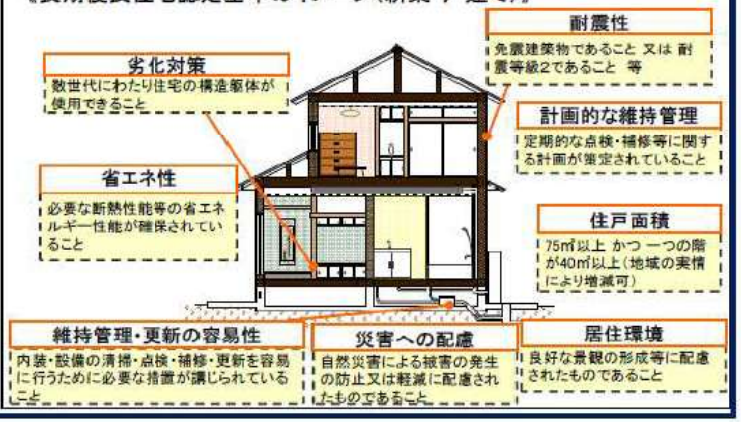
結　果

○現行の特例措置を5年間（令和8年4月1日～令和13年3月31日）延長する。
※特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則40㎡（現行50㎡）に緩和するとともに、一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

《長期優良住宅認定基準のイメージ（新築・戸建て）》



既存住宅のリフォームに係る特例措置の延長
（所得税・固定資産税）

既存住宅の性能向上リフォームの促進により、次世代に資産として承継できるような良質な住宅ストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。

施策の背景

○我が国の住宅ストックは戸数的には充足。**既存住宅活用型市場への転換が重要**

○**耐震性を満たさない住宅**や、**省エネ性能・バリアフリー性能が不十分な住宅**が多数存在

⇨ リフォームにより**住宅ストックの性能を高める**とともに、**リフォーム市場を活性化**することが必要

【住生活基本計画（令和3年3月19日閣議決定）における目標】

令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大

耐震リフォーム（イメージ）

共同住宅（外付けフレーム補強）

戸建住宅（筋交いの設置等）

省エネリフォーム（イメージ）

高断熱窓に取替え

要望の結果

現行の特例措置

○一定の性能向上工事を実施した場合について、以下の措置を講じる。

【所得税】

標準的な工事費用相当額をもとに算出された額の10%等を所得税額から控除。

対象工事		対象工事限度額	最大控除額（対象工事）
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円（350万円）	25万円（35万円）
三世代同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性	500万円（600万円）	50万円（60万円）
	耐震or省エネ＋耐久性	250万円（350万円）	25万円（35万円）
子育て		250万円	25万円

※カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

【固定資産税】

工事完了翌年度※1の税額を以下の割合に軽減。

対象工事	税額
耐震	1/2
バリアフリー	2/3
省エネ	2/3
長期優良住宅化※2	1/3

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅については、
- 耐震改修をした場合は2年間1/2に軽減
- 耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度1/3、翌々年度1/2に軽減

※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

結　果

○【所得税】現行の特例措置を3年間（令和8年1月1日～令和10年12月31日）延長する。

○【固定資産税】現行の特例措置を5年間（令和8年4月1日～令和13年3月31日）延長する。

※特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40㎡（現行50㎡）に緩和

「健康的なマンション」には長期維持管理修繕が大切！①

現状は？ 維持管理修繕関連チェックの項目事例

- 組合運営体制は整備されているか？
- 区分所有者等の最新名簿はあるか？
- 管理規約は制定され最新版か？
- 総会は定期的に開催されているか？
- 財務内容は健全か？
- 長期修繕計画はあるか？実施されているか？
- マンション情報等が保管されているか？
- 防災対策が取られて火災・地震保険に加入済か？

目指す姿は？

◎情報が開示され住み心地の良い資産価値が保持されている。
◎ハードとソフトが良好な状態で安全で快適である。
◎客観的に高い管理評価を得ている。

「健康的なマンション」には長期維持管理修繕が大切！②

●「*マンションは管理を買え！*」 昭和時代から言われたマンションの格言。

●自分の健康維持と同様に自分達の*マンションの健康維持*も大切。

●自己資産価値の中長期への取り組みは*意識の向上*が大切。

目指す姿に向けて！（ポイント3つ）

●定期的な健康診断目的と同様にマンションの管理不全の兆候をつかめ。

●マンションの合意形成が出来る運営体制つくりとコミュニティ土壌の育成へ。

●管理費や維持修繕費の徴収による健全な経済基盤の確立へ。

◎情報が開示され住み心地の良い資産価値が評価される時代へ。
◎ハードとソフトが良好な状態は安全安心で快適である事の証明へ。
◎客観的に高い管理評価を得ている事をマンション組合自身がPRへ。

目指す姿へ向けて長期大規模修繕計画が肝心！③

- 役員のなり手不足、高齢化で維持活動低下→　管理不全へ。
- 空室の増加、所有者不明で総会不成立→　破綻予備軍へ。
- 管理規約の不備（見直し改変なし）→　管理不全へ。
- 滞納リスク増加、相続放棄、所有者不明→　収益減で破綻へ。
- 修繕費積立不足、管理費の値上げ困難→　経営悪化で破綻へ。
- 居住者名簿の未整備から集会（総会）の形骸化→　管理不全へ。
- 出来ない大規模修繕工事から老朽化によるスラム化→管理不全へ。

「管理不全」の症状は徐々に進行して最悪化して行きます。
マンション建物の資産価値が低下していく。

維持再生プランの方向性（未然に不全回避を目指す）

＊ 「ヒト」も「建物」も必ず老いていくものという現実問題を組合員が全員で認識して先ずは危機感を共有する事。

＊ 組合が機能不全に陥れば建物も不全状態を引き起こす。「組合のソフト」と「建物のハード」は車の両輪関係。

＊ リスクの理解と共通認識の形成できるコミュニティを醸成する。将来をどうしたいのかという将来像を話合える雰囲気を作る。

＊ 中長期的にマンションを維持、再生する為には意識向上が第一に必要となる。

＊ 方向性と方針が決まれば維持管理計画と資金計画の作成に取り組む。

アクションプランへ

維持アクションプラン（問題が判らないと課題に取り組めない）①

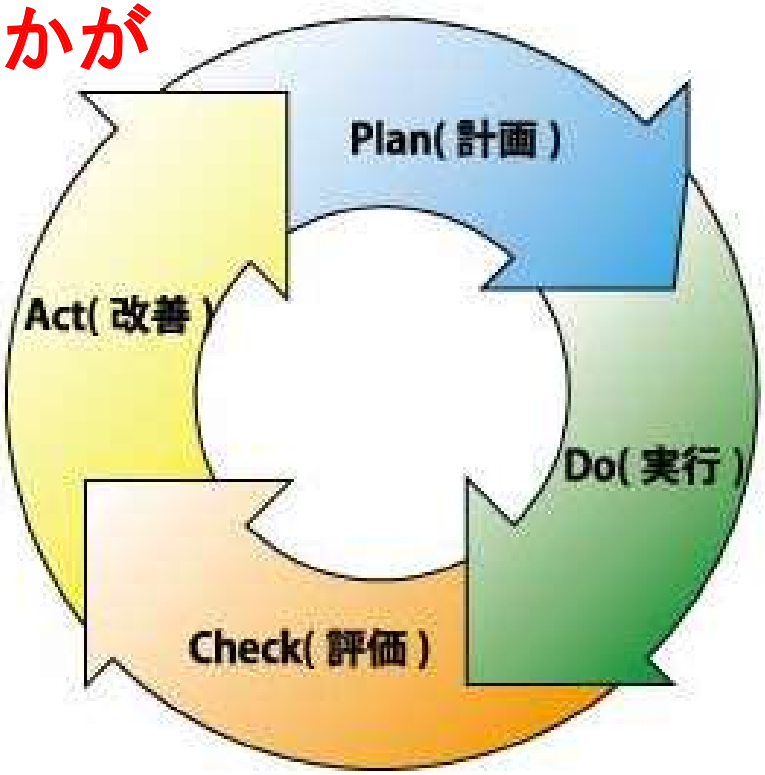
▼大切な資産を守る為の1丁目1番地は何か？

★組合財政を支える収入とそこから出る
支出をどの様にマネジメントするかが
最大の肝となる。
情報の共有へ！

▼大規模修繕費が不足すると
と気がつくのは平均築25年目。

▼保険料が上昇して管理費が
足らないと理解するのは更新時。

▼全て他人任せでは安心は得られない。
平和な老後は過ごせないと目を覚ます事。

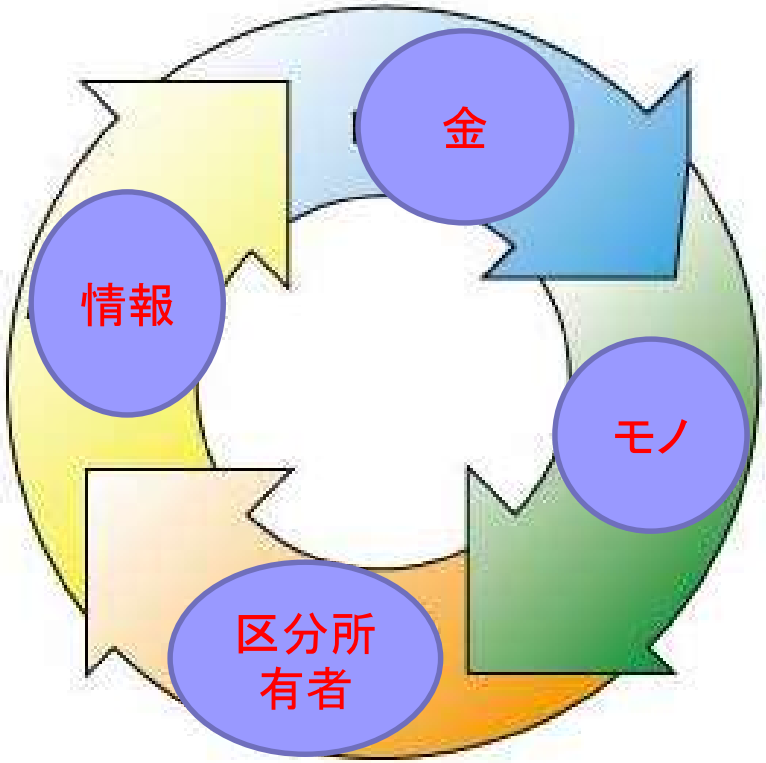


維持アクションプラン（問題が判らないと課題に取り組めない）②

▼大切な資産を守る為の1丁目1番地の問題

夢のマイホームがいつの間にか
スラム化の一途を辿る前に！

「国土交通省」HP
住宅：マンション管理について



（公財）マンション管理センター

アクセスのお薦め。
https://www.mannkan.or.jp/

大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事

維持アクションプラン（問題が判らないと課題に取り組めない）③

「国土交通省」HP

住宅：マンション管理について

（公財）マンション管理センター

アクセスのお薦め。

https://www.mannkan.or.jp/

長期修繕計画の作成

修繕積立金の額

（1棟毎に作成算出費必要）

住宅：マンション管理について - 国土交通省　Page 1 of 4

国土交通省

マンション管理について

●マンションの管理についてのお問い合わせ
■管理組合の運営、管理規約の内容、修繕計画について
（公財）マンション管理センター　TEL：03－3222－1516（代表）
※マンション管理適正化法におけるマンション管理適正化推進センター
マンションみらいネット

■新型コロナウイルス感染症に関するQ&Aについて
（公財）マンション管理センターにおいて、新型コロナウイルス感染症に関する以下のQ&Aを掲載しております。
・新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関するQ&A
・新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A

●マンションの管理の適正化に関する指針（平成28年3月14日国土交通省告示第490号）

●マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント
・標準管理規約（単棟型）及び同コメント（PDF）（最終改正平成29年8月29日 国住マ第33号）
・標準管理規約（団地型）及び同コメント（PDF）（最終改正平成30年3月30日 国住マ第60号）
・標準管理規約（複合用途型）及び同コメント（PDF）（最終改正　平成29年8月29日 国住マ第33号）

■マンション敷地売却関係改正にあたっての参考資料（平成30年3月）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html　2021/02/24

維持アクションプラン（問題が判らないと課題に取り組めない）④

（公財）マンション管理センター

アクセスのお薦め。

https://www.mannkan.or.jp/

国土交通大臣指定
マンション管理適正化推進センター

マンションみらいネット
マンション履歴システム

管理情報、修繕履歴、図面、文書の電子蓄積
（　年間利用料　必要　）

維持アクションプラン（問題が判らないと課題に取り組めない）⑤

国土交通大臣指定
マンション管理適正化推進センター
マンションみらいネット
マンション履歴システム

↓

管理情報、修繕履歴、図面、文書の電子蓄積
（年間利用料の支払い必要）

↓

組合員が全員で情報を共有でき
透明な組合運営を実施できる。

管理情報が公開され客観的適正評価へ。

●管理不全マンションの課題→アクションを起せ！①

「ない」、「ない」、「ない」の「ない尽し」にいつ気が付くのか？

・時間なし （どれだけ時間が残されているのか？！）

・活動なし （管理会社や役所が助けてくれる事は無い！）

・情報なし （自分達がその気になり収集活動をする事！）

・金なし （カラクリは販売当初の徴収額、低水準設定！）

・対策なし （話合い早期開始、経年と共にリスク増大！）

・支援なし （無関心を止めて自分達で問題、課題解決！）

●管理不全マンションの課題→アクションを起せ！②

「ない」、「ない」、「ない」の「ない尽し」に全力で取り組む。

「ある」、「ある」、「ある」の健全で前向きなマンションへ。

自分たちの資産である建物の価値は自分達で維持する組合へ。

長期ビジョンとその裏付け財政基盤を確立する。（コストと負担）

役割分担を管理会社へ丸投げで無く主役は自分達と自覚する。

共有部分も専有部分も人生の舞台として大切に考える。

建物と自分の老いを健康的でアンチエイジングで乗り越える。

国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン

（様式第4-1号）長期修繕計画総括表

作成日／ 2021年○月○○日

集会（管理組合総会）で議決された日／ 2021年○月○○日

単位：千円

区分	推定修繕工事項目	暦年	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合計	（参考）計算期間外に実施予定の工事（計算期間内に工事が予定されていない項目のみ） 実施予定時期	概算工事費
		経年	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
消費税			1,474	15,945	31	71	2,733	467	200	2,531	18	7,129	6	170	43	68,911		
支出	推定修繕工事費　年度合計		16,211	175,399	344	785	30,067	5,139	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	758,020		
	推定修繕工事費　累計		435,221	610,620	610,964	611,748	641,816	646,955	649,154	676,997	677,193	755,611	755,672	757,545	758,020			
	（借入金の償還金　年度合計）																	
	支出　年度合計		16,211	175,399	344	785	30,067	5,139	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	758,020		
	支出　累計		435,221	610,620	610,964	611,748	641,816	646,955	649,154	676,997	677,193	755,611	755,672	757,545	758,020			
収入	修繕積立金の残高（修繕積立基金）															200,000		
	修繕積立金 年度合計		18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	566,722		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計		971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	29,130		
	修繕積立金の運用益 年度合計																	
	収入　年度合計		19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	795,852		
	収入　累計		557,511	577,373	597,234	617,096	636,958	656,820	676,681	696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852			

国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン

（様式第4-1号）長期修繕計画総括表

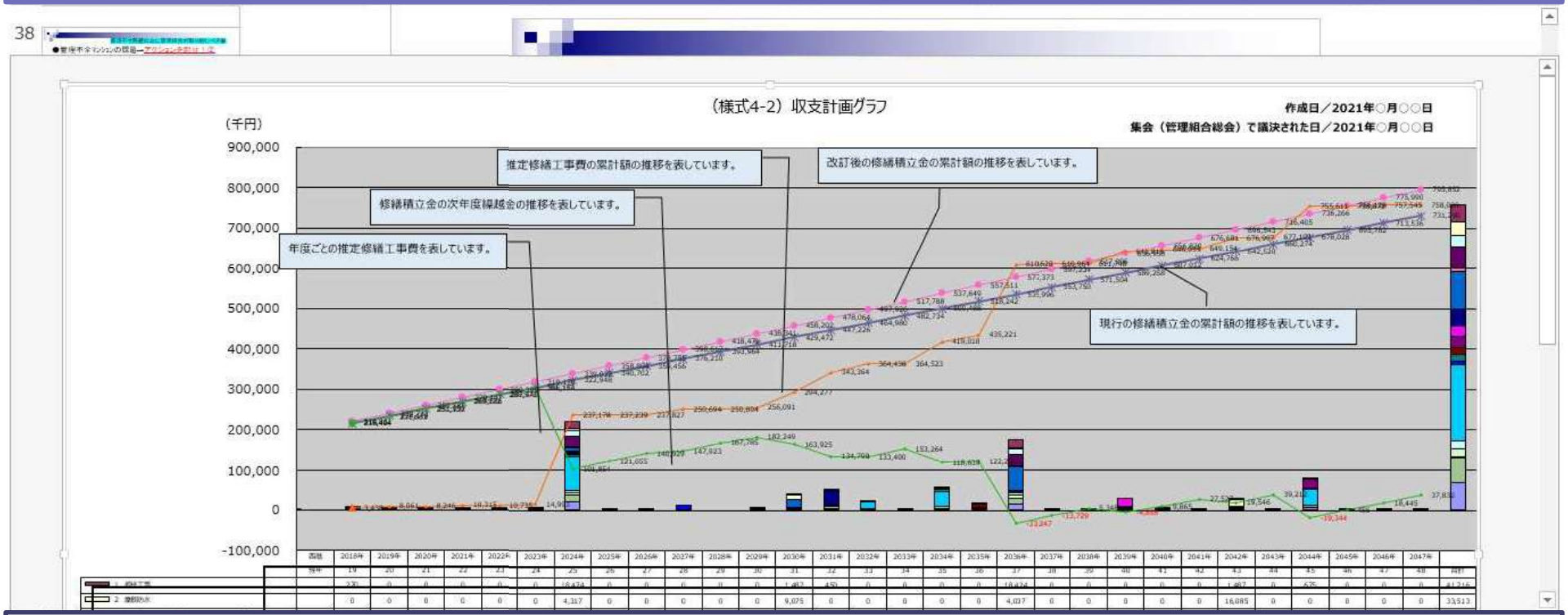
作成日／ 2021年○月○○日

集会（管理組合総会）で議決された日／ 2021年○月○○日

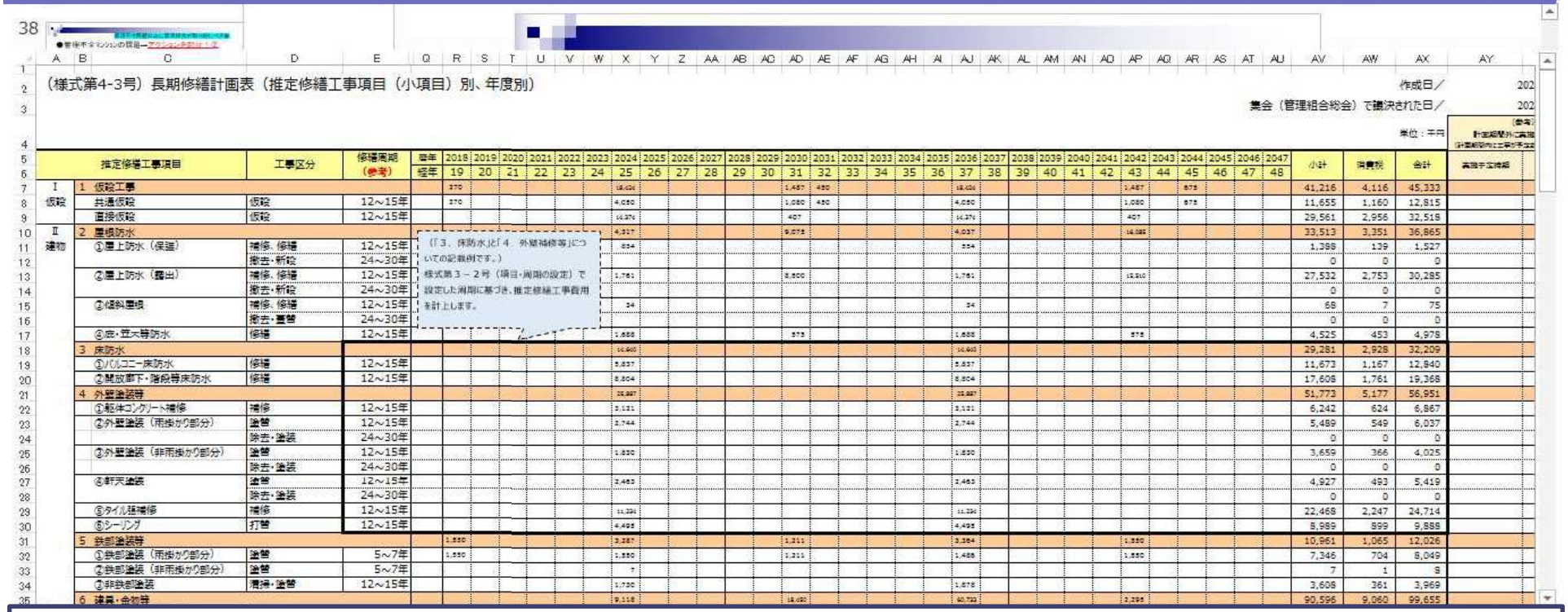
単位：千円

区分	推定修繕工事項目	暦年	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合計	（参考）計画期間外に実施予定の工事（計画期間内に工事が予定されていない項目のみ）実施予定時期	概算工事費
		経年	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
仮設	1 仮設工事			18,424						1,487		675				41,216		
建築	2 屋根防水			4,037						16,085						33,513		
	3 床防水			14,640												29,281		
	4 外壁塗装等			25,887												51,773		
	5 鉄部塗装等			3,364						1,550						10,961		
	6 建具・金物等			60,733						2,295						90,596		
	7 共用内部			713						225						1,741		
設備	8 給水設備			360					1,665					1,530		40,883		
	9 排水設備		14				18,923					788	14			24,973		
	10 ガス設備															450		
	11 空調・換気設備						666									1,332		
	12 電灯設備等						315					21,465				28,620		
	13 情報・通信設備		9,900									2,322				14,382		
	14 消防用設備		36	18			3,888	45	45	63	72	1,607	36	18		17,217		
	15 昇降機設備															10,350		

国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン



国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン



（様式第4-3号）長期修繕計画表（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別）

作成日／ 202

集会（管理組合総会）で議決された日／ 202

単位：千円

	推定修繕工事項目	工事区分	修繕周期（参考）	経年	2018 19	2019 20	2020 21	2021 22	2022 23	2023 24	2024 25	2025 26	2026 27	2027 28	2028 29	2029 30	2030 31	2031 32	2032 33	2033 34	2034 35	2035 36	2036 37	2037 38	2038 39	2039 40	2040 41	2041 42	2042 43	2043 44	2044 45	2045 46	2046 47	2047 48	小計	消費税	合計	（参考）計画期間外に実施（計画期間内に工事が不足）
I 仮設	1 仮設工事				370						18,426						1,487	450					18,426						1,487		875				41,216	4,116	45,333	
	共通仮設	仮設	12～15年		370						4,050						1,050	450					4,050						1,050		875				11,655	1,160	12,815	
	直接仮設	仮設	12～15年								14,376						437						14,376						437						29,561	2,956	32,518	
II 建物	2 屋根防水										4,317						9,075						4,037						16,085						33,513	3,351	36,865	
	①屋上防水（保護）	補修、修繕	12～15年								834												554												1,388	139	1,527	
		撤去・新設	24～30年																																0	0	0	
	②屋上防水（露出）	補修、修繕	12～15年								1,761						8,500						1,761						18,510						27,532	2,753	30,285	
		撤去・新設	24～30年																																0	0	0	
	③傾斜屋根	補修、修繕	12～15年								34												34												68	7	75	
		撤去・葺替	24～30年																																0	0	0	
	④庇・笠木等防水	修繕	12～15年								1,888						575						1,888						575						4,525	453	4,978	
	3 床防水										16,940												16,940												29,281	2,928	32,209	
	①バルコニー床防水	修繕	12～15年								5,837												5,837												11,673	1,167	12,840	
	②開放廊下・階段等床防水	修繕	12～15年								8,804												8,804												17,608	1,761	19,368	
	4 外壁塗装等										25,887												25,887												51,773	5,177	56,951	
	①躯体コンクリート補修	補修	12～15年								3,121												3,121												6,242	624	6,867	
	②外壁塗装（雨掛かり部分）	塗替	12～15年								2,744												2,744												5,489	549	6,037	
		除去・塗装	24～30年																																0	0	0	
	③外壁塗装（非雨掛かり部分）	塗替	12～15年								1,830												1,830												3,659	366	4,025	
		除去・塗装	24～30年																																0	0	0	
	④軒天塗装	塗替	12～15年								2,463												2,463												4,927	493	5,419	
		除去・塗装	24～30年																																0	0	0	
	⑤タイル張補修	補修	12～15年								11,234												11,234												22,468	2,247	24,714	
	⑥シーリング	打替	12～15年								4,495												4,495												8,989	899	9,888	
	5 鉄部塗装等				1,550						3,287						1,211						3,564						1,550						10,961	1,065	12,026	
	①鉄部塗装（雨掛かり部分）	塗替	5～7年		1,550						1,550						1,211						1,466						1,550						7,346	704	8,049	
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	塗替	5～7年								7																								7	1	8	
	③非鉄部塗装	清掃・塗替	12～15年								1,730												1,878												3,608	361	3,969	
	6 建具・金物等										9,118						16,080						90,733						3,295						90,596	9,060	99,655	

（「3．床防水」と「4．外壁補修等」についての記載例です。）
様式第３－２号（項目・周期の設定）で設定した周期に基づき、推定修繕工事費用を計上します。

国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン

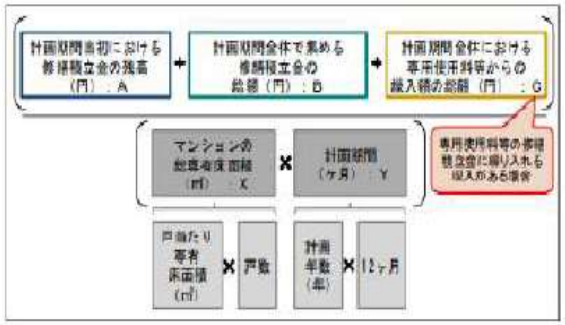
（2）修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

①計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）

（算出式）　計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
C：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）
X：マンションの総専有床面積（㎡）
Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）
Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）



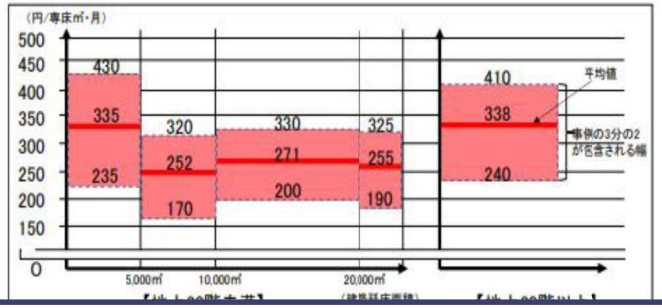
国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン

②計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

※機械式駐車場がある場合は後記「②機械式駐車場がある場合の加算額」も参照してください。

●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）

地上階数/建築延床面積		月額の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



国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン

③機械式駐車場がある場合の加算額

＝　機械式駐車場の１台あたり月額の修繕工事費（下表）×台数
÷マンションの総専有床面積（㎡）

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。

機械式駐車場の１台あたり月額の修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費（１台当たり月額）
２段（ピット１段）昇降式	6,450 円/台・月
３段（ピット２段）昇降式	5,840 円/台・月
３段（ピット１段）昇降横行式	7,210 円/台・月
４段（ピット２段）昇降横行式	6,235 円/台・月
エレベーター方式・垂直循環方式	4,645 円/台・月
その他	5,235 円/台・月

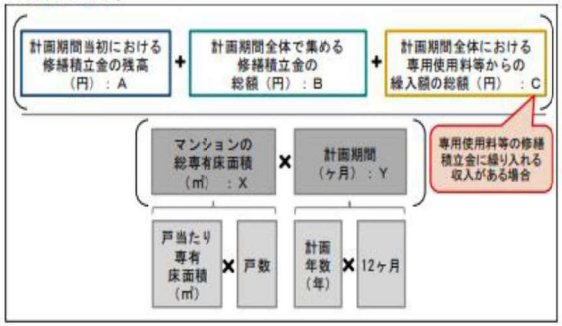
※「機械式駐車場の１台あたりの修繕工事費」は、収集した長期修繕計画の事例（117 事例）から算出した数値（５円単位で表示）です。
※機械式駐車場には、屋外・屋内、地上・地下等の様々なタイプがあるため、修繕工事費は個別性が強いことに留意しつつ、適宜ご参照ください。

国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン

建物の階数：地上 10 階建
建築延床面積：7,000 ㎡
マンションの総専有床面積：4,900 ㎡（戸当たり 70 ㎡、住戸数 70 戸）
計画期間当初における修繕積立金の残高：7,000 万円
計画期間全体で集める修繕積立金の総額：2 億 6,460 万円
計画期間：30 年
※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：9,000 万円
※機械式駐車場（3 段（ピット 2 段）昇降式）30 台

1）計画期間全体での修繕積立金の平均額（㎡当たり月単価）の算出方法

計画期間全体での修繕積立金の平均額（㎡当たり月単価）は、以下の図に示す計算式で算出します。



計算にあたっては、建物の階数、建築延床面積、「マンションの総専有床面積」（戸当たりの専有面積が分かっている場合は、住戸数を乗じることで算出可能）、「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間」が必要です。
また、専用使用料等から修繕積立金会計に繰入を行っている場合は、計画期間

国土交通省：マンション修繕積立金ガイドライン

長期建築計画（例）　　単位：千円

経年		2015	2016	2017	…	2042	2043	2044	合計
経年		1	2	3	…	28	29	30	
支出	支出年度合計	0	0	0	…	240	0	141,600	424,600
	金出累計	0	0	0	…	260,000	260,000	424,600	…
収入	修繕積立金の残高（修繕積立基金）	70,000							
	修繕積立金年度合計（@120円／㎡・月）	8,820	8,820	8,820	…	8,820	8,820	8,820	264,600
	専用使用料等からの繰入額	3,000	3,000	3,000	…	3,000	3,000	3,000	90,000
	収入（年度計）	11,820	11,820	11,820	…	11,820	11,820	11,820	354,600
	収入（累計）	81,820	93,640	105,460	…	408,960	411,780	424,600	…

計画期間当初における修繕積立金の残高（A）

計画期間全体で集める修繕積立金の総額（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（繰入を行う場合）（C）

先ほどの計算式にあてはめますと、次のように計算できます。

$$\left(\underbrace{70,000,000\ (円)}_{A} + \underbrace{264,600,000\ (円)}_{B} + \underbrace{90,000,000\ (円)}_{C}\right)$$

$$\div \left(\underbrace{4,900\ (㎡)}_{X} \times \underbrace{30\ (年) \times 12\ (ヶ月)}_{Y}\right)$$

$$= 424,600,000 \div 4,900 \div 360 \fallingdotseq 241\ (円／㎡・月)$$

良いマンションは高い評価の時代へ突入。

①負のスパイラルの回避へ待ったなし。

最悪を想定して最善を。

→ 国土交通省　マンション認定制度開始

→ 東京都　管理状況届け出制度開始

→ 神戸市、大阪府、京都市、埼玉市なども・・。

→ 良好な管理マンションは保険料を安く・・・・。

→ 不動産サイトマンション情報公開を開始・・。

管理不全マンションあぶり出しへ。

管理マンション情報の開示時代。

②（最悪のパターンを理解する。）

* 負のスパイラルは無関心から始まる
* 管理会社任せで実態を理解しない
* 組合員の高齢化で組合運営が滞る
* 賃貸が増え、空室や所有者不明が増す
* 財政基盤が弱く、修繕されずに放置が続く
* 転出者増で老朽化とスラム化のスパイラル

人生100年時間軸で長期的視野を持つ

③今すぐ、チェック！スパイラル突入か？

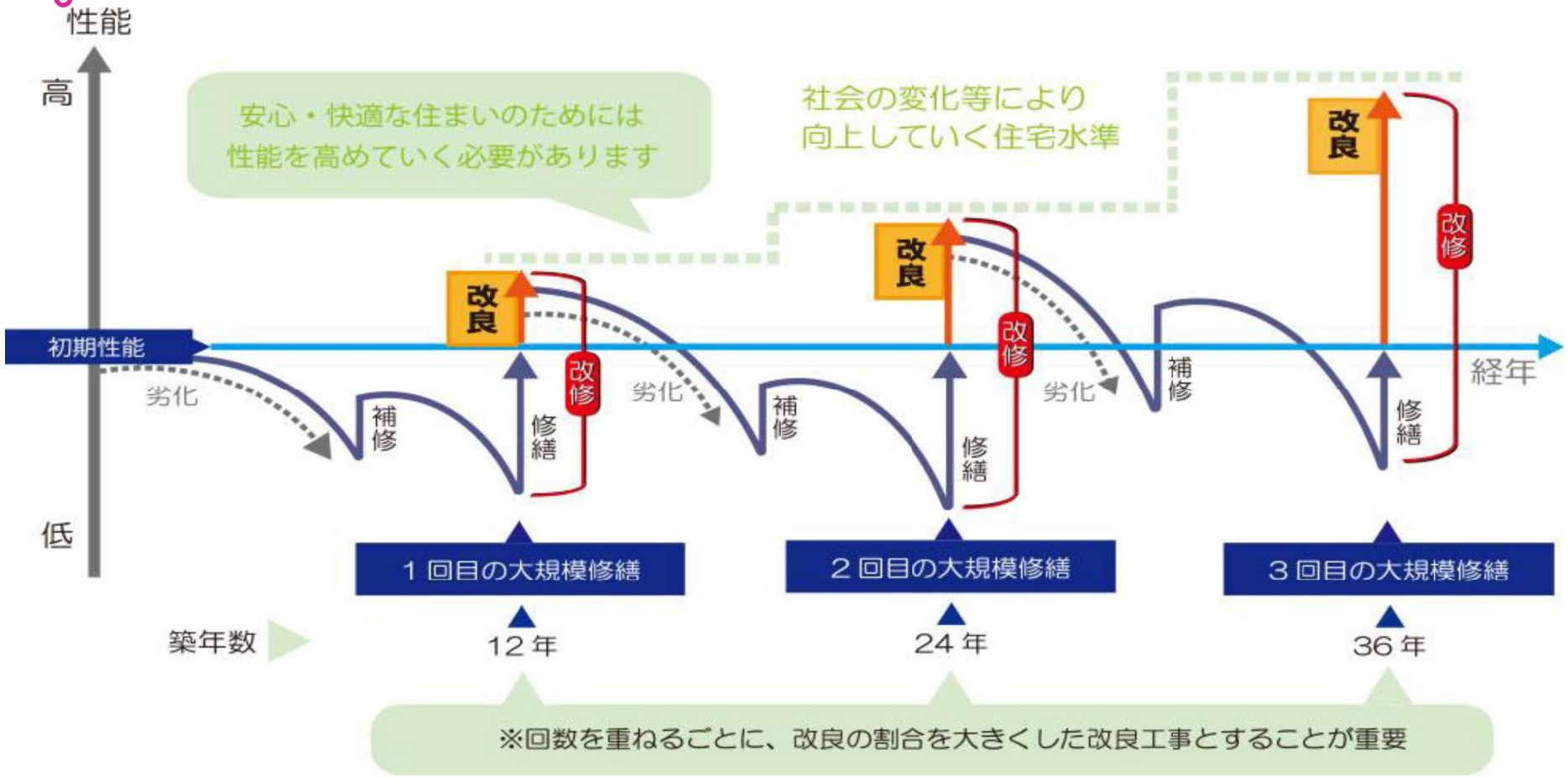
人生時間軸 → 結婚 平均35歳 → 安定 平均50歳 → 定年 平均65歳 → 引退 80歳 → 隠居 95歳

建物時間軸 → 新築入居 → 15年 修繕1回目 → 30年 修繕2回目 → 45年 修繕3回目 → 60年 解体建替

無議論56．3%、無対策16．6%
（国交省2018年調査）

大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事

無為無策で資産価値維持は不可能



大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事

組合の話し合いがファースト！

無議論、無対策72．9%

建物時間軸 → 新築入居 → 15年修繕1回目 → 30年修繕2回目 → 45年修繕3回目 → 60年解体建替

④団体法理：全て多数決で決める必要あり。

選択肢は3つ

- 再生
- 建替え
- 解体

いずれも全員で話し合う事が最重要。
（意識改革と知識蓄積へ）

⑤合意形成を手抜きすると泥沼化する。

●建替え（建替円滑化法）4/5以上（区分所有法共）

●大規模改修3/4以上（区分所有法）

（耐震化補強促進法では1/2超。）

●解体（組合解散）全員合意（民法）、4/5以上(円滑化法）

＊組合内部で紛争や裁判で合意まで長期化傾向にあり
＊合意形成の透明化、公開化が疑念防止には必要
＊全員の丁寧な話合い、高齢者や経済弱者サポート必要
＊早期に十二分な資金確保が合意にゆとりを生む
＊知識だけでは解決できない

001443230.pdf - Google Chrome

4月から改正法スタート

参考：決議の多数決要件の緩和に関する整理

	決議事項		現行法の規律			改正後の規律		
普通決議	共用部分の管理等	区分所有者及び議決権	過半数（規約で別段の定め可）		出席区分所有者及びその議決権	過半数（規約で別段の定め可）		
普通決議	共用部分の管理に伴う専有部分の使用等	区分所有者及び議決権	規律なし（当該専有部分の区分所有者の同意が必要）		出席区分所有者及びその議決権	規約の定めがあることを前提に、過半数（規約で別段の定め可）		
特別決議	下記以外の特別決議事項（※1）	区分所有者及び議決権	4分の3		出席区分所有者及びその議決権	4分の3		
特別決議	共用部分の変更	区分所有者及び議決権	4分の3（区分所有者の割合のみ規約で過半数まで引下げ可）		出席区分所有者及びその議決権	4分の3（規約で過半数まで引下げ可）一定の事由（※2）がある場合3分の2		
特別決議	共用部分の変更に伴う専有部分の使用等	区分所有者及び議決権	規律なし（当該専有部分の区分所有者の同意が必要）		出席区分所有者及びその議決権	規約の定めがあることを前提に、4分の3（規約で過半数まで引下げ可）一定の事由（※2）がある場合3分の2		
特別決議	共用部分の復旧	区分所有者及び議決権	4分の3		区分所有者及び議決権	3分の2		
特別決議	建替え	区分所有者及び議決権	5分の4		区分所有者及び議決権	【区分所有法】5分の4 一定の客観的事由（※3）がある場合4分の3	【被災区分所有法】3分の2	
特別決議	建物更新（一棟リノベーション）	区分所有者及び議決権	規律なし（区分所有者全員の同意が必要）		区分所有者及び議決権	【区分所有法】5分の4 一定の客観的事由（※3）がある場合4分の3	【被災区分所有法】3分の2	
特別決議	建物敷地売却	区分所有者及び議決権	【区分所有法】規律なし（区分所有者全員の同意が必要）	【被災区分所有法】5分の4	区分所有者及び議決権	【区分所有法】5分の4 一定の客観的事由（※3）がある場合4分の3	【被災区分所有法】3分の2	
特別決議	建物取壊し敷地売却	区分所有者及び議決権	【区分所有法】規律なし（区分所有者全員の同意が必要）	【被災区分所有法】5分の4	区分所有者及び議決権	【区分所有法】5分の4 一定の客観的事由（※3）がある場合4分の3	【被災区分所有法】3分の2	
特別決議	取壊し	区分所有者及び議決権	【区分所有法】規律なし（区分所有者全員の同意が必要）	【被災区分所有法】5分の4	区分所有者及び議決権	【区分所有法】5分の4 一定の客観的事由（※3）がある場合4分の3	【被災区分所有法】3分の2	
特別決議	再建	敷地共有者等の議決権	【区分所有法】規律なし（敷地共有者等全員の同意が必要）	【被災区分所有法】5分の4	敷地共有者等の議決権	【区分所有法】5分の4	【被災区分所有法】3分の2	
特別決議	敷地売却	敷地共有者等の議決権	【区分所有法】規律なし（敷地共有者等全員の同意が必要）	【被災区分所有法】5分の4	敷地共有者等の議決権	【区分所有法】5分の4	【被災区分所有法】3分の2	

※1 規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・廃止、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求・専有部分の引渡し等の請求、管理組合法人による区分所有権等の取得

※2 共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合

※3 ①地震に対する安全性を欠いている、②火災に対する安全性を欠いている、③外壁剥離等により周辺に危害を生ずるおそれがある、④給排水管設備の損傷、腐食がある、⑤バリアフリー基準に適合していない、のいずれかの事由が認められる場合

20

国土交通省：マンション法改正　説明資料

長期優良認定住宅の評価項目（事例）

耐久性

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

耐震性

大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることにより使用を継続できること

可変性

居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること

省エネルギー性

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること

バリアフリー性

将来のバリアフリー改修に対応できるよう必要なスペースを確保

維持管理・更新の容易性

内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること

（出典：国土交通省作成資料）

大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事

宅地建物取引業法改正（2018年）建物状況調査希望の有無、実施の有無を確認。

共同住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

【共同住宅（専有部分）】

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	壁、柱、梁		• 構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出） • 6/1,000 以上の傾斜が生じている状態（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く） • コンクリートに幅 0.5 mm以上のひび割れ又は深さ 20 mm以上の欠損が生じている状態	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	内部	天井、内壁	• 雨漏り又は水漏れが生じている状態（雨漏り・漏水跡を確認）	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	• 給水管の発錆により赤水が生じている状態 • 水漏れが生じている状態	目視 通水
		排水管	• 排水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認） • 水漏れが生じている状態	目視 通水
	換気	換気ダクト	• 換気不良となっている状態	目視

【共同住宅（専用使用部分）】

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	壁、柱、梁		• 構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出） • コンクリートに幅 0.5 mm以上のひび割れ又は深さ 20 mm以上の欠損が生じている状態	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	外壁	• シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
		屋外に面したサッシ等	• 建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 • シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視

注）木造の共同住宅については、戸建住宅の検査項目を準用することが考えられる。

大規模修繕工事の為に管理組合が取り組むべき事

＊マンションの評価が公になる時代。

＊建物にも寿命がある、「終活・再生」も検討へ。

＊老朽化が進み、人が離れる前に話し合いを！

＊貴重な財産は皆さんのもの、皆で決めないと
何も変わらない。（紛争トラブル回避）

＊意見交換、資金計画などに時間と労力を！
（自己資産を他人に丸投げは危険）

皆さんのマンションは必ず復活再生する！！

＊広島県マンション管理士会にお気軽にご相談下さい。

参考資料：国土交通省

【参考】マンション管理・再生ポータルサイトをリニューアルしました

国土交通省

国土交通省住宅局が運営する「マンション管理・再生ポータルサイト」をリニューアルし、管理組合役員・区分所有者の皆様などにも分かりやすく情報をお届けできるようにしました！
マンション政策の最新情報を発信していきますので、ぜひご活用ください。

ポータルサイトは
こちらから！

https://www.mansion-info.mlit.go.jp/