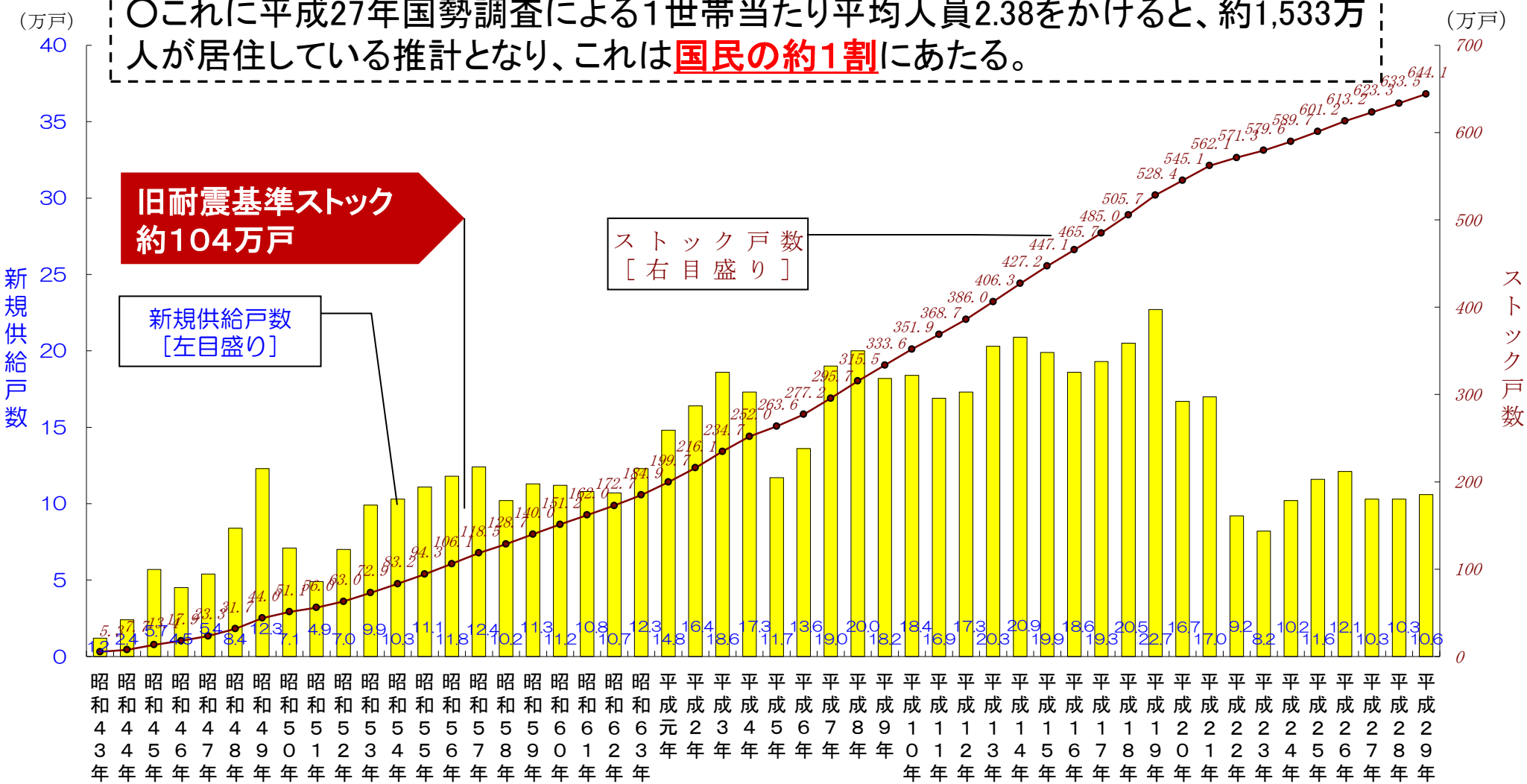


# 管理と建替え等に関するマンション政策のポイント

---

# 全国の分譲マンションストック戸数

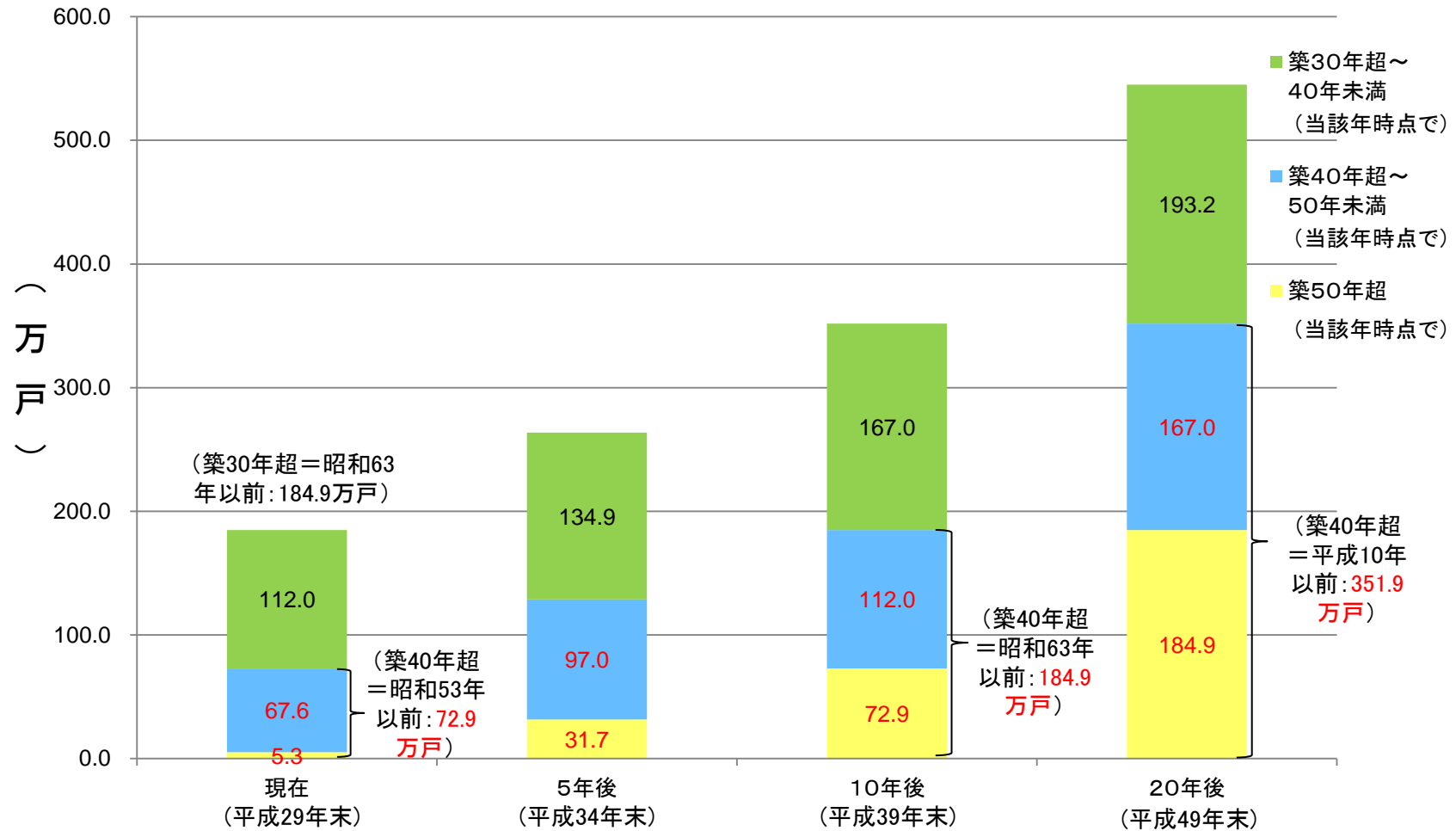
○現在のマンションストック総数は約**644.1万戸**（平成29年末時点）  
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.38をかけると、約1,533万人が居住している推計となり、これは**国民の約1割**にあたる。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. 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した。
- 3. 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、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. 昭和43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

# 築後30、40、50年超の分譲マンション数

○築40年超のマンションは現在72.9万戸であり、10年後には約2.5倍の184.9万戸、20年後には約5倍の351.9万戸となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込み。



※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年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成29年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

## 高齢化

### ■区分所有者の高齢化

・建物の高齢化とともに、居住者の高齢化が進むことにより、年齢層の偏り、合意形成への影響等が懸念される

### ■若年層の減少

・住居としての魅力や子育て利便性の不足等により子育て世代の流入が進まない



## 空き家化、賃貸化

### ■空き家や賃貸化の進展

- ・人口及び世帯数の減少、都心居住等による空き家や賃貸化が進行
- ・管理組合役員の担い手不足や管理費、修繕積立金の不足等が危惧される



## 設備の老朽化、陳腐化

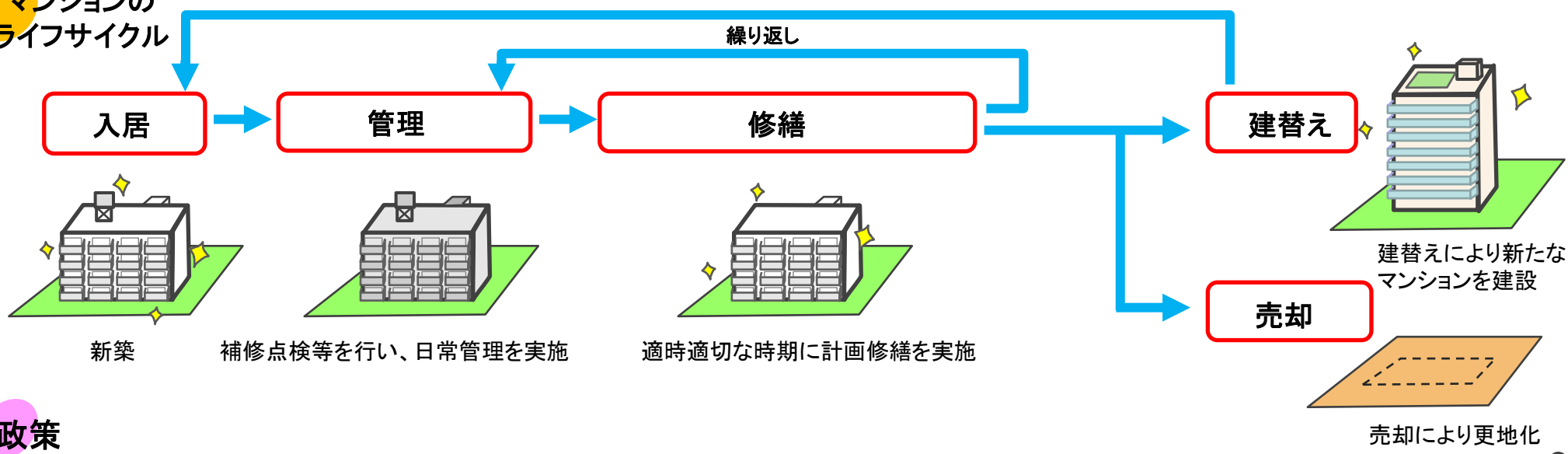
### ■設備の老朽化、陳腐化の進展

- ・給排水設備の老朽化
- ・間取りの陳腐化  
(住戸タイプの多様性に乏しく、狭小な間取り、水回り位置)等
- ・エレベーターが未設置やバリアフリー化が未整備
- ・高齢者への負担、住居としての魅力が不足



# マンションのライフサイクル

マンションの  
ライフサイクル



## 政策

- マンション標準管理規約
- 長期修繕計画作成ガイドライン
- 建替え等に関するマニュアル、ガイドライン等
- マンション管理士、マンション管理業の適正化
- マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- 相談体制
- マンション管理センター
- 金融支援
- 等
- 等
- 等

## 課題

- 高経年ストックの急増
- 人口、世帯数の減少
- 高齢化に伴う担い手不足や修繕積立金不足等による管理不全
- 建替え等における自己負担額の増加
- 適時適切な時期の計画修繕の不足
- 等
- 等

等

# 外部専門家の活用ガイドライン (H29. 6. 16 住宅局市街地建築課長通知)

本ガイドラインは、住宅政策上の重要な課題となる管理不全になることが懸念されるマンションを典型的なケースとして念頭に置き、外部専門家を管理組合の理事長として活用する場合の留意事項等を示すもの。今後、外部専門家の活用状況も参考にガイドラインの改定等を検討予定。

## 念頭に置いているマンションの例

- 東京都、築35年、総戸数40戸（単棟型）  
もともと自己居住中心であった住居専用のマンション
- 不在住戸（賃貸化・空き家化）の割合が約50%  
60歳以上区分所有者が約40%
- 管理運営上の課題：
  - － 役員のなり手不足（日常的に連絡調整等の業務がある理事長のなり手がなく、月例の理事会に出席する一般理事・監事のなり手はある等）
  - － 管理費・修繕積立金の値上げが必要、滞納が増加
  - － 長期修繕計画がなく、計画修繕が行われていない
- 管理方式：管理事務は管理業者に全面委託

## 外部専門家の活用方式

- 理事会は残置
- 外部専門家は、管理者（理事長）に就任
- マンション管理士  
(例：業務経験5年、類似マンションでの顧問実績5件、事務所に所属など)

## 外部専門家の活用方法の具体例

### 候補者の選任方法

- 相談会・専門家団体を通じて接点をもった者や、従前より顧問契約を結んでいた者から、候補者をピックアップ。
- まずは顧問契約やコンサルタント業務等の形の支援を受け、その過程で信頼関係を構築できると判断でき、かつ、理事長就任の必要性が高いと判断されれば、導入。
- 総会決議で、選任、契約、報酬、関係規定（規約・細則等）を決定。

### 留意事項の例

#### ◆ 外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止

- 外部専門家に対する監視体制の構築
  - ・ 理事会への定期書面報告（チェック）、派遣元の事務所による内部監査等
- 外部専門家の権限の制限
  - ・ 外部専門家には理事会での議決権を与えないこと、一定金額以上の契約の理事会承認必須化
- 解任を可能としておくための対応
  - ・ 管理規約条文における（理事長）固有名詞の排除、解任に向けた総会の招集要件の1/5→1/10等の緩和、業務引継ぎの義務付け
- 外部管理者と管理組合の利益相反への対応
  - ・ 利益相反取引の報告・承認手続き、リベートの收受等の禁止（違約金も規定）

#### ◆ 金銭の保全措置

- 口座の適切な管理
  - ・ 派遣元による銀行印の保管、理事長印と銀行印の分離、キャッシュカードの作成禁止、理事長1人で現金化が困難な方式で修繕積立金を運用
- 出納業務の不実施
  - ・ 出納業務の対象外化、現金取扱禁止
- 適切な財産管理状況の把握
  - ・ 通帳・会計帳簿の原本の監事による定期確認

#### ● 保険・補償

- 【過失】
  - ・ 賠償責任保険への加入
- 【故意】
  - ・ 派遣元事務所による補償
  - ・ 資格者団体等による保険等



# マンションの修繕積立金に関するガイドライン

## マンションの修繕積立金に関するガイドライン(平成23年4月)

主として新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示した。

### 1 修繕積立金の額の目安

$$Y = AX + (B)$$

Y: 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安

A: 専有床面積当たりの修繕積立金の額(下表)

X: 購入予定のマンションの専有床面積(m<sup>2</sup>)

(B: 機械式駐車場がある場合の加算額)

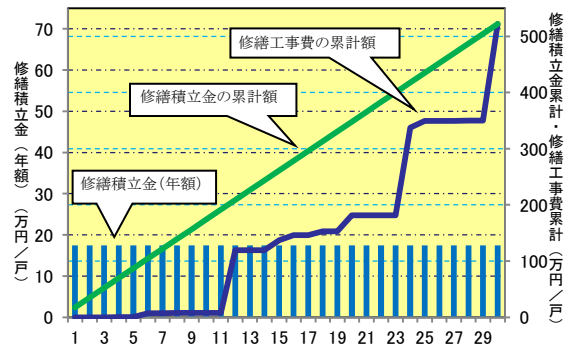
○専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

建物の階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000m <sup>2</sup> 未満	218円/m <sup>2</sup> ・月	165円～250円/m <sup>2</sup> ・月
	5,000～10,000m <sup>2</sup>	202円/m <sup>2</sup> ・月	140円～265円/m <sup>2</sup> ・月
	10,000m <sup>2</sup> 以上	178円/m <sup>2</sup> ・月	135円～220円/m <sup>2</sup> ・月
【20階以上】		206円/m <sup>2</sup> ・月	170円～245円/m <sup>2</sup> ・月

### 2 修繕積立金の積立方法

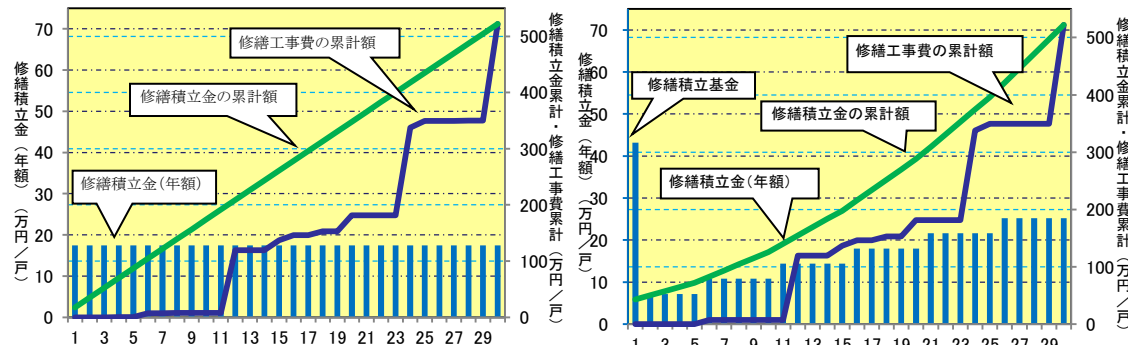
- 修繕積立金の積立方法には、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」がある。
- 「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたり安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、「均等積立方式」が望ましい。
- 新築マンションの場合、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどであり、分譲事業者は、将来の増額計画も含め、積立方法の内容について購入予定者に説明することが重要。

【均等積立方式】



【段階増額積立方式】

※修繕積立基金を併用した場合







電話相談の一環として、リフォーム工事を契約する前の、消費者からの「リフォームの見積書を事業者から取得したが、妥当かどうか不安」などの相談について、希望に応じて相談者から見積書の送付を受け、助言を行っている。(平成22年度から開始)

## ■相談の内容

原則として契約前見積書に記載されている数量や単価などをチェック(契約後のトラブル相談等については、必要に応じて専門家相談を案内)

## ■見積書や図面の送付

希望に応じて、見積書や図面などの送付を受け、資料からわかる範囲でチェック  
相談者が見積書を適切に判断するための助言と情報の提供

## ■利用できる方

消費者等

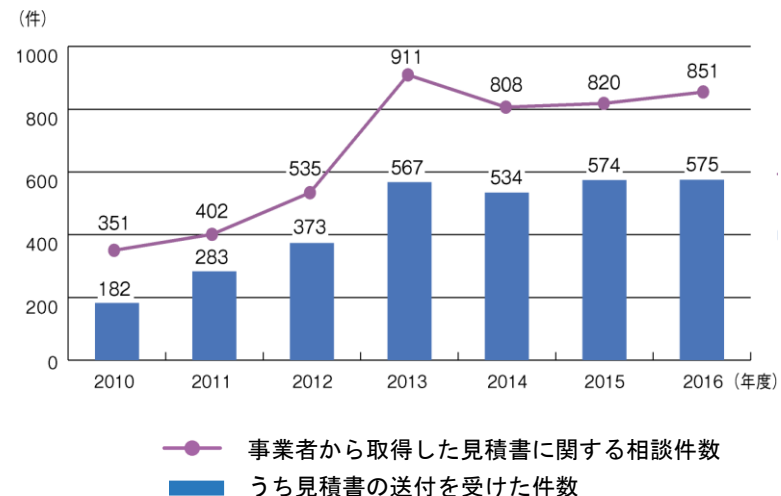
## ■情報提供ホームページ

財団ホームページの「住宅リフォーム見積チェックシステム」(<http://www.checkreform.jp/>)で情報提供

## ■助言内容例

- ✓ 現場確認は行われているか。
- ✓ 数量は適正に拾われているか。
- ✓ 工事範囲、工事箇所等は明確か。
- ✓ 材料等の仕様は明示されているか。
- ✓ 技術的な問題点はないか。
- ✓ 材料等の市場価格データ等

【見積チェックサービスの件数】



# マンション大規模修繕工事に関する実態調査について

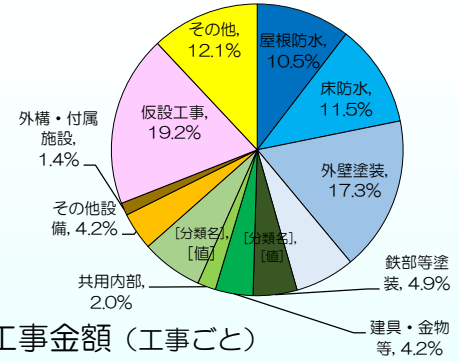
## 1. 概要と調査のねらい

- マンション大規模修繕工事の適正な発注等に資するため、大規模修繕工事及び大規模修繕工事の設計コンサルタント業務についての実態調査を実施（134社944サンプルを集計）
- 大規模修繕工事の「工事内訳」「工事金額」、設計コンサルタント業務の「業務内訳」「業務量」等についてのデータを統計的に整理したものであり、管理組合等における適正な工事発注等のために活用されることを期待
- また、マンションの戸数規模別の詳細なデータもあわせて整理しており、管理組合等において自らと同規模のマンション群における大規模修繕工事及び設計コンサルタント業務の内容を参照することで、自らの工事等の相対的な位置づけを確認することも可能
- 管理組合等においては、適正な工事発注等のために本実態調査の結果を有効活用するとともに、必要に応じて大規模修繕工事に関する公的な相談窓口を活用することが可能

## 2. 大規模修繕工事について

- 大規模修繕工事の工事内訳（工事金額ベース）
  - ・ 外壁関係（外壁塗装及び外壁タイル）24.0%
  - ・ 防水関係（屋根防水及び床防水）22.0%、仮設工事 19.2%
  - ・ 工事回数による特徴
    - 2回目では給水設備が増加（1回目2.1%⇒2回目10.5%⇒3回目以上4.2%）
    - 3回目以上では建具・金物が増加（1回目1.1%⇒2回目3.4%⇒3回目以上11.6%）

＜大規模修繕工事の工事内訳＞

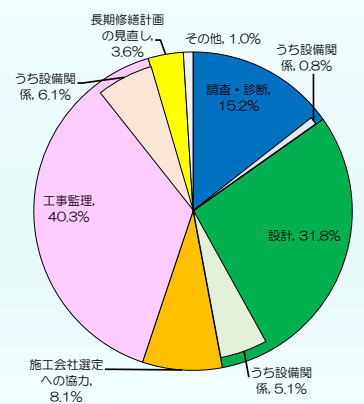


- 大規模修繕工事金額（工事ごと）
    - 【戸あたり】
      - 75万円～100万円；30.6%、100万円～125万円；24.7%
    - 【㎡あたり】
      - 10,000円～15,000円；41.1%、5,000円～10,000円；31.8%
- ※大規模集修繕工事：計画修繕やグレードアップのための改修工事（耐震改修工事は除外）  
 ※大規模修繕工事金額：直接工事費（共通仮設費、現場管理費、一般管理費、消費税相当額は含まない）

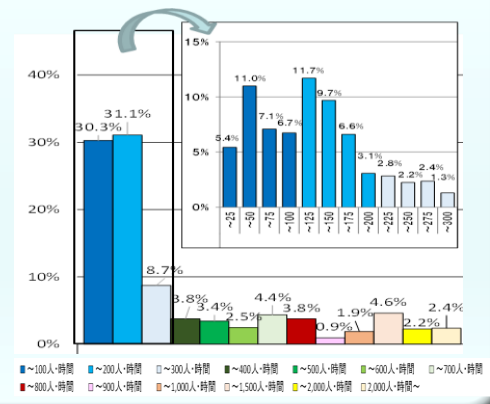
## 3. 設計コンサルタント業務について

- 設計コンサルタント業務の業務内訳（人・時間ベース）
    - ・ 調査、診断；15.2%
    - ・ 設計；31.8%
    - ・ 施工会社選定への協力；8.1%
    - ・ 工事監理；40.3%
    - ・ 長期修繕計画の見直し；3.6%
  - 業務量（人・時間）
    - ・ 100～200人・時間；31.1%
    - ・ ～100人・時間；30.3%
- ※設計コンサルタント業務は個別性が高くバラツキがあるため、データを参照しつつ、必要に応じて公的な相談窓口を活用することも有効

＜設計コンサルタント業務の業務内訳＞



＜設計コンサルタント業務量＞



※調査結果をマンションの戸数規模別に集計し、管理組合等において自らと同規模のマンション群における大規模修繕工事、設計コンサルタント業務量等を大規模修繕工事の検討において参照することが可能

# マンション大規模修繕工事について

## マンション大規模修繕工事とは

- 分譲マンションでは、12年程度の修繕周期で大規模な修繕工事（長期修繕計画に基づく計画修繕工事やグレードアップのための改修工事）を行うことが一般的（長期修繕計画作成ガイドライン等による）

### 《マンション大規模修繕工事の発注等についての留意事項》

- 一部のマンション大規模修繕工事において、施工会社の選定に際して、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おり、国土交通省より管理組合等への注意喚起と相談窓口の案内を実施
- 詳細は次のとおり

「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」（平成29年1月）

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

※ 上記通知において、大規模修繕工事の発注において「利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例」や「施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続きの下で決定した事例」といった参考となる取組みを例示

## 〔マンション管理組合・区分所有者のみなさまへのご案内〕

### 国のガイドライン等について

大規模修繕工事により計画的な修繕を行いつつ、マンションの資産価値を維持・向上させるためには、将来予想される修繕工事等を計画し、これに基づいた修繕積立金の額を設定し、積み立てることが必要

【国土交通省HPにおいて上記の基本的な考え方を公表】

- マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)
- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000050.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html)

### 相談窓口について

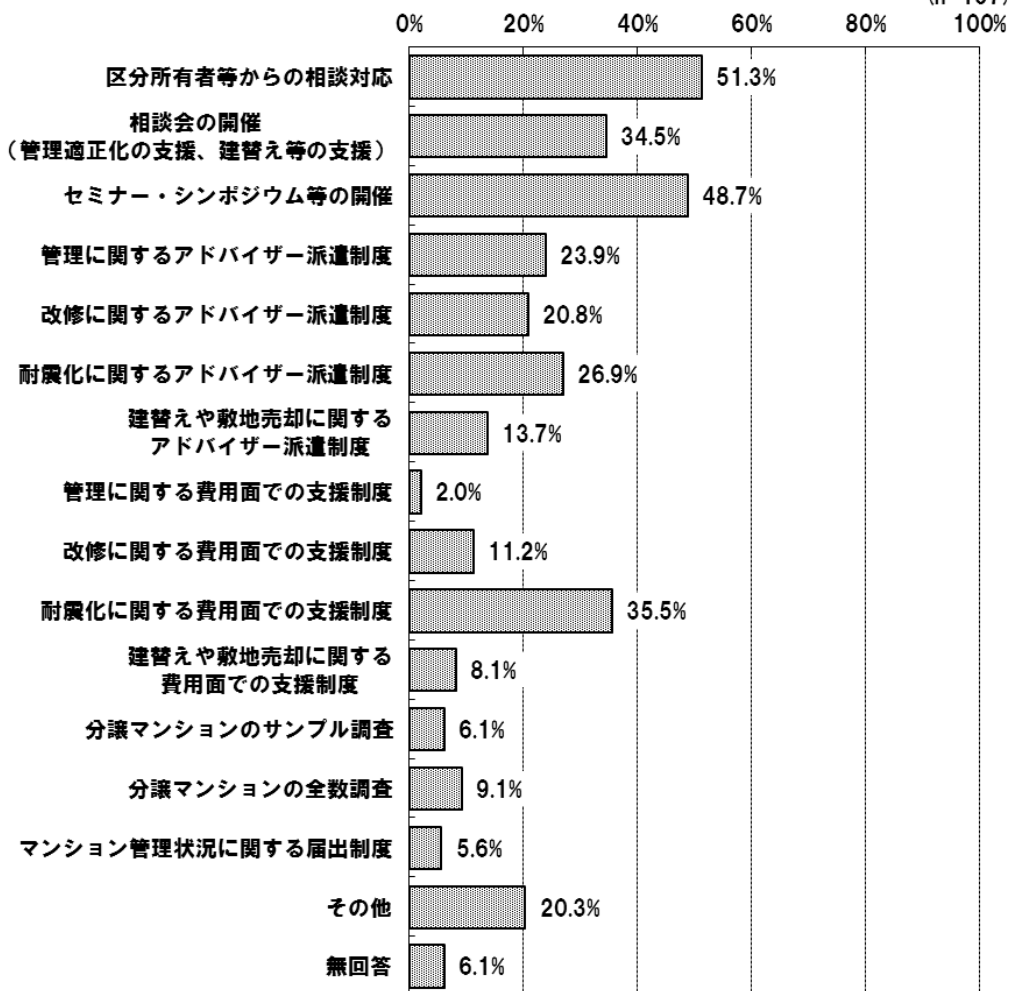
マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを実施

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>  
(電話番号) 住まいのダイヤル  
0570(016)100  
※施工費用については「見積チェックサービス」(無料)
- (公財) マンション管理センター  
[http://www.mankan.or.jp/06\\_consult/tel.html](http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html)  
(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談  
03(3222)1519

# 自治体によるマンション政策の取組状況

- マンション政策関連の事業内容（予定を含む）として、「区分所有者等からの相談対応」を挙げた団体が51.3%と最も高い。次いで、「セミナー・シンポジウム等の開催」（48.7%）、「耐震化に関する費用面での支援制度」（35.5%）の順となっている。
- 平成24年度の状況と比べ、複数の事業内容について実施割合が大きく上昇している。

マンション政策関連の事業内容(予定を含む)(複数回答) (n=197)



マンション政策関連の事業内容の実施状況(平成29年度と平成24年度の比較)

事業内容	平成29年度 (n=197)	平成24年度※ (n=195)
区分所有者等からの相談対応	51.3%	17.9%
相談会の開催	34.5%	24.1%
セミナー・シンポジウム等の開催	48.7%	35.4%
管理に関するアドバイザー派遣制度	23.9%	14.9%
管理に関する費用面での支援制度	2.0%	2.6%
分譲マンションの全数調査	9.1%	2.6%

※平成23年度調査において回答のあった平成24年度の予定事業内容

# 新法民泊に伴うマンション標準管理規約の改正等について

## 1. マンション標準管理規約を以下のとおり改正

### 新法民泊を実施する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

### 新法民泊を禁止する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

### 関連の留意事項

コメント（解説）において  
○家主居住型のみ可能とする場合  
○新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合  
○新法民泊を禁止することに加え、  
広告掲載も禁止する場合  
の規定例等も提示

➡ 新法成立を踏まえ、平成29年8月29日通知。

## 2. 届出時に確認

「規制改革実施計画」平成28年6月2日閣議決定（抜粋）

< 枠組み >

○届け出制とし、以下の事項を義務化する。

- ・（集合住宅（区分所有建物）の場合）管理規約違反の不存在の確認

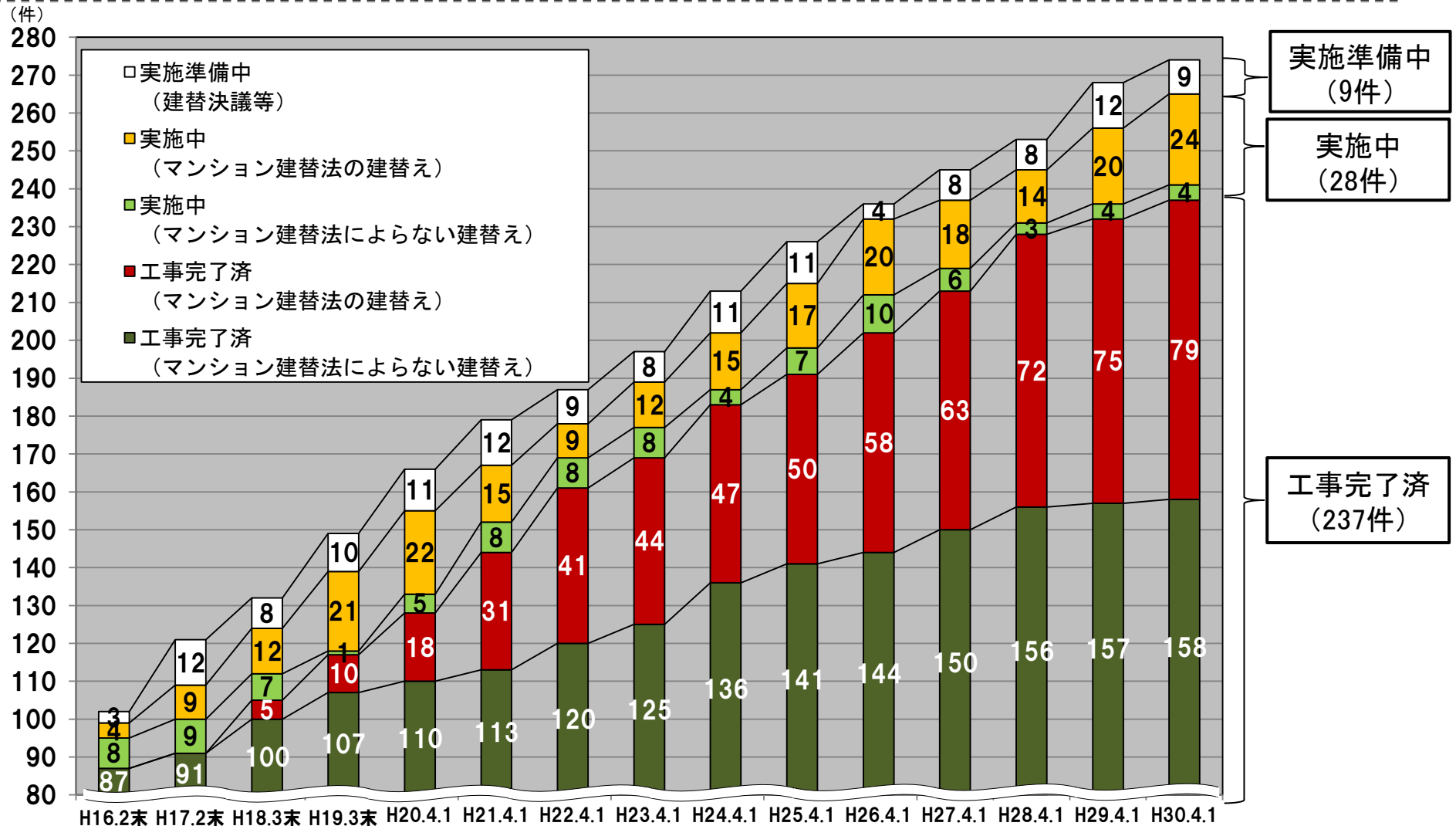
○住宅提供者の届出の際に、管理規約への違反がないことの確認を求める

※管理規約の改正には一定の期間を要することから、管理規約上に、民泊を明確に禁止する規定がない場合であっても、管理組合の総会・理事会決議を含め、組合として禁止する方針が決定されていない旨について届出を求める



# マンション建替えの実施状況

○マンション建替えの実績は累計で237件、約19,000戸（平成30年4月時点）に留まる。



※ 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。  
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、マンション建替法による建替え(1件)を除き含まない。  
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む。



# マンションに関する主な制度・施策の経緯

○マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、昭和37年に区分所有法が成立。その後、昭和58年、平成14年の2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和されている。  
○さらに、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、平成14年にマンション建替法が成立。

## 区分所有建築物に係る基本的な制度 ※区分所有法

昭和37年

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年成立、昭和38年施行)

昭和58年

● 区分所有法 改正

・共用部分の変更: 全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定)  
・建替え: 規定なし(民法の規定に戻り全員同意)

平成6年

・共用部分の変更: 3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和)  
・建替え: 過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和

優良建築物等整備事業  
(マンション建替えタイプ)<sup>①</sup>(平成6年創設)

平成12年

## マンションの管理 ※マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年成立、平成13年施行)

(マンション管理士制度、マンション管理業者の登録制度及びマンション管理適正化推進センターの指定など)

平成14年

● 区分所有法 改正

・共用部分の変更: 形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更  
・建替え: 過分の費用要件を削除

標準管理規約 改定(マンション標準管理規約に改称、平成14年の区分所有法改正を受けた改定)

平成15年

## マンションの建替え等 ※マンション建替法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年成立、施行)

(組合の設立、マンション建替事業など)  
マンション再生に係る各種マニュアルの整備(平成15年～)  
建替えか修繕かの判断マニュアル  
マンション建替え合意形成マニュアル 等

平成16年

平成20年

長期修繕計画標準様式、マンションの修繕積立金に関するガイドライン 等の策定

平成25年

● 被災マンション法 改正

・大規模一部滅失した区分所有建物の取り壊し決議や建物敷地売却決議等の制度を創設  
・全部滅失した場合の敷地売却決議を創設

標準管理規約 改定  
(役員の資格要件の緩和を行うことなど)

平成26年

平成27年

平成28年

標準管理規約 改定  
(コミュニティ条項再整理、外部専門家の活用など)

耐震改修促進法 改正  
(耐震改修に係る決議要件の緩和など)

● **マンション建替法 改正**  
(売却制度、容積率の緩和特例など)

平成29年

平成30年

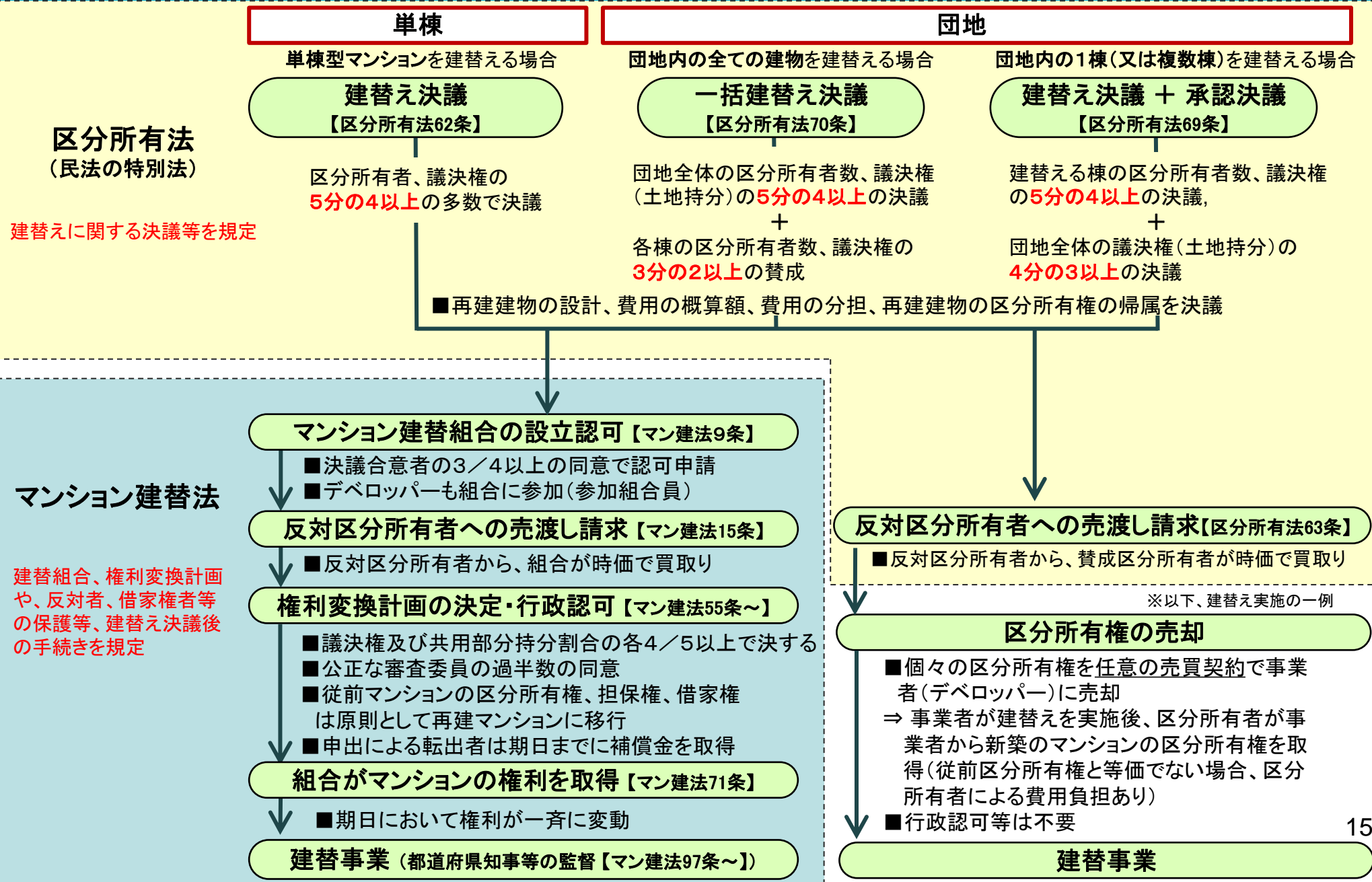
標準管理規約 改定  
(住宅宿泊事業実施の可否の規定例等を追加)

**標準管理規約 改定**  
(複数棟型マンション敷地売却検討費用の拠出等を追加)

都市再開発法 改正  
(土地の各共有者を一人の組合員とする規定など)

● **マンション建替法施行規則等 改正**  
(複数棟型マンション敷地売却制度)

# 建替えに係る法定手続きの流れ



## 区分所有法 (民法の特別法)

建替えに関する決議等を規定

## マンション建替法

建替組合、権利変換計画や、反対者、借家権者等の保護等、建替え決議後の手続きを規定

※以下、建替え実施の一例

# 建替え実績における建替えに要した期間

## 1) 検討開始(検討会議・委員会の立ち上げ)

・平均	4年7ヵ月	n=42 <sup>注1</sup>
・最長	13年4ヵ月	
・最短	8ヵ月	

(参考) 注2 検討開始～建替え推進決議の平均 : 2年8ヶ月  
 建替え推進決議～建替えの決定の平均 : 1年11ヶ月

\* ここで「建替え推進決議」とは、「管理組合として、建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていく」との旨の任意の決議をいう。

## 2) 建替え決議・全員同意による建替えの決定

・平均	6ヶ月	n=45
・最長	1年4ヶ月	
・最短	1ヶ月	

## 3) 組合設立認可

・平均	8ヶ月	n=45
・最長	2年2ヶ月	
・最短	1ヶ月	

## 4) 権利変換計画認可

・平均	4ヶ月	n=45
・最長	1年8ヶ月	
・最短	0ヶ月	

・平均	3年	n=45
・最長	5年4ヶ月	
・最短	1年7ヶ月	

## 5) 再建マンションの着工

・平均	1年5ヶ月	n=45
・最長	2年6ヶ月	
・最短	8ヶ月	

## 6) 再建マンションの竣工

・平均	8ヶ月	n=40 <sup>注3</sup>
・最長	1年5ヶ月	
・最短	1ヶ月	

## 7) 事業完了(組合の解散・事業の終了認可公告)

※ 平成29年度までに竣工したマンション建替法によるマンション建替事業79件のうち、特殊なもの(耐震偽装・施工不良等12件、阪神・淡路大震災による被災マンション1件)を除く66件を対象に、事業者アンケート等において手続きの時期等の全てに回答があった45事業を対象に分析。

注1) 検討開始～建替え決定までの期間の算定にあたって、著しく長期間を要したもの(15年以上の3件)は、検討に係る特殊事情があったもの(例: 検討を一時中断したもの等)と考え、算定から除外。

注2) 建替え推進決議は法定の手続きではないため、これを実施していない事業も多い。このため、検討開始～建替え推進決議、建替え推進決議～建替えの決定までの期間について回答のあった事業におけるそれぞれの平均期間をもとに、検討開始～建替えの決定までの平均期間4年7ヶ月を按分して算出。

注3) 平成29年度までに事業完了に至っていない物件は除外。

# 近年のマンション建替え事例

## 1. 宇田川町住宅 平成25年竣工

マンション建替等円滑化法を活用したオーソドックスな事例

### ■建替えへの契機

- ・築49年が経過し、すべてにおいて老朽化が進行したこと。
- ・エレベーターがなくバリアフリーに問題があったこと。

### ■特徴

- ・マンション建替円滑化法を活用したオーソドックスな事例
- ・余剰容積を活用した建替え事例  
延床面積 約2,542㎡ ⇒ 約6,261㎡  
住戸数 住宅16戸、事務所1戸 ⇒ 住宅49戸、店舗1区画



## 2. シャトー三田 平成26年竣工

南側隣接地を取り込み、2敷地共同化の総合設計により建替えを実施

### ■建替えへの契機

- ・耐震診断の結果、耐震補強が必要とされたこと。
- ・老朽化に伴う設備の更新と居住水準の向上の必要性。
- ・高齢者居住に対応する改善が必要。

### ■特徴

- ・総合設計制度による容積緩和。  
利用容積率 約400% ⇒ 615%  
延床面積 約16,750㎡ ⇒ 約33,313㎡  
住戸数 住宅95戸、店舗2区画 ⇒ 住宅252戸

- ・隣接施行敷地の活用。





# H26マンション建替法の改正 ①概要

平成26年6月25日公布、平成26年12月24日施行

○南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

## <現行制度と今回の改正>

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"><li>・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成</li></ul>	<b>H25改正で措置</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例</li></ul>
建替え	<ul style="list-style-type: none"><li>・区分所有法の建替え(個別売却)</li><li>・マンション建替法の建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成</li></ul>	<b>マンション建替法改正で措置</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成</li></ul>
取壊して住替え	<ul style="list-style-type: none"><li>・民法原則に基づき全員同意が必要</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・容積率の緩和特例</li></ul>

※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る支援措置や弁護士・建築士の専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設。

# H30 複数棟型のマンション敷地売却制度について(概要)

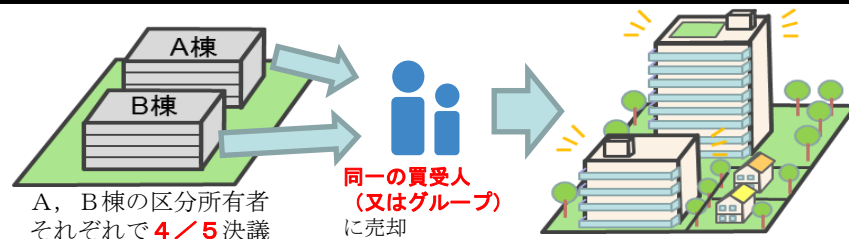
老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、マンション敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを構築

## 課題背景

マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却制度について、単棟のマンションでの活用は進んでいるが、団地型のマンションでの同制度の活用が進んでいない課題があった。

## 複数棟型のマンション敷地売却制度の創設

- ①土地等を共有する全棟の耐震性が不足する場合に
- ②各棟において4/5のマンション敷地売却決議を行うことにより、
- ③団地全体のマンション及びその敷地を買受人に売却するスキーム



### ■マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則 改正

- ⇒一団地内にある要除却認定マンション及びその敷地につき、一括してその全部を買い受けようとする場合の手続きを法令上位置づけ
- 買受人は買受計画の認定申請において、他棟の申請予定時期を記載する

### ■マンションの建替え等の円滑化に関する基本方針(告示)改正

⇒手続きの同時一体性の確保や棟をまたいだ区分所有者の衡平性を担保するために、関係主体が取組むべき事項を措置

- 買受人は単独で又は共同して申請する
- マンション敷地売却決議において、各棟間の区分所有者の衡平性に配慮
- 全棟がマンション敷地売却組合を設立し、相互に連携する
- マンション敷地売却組合の設立時期(公告日)は同一とする
- 分配金取得計画の権利消滅期日を同一とする

### ■耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 改訂

1. 準備・検討・計画段階
  - 計画段階までは団地全体で合意形成や事業の具体化を進める
2. 除却の必要性の認定段階
  - 要除却認定申請の段階で全棟の売却を前提として手続きを進めていくことを団地全体で改めて確認しておく
3. 買受計画の認定段階
  - 買受人は互いに協定を締結したグループであることなど必要な調整が図られる体制とする
4. マンション敷地売却決議段階
  - マンション敷地売却決議で定める分配金の算出は、団地全体の売却代金の見込額を算定した上で棟毎の売却代金を算出することが必要
  - 敷地売却決議で定める分配金の算出方法として、各棟間の配分方法と各棟内の配分方法の両方を定める

※本改正にあわせて「マンション標準管理規約(団地型)及び同コメント」についても改正し、複数棟型マンション敷地売却の検討に係る費用の拠出を認める等について明確化





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。



平成26年12月1日からサービス開始

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。

**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もお答えします。

※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、祝休日、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IP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等についての  
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<sup>※</sup>で行います。** ※体制が整った弁護士会から順次実施

【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。**

平成27年1月からサービス開始

## マンションの建替えや 敷地売却をお考えの方々、 ご相談ください!

**Step1** まずはお電話でご相談ください! (受付:10時～17時  
(土日祝休日・年末年始は除く))

住まいる  
ダイヤル **0570-016-100**



**Step2** 弁護士・建築士等の専門家  
による対面相談も  
無料で受けられます。

**Topics** これまでのマンション建替えの実施状況

平成 26 年 4 月時点の累計で、全国に 227 件のマンション建替えの実績があり、25 件以上が建替え事業を実施、稼働中です。  
建替えの実施状況は国土交通省のホームページをご覧ください。  
<http://www.mhl.go.jp/commnav/001140059.pdf>  
敷地売却事業の相談も徐々に出てきています。

この度の改正により、「マンション敷地売却制度」と「容積率の緩和と特例」が創設され、マンションの再生に選択肢が広がりました。マンション建替えの詳細はこちら▶ <http://tatekae-mansion.jp>

**改正の目的・背景** 高層トラフ巨大地震や首都圏地下地震など巨大地震の発生に備え、生命・身体保護の観点から、耐震性不足のマンションの耐震強化が喫緊の課題となっております。

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。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いたします。また、マンションの建替えやマンション敷地売却等に関する専門的な相談が必要な場合は各都道府県にある弁護士会と連携し、無料の対面相談を受けることができます。ご利用いただける方はマンションの建替えやマンション敷地売却等に関する管理組合、区分所有者等の方で、デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。 ※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。 ※体制が整った弁護士会から順次実施します。

発行/マンション建替え担当事務局 国土交通省 マンション取組 編集



## ■ 広報用チラシ

※チラシの内容は変更される場合があります。

# 費用の支援 再入居希望の高齢者向けの支援制度

再建マンションへの入居を希望し、購入資金に係る経済的負担が困難な**高齢者**

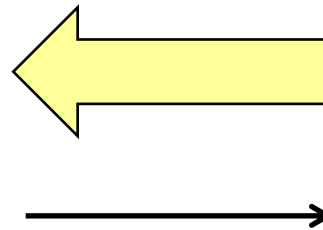
→**住宅金融支援機構によるまちづくり融資(高齢者向け返済特例制度)**



## 【融資条件】

- ・一定の要件を満たすマンションの建替え
- ・借入申込時に満60歳以上
- ・ご自身が居住する住宅を建設・購入する者 など

**融資**  
〔保証ありコース:上限1,000万円〕  
〔保証なしコース:上限5,000万円〕



住宅金融支援機構

## 【返済方法】

利息のみ毎月返済、  
元金はお亡くなり  
になった時に一括返済  
する等

## ＜相談窓口＞

住宅金融支援機構  
まちづくり業務部 まちづくり再生支援室  
マンション再生・再開発支援グループ

# 改修に係る支援制度 ①優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）

老朽マンション等の既存の建築ストックについて、耐震性の確保等に加え、バリアフリー化や省エネ改修等、現在の居住ニーズに合ったストックへの総合的な再生を支援する。

**施行区域**

- ・全国を対象
- ・敷地に接する道路中心線以内の面積が概ね300㎡以上

**対象事業**

次のいずれかの事業に該当すること

- ① 10戸以上の住宅を改修（又は10名以上の区分所有者が存するストック事業）
- ② 次のいずれの要件も満たし、かつ10人以上の区分所有者が存する住宅・建築物 ストックで行われる改修
  - ・官民連携の協議会が組織されていること
  - ・都市開発方針、その他まちづくり計画に位置付けられた地区

**対象建物要件**

- ・住宅各戸において、床面積50㎡以上、2部屋以上、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの（ただし、上記対象事業①のものに限る。）
- ・地階を除く階数が原則3階以上
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・耐用年数の2分の1以上を経過していること

**国費率** 全体事業費の1/3以内  
 （但し、地方公共団体が補助する額の1/2が上限）  
 ⇒【最大： 地方2/3（うち 国1/3）、民間等（地元）1/3】

**補助対象**

下記①～⑥のいずれかの改修に伴う次の費用が対象

- ・調査設計計画の作成に要する費用
- ・土地整備費に要する費用
- ・共同施設整備費に要する費用

<ul style="list-style-type: none"> <li>① バリアフリー改修</li> <li>② 省エネ改修</li> <li>③ 維持管理対策改修</li> <li>④ 防災対策改修</li> <li>⑤ 子育て支援対応改修</li> </ul>	}	<p>※：ただし、耐震や吹付アスベスト対策が未実施の場合は以下の改修を必須とする</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・アスベスト改修</li> </ul>
--	---	--

**事業着手期限** 左記対象事業のうち、  
 ①に該当するものについては、平成31年3月31日までに着手した事業

**事業イメージ**



➡



バリアフリー改修として、エレベーターを設置

# 改修に係る支援制度 ②マンション共用部分リフォーム融資(住宅金融支援機構)

## 1. 制度の概要

マンション管理組合が行う共用部分のリフォーム工事等に必要な資金を貸し付ける。

## 2. 融資条件

### (1)対象者

マンション管理組合(法人格のない管理組合が借り入れ主体になることができる)

※一定の事項を定める管理規約が定められていること、マンション共用部分のリフォームをすることが総会で決議されていること、修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、管理費等と区分して経理されていること等の要件を満たす必要がある。

※管理組合が行う工事費の負担金として区分所有者が借りることができる。

### (2) 融資限度額等

申込み	マンション管理組合			区分所有者※2
融資限度※1	工事内容に応じ 240～1,000万円/戸	工事内容に応じ 150～500万円/戸	耐震改修工事費に対して 1,000万円/戸	工事内容に応じ 240～1,000万円/戸
返済期間	20年以内	10年以内	20年以内	20年以内(年齢による最長返済期間の制限あり)
保証人	連帯保証人	(公財)マンション管理センター	(公社)全国市街地再開発協会	不要※3
担保	区分所有者全員の所有する土地・建物に抵当権を設定	なし	なし	当該区分所有者の所有する土地・建物に抵当権を設定

※1 対象となる工事費(区分所有者申込みの場合は区分所有者の方が負担する一時金)の80%が上限。ただし、区分所有者の方が高齢者向け返済特例制度を利用する場合は、一時金の100%が上限。

※2 マンション管理組合が工事を行う場合で、区分所有者の方が一時金を負担するときに利用できる融資。

※3 高齢者向け返済特例制度を利用する場合は(一財)高齢者住宅財団の保証が必要。

### (3) 金利(金利水準はH30.5.1現在)※マンションすまいる債を積み立てているマンション管理組合は、融資金利からさらに0.20%引下げ。

申込み	償還期間	耐震改修以外	耐震改修
○マンション管理組合※	10年以内	0.57%	0.30%
	20年以内	0.84%	0.55%
○区分所有者	10年以内	0.86%	0.59%
	20年以内	1.13%	0.84%
	高齢者向け返済特例制度	0.94%	0.74%