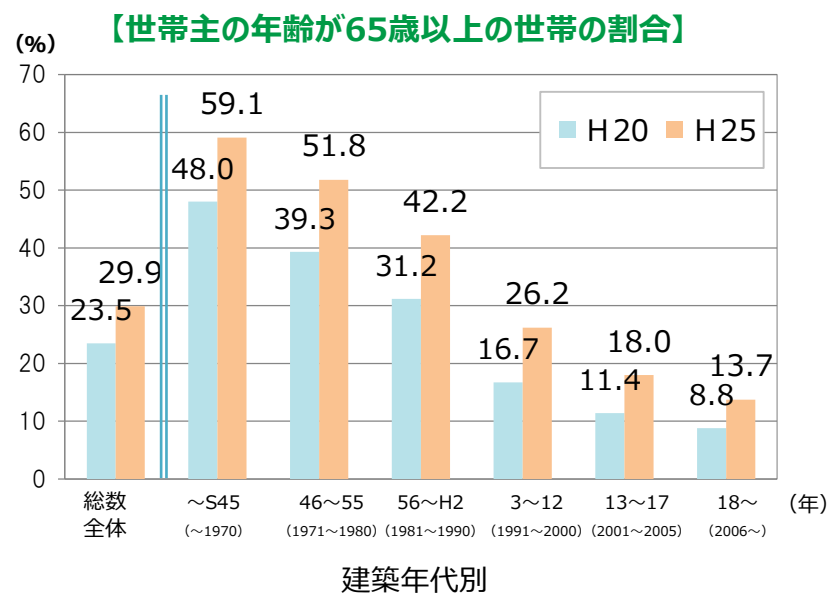
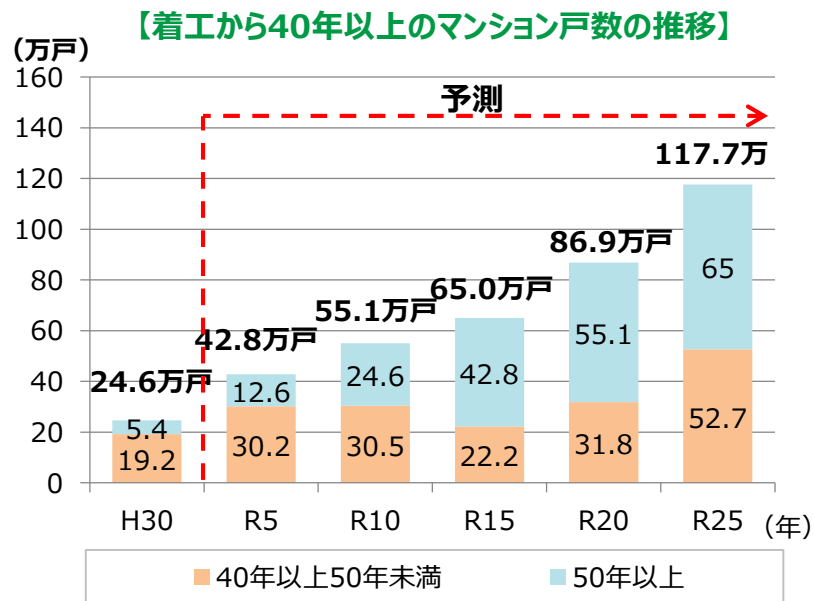


施策の方向性

- 居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、区分所有者等だけでは管理組合の運営が困難なケースもある。行政のより踏み込んだ支援で管理組合による管理の適正化を図り、運営を強力にサポートしていく。
- 管理の状況に応じた専門家によるサポートやアドバイスなど継続的な支援の実施により、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進する。

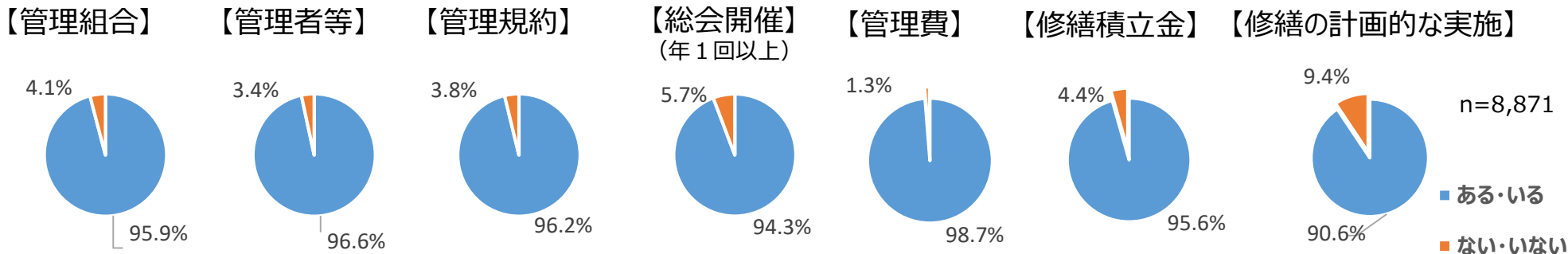
<現状>

- 建物の老朽化と居住者の高齢化という「**二つの老い**」が進行
⇒ 高経年マンションほど、高齢化、賃貸化や空き住戸の増加等が進み、**管理組合の活動が不活発となる傾向**



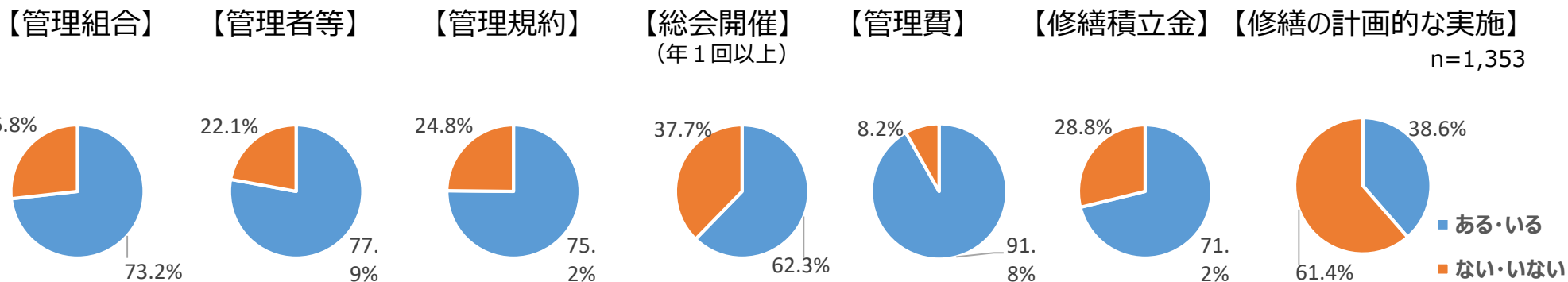
<現状> 都条例による届出制度における都内マンションの管理状況

- **管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項（7項目）のうち、いずれかが無いと回答したマンション1,353件/8,871件（15.3%）**（以降、管理不全の兆候ありと表示）
- **修繕の計画的な実施**について、**無い割合が比較的高い**



【管理不全の兆候ありのマンションのみの集計】

- **約6割が修繕を計画的に実施していない**
- **約3分の1が総会を年1回以上開催していない**

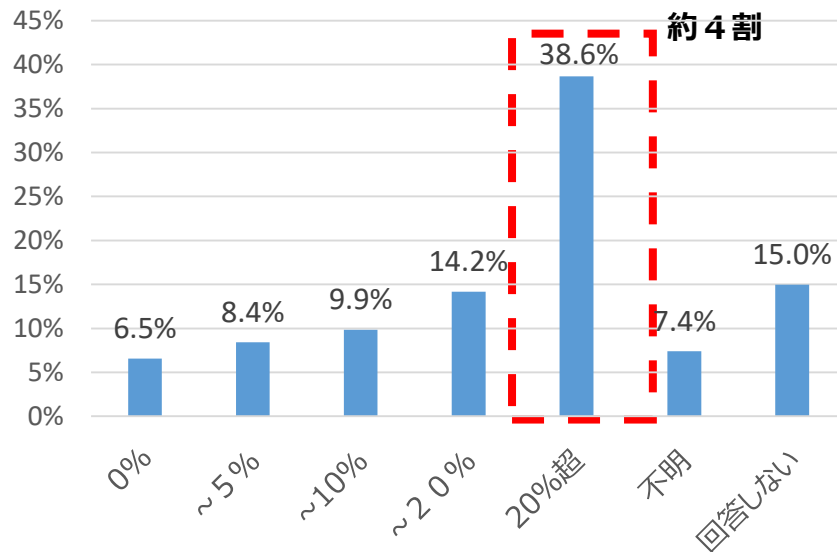


<現状>

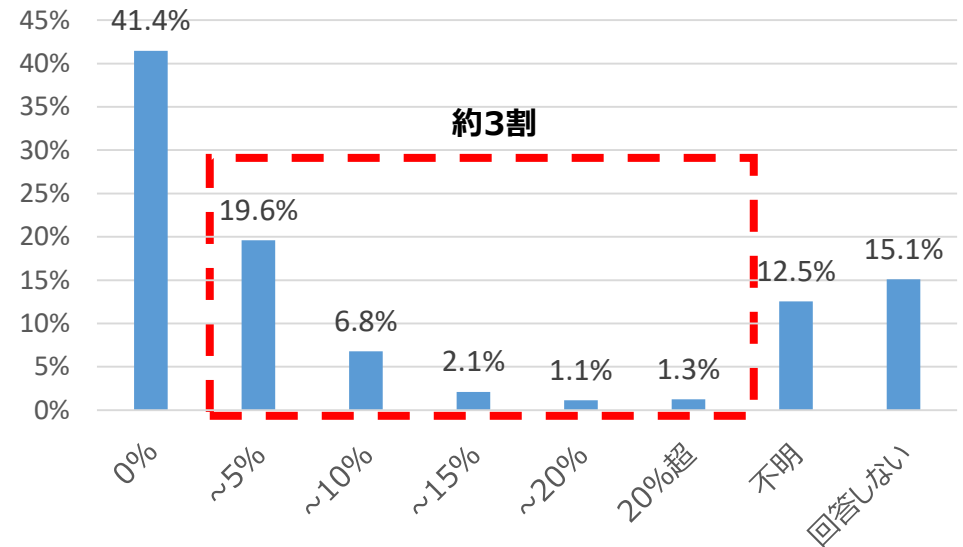
【高経年マンションの賃貸化・空き住戸割合】

- 賃貸化率が**20%超**のマンションが**約 4 割**。国のマンション総合調査の17.1%より大幅に賃貸化の割合多い
- **空き住戸**があるマンションは全体の**約 3 割**。空き住戸の割合が**不明との回答も 1 割程度**存在する。

【高経年マンションの賃貸化の割合】



【高経年マンションの空き住戸の割合】



※ 管理状況届出制度によるR3.6.30時点届出済み8,871棟中の割合

<現状> 第三者管理者方式に係る取組経過

年度	取組主体	取組み内容
平成14年度	【横浜市】	・理事長を管理者としない方式「小規模マンション対応型モデル管理規約」を公表
平成17年度	【高層住宅管理業協会】 （現マンション管理業協会）	・管理業者を管理者としたモデル規約について「管理者によるマンションの管理運営について」公表
平成18年度		・「分譲マンションの新たな管理者方式に関する報告書」
平成19年度	【マンション管理センター】	・「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」
平成20年度	【国土交通省】	・社会資本整備審議会答申「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」⇒第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進など
平成21年度		・「マンション等安心居住推進事業」実施 ⇒第三者管理者方式事業案採択(H21: 5件、H22: 7件)
平成23年度		・「標準管理規約」の改正（役員の資格要件の緩和、理事会の権限の明確化等）
平成28年度		・「標準管理規約」の改正（専門家の活用等）・外部専門家の活用ガイドライン 外部専門家の活用パターン： ①理事・監事外部専門家型又は理事長専門家型、 ②外部管理者理事会監督型、 ③外部管理者総会監督型（標準管理規約コメント別添1より）
（参考）	【区などでの状況】	・アドバイザー派遣の結果として、マンション管理士との顧問契約のほか、第三者管理者方式に移行する管理組合などもあり。

管理不全の兆候があるマンションへの第三者管理者方式の活用に当たって想定される課題

- 第三者専門家等の適性確保
- マンションの費用負担能力
- 管理の質の見える化 など

課題・論点

- 高齢化や賃貸化等が進行し、区分所有者だけでは適切な維持管理が極めて困難な管理不全の兆候のあるマンションの管理組合等が、第三者管理者方式を活用できるよう、どのような環境（仕組み）を整備すべきか
- 管理組合が自立して適正な管理運営を行えるようにするには、行政がどのような支援を展開すべきか

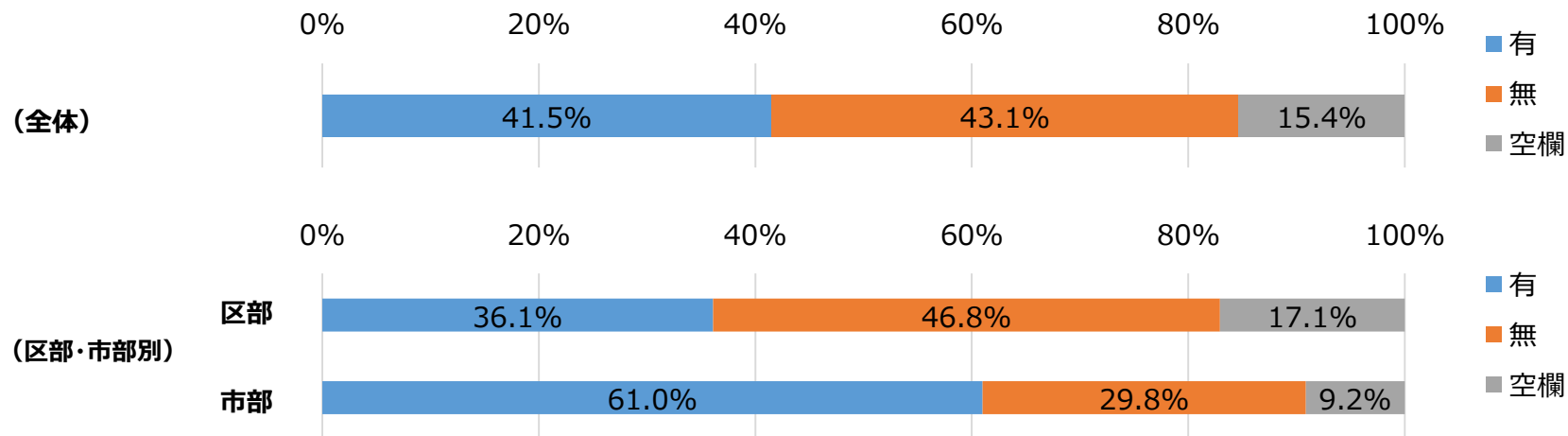
施策の方向性

○ 防災対策やコミュニティ形成等、マンションの社会的機能の向上に資する取組を支援する

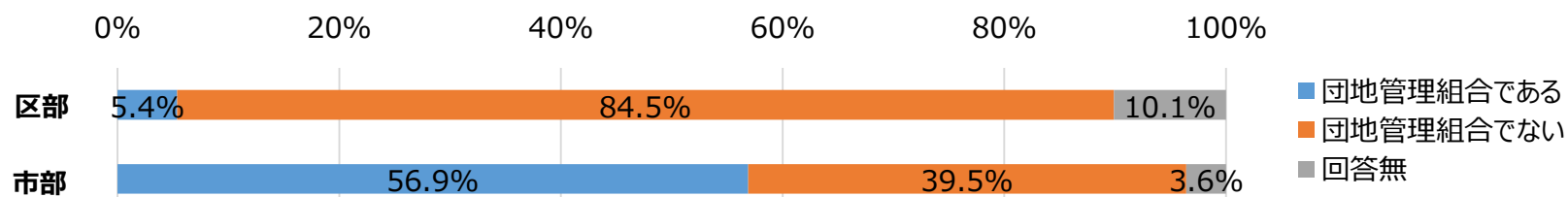
<現状>

- ・地域コミュニティ形成等（例：自治会との共催事業・協力連携イベント（祭り、等））の取組は約4割で有
- ・市部のほうが、地域コミュニティ形成等の取組のポイントが高い
- ・団地管理組合の割合と関連する可能性あり

【地域コミュニティの形成等の取組】



【管理組合の形態】

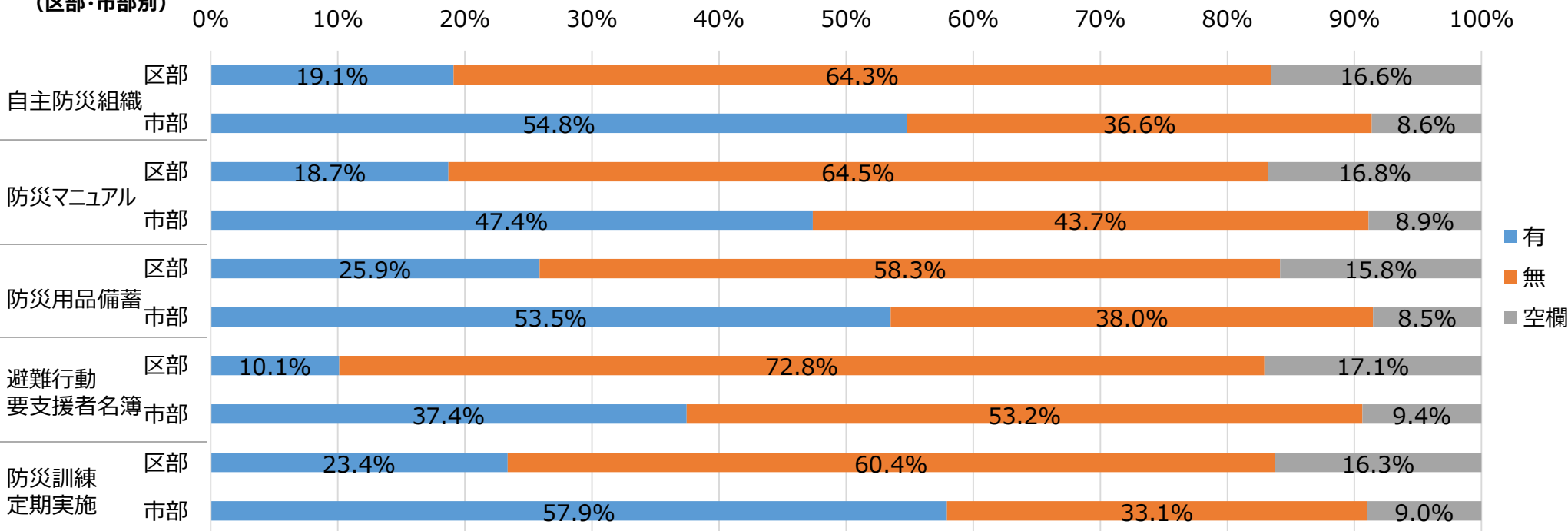


<現状> 防災への取組

・市部の方が明確に防災への取組や活動が活発

【防災への取組】

(区部・市部別)



課題・論点

○ 地域の防災力向上などマンションにおける社会的機能の向上に資する取組を促進するためには、区市や地域と連携して都はどのような支援を展開するべきか

施策の方向性

- 管理不全の予防や管理の適正化促進に向け、行政が管理組合をこれまでよりも踏み込んで支援するためには、マンションの現状やニーズの適切な把握が重要であり、そのツールとして管理状況届出制度の確実な運用が必要である
- 収集した届出情報を集計・分析することにより、既存のマンション施策の着実かつ効果的な実施を図るとともに、管理組合等に対する支援の充実や多様化につなげていくことが必要である

<現状>

【届出対象マンション】

昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるもの（**要届出マンション12,158件**）

【届出状況】

届出済 8,871件 届出率 約73%（2021年6月末時点）

- 届出対象以外のマンションによる任意の届出も可能。**任意届出：92件** 合計届出件数：8,963件
- **電子届出率 41.7%**

届出率 80%（2025年度末）

【届け出ない理由（都や総合相談窓口への電話より抜粋）】

- ・親族所有のため（仰々しく管理組合としていない）
- ・事務所として使用しており、誰も居住していない（登記上は居宅となっている）
- ・届出を行う**メリットがない**。（罰則もないので、提出しない）

【届出内容】

参考資料 4、5、6 届出状況参照

【届出に対する支援制度のインセンティブ】

■ 分譲マンション総合相談窓口（令和元年開設）

マンションの適正な管理や円滑な再生を促進するため、マンション管理士が、管理組合等からの管理、建替えや改修に関する**相談に無料に対応**する窓口

■ 東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザー無料派遣（令和2年開始）

届出を行った管理組合に対し、**管理の良好なマンションは1回、管理不全の兆候のあるマンションは5回**まで、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターで実施しているマンション管理アドバイザー制度、マンション建替え・改修アドバイザー制度を**無料**で利用できる制度

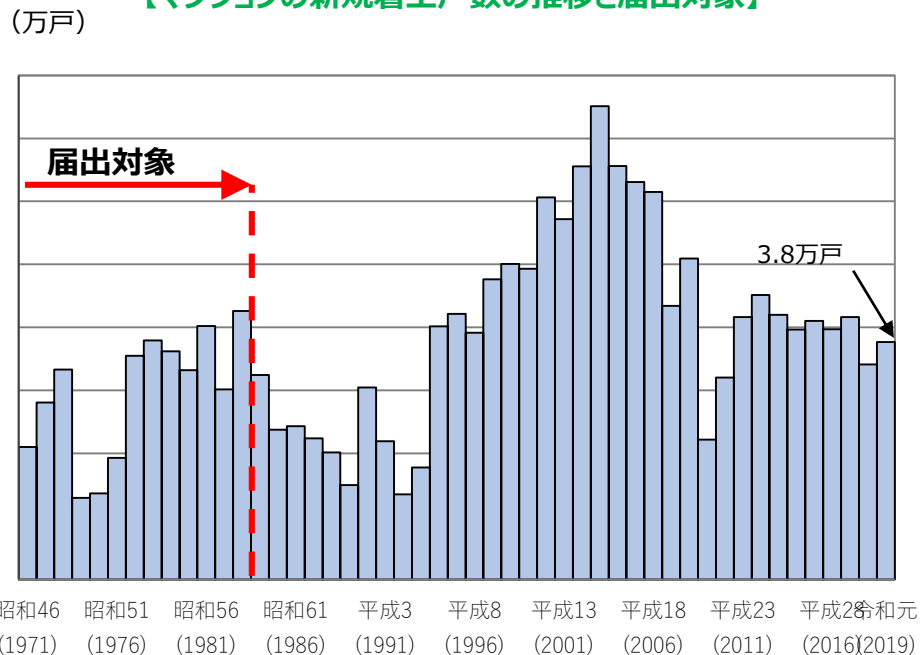
【事務処理移譲状況】

移譲事務	受託区市町村名
届出・変更届出（条例15条・16条）	都内全区市町村
調査・助言・指導（条例17条・18条）	全23区、八王子市、立川市、三鷹市、府中市、町田市、小金井市、日野市、東村山市、国分寺市、東大和市、多摩市、羽村市、あきる野市、西東京市

【管理状況届出項目】

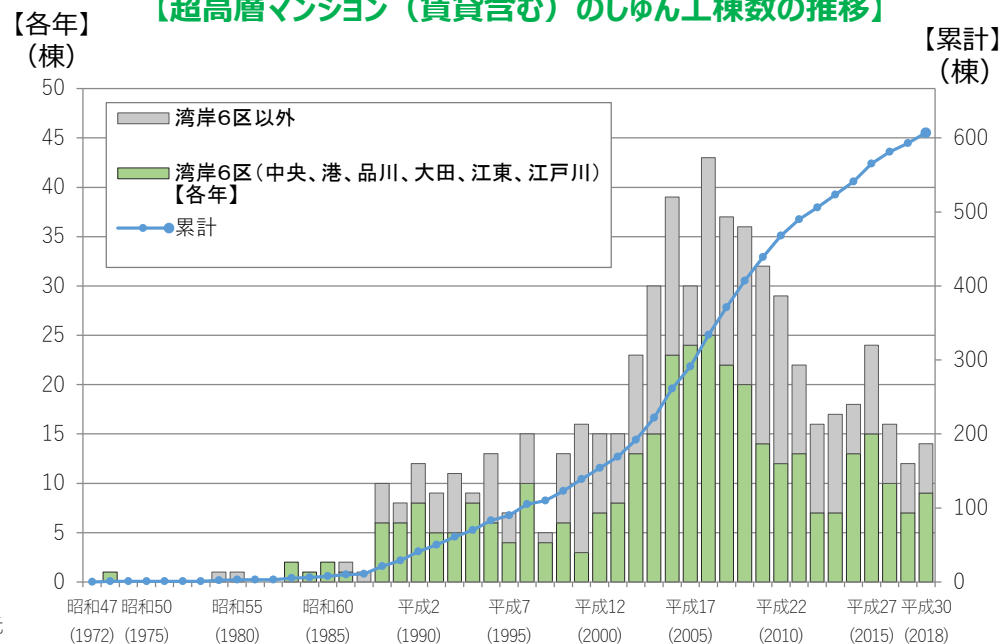
管理不全を予防するための必須項目	その他の届出情報		
<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の有無 ・管理者等の有無 ・管理規約の有無 ・総会開催の有無（年1回以上） ・管理費の有無 ・修繕積立金の有無 m²当たりの月額 ・修繕の計画的な実施の有無（直近実施年） 	【マンションの概要】 <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の形態 ・戸数 ・階数 ・新築年月日 ・土地の権利 ・併設用途 ・管理形態 	【適正な維持管理に関する事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の有無 計画期間 ・滞納対応に関するルールの有無 ・区分所有者等の名簿等の有無 ・空き住戸、賃貸化住戸の割合 ・耐震化の状況 診断、改修 ・設計図書の有無 ・修繕履歴 	【社会的機能向上に資する取組】 <ul style="list-style-type: none"> ・防災への取組（防災組織、備蓄、マニュアル、名簿、訓練） ・バリアフリー ・環境への取組 ・地域コミュニティ形成等の取組

【マンションの新規着工戸数の推移と届出対象】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

【超高層マンション（賃貸含む）のしゅん工棟数の推移】



(資料) 平成30年建築統計年報2019年版/東京都を基に作成

(備考) 1 昭和39(1964)年から平成30(2018)年度末までに建築確認済みの棟数を算出(予定込み)

2 住宅の用途を含む高さ60m超の建築物(賃貸マンションを含む。)

課題・論点

- 届出率のさらなる向上を図るとともに、届出に関する事務を円滑に運用するため、届出の受理や管理組合に対する助言・調査・支援などの事務主体である区市町村との連携強化をどのように図るべきか
- マンションの管理状況に応じた支援を効果的に展開するため、どのような届出情報の活用の仕方が考えられるか
- 施策の可能性を広げるためには、現在の届出項目で十分か。将来的には、どのような届出項目や必須事項が考えられるか

施策の方向性

- マンションの管理状況が市場で適切に評価される仕組みを整備することにより、資産価値の維持向上につながれば、区分所有者等にとって管理の適正化を促進するインセンティブとなりうる
- 消費者や事業者等に対する普及啓発を更に充実させていくことが必要であるとともに、管理の良好なマンションについては、何らかの制度的なメリットを付与することも有効である

<現状>

○管理適正化推進計画の策定予定アンケート結果（R3.7時点）

	R3年度中に策定	R4年度中 "	R5年度 以降 "	未定
区部	2区	7区	11区	3区
市部	8市	3市	3市	12市

- ✓ マンパワーの不足もあり、約半数の市が策定時期未定

○主な住宅関連の認定・表示制度

	長期優良住宅認定制度	住宅性能表示制度
概要	長く住み続けるための一定の基準を満たす性能の高い住宅 基準：構造・設備、面積等	国が定めた表示・評価基準に基づき、第三者機関が住宅性能を評価 基準：構造、住環境等
メリット	国補助、税制優遇（所得税、固定資産税等）、金利引下げ（住宅ローン）、保険料割引	保険料割引 紛争処理支援

- ✓ 認定等に伴うインセンティブが制度に組み込まれている

○マンションの管理状況に関する評価制度

制度	管理計画認定制度	優良マンション登録表示制度	マンション管理適正評価制度	マンション管理適正化診断サービス
主体	区市	東京都	マンション管理業協会	日本マンション管理士会連合会
特色	法定制度	ハード面を含む評価	5段階評価	S評価ステッカー
メリット	未定	書類省略 手数料割引	市場評価 保険料割引	保険料割引

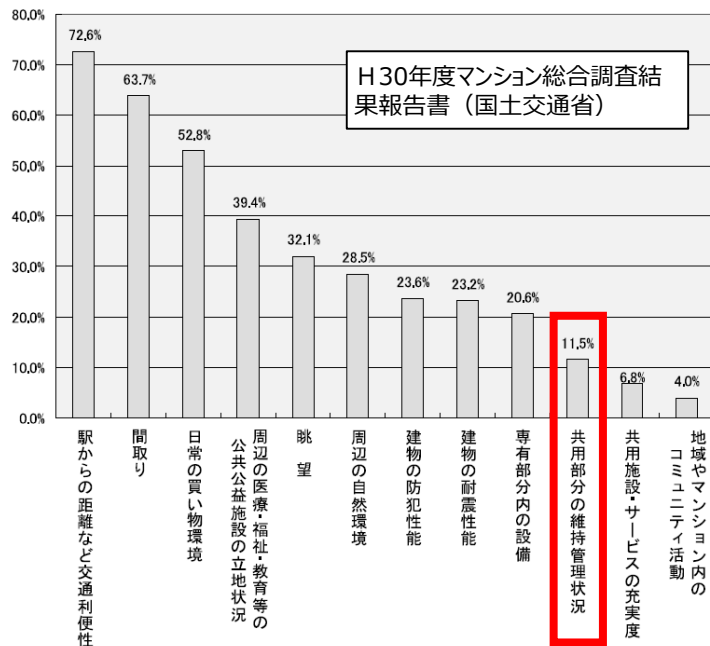
- ✓ 消費者等の認知度が不足しており、認定メリットのアピールも弱い

○中古マンションの売買に関する査定項目

「価格査定マニュアル」（公財）不動産流通推進センター	<ul style="list-style-type: none"> ・交通の便（駅徒歩分、バス分等） ・近隣状況（店舗への距離等） ・専有部分（騒音・眺望等） ・維持管理（計画修繕の実施・保守清掃等）
----------------------------	---

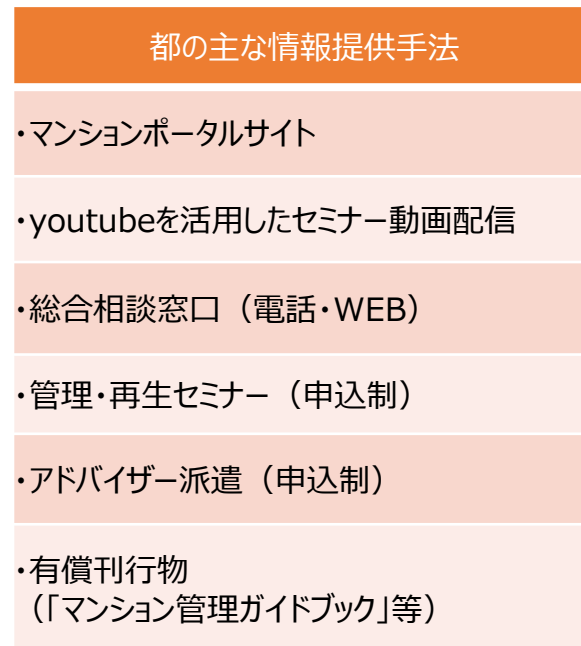
- ✓ 一般的に維持管理の状態は査定価格に反映

○マンション購入者が購入の際に考慮した項目



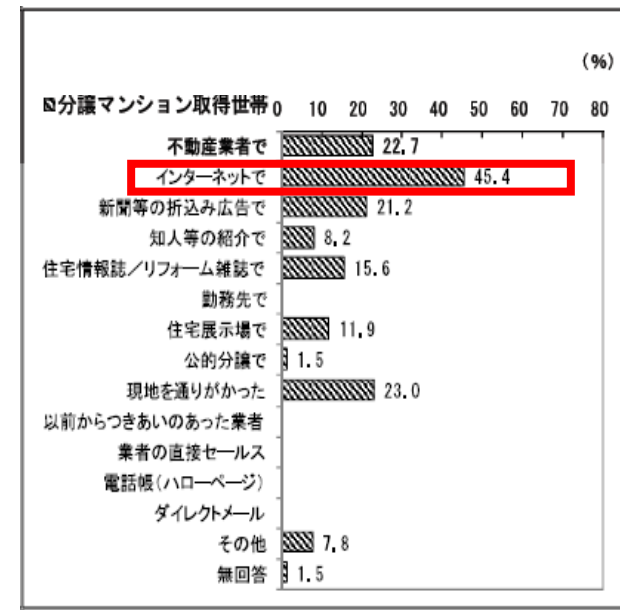
- ✓ マンションの購入に当たって、維持管理状況はあまり考慮されていない

○都のマンション施策に関する情報提供



- ✓ 能動的に自ら情報収集しようとする主体向けの手法が多い

○マンション購入の際の情報収集方法



- ✓ マンション購入予定者の約半数がネットで情報を収集（不動産検索サイト等）

課題・論点

- 管理適正化推進計画に基づく管理計画認定制度の開始や円滑な運用に向け、どのように区市を支援すべきか
- 東京都優良マンション登録表示制度がより活用されるよう、他の評価制度との連携を含め、利用者目線からの見直しを図るべきではないか
- 消費者や事業者等への普及啓発を充実させるためには、きめ細かいアウトリーチ型の情報提供が必要ではないか

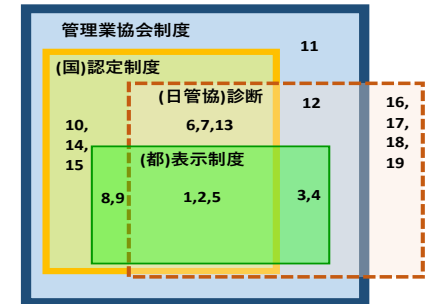
参考【各種住宅評価・登録制度】

番号	制度名	開始年度	運営主体	評価対象	区分	対象住宅
①	住宅性能表示制度	2000	国	建物性能	登録・認証	住宅（中古含む）
②	東京都優良マンション登録表示制度	2003	東京都	建物性能 管理状況	登録・認証	新築中分譲マンション 新築分譲マンション 既存分譲マンション
③	東京都マンション環境性能表示	2005	東京都	建物性能	届け出義務	マンション用途の延床面積が2,000平方メートル以上の分譲または賃貸マンション
④	マンションみらいネット	2006	マンション 管理センター	管理状況	登録・認証	新築・既存マンション
⑤	長期優良住宅認定制度	2009 (既存2016)	国	建物性能	登録・認証	戸建住宅、共同住宅等の 新築、増改築
⑥	東京都耐震マーク表示制度	2012	東京都	建物性能	登録・認証	都内の耐震基準への適合が確認された建築物
⑦	低炭素建築物認定制度	2012	国	建物性能	登録・認証	低炭素化に資する建築物の新築、増改築等
⑧	建物状況調査（インスペクション）	2013ガイドライン 2018重説義務化	国	建物性能	登録・認証	既存住宅
⑨	マンション管理適正化診断サービス	2015	日本マンション 管理士会連合会	管理状況	登録・認証	分譲マンション
⑩	東京都子育て支援住宅認定制度	2015	東京都	建物性能	登録・認証	分譲又は賃貸の集合住宅（既存住宅も対象）等
⑪	ヴィンテージマンションプロジェクト（マンション 共用部評価書）	2016	マンション計画修 繕施工協会	建物性能	登録・認証	分譲マンション
⑫	建築物省エネルギー性能表示制度	2016	国	建物性能	届け出義務	全ての建築物
⑬	安心R住宅	2017	国	建物性能 管理状況	登録・認証	既存住宅
⑭	東京都管理状況届出制度	2020	東京都	管理状況	届け出義務	昭和58年末以前に新築されたマンション、6戸以上
⑮	東京都LCP住宅登録	2020	東京都	建物性能 管理状況	登録・認証	耐震性を有し、登録基準を満たす集合住宅（マンション 等）
⑯	神戸市マンション管理支援制度（案）届 出・公開	2020	神戸市	管理状況	届け出義務 ・情報公開	6戸以上の分譲マンション
⑰	マンション管理計画認定制度	2022～	国	管理状況	登録・認証	－
⑱	マンション管理適正評価制度	2022～	マンション 管理業協会	管理状況 (建物性能)	登録・認証	管理組合から評価依頼のあったマンション
⑲	長期優良住宅認定制度(再掲)	2022改正	国	建物性能	登録・認証	共同住宅の住棟単位認定の開始、など

参考【マンションの評価制度の比較】

	項目		マンション管理業協会 等級評価	国 認定基準 (案)	東京都 優良マンション 登録表示	日管連 診断サービス
目的	○管理評価による市場評価への効果	-	0		0	
	○適切な維持管理の促進	-	0	0	0	0
優遇措置等		-	0			0
登録料・更新料・事務手数料		-	0		0	0
有効期間 (期限)		-	0	0	0	
管理	1 管理者等の設置	管理体制	0	0	0	0
	2 通常総会の開催		0	0	(標準管理規約準拠)	0
	3 総会議事録		0		(標準管理規約準拠)	0
	4 規約原本・現に有効な規約		0		0	0
	5 標準管理規約への準拠状況		0	0	0	0
	6 管理費会計収支	会計収支	0	0		0
	7 修繕積立金の額		0	0		0
	8 修繕積立金会計収支		0	0	0	
	9 管理費滞納額		0	0	0	
	10 修繕積立金滞納額		0	0		
	11 緊急対応	生活関係	0			
	12 消防訓練の実施状況		0			0
	13 防災対策		0	0		0
	14 借入金状況		0	0		
	15 専有部分への立ち入り規定		0	0		
	16 ・防犯対策					0
	17 ・専門家の活用					0
	18 ・損害保険の付保				0	
	19 ・コミュニティ形成活動				0	
	20 建物設備管理業務 (法定点検)	修繕	0		0	0
	21 長期修繕計画書の有無		0	0	0	0
	22 共用部分の修繕等の履歴情報		0	0	0	0
建築	① 耐震性 (耐震診断の実施)	性能	0		0	
	② 耐震性能		他制度連携		新築 (性能評価取得)	
	③ 耐風性能				新築 (性能評価取得)	
	④ 耐火性能				新築 (性能評価取得)	
	⑤ 劣化対策				新築 (性能評価取得)	
	⑥ 維持管理対策 (設備)				新築 (性能評価取得)	
	⑦ 高齢者等配慮 (バリアフリー)				新築 (性能評価取得)	
	⑧ 主要構造部に関わる劣化状況				中古	
	⑨ 給排水設備の劣化状況				中古	
	⑩ その他附属物 (手摺等) の劣化状況				中古	

各制度の「管理」評価項目範囲



各制度の「建築・設備」評価項目範囲

