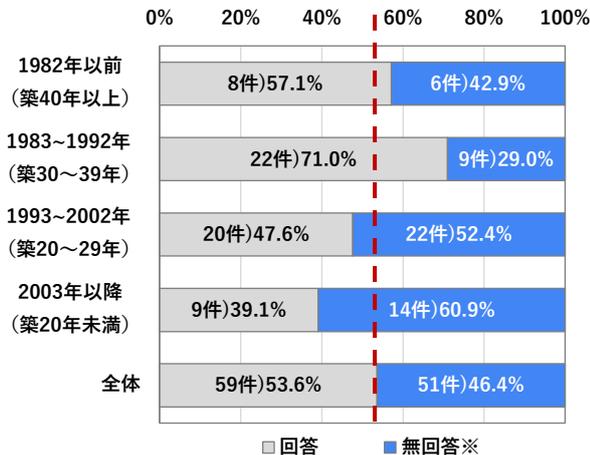


# マンションを取り巻く状況(追加)

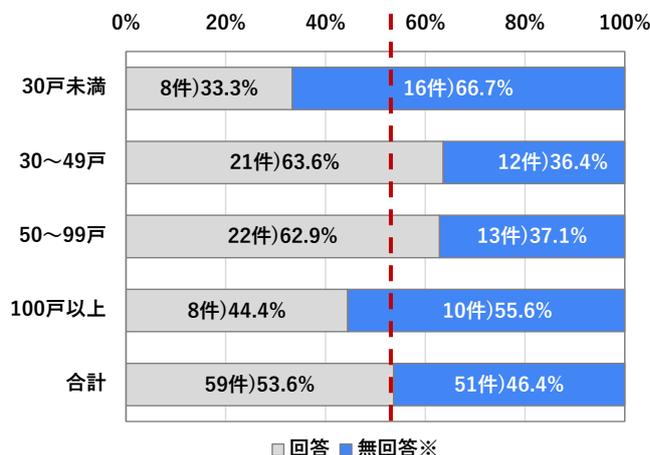
## (1) アンケート未回答(実態のわからない)マンションに関する分析

- ・築年別では、新しい物件で無回答の割合が高くなっている。
- ・戸数規模別では小規模な物件で無回答の割合が高くなっている。

《建築年別》



《戸数規模別》



※ 調査票を配布できなかった2件を含む

・建築年・戸数規模別に管理組合、管理会社、定期報告の状況を整理すると下表のとおり。以下について、実態把握の優先度が高い。

- ・区分所有法に管理組合の規定が明記される 1982 年以前の物件 (6件)
- ・築 20~39 年のうち、状況が把握できていない物件 (5 件)

		49 戸以下	50~99 戸	100 戸以上
<b>1982 年以前 (築 40 年以上)</b>		<b>2 件</b>	<b>1 件</b>	<b>3 件</b>
管理組合※1	有	1 件	1 件	2 件
	無	0 件	0 件	0 件
	不明	1 件	0 件	1 件
管理会社への委託※2	有	0 件	1 件	3 件
	無	1 件	0 件	0 件
	不明	1 件	0 件	0 件
定期報告	提出	2 件	1 件	2 件
	未提出	0 件	0 件	0 件
	対象外	0 件	0 件	1 件
<b>うち実態把握の優先度:高</b>		<b>2 件</b>	<b>1 件</b>	<b>3 件</b>
<b>1983~2002 年 (築 20~39 年)</b>		<b>17 件</b>	<b>9 件</b>	<b>5 件</b>
管理組合※1	有	15 件	9 件	5 件
	無	0 件	0 件	0 件
	不明	2 件	0 件	0 件
管理会社への委託※2	有	14 件	8 件	5 件
	無	0 件	0 件	0 件
	不明	3 件	1 件	0 件
定期報告	提出	15 件	9 件	5 件
	未提出	2 件	0 件	0 件
	対象外	0 件	0 件	0 件
<b>うち実態把握の優先度:高</b>		<b>4 件</b>	<b>1 件</b>	<b>0 件</b>

優先的に実態把握  
に取組むもの

※1 県アンケート調査(R2)および定期報告提出者(肩書が理事長・理事などとなっているか)より判断

※2 ウェブサイト(マンションマーケット、セルフイン)の掲載情報より判断

## (2) マンションの耐震化の状況

- ・旧耐震基準時に建設された物件は12件。耐震診断を実施し、耐震性が無いことがわかっているのは1件のみ(R4 アンケート結果より)。
- ・その他は高層の物件も含め耐震性の有無がわからない状況。そのため、これらの物件については、耐震診断補助等の情報提供を進めていく。

建設時期	階数	耐震診断※ <sup>1</sup>	構造※ <sup>2</sup>		
旧耐震基準 (~1981年)	6階~	2 耐震診断未実施	2 RC造	1	
			RC+S造	1	
	~5階	10 耐震診断未実施	1 耐震診断実施済み(耐震性なし)	RC造	1
			8	RC造	4
				RC+S造	1
				PC造	1
				壁式プレキャストRC造	1
壁式プレキャストRC造/S造	1				
不明	1 壁式プレキャストRC造/RC造	1			
新耐震基準 (1982年~)	98				
合計	110				

※1 R4 アンケート結果及び定期報告の内容による

※2 建築計画概要書の記載内容による

### (3) 国におけるマンション施策の検討

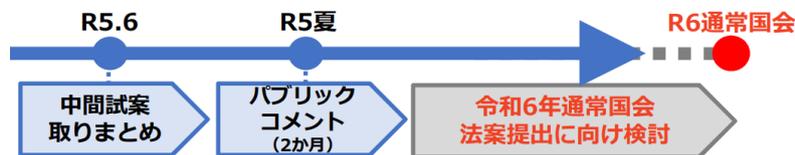
#### ① 区分所有法制の見直し(法務省 区分所有法制部会)

・区分所有法制部会第9回会議(令和5年6月8日開催)において中間試案を取りまとめ、本年7月からパブリックコメントの手続(2か月間)を実施している。

#### 《中間試案》

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策	1.集会の決議の円滑化	・所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み ・出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
	2.区分所有建物の管理に特化した財産管理制度	・所有者不明の専有部分の管理制度の創設 ・管理不全の専有部分・共用部分の管理制度の創設
	3.専有部分の管理の円滑化	・配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度 ・国内管理人の選任制度
	4.共用部分の変更の円滑化	・共用部分の変更決議の要件緩和
	5.その他の管理の円滑化	・区分所有者の責務の検討 ・管理事務の合理化を図る制度 ・共用部分に係る損害賠償請求権等を管理者が代理行使できる制度
区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	1.建替えの円滑化	・建替え決議の要件緩和 ・建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅
	2.区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み	・多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等 ・多数決による一棟リノベーション工事
団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	1.団地の再生の円滑化	・一括建替え決議の要件緩和 ・一部建替え承認決議の要件緩和 ・団地内建物・敷地の一括売却
	2.被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	・建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和 ・被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長

#### ■ 今後について



引用:区分所有法制の見直し(法務省民事局(令和5年7月))

## ② 今後のマンション政策のあり方に関する検討会（国土交通省）（R4.10～R5.8）

### ■ 検討会の趣旨

- ・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

- ⇒「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。

#### ②適切な修繕工事等の実施

- ⇒適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。
- ⇒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。
- ⇒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。

#### ③管理不全マンションへの対応

- ⇒区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。
- ⇒地方公共団体の権限の強化について検討を行う。

#### ④管理 組合役員の担い手不足への対応

- ⇒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。

#### ⑤定期借地権マンションの今日的 評価

- ⇒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。

#### 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。

### 《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

- ⇒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。
- ⇒地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。
- ⇒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。

#### ② 多様なニーズに対応した事業手法

- ⇒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。
- ⇒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。
- ⇒必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。

#### ③ 自主建替えの円滑化

- ⇒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。

### ■ 今後について

本年秋頃を目標にワーキンググループを設置し、下記の施策の具体化に向けた検討を開始する。

- ・マンション管理計画認定制度の認定基準の見直しに関する検討（「修繕積立金の安定的な確保」等）
- ・マンション標準管理規約の見直しに関する検討（「管理不全マンションへの対応」等）
- ・管理業者が管理者となる場合も含めた外部専門家の活用のあり方に関する検討（「管理組合役員の担い手不足への対応」等）