

マンション管理の現状と適正化に向けて



2023年12月4日(月)

マンション・まちづくり支援企画グループ長

太田 裕之

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved. 1

マンション管理の現状と課題

○1956年に我が国で初めて民間の分譲マンションが誕生して以来、マンションは主に都市部においてなくてはならない主要な居住形態として国民に定着

- ・我が国におけるマンションのストック数は、2022年末時点で約694.3万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える国民が分譲マンションに居住していると推計
- ・区分所有者の永住意識は年々高まっており、マンション総合調査によれば、1990年代半ばから「永住するつもり」の割合が「いずれは住み替えるつもり」を上回り、直近では過去最高の割合(62.8%)となるなど、マンションに対する住まい方の意識も変化

○しかしながら、現在、マンションを巡っては、「2つの古い」と言われる建物と居住者の両方における高齢化が急速に進行しており、こうした傾向とあわせて様々な課題が顕在化している。

- ・また、築40年以上を経過した高経年のマンションは2022年末時点で約125.7万戸存在し、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸と急増していくことが見込まれている。
- ・高経年マンションにおいては区分所有者の高齢化が進むと同時に、空室や賃貸住戸などの非居住化も進んでいる。また、これらの中には所在不明住戸が発生しているマンションも存在する。



管理組合の役員の手不足や総会運営、集会の議決が困難になるといった課題

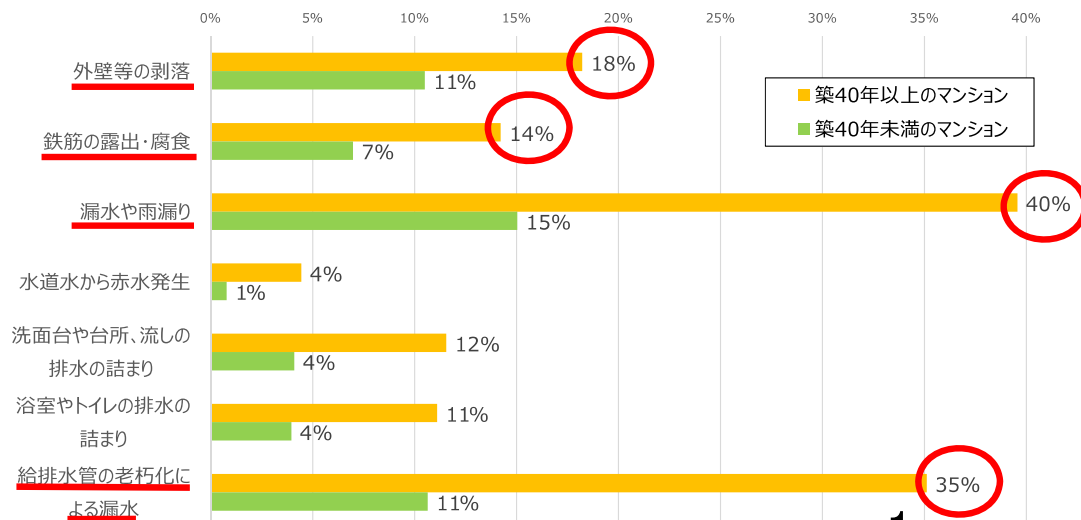
※近年は、管理組合役員の手不足等を背景として、マンション管理業者を管理者に選任している事例も増えつつある。

「現在の修繕積立金の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションの割合は約3分の1にとどまり、また、約半数の管理組合が長期修繕計画の定期的な見直しを行っていない。

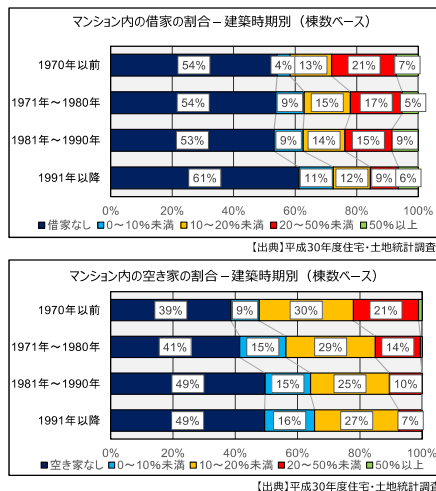
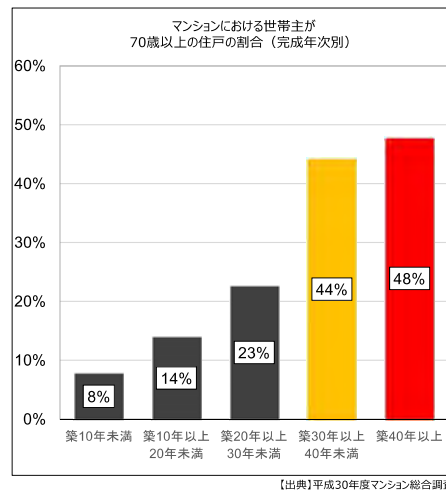
※修繕積立金の積立方式としては、近年分譲されるマンションの大半が「段階増額積立方式」

高経年マンションにおける修繕不足の懸念

○築40年以上の**高経年マンション**では、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった**生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。**

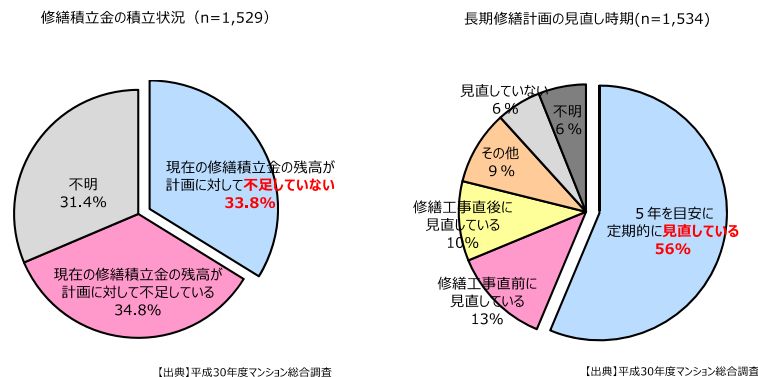


○ 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。



出典 国土交通省 今後のマンション政策のあり方に関する検討会

- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。



出典 国土交通省 今後のマンション政策のあり方に関する検討会

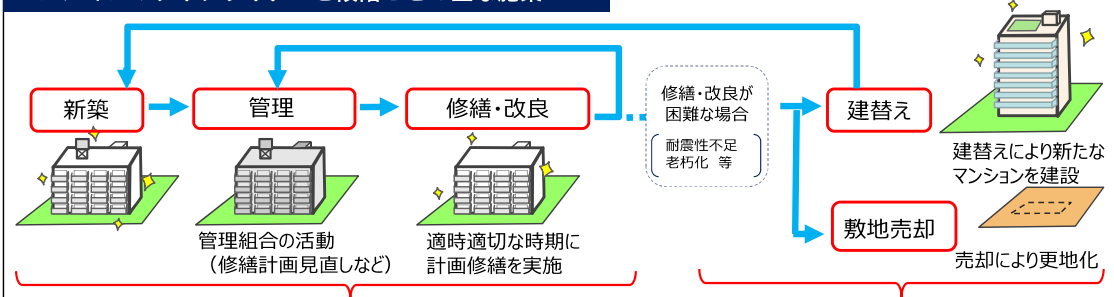
政策の動向

政策の動向

- 2020年6月 マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の改正(2022年4月全面施行)
 - ・改正マンション管理適正化法では、国による基本方針の策定のほか、地方公共団体の役割を明確に位置付けるものとして、マンション管理適正化推進計画の作成、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度、管理適正化のための助言・指導・勧告制度の創設など
 - ・改正マンション建替円滑化法では、除却の必要性に係る認定制度を拡充し、従来までの耐震性不足のマンションのほか火災安全性不足、外壁剥落の危険性のあるマンション等を対象に加えるほか、団地における敷地分割制度を創設
 - 2021年6月 標準管理規約改正
 - ・デジタル化や新型コロナウイルス感染症への対応として、マンション標準管理規約を改正し、ITを活用した総会・理事会、置き配に係る内容等を位置づけた。
 - 2021年9月 マンション管理計画認定制度の認定基準となる「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定
 - 2023年4月 マンションの長寿命化に資する大規模修繕工事を促すための固定資産税額を減額する税制措置（「マンション長寿命化促進税制」）を創設
- ✚ 今後の動き
- 2022年10月 区分所有法改正に向けた法制審議会の設置
 - ・老朽化した区分所有建物の管理や再生の円滑化に向け、法務省において国土交通省も参加する形で法制審議会区分所有法制部会が設置され、区分所有法制の見直しに向けた議論が進められている。
 - 2022年10月 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の設置
 - ・マンションの管理の適正化や建替え等の円滑化を進めていくためには、区分所有法制の見直しのみならず、マンション政策において、適切な管理水準への誘導や、良好なコミュニティの形成、合意形成の促進、事業の安定性の確保などの施策を一体となって講じていくことが重要
 - ・上記法制審議会と「車の両輪」となって、マンションの管理や修繕、再生のための施策を総合的に検討していくため、マンションを巡る現状を把握し、課題を整理した上で、マンション政策の方向性をとりまとめることを目的に、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置し、2023年8月にとりまとめを公表。

- 適正な管理・修繕の推進を通じ、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。

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

再生の円滑化の推進

<p><R2年法改正事項・R4年4月施行></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>出典 国土交通省 今後のマンション政策のあり方に関する検討会</p>	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画ガイドライン 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運動 	<p><R2年法改正事項・R4年4月全面施行></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> ・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
--	---	--

基本的な考え方

「生命・身体への危険性がある」又は「住宅の基本的条件である生活インフラが不十分」なマンションのうち、**簡易な修繕で改善することが困難**であり、**除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるもの**を対象とする。

分類	基準概要
生命・身体への危険性がある	(参考) 耐震性不足 耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上 耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの (1s値が0.6未満のもの)
マンション敷地売却事業及び容積率緩和特例の対象	火災安全性 建築基準法の 防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの (防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機 など)
	外壁等剥落 鉄筋に沿った浮き・ひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの (劣化グレード3の観測数+劣化グレード2の観測数×0.71)÷調査箇所数≥0.34 など
住宅の基本的条件である生活インフラが不十分	配管設備腐食等 スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの
容積率緩和特例の対象	バリアフリー 建物出入口から 多数の者が利用する居室(集会室等)又は各住戸等に至る一の経路が、移動等円滑化経路に適用される全ての基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの (階段・段を設けない(1階分の上下の移動に係る部分を除く)、廊下の幅が120cm以上 など)

出典 国土交通省 要除却認定基準に関する検討会

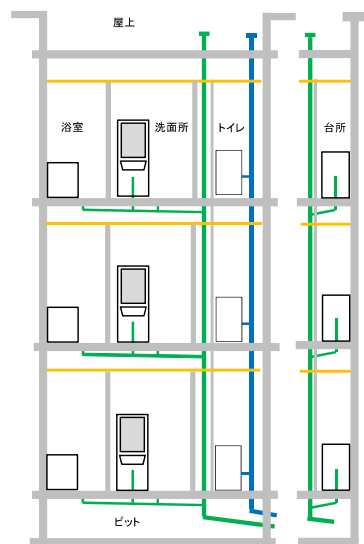
③配管設備腐食等

○基準の考え方

- ・ 台所、洗面所、風呂、便所から出る汚水が、床下にあるコンクリートスラブを貫通し、階下の天井裏に配された枝管を通じて共用部分である縦管に流される、いわゆる『スラブ下配管方式』の排水配管は、階下の住戸に立ち入らないと修繕できないほか、漏水箇所の特定が難しく、修繕にあたって天井を広範囲にわたって撤去することが必要である。
- ・ マンションを長期間にわたって健全に使っていくためには、排水計画を見直すことが望ましいが、スラブ上配管に切り替える際の排水勾配の確保や、ユニットバス等の専有部分の改修状況が住戸ごとに異なることへの対応などから、改修計画が複雑となり、費用負担も含めて合意形成を図ることが一般的に難しい。
- ・ また、排水管からの漏水について適切な対応が取られずに放置された場合、衛生面で有害となるおそれが高い。
- ・ このため、スラブ下配管方式の排水管で、老朽化により漏水が生じ、更新が必要となっているものを対象とする。

○基準案

スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの



基準に該当するマンションのイメージ (共用部分の排水管が天井裏にあり、漏水が発生)

出典 国土交通省 要除却認定基準に関する検討会

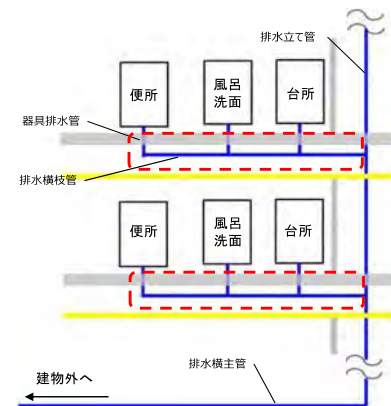
③配管設備腐食等(調査の対象とする排水管の整理)

会議後に図を修正

(風呂・洗面系統と台所系統を別とした)

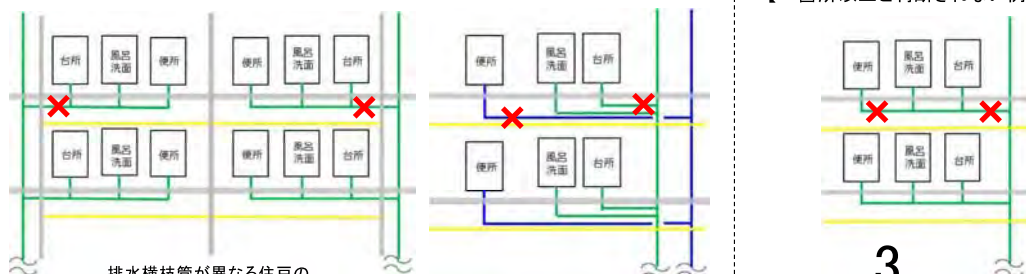
○調査の対象とする排水配管

マンションの専有部分の排水のための排水管で、その配管経路が当該専有部分の下階の天井裏を通過するもののうち、床版に埋設された部分から排水立て管に至る経路の部分とする。(右図の()内の排水管が対象)



○漏水箇所数の考え方

衛生器具から排水立て管に至る排水管の二箇所以上で漏水が生じること。(ただし、一の排水横枝管のみで二箇所以上の漏水が生じている場合を除く。)



排水横枝管が異なる住戸のそれぞれの箇所での漏水

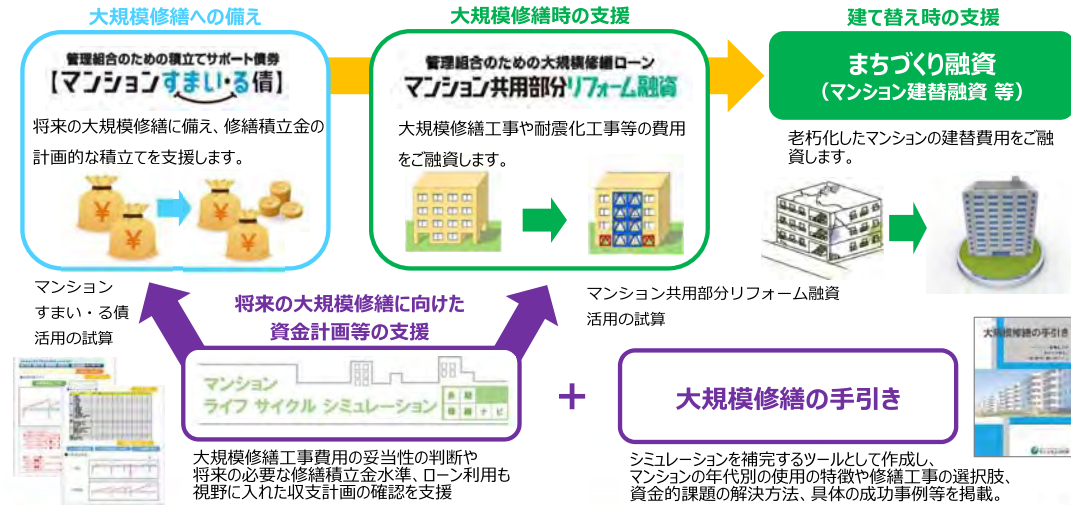
汚水管と雑排水管でそれぞれ漏水

一の排水横枝管で複数箇所漏水

出典 国土交通省 要除却認定基準に関する検討会

マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップします。

マンション共用部分リフォーム融資の利用状況



■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

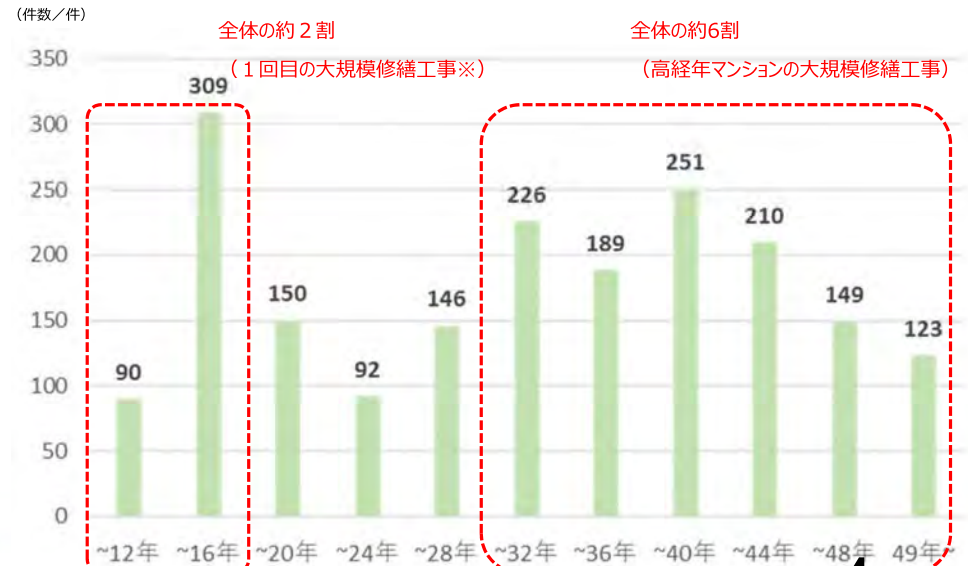
受理金額・受理件数（2011年度～2022年度受理分）



(備考) 作成時点(2023年5月)において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況②

築年数別の受理件数（2018年度～2022年度受理分）



※マンション大規模修繕工事の平均修繕周期は約7割が12～15年周期での実施となっている(令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査(国土交通省))。 (備考) 作成時点(2023年5月)において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況③

平均像（2018年度～2022年度受理分）

（単位：千円）

戸数区分 (一般)	N (件数)	工事費 (平均)	融資受理金額 (平均)	工事費に占める 融資利用割合 (%)	戸あたり工事費 (平均)	戸あたり 融資受理金額 (平均)
～20戸	377	23,700	11,642	50.9%	1,623	772
21戸～40戸	688	37,894	17,493	49.3%	1,338	603
41戸～60戸	377	59,615	27,079	48.1%	1,263	552
61戸～80戸	154	86,637	39,047	47.6%	1,245	558
81戸～100戸	93	108,682	45,109	42.2%	1,247	501
101戸以上	178	211,387	88,083	48.5%	1,091	441
平均	53	63,448	28,142	48.9%	1,233	531
総計	1,867件	-	-	-	-	-
戸数区分 (一般以外) ※	N (件数)	工事費 (平均)	融資受理金額 (平均)	工事費に占める 融資利用割合 (%)	戸あたり工事費 (平均)	戸あたり 融資受理金額 (平均)
～20戸	10	41,618	16,570	37.9%	2,971	1,159
21戸～40戸	15	111,862	57,887	46.9%	3,725	1,844
41戸～60戸	12	232,801	85,708	39.4%	4,722	1,714
61戸～80戸	12	161,289	57,550	39.8%	2,301	818
81戸～100戸	6	409,281	154,167	38.2%	4,700	1,775
101戸以上	13	553,676	290,754	52.8%	1,172	619
平均	128	242,304	109,675	43.3%	1,907	858
総計	68件	-	-	-	-	-

※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を併うもの。

（備考）作成時点（2023年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

17

工事費の補正について

①物価変動への対応

現在価格（2019年現在）となるよう以下のとおり、物価係数を定め調整※を行っています。

年度	物価係数
2012	79.00
2013	85.39
2014	89.13
2015	91.78
2016	94.77
2017	96.77
2018	98.34
2019	100.00

②工事費の地域差への対応

労務費等の地域差を勘案して、以下のとおり調整※を行っています。

都道府県	地域係数	都道府県	地域係数
北海道	1.001	滋賀	0.987
青森	0.952	京都	0.996
岩手	0.961	大阪	1.011
宮城	1.036	兵庫	0.967
秋田	0.975	奈良	1.006
山形	1.035	和歌山	0.996
福島	1.039	鳥取	0.946
茨城	1.044	島根	0.916
栃木	1.065	岡山	0.950
群馬	0.998	広島	0.929
埼玉	1.088	山口	0.920
千葉	1.095	徳島	0.930
東京	1.120	香川	0.931
神奈川	1.095	愛媛	0.926
新潟	0.997	高知	0.931
富山	1.025	福岡	0.975
石川	1.029	佐賀	0.979
福井	0.977	長崎	0.971
山梨	1.063	熊本	0.975
長野	1.014	大分	0.962
岐阜	1.019	宮崎	0.966
静岡	1.060	鹿児島	0.973
愛知	1.053	沖縄	1.069
三重	1.046	全国	1.000

※工事費の調整においては、各係数の逆数を工事費に乗じています。

19

分析の概要

本分析は、住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資を利用したマンションの大規模修繕工事費データに関して行ったものになります。

なお、データの分析は、以下のとおり補正を行った上で実施しています。

①物価変動への対応

現在価格（2019年現在）となるよう物価調整を実施

②工事費の地域差への対応

全国平均の工事費となるよう地域による工事費の差を補正

【データの概要】

融資利用年 2013年～2018年

データ件数 1,550件

東京都	853	鹿児島県	5
神奈川県	209	大分県	4
福岡県	122	茨城県	3
千葉県	85	佐賀県	3
埼玉県	67	岐阜県	2
大阪府	49	宮崎県	2
愛知県	46	群馬県	2
兵庫県	34	三重県	2
長崎県	20	山梨県	2
京都府	13	滋賀県	2
熊本県	7	長野県	2
新潟県	7	栃木県	2
静岡県	6	和歌山県	1

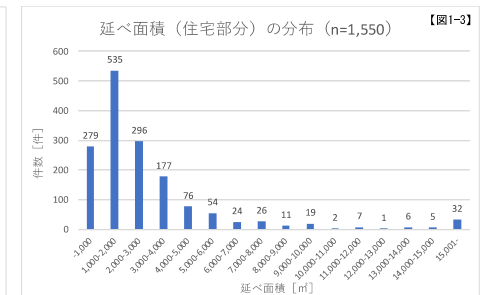
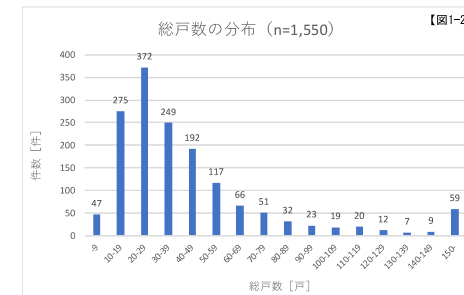
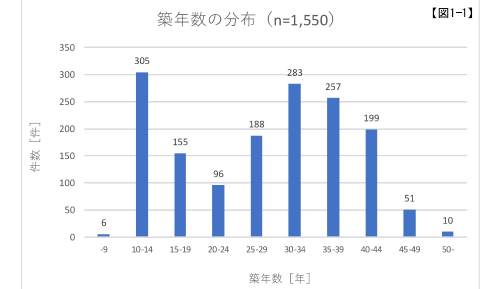
18

基本情報

築年数の分布については、築10～14年が305件と最も多く、次に築30～34年が283件、築35年～39年が257件となっている。築10～14年の工事は、初回の大規模修繕工事と思われるが、その時点で、修繕積立金のみでは資金が不足するマンションが一定数あることが確認された（図1-1）。

総戸数の分布については、20～29戸のマンションの件数が最も多い。全体の傾向としては、50戸以下の小規模～中規模マンションの件数が多い（図1-2）。

延べ面積の分布については、1,000㎡～2,000㎡のマンションが最も件数が多く、5,000㎡以下のマンションで全体の9割を占めている（図1-3）。



5

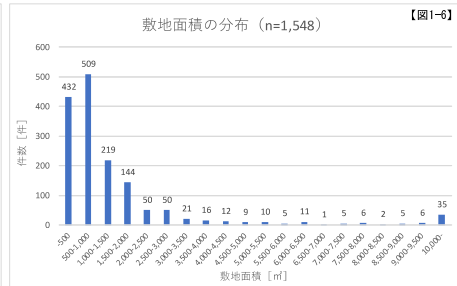
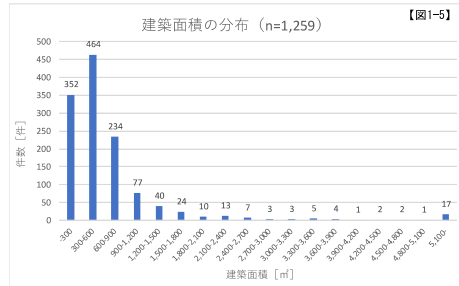
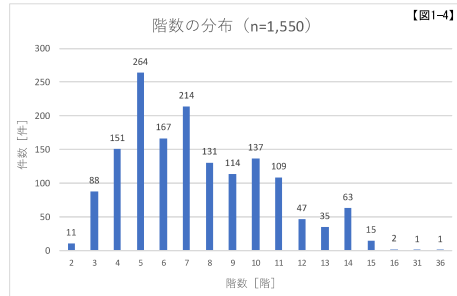
20

基本情報

階数の分布については、5～7階の中層マンションの件数が多く、30階を超えるような超高層マンションは2件と少ない（図1-4）。

建築面積の分布については、300㎡～600㎡のマンションが最も件数多く、900㎡以下のマンションで全体の8割以上を占めている（図1-5）。

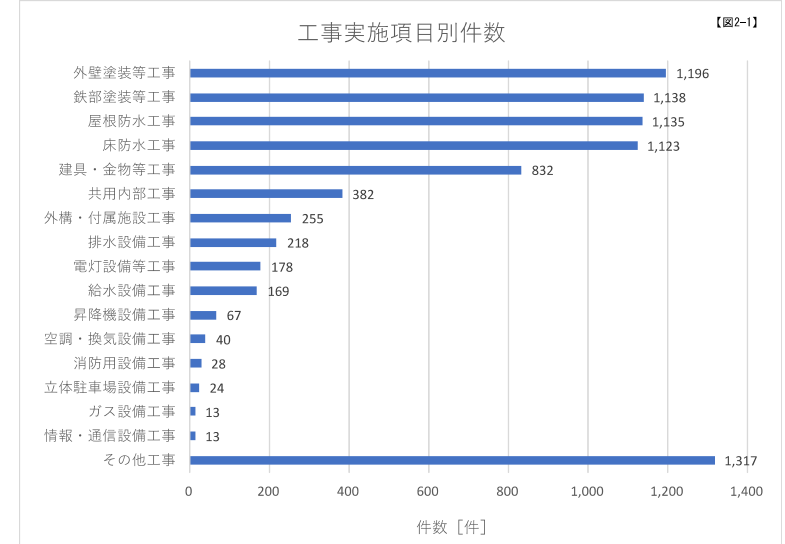
敷地面積の分布については、500㎡～1,000㎡のマンションが最も件数多く、2,000㎡以下のマンションで全体の8割以上を占めている（図1-6）。



21

工事実施項目の傾向

借入を伴い工事を実施しているという特性上、一定規模以上の工事となっているが、工事実施項目別の件数では、外壁塗装等工事が最も多く、鉄部塗装等工事、屋根防水工事、床防水工事が同時に実施されていることが傾向として確認された（図2-1）。



22

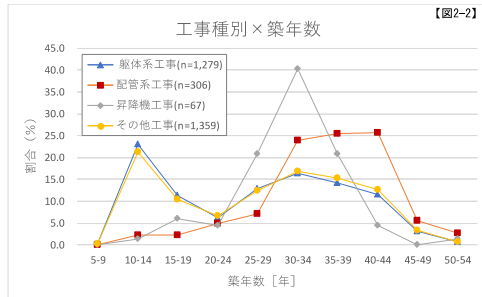
工事実施項目の傾向

工事実施項目を「躯体系工事」「配管系工事」「昇降機工事」「その他工事」に分類し、築年数ごとの工事の発生割合を確認した。

躯体系工事においては、1回目の工事は10～14年にピークがあり、長期修繕計画どおりに工事が実施されていることが伺えるが、2回目の工事の実施のピークがゆるやかに、年数も広範囲に渡っており、工事の実施時期が計画より後倒しされている実態が伺える。

昇降機工事については、長期修繕計画どおりの実施時期となっている。

配管系工事については、30～44年までピークが分散しており、工事の実施時期が長期修繕計画より後倒しされている実態が伺える。



■躯体系工事・・・
外壁塗装等工事、鉄部塗装等工事、屋根防水工事、床防水工事、建具・金物等工事、共用内部工事

■配管系工事・・・
排水設備工事、給水設備工事

■昇降機工事・・・
昇降機設備工事

■その他工事・・・
外構・付属施設工事、電灯設備等工事、空調・換気設備工事、消防用設備工事、立体駐車場設備工事、情報・通信設備工事、ガス設備工事、その他工事

23

工事費総額

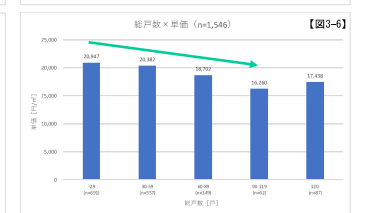
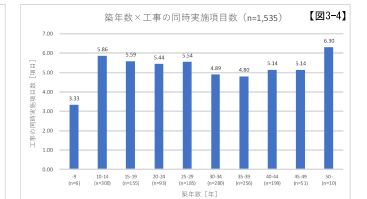
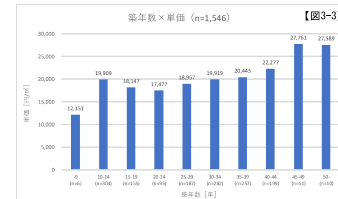
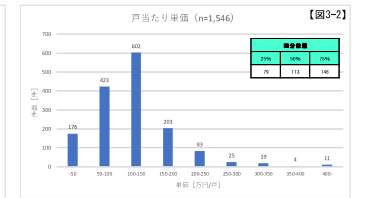
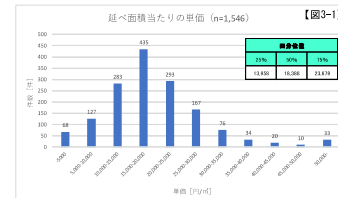
単価の分布では、工事費総額を住宅部分の延べ面積で割った延べ面積当たりの単価は、1万5千円～2万円が最も多く、戸当たり単価では、100万円～150万円が最も多い（図3-1、図3-2）。

総工事費の築年数に応じた単価は、築10～14年の建物が高めに出ているものの、概ね築年数が増えるほど、単価が上昇する傾向が確認された（図3-3）。

また、築年数と工事の同時実施項目数の関係では、築10年未満が最も低く、平均3.33項目、築50年以上が最も多く6.30項目となった（図3-4）。※工事項目の分類は、図2-1による。

工事の同時実施項目数と単価の関係では、同時に実施する工事の項目数が増えるほど、単価が上がる傾向が確認された（図3-5）。

総戸数と単価の関係では、緩やかではあるが、総戸数が増えるにつれ、単価が低くなる傾向が確認された。工事においてスケールメリットが働いていると想定される（図3-6）。



6

24