

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

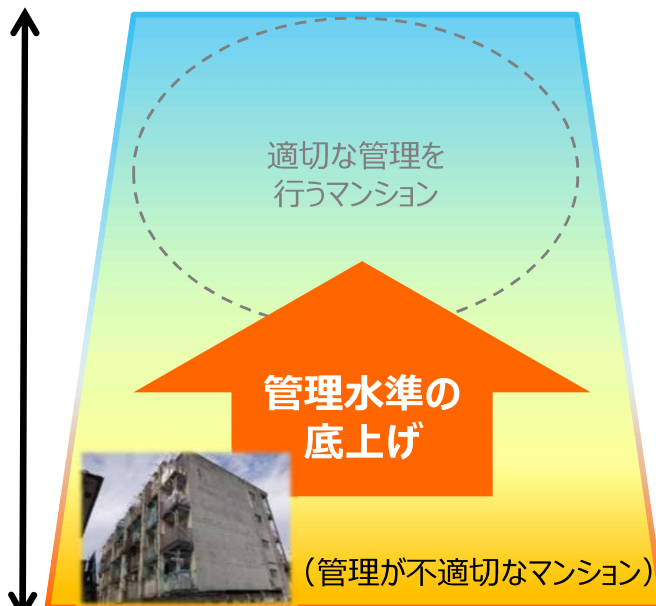
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

<マンションの管理水準のイメージ>

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

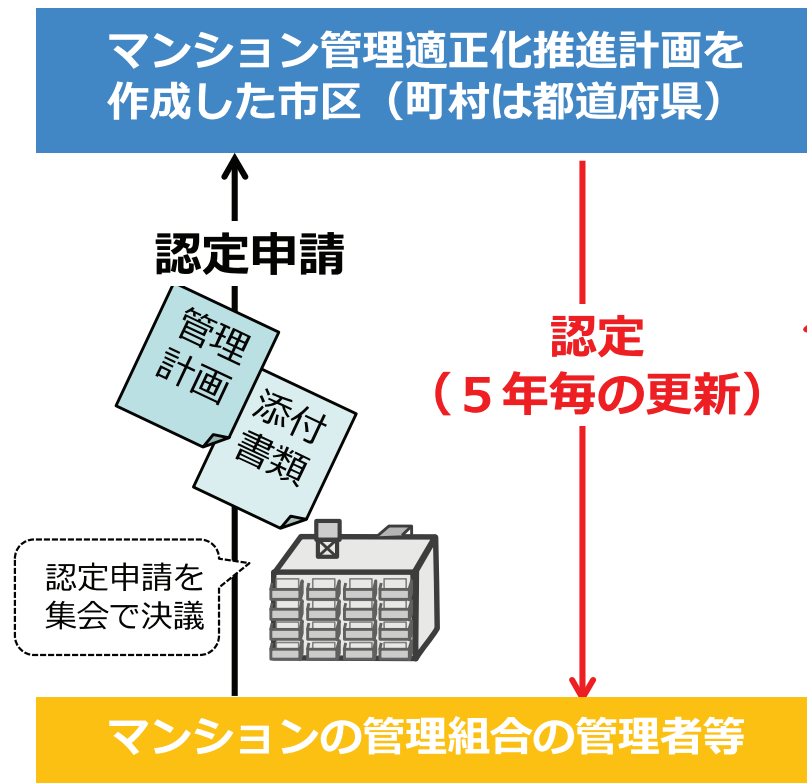
計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

マンションの管理計画認定制度の概要

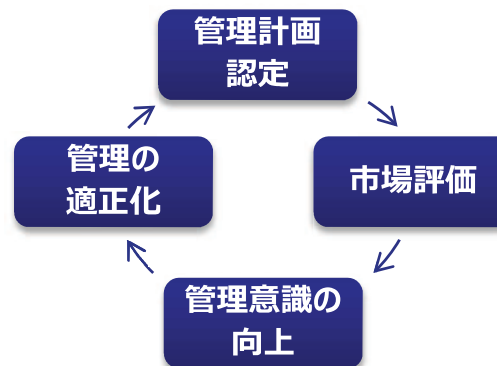
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。
- 令和5年4月19日現在の認定実績は45件。
※国交省が把握しているもの

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【認定基準（主なもの）】

- (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期間以上あること 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
 - ・総会を定期的開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること



- ・ 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保
積立金を一定以上に引き上げ、
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- **マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。**
- **減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。**

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。