2023.1.20　2023 JASOシンポジウム

高経年マンション管理の課題と活用（再生）に向けた取り組み

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

（公財）マンション管理センター
総合研究所　石原晃彦

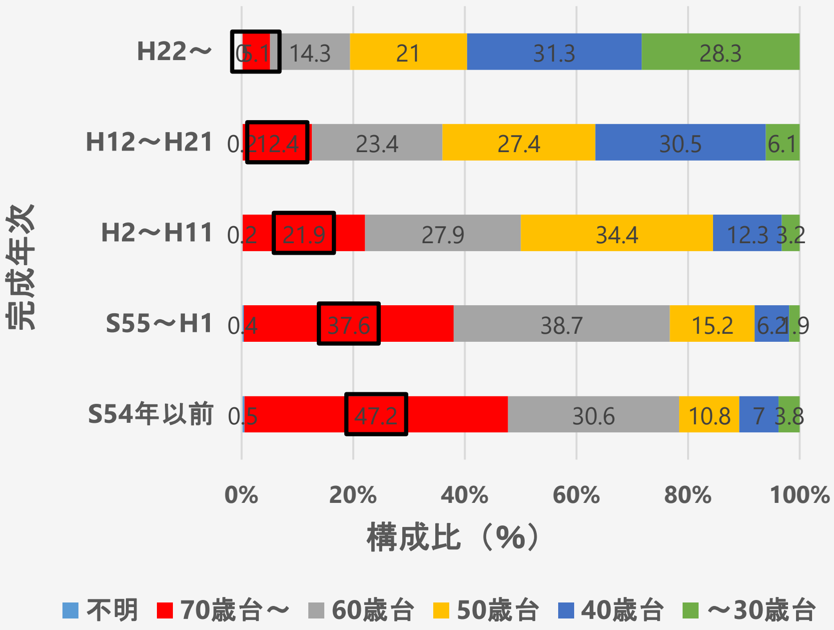
高経年マンションの管理上の課題（高齢化）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 区分所有者の高齢化、管理組合役員の高齢化

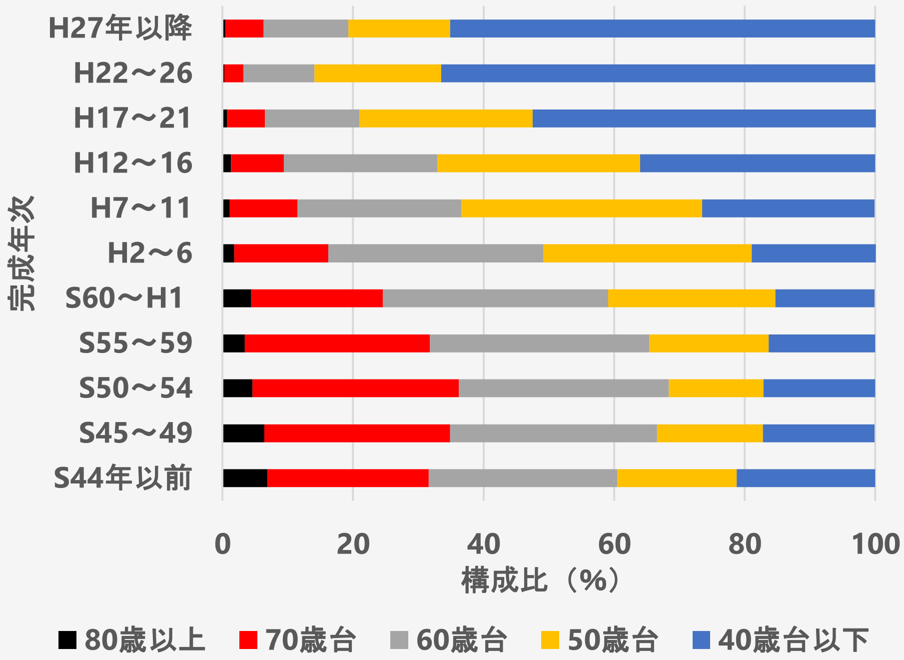
○マンションの高経年化とともに、区分所有者の高齢化、管理組合の役員の高齢化が進む傾向。

世帯主の年齢（完成年次別）



築40年以上の高経年マンションでは世帯主が70歳台～の割合が4割以上

役員の年代別構成比（完成年次別）



（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

築40年以上の高経年マンションでは、70歳台以上の役員も3割以上

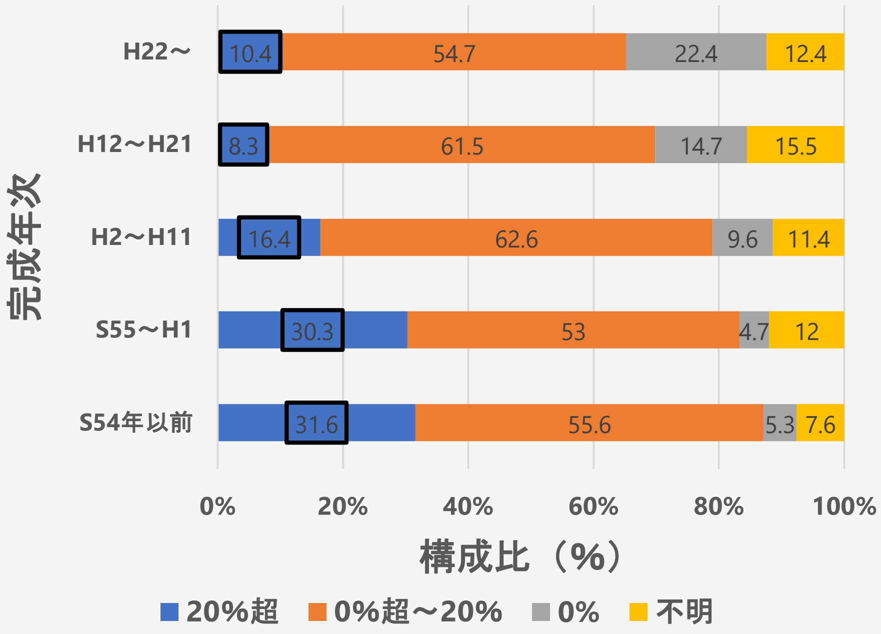
高経年マンションの管理上の課題（賃貸化、空き住戸化）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 区分所有者の非居住化

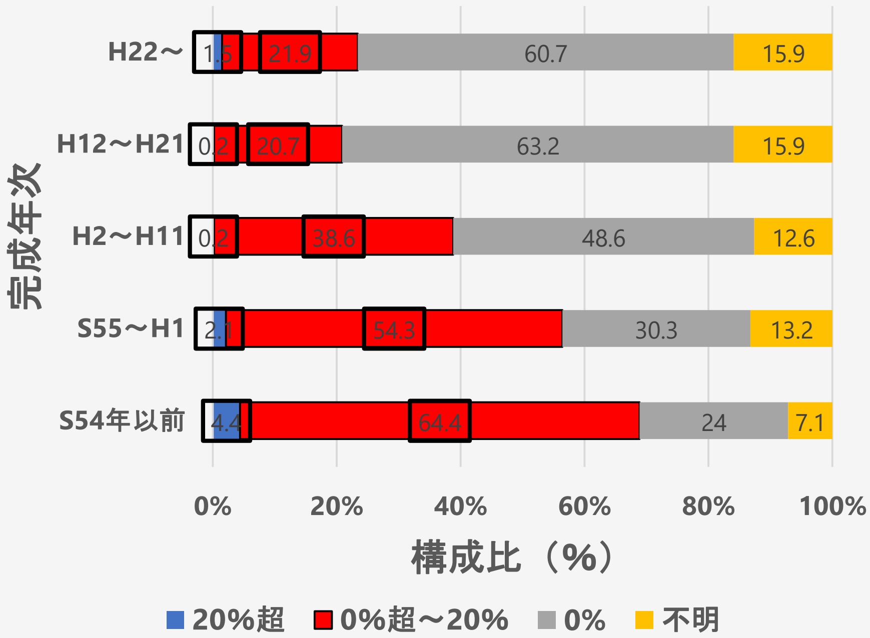
○ マンションの高経年化とともに、区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行。

賃貸戸数の割合（完成年次別）



（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

空室戸数の割合（完成年次別）



（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

築40年以上の高経年マンションでは、賃貸戸数が20%超の管理組合の割合が3割以上

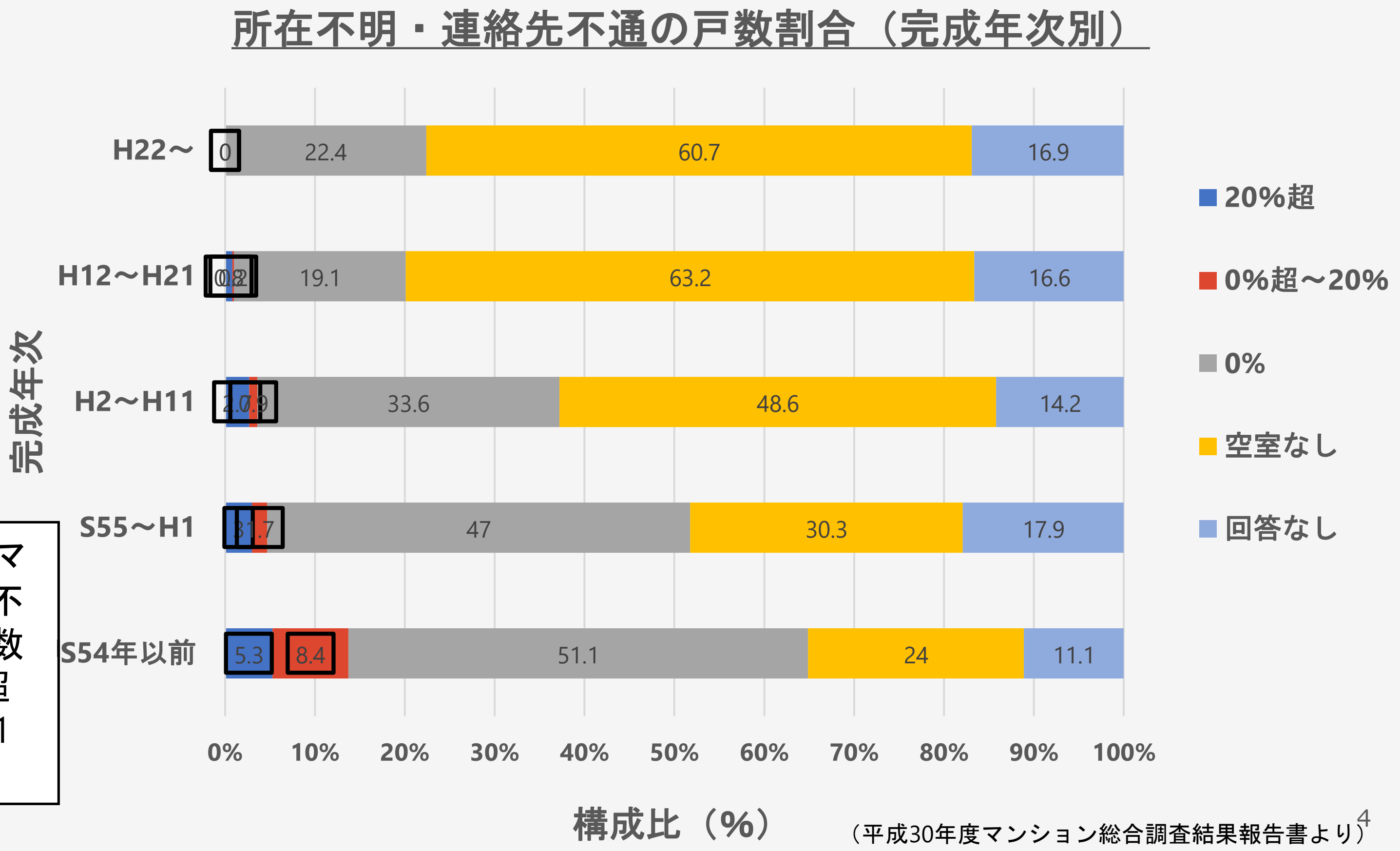
築40年以上の高経年マンションでは、空室戸数が20%超、0%超～20%の管理組合が6割以上

高経年マンションの管理上の課題（所在不明等）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 区分所有者の所在不明、連絡先不通

○ マンションの高経年化とともに、区分所有者の所在不明・連絡先不通の増加も進行。



築40年以上の高経年マンションでは、所在不明・連絡先不通の戸数割合が20%超、0%超～20%の管理組合が1割以上

（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

マンションの空き住戸や区分所有者の所在不明により発生する管理上の問題点（例）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 緊急時の対応の問題

- 火災や漏水事故等の緊急事態に、対応が遅れて被害拡大。
- 住戸内部に起因する事故の際、住戸内に立ち入れず、原因箇所確認や原因除去の遅れに。
- 外部から被害が及んでいる場合には、被害が他の隣接住戸にまで拡大する可能性。

■ 長期的に住戸が管理されないことによる問題

- 管理組合による設備点検などの実施が困難。
- 専用使用共用部分の管理が適切になされず、周辺やマンションの資産価値にも影響。（鳥の巣、専用庭雑草）
- 専有部分の管理が適切になされないことによる問題発生。（排水トラップの封水蒸発、排水管腐食等）

■ 管理組合の運営面の支障

- 役員資格に居住要件を課している場合、役員候補者の範囲が狭まる。
- 空き住戸の所有者が通知を受ける場所を連絡してない場合、情報の周知が行われない。
- 組合運営に関する情報が入らず、組合への関心が低下し総会議決も困難に。
- 駐車場等の利用者減少により、管理組合の収支に影響が出るおそれ。

■ 管理費等の滞納

- 滞納発生による管理費用の不足や、その徴収のための多大の手間が発生。
- 区分所有者の所在不明や相続人の不確知等により請求相手が見つからないときは、さらに多大な労力と金銭負担。

■ その他

- 治安上の不安、防災訓練などコミュニティ活動困難、建物の管理不全による危険発生のおそれも。

（管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル（マンション管理センター）より）

高経年マンションの管理上の課題（滞納、修繕積立金不足）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

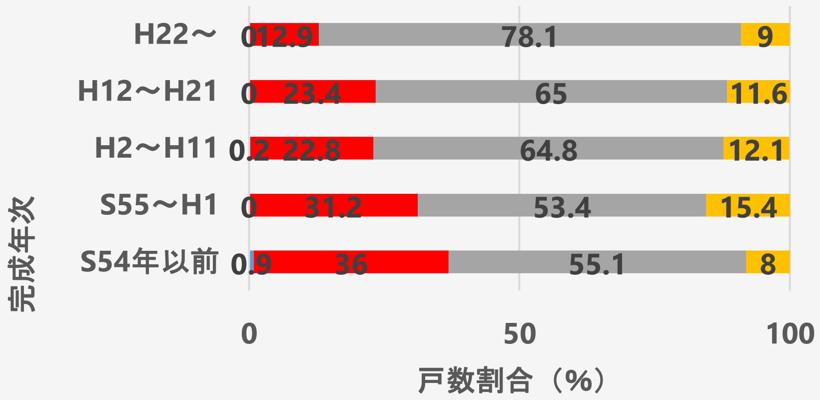
■ 管理費・修繕積立金の滞納

○ 高経年マンションになるほど、管理費・修繕積立金の滞納があるマンションの割合が高くなる傾向にある。

■ 適切な修繕積立金の不足

○ 適切な修繕積立金額（計画期間２５年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額）を設定 しているマンションの割合は増加しているものの、平成３０年度においても５４％にとどまっており、積立額が計画に比べて不足しているマンションが平均して３５％ある。

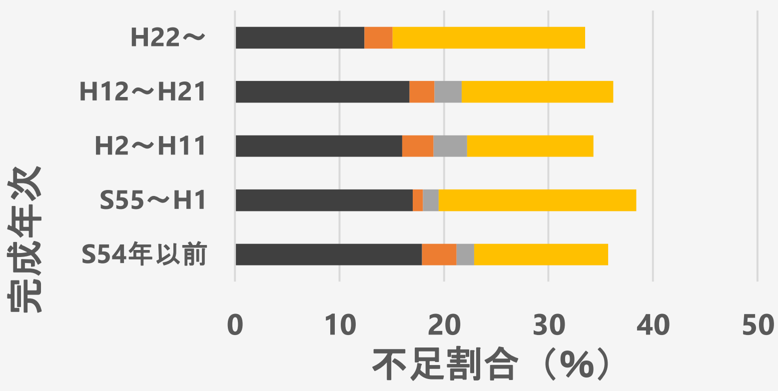
管理費・修繕積立金の滞納戸数割合（完成年次別）



■ 10%超の管理組合
■ 0%超～10%以下の管理組合
■ 滞納がない管理組合
■ 不明

高経年マンションでは、滞納がある割合が3割以上

現在の修繕積立金の不足状況（完成年次別）



■ 計画に対して20%超の不足
■ 計画に対して10%超～20%の不足
■ 計画に対して5%超～10%の不足
■ 計画に対して5%以下の不足

修繕積立金が不足している高経年マンションでは、半数近くは、計画に対して20%超の不足

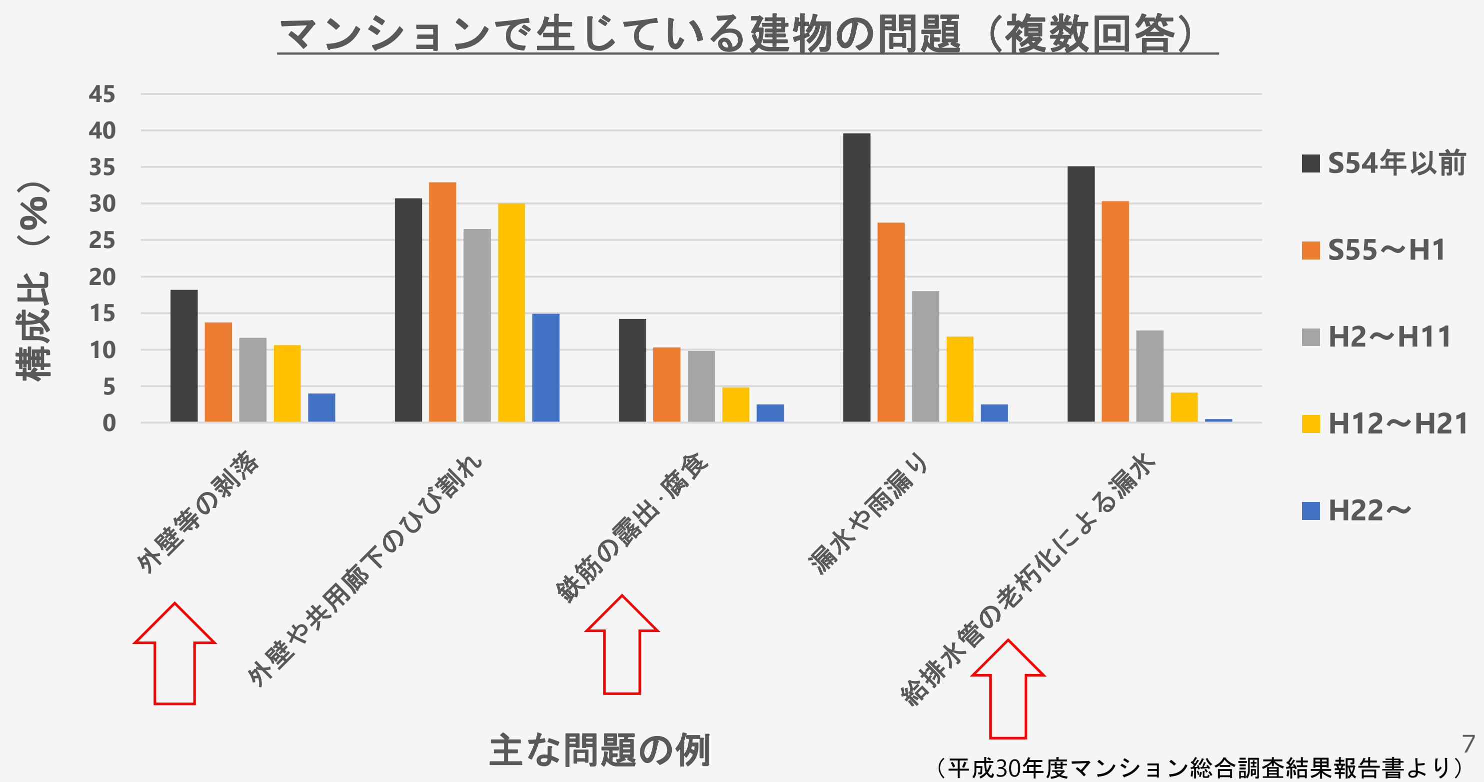
（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

高経年マンションの管理上の課題（建物の懸念）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 高経年マンションにおける建物の懸念

○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。

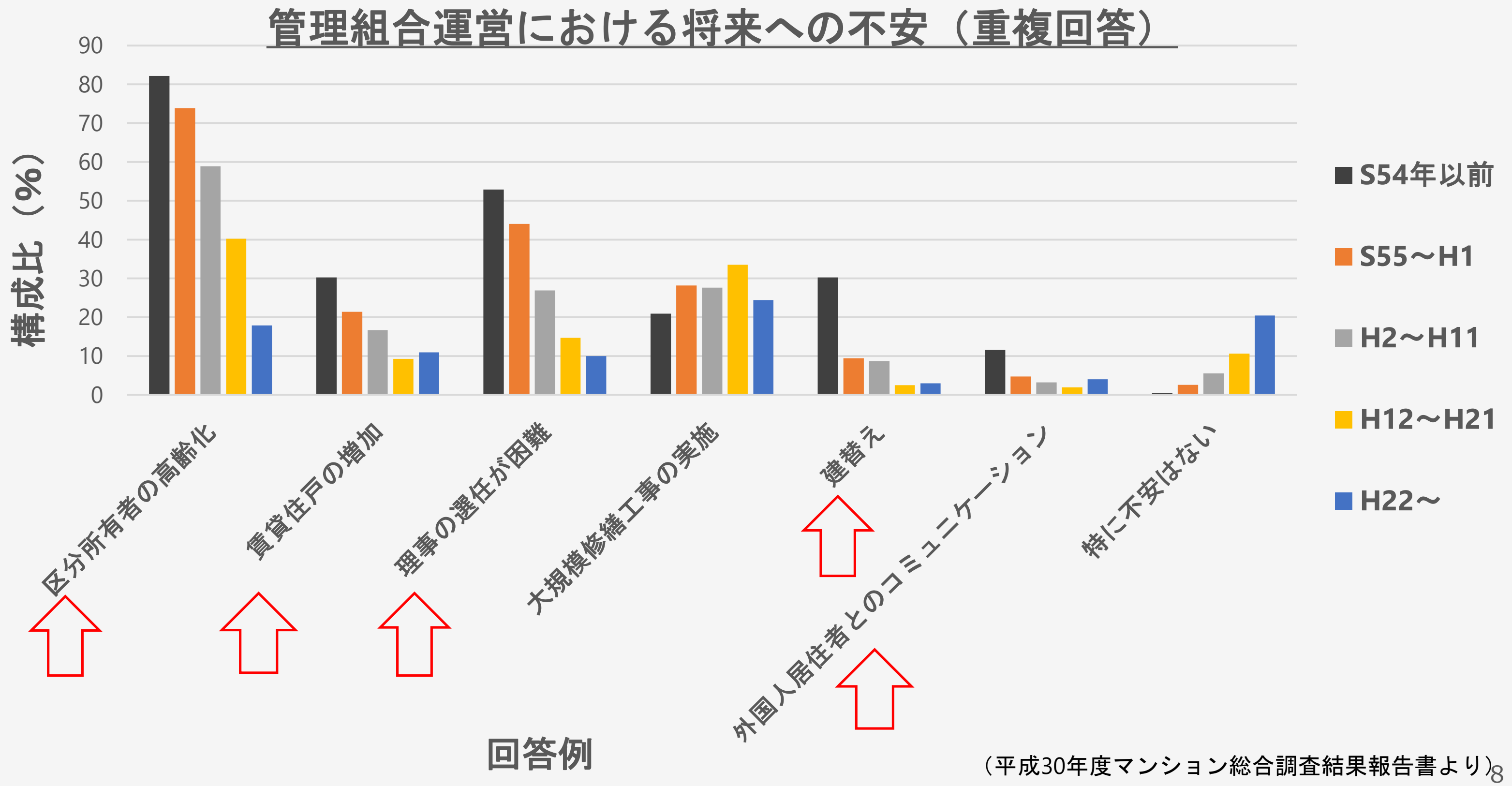


（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

高経年マンションの管理上の課題（将来の不安）

■ 高経年マンションの管理組合が感じている将来への不安

○高経年マンションの管理組合では、特に、区分所有者の高齢化や賃貸住戸の増加、理事選任の困難、建替え、外国人居住者とのコミュニケーション、などに対する不安が大きい。



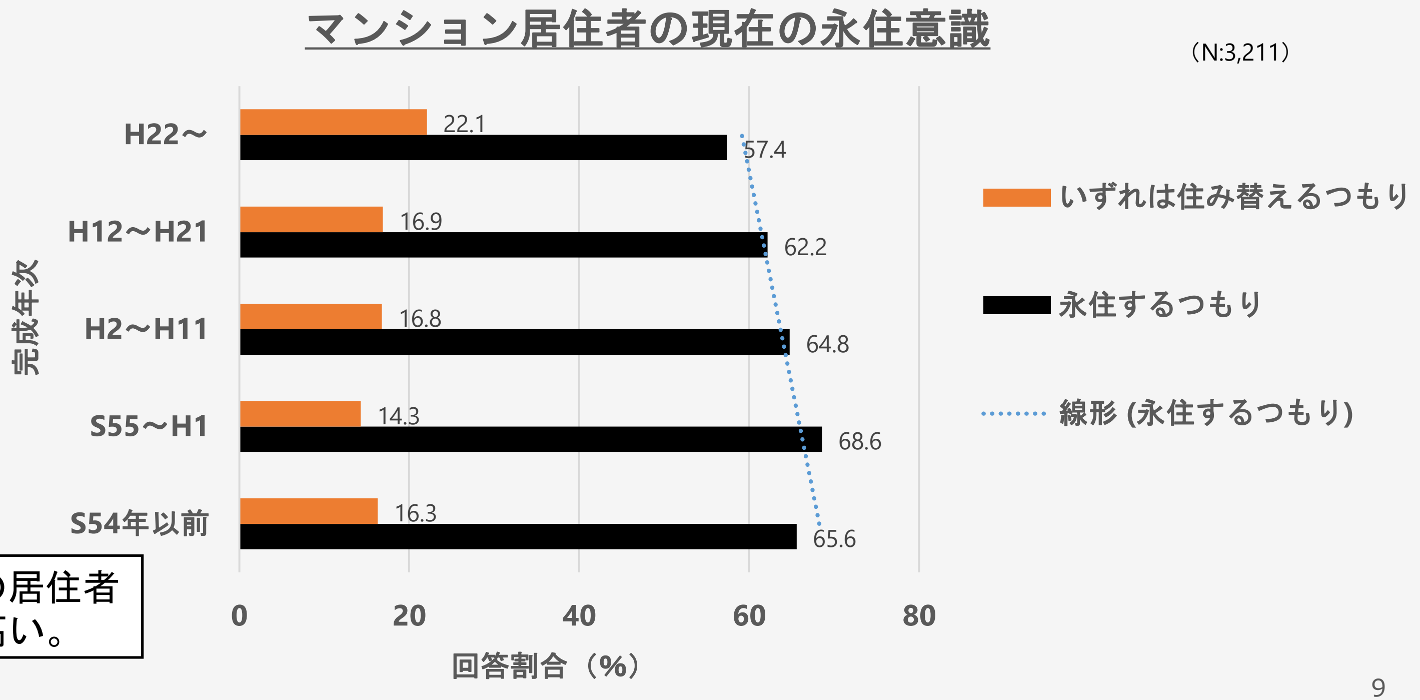
（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

マンション居住者の永住意識

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ マンション居住者の現在の永住意識

○永住意識のある居住者の割合は年々高くなる傾向にある。
（H25年度52.4%→H30年度62.8%）
○マンションの完成年次別では、高経年マンションの居住者の方が永住意識が高くなる傾向にある。



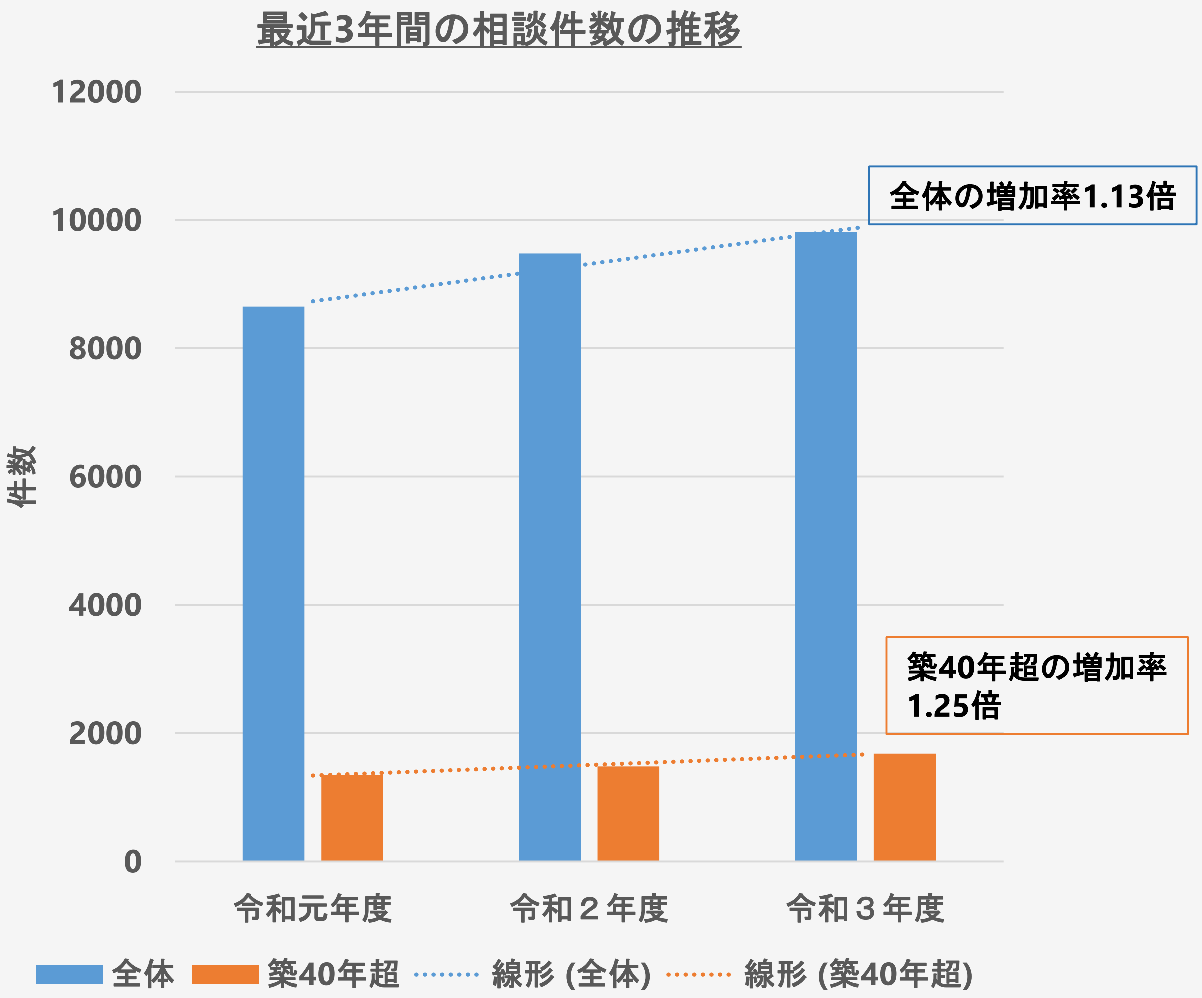
高経年マンションの居住者の方が永住意識も高い。

（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

マンション管理センターへの相談の状況（１）

■ 相談件数の状況

・マンション管理センターへの相談件数は毎年9,000件以上で増加傾向にある。このうち、<u>築40年超のマンションからの相談は２割弱を占めており、その増加率は全体の増加率を上回って伸びている状況にある。</u>



マンション管理センターへの相談の状況（２）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 最近の相談内容

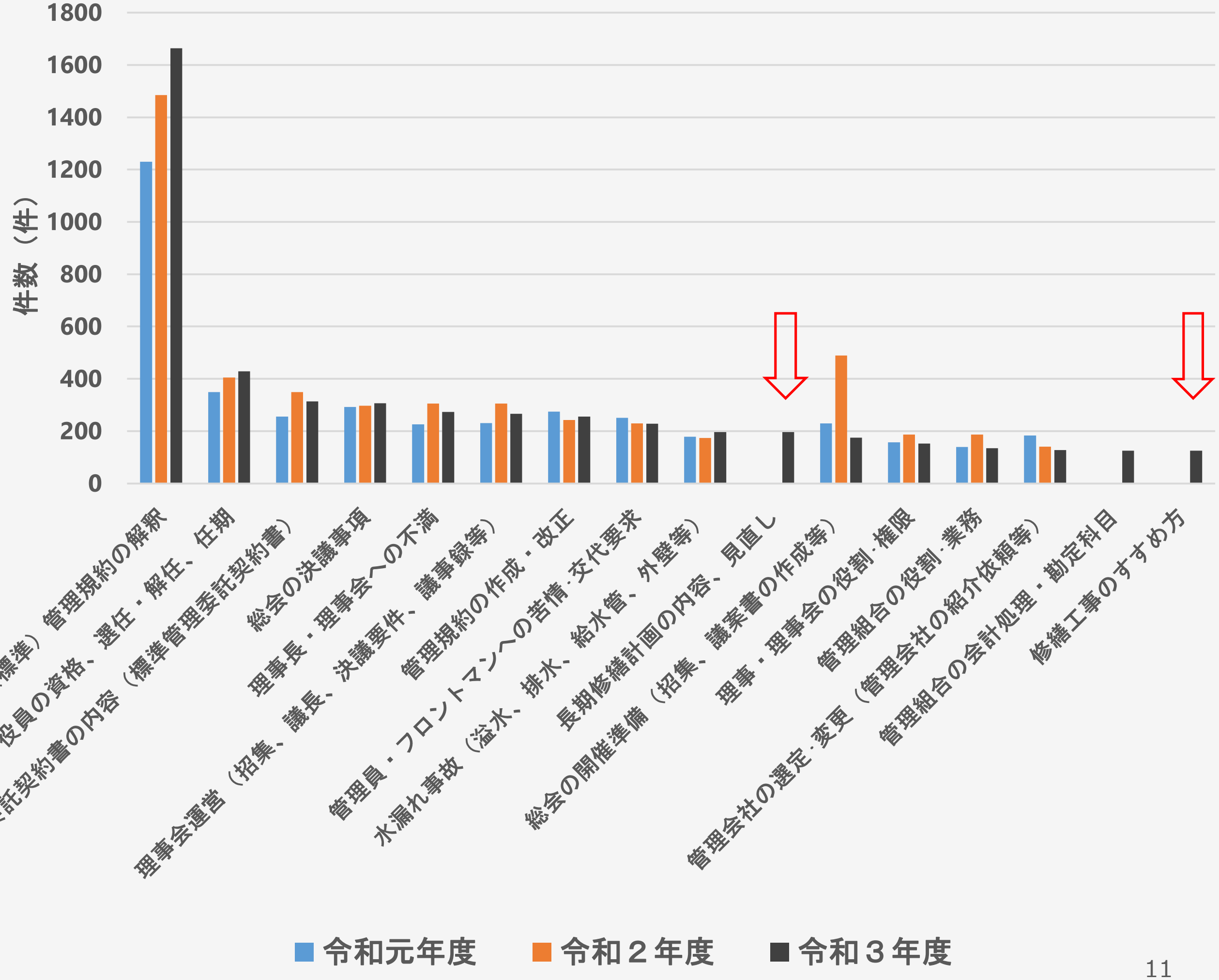
・主な相談事項に大きな変化はないが、令和３年度はそれまでは相談件数の上位には入っていなかった事項の

「長期修繕計画の内容、見直し」、

「修繕工事のすすめ方」、

などについての相談が増加し、新たに上位に入ってきている。

最近３年間の相談内容の推移



マンション管理センターへの相談の状況（3）

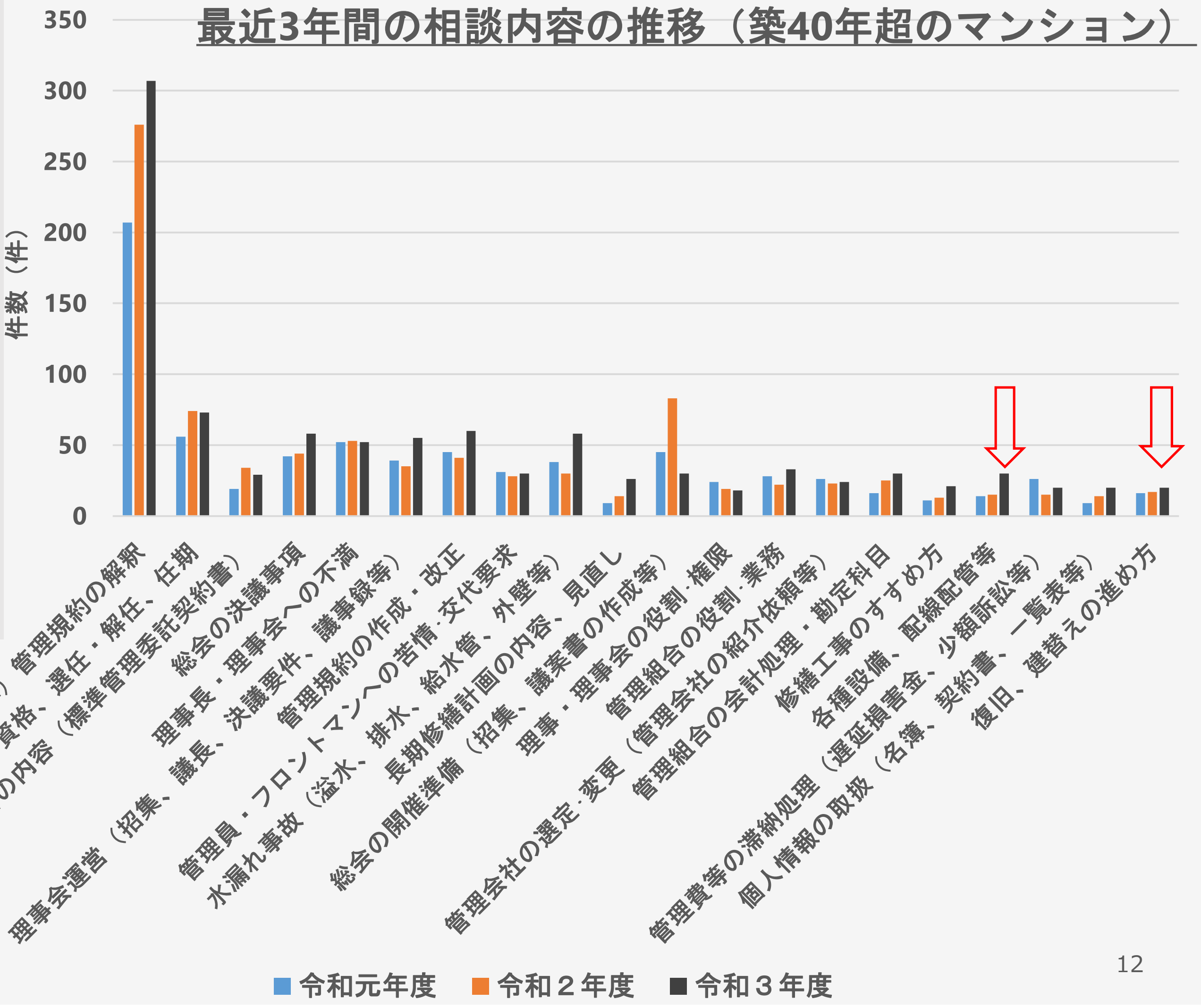
■ 築40年超のマンションからの相談内容

・築40年超のマンションからの相談内容の上位には、

「各種設備・配線配管等」、

「復旧、建替の進め方」、

などの相談も入ってきている。



高経年マンションにおける資産価値の維持

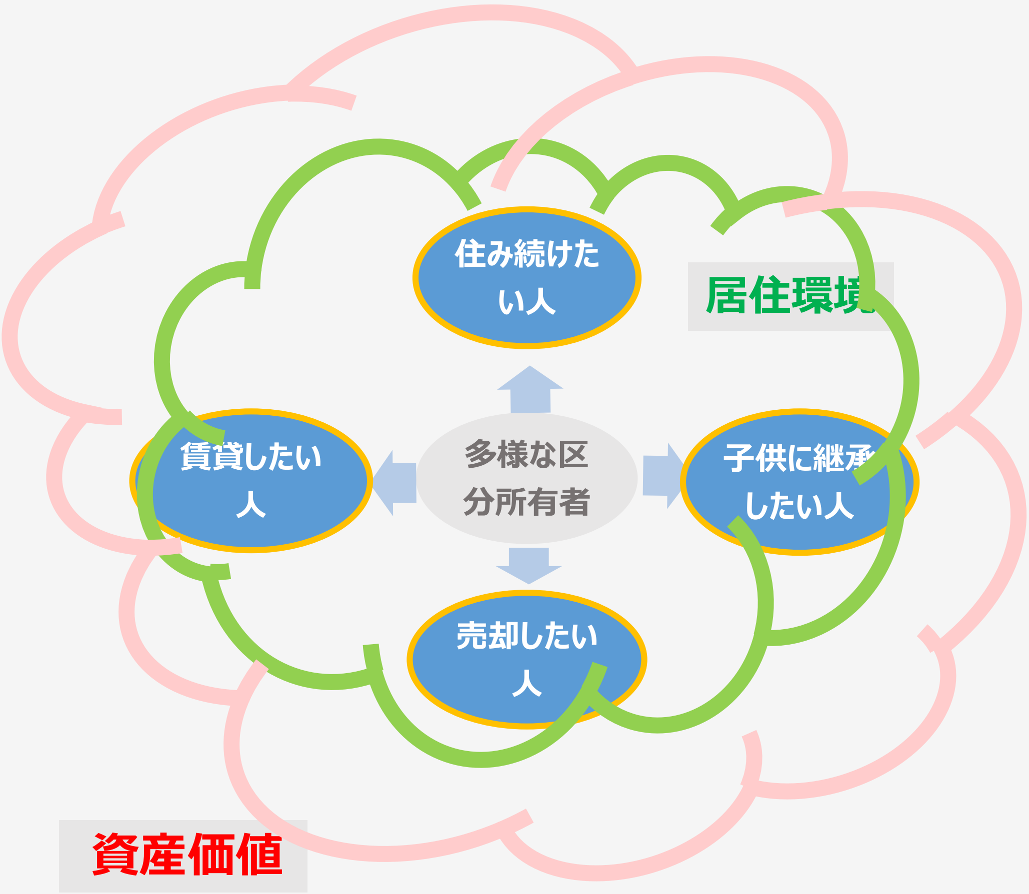
公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

・ マンションの区分所有者の将来意向は様々。高経年マンションではより複雑な可能性も。

（住み続ける、賃貸に出す、売却する、子供に継承する・・・）

・多様な将来意向を持つ区分所有者にとっても、資産価値の維持、確保は重要な課題。

・建て替えの難しさなどもあり、高経年マンションであっても、管理の質を維持し、適切な修繕等による長寿命化により、居住環境の維持だけでなく、資産価値の維持、確保を図ることがより重要に。



高経年マンションの活用（再生）に向けた取組（例）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

① マンションの将来ビジョンの検討
（存続活用、建替、マンション敷地売却、解体、・・・）

・長期マネジメント計画の検討

管理会社との連携

行政の指導、支援（補助、税制、融資）

マンション管理士、建築士等の専門家の支援

② 高経年マンションの課題を踏まえた管理運営体制の整備

・空き住戸対策、事前防止対策
・組合員名簿等の整備、更新
・専門家等の第三者の活用

③ 適切な修繕や改良工事の実施による長寿命化

・長期修繕計画、修繕積立金の見直し
・ニーズを踏まえた性能向上工事の実施
・専有部分の修繕工事との調整

④ 情報の整理、蓄積、継承、共有

・管理情報、履歴情報の蓄積
・適切な情報開示

⑤ 管理計画認定制度等への取組

・管理計画認定等の取得に向けた検討をきっかけとした取組

マンションの長期ビジョン

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ マンションの将来ビジョンの検討

・築４０年を越えた高経年マンションでは、修繕による長寿命化の検討のほか、除却や建替の可能性などの検討が必要。
・より長期間を見据え、管理組合運営も含めた検討が重要。

＜参考＞ 長期修繕計画作成ガイドライン 第2章第2節５ **マンションのビジョンの検討**：
「高経年のマンションの場合は、必要に応じて「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）」等を参考とし、建替えも視野に入れて検討を行うことが望まれます。」

＜参考＞ 新潟県マンション管理適正化指針（新潟県住生活マスタープラン 令和4年10月）
（町村部におけるマンションの老朽化の懸念）→「築 47 年以上のマンションにおいては、将来的な建替えや解体等の実施の有無を含めたマンションの存廃について、直近の５年以内に１回以上の合意形成を行っていることが望ましい。」

■ 長期マネジメント計画

長期的なマンションの管理運営の方針、ハード的な維持管理及びソフト的な組合運営の取組みに関する長期的な計画
（経営的な視点も取り入れて、建物及び管理組合を運営していくことを目指すもの）

（マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)（マンション管理センター）より）

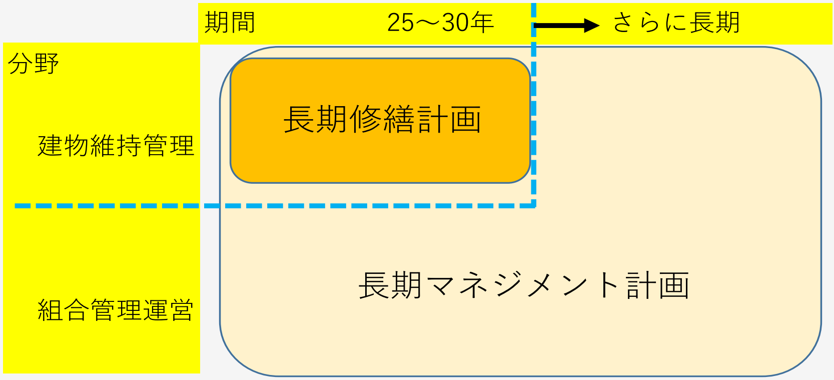


図　長期マネジメント計画の計画範囲

（参考）長期マネジメント計画のまとめ方例

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

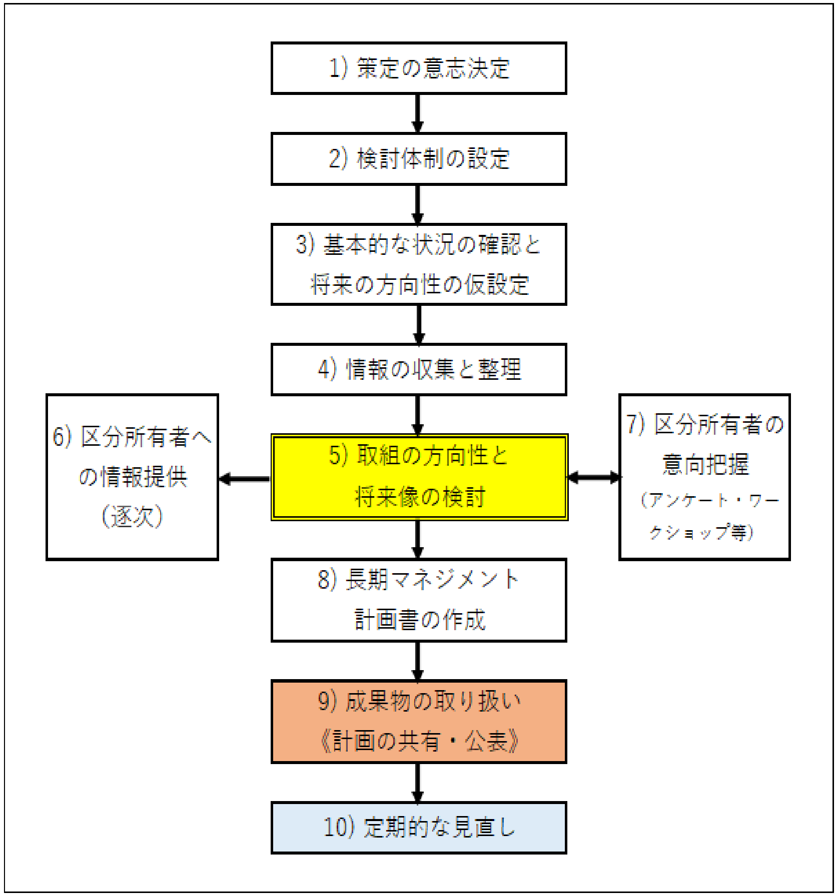
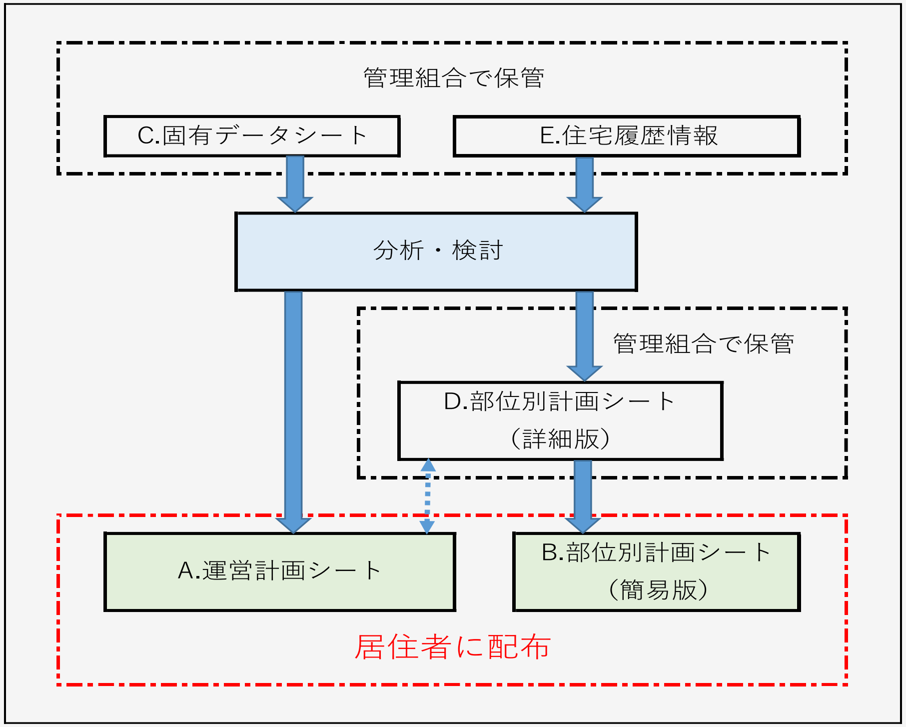


図　策定の流れ



A.運営計画シート マンションの概要、中長期的なマネジメントの方　針・長期ビジョン、取組の方向性とスケジュール

B.部位別計画シート（簡易版）

C.部位別計画シート（詳細版） マンションの建物の今後の修繕及び改修の長期的な見通し

D.固有データシート マンション及び敷地に関する主な情報

E.住宅履歴情報 建物の建築、維持管理、修繕、組合運営に関するイベントを記録、（専有部分のリフォーム等のイベントも記録）

（マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)（マンション管理センター）より）

空き住戸や所在不明住戸問題への対応と、問題発生の防止

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 緊急時の対応と長期的空き住戸対応例

- 緊急時の連絡先の届け出や鍵の預かり、点検・工事等への立ち会い者を予め選定。
- 空き家管理サービス等の活用。

■ 管理組合の運営等に関する対応例

- 空き住戸の所有者でも役員になれるよう居住要件廃止、役員になれない所有者からの協力金。
- 第三者の外部専門家を活用。
- 登記事項証明書の入手などによる所在確認。不在者財産管理人の選任申立てなど。

■ 空き住戸や所在不明住戸を発生させないための対応例

○ 区分所有者、居住者情報の把握、更新（組合員名簿や居住者名簿の整備と定期的な確認）

○ 住宅としての価値の向上、利用用途の拡大

- 共用部分の改修工事やレベルアップの改善工事等、マンション全体の資産価値向上方策。
- 持ち家としての需要が少ない場合、賃貸住宅利用や居住用途以外に転換する対応の検討。

○ 相続発生を想定した事前対策

- 区分所有者死亡後の管理費等の請求先の把握のため、推定相続人の事前届け出依頼。
- リバースモーゲージの利用検討（利用時に推定相続人の事前承諾、相続人が明らかに）
- リースバックの利用検討（住戸は相続対象外、相続トラブルからの空き住戸発生予防）

（参考：管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル（マンション管理センター））

マンション管理における専門家等の第三者の活用

■ 外部専門家の活用パターン

・管理組合役員の高齢化による管理意欲の低下、役員のなり手不足等への対応方策の選択肢として、**マンション管理士**等の外部専門家の活用について標準管理規約コメント別添でいくつかのパターンを例示。
（※マンション管理士：資格登録者約27,000人（令和4年3月末））

①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

②外部管理者理事会監督型

③外部管理者総会監督型（理事会がなく、理事長も置かれない）

■ 利益相反への対応

・役員の利益相反取引の排除（標準管理規約）

■ 管理組合による監視や総会の重要性

・外部専門家を活用する場合でも、最終的な意思決定を行う総会の役割や、外部の管理者を監視する管理組合（総会、理事会、監事）の役割は重要。

・特に理事会や理事長が置かれない場合、総会や監事、監査法人等の外部監査の役割が重要に。

（参考）区分所有法制の見直しの検討

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

法制審議会における検討事項

○ 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

・集会の決議を円滑化するための仕組み

所在不明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
（不参加区分所有者を決議の母数から除外する仕組み）

・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

管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理制度

・共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

・その他（略）

○ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

・建替えを円滑化するための仕組み等

・その他（略）

（法務省 法制審議会区分所有法制部会資料等から抜粋）

高経年マンションにおける長期修繕計画の課題への対応

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 住民ニーズや最新基準を踏まえた性能向上工事への対応、大規模修繕工事とのタイミング調整

・耐震改修
・バリアフリー改修
・省エネルギー改修
・その他（給水方式変更、電気容量増量、利便施設設置　等）

■ 専有部分の修繕工事との調整

・共用部分と専有部分の配管等の一体的な工事　等
（参考　標準管理規約及び同コメント　第２１条関係））

■ 長期修繕計画の見直しと、修繕工事に必要な資金の確保
（修繕積立金や積立方式の見直し）

（参考　長期修繕計画作成ガイドライン、マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂））

■ 終末期の計画の検討（場合により、除却、建替え等も想定）

・マンションの長期ビジョンとの関係
・将来の解体費用の検討

（参考）高経年マンションで増える専有部分のリフォーム

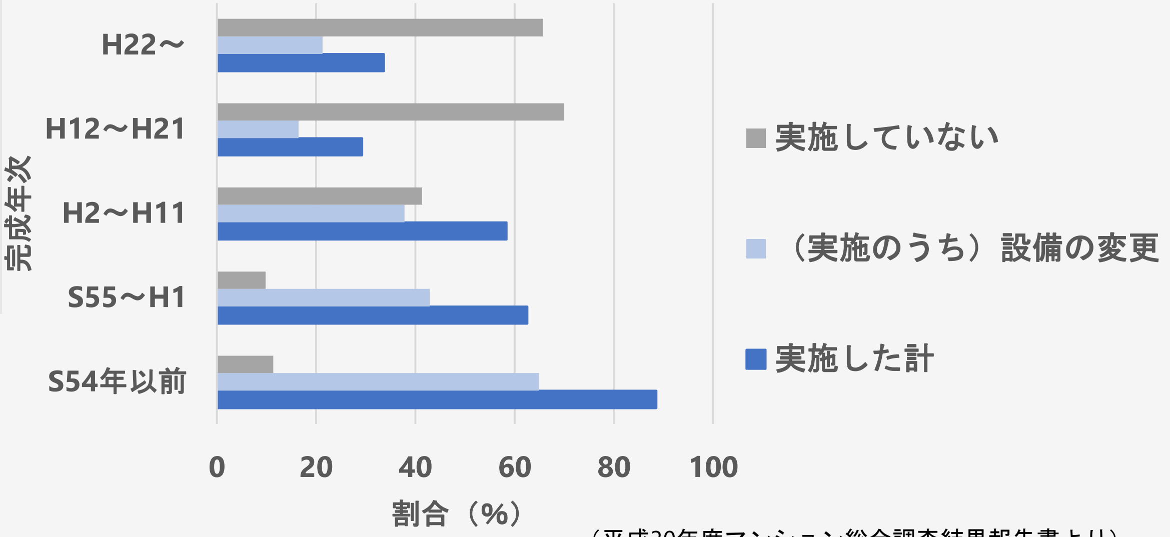
公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 高経年マンションで増加する専有部分のリフォーム需要

高経年になるほど、専有部のリフォーム実施の割合が高い。（設備の変更など）

専有部のリフォームの実施状況（完成年次別）

（N:3,211）



（平成30年度マンション総合調査結果報告書より）

■ 専有部分の設備のうち、共用部分の設備と構造上一体となった部分の管理についての標準管理規約の取扱い

・配管や配線設備などについては、長期修繕計画に記載し、管理規約に規定することで、管理組合による専有部分も含めた取り換え費用を修繕積立金から拠出することも可能。

（標準管理規約及び同コメント 第２１条関係）

（参考）マンション の大規模修繕工事や改修工事に関する支援制度（例）

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 税制上の特例の創設（令和5年度から2年間の予定）

・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固定資産税の特例措置

管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度分の固定資産税（建物部分）を減額。（減額割合は、1/6～1/2の範囲内で市町村の条例で定める。）

■ 省エネ改修に関する補助制度の創設（令和4年度補正予算）

・住宅の省エネリフォーム等を支援する新たな補助制度（こどもエコすまい支援事業）の創設(国土交通省)

国土交通省の補助制度（開口部・躯体等の省エネ改修工事）と、経済産業省、環境省の創設する補助事業（高断熱窓、高効率給湯器の設置）を、３省連携によりワンストップで利用可能。省エネ改修を行う場合には、バリアフリー改修等に対する支援も実施。

■ 高齢者向けの融資制度の特例

・マンション共用部分リフォーム融資（高齢者向け返済特例）（住宅金融支援機構）

共用部分リフォーム工事を行う際の一時金の負担又は修繕積立金を一括払いするために一時金を必要とする高齢の区分所有者に対して、利息のみ毎月支払いで元金は死亡時に一括返済。

■ 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス（マンション管理センター）

長期修繕計画や修繕積立金の見直しや内容のチェックの参考となるよう、国の長期修繕計画標準様式やガイドラインに沿って、概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金の額を算出。

マンションの管理データや履歴情報等の整理、蓄積、共有

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ 情報整理の重要性

・管理データや履歴情報は長期マネジメント計画の基礎ともなる重要な情報。

・管理計画認定制度の認定基準にも、修繕等の履歴情報の管理や、管理状況に係る情報取得の円滑化（財務・管理に関する情報の書面交付）が位置付け。

・管理情報の適切な開示により、不動産マーケットにおける適正な評価やトラブルの防止にも。

■ 管理計画認定制度等による認定・評価情報の開示・共有

・認定情報等のHPでの公表

（管理計画認定取得マンション　→　マンション管理センターのHPで公表。
マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度登録マンション　→　協会のHPで公表。）

・不動産ポータルサイト情報への評価結果の掲載

（マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度、
日本マンション管理士会連合会によるマンション管理適正化診断サービス）

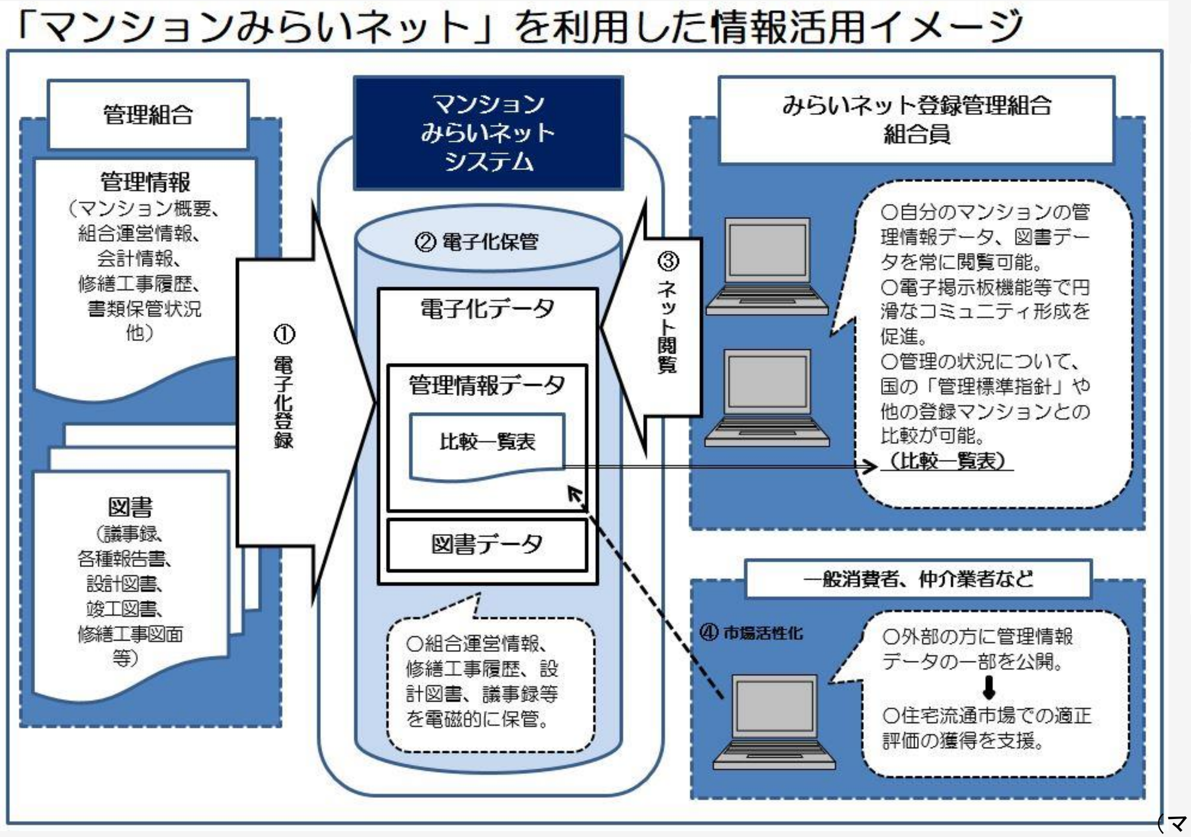
（参考）マンションみらいネット

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

■ マンションみらいネットを利用した情報活用

・マンションの管理情報や修繕履歴を電子データとして蓄積し、インターネットにより組合員が情報共有。

・管理組合の財産である図面や図書類を電子化して保管し、劣化や紛失を防止。



（マンションみらいネット資料（マンション管理センター）より）

⑤ 管理計画認定制度等への取組

管理計画認定等の取得に向けた検討をきっかけとした取組

公益財団法人 マンション管理センター
（国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

○ 管理計画認定制度等の認定基準の観点から管理状況の総合的なチェック。

○ 管理計画認定の取得等によるメリットも拡大。

- 金融上のメリット（フラット35やマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ、マンションすまい・る債の利率の上乗せ）
- 税制上のメリット（固定資産税の特例（予定））
- 不動産市場での評価
- 自治体との連携強化

○ 高経年マンションでも、管理計画認定の取得は可能。（認定第1号は築48年のマンション。築50年超で認定を取得するマンションも）

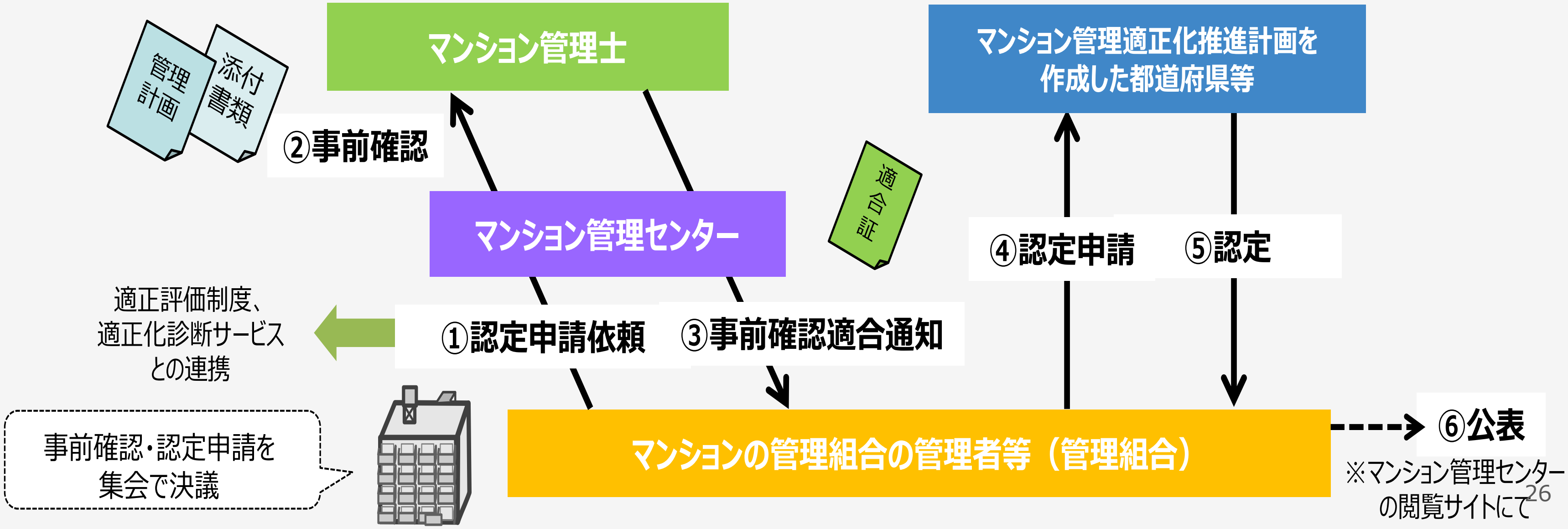
⇒ 管理計画認定等の取得に向けた検討を、今後のマンション管理のあり方を検討するきっかけに。

（管理組合運営や経理の適正化、長期修繕計画の適正化、修繕積立金の適正化、名簿の毎年確認、等）

管理計画認定制度の認定基準	
（1）	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること
②	監事が選任されていること
③	集会が年１回以上開催されていること
（2）	管理規約
①	管理規約が作成されていること
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
（3）	管理組合の経理
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の３ヶ月以上の滞納額が全体の１割以内であること
（4）	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
②	長期修繕計画の作成又は見直しが７年以内に行われていること
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること
④	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
⑤	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
（5）	その他
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、１年に１回以上は内容の確認を行っていること
②※	都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

（参考）管理理計画認定手続支援サービス

・マンションの管理組合が地方公共団体に行う管理計画の認定申請手続を円滑化するため、マンション管理センターにおいて**「管理計画認定手続支援サービス」**を提供。

・申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、マンション管理士（※）が、管理計画の認定基準への適合状況を確認（事前確認）し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、事前確認適合証を発行し、地方公共団体の認定事務負担を軽減。

（※ マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士）