

分譲マンションの政策に関するご意見募集対象

1 分譲マンションの計画的な維持修繕の促進策

分譲マンションにおいては、将来の大規模修繕に備えて、長期修繕計画を策定し、これに基づいて修繕積立金を算定し積み立てることが適切な対応であると言われてしています。

※ 分譲マンションの良好な住環境を維持していくためには、計画的な維持修繕が欠かせません。このため、マンションの管理組合が、適切な修繕のための計画（長期修繕計画）を策定し、修繕に必要な積立金（修繕積立金）を徴収して積み立てていくのが一般的です。

分譲マンションの購入者や管理組合が長期修繕計画や修繕積立金について、必ずしも十分な情報やノウハウを有しているとは限らず、適切な取組みを行うことが困難であるとされており、購入者に対して長期修繕計画や修繕積立金に関する情報をより充実させて提供する必要性や分譲マンションの計画的な維持修繕の促進策を進める必要があると、考えられます。

そこで、長期修繕計画や修繕積立金に関する情報の充実やこれによる分譲マンションの計画的な維持修繕の促進策に関して、御提案をお寄せください。

【参考データ】

<いずれも、平成 20 年度国土交通省実施のマンション総合調査結果から>

- ・長期修繕計画の作成状況 作成している管理組合：89.0%
- ・修繕積立金の平均額（使用料・専用使用料を除く） 10,898円/月/戸
- ・購入時の購入者（区分所有者）の長期修繕計画の確認状況
 - 「よく確認した」：6.6%、「大まかに確認した」：39.5%
 - 「ほとんど確認しなかった」：25.1%、「確認しなかった」：18.5%
- ・計画修繕工事（大規模修繕）実施時の工事費調達
 - 工事費の調達を修繕積立金だけで行った管理組合の割合 60.5%
- ・管理組合運営における将来への不安（管理組合による重複回答）
 - 区分所有者の高齢化：51.1%
 - 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加：35.9%
 - 居住ルールを守らない居住者の増加：28.3%
 - 大規模修繕工事の実施：27.5%
 - 修繕積立金の不足：24.4%
 - 賃貸住戸の増加：24.0%
 - 大規模地震による建物の損壊：20.8%
 - 管理費等の未払いの増加：20.2%

【事例】

- ・分譲マンションの分譲段階で、分譲業者が購入者に提示する修繕積立金（案）が、購入後一時的又は定期的に金額を引き上げるか一時金を徴収する等をしないと、将来の大規模修繕工事に必要な費用をまかなえない前提で算出を行っている事例がある。

2 分譲マンションの適正な維持管理活動の維持方策

分譲マンションの管理については、管理組合の総会が最終的な意思決定機関とされており、管理組合が機能することで、適正な管理が行われる仕組みとなっています。

しかしながら、役員のなり手不足や管理組合が十分に機能していないといった例や、タワー型マンションなど大規模な（戸数の多い）マンションでは、そもそも総会の開催が困難であるという実態があります。

そこで、管理組合による適正な管理ルールの策定促進や管理組合による管理ルールの適切な運用に関して、御提案をお寄せください。

【参考データ】

＜いずれも、平成 20 年度国土交通省実施のマンション総合調査結果から＞

- ・管理組合の総会への実際の出席割合（委任状・議決権行使書提出者を除く）
 - ＜全体＞ 実際の出席率の平均：34.1%
 - 「20%超 30%以下」：21.9%、「10%超 20%以下」：20.8%
 - 「30%超 40%以下」：15.7%
 - ＜総戸数規模別の実際の出席率の平均＞
 - 「501戸以上」：18.1%、「301戸～500戸」：18.5%
 - 「201戸～300戸」：21.6%、「151戸～200戸」：24.6%
 - ・・・ 「51戸～75戸」：33.0%、「31戸～50戸」：39.2%
 - 「21戸～30戸」：46.8%、「20戸以下」：53.0%
- ・管理組合の役員の選任方法
 - 「抽選又は順番で選ばれることが多い」：69.1%
 - 「立候補又は推薦で選ばれることが多い」：21.9%
- ・区分所有者の管理組合の役員就任への対応
 - 「順番が回ってきたら引き受ける」：47.8%、「快く引き受ける」：20.5%
 - 「他になり手がいなかったらやむを得ず引き受ける」：9.6%
 - 「引き受けない」：6.6%
- ・管理組合の役員が就任を引き受けない区分所有者の理由（重複回答）
 - 「高齢のため」：32.3%、「仕事等が忙しく時間的に無理だから」：22.6%
 - 「あまり関心がないから」：11.3%
 - 「本人、家族に病人がいる等の事情があるから」：9.7%

- ・管理組合運営における将来への不安（管理組合による重複回答）＜再掲＞
 - 区分所有者の高齢化：51.1％、
 - 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加：35.9％
 - 居住ルールを守らない居住者の増加：28.3％
 - 大規模修繕工事の実施：27.5％
 - 修繕積立金の不足：24.4％
 - 賃貸住戸の増加：24.0％
 - 大規模地震による建物の損壊：20.8％
 - 管理費等の未払いの増加：20.2％

【事例】

- ・築約30年のマンションの例であるが、大規模修繕は行われておらず、外壁の亀裂が目立ち、過去に管理組合内で不正経理や不正行為が横行していたこともあり、管理組合はほとんど機能していない時期もあった。しかし、弁護士の呼びかけにより、住民（高齢者中心）が集まって話し合う場である「井戸端会議」が実施されたのをきっかけに、住民同士互いに挨拶したり情報交換したりするようになった。

3 老朽マンションの大規模改修・建替えの円滑化のための方策

分譲後長期間を経過した分譲マンション（以下「老朽マンション」と言います。）は、今後も増加が見込まれます。

老朽マンションについては、大規模改修や建替え等が必要になると考えられますが、

- ① 区分所有者の高齢化が進み、新たな資金負担が困難な者がいることや、改修や建替えに伴う仮住居の確保等が困難な者がいることが、改修や建替えの合意形成や事業の実施に影響を与えている可能性があること。
- ② 特に、従来、分譲マンションの建替えは、余剰となっている容積率を利用して、建替え前の分譲マンションよりも規模の大きい（戸数の多い）分譲マンションを建設し、余剰の住戸を売却して建替えのための費用の全部又は一部を賄ってきた事例が主でしたが、近年の超高層マンションなどの分譲マンションでは容積率を上限まで利用しており、こうした手法による建替えは困難となっていること

等があり、改修や建替えの円滑化のための環境整備の検討が必要と考えられます。そこで、改修や建替えの円滑化のための方策について、御提案をお寄せください。

【参考データ】

- ・分譲マンションの累計数：約562万戸（平成21年末現在・国土交通省推計）
- そのうち、築30年以上の分譲マンション：約94万戸

- ・建設年代別の分譲マンションでの「60歳以上のみ」の世帯の割合
(平成15年住宅・土地統計調査からの国土交通省再集計)
 - 「昭和45年以前」: 39.4%、「昭和46～55年」: 30.3%
 - 「昭和56～60年」: 20.3%、「昭和61年以降」: 9.9%
- ・耐震診断・改修の状況
 - 住宅(共同住宅を含む) 全数約4700万戸
 - うち耐震性が不足するもの約1150万戸
 - 国費補助による耐震診断、耐震改修の実績(平成20年度までの累計)
 - 共同住宅 耐震診断: 152, 136戸
 - 耐震改修: 4, 176戸
- ・分譲マンションの建替え実績(平成21年10月1日現在・国土交通省調査)
 - 138マンション(約1万戸)