

# マンションに係る制度の動向と現況

- 1 マンションに係る近年の制度改正
- 2-1 マンションストックの現状
- 2-2 マンション管理の現状
- 2-3 マンション管理に係る県の施策

---

1

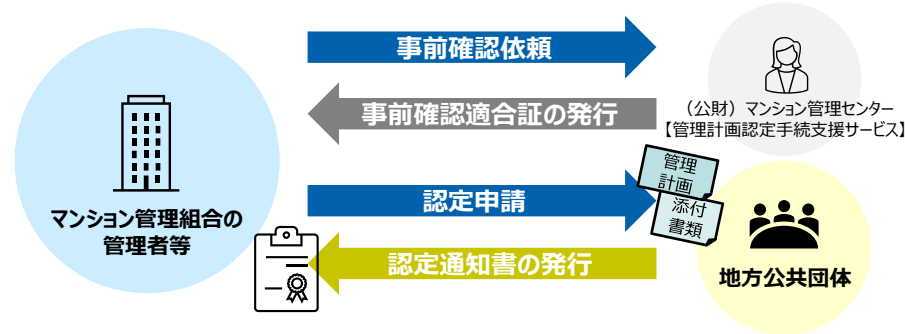
マンションに係る近年の制度改革

---

# 管理計画認定制度（令和4年4月施行）

- マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体（市域：市／町域：県）において、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



## 管理計画認定制度のメリット

### 1 マンション管理の適正化

- 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

### 2 マンション市場における適切な評価

- 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

### 3 認定マンションに関する金融支援

- 住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げ
- 住宅金融支援機構が発行する「マンションすまい・る債」の利率上乘せ

### 4 固定資産税額の減額

- 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額される

# 管理計画認定制度（令和4年4月施行）

- 地方公共団体は、国のマンション管理適正化指針に加えて、  
地域性を踏まえた独自の指針（独自基準など）を定めることも可能

	国が定める認定基準	兵庫県独自の追加基準（県内の町域が対象）
①管理組合の運営状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総会が定期的に行われている 等</li> </ul>	—
②管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約が作成されている 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 以下の項目について、管理規約をマンション標準管理規約に準じて定めている 民泊の可否／災害時の管理組合の意思決定方法／管理費及び修繕積立金／専門的知識を有する者の活用 等</li> </ul>
③管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・ 修繕積立金の滞納に適切に対応している 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕積立金の積立方式を均等積立方式、又は段階増額方式で修繕積立金額を増額している</li> <li>・ 管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内である 等</li> </ul>
④長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画期間が一年以上</li> <li>・ 長期修繕積立金の平均額が著しく低額でない 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めている 等</li> </ul>
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後35年以上経過したマンションにおいては、再生等の方針について7年以内に検討が行われている</li> <li>・ 年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害時に必要な備蓄等の災害対策が講じられている 等</li> </ul>

# 管理計画認定制度（令和4年4月施行）

- 兵庫県内の認定実績は306件（R8.6末時点）

分譲マンション棟数10,259棟（R5末時点）全体に対する認定取得割合はわずか

## 認定を受けているマンションの内訳

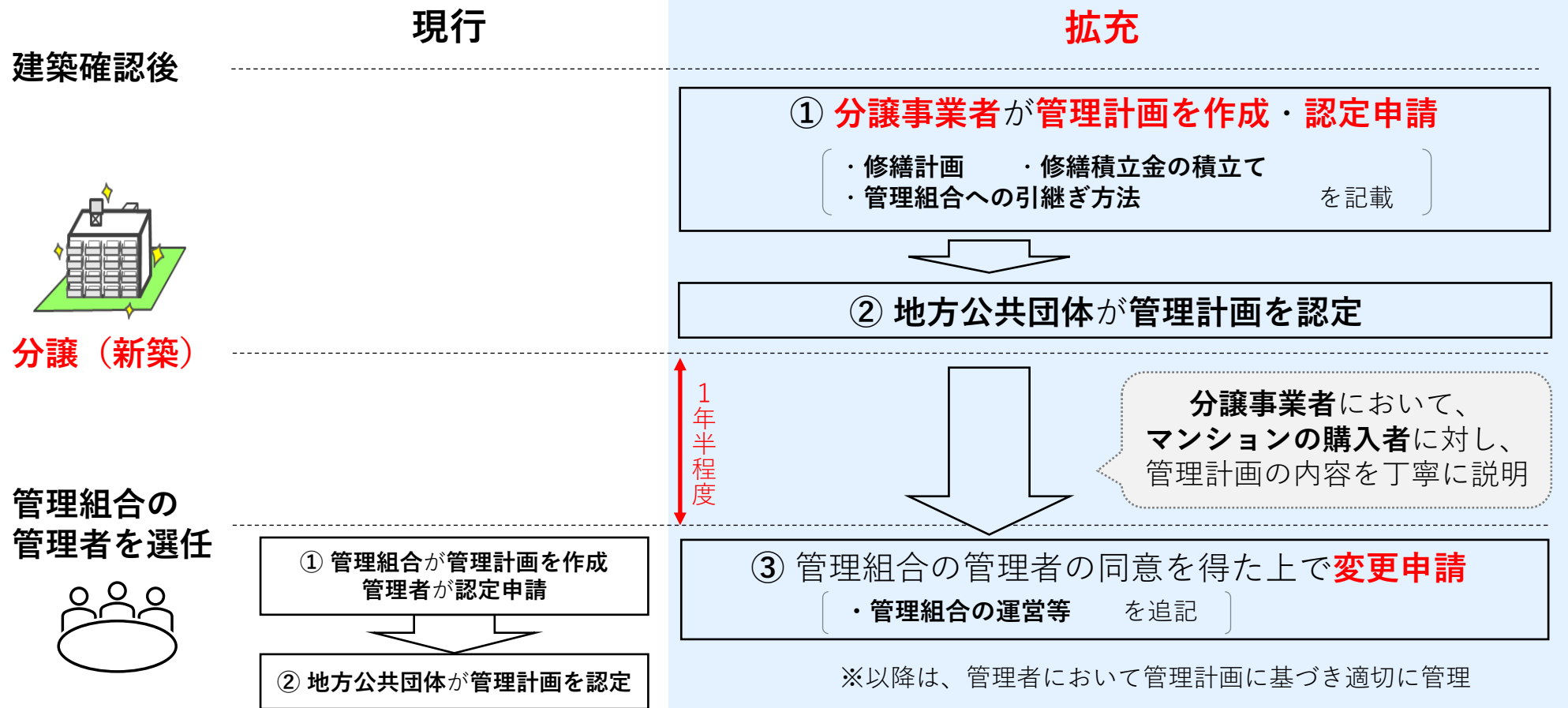
地域	市名	棟数	実績	割合
神戸	神戸市	5,048	<b>108</b>	2.1%
阪神南	尼崎市	781	<b>33</b>	4.2%
	西宮市	1,396	<b>51</b>	3.7%
	芦屋市	422	<b>22</b>	5.2%
阪神北	伊丹市	329	<b>13</b>	4.0%
	宝塚市	572	<b>30</b>	5.2%
	川西市	160	<b>7</b>	4.4%
	三田市	161	<b>7</b>	4.3%
東播磨	明石市	584	<b>9</b>	1.5%
	加古川市	214	<b>4</b>	1.9%
	高砂市	22	<b>0</b>	0.0%
中播磨	姫路市	451	<b>22</b>	4.9%
北播磨	西脇市	2	-	-
	三木市	23	<b>0</b>	0.0%
	小野市	1	-	-
	加西市	1	-	-
	加東市	1	-	-

地域	市名	棟数	実績	割合
西播磨	相生市	5	-	-
	赤穂市	7	-	-
	宍粟市	2	-	-
	たつの市	7	-	-
但馬	豊岡市	3	-	-
	養父市	1	-	-
	朝来市	3	-	-
丹波	丹波篠山市	0	-	-
	丹波市	1	-	-
淡路	洲本市	10	<b>0</b>	0.0%
	南あわじ市	3	-	-
	淡路市	4	-	-
-	兵庫県（町域）	49	<b>0</b>	0.0%

 : マンション管理適正化推進計画を作成している市等

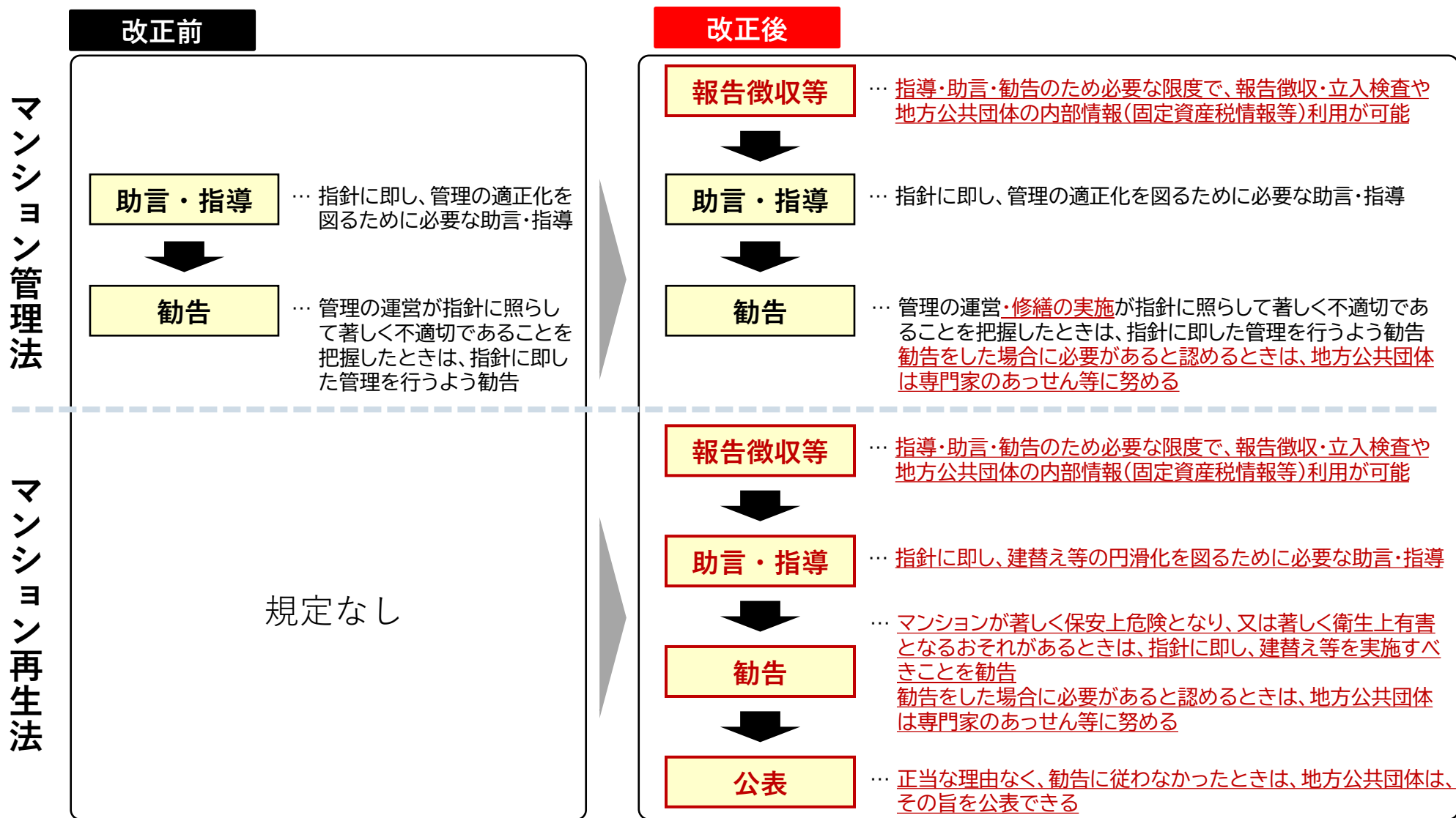
# 管理計画認定制度の拡充（令和9年4月施行）

- 既存マンションのみが対象であった管理計画認定制度を拡充し、**新築時に分譲事業者（デベロッパー）が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入**



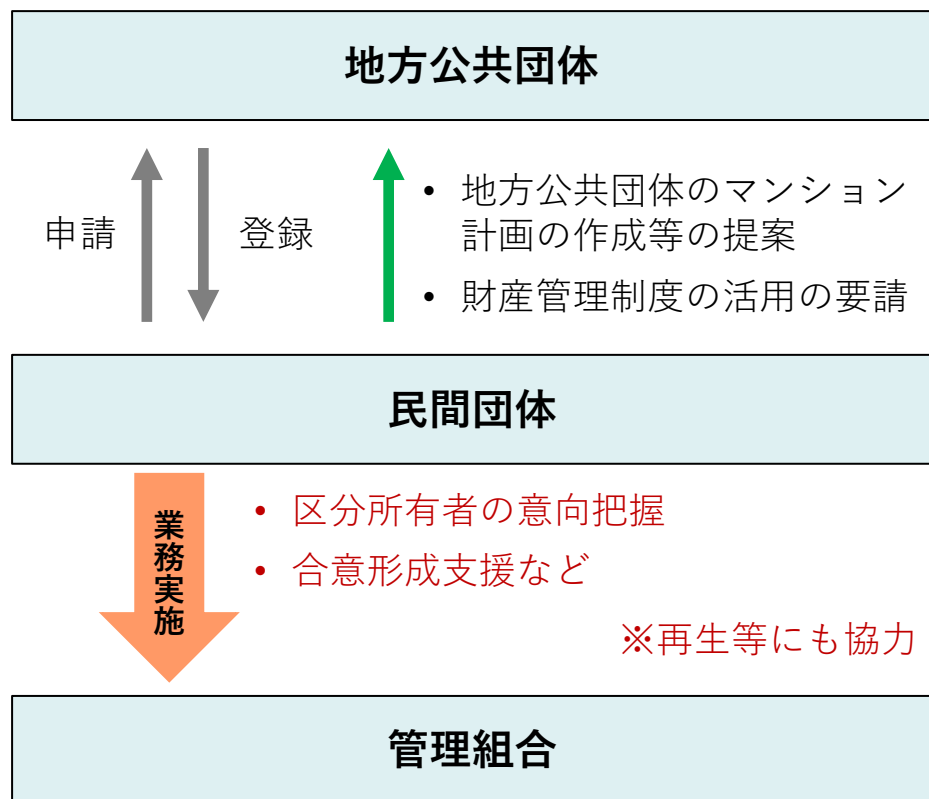
# 危険なマンション等への勧告等（権限の強化）（令和7年11月施行）

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん等、**地方公共団体の権限を強化**



# マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設（令和7年11月施行）

- 官民が連携してマンションの管理組合を支援する体制を整備するため、**管理組合の支援に取り組む民間団体**を「**マンション管理適正化支援法人**」として地方公共団体が**登録する制度**を創設



## < 支援法人の業務 >

- ① 管理組合や区分所有者等に対する**情報提供、相談・提案、専門家の派遣等**の管理適正化に必要な支援
- ② 都道府県等のマンション管理適正化推進計画の策定・変更があった際の、**管理組合や区分所有者の意向把握や計画の周知等**
- ③ マンションの管理に関する調査・研究
- ④ 管理の適正化に資する啓発・広報活動
- ⑤ その他管理の適正化に資する業務

# 新たな再生手法の創設（令和8年4月施行）

- 老朽化マンションの再生を進めるための手法として、区分所有者全員の同意が必要であった一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、建物の取壊し等を、建替えと同様に多数決決議により可能（4/5※）とする

※耐震性の不足や火災に対する安全性の不足など、一定の客観的事由がある場合には多数決割合を3/4に引き下げ

決議事項		改正前の規定	改正後の規定
特別決議	建替え	5分の4	区分所有者及び議決権 【区分所有法】 <b>5分の4</b> 耐震性不足等の場合 <b>4分の3</b> 【被災区分所有法】 <b>3分の2</b>
	建物更新 (一棟リノベーション)	規定なし (区分所有者全員の同意が必要)	
	建物敷地売却	【区分所有法】規定なし (区分所有者全員の同意が必要) 【被災区分所有法】5分の4	
	取壊し	【区分所有法】規定なし (区分所有者全員の同意が必要) 【被災区分所有法】5分の4	

# 集会の決議の円滑化等（令和8年4月施行）

- 無関心な区分所有者がいても決議が停滞しないよう、**集会での決議要件が緩和**

## <緩和の内容>

- ①区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、**出席者の多数決**による  
（改正前：全区分所有者の多数決）
- ②**所在等不明の区分所有者**は、裁判所の認定により全ての**決議の母数から除外**できる

- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度**を創設

下記のいずれかに該当する場合は、裁判所が選任する管理人が**代わりに管理を行う**

## <適用条件>

- ①**専有部分**の管理が不適切で、他人の権利を侵害するおそれがある場合  
（管理不全専有部分管理制度）
- ②**共用部分**の管理が不適切で、他人の権利を侵害するおそれがある場合  
（管理不全共用部分管理制度）
- ③区分所有者の**所在が不明**の場合（所有者不明専有部分管理制度）

※利害関係人のほか、地方公共団体が裁判所に請求できる

---

2-1

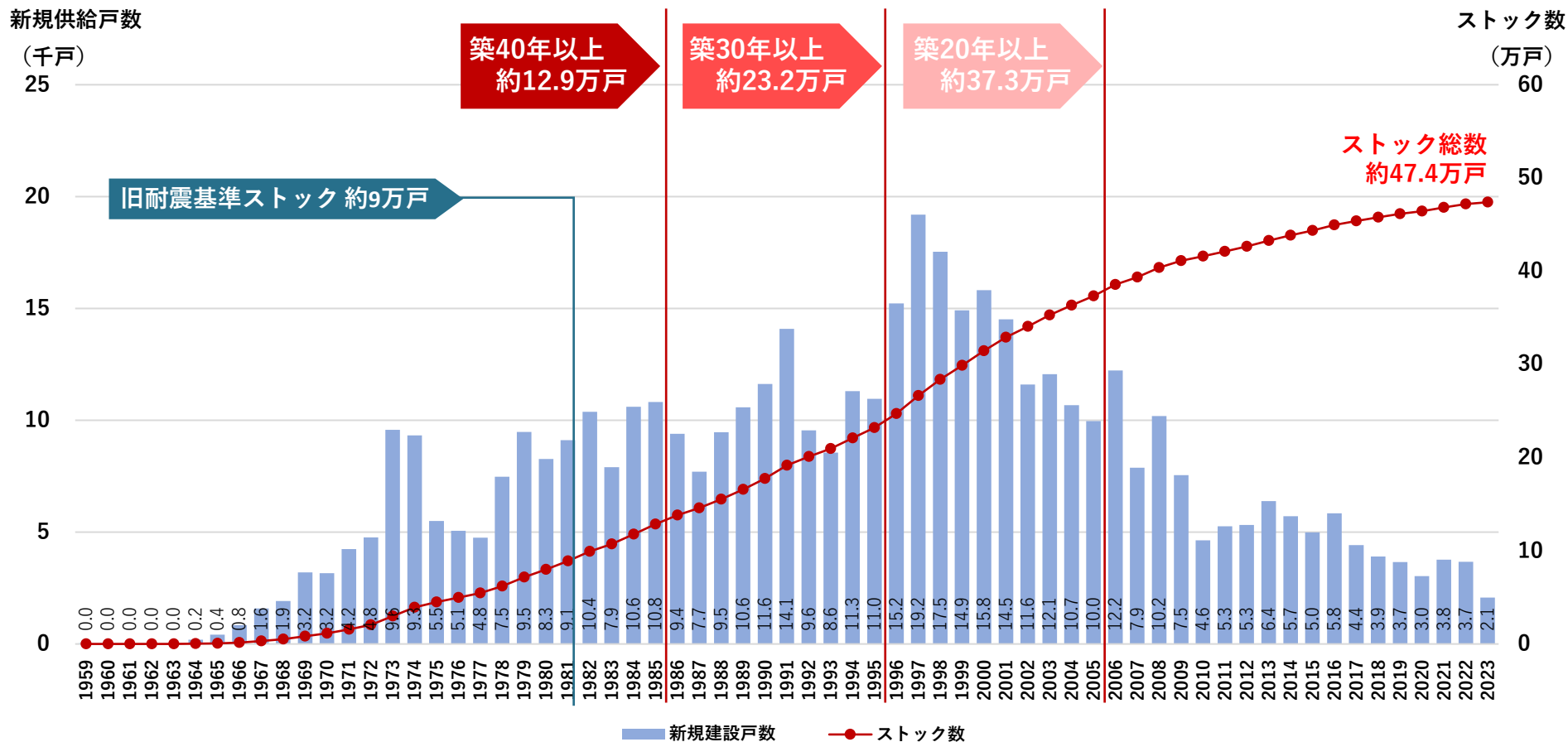
マンションストックの現状

---

# 県内の分譲マンション戸数の推移

- 県内の分譲マンション総数は約47.4万戸
- 築40年以上の高経年マンションは約12.9万戸（27.2%）

## 分譲マンションの新規供給戸数とストック数の推移



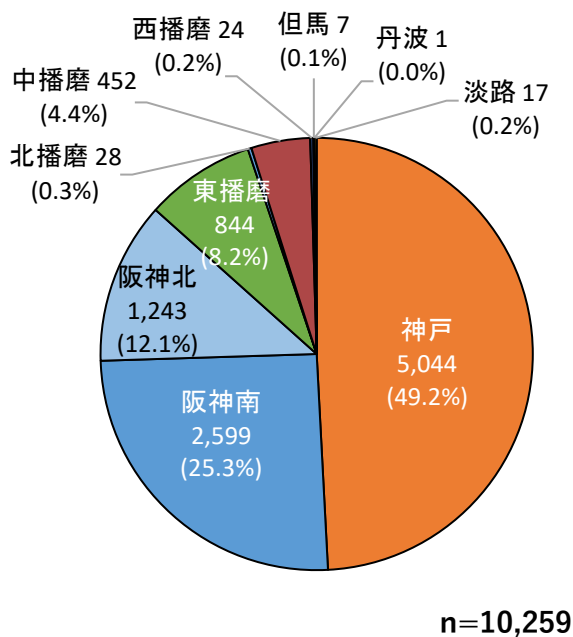
※戸数不明分を除く ※除却済みのマンションを含む

出典：兵庫県データ（R5）

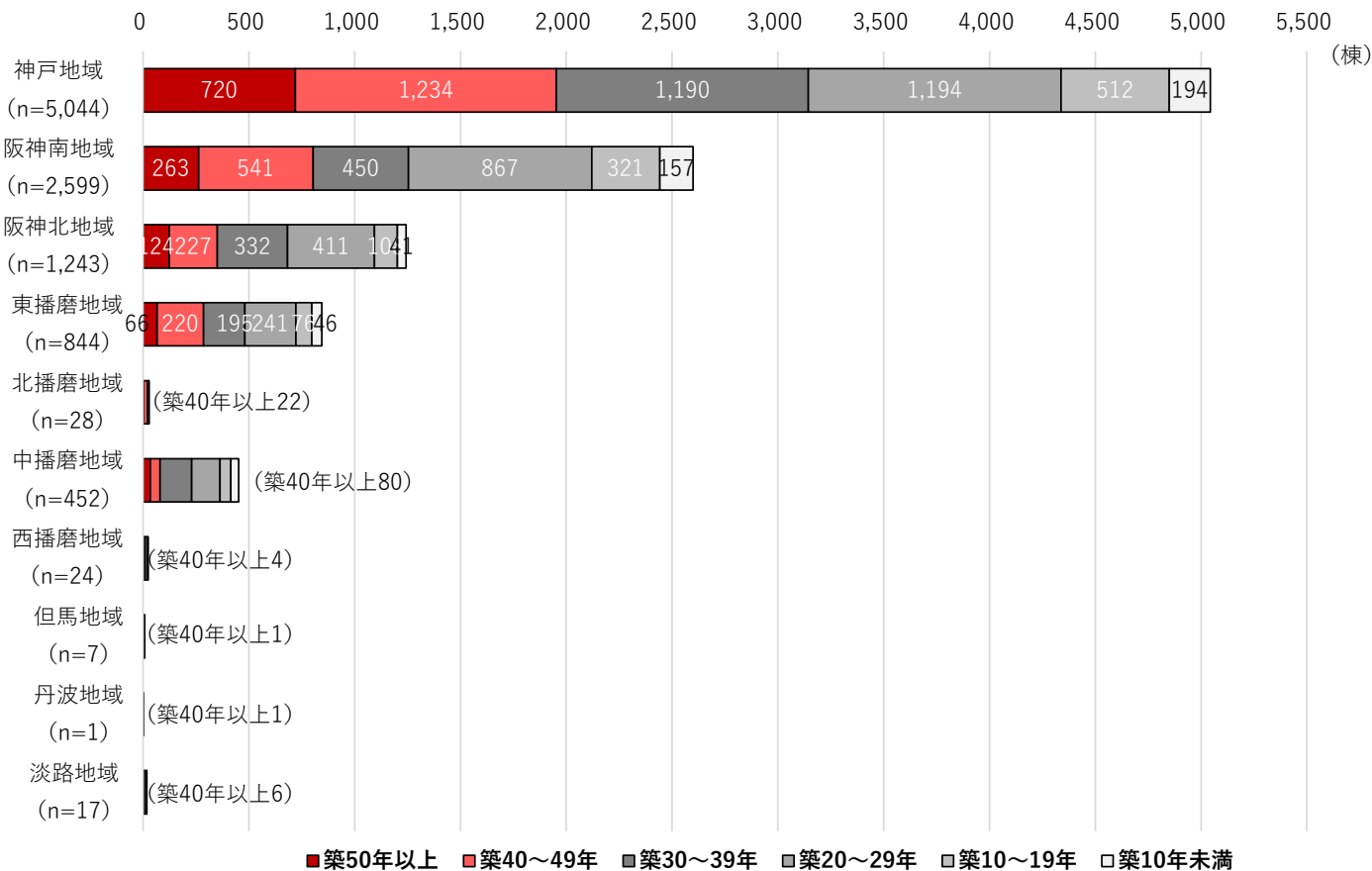
# 県内の分譲マンション棟数の地域別状況

- 分譲マンション棟数は神戸＋阪神南で7割以上を占める。
- 築40年以上の高経年マンションは3,509棟で、「神戸・阪神間」に集中。

分譲マンション棟数



分譲マンションの築年数別棟数



※ 神戸地域については完成年不明の4棟を除く

出典：兵庫県データ (R5)

出典：兵庫県データ (R5)

---

2-2

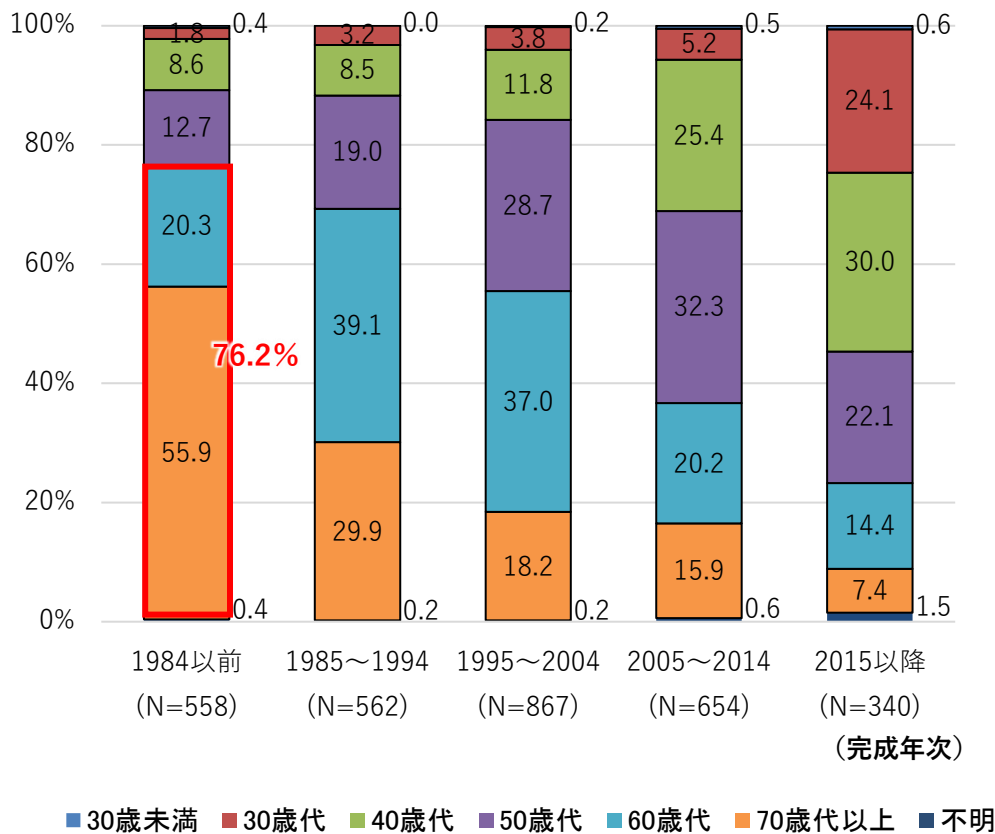
マンション管理の現状

---

# マンション居住者の高齢化

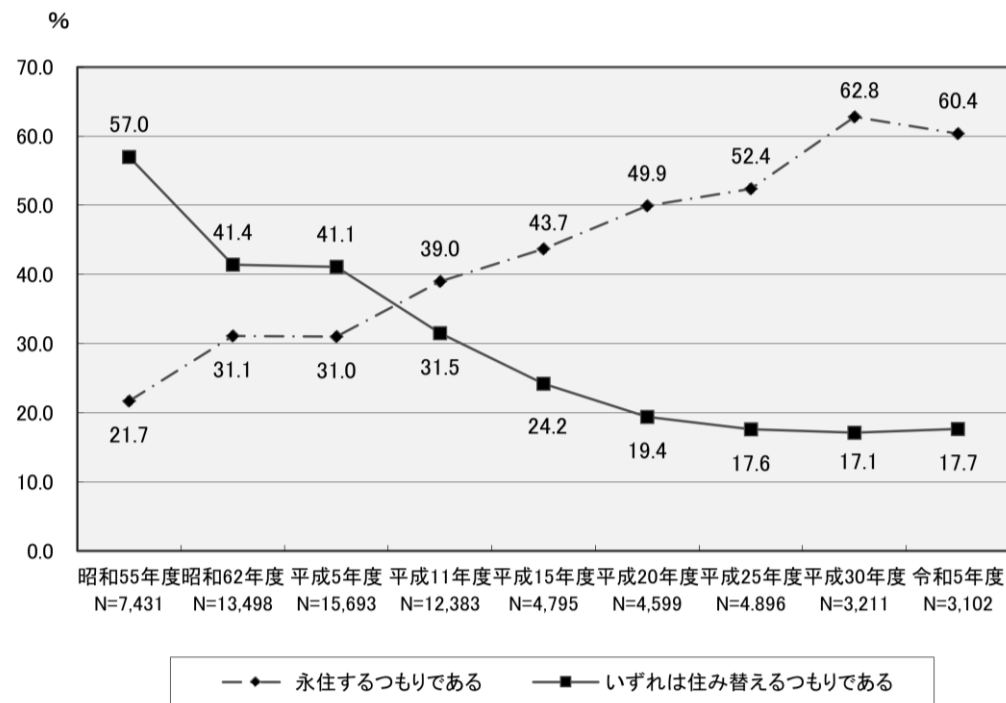
- 古いマンションほど高齢化が進行しており、築40年超では世帯主60歳以上が7割以上
- マンション居住者の6割程度に永住意向がある

マンション世帯主の完成年次別年齢層割合（全国）



出典：令和5年度マンション総合調査（全国）

永住意向の推移（全国）

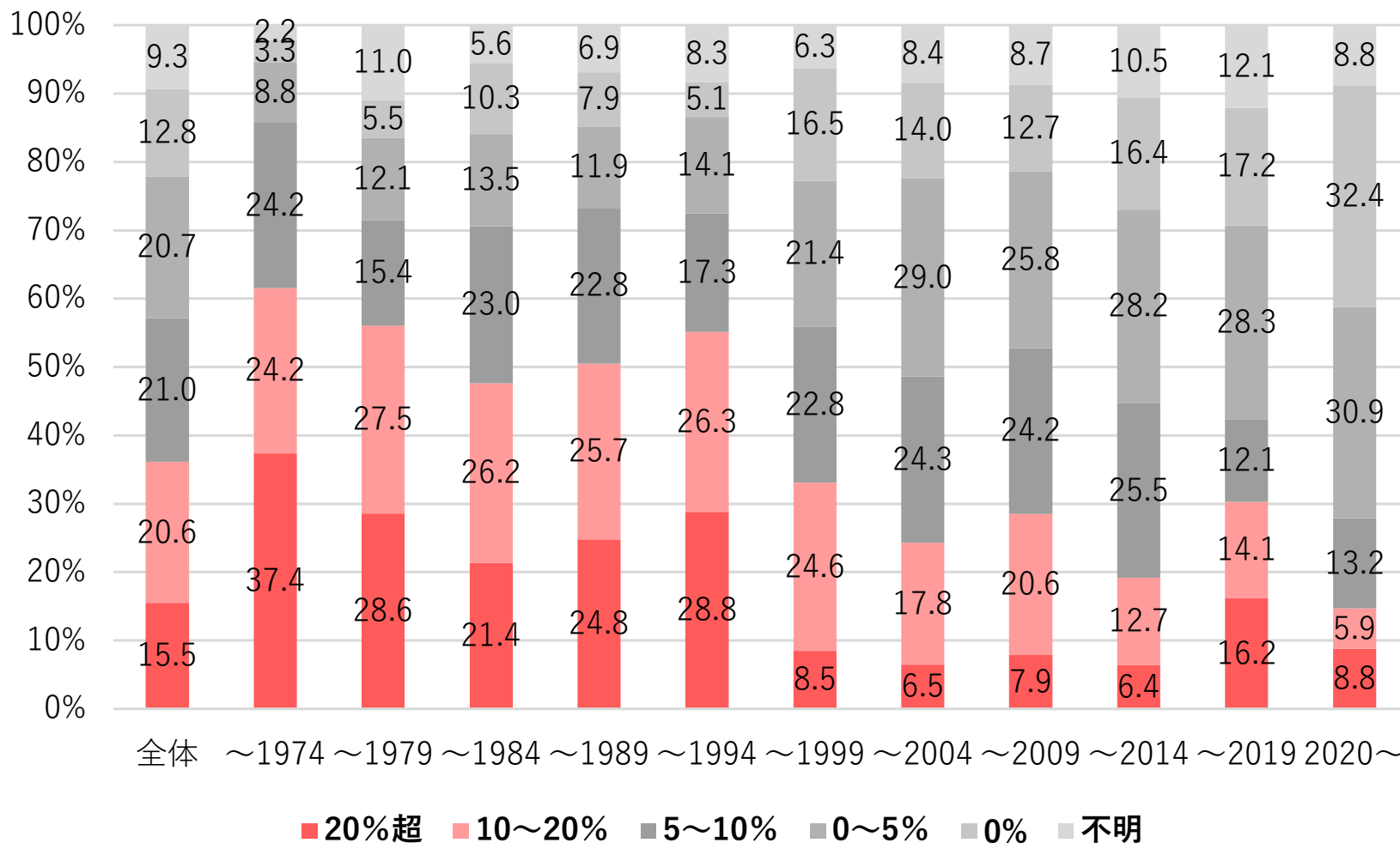


出典：令和5年度マンション総合調査（全国）

# 区分所有者の非居住者化

●古いマンションほど賃貸化の割合が高い傾向

完成年次別マンションにおける賃貸戸数割合（全国）

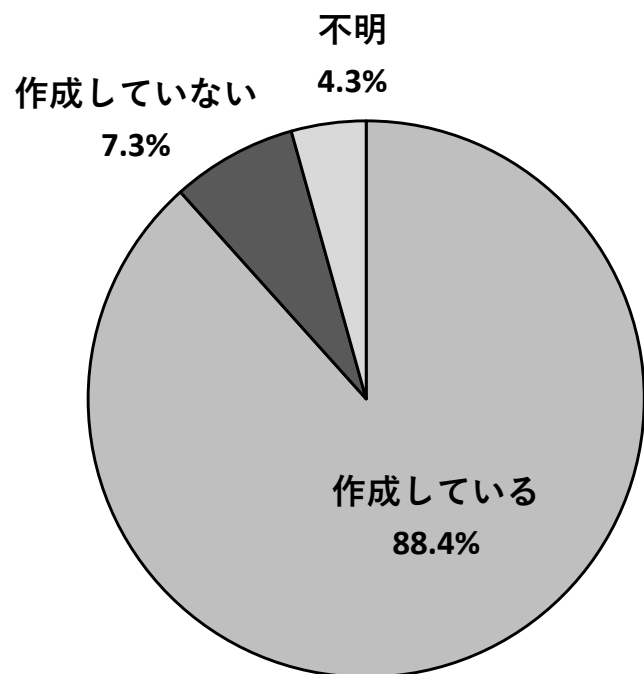


出典：令和5年度マンション総合調査（全国）

# 長期修繕計画の作成・見直し

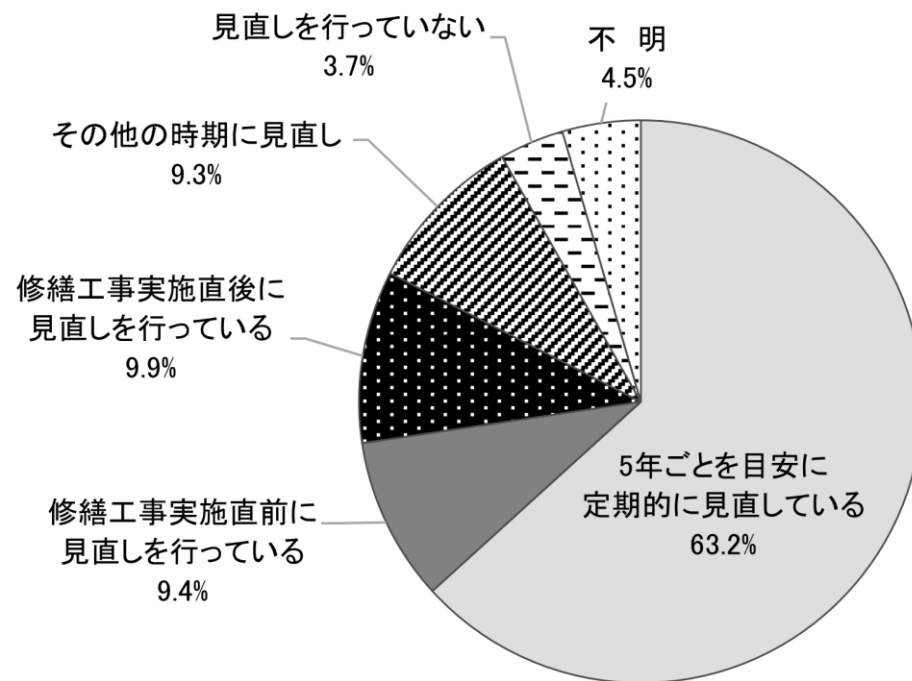
- 長期修繕計画を作成している管理組合は9割弱。
- 一方で、定期的に長期修繕計画を見直している管理組合は6割程度にとどまる。

長期修繕計画の作成状況（全国）



出典：令和5年度マンション総合調査（全国）

長期修繕計画の見直し時期（全国）

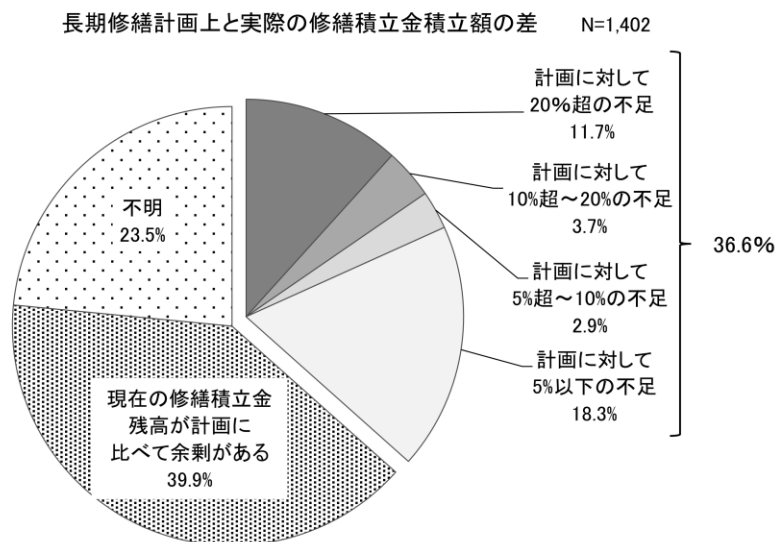


出典：令和5年度マンション総合調査（全国）

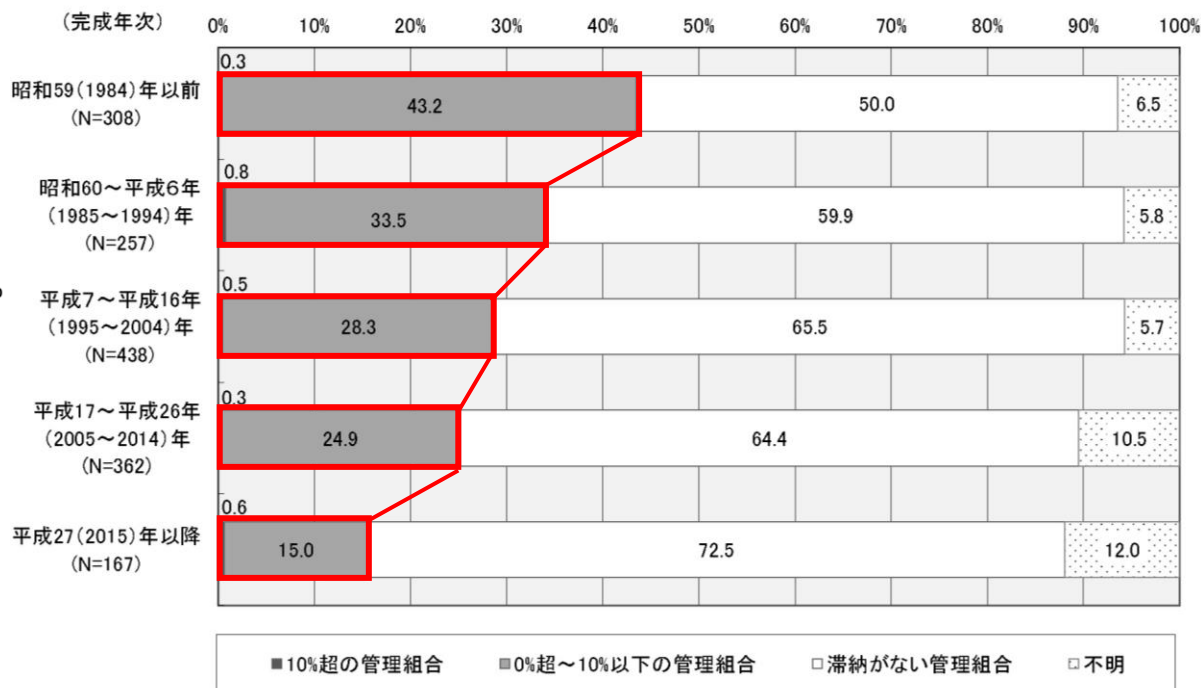
# 修繕積立金の不足・滞納

- 全体の3割超のマンションで、修繕積立金が長期修繕計画に対して不足。
- 管理費または修繕積立金の滞納が発生している管理組合は、築年が古いほど多く、築40年超では4割を超える。

長期修繕計画上と  
実際の修繕積立金積立額の差（全国）



管理費または修繕積立金の3か月以上の滞納の有無と滞納住戸の割合（全国）



出典：令和5年度マンション総合調査（全国）

出典：令和5年度マンション総合調査（全国）

---

2-3

マンション管理に係る県の施策

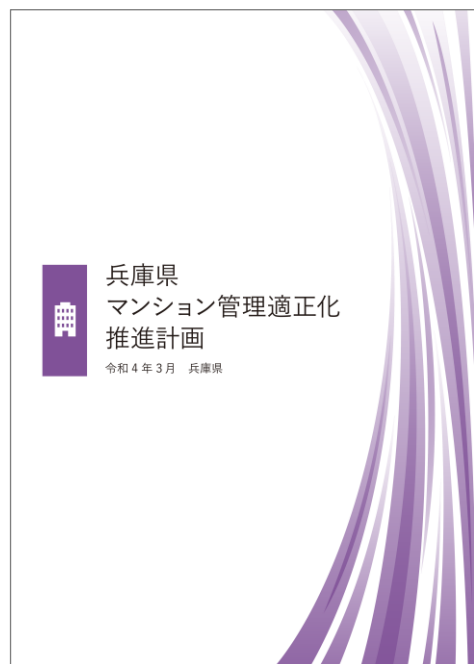
---

# 兵庫県マンション管理適正化推進計画

マンションが適正に管理されるためには

- 区分所有者等が積極的に管理組合の運営に参加し、管理組合が主体的に管理を行うこと
- マンションの管理状況等を踏まえた適切な支援策が講じられること が必要

- 県は令和4年3月に「兵庫県マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っている。



## 定めている事項

- 1 計画の位置付け
- 2 マンション管理の状況
- 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策
- 4 各主体の主な役割
- 5 マンション管理の適正化に関する目標
- 6 兵庫県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準）

# マンション管理組合への支援（県）

- 県では、ひょうご住まいサポートセンターへの相談窓口の設置やアドバイザー派遣を実施。
- 基本的には相談件数は160～190件程度で推移しているが、マンション管理計画認定制度施行後の令和5年には一時的に件数が増加した。
- マンションに係るアドバイザー派遣は、これまで増加傾向にあったが、令和7年に減少。

## 直近5年間の支援実績

### 【住まいの相談事業（一般相談）】

	R3	R4	R5	R6	R7
相談件数	1,951件	1,717件	1,749件	1,808件	1,703件
内、分譲マンション	187件	173件	244件	184件	160件

### 【住まいづくりの支援事業】

	R3	R4	R5	R6	R7
マンションアドバイザー派遣	2件	12件	13件	10件	5件
リフォームアドバイザー派遣	8件	2件	5件	5件	6件
内、共同住宅 共用部バリアフリー化	0件	1件	0件	0件	0件
内、共同住宅リノベーション	0件	0件	0件	0件	0件

出典：兵庫県データ（各年）

# マンション管理組合への支援（県）

- 県では、町域を中心にマンション管理士を活用する際の費用補助を実施。

## マンション管理組合担い手支援事業

### 概要

- ・ 分譲マンションの管理組合役員の担い手不足を解消するため、外部専門家である マンション管理士を活用する際の費用の一部を補助

### 対象地域

- ・ 県内の町域
- ・ 県内の市域（市が管理組合に対して補助する場合に限る）

### 補助対象者

- ・ 県内の築25年以上のマンションの管理組合

### 補助額

区域	対象経費	補助率	補助額上限
町域	a.顧問契約	2分の1	600千円
	b.役員就任		900千円