

第1回大阪府マンション政策懇話会

日 時：令和3年6月22日（火）午後1時～

場 所：大阪府咲洲庁舎 23階 中会議室
(WEB会議)

次 第

1 開会

2 報告

- ・ 懇話会について
- ・ 大阪府内の人口、世帯数等の推計、マンションの状況及びこれまでの取組みについて

3 議事

- ・ 管理が不適切なマンションの対策について

4 閉会

(配布資料)

資料1 懇話会について

資料2 大阪府内の人口、世帯数等の推計、マンションの状況及び
これまでの取組み

資料3 管理が不適切なマンションの対策について

参考資料1 第1回及び第2回大阪府マンション政策懇話会の全体像

参考資料2 参考資料集

第1回大阪府マンション政策懇話会 名簿

氏名	職名	分野等
池田 生大	大阪弁護士会 大阪住宅紛争審査会 運営委員会 副委員長	弁護士団体
長田 康夫	公益財団法人マンション管理センター 大阪支部長	管理支援団体
折田 泰宏	一般社団法人日本マンション学会 (けやき法律事務所 所長)	有識者 (法律分野)
齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授	有識者 (マンションの管理・再生・マネジメント)
城地 哲哉	独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携部門長	金融機関
藤岡 亨	一般社団法人マンション管理業協会 関西支部 事務局長	管理会社団体
藤本 佳子	千里金蘭大学 名誉教授	有識者 (管理不適切マンション等)
山口 俊一	一般社団法人大阪府マンション管理士会 理事	マンション管理士団体
横田 隆司	大阪大学工学研究科 教授	有識者 (社会基盤 (土木・建築・防災)、建築計画)
横山 幸一郎	NPO 法人マンション管理支援の関住協 世話人	管理組合団体

(50 音順・敬称略)

懇話会について

懇話会の名称及び目的

名称：大阪府マンション政策懇話会

目的：令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が公布されたことを踏まえ、地方公共団体による助言・指導等、管理計画認定制度等の新制度の施行に関して、認定等の基準などについて検討するとともに、大阪府におけるマンション（二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。）についての政策の基本方針を検討するため、専門的見地等からの意見交換、懇談等を行うことを目的とする。

懇話会の全体像

【第1回懇話会での意見交換等】

管理が不適切なマンションの対策について

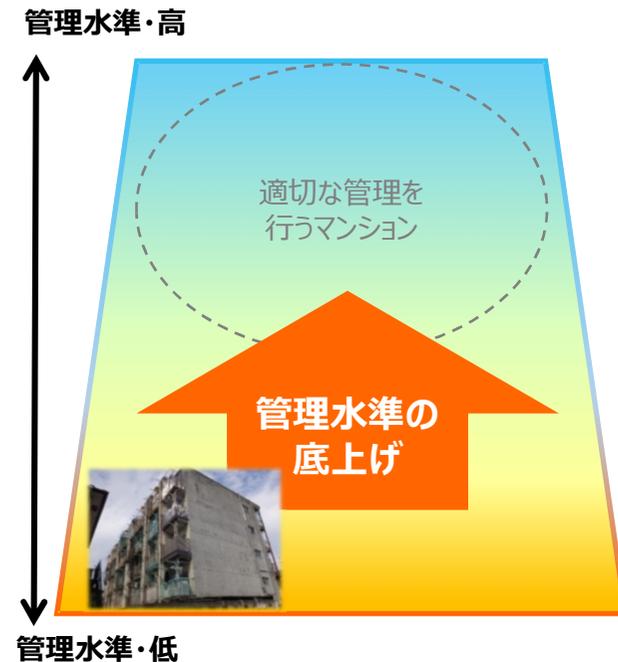
- ・ 助言・指導、勧告の基準
- ・ 建替え・除却の推進 等

【第2回懇話会での意見交換等】

適切な管理を行うマンションの増加方策について

- ・ 管理計画認定制度の基準 等

<マンションの管理水準のイメージ>



出典：国土交通省「第1回マンション管理の新制度の施行に関する検討会」資料

【第3回懇話会での意見交換等】

大阪府のマンション政策の基本方針について

- ・ 第1回、第2回懇話会でのご意見等
- ・ 広域自治体、基礎自治体、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会、民間団体等の役割分担
- ・ 広域自治体としての基礎自治体への支援のあり方、支援内容、範囲

※上記のほか、必要に応じて懇話会を開催します。

スケジュール

スケジュール

第1回 令和3年6月22日 管理が不適切なマンションの対策について

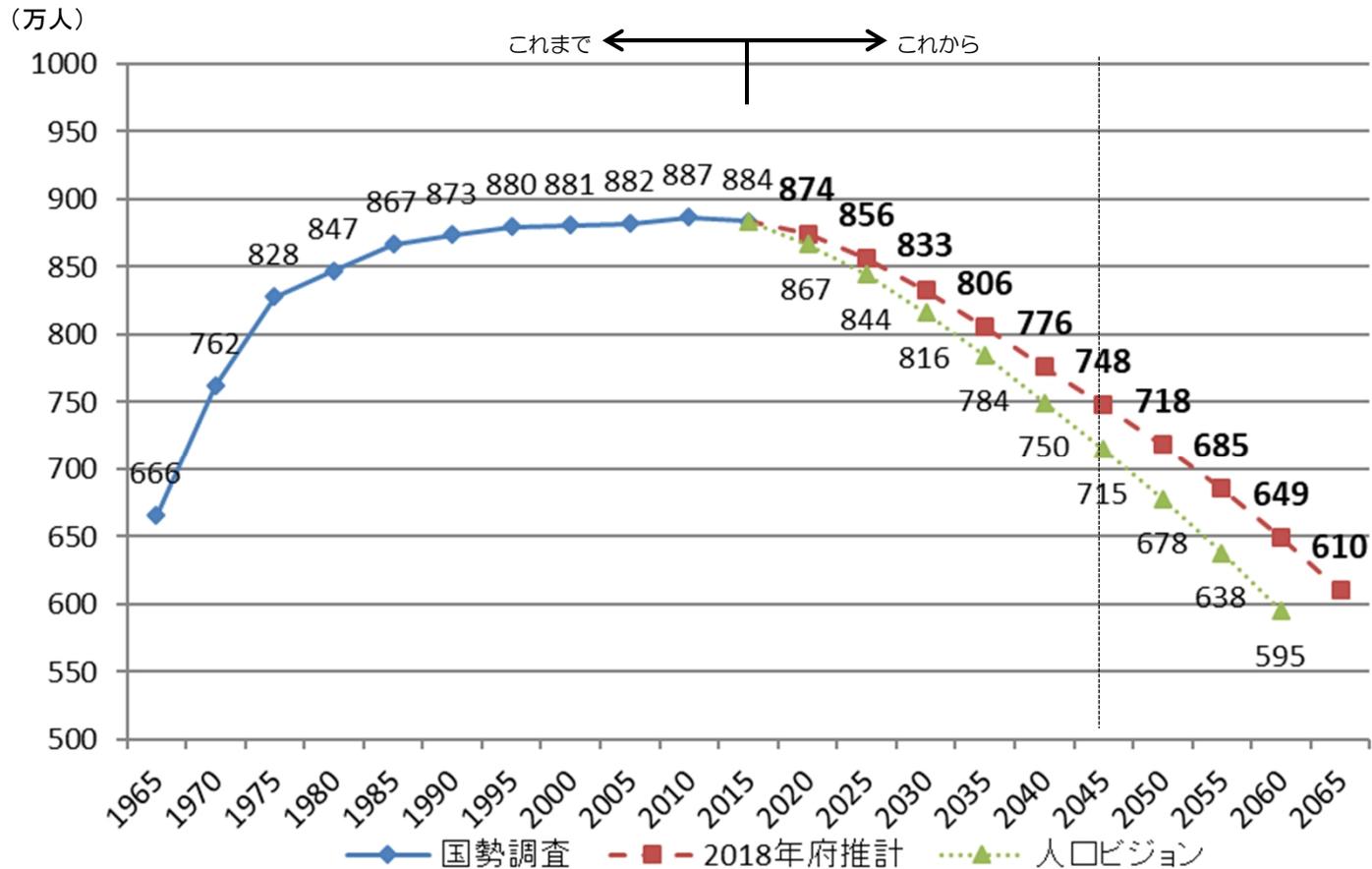
第2回 令和3年6月28日 適切な管理を行うマンションの増加方策について

第3回 令和3年7月下旬頃 大阪府のマンション政策の基本方針について

大阪府内の人口、世帯数等の推計、 マンションの状況及びこれまでの取組み

府内の総人口の変化

- 大阪府の人口は、**2010年**をピークに減少期へ突入。**2015年**は、約3万人減少し**884万人**
- 2015年**からの**30年間**で**136万人**の急激な減少（▲**15.4%**）が見込まれ、**2045年**には**748万人**
- 人口ビジョンの値と比べると、**2040年**時点の総人口が約**26万人**の上振れとなるなど、**減少傾向は若干緩やかになっているものの、依然として人口減少は継続**



※（2015年までは総務省「国勢調査」。2020年以降は「大阪府人口ビジョン（2016年3月）」及び「大阪府の将来推計人口について（2018年8月）」における大阪府の人口推計（ケース2）に基づく大阪府政策企画部推計。）

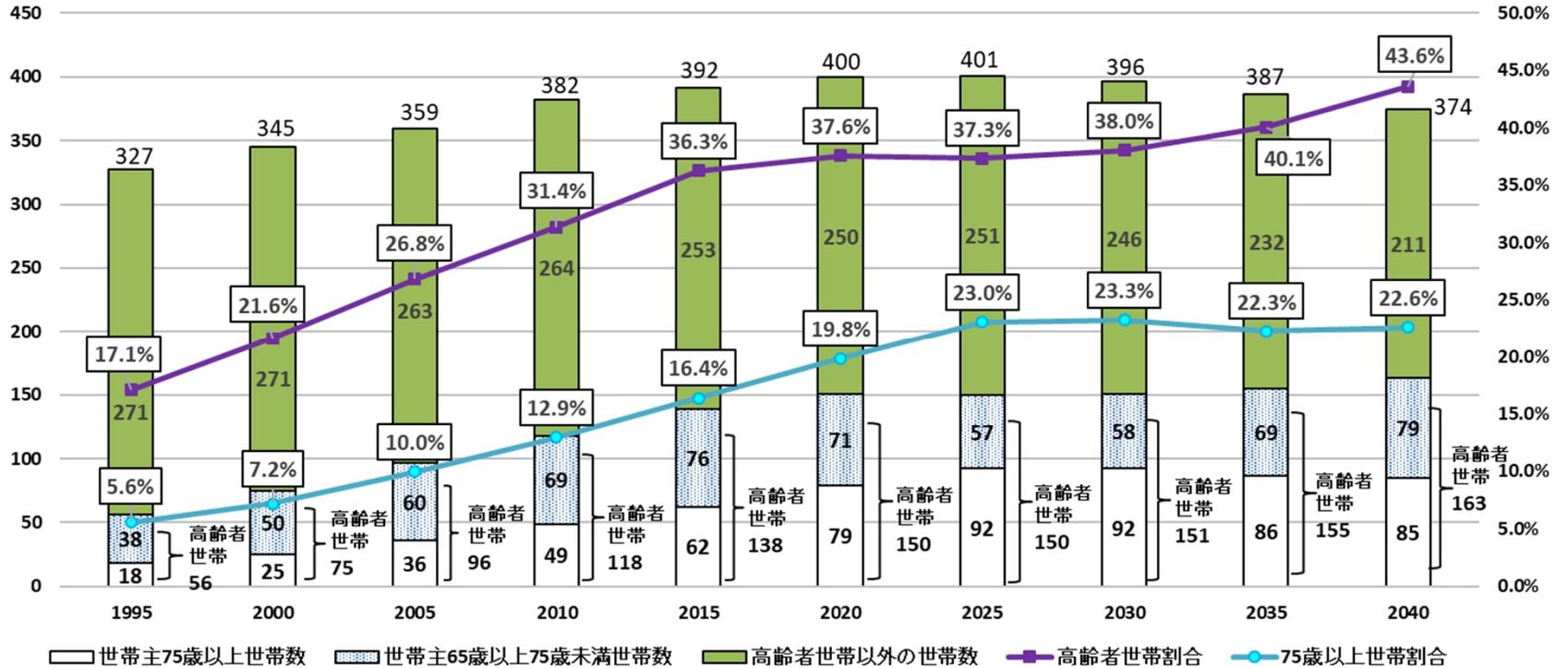
出典：大阪府「大阪府人口ビジョン策定後の人口動向等の整理」（令和元年8月）

府内の世帯数と高齢者世帯の割合

- **高齢者世帯（世帯主65歳以上世帯）**の割合は、増加し続け、**2035年には4割を超える**見込み
- 世帯主75歳以上世帯の割合は、1995年の約5%から、**2025年には約23%まで**上昇する見込み

◇世帯数と高齢者世帯割合

※割合の算出においては、不詳を除く。四捨五入のため合計値は必ずしも一致しない。



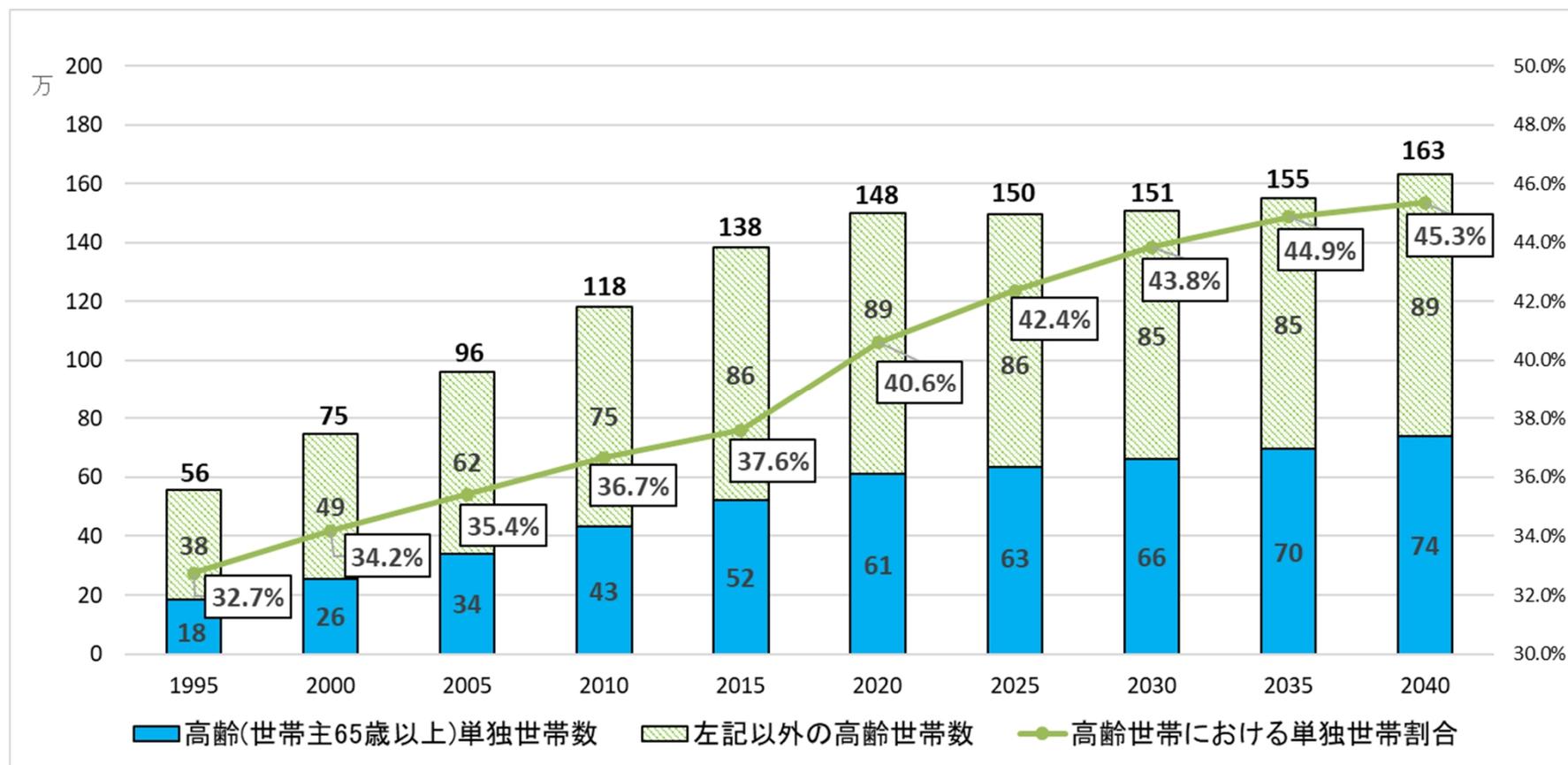
年	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
65歳以上の世帯数	558,561	746,118	962,439	1,180,112	1,383,508	1,501,242	1,497,254	1,506,577	1,549,845	1,632,619
75歳以上の世帯数	181,705	249,472	358,542	487,270	624,948	793,170	924,228	921,849	861,096	845,822
総世帯数	3,270,397	3,454,840	3,590,593	3,823,279	3,918,441	3,997,179	4,010,141	3,961,742	3,867,459	3,744,821

※2015年までは総務省「国勢調査」。2020年以降は大阪府政策企画部推計。
出典：大阪府「大阪府人口ビジョン策定後の人口動向等の整理」（令和元年8月）

府内の高齢者世帯と単独世帯数・単独世帯割合

- 高齢者世帯数と高齢者世帯における単独世帯（高齢単独世帯）数は、**2020年以降も緩やかに増加する見込み**
- **高齢者世帯における高齢単独世帯の割合**は、増加し続け、**2020年には4割以上**となる見込み

◇ 高齢者（世帯主65歳以上）世帯数と単独世帯数・単独世帯割合

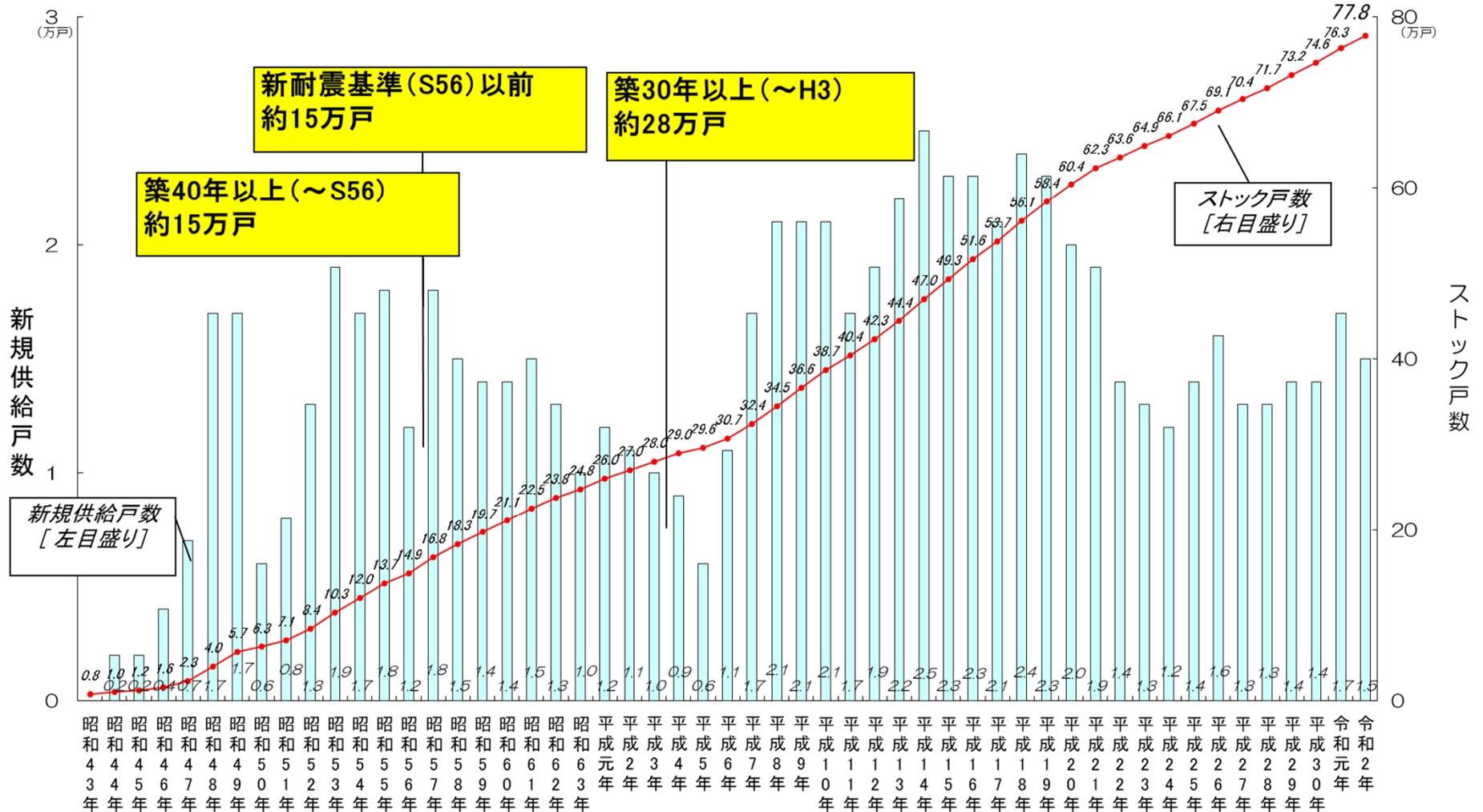


※2015年までは総務省「国勢調査」。2020年以降は大阪府政策企画部推計。
 出典：大阪府「大阪府人口ビジョン策定後の人口動向等の整理」（令和元年8月）

大阪府のマンションストック数

○マンションストック数は約80万戸

○築40年を超えるマンションストック数は約15万戸



※ストック戸数は、新規供給戸数の累計等を基に、各年末時点の戸数を推計した

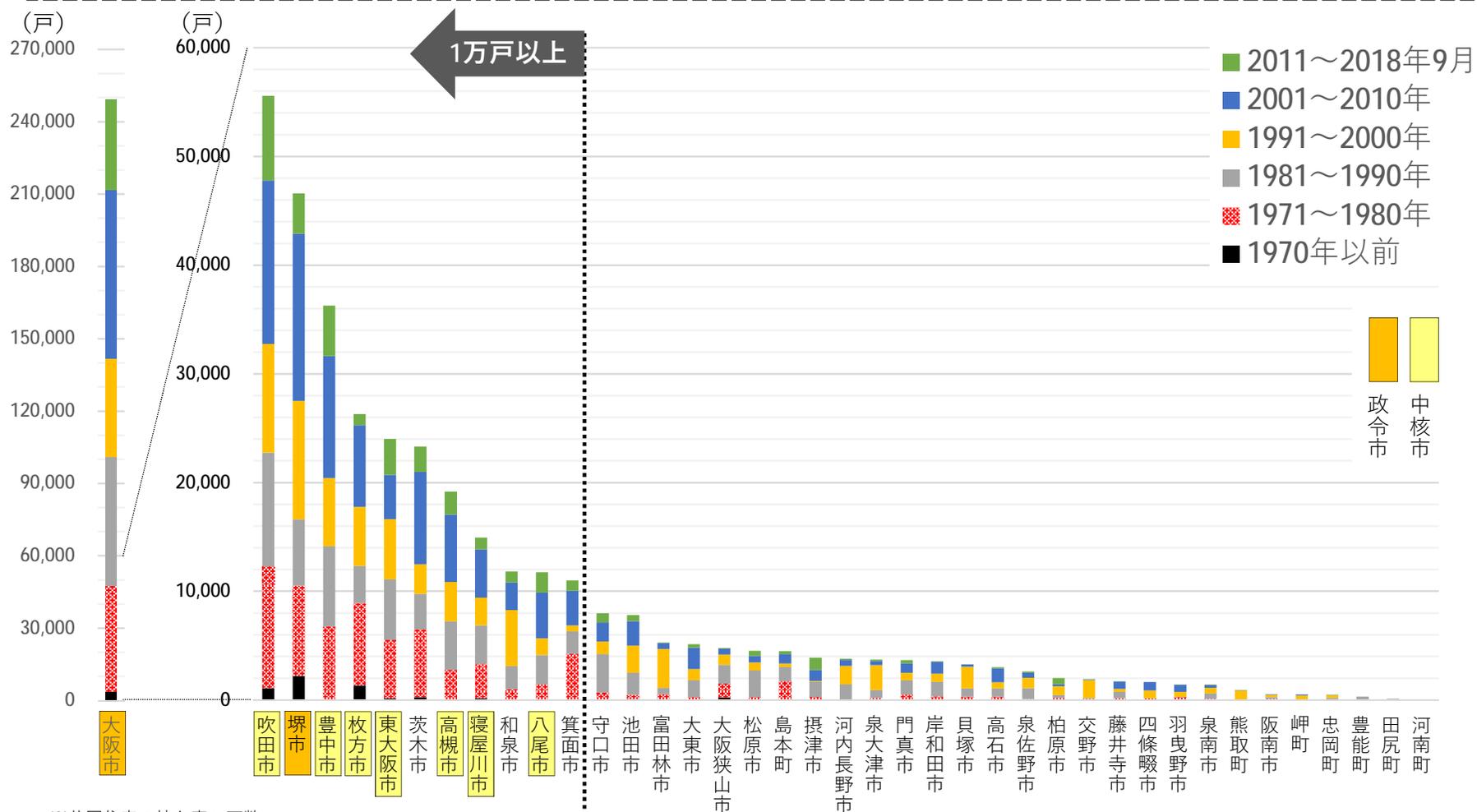
※ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建てで、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅をいう

出典：国土交通省「建築着工統計」、国土交通省「住宅着工統計」をもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

大阪府内の市町村別のマンション戸数

○ 政令市、中核市、茨木市、和泉市、箕面市が1万戸以上

○ 市町村ごとではばらつきが大きい



※共同住宅で持ち家の戸数

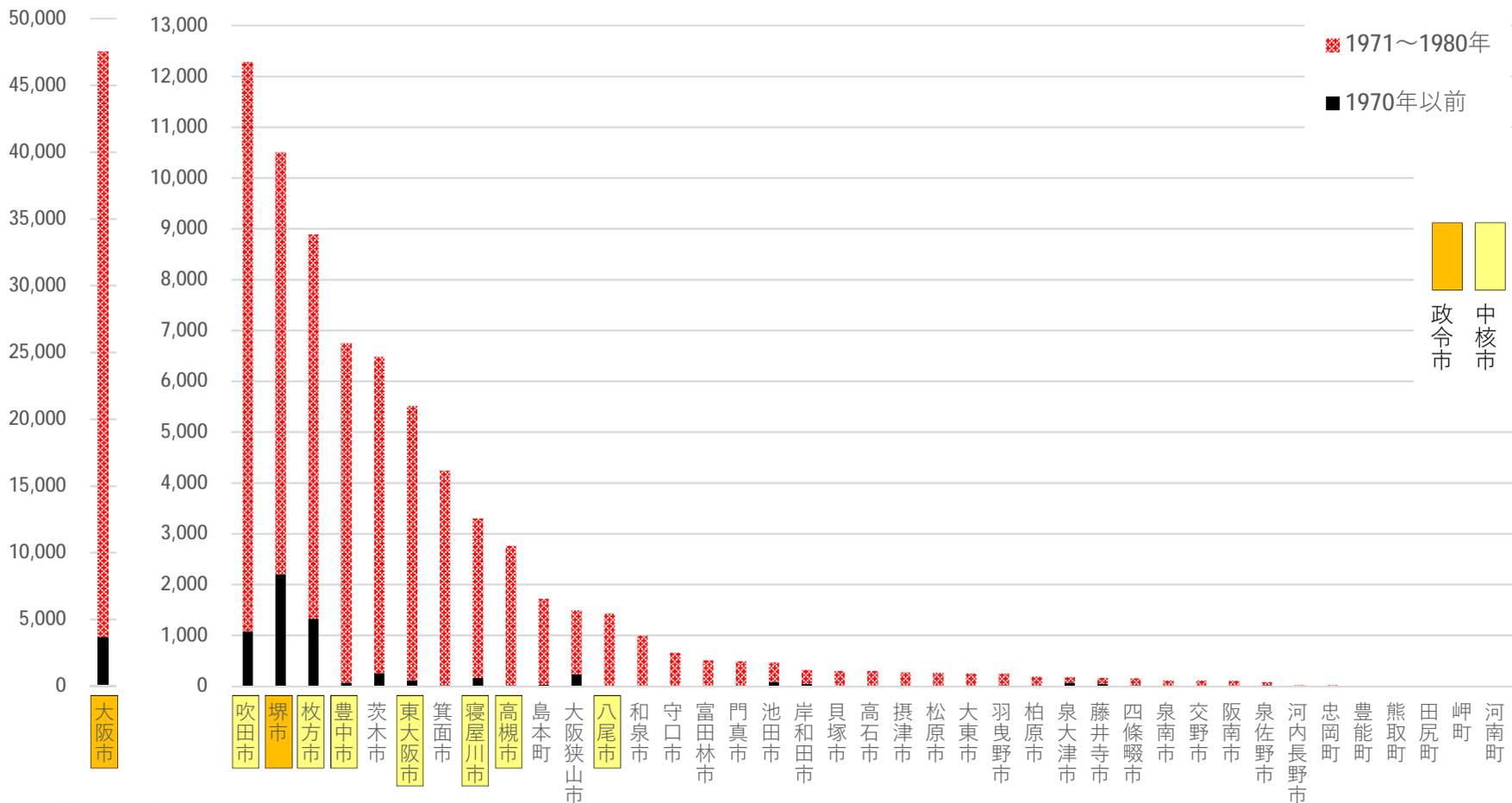
※戸数に居住世帯のないもの及び分譲貸しは含まれていない。

出典：1 市については、総務省「平成30年住宅土地統計調査」第10-1表をもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

2 町については、平成30年住宅土地統計調査大阪府独自集計より大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

大阪府内の市町村別1980年以前のマンション戸数

○ 1980年以前のマンションは、多い順から大阪市、吹田市、堺市、枚方市、豊中市、茨木市、東大阪市、箕面市、寝屋川市、高槻市



※共同住宅で持ち家の戸数

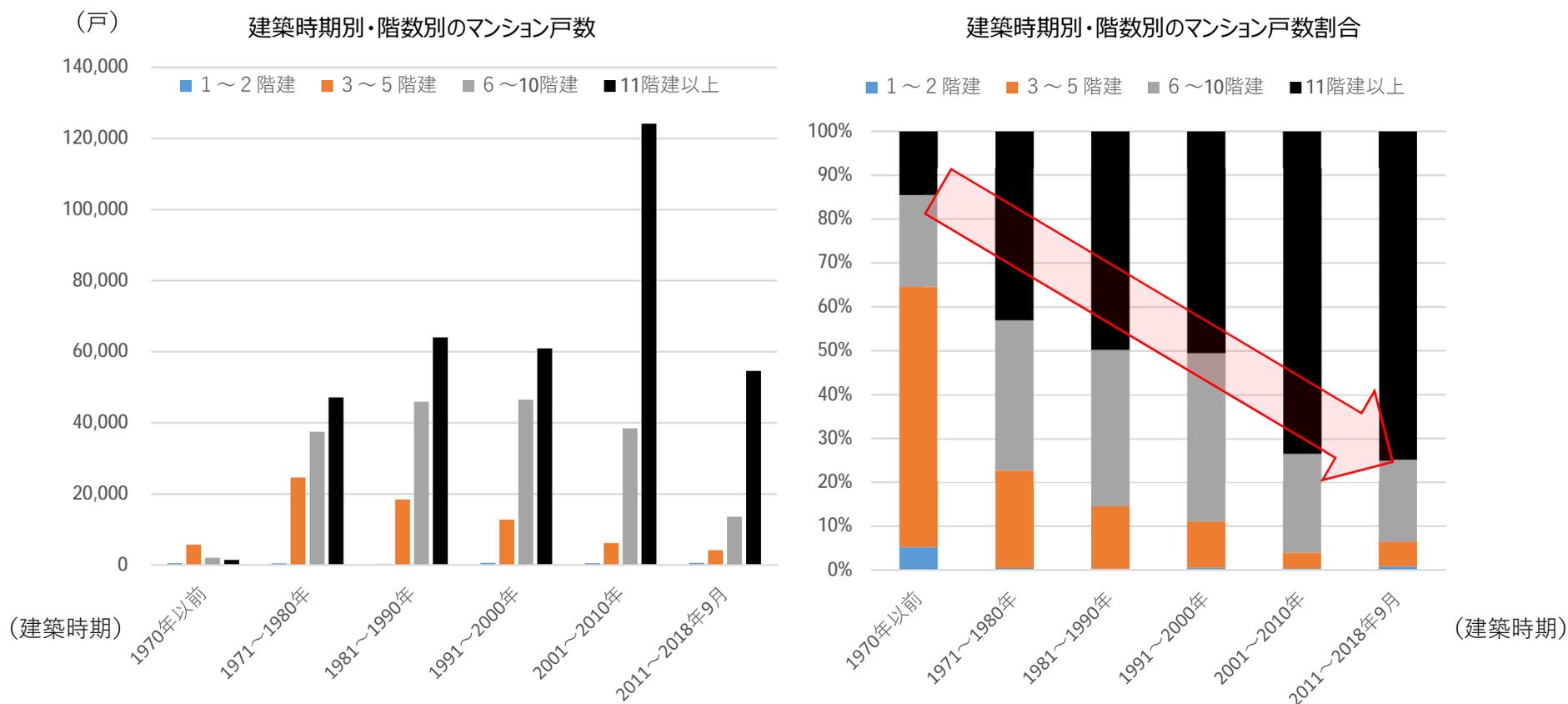
※戸数に居住世帯のないもの及び分譲貸しは含まれていない。

出典：1 市については、総務省「平成30年住宅土地統計調査」第10-1表をもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

2 町については、平成30年住宅土地統計調査大阪府独自集計より大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

大阪府内の建築時期別・階数別のマンション戸数

○ 1971年以降、11階建以上の大規模なマンションが一番多く、その割合は増加傾向にある

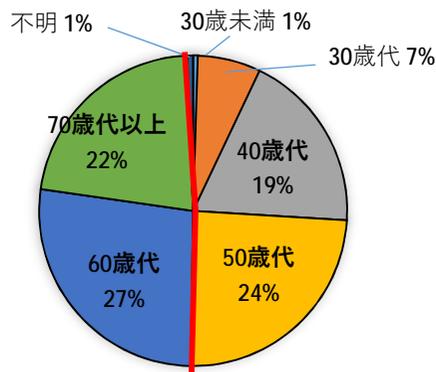


※共同住宅で持ち家の戸数。
 ※戸数に居住世帯のないもの及び分譲貸しは含まれていない。
 出典：総務省「平成30年住宅土地統計調査 第10-1表」をもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

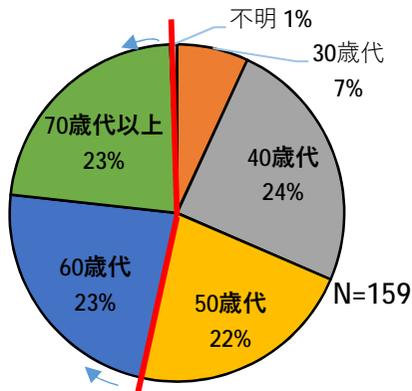
大阪府のマンションの世帯主年齢の状況

- 大阪府内のマンションの世帯主の約半数は60歳代以上
- 昭和54年以前のマンションは全国より早く世代交代や売買等している可能性がある

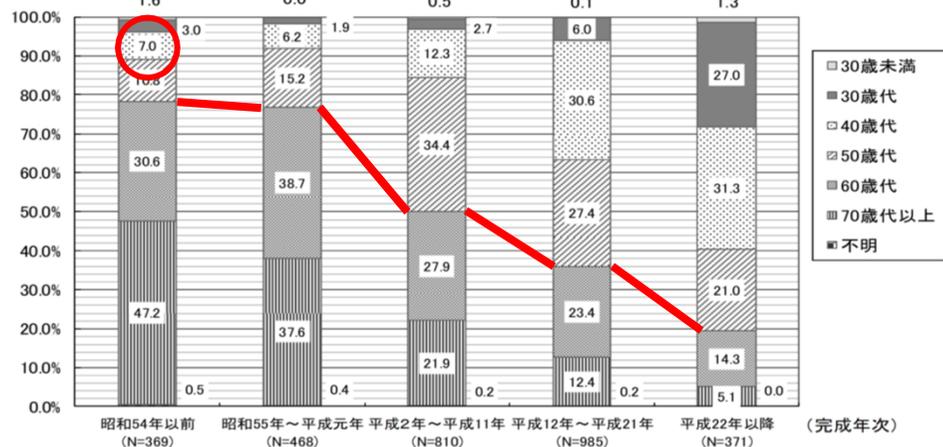
世帯主の年齢の割合（全国）



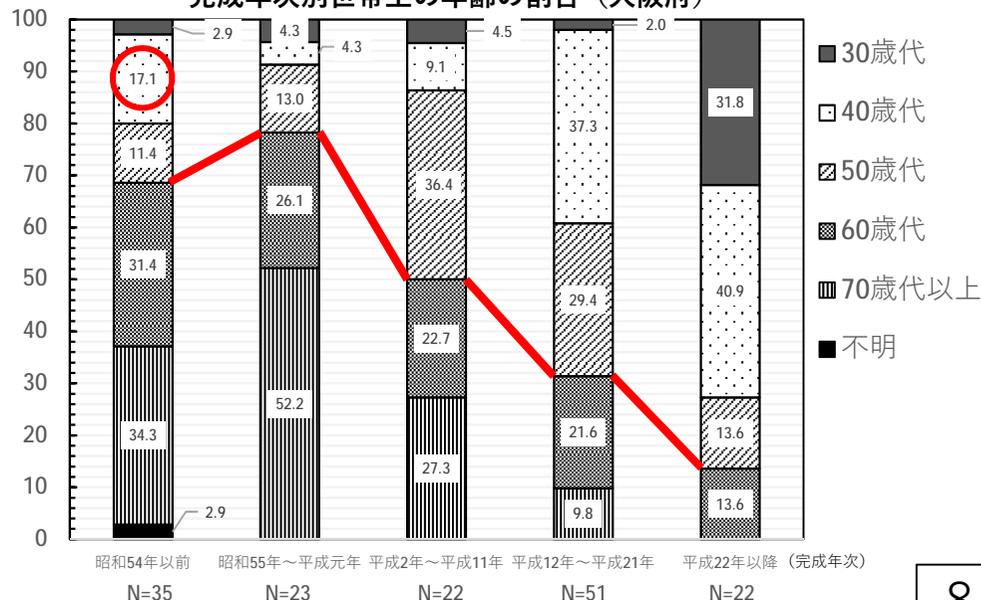
世帯主の年齢の割合（大阪府）



完成年次別世帯主の年齢の割合（全国）



完成年次別世帯主の年齢の割合（大阪府）



※いずれも四捨五入等により合計しても100%にならないことがある。

- 出典：1 完成年次別世帯主の年齢の割合（全国）については、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」
 2 世帯主年齢の割合（全国）については、国土交通省「平成30年度マンション総合調査報告書」をもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成
 3 大阪府データについては国土交通省「平成30年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

大阪府分譲マンション管理建替えサポートシステム推進協議会の取組み

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の設置（H15～）

○マンションの管理や改修、建替えなどに係る情報の提供やアドバイザーの派遣などにより、区分所有者や管理組合への支援を実施。

【メンバー】 地方公共団体（大阪府、31市町）、（公財）マンション管理センター大阪支部、（公社）大阪府建築士会、（一社）大阪府建築士事務所協会、（一社）再開発コーディネーター協会、（公社）日本建築家協会近畿支部、大阪司法書士会、大阪弁護士会、（独）住宅金融支援機構近畿支店、（一社）大阪府マンション管理士会、大阪府住宅供給公社

【事務局】 大阪府

【主な取組み】 ・アドバイザー派遣（無料）

・セミナー開催

・マンション登録制度

（管理状況を毎年無料分析、セミナー開催等の各種情報提供、マンション管理ガイドブック贈呈）

※マンション関連法の改正を踏まえ、協議会体制等の再構築を検討中

マンション管理ガイドブック「そおなんや！マンションシリーズ」は分野ごとに7巻作成



管理が不適切なマンションの対策について

今回、意見交換等をお願いする事項

□建物の劣化や損傷が放置されないようにすることが必要

①管理不適切となる前に支援していくことが必要

- ・地方公共団体が管理不適切となるおそれのあるマンションを捉えるためにどのような調査をすべきか
- ・機能不全状態の管理組合の主体性を確立するためにどのような施策を実施すべきか
- ・管理組合を機能不全状態にしないようにどのような情報提供や施策を実施すべきか

②管理不適切となった場合は行政による指導等が必要

- ・助言・指導、勧告を行う判断基準の目安の追加をどうすべきか
(都道府県等マンション管理適正化指針をどうすべきか)

③その他不適切な管理を行うマンション対策として何が必要か

①管理不適切となる前に支援していくことが必要

周辺へ悪影響を及ぼすマンションの例

○ 適切な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生し始めている



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



管理不適正マンション実態調査（実施主体：大阪府）

国土交通省 令和2年度
「マンション管理適正化・再生推進事業」採択事業

◇期間：令和2年11月～令和3年2月

◇抽出したマンション：大阪府内のマンション6棟

分類	抽出に使用したデータ等	立地	内容	備考
ソフト	既往調査	市街地	管理組合がなく、長期修繕計画・修繕積立金のないマンション	
	既往調査	市街地	長期修繕計画・修繕積立金のないマンション	
	既往研究 不動産情報	郊外	管理規約、管理費等の規定がないと推定されるマンション	リゾート型 釣り道具等の倉庫としての利用が想定
ハード	既往調査	市街地	ハードに係る管理不適正として把握していたマンション	
	既往研究	都心	ハードに係る管理不適正として把握していたマンション	
	既往研究	都心	ハードに係る管理不適正として把握していたマンション	

◇調査内容

- ・法定図書調査（登記簿、建築計画概要書）
- ・目視による現地調査
- ・全住戸へのヒアリング調査
- ・ヒアリングできなかった区分所有者、賃借人にポスティング又は郵送でアンケート調査

管理不適正マンション実態調査（実施主体：大阪府）

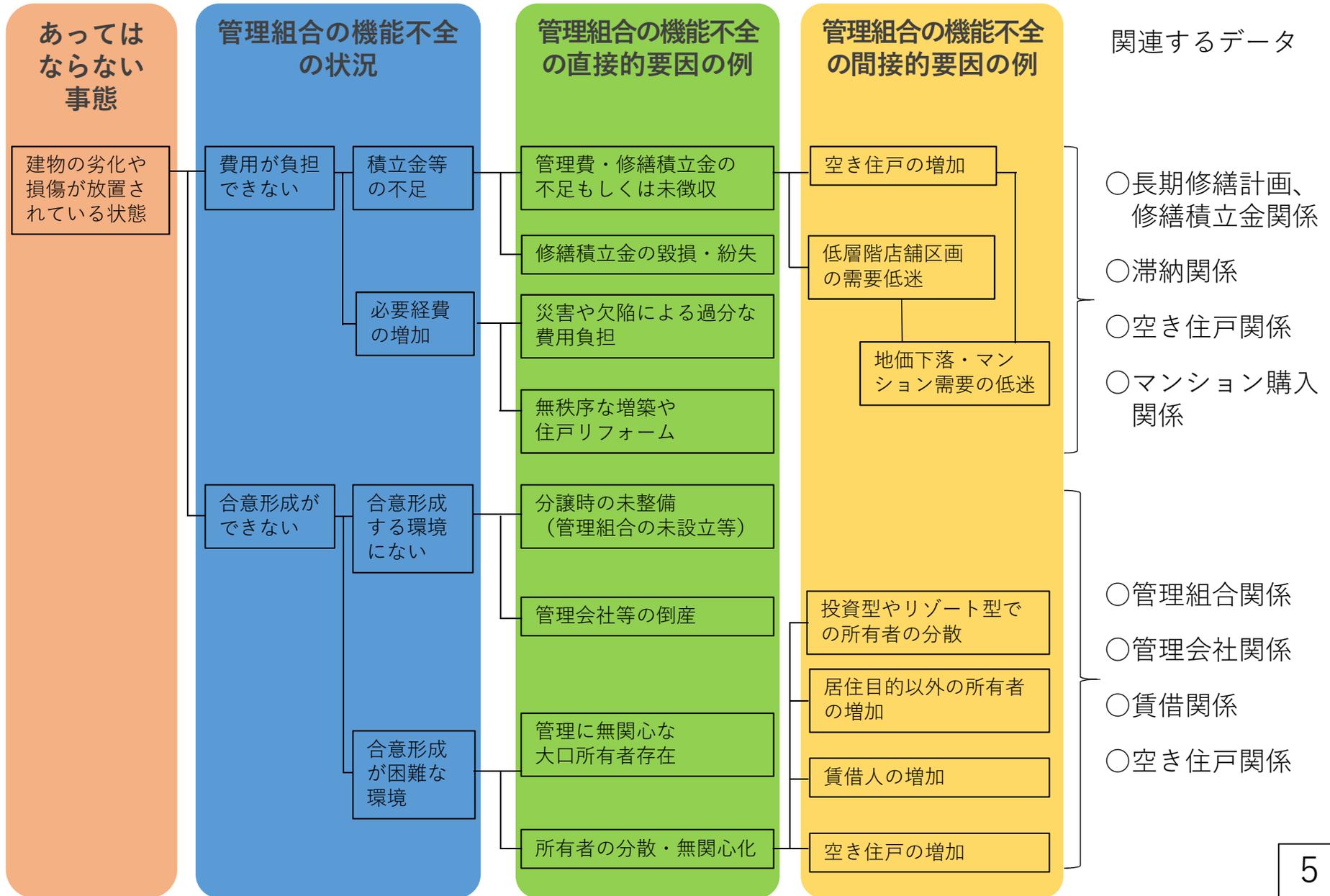
国土交通省 令和2年度
「マンション管理適正化・再生推進事業」採択事業

◇調査結果及び既往研究による管理不適正となる要因

管理不適正の要因

- 1) 分譲時の未整備（管理組合の未設立、管理規約なし等）
- 2) 管理に無関心な大口所有者存在
- 3) 投資型やリゾート型での所有者の分散
- 4) 賃借人の増加
- 5) その他居住目的以外の所有者の増加
- 6) 管理会社等の倒産
- 7) 無秩序な増築や住戸リフォーム
- 8) 反社会的団体の関与・地上げ進行
- 9) 空き住戸の増加
- 10) 管理費・修繕積立金の不足もしくは未徴収
- 11) 修繕積立金の毀損・紛失
- 12) 低層階店舗区画の需要低迷
- 13) 地価下落・マンション需要の低迷
- 14) 災害や欠陥による過大な費用負担

管理不適切マンションの全体像



関連するデータ等について

データ等	内容	
長期修繕計画、 修繕積立金関係	長期修繕計画を作成していない管理組合は1割以下で存在 約3割の管理組合で修繕積立金が不足	参考資料2 1～2ページ
滞納関係	管理費等の滞納があるマンションの割合は全国と比較して、大阪府の 方が高い 完成年次が古い方が滞納戸数割合が高い傾向にある	参考資料2 3ページ
空き住戸関係	空き住戸数割合は全国より高く、所在不明等の住戸は概ね築 30 年以上 のマンションで発生し、完成年次が古い方が割合が高い	参考資料2 4ページ
マンション購入関係	交通利便性を約8割の購入者が考慮している一方、共用部分の維持管 理状況は約1割の購入者しか考慮していない	参考資料2 5ページ
管理組合関係	総会の開催状況が不明や管理者を選任していない管理組合が少し存在	参考資料2 6ページ
管理会社関係	マンション管理登録業者数は減少傾向	参考資料2 7ページ
賃借関係	賃貸戸数割合が 20% を超えるマンションは概ね築 30 年以上のマンショ ンに多い。	参考資料2 8ページ
所有者不明土地の解消 に向けた民事基本法制 の見直し	相続登記の申請義務化（公布（ R3.4.28 ）後3年以内に施行） 住所変更登記の申請義務化（公布（ R3.4.28 ）後5年以内に施行）	参考資料2 9ページ

意見交換をお願いしたい事項

- ・地方公共団体が管理不適切となるおそれのあるマンションを捉えるためにどのような調査をすべきか。

	お伺いしたい事項
1	マンション政策小委員会とりまとめや国交省の検討会における地方公共団体による調査にかかる議論の状況
2	既往調査の状況
3	地方公共団体による調査対象・調査方法についてのご意見
4	管理組合側の観点からの地方公共団体による実態調査の課題
5	その他ご意見等はないか

意見交換をお願いしたい事項

- 機能不全状態の管理組合の主体性を確立するためにどのような施策を実施すべきか

	お伺いしたい事項
1	機能不全状態の管理組合に関する研究等の状況
2	機能不全状態の管理組合への関わり方
3	その他ご意見等はないか

意見交換をお願いしたい事項

- 管理組合を機能不全状態にしないようにどのような情報提供や施策を実施すべきか

	お伺いしたい事項
1	管理組合への情報提供についての現状と課題
2	管理組合の情報提供の需要 (どのような情報を必要としているか)
3	金融関係の管理組合への情報提供の現状と課題
4	大規模修繕にかかる取組みの現状と今後の予定
5	大規模修繕工事や積立金に関する紛争等の相談状況
6	その他ご意見等はないか

②管理不適切となった場合は行政による指導
等が必要

マンション管理適正化法の改正

○マンション管理の適正化の推進のため、地方公共団体による計画の策定、助言、指導及び勧告、管理計画認定制度が創設された。

◆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

助言、指導及び勧告

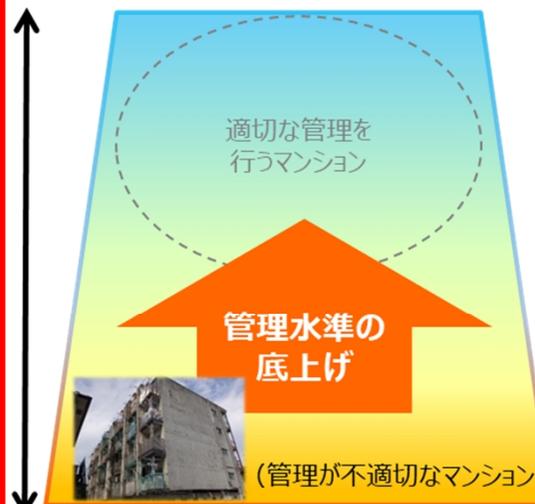
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※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

指導等の条文

- **指導等の対象は管理者等**（管理者等が置かれていないときは区分所有者等）。
- 指導等を実施するにあたり **立入調査等の規定はない**。

【マンション管理適正化法（令和2年6月24日公布、未施行）（抜粋）】

（助言、指導等）

第五条の二

都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

※マンション管理適正化指針は第5条で、「管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び 都道府県等マンション管理適正化指針」とされている。

※管理者等は第2条第4号で「区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。」とされている。

国の判断の基準の目安のパブリックコメント案

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の**基準の目安**は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1. 管理組合の運営

- (1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2)集会を年に一回以上開催すること

2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

出典：国土交通省「「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（案）」に関する意見募集について」

意見交換をお願いしたい事項

○意見交換をお願いしたい事項 ※下記以外でもご意見等があればお願いします。

- ・助言・指導、勧告を行う判断基準の目安の追加として以下の案でどうか。

○府追加案

以下の事項が遵守されていない場合とする。

- (1) 建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること

意見交換をお願いしたい事項

	お伺いしたい事項
1	マンション政策小委員会とりまとめや国交省の検討会における議論の状況
2	最近の研究の動向からご意見等はないか
3	その他ご意見等はないか

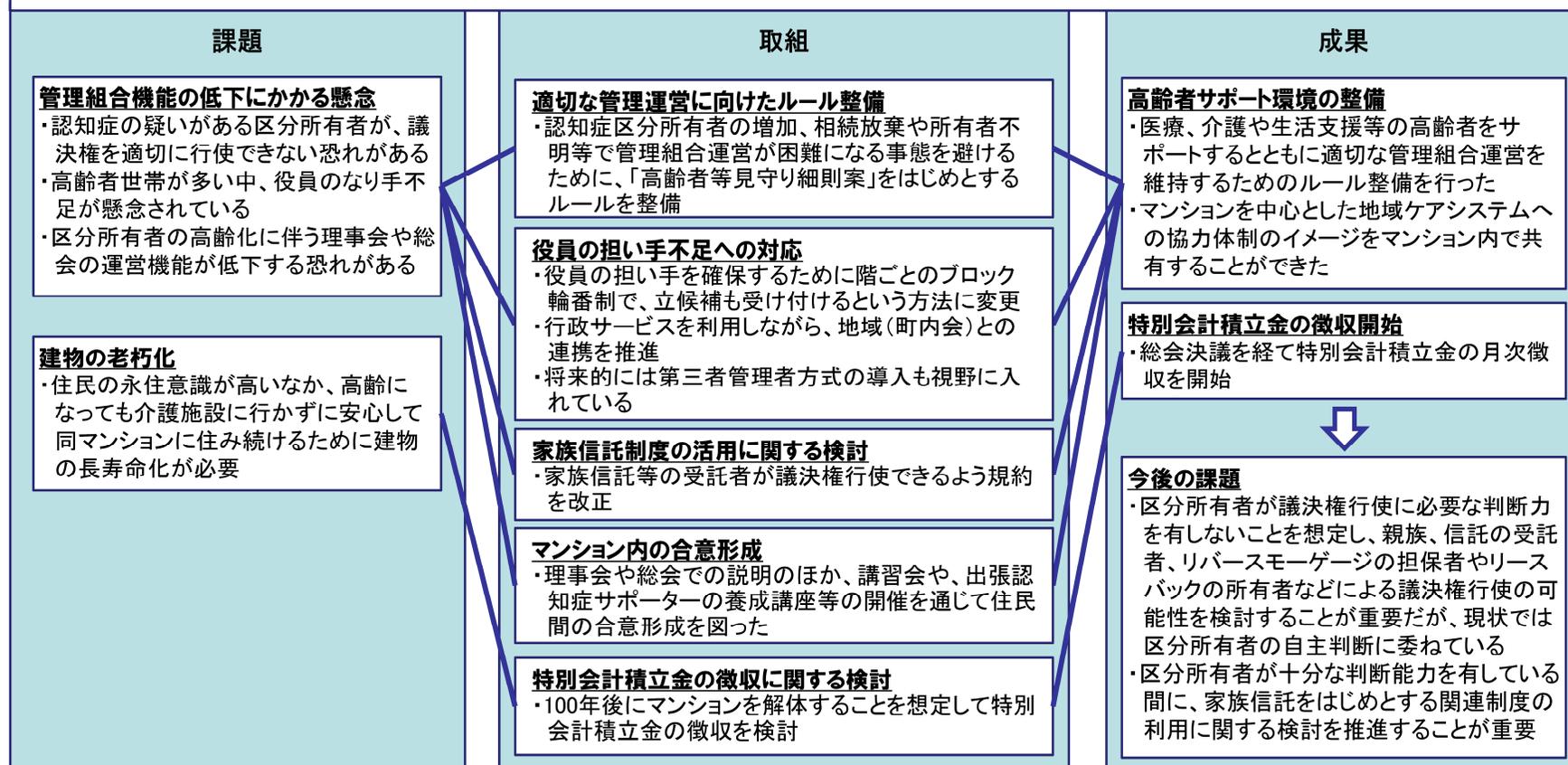
③その他不適切な管理を行うマンション対策として何が必要か。

意見交換をお願いしたい事項

お伺いしたい事項

- 1 建て替え等が見込めないようなマンションのたたみ方について、
 どうかあるべきか。
 (参考) 国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業の事例紹介」では、
 100年後にマンションを解体することを想定して特別会計積立金の徴収する事例が紹介されている。

【補助事業主体】一般社団法人日本マンション管理士会連合会 【エリア】兵庫県 【竣工年(築年数)】昭和61年(築33年) 【階層】7階建 【総戸数】49戸
 【単棟型or団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】3回 【役員数】7人 【自主管理or委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】8%

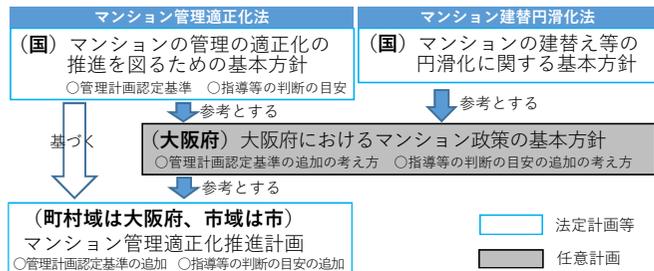


出典：国土交通省「平成31年度(令和元年度)マンション管理適正化・再生推進事業の事例紹介」 (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001352616.pdf>)

■懇話会の概要

趣旨 大阪府におけるマンション対策のあるべき姿や支援策等を盛り込んだマンション政策の基本方針を策定するために有識者等の意見を伺う。

目的 マンション関連法の改正による新制度の基準の意見交換等
大阪府全域のマンション政策の基本方針にかかる意見交換等



テーマ
第1回（6月22日） 管理が不適切なマンションの対策
第2回（6月28日） 適切な管理を行うマンションの増加方策
第3回（7月下旬頃） 大阪府のマンション政策の基本方針

構成員 有識者（折田委員、齊藤委員、藤本委員、横田委員）
マンション関連団体（長田委員、藤岡委員、山口委員、横山委員）
不動産関連団体（角前委員、長尾委員、吉田委員）
公的金融機関（城地委員） 弁護士団体（池田委員） 計13名
※不動産関係団体は第2回、第3回のみ参考予定

■第1回懇話会での意見交換の概要（テーマ：管理が不適切なマンション※の対策） ※建物の劣化や損傷が放置されている状態

<p>①管理不適切となる前に支援していくことが必要 意見交換等項目</p> <p>地方公共団体が管理不適切となるおそれのあるマンションを捉えるためにどのような調査をすべきか。</p> <p>機能不全状態の管理組合の主体性を確立するためにどのような施策を実施すべきか。</p> <p>管理組合を機能不全状態にしないようにどのような情報提供や施策を実施すべきか</p>	<p>②管理不適切となった場合は指導等が必要 意見交換等項目</p> <p>助言・指導、勧告を行う判断基準について、国の目安案ではハード面での基準が設定されていない。 (国の判断基準の目安案の概要) 以下の事項が遵守されていない場合 ・管理者等を定めること ・集会を年1回以上開催すること ・管理規約の作成、必要に応じ改正すること ・管理費、修繕積立金等を区分経理し、適正に管理すること ・修繕積立金を積み立てておくこと</p>	<p>意見交換等項目</p> <p>助言・指導、勧告を行う判断基準の目安の追加として以下の案でどうか。 (府追加案) 以下の事項が遵守されていない場合 ・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること</p>	<p>③その他 意見交換等項目</p> <p>建て替え等が見込めない場合のマンションのたみ方がどうあるべきか。</p>
--	--	--	---

■第2回懇話会での意見交換の概要（テーマ：適切な管理を行うマンションの増加方策）

<p>①適切な管理の基準をどうすべきか 意見交換等項目</p> <p>国の管理計画認定基準案には、国のマンション管理標準指針に示されている防災対策、耐震性の検討、防犯対策等や、法改正の背景である二つの古い（建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化）への対策の観点が入っていない。 (国の認定基準案の項目) ①管理組合の運営 ②管理規約 ③管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等 ④その他</p>	<p>意見交換等項目</p> <p>府の認定基準の追加として以下の案でどうか。 (府追加案) ・耐震改修計画（5年以内に完了）を策定し、所管行政庁の認定を受けていること ・防災対策を実施していること</p> <p>二つの古いへの対策は、現時点では適切な管理の基準として設定するのではなく、モデル事例の横展開や更なる研究が必要ではないか。</p>	<p>②管理組合の自律性・主体性の確立に向けて何をすべきか 意見交換等項目</p> <p>マンション関連団体の制度と地方公共団体の情報共有や連携をどうすべきか。</p> <p>インセンティブの現状。</p> <p>管理状況の周知・公開の現状と課題。</p> <p>鑑定方法等への反映にかかる課題。</p> <p>分譲主へ何を求めるか。</p>
---	--	---

スケジュール（予定）

【令和3年】
6月22日 第1回懇話会
6月28日 第2回懇話会
7月下旬頃 第3回懇話会
8月頃 府基本方針（案）の策定及び公表
9月～12月 市町村協議・パブコム

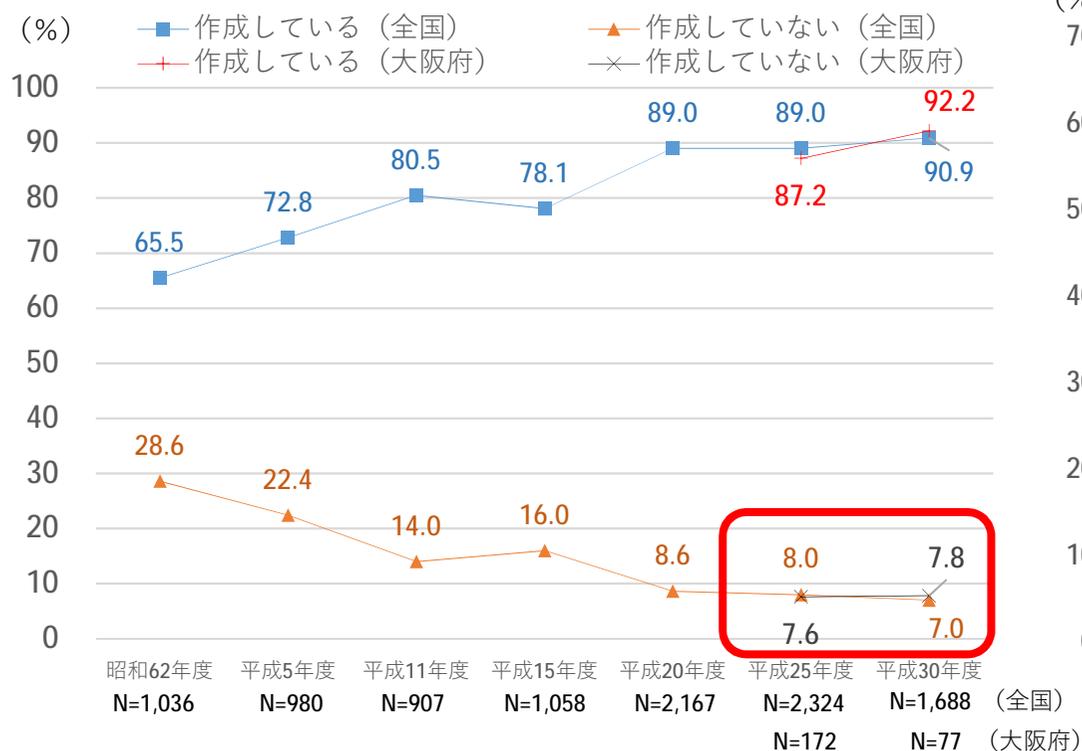
【令和4年】
4月 法施行日に合わせて、府基本方針及び（町村域の）府マンション管理適正化推進計画を施行

參考資料集

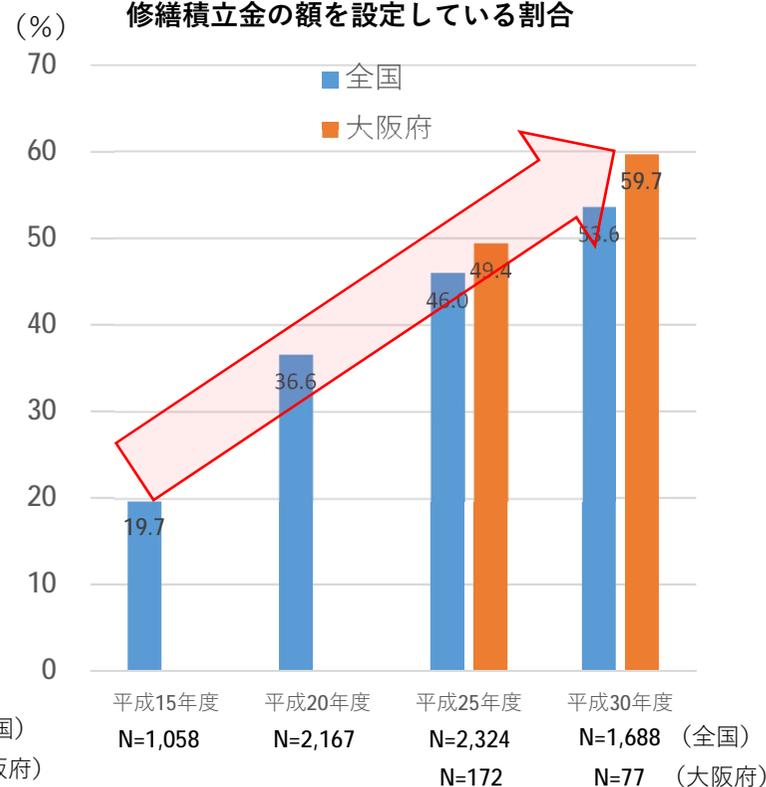
長期修繕計画・修繕積立金関係

- 長期修繕計画を作成していない管理組合は1割以下で存在する。
- 25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合は増加傾向にある。

長期修繕計画の作成割合（全国・大阪府）



計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合



※母数に不明が含まれている。

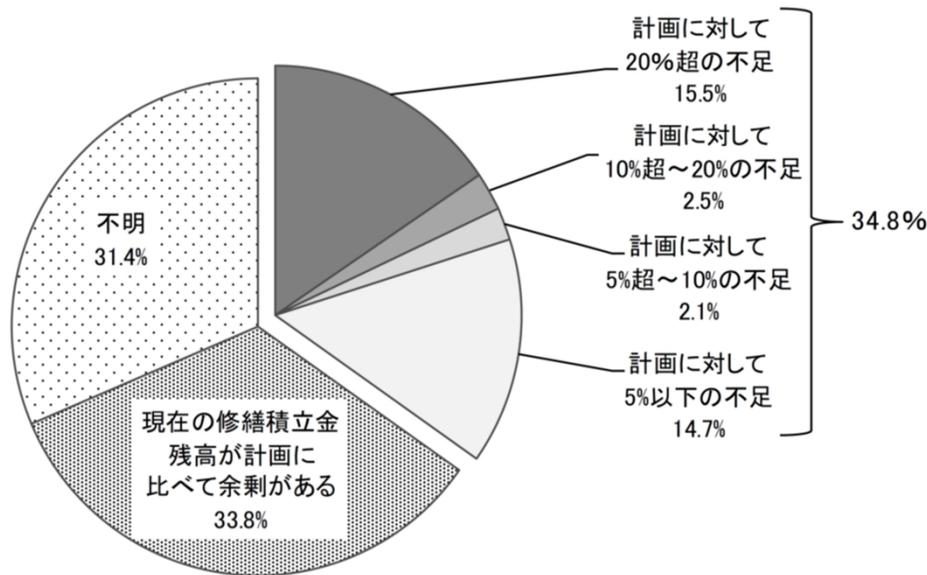
※大阪府データは平成25年度以降のみ。

出典：全国データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」、大阪府データについては、各年「マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

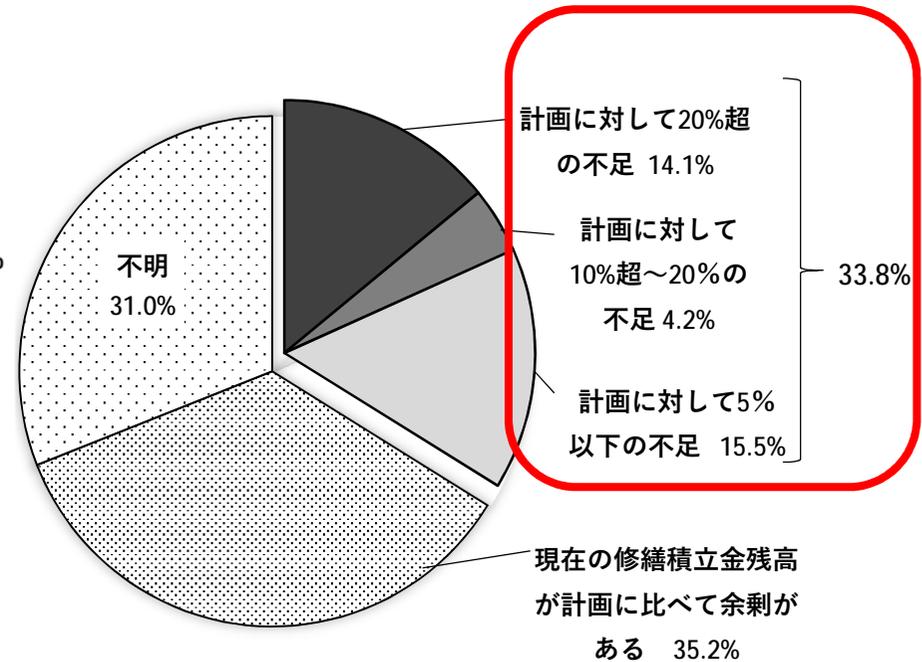
長期修繕計画・修繕積立金関係

○長期修繕計画に対して、**約3割の管理組合で修繕積立金が不足**

現在の修繕積立金の状況（全国） N=1,529



現在の修繕積立金の状況（大阪府） N=71



※大阪府の「計画に対して5%超～10%の不足」の割合は0%

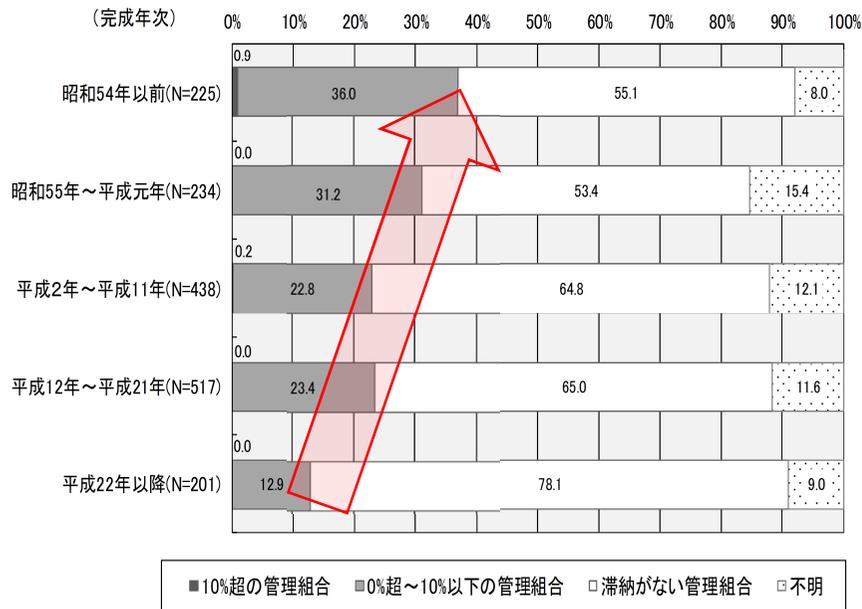
出典：1 全国データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」

2 大阪府データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

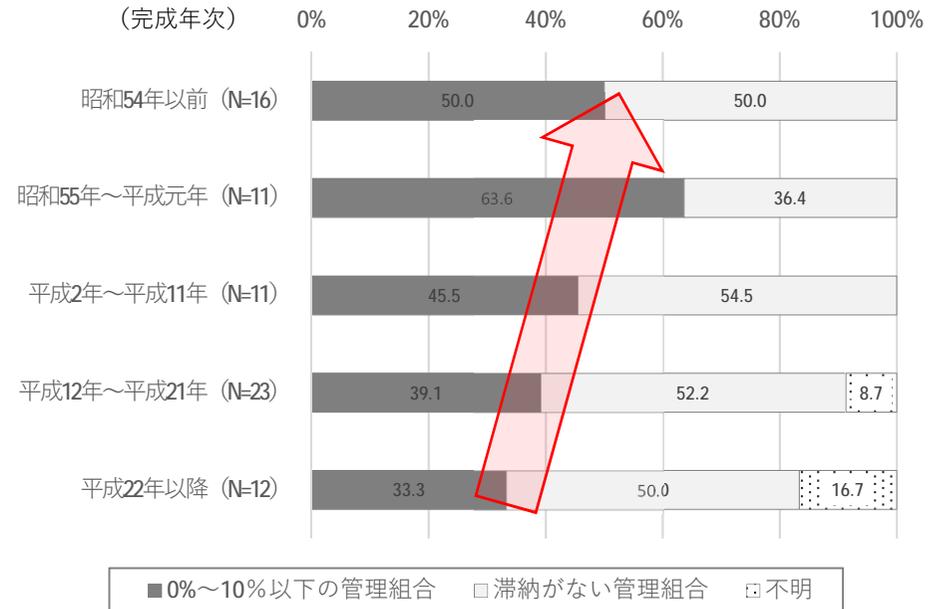
滞納関係

- 管理費等の滞納があるマンションの割合は全国と比較して、大阪府の方が高い
- 完成年次が古い方が滞納戸数割合が高い傾向にある

完成年次別管理費等の滞納戸数割合（全国）



完成年次別管理費等の滞納戸数割合（大阪府）



※いずれも四捨五入等により合計しても100%にならないことがある。※大阪府内データは対象データ数が少ないため、実態と異なる可能性がある。

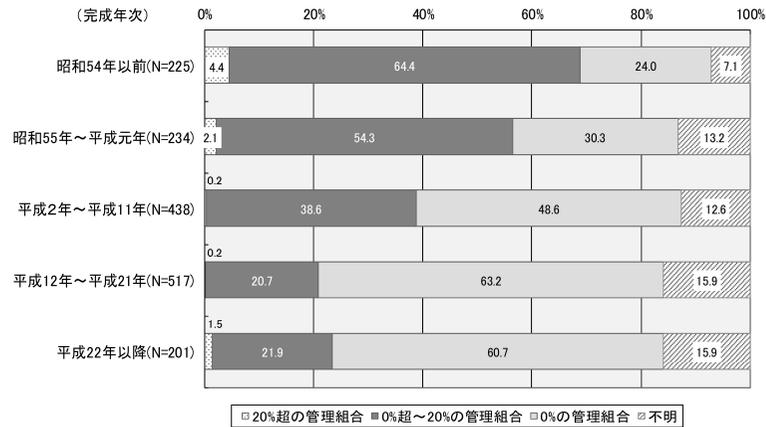
出典：1 全国データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」

2 大阪府データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

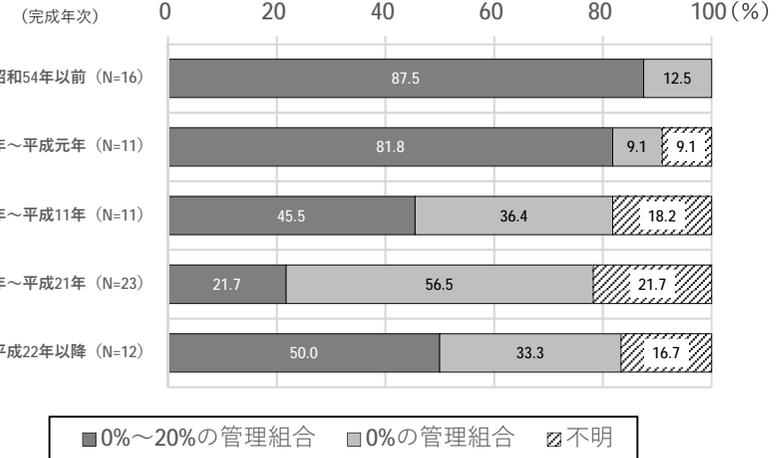
空き住戸関係

○空き住戸数割合は全国より高く、**所在不明等の住戸は概ね築30年以上のマンションで発生し、完成年次が古い方が割合が高い**

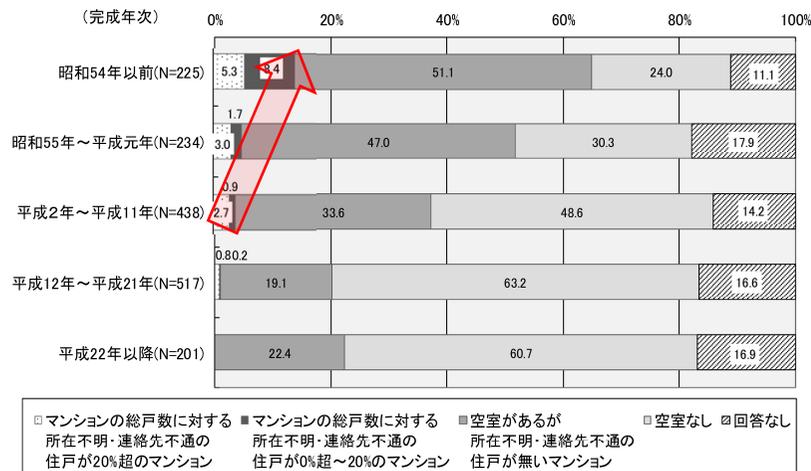
完成年次別空き戸数割合（全国）



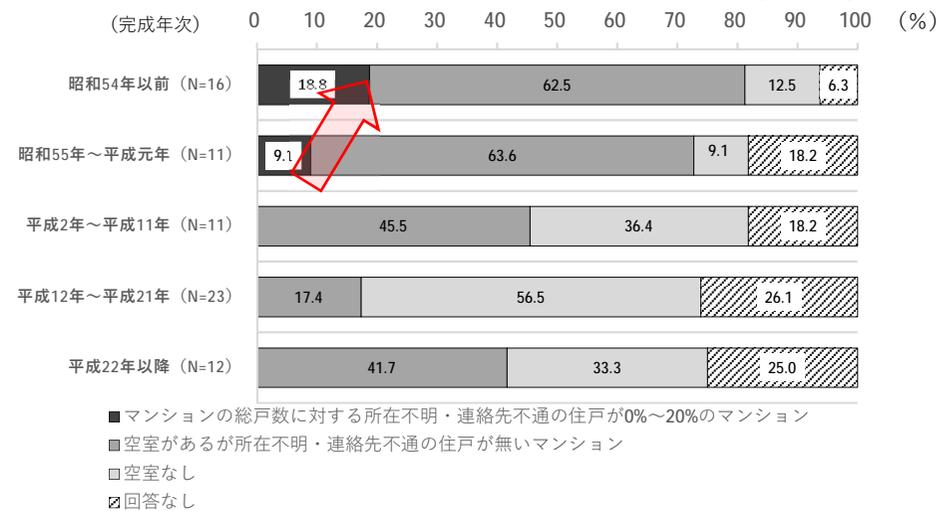
完成年次別空き戸数割合（大阪府）



完成年次別所在不明・連絡先不通の戸数割合（全国）



完成年次別所在不明・連絡先不通の戸数割合（大阪府）



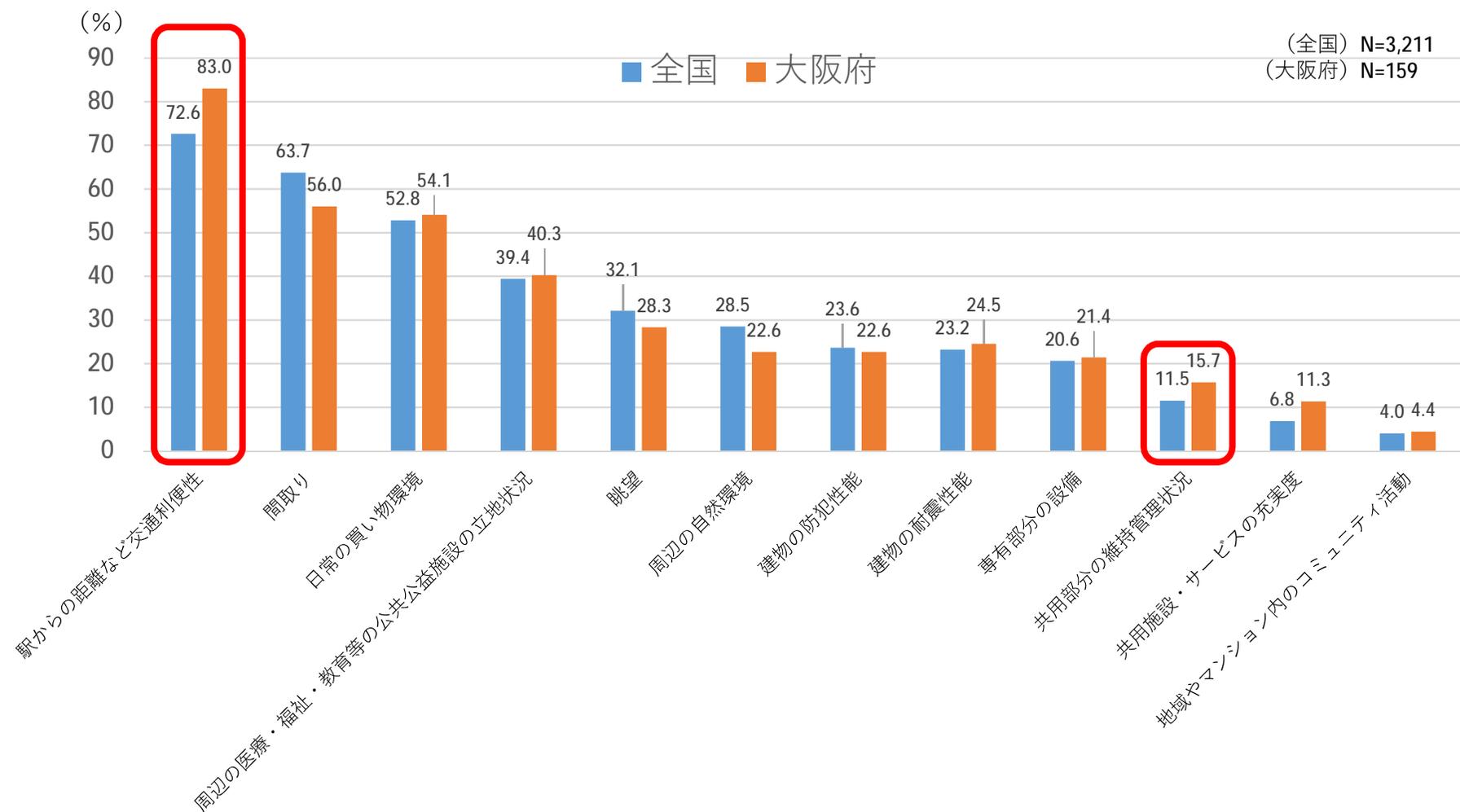
※いずれも四捨五入等により合計しても100%にならないことがある。

出典：1 全国データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」

2 大阪府データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

マンション購入関係

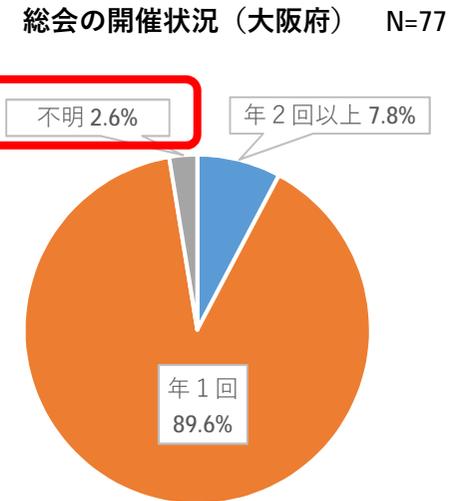
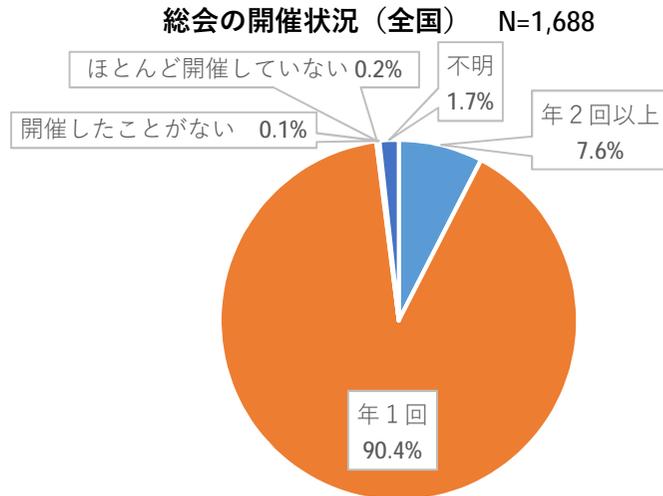
○ **交通利便性を約8割**の購入者が考慮している一方、**共用部分の維持管理状況は約1割**の購入者しか考慮していない。



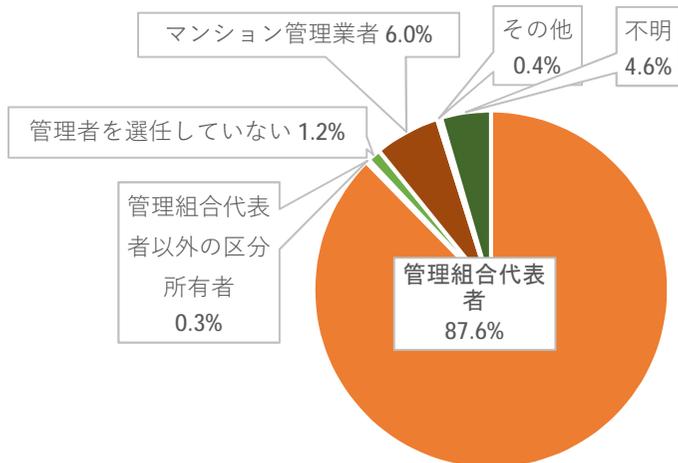
※重複回答あり
出典：1 全国データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」、大阪府データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

管理組合関係

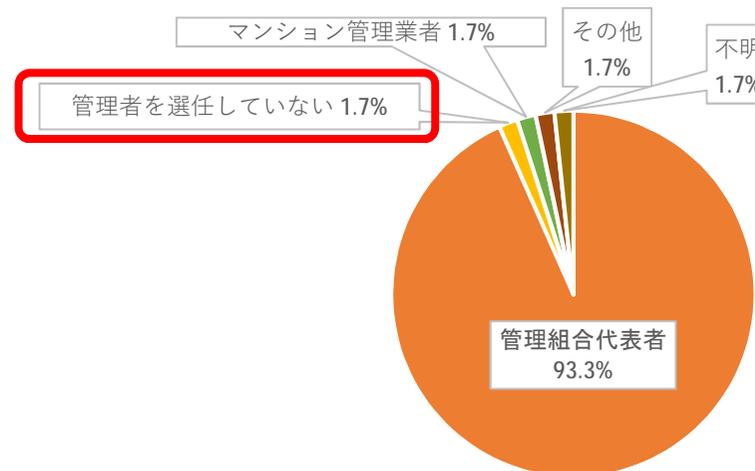
○ **総会の開催状況が不明や管理者を選任していない管理組合が少し存在**



管理者の選任状況（管理組合法人ではない管理組合）（全国） N=1,406



管理者の選任状況（管理組合法人ではない管理組合）（大阪府） N=60



※いずれも四捨五入等により合計しても100%にならないことがある。

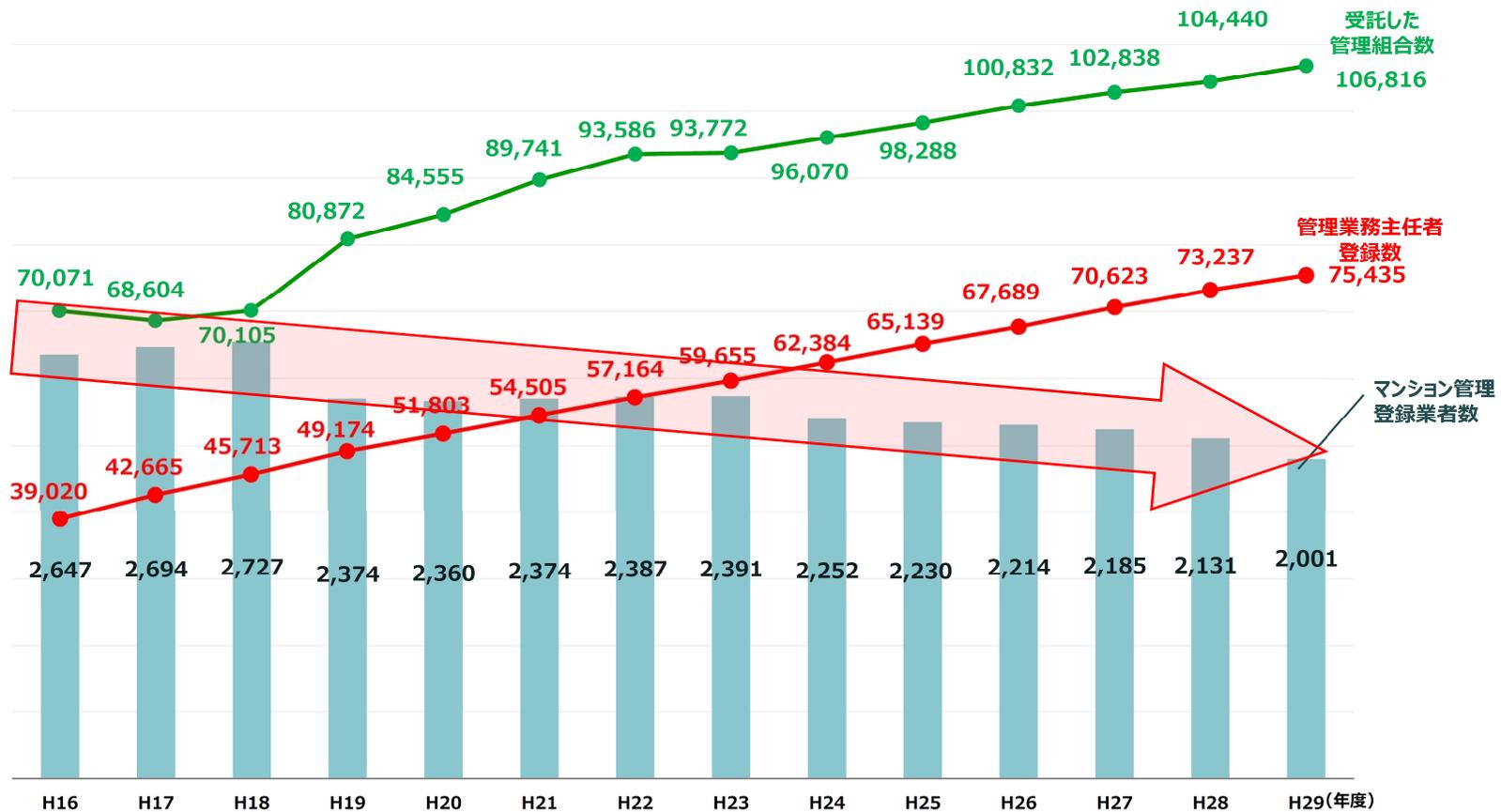
出典：1 全国データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」をもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

2 大阪府データについては、国土交通省「平成30年マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

管理会社関係

- 管理業務主任者登録数等は増加傾向
- マンション管理登録業者数は減少傾向**

【マンション管理業登録業者数・受託管理組合数・管理業務主任者数の推移】（全国）



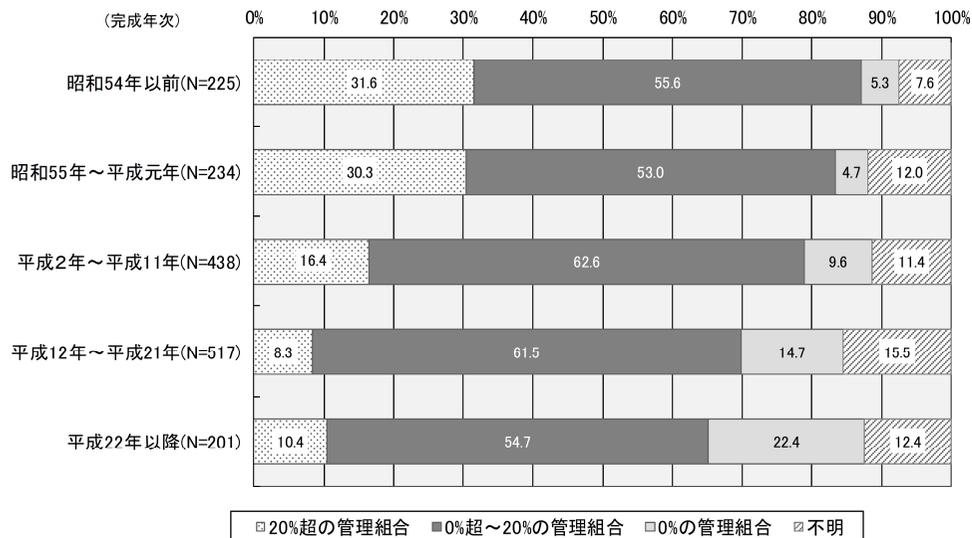
※各数字は、各年度末（翌年3月末）の値 ※マンション管理業登録処理システムより引用

出典：国土交通省「不動産業ビジョン2030 参考資料集」（赤い矢印は大阪府住宅まちづくり部居住企画課が記載）

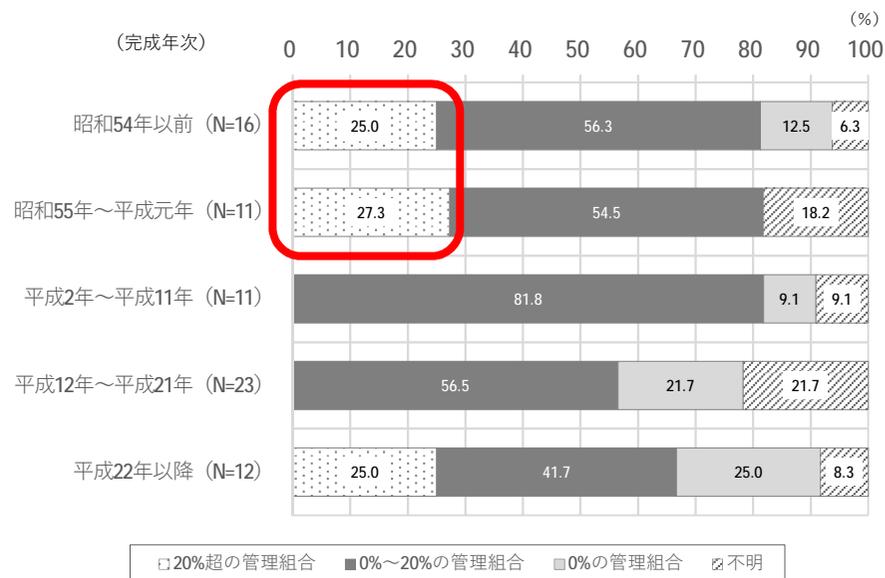
賃借関係

○ 賃貸戸数割合が20%を超える マンションは 概ね築30年以上 のマンションに多い。

完成年次別賃貸戸数割合（全国）



完成年次別賃貸戸数割合（大阪府）



※いずれも四捨五入等により合計しても100%にならないことがある。

出典：1 全国データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果報告書」

2 大阪府データについては、国土交通省「平成30年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府住宅まちづくり部居住企画課作成

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し (民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)

- **相続登記の申請義務化** (公布 (R3.4.28) 後 3 年以内に施行)
- **住所変更登記の申請義務化** (公布 (R3.4.28) 後 5 年以内に施行)

■ 民法等の一部を改正する法律 (民法等一部改正法)

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (相続土地国庫帰属法)

所有者不明土地の**発生予防**と、既に発生している所有者不明土地の**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにする ための**不動産登記制度の見直し**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化 など

▶ **発生予防**

2 土地を手放すための制度 (**相続土地国庫帰属制度**) の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

▶ **発生予防**

3 土地利用に関連する**民法の 規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し
など

▶ **土地利用の円滑化**

施行日等

原則として公布 (R3.4.28) 後 2 年以内の政令で定める日 * 政令は未制定

- * **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後 3 年以内の政令で定める日、住所変更登記義務化関係の改正については公布後 5 年以内の政令で定める日