

宮城県マンション管理適正化推進計画 (概要)

第1章 計画の概要

今後、マンションの高経年化と、居住者の高齢化が進行することにより、管理活動の停滞や建物維持に必要な資金の不足に悩むマンションが増加していくことが予想されています。

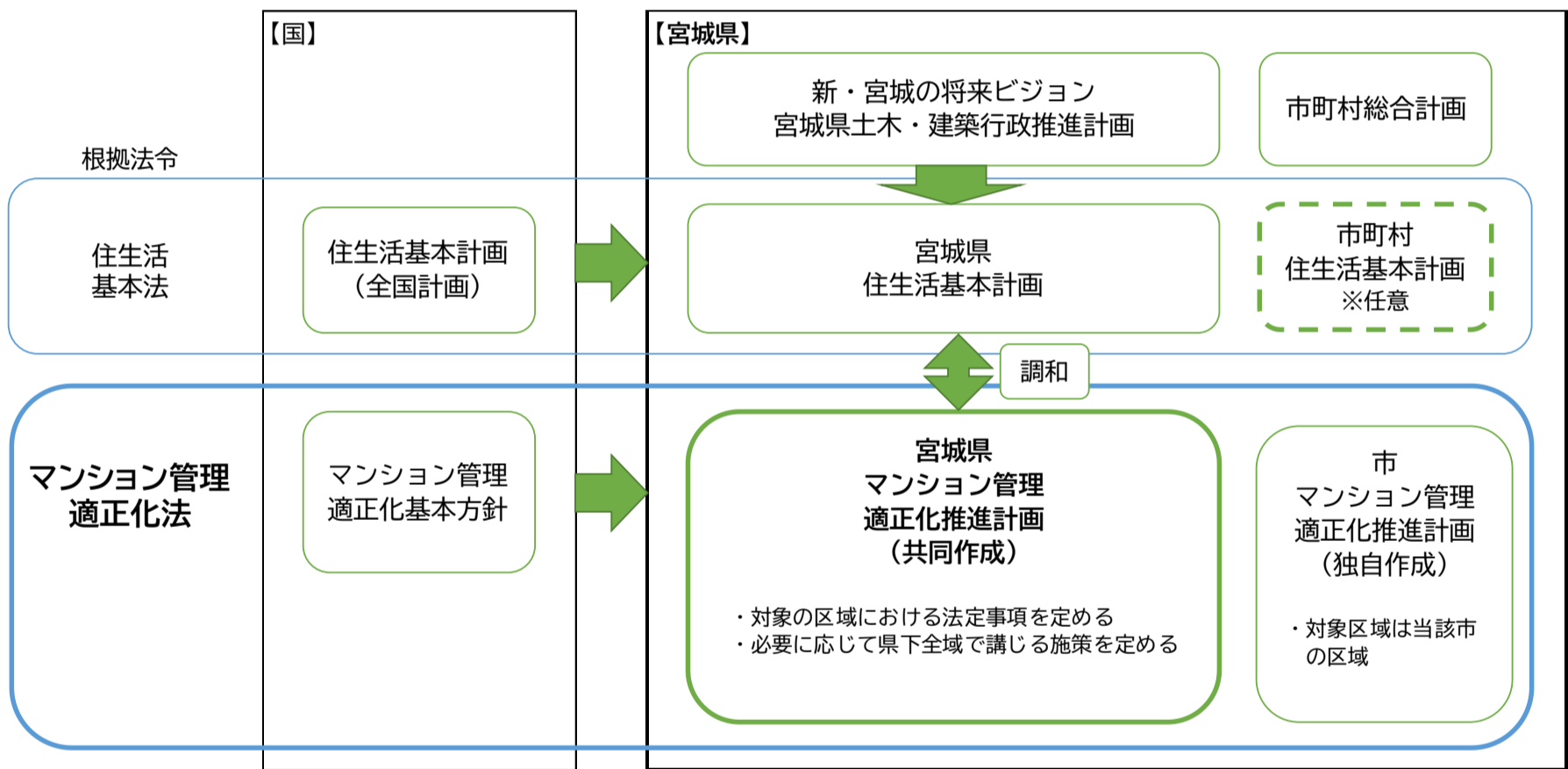
宮城県のまちづくりを進めていく上では、マンション管理の主体である管理組合の運営を適正化し、マンションを良好な状態に保全するための施策を講じていくことが重要です。

このため、マンション管理適正化の推進に必要な事項を定めることを目的として、「宮城県マンション管理適正化推進計画」を作成することとしました。

対象区域：本計画は宮城県と以下の市※が共同で作成するものであり、対象区域は以下のとおりです。

計画の作成主体	対象区域
宮城県	県内の町村の区域
石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、名取市、角田市、多賀城市、岩沼市、栗原市、大崎市、富谷市	各市の区域

計画期間：令和6年度から令和12年度までの7年間 ※ 住生活基本計画と同一の終期とする。



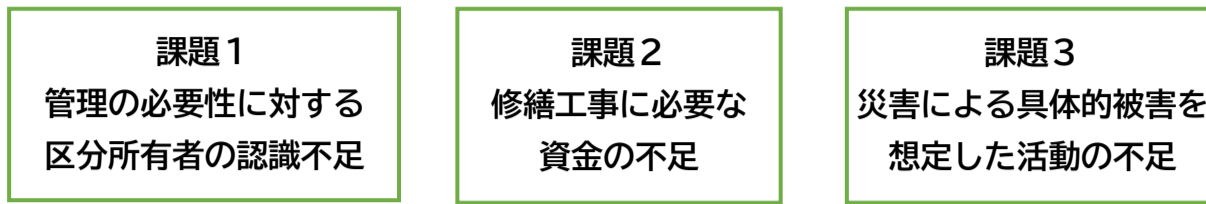
第2章 マンションを取り巻く現状と課題

① 現状

- ・県内の住宅総数のうち約7%がマンションと推計され、そのうち約9割が仙台市に立地している等、地域により住宅総数に占めるマンションの割合が大きく異なります。
- ・築40年以上が経過した高経年マンションが今後急増し、居住者の高齢化が進行していくことが予想されます。
- ・組合運営に関する将来の不安として、区分所有者及び居住者の高齢化、それに伴う役員の担い手不足が多く挙げられています。
- ・「平成30年度マンション実態調査」における全国と宮城県の調査結果を比較すると、「防災に関する取り組みを実施している組合」の割合が比較的高い結果となっています。
- ・直近の仙台市及び宮城県のアンケート調査において、仙台市と仙台市以外の市町村の結果を比較すると、仙台市以外の市町村では管理規約及び長期修繕計画を定めている割合が比較的低く、防災に関する取り組みを実施している割合が比較的高い結果となっています。

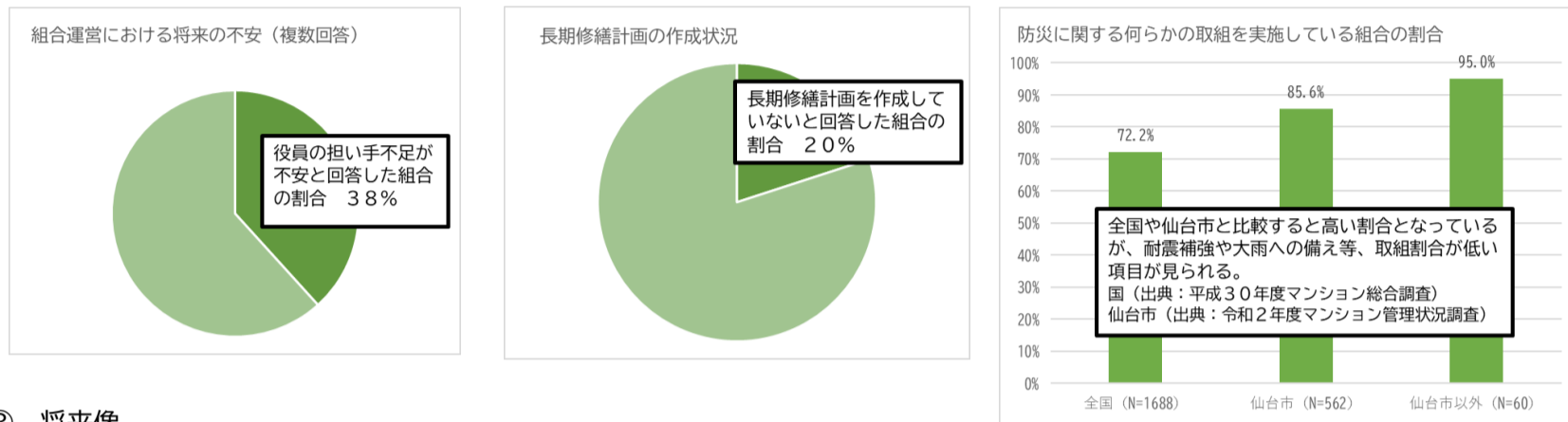
② 課題

本県の現状を踏まえて、マンション管理に関する課題を以下のとおり設定しました。



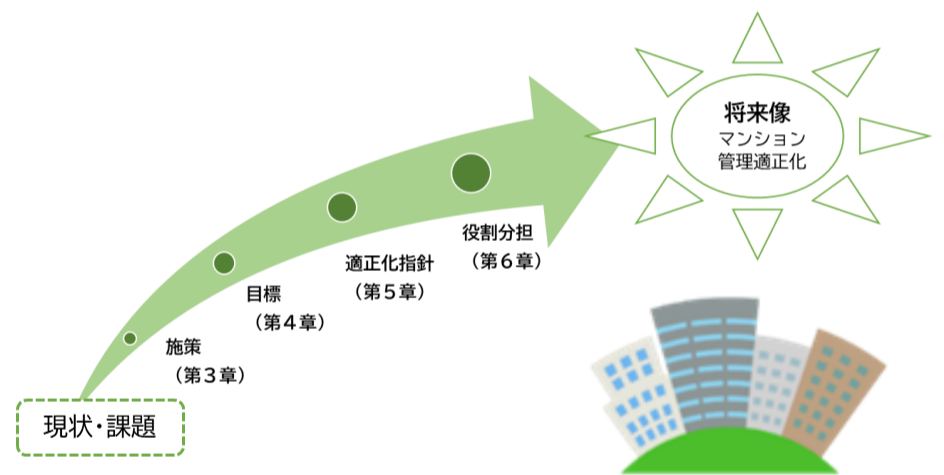
(主なデータ) 役員の担い手不足が不安な組合の割合 38% 長期修繕計画を作成していない組合の割合 20% 防災に関する何らかの取り組みを実施している組合の割合 95%

出典：令和4年度宮城県マンション管理状況調査（仙台市を除く県内市町村）



③ 将来像

- 管理の必要性に対する十分な認識
高経年マンションの増加や居住者の高齢化が進む中、区分所有者が自らの責任を自覚することで、必要に応じてマンション管理士等の専門家や管理業者の支援を得ながら適正に管理組合の運営を行っている。
- 大規模修繕工事等資金の適切な積立
長期修繕計画や管理規約に基づく修繕積立金の適切な積立・区分経理が行われ、大規模修繕工事等の資金が確保されている。
- 災害による具体的被害を想定した活動の充実
災害による具体的被害を想定した防災訓練の実施や、耐震補強、自治会・町内会等との連携等、防災力の向上に継続して取り組んでいる。



第3章 マンション管理適正化の推進を図るための施策

マンションを取り巻く現状と課題を踏まえ、宮城県及び各市では以下に示す4つの施策に取り組みます。

施策	対応する課題	目的	取組
① マンション管理状況の把握	課題1 課題2 課題3	老朽化マンションが社会的に深刻な影響を与える前に、マンションの状況に応じた対応を行えるようにするため。	・マンション管理状況調査の実施（定例化）
② マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及	課題1 課題2 課題3	管理組合が、自ら適切な維持管理に取り組むにあたって必要な情報を得られるようにするため。	・セミナーの開催（継続） ・ホームページ等での情報発信（継続）
③ 管理計画認定制度の運用	課題1 課題2	マンション管理の必要性を認識し、適切な長期修繕計画の作成を促進するため。	・管理計画認定制度の運用（新規）
④ 関係団体との連携体制の充実	課題1 課題2 課題3	マンションの維持管理に関する課題解決に取り組む管理組合を支援するため。	・相談窓口の充実（継続） ・地域における共助体制の充実（新規）

第4章 マンション管理適正化に関する目標

マンションの適正な管理を推進するための取り組みの効果を評価するため、対象区域における目標値を以下のとおり定めます。

指標	現在 ※ (令和5年度)	本計画期間末 (令和12年度)	対応する施策			
			施策①	施策②	施策③	施策④
(1) マンション管理計画の認定を受けている管理組合の割合	-	10.0%	○	○	○	○
(2) 長期修繕計画を作成している管理組合の割合	71.6%	80.0%	○	○	○	○
(3) 自主防災組織を結成している管理組合の割合	18.3%	25.0%	○	○		○
(4) 地域団体と連携している管理組合の割合	36.7%	45.0%	○	○		○

※ 令和4年度宮城県マンション管理状況調査による推計値

第5章 宮城県マンション管理適正化指針（管理計画認定基準）

国のマンション管理適正化指針に以下の独自基準を加えたものを、宮城県マンション管理適正化指針とします。

本指針は、計画の区域内における管理組合及び区分所有者等が、マンション管理適正化に向けて留意すべき事項を示すものです。

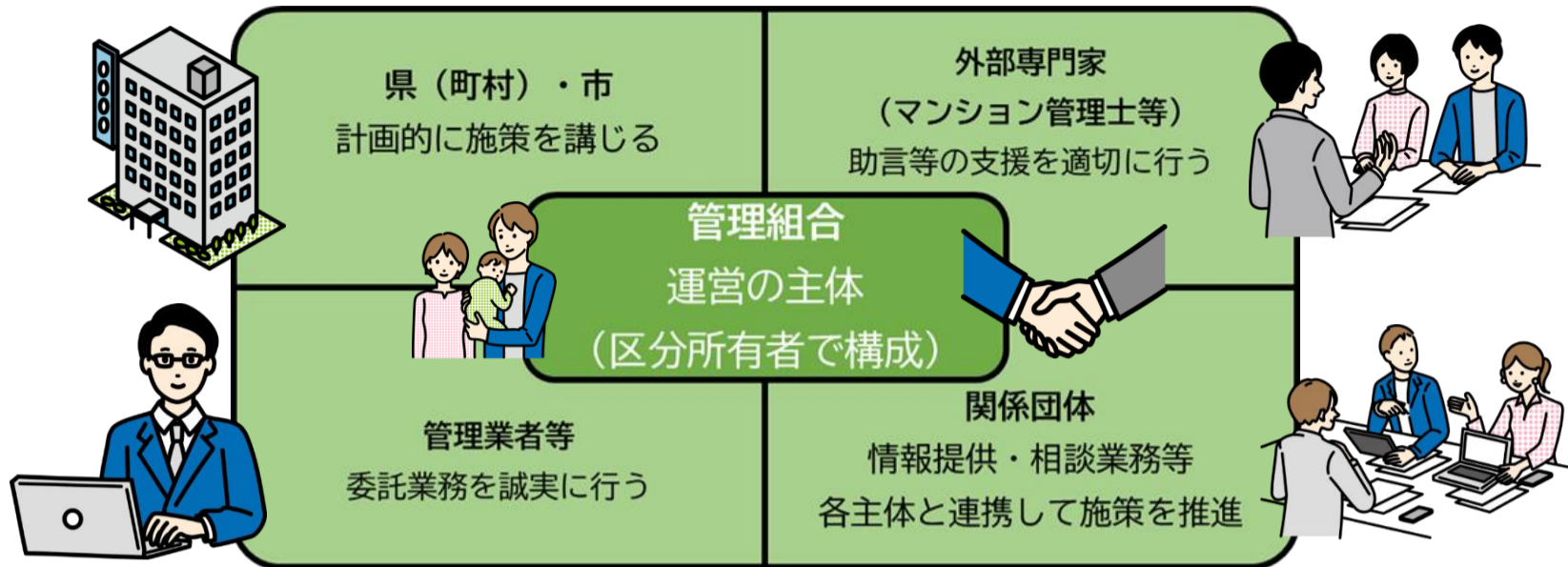
また、同時に、本指針は、管理組合の管理者等に対する必要な助言・指導・勧告を行う判断基準並びにマンション管理計画認定制度における認定基準となります。

※ 下線部が独自基準

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	管理計画認定基準
管理規約	
● 管理規約を作成していない、又は必要に応じた改正がされていない。	● 管理規約が作成されている。 ● 管理規約で下記について定めている。 ・ 緊急時や管理上必要なときの専有部への立ち入り ・ 修繕等の履歴情報の保管 ・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の運営	
● 管理者等が定められていない。 ● 総会を年に一回以上開催していない。	● 管理者等及び監事が置かれている。 ● 総会が年一回以上開かれている。
管理組合の経理	
● 管理費と修繕積立金の区分経理および適正管理がされていない。	● 管理費と修繕積立金の区分経理がされている。 ● 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。 ● 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。
長期修繕計画の作成及び見直し等	
● <u>長期修繕計画を作成していない、又は定期的な見直しがされていない。</u> ● 修繕積立金を積み立てていない。	● 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が総会で決議されている。 ● 長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている。 ● 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている。 ● 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない。 ● 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。 ● 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている。
その他	
● <u>区分所有者（組合員）名簿を作成していない、又は適切に保管していない。</u>	● 区分所有者（組合員）名簿、居住者名簿を備え、年1回以上の内容確認が行われている。

第6章 計画推進に当たって

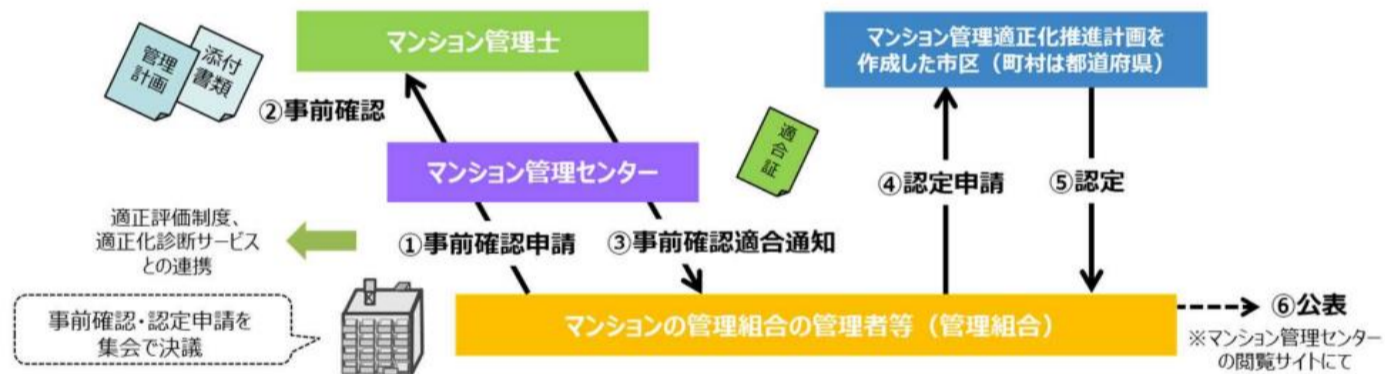
計画推進に当たって、マンションに関わる各主体が担う役割を以下のとおり整理しました。



参考 マンション管理計画認定制度について

宮城県マンション管理適正化指針（本計画第5章参照）に基づき、管理組合が定める管理計画を県及び市が認定します。マンション管理計画認定手続きについては、下記のとおり（公財）マンション管理センターでの事前確認適合通知の発行を受けてから、県又は市に申請していただくことを想定しています。（県及び各市への申請手数料は無料とする予定ですが、事前確認にかかる手数料が別途発生します。詳細は（公財）マンション管理センターのホームページをご確認ください。）

図表：管理計画認定事務の流れ



出典：マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン

認定取得によるメリットとして、住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」や「共用部分リフォーム融資」を有利に活用することができるほか、固定資産税の優遇措置を受けられる場合があります。なお、本制度の運用開始日は自治体により異なりますので、詳細については県（町村の区域）及び各市（各市の区域）のホームページをご確認ください。

管理計画認定制度のインセンティブ			
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			
管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【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を実施する。			
フラット35		マンション共用部分リフォーム融資	
金利引下げ期間	金利引下げ幅 (フラット35の借入金利から)	金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
当初5年間	年▲0.25%	全期間	年▲0.2%
マンションすまい・る債における利率上乗せ (応募受付期間：2023年4月17日から10月13日まで)			
管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せを実施する。 ※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。			
債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））		（参考）試算例	
認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション	5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）*	
0.525%	0.475%	（認定を受けていないマンション） 約238万円	（認定マンション） 約263万円 +約25万円
*マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。 *継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。			
マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額） (期間：2023年4月1日から2025年3月31日まで)			
管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、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。			
※長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。			

注 上記は計画作成時点の制度であり、金利の引き下げ割合や上乗せ利率等制度の内容は毎年度見直されます。

出典：管理計画認定制度のあり方について（国土交通省作成）