

事務連絡
令和5年4月3日

公益社団法人 日本建築士会連合会 御中

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
国土交通省不動産・建設経済局建設市場整備課長

マンション大規模修繕工事の発注等の適正化について

今後、建設後相当の期間が経過した高経年のマンションの急増が見込まれる中、管理組合において修繕積立金を安定的に確保しつつ、適切な大規模修繕工事を実施することで、マンションの長寿命化を図っていくことが重要です。こうした取組を後押しするため、令和5年4月1日より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減税措置が創設されたところです。

このように、適切な大規模修繕工事の実施はマンションの維持管理において重要であり、大規模修繕工事の発注等に際しても、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があります。このため、大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や適正な発注のために参考となる情報等について、別添のとおりとりまとめました。

添付のとおり、マンション関係団体に対し、管理組合に対する相談窓口の周知への協力等を依頼する通知を行ったところですので、参考までに情報提供させていただきます。

添付

国住参マ第231号
国不建キ第60号
令和5年4月3日

公益財団法人 マンション管理センター理事長 殿
一般社団法人 マンション管理業協会理事長 殿
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会会長 殿
特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会会長 殿
一般社団法人 マンション計画修繕施工協会会長 殿
一般社団法人 マンション改修設計コンサルタント協会理事長 殿

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
国土交通省不動産・建設経済局建設市場整備課長
（公 印 省 略）

マンション大規模修繕工事の発注等の適正化について（通知）

今後、建設後相当の期間が経過した高経年のマンションの急増が見込まれる中、管理組合において修繕積立金を安定的に確保しつつ、適切な大規模修繕工事を実施することで、マンションの長寿命化を図っていくことが重要です。こうした取組を後押しするため、令和5年4月1日より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減税措置が創設されたところです。

このように、適切な大規模修繕工事の実施はマンションの維持管理において重要であり、大規模修繕工事の発注等に際しても、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があります。このため、大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や適正な発注のために参考となる情報等について、別添のとおりとりまとめました。

貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

別添

マンション大規模修繕工事等の発注等の適正化について
～ 管理組合・区分所有者の皆様へ ～

今後、建設後相当の期間が経過した高経年のマンションの急増が見込まれる中、管理組合において修繕積立金を安定的に確保しつつ、適切な大規模修繕工事を実施することで、マンションの長寿命化を図っていくことが重要です。こうした取組を後押しするため、令和5年4月1日より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減税措置が創設されたところです。

このように、適切な大規模修繕工事の実施はマンションの維持管理において重要であり、大規模修繕工事の発注等に際しても、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があります。このため、大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や適正な発注のために参考となる情報について、下記のとおりとりまとめましたので、お知らせします。

記

1. マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口について

マンションの大規模修繕工事等に関する管理組合や区分所有者の方からのご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを行っております。これらの相談窓口を有効活用しつつ、適正な大規模修繕工事の実施に努めていただきたいと思います。

<相談窓口>

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>

(電話番号) 住まいのダイヤル …0570 (016) 100

※ 施工費用については「見積チェックサービス」(無料) も行っています。

- (公財) マンション管理センター

http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html

(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談 …03 (3222) 1519

2. マンション大規模修繕工事の発注等の際の参考となる情報について

① マンション大規模修繕工事に関する実態調査

国土交通省では、管理組合による大規模修繕工事の適切な発注等に資するため、「大規模修繕工事」や「大規模修繕工事の設計コンサルタント業務」の実態調査を行なっております（令和3年度調査では、200社818件の工事事例を収集）。同調査結果を参照することで、自らのマンションと同規模なマンションにおける大規模修繕工事の工事金額や設計コンサルタントの業務量等を比較し、相対的な位置づけを確認することが可能です。

<掲載先>

- 令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査【国土交通省ホームページ】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

② 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）」

国土交通省では、大規模修繕工事等の工事の発注方法や留意点について、管理組合や区分所有者等に分かりやすく情報提供することを目的として、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（令和3年度改訂）」を公表しています。同マニュアルでは、工事における専門家の関わり方や施工会社の選定方法等について解説しているとともに、大規模修繕工事等の具体的な内容・工法等をイラストや写真付きで紹介しています。大規模修繕工事等の実施にあたって、工事の進め方のご参考としていただけます。

<掲載先>

- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）【国土交通省ホームページ】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

③ 「大規模修繕工事の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」及びマンションライフサイクルシミュレーション（住宅金融支援機構）、「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス（マンション管理センター）」

独立行政法人住宅金融支援機構では、管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎的な資料となる「大規模修繕工事の手引き」や、建物規模、築年数に応じたマンションの「平均的な大規模修繕工

事費用」などを試算することが可能なマンションライフサイクルシミュレーションを公開しています。また、(公財)マンション管理センターでは、「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」を運用しており、これらが大規模修繕工事の見積額が妥当かどうか判断する材料として活用していくことなどが考えられます。

<掲載先>

- 大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～(独立行政法人 住宅金融支援機構)【住宅金融支援機構ホームページ】
https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html
- マンションライフサイクルシミュレーション【住宅金融支援機構ホームページ】
https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html
- 「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス(公財 マンション管理センター)」【マンション管理センター ホームページ】
https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

(参考)

令和5年4月1日より創設された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減税措置について、一定の要件を満たす管理計画認定マンション等が対象となります。その他マンション管理計画認定を取得したマンションに対して、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措置、マンションすまい・る債における利率を上乗せする仕組みが講じられております。詳しくは参考資料及び住宅金融支援機構のホームページをご参照ください。

3. マンション大規模修繕工事の発注等における留意点について

近年では、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料や施工会社の選定等、専門家として管理組合のサポートを実施する、いわゆる「設計・監理方式」による大規模修繕工事等が多く実施されております。

この「設計・監理方式」を管理組合が採用する場合、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう留意する必要があります。国土交通省では、「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について(通知)」(平成29年1月27日付国住マ第41号、国土建労第1021号)に

において、実際に利益相反が指摘された事例や発注時の透明性の確保を目指した取組等を紹介しております。管理組合においては、このような事例や取組を参考に、適切に大規模修繕工事等を実施することが、マンションの管理の適正化を図っていく上で重要です。

なお、建設労働者の社会保険への加入徹底については、建設工事の民間発注者にもご理解をいただきながら官民を挙げた取組を進めており、令和2年10月からは、建設業者の社会保険の加入が建設業許可・更新の要件となりました。保険料の支払いに必要な法定福利費の確保について、国土交通省では、法定福利費を内訳明示するために各専門工事業団体において作成した標準見積書の提出を促進しています。建設工事標準請負契約約款においては受注者が作成し発注者に提出する請負代金内訳書に法定福利費を明示することとされていることにも留意し、マンションの大規模修繕工事等を発注する際においても、法定福利費が内訳明示された見積書を参考に、法定福利費相当額を適切に含んだ額で請負契約を締結するようお願いいたします。

別紙：「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」（平成29年1月27日付け国住マ第41号、国土建労第1021号）

以上

国住マ第 41 号
国土建労第 1021 号
平成 29 年 1 月 27 日

公益財団法人 マンション管理センター
一般社団法人 マンション管理業協会
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会

国土交通省 住宅局 市街地建築課長
国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について（通知）

平成 28 年 3 月にマンションの管理の適正化に関する指針（平成 13 年 8 月 1 日国土交通省告示第 1288 号）が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。

このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する別添の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

別添

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について
～ 管理組合・区分所有者の皆様へ ～

1. 現状の課題

マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。

しかしながら、別紙1の通り、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。

2. 課題解決に向けた取組の実現

平成28年3月に改正されたマンションの管理の適正化に関する指針においても、「二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」中「6 発注等の適正化」において、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされており、設計監理方式を採用する場合は、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要があります。

そのような観点に留意した取組事例として、別紙2のような例も見受けられます。

今後、管理組合において大規模修繕工事等の実施に際し設計監理方式を採用する場合には、このような取組みを参考に、適切に行っていただくことが、マンションの管理の適正化を図っていく上で有効であると考えられます。

なお、建設労働者の社会保険への加入徹底については、建設工事の民間発注者にもご理解をいただきながら官民を挙げた取組を進めているところです。既に国土交通省直轄工事については保険料の支払いに必要な法定福利費相当額を予定価格に反映させているところであり、マンションの大規模修繕工事等を発注する際には、法定福利費が内訳明示された見積書を参考に、法定福利費相当額を適切に含んだ額で請負契約を締結するようお願いいたします。

3. 相談窓口の活用

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを行っています。

設計コンサルタントを活用した設計監理方式を採用する際の留意点や参考となる取組事例の紹介等を行うこととしています。これらの相談窓口を有効活用しつつ、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上にも資する大規模修繕工事等の実施に努めていただきたいと思います。

<相談窓口>

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>

(電話番号) 住まいのダイヤル …0570 (016) 100

※施工費用については「見積チェックサービス」(無料) も行っています。

- (公財) マンション管理センター

http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html

(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談 …03 (3222) 1519

以 上

別紙 1

<指摘されている事例>

- 最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント（実際には施工会社の社員）の施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社であった。
- 設計会社が、施工会社の候補 5 社のうち特定の 1 社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該 1 社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。
- 一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

別紙 2

<取組事例>

○利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例

- ・ 管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に 3 社に見積りを依頼し、設計会社を決定。3 社のうち 2 社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。

管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識などの情報を基に 15 社に見積もりを依頼し、うち 7 社から見積りが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位 2 社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施工会社を管理組合が決定。

○施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続の下で決定した事例

- ・ 設計会社は、公募及び紹介に基づく 13 社のうち、5 社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3 社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。

施工会社は、管理組合からゼネコン 6 社に提案を依頼し、書類審査により 3 社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

- ・ 設計会社は、管理組合において、従前から理事会のアドバイザーに就任していたマンション管理士の協力を得ながら、管理組合団体や他の管理組合からの紹介に基づき候補 5 社を選定し、提出された見積金額・実績・会社規模等を勘案して 1 社に絞り込み、定期総会で承認。

施工会社は、専門紙で公募し、5 社に現場を案内した上で、見積金額・実績・工事内容・会社規模・アフターケア等を勘案して管理組合の担当役員が 1 社に絞り込み、臨時総会で承認。

(参考)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特例措置の創設 (固定資産税)

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)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。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- **マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)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。**

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

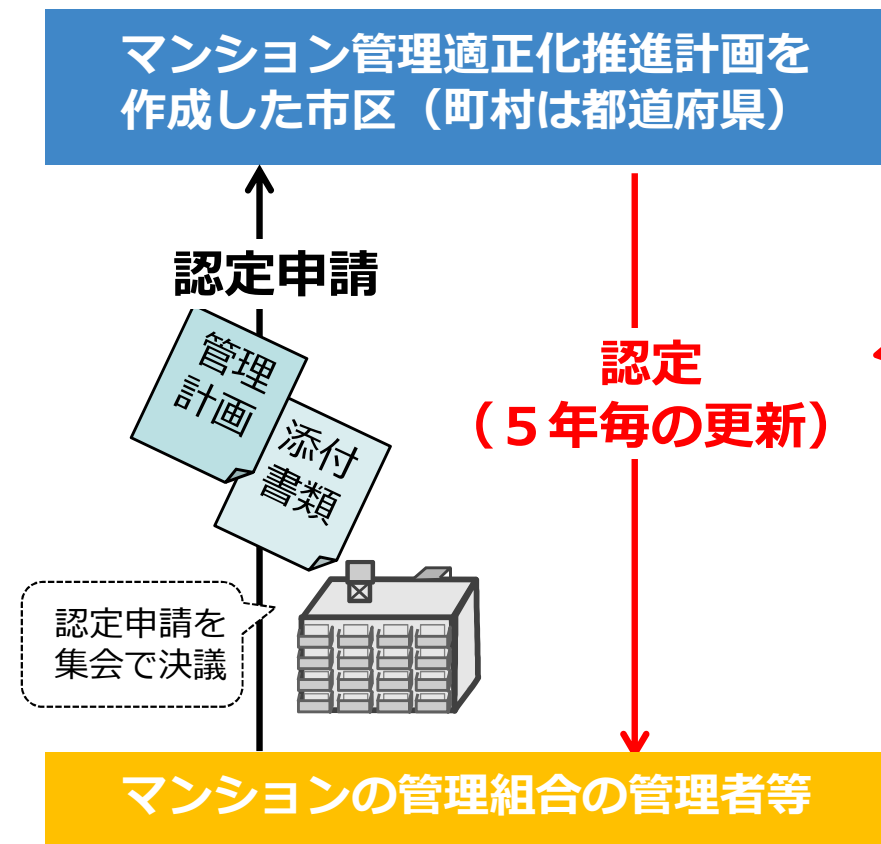
結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

(参考)マンションの管理計画認定制度の概要

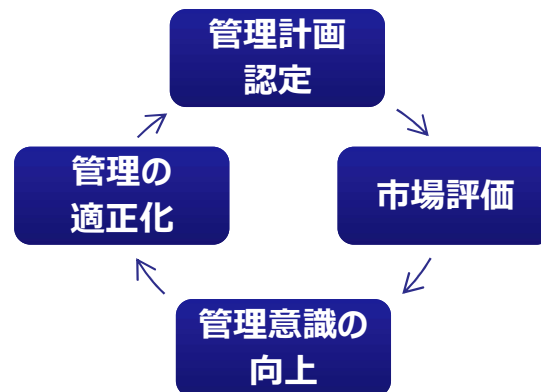
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【認定基準（主なもの）】

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的を開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること



- ・ 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

(参考)管理計画認定制度のメリット

長寿命化工事促進税制（固定資産税額の減額）（R5.4～）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化工事(※)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。
- 期間は2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）

【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。

■支援内容

【フラット35】

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）
当初5年間	年▲0.25%

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 （借入金利から）
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））

管理計画認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション
0.525%	0.475%

【参考：試算例】

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）*
（管理計画認定を受けていないマンション） 約238万円
➡ （管理計画認定マンション） 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。