



業法第64条の6に基づく令和2年度第1回新宿支部主催

研修会資料

日時：令和2年12月9日(水)

於：新宿文化センター

第一部「今後の日本経済と不動産市場」

14:25~15:25

講師：株式会社 第一生命経済研究所

首席エコノミスト 永濱 利廣 氏

第二部「マンション関連法改正の理解と新たなマンション評価」

15:35~16:35

講師：一般社団法人 日本マンション管理士連合会

会長 瀬下 義浩 氏

第一部

「今後の日本経済と不動産市場」

講師：株式会社第一生命経済研究所

首席エコノミスト 永濱 利廣 氏

永濱 利廣

(ながはま としひろ)



プロフィール

第一生命経済研究所

経済調査部・首席エコノミスト

95年早稲田大学理工学部卒、05年東京大学大学院経済学研究科修士課程修了。

95年4月第一生命保険入社。98年4月より日本経済研究センター出向。

00年4月より第一生命経済研究所経済調査部、16年4月より現職。

総務省消費統計研究会委員、景気循環学会理事、跡見学園女子大学非常勤講師、国際公認投資アナリスト（CIIA）、日本証券アナリスト協会検定会員（CMA）、(株)あしぎん総合研究所客員研究員、あしかが輝き大使、佐野ふるさと特使、NPO 法人ふるさとテレビ顧問。

2015年、景気循環学会中原奨励賞 受賞。

著書・その他

「経済指標はこう読む」（平凡社新書）、
「日本経済の本当の見方・考え方」（PHP 研究所）、「中学生でもわかる経済学」（KK ベストセラーズ）、「図解 90分でわかる！日本で一番やさしい『財政危機』超入門」（東洋経済新報社）、「エコノミストが教える経済指標の本当の使い方」（HEIBONSHA BUSINESS）、「日本経済 黄金期前夜」（東洋経済新報社）、「エコノミストが実践するどんな相手も納得させるレポート作成術」（青春出版社）、「エコノミストの父が、子どもたちにこれだけは教えておきたい大切なお金の話」（ワニ・プラス）、「MMT とケインズ経済学」（ビジネス教育出版社）等

講演テーマ

- 今後の日本経済の展望
- 今後の日本経済の見通し
- 日本経済の現状と展望
～アベノミクス総点検～
- 日本経済の現状と中長期の展望
- 日本経済の行方と企業経営

ほか

第 二 部

「マンション関連法改正の理解と 新たなマンション評価」

講師：一般社団法人日本マンション管理士連合会

会長 瀬下 義浩 氏

【瀬下 義浩 プロフィール】

一般社団法人日本マンション管理士会連合会 会長

<業界委員等>

- 2010年国土交通省「修繕積立金に関するガイドライン検討委員会」委員
- 2012・2016年～ 東京都 耐震化推進都民会議 委員
- 2019年マンション管理業協会「マンション管理適正評価研究会」委員
- 2020年 同 「管理評価検討委員会」オブザーバー
- 2019年マンション管理センター「マンション管理研究会」委員
- 2020年 同 評議員
- 2020年マンション計画修繕施工協会「新型コロナウイルス対策特別委員会」オブザーバー
- 2020年国交省「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」委員

<資格> マンション管理士・区分所有管理士・管理業務主任者・二級建築士・
二級施工管理技術者・建物仕上診断技術者

<著書> マンションの価値を上げる超実践読本（住宅新報社）共著
依頼が殺到するマンション管理士の仕事術～改訂版3版（同社）

<講義テーマ>

「マンション関連法改正の理解と新たなマンション評価」

2020年12月9日
全日本不動産協会 新宿支部研修会

「マンション関連法改正の理解と 新たなマンション評価」

一般社団法人日本マンション管理士会連合会
会長 瀬下 義浩

1

1. マンション法改正

- (1) マンション建替え円滑化法改正
(以下「建替え円滑化法」)
- (2) マンション管理適正化法改正
(以下「管理適正化法」)

2020年2月28日閣議決定

2020年6月12日国土交通委員会審議・原案可決

2020年6月16日衆議院本会議可決・成立

2020年6月24日公布

⇒一部を除き公布から2年以内に全面施行

法改正の背景・必要性

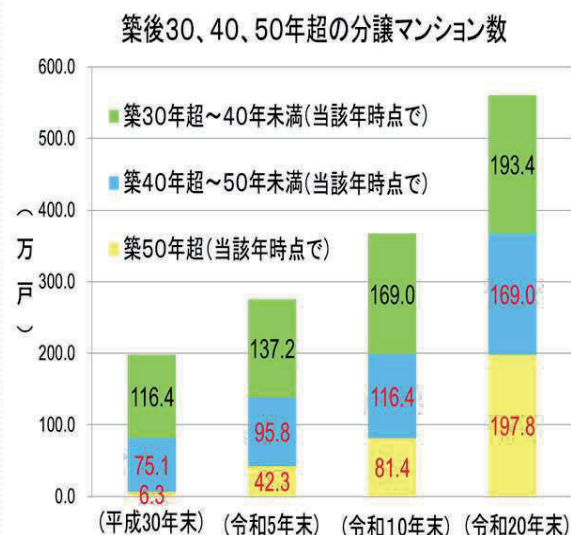
- 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

3

「成長戦略フォローアップ」 (令和元年6月21日閣議決定)(抄)

6.(2) i) ⑤都市の競争力の向上

マンションストックやその敷地の有効活用のため、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや建替え・売却による更新を円滑化する仕組み等を検討し、方向性を2019年中にとりまとめ、所要の制度的措置を講ずる。



2020年法改正に至るまでのファクター

一般社団法人日本マンション管理士会連合会(以下「日管連」という。) **実行施策のプレゼンテーション**

(管理適正化診断・管理組合損害保証金給付制度)

- ▶ 2019年11月1日 国交省社会資本整備審議会・住宅宅地分科会のマンション政策小委員会
- ▶ 2019年12月6日 住宅土地・都市政策調査会及び中古住宅市場活性化委員会（自民党本部）
- ▶ 2019年12月19日 公明党マンション議員懇話会（衆議院会館）

5

2020年法改正に至るまでのファクター

衆議院本会議可決・成立翌6月17日6：51

真鍋住宅局長(当時)から直接、尽力への御礼メール

- 日管連の施策が改正法と意を同じくしている事
⇒特に管理適正化診断の評価制度と実績数
- 今後のマンション価値観（取引相場への波及）
- 地方自治体施策実行における組織としての日管連とマンション管理士活用の伏線

管理業界の潮流

- マンション管理センター・マンション管理研究会
「マンションの長期マネジメント計画」

長期修繕計画を超える計画修繕だけではない50年計画

- マンション管理業協会
「管理評価検討委員会」

2019年度適正管理評価研究会

170項目からなる管理状況評価基準

→高評価には火災保険料軽減のインセンティブ

最終的な目標＝マンション売買市場における管理評価

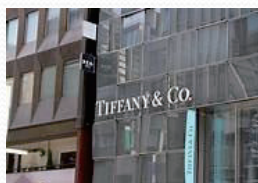
7

「マンションは管理を買え」?!

- 昭和の時代から言われ続けたフレーズ
⇒いまだに実態として表れていない
- 日本の経済成長を支えてきたのはスクラップ&ビルド
⇒昨今、高齢化社会と人口減少が著しい
「善き物を長く保つ」時代に
- “管理状況の善し悪しが不動産価値に反映される”
管理業界にとっては悲願
- 宅建業者が安全・安心な中古マンションとして自信をもって販売できるツールがない

例えばニュー・ヨーク・・・

- エンパイヤ・ステートビル・・・築８９年
- ティファニービル・・・・・・・・・・築８０年



⇒（改正管理適正化法）古くても味があり
不動産価値のある建物

- **地域社会的に支障があるような状況になってしまったマンション！**

⇒（改正建替え円滑化法）街づくりに影響を及ぼさないように速やかに建替えや取り壊し敷地処分

9

（１）建替え円滑化法改正

マンションの除却

従来、対象は耐震性のないマンションのみ

→耐震性がある場合でも外壁の落下等で危害が生ずる恐れがある、バリアフリー性能が確保されていないマンション

＝①敷地売却や容積率の緩和特例

②団地の一部建替えや一部取り壊しての

敷地売却決議の緩和

(1) 建替え円滑化法改正

＊法改正に至った実害例＊
滋賀県野洲市の外壁が
落下したマンション



→全国初の行政代執行、費用1億円の全額回収めどたたず…

基本：管理不全マンションを再生して市場に戻す。

改正法適用：取り壊し敷地売却、建替え

11

(2) 管理適正化法改正

マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

(1) 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

(2) 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
＜マンション管理適正化推進計画制度＞

任意；事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

(2) 管理適正化法改正

マンション管理に関する計画や条例等を策定している (策定見込みを含む) 地方公共団体※令和2年4月30日時点

(1) 都道府県：北海道全域、青森県全域、岩手県全域、宮城県全域、秋田県全域、茨城県全域、栃木県全域、群馬県全域、埼玉県全域、千葉県全域、東京都全域、神奈川県全域、新潟県全域、静岡県全域、愛知県全域、滋賀県全域、京都府全域、大阪府全域、兵庫県全域、奈良県全域、広島県全域、徳島県全域、香川県全域、福岡県全域、長崎県全域、熊本県全域、鹿児島県全域、沖縄県全域

(2) 市区町村：富山県富山市、長野県長野市、岐阜県岐阜市、岡山県倉敷市、愛媛県松山市、高知県高知市、宮崎県宮崎市

13

(2) 管理適正化法改正

◆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

- (1) マンションの管理状況の実態把握方法
- (2) マンションの管理適正化の推進施策等

<東京都にて先行しているマンション施策>

- ・マンションの管理状況登録制度（2020.4～）
- 居住部分が6以上あり、かつ、1983（昭和58）年12月31日以前に新築されたマンション管理組合等に対し管理状況に関する事項の届け出を義務付け

(2) 管理適正化法改正

◆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～

(管理計画の認定) 第五条の三

管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

15

(2) 管理適正化法改正

(管理計画の認定) 第五条の三 2

管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

<今後想定される対応>

- ・管理が規定基準を満たしているか否かの管理状況調査

(2) 管理適正化法改正

◆助言、指導及び勧告(管理不全マンション)

「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

⇒マンション管理士(管理士会)が対応している事が多し

17

(助言、指導等) 第五条の二

1 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。

(2) 管理適正化法改正

(認定基準) 第五条の四

計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。

19

(2) 管理適正化法改正

(認定基準) 第五条の四 (つづき)

- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他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に照らして適切なものであること。

(認定の更新) 第五条の六

第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

(2) 管理適正化法改正

(認定を受けた管理計画の変更) 第五条の七

認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収) 第五条の八

計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

21

(2) 管理適正化法改正

(改善命令) 第五条の九

計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し) 第五条の十

計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

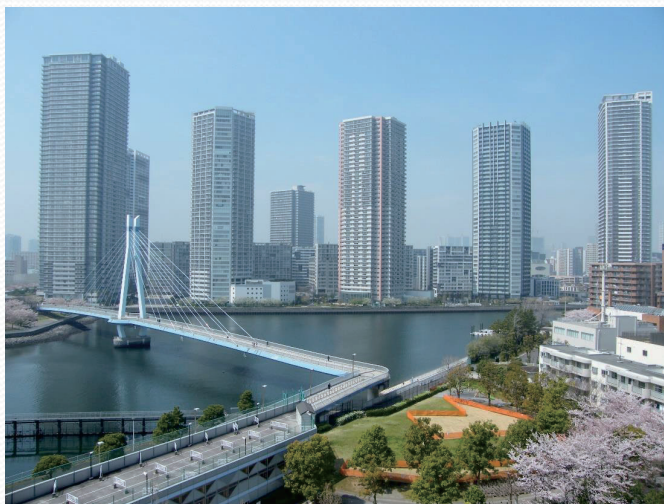
- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

(2) 管理適正化法改正

(指定認定事務支援法人) 第五条の十三
マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（**第四項において「計画作成都道府県等」という。**）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、**当該事務を適正に実施することができると認められるもの**として計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

23

以上。



……ご静聴、ありがとうございました。

