

管理計画認定制度のあり方について

1. 管理計画認定制度の概要

2. 管理計画認定制度のあり方について

(1) 管理計画認定制度の更なる普及・促進にむけて

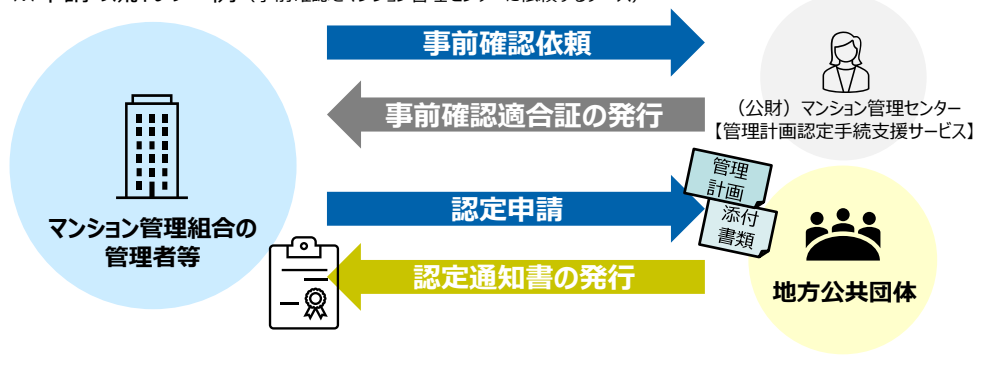
(2) 管理計画認定基準の見直しの方向性

(3) 管理計画認定制度の今後の方向性

マンションの管理計画認定制度

- ◆ 令和4年4月より、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※において、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となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和5年12月末時点における認定実績は378件(国土交通省が把握しているもの)。

※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)



主な認定基準

(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

- ・ 総会を定期的に開催していること 等



(4) その他

- ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

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

メリット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

メリット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分りフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乘せが実施される

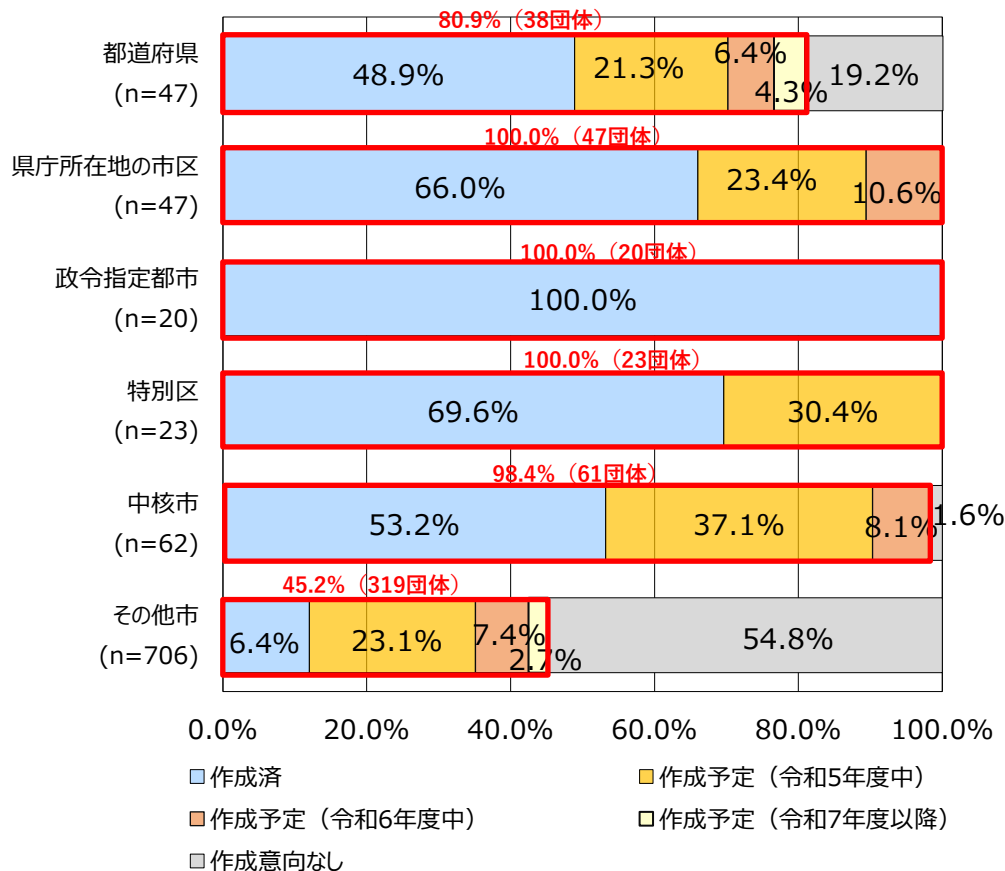
メリット4: 固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

マンション管理適正化推進計画の作成動向

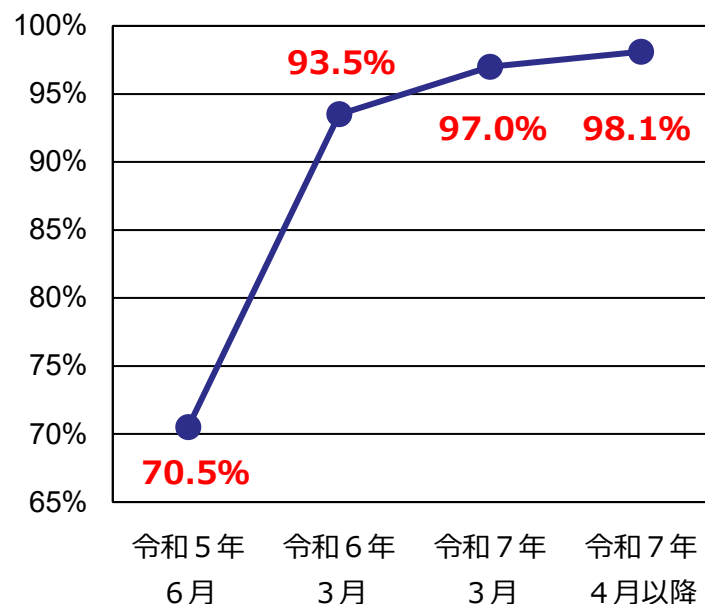
- マンション管理適正化推進計画について、県庁所在地の市区、政令指定都市及び特別区では、すべての市区において推進計画の作成意向があり、中核市では、ほぼすべての市において作成意向あり。この結果、令和5年度末時点では9割超のマンションが認定制度の対象となる見込み。

マンション管理適正化推進計画の作成動向



総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率(見込み)

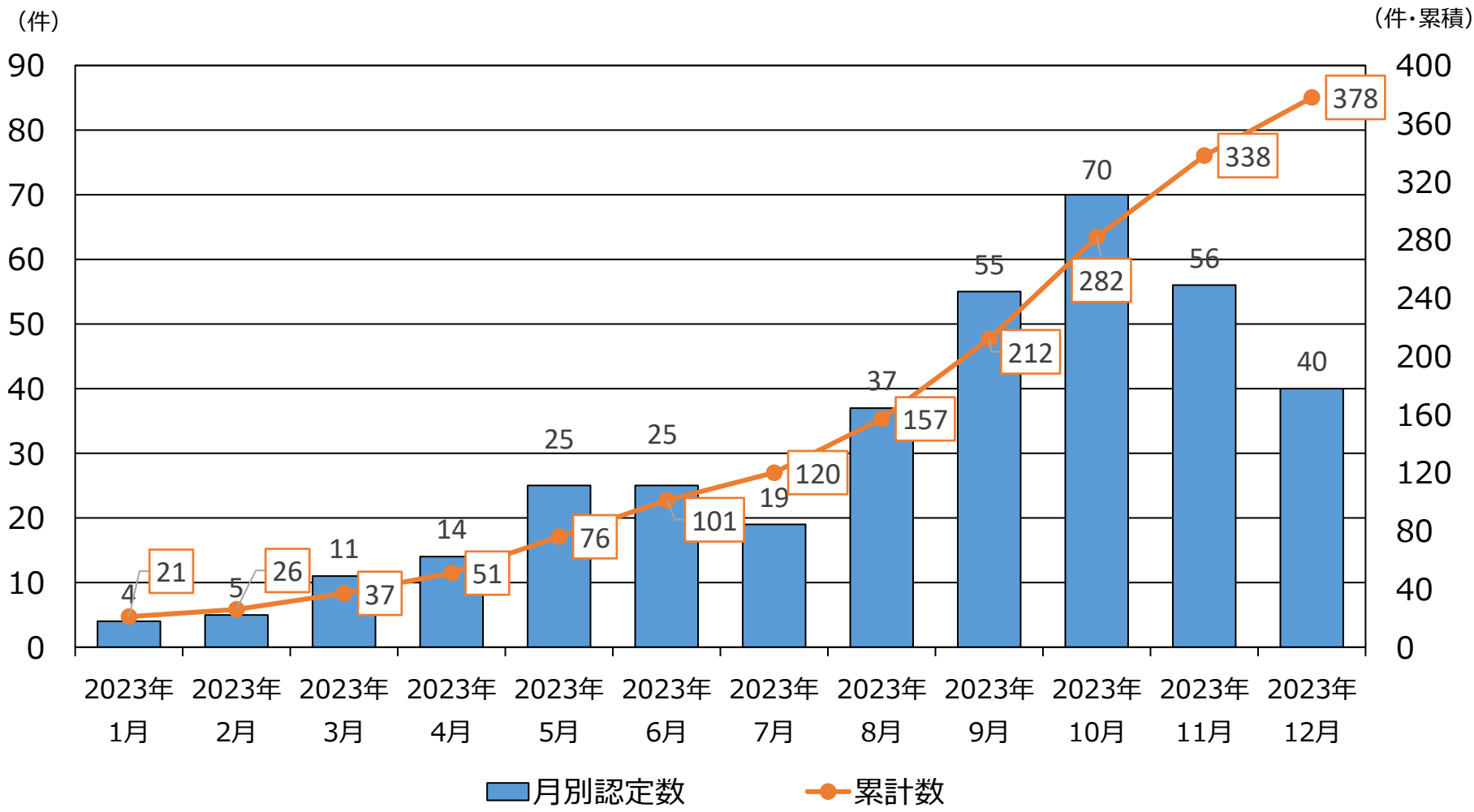
$$\left(= \frac{\text{計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数}}{\text{我が国全体のマンション戸数}} \right)$$



国土交通省調査 (令和5年6月30日時点)

管理計画認定制度における月別の認定状況

○ 管理計画認定の実績は堅調に増加しており、2023年12月末までの累積数は378件となっている。



【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供） 2023年12月末時点 4

1. 管理計画認定制度の概要

2. 管理計画認定制度のあり方について

(1) 管理計画認定制度の更なる普及・促進にむけて

(2) 管理計画認定基準の見直しの方角性

(3) 管理計画認定制度の今後の方角性

2. (1) 管理計画認定制度の更なる普及・促進にむけて

- 令和4年4月からスタートした管理計画認定制度は、制度開始から間もなく2年を迎え、認定を取得したマンションも徐々に増加しているところ。
- 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成も進んでおり、令和5年度末時点では9割超のマンションが認定制度の対象となる見込みとなっている。
- 一方、マンションストック総数(約700万戸)から比較すると、未だ認定マンションは限定的であり、建物と居住者の「2つの老い」が急速に進行することを踏まえると、管理計画認定制度の普及・促進に向けた取組を強化していく必要がある。

<論点>

- マンション管理適正化推進計画の作成は進んでいるものの、地域により認定実績は大きな差がある状況。地方公共団体による制度の積極的な周知等の取組が重要と考えるが、優良な取組例を全国に横展開していく必要があるのではないか。
- 管理計画認定制度の普及にあたっては、認定取得によるインセンティブの充実が有効と考えるが、現行のインセンティブの活用状況や、今後どのような観点で充実を検討していく必要があるか。
- 管理計画認定制度の運用開始からこれまで得られた意見等をもとに、認定申請や審査手続き等の更なる円滑化を図るため、ガイドラインやQ&Aなどの充実を図っていくべきではないか。

地方公共団体による認定制度の周知等の取組

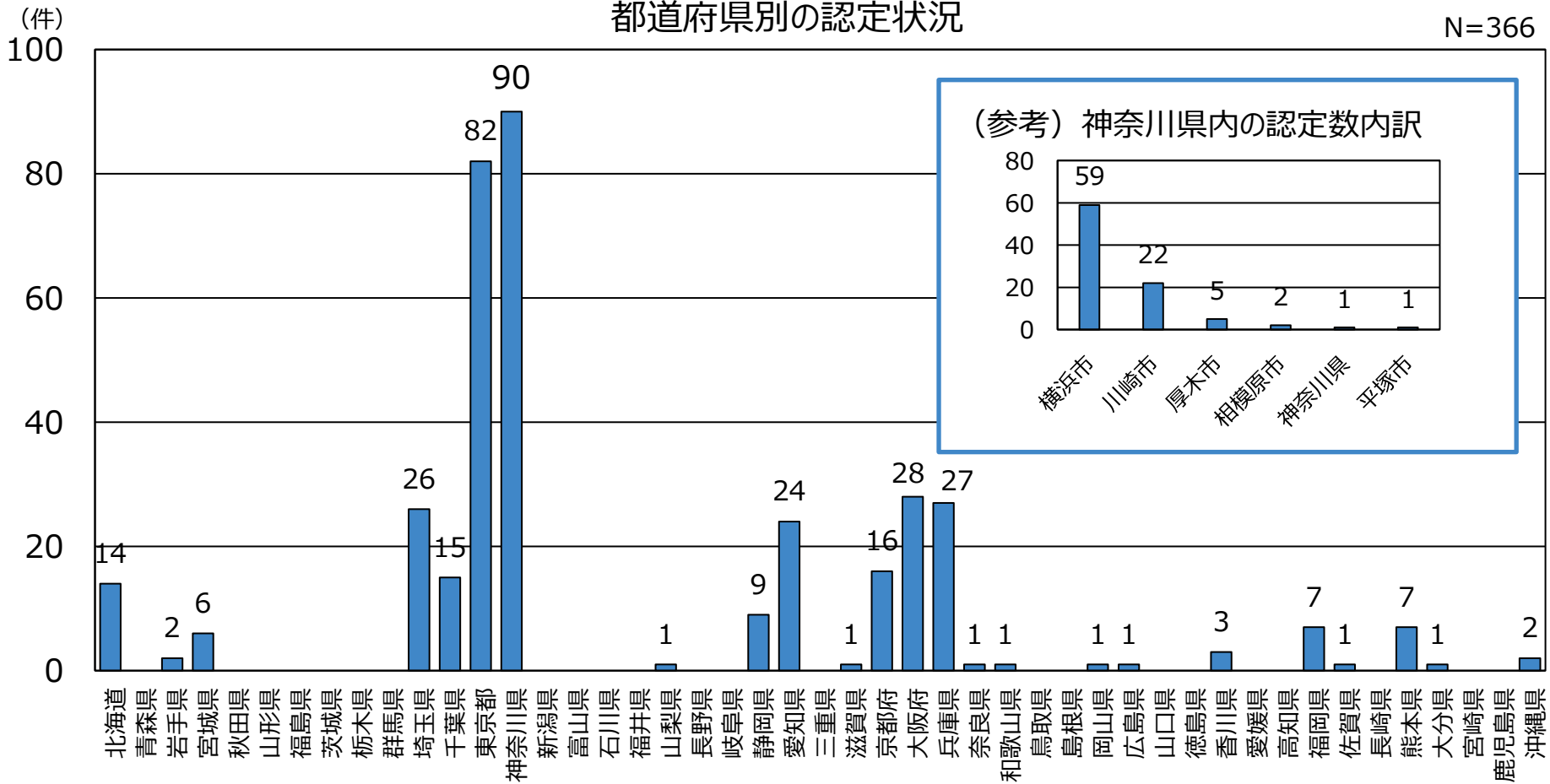
管理計画認定制度のあり方の検討に向けたアンケート調査

○ 管理計画認定制度のあり方の検討に向けて、以下のアンケート調査を実施。

管理組合・マンション管理士 ・管理会社へのアンケート	地方公共団体へのアンケート	改正法施行状況調査
<p><u>調査目的)</u> 管理計画認定制度の見直しに向けた検討材料とするため、関係団体を通じてアンケート調査を実施。</p>	<p><u>調査目的)</u> 管理計画認定制度の見直しに向けた検討材料とするため、地方公共団体にアンケート調査を実施。</p>	<p><u>調査目的)</u> 令和2年に改正されたマンション管理適正化法等の施行状況を把握するため、アンケート調査を実施。</p>
<p><u>調査項目)</u> 見直すべき基準、追加すべき基準、認定申請に至らない理由 等</p>	<p><u>調査項目)</u> 認定制度の認知状況、見直すべき基準、追加すべき基準、認定制度の運用に関して改善すべき点 等</p>	<p><u>調査項目)</u> 推進計画の作成状況、認定制度の実施状況 等</p>
<p>調査対象 管理組合 マンション管理士 マンション管理業者</p> <p>有効回答数 218</p> <p>実施期間 2023/9~2023/10</p>	<p>調査対象 都道府県・市区</p> <p>有効回答数 825</p> <p>実施期間 2023/11~2023/12</p>	<p>調査対象 都道府県・市区</p> <p>有効回答数 859</p> <p>実施期間 2023/7~2023/8</p>

管理計画認定制度における都道府県別の認定実績

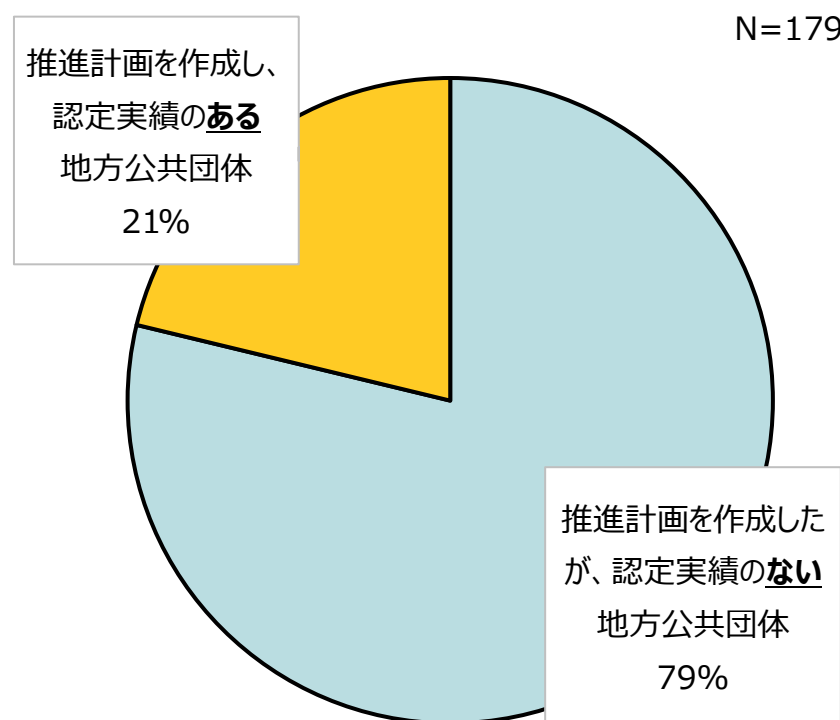
- マンションストック数の多い地域を中心に認定の取得が進んでいる一方、1件も認定実績がない県も存在する。
- 最も認定実績が多い神奈川県においても、大部分は特定の市内の実績となっている



【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）2023年12月末時点
 ※管理計画認定手続支援サービスを利用して申請がされた366件を分析

- 推進計画作成し認定制度を開始しているものの、認定実績がない地方公共団体が約 8 割である。

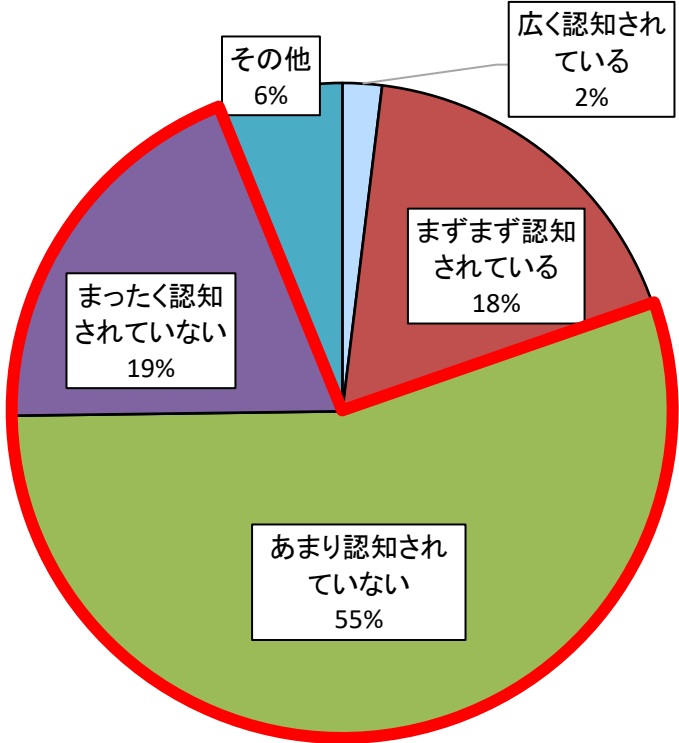
推進計画作成している地方公共団体の認定状況



【出典】改正法施行状況調査

○ 地方公共団体を対象としたアンケートによると、管理組合における管理計画認定制度の認知状況として、「あまり認知されていない」・「まったく認知されていない」という回答が7割以上であり、制度の周知が課題となっている。

認定制度の認知の状況



N=825

認知状況に関する地方公共団体の意見

- ・認定制度について、管理業者からの問い合わせが多いが、管理組合からの問い合わせは無い。
- ・長寿命化促進税制についての質疑はあるが、認定制度の内容、認定基準等を全く理解していない管理組合からの問い合わせが多い。
- ・管理会社のフロントマンから、認定取得のメリットが少ないため、管理組合に積極的に周知していないと聞いている。
- ・HPへの掲載、チラシなど周知はしているものの、相談してくる管理組合の数が非常に少ない。

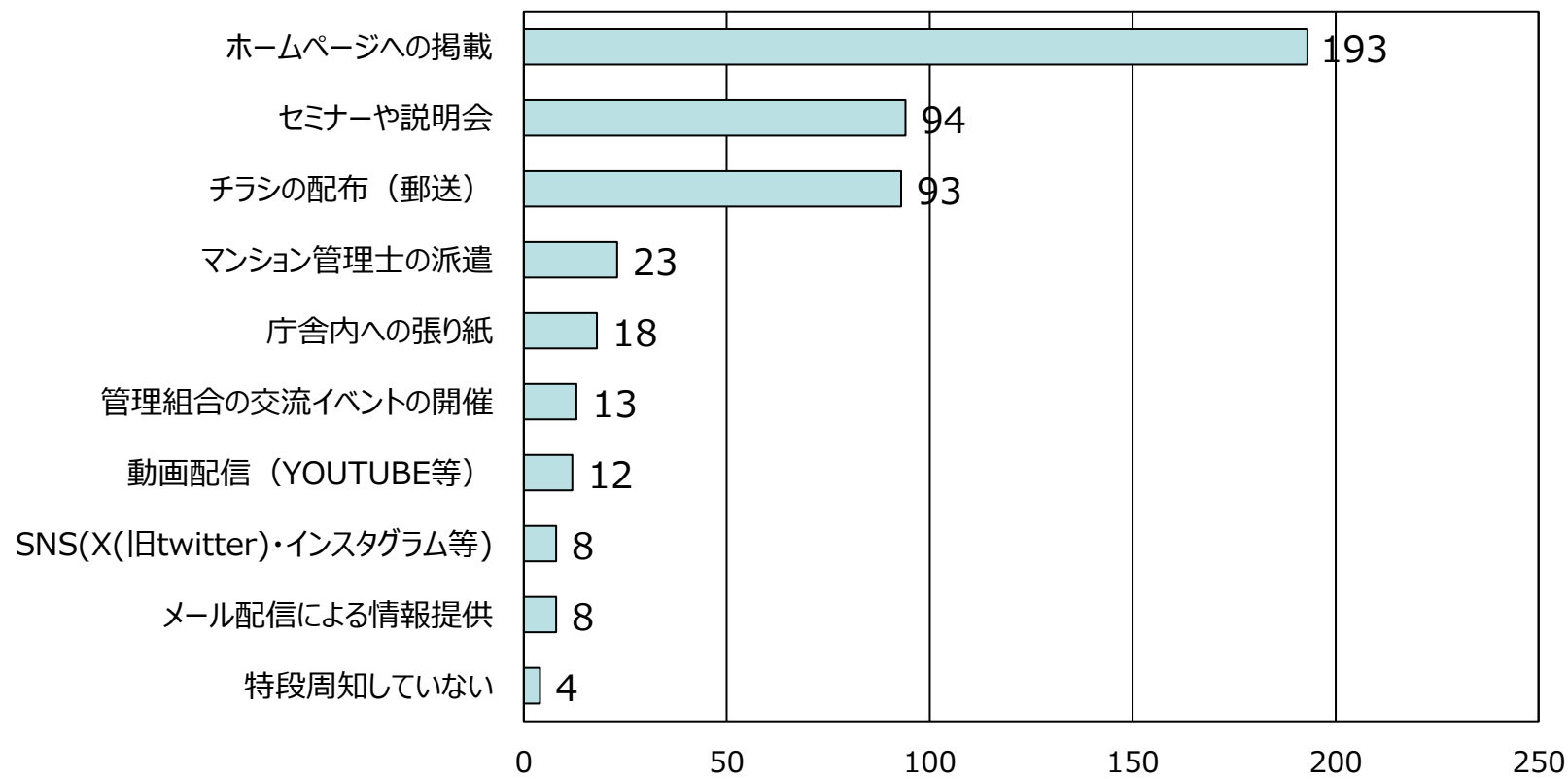
【出典】地方公共団体へのアンケート

管理計画認定制度の周知方法

○ 地方公共団体を対象としたアンケートによると、管理計画認定制度の周知方法として、ほとんどの地方公共団体において「ホームページへの掲載」は行っているものの、「セミナーや説明会の開催」、「チラシの配布」を行っている地方公共団体は半数程度となっており、それ以上の積極的な取組を行っている地方公共団体はほとんどない。

管理計画認定制度の周知方法について
(認定制度を開始している地方公共団体を対象)

N=207



【出典】地方公共団体へのアンケート

地方公共団体による管理計画認定制度の周知に係る取組例

セミナー、交流会等の開催 (横浜市、松戸市、別府市 他)

取り組み内容

認定制度の説明、認定マンションへのインタビュー、関連制度の紹介 等

実施理由・効果等

管理に関心のある層に直接アプローチでき、マンション管理士につなげることができた。

マンション管理の知識を深めるだけでなく、マンション管理組合同士の交流の場を設けることができた。



(例) 横浜市セミナー

チラシの作成・配布 (札幌市、市川市、渋谷区 他)

取り組み内容

チラシの作成、管理組合へのポスティング、メールでの配信

実施理由・効果等

チラシの配布と合わせてマンション管理士による説明も行っている。マンション関係のイベントで配ると興味のある方に渡せるためより効果的であった。

高齢者の居住者もいるため、電子媒体だけでなく、紙媒体での周知も必要と感じている。



(例) 市川市パンフレット

YOUTUBEの活用 (横浜市、仙台市、堺市)

取り組み内容

セミナーの配信、解説動画の作成

実施理由・効果等

複雑な制度であるので、解説動画を作成することで理解を深めてもらう必要があるため実施。

セミナー等来場できなかった方にも広く情報発信できるため実施。



(例) 横浜市動画

広報誌、情報誌等への掲載 (日野市、中央区 他)

取り組み内容

地方公共団体の広報誌への掲載

実施理由・効果等

管内全域で配布され、また町会でも観覧されるため実施。

広報誌上では、文字数が限られ概要のみの記載となるため、より具体的な内容が記載されたホームページに飛べるようにした。



(例) 中央区情報誌

地域ラジオによる周知 (大船渡市 他)

取り組み内容

地域ラジオの広報枠にて放送

実施理由・効果等

地域に対して広く周知を図れるため実施。

普段意識しない層にも制度の内容を伝えられるため実施。

国土交通省による管理計画認定制度の周知に係る取組例

マンション管理適正化シンポジウムの概要

開催日時：2023年10月22日（日）10：00-12：00（対面・オンライン併用）
参加者：625名

シンポジウムの様子

1. マンション管理適正化に向けた各団体の取り組み

- **（一社）神奈川県マンション管理士会会長 牧 博史 氏**
 - ・神奈川県内の地方公共団体と連携して、管理組合への専門家派遣やセミナー、管理組合交流会等の取り組みを実施。
 - ・管理組合交流会において認定を取得した管理組合から話を聞く機会を設けるなど、認定制度の推進に取り組んでいる。神奈川県内でも横浜市や川崎市を中心に認定実績を伸ばしている。
- **（一社）マンション改修設計コンサルタント協会常任理事 泉谷 勝久 氏**
 - ・これまでは個々の設計事務所が独自の考えに基づき業務を実施していたが、業界全体で情報共有しノウハウ・スキルを高めるために発足。
 - ・単に工事の専門家だけでなく、第三者的な評価が可能で管理組合の合意形成に関してもノウハウのあるコンサルタントが求められている。
- **（独）住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部長 山崎 徳仁 氏**
 - ・認定制度のメリットとして、マンションすまい・債の利率上乗せや、マンション共用部分リフォーム融資や【フラット35】の金利の引下げを実施。
 - ・そのほか、今後40年間の管理組合収支等の試算ができる「マンションライフサイクルシミュレーション」を提供しているので、ぜひ活用してもらいたい。
- **福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課長 上川 正春 氏**
 - ・福岡市では築40年を超える高経年マンションが今後急増する見込み。
 - ・認定取得を後押しするため、認定申請に係る管理組合の活動に対する補助制度や、長寿命化促進税制の開始に併せて長期修繕計画の作成・見直しを支援する補助制度を創設。



現地会場の様子

2. 国土交通省による講演「マンション管理の制度と今後のマンション政策について」

3. 管理計画認定を取得したマンション管理組合の役員による座談会（テーマ：認定取得に向けた取り組みと今後のマンション管理について）

- 司会 横浜市立大学教授 齊藤 広子 氏
- 参加者 パーク・エステート上板橋管理組合理事長 山元 正宜 氏
ステーションプラザ泉ヶ丘管理組合前理事長 土居 正弘 氏
レイディアントシティ本郷台管理組合委員長（修繕・災害） 中山 隆 氏 ※欠席のため資料にて紹介
- ・認定取得により、廊下でのあいさつなどマンション内のコミュニケーションが増えた。また、当マンションのスローガン「100年住めるヴァンテージマンション」を口にする区分所有者が増えており、目標を共有することで理事会においても実のある議論ができています。（山元氏）
- ・今年度よりマンションすまい・債を購入し、管理組合収支の改善を図っている。認定取得に対しては、区分所有者から「マンションに誇りを持たせたい」「管理が認められたこのマンションに安心した」等の声があった。（土居氏）
- ・認定制度はマンションの健康診断としての役割があり、管理状況を改善するきっかけになるなど想定外の効果やメリットがある。（齊藤氏）
- ・適正な管理とは、長期修繕計画の精度と修繕積立金の健全性だと考える。認定取得はゴールではなくスタートであり、認定制度の基準を1つ1つ満たしてしていくことで、マンションは適正管理に向かっていく。（山元氏）
- ・認定制度に関心があるのであれば、管理組合から積極的に管理会社や行政、マンション管理士等に相談してはどうか。（土居氏）



座談会の様子

管理計画認定マンシヨンへのインセンティブ

管理計画認定マンションへのインセンティブについて

【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】

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 (応募受付機関：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））

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）^{*}
 (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。

- 管理計画認定マンションにおけるインセンティブの活用状況については、住宅金融支援機構による「マンションすまい・る債の利率上乗せ」を認定マンションの3割以上が利用しており、管理計画認定制度のインセンティブの中では最も活用されている。

住宅金融 支援機構 による インセンティブ

(認定マンションを対象とした
優遇措置)

税制による インセンティブ

フラット35における金利引下げ (令和5年12月末時点：速報値)

認定マンションの利用件数：10件 (戸数ベースでの件数)

マンション共用部分リフォーム融資における金利引下げ (令和5年12月末時点：速報値)

認定マンションの利用件数：7件 (管理組合ベースでの件数)

(参考) マンション共用部分リフォーム融資利用件数 (認定マンション以外も含む)：568件 (令和4年10月1日以降受理件数)

マンションすまい・る債における利率上乗せ (令和5年10月13日時点)

認定マンションの利用件数：83件 (管理組合ベースでの件数)

※令和5年10月13日時点の認定マンション(249件)に対して約**33%**がマンションすまい・る債を利用している。

(参考) マンションすまい・る債利用件数 (認定マンション以外も含む)：2,737件 (令和5年度募集分)

マンション長寿命化促進税制 (令和5年11月末時点)

申告件数：10件 (管理組合ベースでの件数)

内訳：認定マンション 4件 (令和5年11月末時点、管理計画認定件数の多い自治体への聞き取りによる)

助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション 6件 (令和5年11月末時点、令和5年6月施行状況調査に基づく自治体への聞き取りによる)

- 管理計画認定制度以外のマンション管理の評価・認定等に関する各種制度では、個人向けの住宅ローンの金利引き下げのほか、保険の割引適用等のインセンティブが設けられている。

■類似制度のインセンティブ

予備認定（（公財）マンション管理センター）

- 市街地再開発事業において、社会資本整備総合交付金事業等に基づいて国庫補助を行う場合、土地整備費及び共同施設整備費について、国費を算定する上で最大1.2倍の嵩上げ
- 住宅金融支援機構による住宅ローン（フラット35）の金利を当初5年間年0.25%引下げ

マンション管理適正評価制度（（一社）マンション管理業協会）

- 評価結果を、民間保険会社のマンション共用部分の火災保険契約のリスク評価に利用
- 不動産サイトへの評価公開による登録マンションの市場価値向上に寄与
- 制度の評価結果を、民間金融機関による住宅ローンの金利引下げに利用

マンション管理適正化診断サービス（（一社）日本マンション管理士会連合会）

- 診断内容を記載したマンション共有部分診断レポートの結果を、民間保険会社のマンション共用部分用及び専有部分火災保険料の割引に利用
- 不動産サイトへの評価公開による登録マンションの市場価値向上に寄与

- 地方公共団体に行った管理計画認定制度のインセンティブの充実に関するアンケートによると、マンション長寿命化税制の要件の見直し等に関する意見（次項）のほか、民間金融機関の融資制度に関するものや、火災保険や修繕工事瑕疵保険の割引に関するもの、資産価値向上に関するものが多く見られた。
- 特に、管理計画認定を取得したマンション全てを対象とするインセンティブに関する要望が多くあった。

インセンティブの充実に関する意見（主な意見）

- 現状のインセンティブは公的金融機関の融資制度に限られているが、民間金融機関の融資制度も対象としてほしい。
- 保険料割引など、認定取得した全てのマンションの管理組合や区分所有者にとって、直接的なメリットとなる仕組みが欲しい。
- 認定マンションの情報公開の充実など、管理状況の見える化の推進による市場価値向上に繋がるインセンティブが必要と考える。
- マンションの新築後、速やかに管理組合へ管理計画認定制度の取得を促せるような、インセンティブを充実させることが必要である。

【出典】地方公共団体へのアンケート

マンション長寿命化促進税制に対する主な意見

●要件の見直しについて（修繕積立金の引き上げ要件※の撤廃を希望）

注：「認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要

- これまでマンション管理を適正に行ってきた管理組合は適用対象とならず、メリットが何もない。不公平感のある制度である。
- 本税制特例についての問合せが多く寄せられるが、修繕積立金の引き上げ要件を満たさないため、ほとんどのマンションが対象から外れている。管理組合からは、「現状では認定取得するメリットが弱いため、認定申請を様子見している」「減税にならないなら認定申請もしない」との話を聞いており、管理計画の認定申請につながらない状況である。

●適用期間の見直しについて（適切な期間の設定を希望する）

注：長寿命化工事について、令和5年4月1日から令和7年3月31日までに完了することが必要

- 長寿命化工事を行うには管理組合の合意※や工事計画の策定など時間が掛かるため、税制適用期間が2年間では短い。
- 要件の難しさに対して期限が短く、本税制特例を知ってから利用したいと考えても、スケジュール上かなり無理がある。

●申告主体の見直しについて（申告主体に「管理者等」を追加することを希望する）

注：現行の申告主体は、納税義務者（区分所有者）のみ

- 申告主体にマンション管理組合の「管理者等」を加え、管理者等からの申告があった場合は当該区分所有住宅の全戸に係る固定資産税を一括して減額できるよう要望。区分所有者ごとの申告だと住戸が多いマンションの場合、申告受付の件数が膨大になる等。

【出典】マンション長寿命化促進税制に対する地方公共団体からの主な意見

（令和5年6月施行状況調査、令和5年12月管理計画認定件数の多い地方公共団体に対する聞き取り調査によるご意見）

管理計画認定の円滑化に向けた運用改善

- 地方公共団体へ実施したアンケートによると、管理計画認定制度の申請手続きに当たって改善したほうがよい内容として、審査等の円滑化のためのガイドラインの充実やオンライン申請システムの改善を求める意見が多く、認定事務の円滑化に向けた検討を行う必要性がある。

申請手続きに当たって改善したほうがよい内容（主な意見）

- 円滑な認定事務や問い合わせ対応のため、「管理計画認定に関する事務ガイドライン」の充実や、地方公共団体のマンション行政担当者向けの勉強会を開催してほしい。
- 申請者が高齢の場合はオンライン申請のハードルが高いため、入力をサポートする支援があるとよい。
- 変更認定申請についてもオンラインでの手続きを可能にしたり、添付書類はPDFではなく写真データでも可としたりなど、管理計画認定手続支援サービスの改善を検討してほしい。
- 管理計画認定手続支援サービスを活用した事前審査のあとに、あらためて地方公共団体へ認定申請することが煩雑である。よりシンプルな申請手続きとなるとよい。
- 理事長が交代するたびに、変更認定申請が必要となるが、多くのマンションでは毎年交代している。マンション・地方公共団体の両者にとって負担であるため、変更認定申請が不要な軽微な変更の範囲を拡大してほしい。

【出典】地方公共団体へのアンケート

(参考)指定認定事務支援法人

- 管理組合の管理者等から管理計画認定申請を受けた市区等は、認定（変更・更新を含む）に関する事務の一部を指定認定事務支援法人に委託することができる（任意）。
- すでに一部の地方公共団体においてはマンション管理士会やNPO法人等へ認定審査事務等を委託し、認定事務に係る負担の軽減を図っている事例がある。

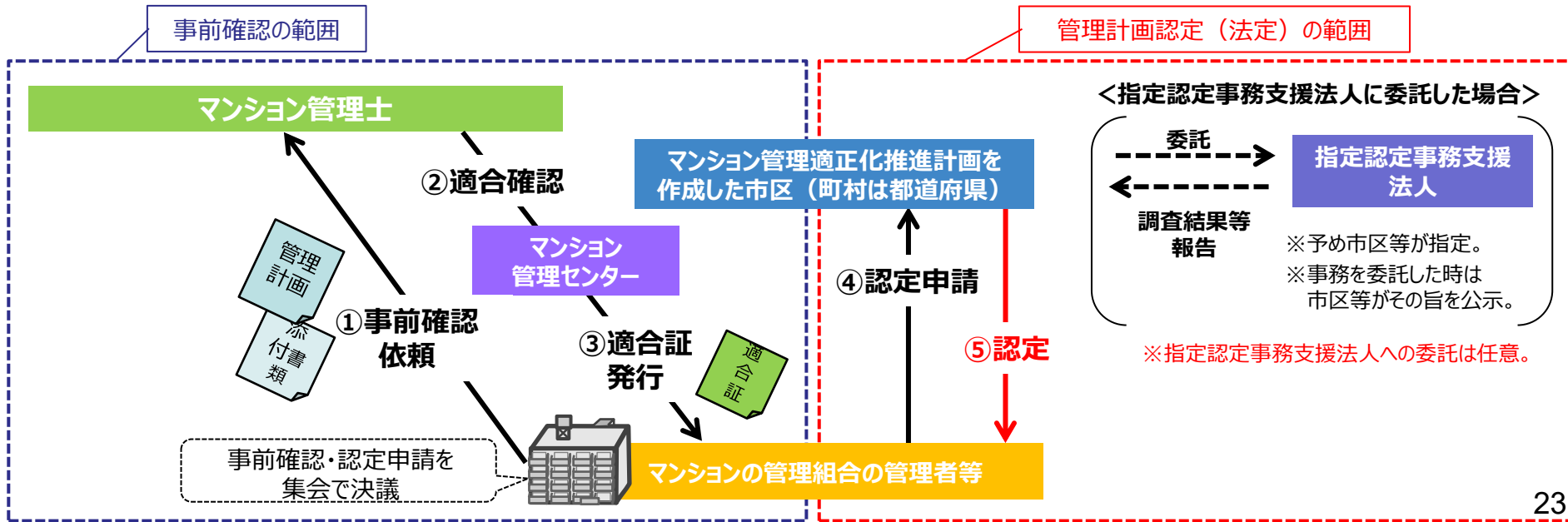
指定認定事務支援法人に委託可能な事務

- 管理計画認定※に関する事務（以下に該当するもの）
 - ・マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること
 - ・その他国土交通省令で定める事務

※変更・更新を含む。

指定認定事務支援法人の要件

- 法人であること
- 国土交通省令で定める要件に該当すること
- 認定に関する事務の一部（法第5条の13第1項各号に掲げるもの）を適正に実施できると認められるものとして市区等が指定するもの



○ 地方公共団体によっては、管理計画認定を取得しようとする管理組合に対し、認定申請に向けたサポートを行っている事例もある。

板橋区の事例

事前相談

- ・管理計画認定基準を満たしているか確認
- ・区職員が必要に応じてマンションを訪問調査

認定申請支援

- ・改善が必要な箇所があれば、管理計画認定取得を目指すことを機会に必要な支援を実施

認定申請

- ・申請方法を案内し、書類を提出

認定取得後

- ・認定マンションを中心に認定取得を目指すマンション等と交流が開始し、コミュニティの輪が広がる

認定申請支援の主な内容

【認定制度手続きの支援】

- ・全管理組合に対して資料の配付、区職員が現地を訪問し、認定制度や申請方法の説明等を実施

【長期修繕計画の見直し・修繕積立金の見直し】

- ・長期修繕計画上、途中で約1億円の赤字で資金不足に陥る計画となっていたため、50年の計画に見直し、最終年度には約1億円の黒字となる計画を作成
- ・借地マンションのため、建物解体費用を積み立てる計画に修正

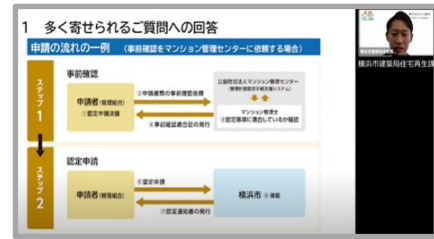
【名簿の作成/名簿の取扱い細則の整備】

- ・細則で名簿作成ルールを制定し、名簿を作成した

横浜市の事例

マンション管理計画認定制度のセミナー動画を公開

申請方法や固定資産税の減額制度の説明など、横浜市公式YouTubeチャンネルで公開



時間	内容	担当
14:05	1 管理計画認定制度の概要について	横浜市建築局住宅再生課
14:30	2 申請方法や必要書類について 申請におけるポイント解説	マンション管理センター 神奈川県マンション管理士会
14:50	3 認定申請に向けた支援等について 各団体の紹介	説明会協力団体
15:15	4 事前にいただいたご質問への回答 ご相談窓口のご案内	横浜市建築局住宅再生課

認定取得に向けたアドバイザー派遣制度

令和5年度から管理計画認定制度の申請に関する検討へのアドバイザー派遣を行っている。

相談時間	1回につき3時間以内
相談費用	初回は無料、2回目以降は1回あたり税込み12,572円（※令和5年度）
回数	年度あたり1回まで

管理計画認定の取得に活用されるツール

- 管理計画認定制度では、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に定める一般的なマンションの修繕積立金の参考額をもとに、積立金の基準を設定しているところ。一方、外壁の仕様やエレベーター等の設置の有無などのマンションの固有の状況を踏まえ、必ずしもガイドラインに定める修繕積立金の額を要しないマンションも存在する。
- こうしたケースでは、専門家による理由書を提出することで認定基準を適合しているものと判断できる場合が認められている。当該理由書の作成にあたっては、マンションの固有の状況を設定することのできる住宅金融支援機構のマンションライフサイクルシミュレーションを活用できる旨がガイドラインにおいて示されているが、十分に活用されていない状況。

修繕積立金の算出における設定条件の比較

適切な修繕積立金額を設定しているものの認定基準を下回る可能性があるケース例

- EVや貯水槽等、維持管理に高い費用がかかる設備がない場合。
- 階数が小さく仮設費が安く抑えられる等、修繕工事費が抑えられる場合。
- 耐久性の高い外装を採用しているため修繕周期が長く、長期修繕計画内における工事回数が抑えられる場合。

等

	管理計画認定基準	マンションライフサイクルシミュレーション
マンションの規模、仕様への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地上階数（20階未満/以上） ・延べ面積（5千㎡未満、1万㎡未満、2万㎡未満、2万㎡以上） ・機械式駐車場台数 	<ul style="list-style-type: none"> ・階数 ・戸数 ・平均専有面積 ・建築面積 ・廊下形式 ・外壁の種類（仕上げの別） ・貯水槽の有無 ・EV台数 ・機械式駐車場台数
築年数への配慮	なし	あり (築年数を工事費変動要因に設定)
マンションの建築年代への配慮	なし	あり (年代を工事費変動要因に設定)
地域差への配慮	なし	あり（都道府県別）
物価変動への配慮	ガイドライン改定時（3～5年毎）	あり（毎年更新）
算出の元データ	長期修繕計画に用いられた工事費	実際の工事請負契約金額（いわゆる実勢価格）

1. 管理計画認定制度の概要

2. 管理計画認定制度のあり方について

(1) 管理計画認定制度の更なる普及・促進にむけて

(2) 管理計画認定基準の見直しの方向性

(3) 管理計画認定制度の今後の方向性

- 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」では、以下の課題が提起されているところ。
 - ・ 修繕積立金の積立方式である「段階増額積立方式」では、長期修繕計画の始期の積立金額と終期の積立金額を比較すると大幅に増額しているマンションが存在する。「段階増額積立方式」を採用した計画では、計画通りに積立金が引き上げできることが前提となっているが、大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通りの計画が困難なおそれがある。
 - ・ 災害時には、マンション内で在宅避難を行うと考えている居住者が多くいるものの、停電や断水の発生、エレベーターの停止などが生じるおそれがあるため、平時から管理組合内で対策を講じていくことが重要。一部の地方公共団体では、管理計画認定の独自基準として防災に対する基準を設定している。一方、大地震の発生が切迫するなか、管理組合においてマンションの防災対策の実施や検討が十分に進んでいない。
- 検討会のとりまとめを踏まえ、段階増額積立方式における適切な引き上げ幅や、マンションの防災対策について、管理計画認定基準に盛り込むことで、マンションの管理水準を引き上げていくことが必要。
- このほか、本WGでは、管理会社が管理者となる場合のルールについても検討を行っているところであり、こうした管理計画認定制度の運用後の状況を踏まえ、管理計画認定制度の認定基準の項目に関する検証が必要。

<論点>

- 段階増額積立方式における適切な引き上げ幅について、基準の実効性、分かりやすさ、審査の簡便さ等の観点から、どのような基準の考え方とすることが適当か。
- マンションの防災対策について、管理組合の現状の取組状況、取組むことによる負担の程度等を踏まえて、どのような対策を講じることが適当か。
- このほか、管理計画認定制度の運用後に判明した課題や、マンションの管理を取り巻く状況の変化を踏まえ、検討を必要とすべき基準はあるか。(第三者管理者方式を導入している場合の取扱い、長期修繕計画における赤字の取扱い など)

管理計画認定基準に対する意見

- 地方公共団体や管理組合、マンション管理士、管理会社に対して、認定基準のうち見直すべき基準についてアンケート調査を行った結果は以下のとおり。

(1) 管理組合の運営

<管理者等の定め>

- ・ 管理会社が管理者となる第三者管理者方式を採用している場合の基準を明確化すべき。

(2) 管理規約

<管理規約の作成>

- ・ 管理規約について、規約原本に過去の変更内容を添付する形式ではなく、全ての変更を反映した管理規約の提出を求めるべきではないか。
- ・ 団地型マンションにおいて標準管理規約の単棟型をベースに作成されてしまっているケースがあるが制限すべきではないか。

(3) 管理組合の経理

<修繕積立金会計から他会計への充当>

- ・ 保険料を単年払いするより一括払いする方が格安となるため、修繕積立金会計から保険料を一括で支払う場合がある。保険料が安くなることは管理組合の利益となるため、保険料を一括払いした後に、数年かけて修繕積立金会計から管理費会計に保険料の分の金額を戻していくことを容認する必要があるのではないか。

<修繕積立金の滞納割合>

- ・ 「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割以内であること」について、滞納期間の解釈がわかれやすい。ガイドラインにおいて明確化すべきではないか。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

＜長期修繕計画の実効性を確保するため、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 回以上含まれるように設定されていること＞

- 国土交通省のガイドラインでは工事周期の目安が12～15年に一回とされており、例えば、計画期間が50年間など長く設定された場合は、大規模修繕工事が2回のみでは適正な頻度の工事と言えないのではないか。

＜長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること＞

- 借入金の残高はないが、計画の最終年度において収支がマイナスというケースについて、現行では認定基準に適合するものと考えられるが、最終年度において収支の辻褃が合うようにすることを要件に加えるべきではないか。

＜長期修繕計画の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こと＞

- 均等積立方式のほうが、将来の高齢化による収入の減少等による修繕積立金の未払いが発生する状況を避けられるため、均等積立方式であることを基準にすべき。
- 段階増額積立方式を採用すると、初期値の金額が少ないため物価変動等に対応できず、修繕積立金の不足に繋がる可能性がある。均等積立方式を基準とすることが望ましいが、段階増額積立方式を採用している新築マンションが多い状況を踏まえると、まずは段階増額積立方式に対して縛りを設けるのはどうか。

(5) その他

＜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＞

- 防災に関する基準について、現在は地方自治体による独自基準として定められているのみであるが、防災に関する基準を全国統一の基準とし、災害時に備えていくことが重要なのではないか。

段階増額積立方式の適切な引上げ幅に関する基準

3.1.3 適切な修繕工事等の実施 (1) 修繕積立金の安定的な確保

現 状

- マンションの長寿命化にあたっては、適切な長期修繕計画を作成するだけでなく、修繕履歴等を踏まえ、適切に見直しを行い、修繕積立金を安定的に確保することが必要となる。
- 一方で、修繕工事に要する費用は近年上昇傾向にあり、また、区分所有者の高齢化も進んでいくことが見込まれることから、必要額の確保が困難となることが懸念される⁽⁴¹⁾。
- 修繕積立金の積立方式としては、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」があるが、近年分譲されるマンションはそのほとんどが「段階増額積立方式」となっている⁽⁴²⁾。
- また、「段階増額積立方式」を採用しているマンションの長期修繕計画では、計画の終期に分譲当初と比べて大きく積立金の水準が上昇するマンションも存在する。国土交通省の調査によると、近年分譲された「段階増額積立方式」を採用するマンションについて、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅の平均は約3.6倍となっており、なかには10倍を超えるものも存在する⁽⁴³⁾。
- 国土交通省が定める「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」においては、将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」の方が望ましいとしており、現に、分譲後に区分所有者間で議論を行い、「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に移行した管理組合の存在も確認されている⁽⁴⁴⁾。また、条例により、分譲時には「均等積立方式」とすることを分譲事業者の努力義務とした地方公共団体も存在する⁽⁴⁵⁾⁽⁴⁶⁾。
- 修繕積立金の運用はほとんどが現預金でなされ、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を活用している管理組合は少数にとどまる⁽⁴⁷⁾⁽⁴⁸⁾⁽⁴⁹⁾。
※ 2023年4月より管理計画認定を取得したマンションについては、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ措置を講じている⁽⁵⁰⁾。

(41): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集164頁】

(42): 修繕積立金の積立方式(平成30年度マンション総合調査、国土交通省調査)【参考資料集38頁】

(43): 予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅【参考資料集42頁】

(44): 段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例【参考資料集41頁】

(45): 所沢市マンション管理適正化推進条例【参考資料集40頁】

(46): 所沢市のマンション管理適正化施策について(所沢市)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第1回))

(47): 修繕積立金の運用先【参考資料集43頁】

(48): 「マンションすまい・る債」について【参考資料集44頁】

(49): 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度(独立行政法人住宅金融支援機構)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第4回))

(50): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

課題

- 長期修繕計画の作成の際に、本来必要となる工事が設定されていないこと等により、大規模修繕工事の実施の際に修繕積立金が不足するマンションが存在する。
- 「段階増額積立方式」では、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが、適切な修繕工事実施の前提となっているが、大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通りの引き上げができないおそれがある。
- 管理計画認定制度及び予備認定制度では、長期修繕計画の期間全体での修繕積立金額の平均額に係る基準を定めており、計画期間を通じた増額幅は基準とされていない。

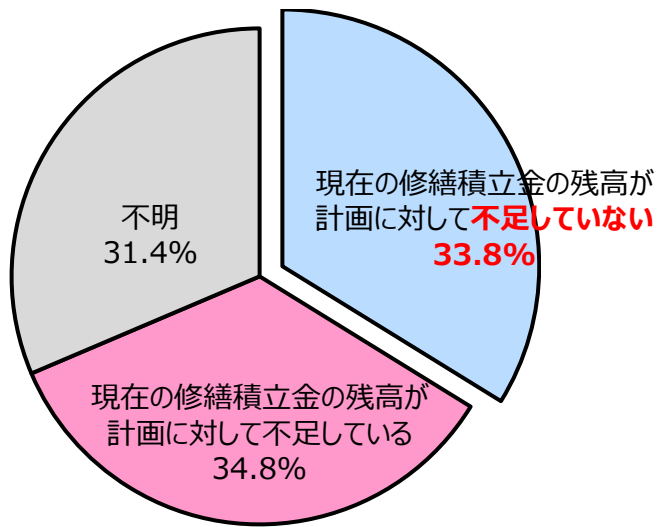
＜今後の施策の方向性＞

- マンションの長寿命化の実現に必要な修繕積立金を確保するため、適切な長期修繕計画のあり方について検討を行う。（計画内容の精度の確保、超長期の修繕計画のあり方、超高層マンション特有の修繕項目への対応、修繕周期の長期化、修繕履歴の蓄積・活用のあり方等）
- 長期修繕計画の計画期間を通じた修繕積立金の上昇率等について計画と実績の把握を進め、管理計画認定基準やガイドライン等における手当てを視野に、適切な修繕積立金の引き上げ幅等について検討を行う。
- 管理組合の合意によって「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に変更した事例を収集し、他の管理組合の参考となるよう横展開を図る。あわせて、こうした取組に対する支援を継続して行う。
- 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の活用等、安定的な修繕積立金確保策等について周知を行う。
- マンションの取引時における管理情報の提供のあり方について検討を行う（後掲）。

修繕積立金の不足

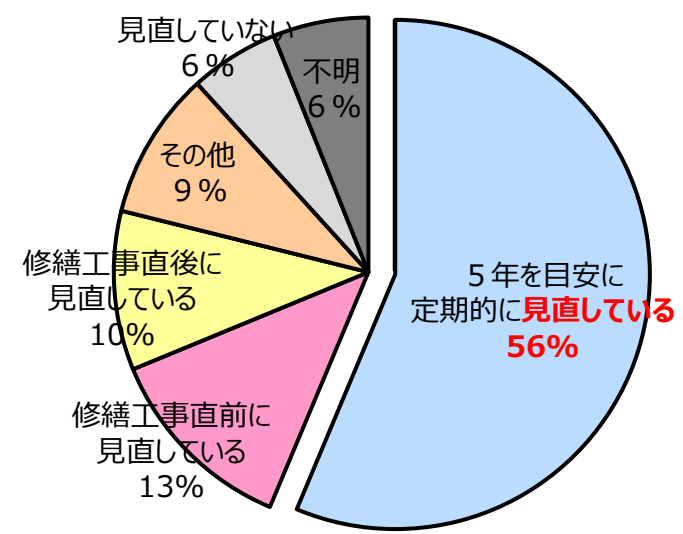
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況
(n=1,529)



【出典】平成30年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期
(n=1,534)



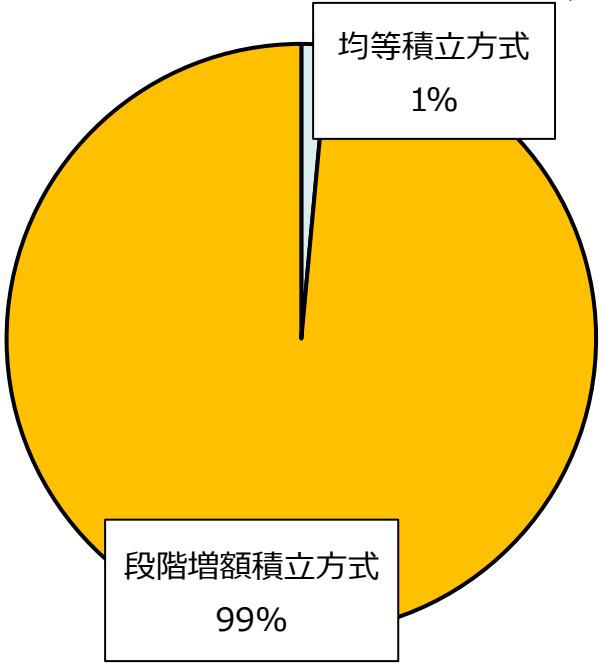
【出典】平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式

- 予備認定を取得したマンション（新築マンション）の長期修繕計画を分析したところ、ほとんどのマンションにおいて段階増額積立方式が採用されている。
- 一方、管理計画認定を取得したマンション（既存マンション）においては、約6割が均等積立方式、約4割が段階増額積立方式を採用している。

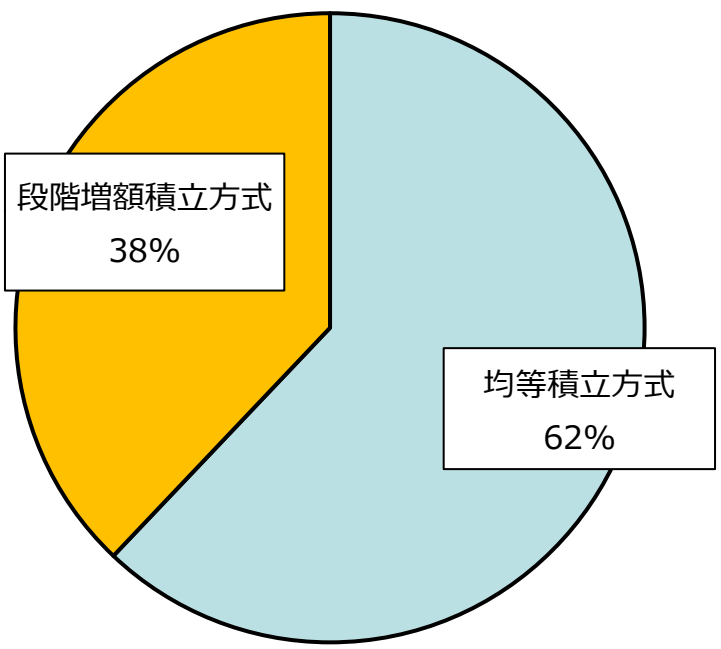
修繕積立金の積立方式（予備認定マンション）

(n=546)



修繕積立金の積立方式（管理計画認定マンション）

(n=153)



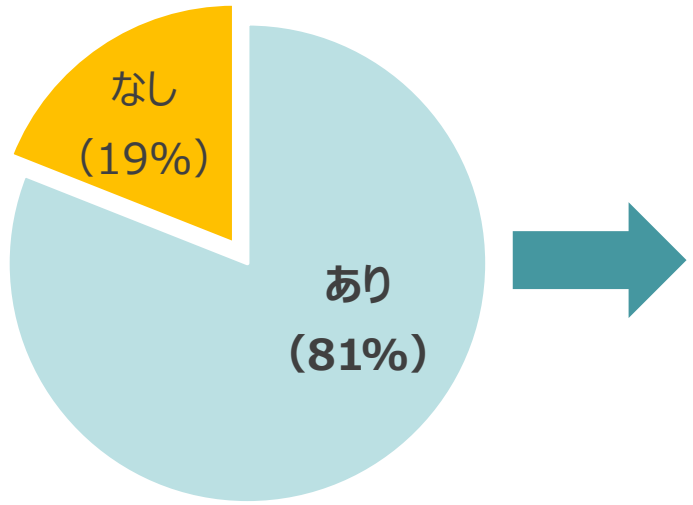
【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成
(2023年3月までに認定されたもののうち分析可能な546件を分析)

【出典】管理計画認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成
(2023年10月までに認定されたもののうち分析可能な153件を分析)

修繕積立金の引き上げの困難性

○ 修繕積立金の引き上げを議案とする総会では、引き上げに対する反対意見が多く出る状況であり、予定通りに引き上げができないおそれがある。

修繕積立金の値上げを総会の議案とした
総会における質疑応答の有無 (n=2,531)



修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における 質疑の内容 (抜粋)

- 生活に支障が出るから値上げに反対。
- 修繕工事のうち何項目かを先延ばしてほしい。
- 値上げの根拠がわからない。値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
- マンション販売時には、積立金は値上がりしないと聞いた。
- 積立金の水準が国のガイドラインに照らして十分であったはずなのになぜ値上げしないとならないのか。
- 増額幅が大きすぎる。
- 値上げを何回かに分けて、一度の値上げ幅を小さくしてほしい。
- 値上げではなく、不足する分を借り入れることは検討したのか。
- このような重大な議案については、事前にアンケート調査を実施すべき。
- 値上げをしても滞納が増えるだけではないのか。
- これ以上は上がらないという金額の上限設定をするべき。

【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」を参考に、国土交通省が作成。(https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220714_report_01)

段階増額積立方式に関する調査・分析

調査概要

段階増額積立方式を採用しているマンションにおける増額の傾向や月々の修繕積立金の推移を分析する。

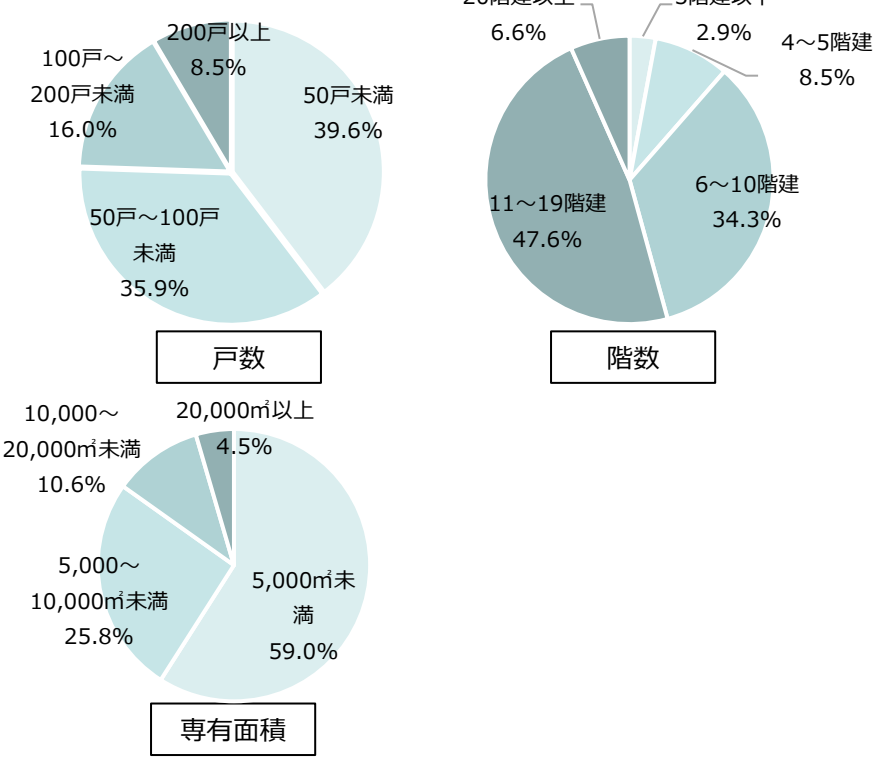
調査対象

新築マンションと既存マンションの**長期修繕計画**を調査対象とする。

新築マンションのサンプル n=376

予備認定制度において提出された段階増額積立方式を採用している分析可能な長期修繕計画を調査対象とする。

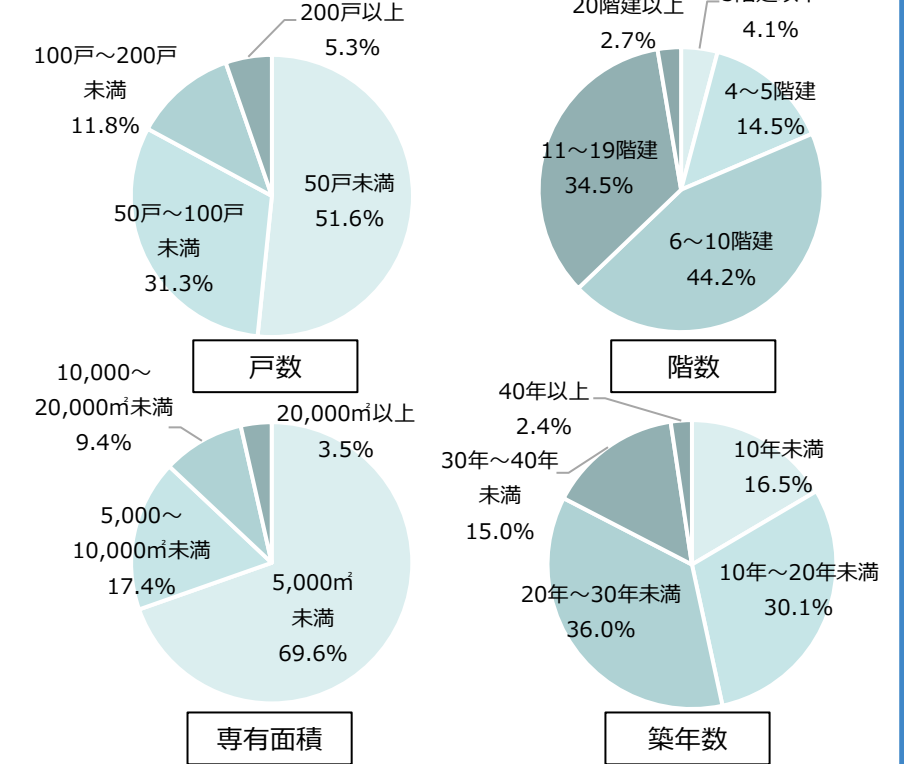
サンプルの概要)



既存マンションのサンプル n=339

国土交通省が収集した段階増額積立方式を採用している既存マンションの長期修繕計画を調査対象とする。

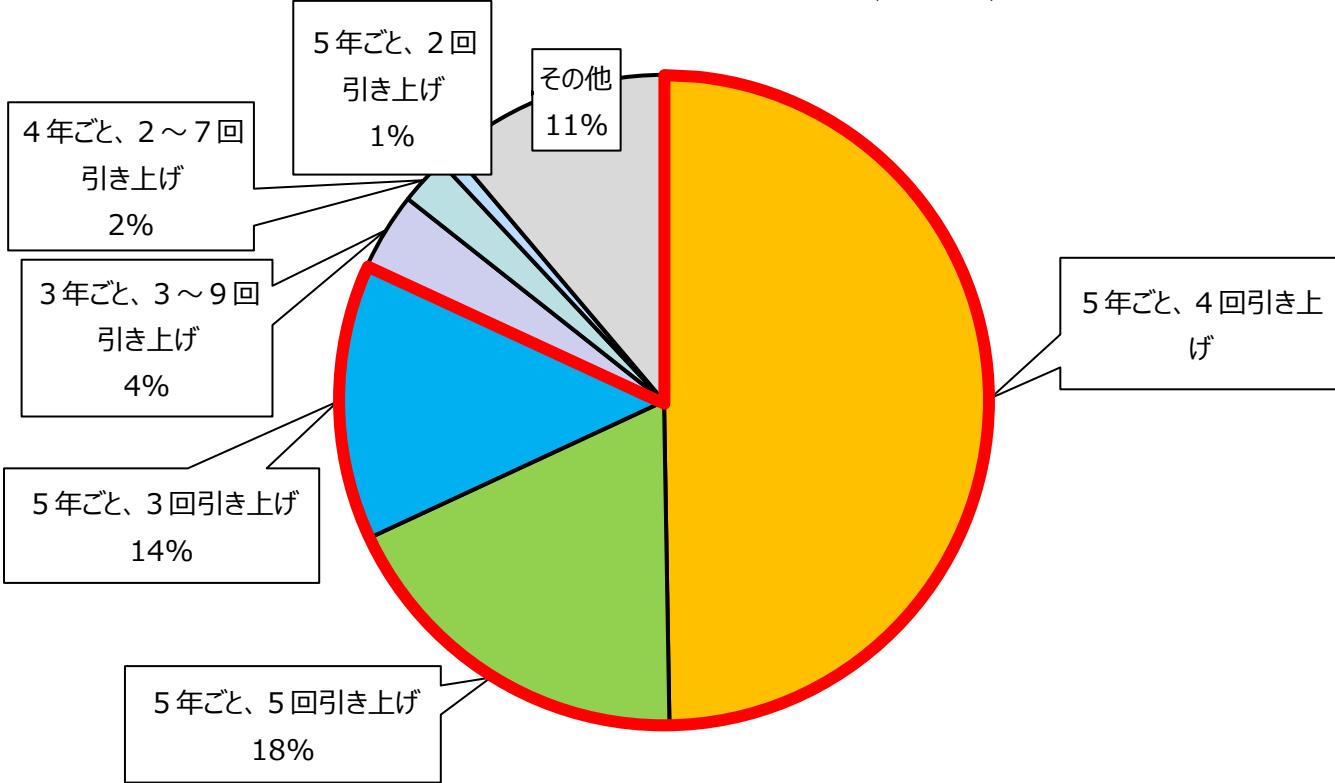
サンプルの概要)



長期修繕計画における段階増額積立方式の傾向

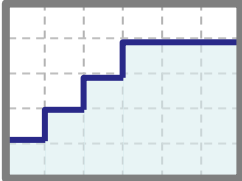
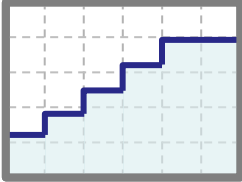
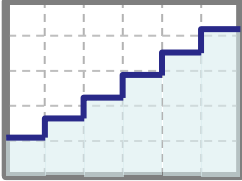
- 予備認定マンションを対象にした分析によると、段階増額積立方式における引き上げ時期については、5年ごとに引き上げるケースが多い。また、引き上げ回数については、計画期間中に5年毎に3回～5回引き上げを行うケースが多い。
※ 事例の中には、10年連続で引き上げを行う事例もあり。

段階増額積立方式の内訳（新築マンション）
(n=376)



【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成
(2023年3月末までに認定されたもののうち分析可能な376件を分析)

段階増額積立方式における引上げ幅の分析①

積立方式	新築マンション n=376					既存マンション n=339				
	初期額	1回あたり引上げ倍率(平均)	終期額	終期/初期倍率	(参考)均等額	初期額	1回あたり引上げ倍率(平均)	終期額	終期/初期倍率	(参考)均等額
5年ごと3回引上げ 	100.5円/m ² ・月 (7,035円/戸・月)	1.5倍	386.4円/m ² ・月 (27,048円/戸・月)	4.3倍	302.8円/m ² ・月 (21,196円/戸・月)	168.3円/m ² ・月 (11,781円/戸・月)	1.4倍	370.6円/m ² ・月 (25,942円/戸・月)	2.6倍	313.5円/m ² ・月 (21,945円/戸・月)
5年ごと4回引上げ 	107.5円/m ² ・月 (7,525円/戸・月)	1.4倍	398.2円/m ² ・月 (27,874円/戸・月)	3.8倍	296.8円/m ² ・月 (20,776円/戸・月)	127.5円/m ² ・月 (8,925円/戸・月)	1.3倍	408.2円/m ² ・月 (28,574円/戸・月)	3.2倍	285.7円/m ² ・月 (19,999円/戸・月)
5年ごと5回引上げ 	107.8円/m ² ・月 (7,546円/戸・月)	1.4倍	429.3円/m ² ・月 (30,051円/戸・月)	4.1倍	281.6円/m ² ・月 (19,712円/戸・月)	176.5円/m ² ・月 (12,355円/戸・月)	1.3倍	535.8円/m ² ・月 (37,506円/戸・月)	3.1倍	337.4円/m ² ・月 (23,618円/戸・月)
全体 (上記3パターン以外も含む)	104.8円/m ² ・月 (7,336円/戸・月)	1.5倍	402.7円/m ² ・月 (28,189円/戸・月)	4.1倍	298.2円/m ² ・月 (20,874円/戸・月)	217.5円/m ² ・月 (15,225円/戸・月)	1.3倍	570.5円/m ² ・月 (39,935円/戸・月)	2.9倍	392.9円/m ² ・月 (27,503円/戸・月)

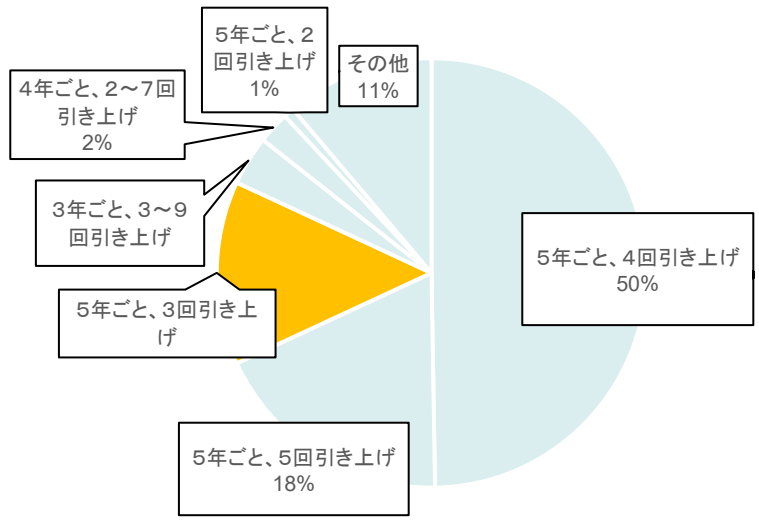
※「円/戸・月」は70平米と仮定して算出した参考値

※既存マンションのサンプルは長期修繕計画の最終年度において黒字のものを対象としている

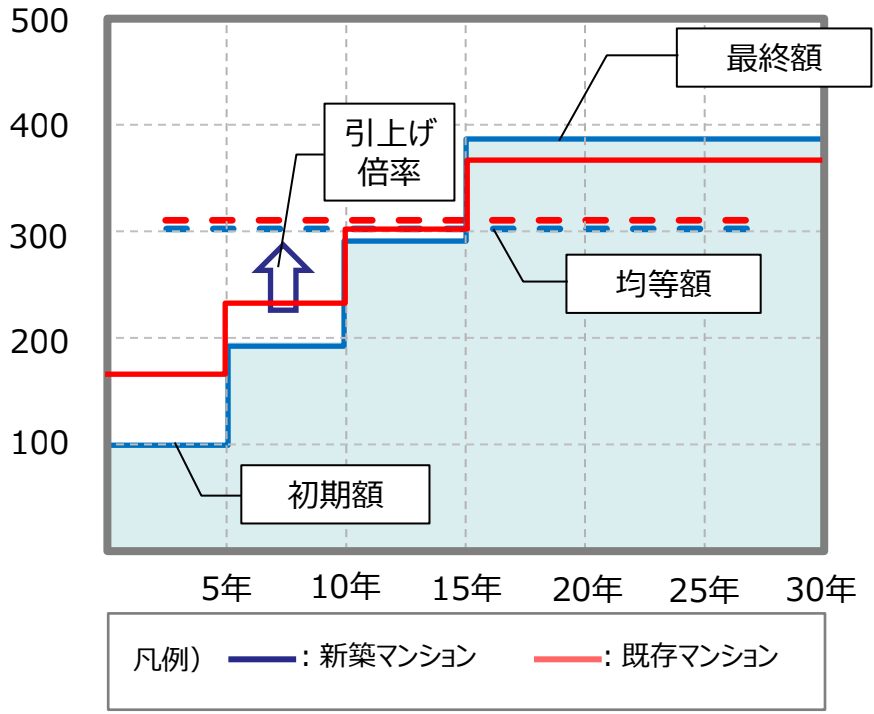
【出典】予備認定マンション・既存マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

〔5年ごと3回引上げを採用した段階増額積立方式〕

段階増額積立方式の内訳（新築マンション）



修繕積立金の増額幅（円/㎡・月）



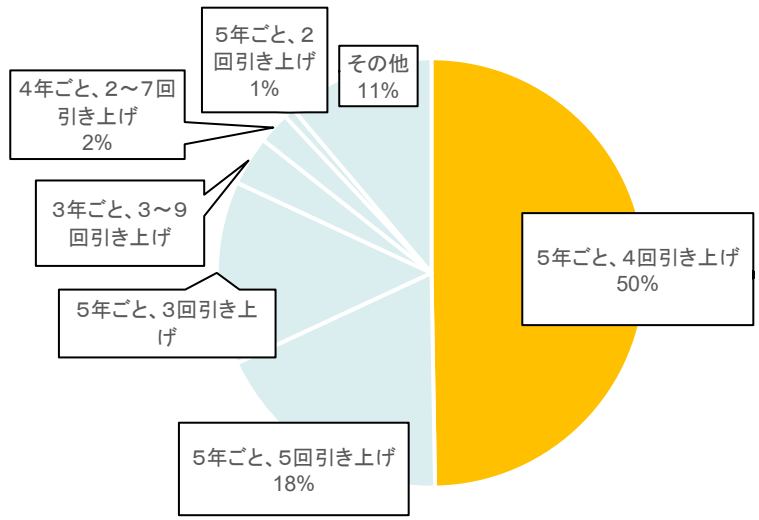
	初期額	1回あたり 引上げ倍率（平均）	終期額	終期/初期 倍率	（参考） 均等額
新築マンション （予備認定制度） n = 52	100.5円/㎡・月 （7,035円/戸・月）	1.5倍	386.4円/㎡・月 （27,048円/戸・月）	4.3倍	302.8円/㎡・月 （21,196円/戸・月）
既存マンション （国土交通省サンプル） n = 19	168.3円/㎡・月 （11,781円/戸・月）	1.4倍	370.6円/㎡・月 （25,942円/戸・月）	2.6倍	313.5円/㎡・月 （21,945円/戸・月）

※「円/戸・月」は70平米と仮定して算出

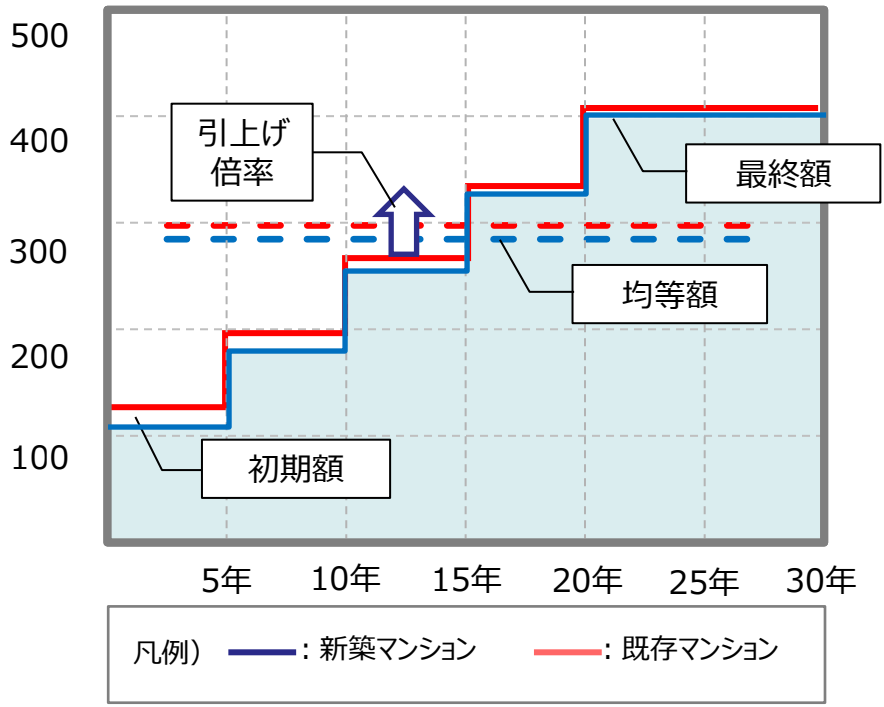
【出典】予備認定マンション・既存マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

〔5年ごと4回引上げを採用した段階増額積立方式〕

段階増額積立方式の内訳（新築マンション）



修繕積立金の増額幅（円/㎡・月）



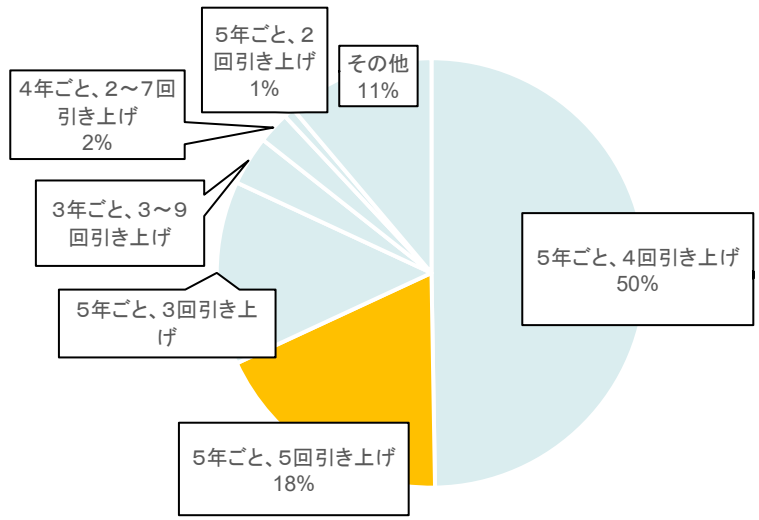
	初期額	1回あたり 引上げ倍率（平均）	終期額	終期/初期 倍率	（参考） 均等額
新築マンション （予備認定制度） n = 187	107.5円/㎡・月 (7,525円/戸・月)	1.4倍	398.2円/㎡・月 (27,874円/戸・月)	3.8倍	296.8円/㎡・月 (20,776円/戸・月)
既存マンション （国土交通省サンプル） n = 8	127.5円/㎡・月 (8,925円/戸・月)	1.3倍	408.2円/㎡・月 (28,574円/戸・月)	3.2倍	285.7円/㎡・月 (19,999円/戸・月)

※「円/戸・月」は70平米と仮定して算出

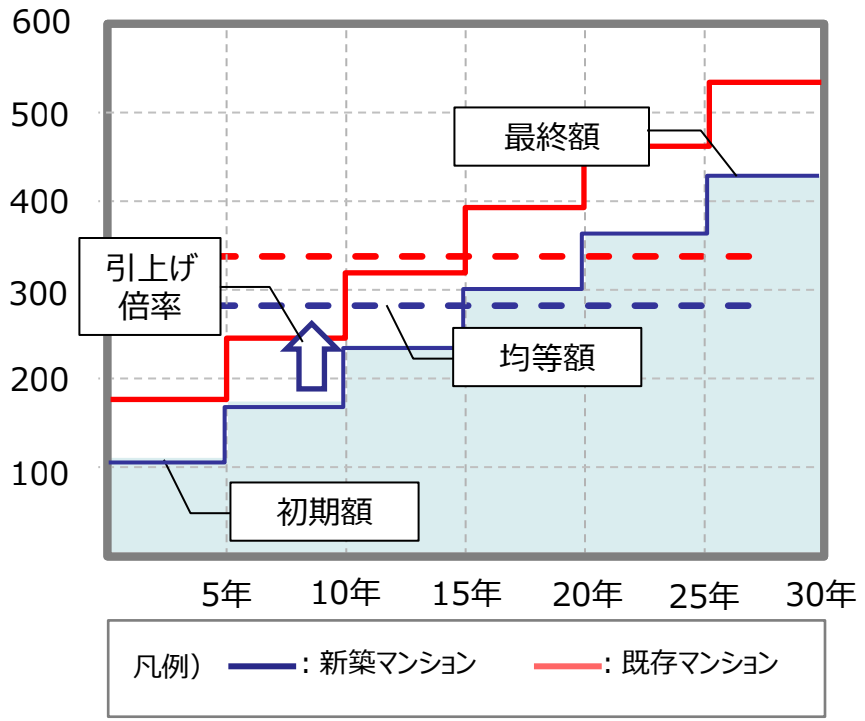
【出典】予備認定マンション・既存マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

〔5年ごと5回引上げを採用した段階増額積立方式〕

段階増額積立方式の内訳（新築マンション）



修繕積立金の増額幅（円/㎡・月）



	初期額	1回あたり 引上げ倍率 (平均)	終期額	終期/初期 倍率	(参考) 均等額
新築マンション (予備認定制度) n = 69	107.8円/㎡・月 (7,546円/戸・月)	1.4倍	429.3円/㎡・月 (30,051円/戸・月)	4.1倍	281.6円/㎡・月 (19,712円/戸・月)
既存マンション (国土交通省サンプル) n = 16	176.5円/㎡・月 (12,355円/戸・月)	1.3倍	535.8円/㎡・月 (37,506円/戸・月)	3.1倍	337.4円/㎡・月 (23,618円/戸・月)

※「円/戸・月」は70平米と仮定して算出

【出典】予備認定マンション・既存マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

1回あたりの修繕積立金の引上げ倍率の傾向

- 国土交通省で収集した2018年～2023年の期間に修繕積立金が実際に引き上げられた事例を分析したところ、増額前の修繕積立金額が低ければ低いほど引き上げた際の倍率が高くなる傾向が見られた。
- 1～2倍に事例が集中しているため、2倍以上の修繕積立金増額については、総会にて否決されるか議題としてあげても通らないケースが多いと推測できる。

調査概要

調査対象)

2018年～2023年の期間に修繕積立金が実際に引き上げられた事例を対象とする。

調査方法)

増額前の修繕積立金額と増額後に対する倍率の傾向を分析

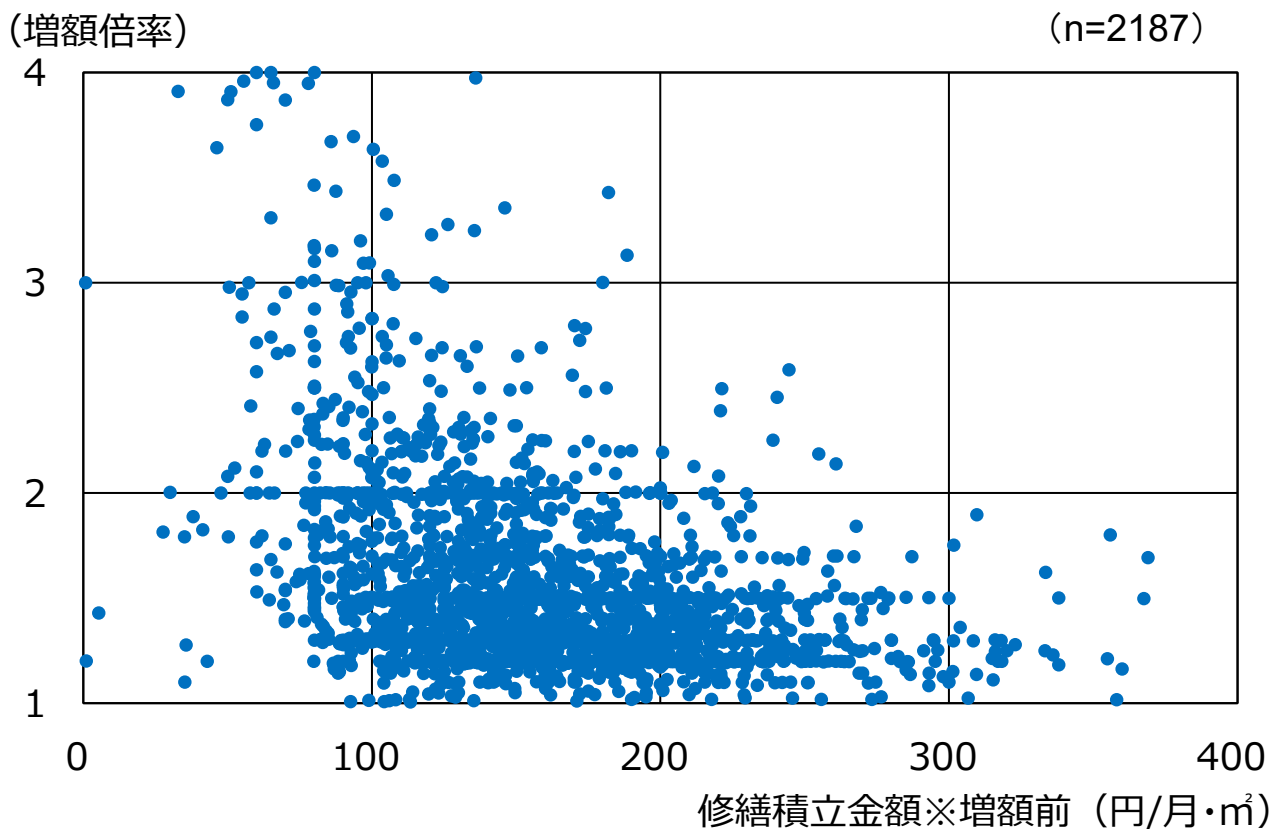
サンプル数)

2187

調査サンプルイメージ (徴収実績値)

	2018年 修繕積立金額	2023年 修繕積立金額
Aマンション	280円/㎡・月	390円/㎡・月
Bマンション	170円/㎡・月	410円/㎡・月
Cマンション	310円/㎡・月	330円/㎡・月

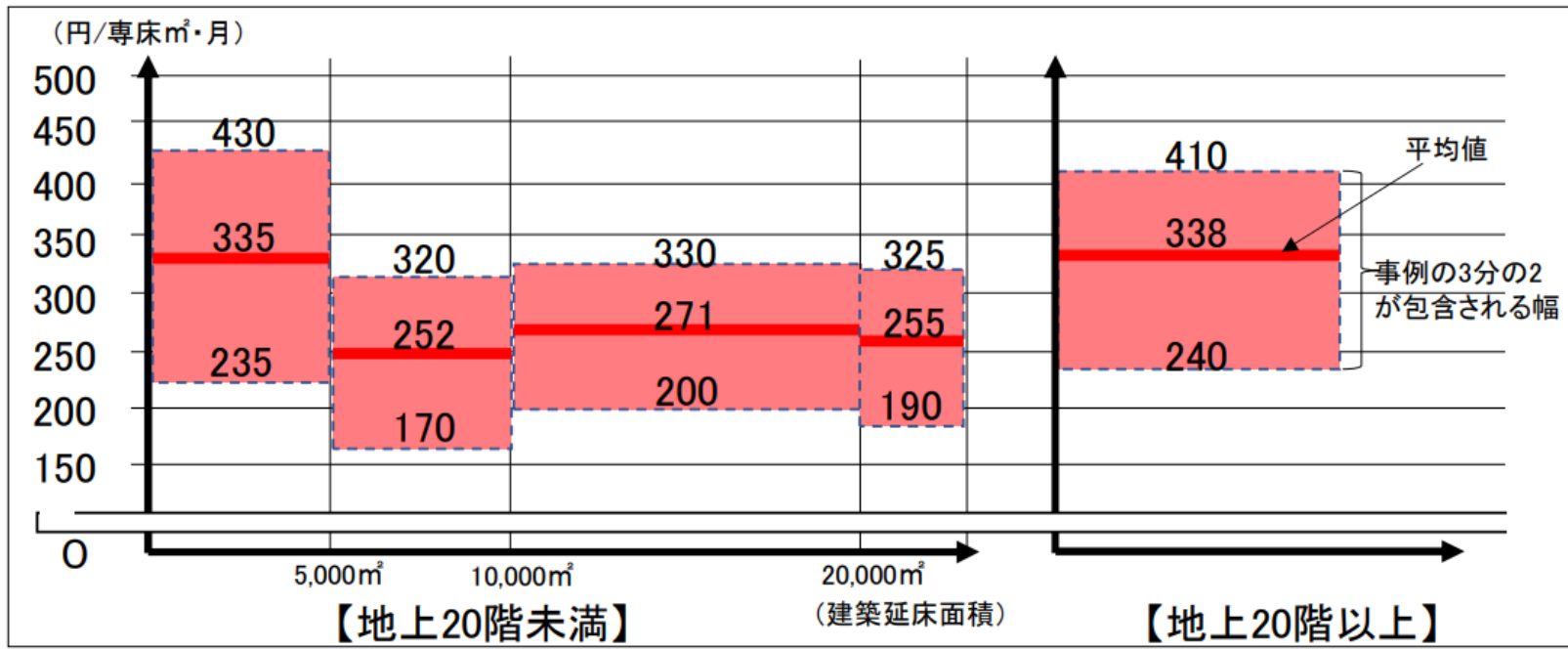
修繕積立金額（増額前）に対する1回あたりの引き上げ倍率



- 既存の基準は計画期間内で徴収する修繕積立金の総額を担保しているといえるが、段階増額積立方式における修繕積立金の引上げに対する実現性に関しては担保できていない。

現行の基準

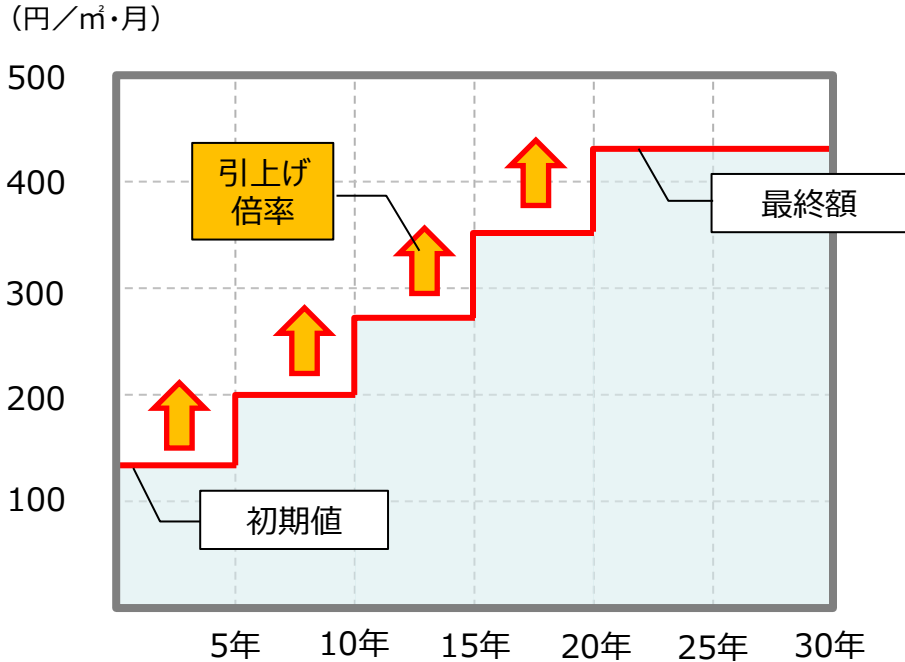
- ・ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額（※）でないこと。
 ※ 修繕積立金の平均額が、「マンション修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額を上回っていること



段階増額積立方式に関する基準の考え方(例1)

- 修繕積立金の1回あたりの引き上げ幅を制限することで、修繕積立金を議案とする総会において合意形成に至りやすくし、計画の実現性を担保する。

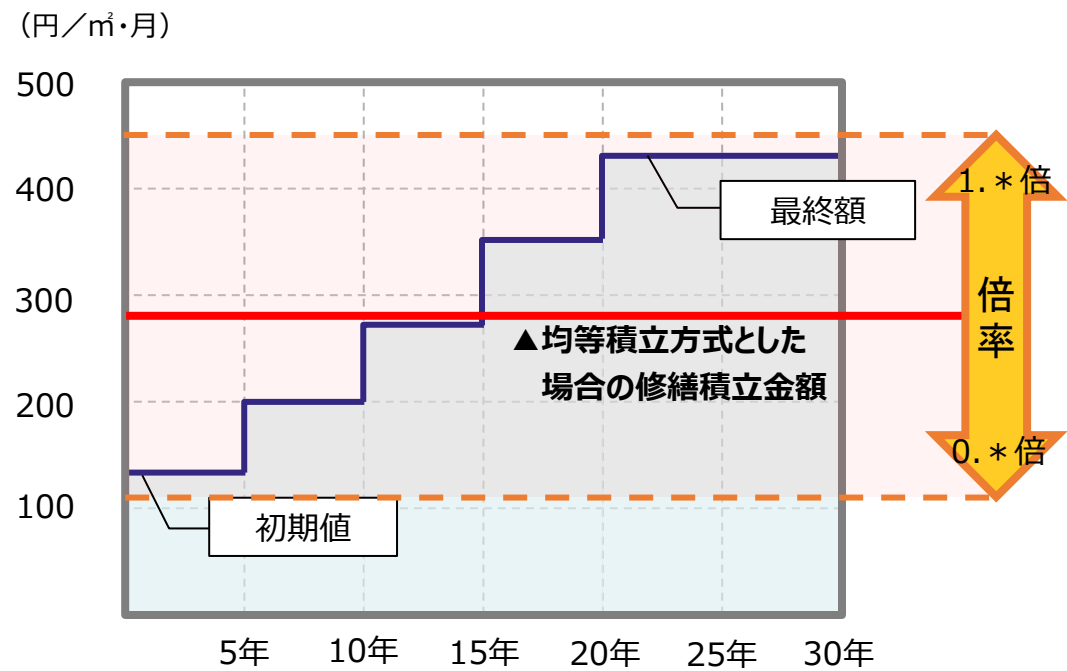
基準イメージ) 段階増額積立方式における、修繕積立金の1回あたりの引き上げ幅は0.0倍以内とする。



段階増額積立方式に関する基準の考え方(例2)

- 均等積立方式とした場合の修繕積立金額を基準額とし、基準額との差額／倍率を制限することで、計画初年度と最終年度における極端な差額が生じなくし、計画の実現性を担保する。

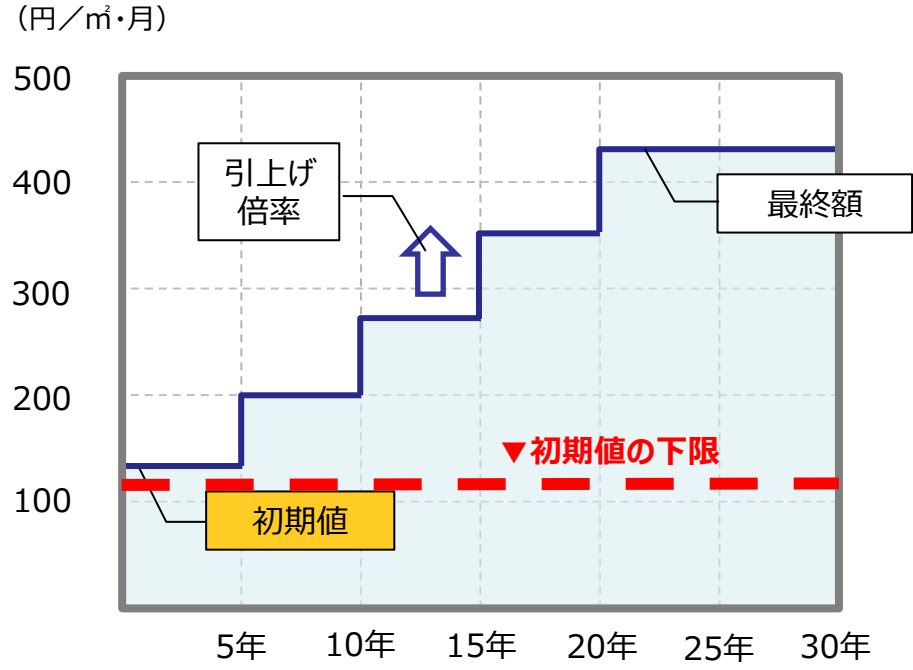
基準イメージ) 月々の徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの修繕積立金額を基準額とし、基準額の○. ○倍～△. △倍以内とする。



段階増額積立方式に関する基準の考え方(例3)

○ 長期修繕計画の初期額の下限を制限することで、その後の急激な増額を抑え実現性を担保する。

基準イメージ) 月当たりに区分所有者より徴収する修繕積立金は〇〇 (円/㎡・月) 以上とする。



段階増額積立方式に関する基準の考え方

	① 1回あたりの修繕積立金の引き上げ	② 均等積立方式とした場合の修繕積立金額との差額／倍率を制限する。	③ 月々の修繕積立金の最低額を限定する
イメージ	<p>(円/㎡・月)</p> <p>500 400 300 200 100</p> <p>初期値</p> <p>引上げ倍率</p> <p>最終額</p> <p>5年 10年 15年 20年 25年 30年</p>	<p>(円/㎡・月)</p> <p>500 400 300 200 100</p> <p>初期値</p> <p>▲均等積立方式とした場合の修繕積立金額</p> <p>最終額</p> <p>倍率</p> <p>5年 10年 15年 20年 25年 30年</p>	<p>(円/㎡・月)</p> <p>500 400 300 200 100</p> <p>初期値</p> <p>最終額</p> <p>5年 10年 15年 20年 25年 30年</p>
基準案	<p>段階増額積立方式における、1回あたりの増額率は〇.〇倍以内とする。</p>	<p>段階増額積立方式における月々の徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの修繕積立金額の0. * 倍～1. * 倍以内とする</p>	<p>月当たりに区分所有者より徴収する修繕積立金は〇〇 (円/㎡・月) 以上とする。</p>
考察	<p>将来の極端な値上げを抑制することで計画の実現性を担保することができる。</p> <p>長期修繕計画内において、増額回数が多いと初年度と最終年度の差が大きくなってしまふ恐れがある。</p>	<p>均等積立方式を意識した計画全体のでゆるやかな傾きの計画となり、実現性の向上を図ることができる。</p> <p>増額回数を減らして1回あたりの増額幅が大きく実現性の低い計画に対して有効でない。</p>	<p>初期の下限値を限定することで、計画内における将来的な増額を抑えるのに一定の効果がある。また、現行のガイドラインとも親和性が高い。</p> <p>マンション毎の条件によって必要な修繕積立金は異なるため、高額な修繕費用がかかるマンションに対して有効でない。</p>

マンションの防災対策に関する基準

3.1.9 マンション管理に関する諸課題

(2) マンションにおける防災、地域との関わり

現 状

- 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。
- 一方で、建物自体が大きな損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要となる⁽¹¹⁸⁾。
- 民間企業の調査によると、大震災の発生時に自宅マンションでの生活を継続すると考えている住民の割合は8割弱である一方、居住するマンションの防災対策が進んでいないと考える住民の割合は過半数存在する。また、居住するマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を把握していない住民も多く存在している⁽¹¹⁹⁾。
- 国による基本方針では、防災・減災等の観点からマンション内におけるコミュニティ形成が重要と位置づけているが、こうした日頃の区分所有者等同士の間での連携に加え、大規模災害時には地域コミュニティとの連携や共助が防災・減災に大きく貢献すると考えられ、実際にマンションが避難所として活用される事例も存在する。⁽¹²⁰⁾
- 研究機関の調査によると、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会ともに7割を超えており、双方で地域連携による取組が必要と考えられている一方、地域防災の取組にあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が最も多くあげられている⁽¹²¹⁾。
- 地方公共団体によっては、防災組織の組成や防災訓練の実施などのほか、自治会などの地域との関わりを管理計画認定の独自基準として設定しており、これによってマンションにおける防災性の向上や地域との交流を進めようとしている^{(122) (123) (124)}。

(118): マンションにおける災害対策の必要性(東京都ホームページ)【参考資料集139頁】

(119): マンション住民への防災対策に関するアンケート結果(「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」(マンション・ラボ))【参考資料集141頁】

(120): 管理組合と行政の避難所協定((一社)マンション管理業協会、マンションタイムズ2023年2月号)【参考資料集143頁】

(121): 地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点(「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する調査研究」(国土交通政策研究所))【参考資料集142頁】

(122): 管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体【参考資料集145頁】

(123): マンション防災に関する堺市の取組【参考資料集146頁】

(124): 管理計画認定基準に自治会等との関わりを定めている地方公共団体【参考資料集149頁】

課題

- 自らが居住するマンションの防災対策を知らない区分所有者も多く存在し、管理組合においてマンションの防災対策の実施や検討が十分でない可能性がある。
- 防災にあたって、重要とされるマンションと地域との関わりが十分に確保されていない。
- 独自の管理計画の認定基準を定めることで、マンションの防災性や地域との関わりを促進しようとする地方公共団体が存在するが、全国的な取組みには至っていない。

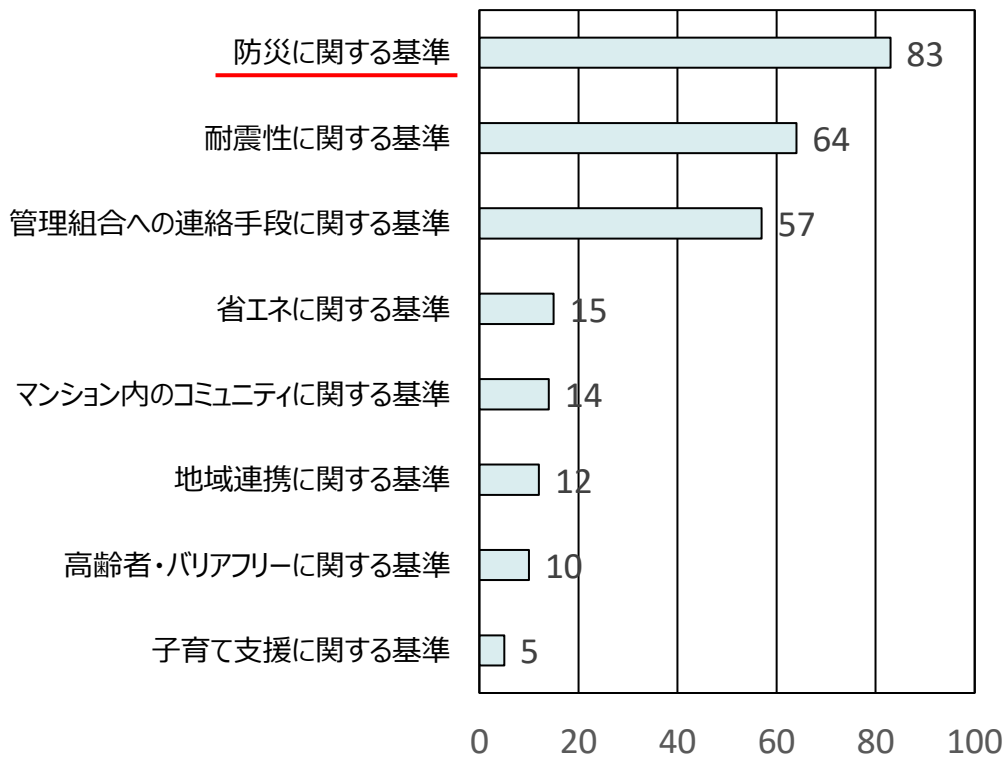
＜今後の施策の方向性＞

- （公財）マンション管理センターが作成した「震災対策チェックリスト」等の媒体について多くの管理組合・管理業者等が知ることができるよう、関係機関や地方公共団体の協力も得ながら、様々な場における周知を進める。
- マンションと地方公共団体等が連携して防災対策に取り組んでいる先進的な事例を把握し、他のマンションや地方公共団体への横展開を図る。
- 管理計画認定制度における地方公共団体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、他の地方公共団体への展開を進めるとともに、全国的な基準として位置付けることも視野に認定基準のあり方を検討する。

マンションの防災に関する基準の設定・検討状況

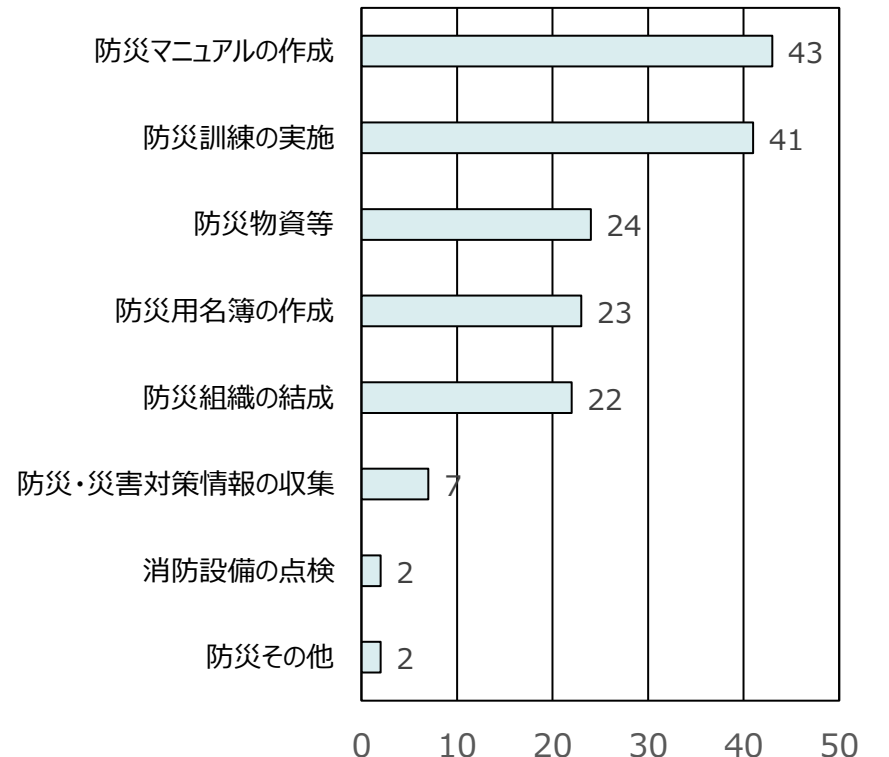
- 地方公共団体を対象としたアンケートによると、管理計画認定基準として追加すべき基準として、「防災に関する基準」が最も多く、マンションの防災対策への関心が高い。
- 実際に、防災に関する基準を設定又は設定を検討している地方公共団体では、「防災マニュアル」、「防災訓練」などの基準が設定・検討されている。

認定基準として追加すべき基準 (n=285)
※複数回答



【出典】地方公共団体アンケート

防災に関する基準のうち、
設定・検討されている基準 (n=51)
※複数回答



【出典】改正法施行状況調査

防災マニュアルの作成

定めている／定めるべき具体的な内容

- ・防災マニュアルを作成・周知すること。
- ・災害時の連絡体制、安否確認の方法を記載すること。
- ・火災・地震・浸水等の項目ごとに防災対策を記載すること。
- ・避難経路について図面等で明示すること。
- ・近隣の避難所を記載すること。
- ・備蓄している防災物資および場所を記載すること。
- ・防災設備（消火器・避難器具）の位置を記載すること。
- ・医療機関等の緊急時連絡先を記載すること。
- ・避難行動要支援者を記載すること。

定めている／定めるべき理由

- ・管理組合・管理会社と居住者の間で認識を共有する必要があるため。
- ・非常時に円滑な対応する点において、防災において防災マニュアルの作成は重要であるため。
- ・地域においてマンションは在宅避難が基本であることを居住者が知っておくようにするため。
- ・防災意識の向上のため。

防災訓練の実施

定めている／定めるべき具体的な内容

- ・定期的な避難訓練を実施すること。（年1回、年2回、定期的）
- ・年1回下層階（1、2階）の住民は、津波想定高さ以上の階まで避難する訓練も行うこと。
- ・地域の防災訓練ではなく、マンションからの避難に重点を置いた訓練を実施すること。

定めている／定めるべき理由

- ・防災において定期的な訓練は重要であるため。
- ・マンション住民内での連携が必要であるため。
- ・迅速な対応を円滑に行うため。
- ・自助・共助が必要であるため。
- ・防災意識の向上のため。
- ・災害時の行動を確認するため。

防災物資等

定めている／定めるべき具体的な内容

- ・防災物資の点検（使用期限等）を行っていること。
- ・防災時に必要となる道具、備品、非常食料等を確保すること。
例）非常食、飲料水、医療品、救急箱、ストレッチャー、非常用トイレ、毛布、発電機、ロープ、バリカー、ボール、扇風機、ストーブ 等
- ・人数分（居住者）×○日分の部地区を確保。
例）3日分、7日分、14日分

定めている／定めるべき理由

- ・ライフラインが停止した場合や長期的に孤立する場合を想定した防災が重要であるため。
- ・地域の避難拠点としての役割を果たすため。
- ・マンションの住民は避難所ではなく自宅にとどまる方が望ましいため。
- ・防災対策がされたマンションとして、市場価値の向上が期待できるため。

防災用名簿の作成

定めている／定めるべき具体的な内容

- ・毎年更新すること。
- ・防災訓練時に確認すること。
- ・指名・連絡先（電話番号）、世帯構成を記載すること。
- ・要支援者に対する、声かけ、避難介護者担当を決めておくこと。
- ・緊急時の連絡先・連絡網を作成すること。

定めている／定めるべき理由

- ・災害時の迅速な被害確認・対応のため。
- ・要援護者を優先して確認・援護するため。
- ・居住者と所有者が異なる場合があるため。
- ・被災後の再建に有効であるため。

防災組織の結成	
定めている／定めるべき具体的な内容	
<ul style="list-style-type: none"> ・マンション住民で構成する自主防災組織を結成していること。 ・地域の自主防災組織へ参加していること。 ・防災組織として管理規約上に定めること。 ・防災組織の連絡網を作成していること。 	
定めている／定めるべき理由	
<ul style="list-style-type: none"> ・マンションが地域防災の一つの単位であるため。 ・マンションとして継続的に災害対策をした方が望ましいため。 	

防災・災害対策情報の収集及び周知	
定めている／定めるべき具体的な内容	
<ul style="list-style-type: none"> ・掲示板に防災・災害対策情報（ハザードマップ・避難経路、避難場所等）を記載していること。 ・年1回居住者に周知していること。 ・防災・災害情報を各戸に配布していること。 ・防災ラジオによる定期的な周知を行うこと。 	
定めている／定めるべき理由	
<ul style="list-style-type: none"> ・避難経路等の周知及び把握が重要であるため。 ・管理組合・会社と居住者、また居住者同士で情報共有しやすいため。 ・日常的な周知が防災意識の向上につながるため ・マンションは在宅避難が基本であることを居住者が知っておくようにするため。 ・比較的容易に実施でき、多くの人に一定の効果があるため。 	

地域の防災組織への参加

定めている／定めるべき具体的な内容

- ・町内会へ参加していること。
- ・地域の防災組織に参加していること。
- ・防災等の取組を行うため、町内会等との連絡窓口が定められていること。
- ・地方公共団体が行う防災の取組を周知すること。

定めている／定めるべき理由

- ・マンション外の地域住民との交流が必要であるため。
- ・災害発生時は地域との連携が必要なため。

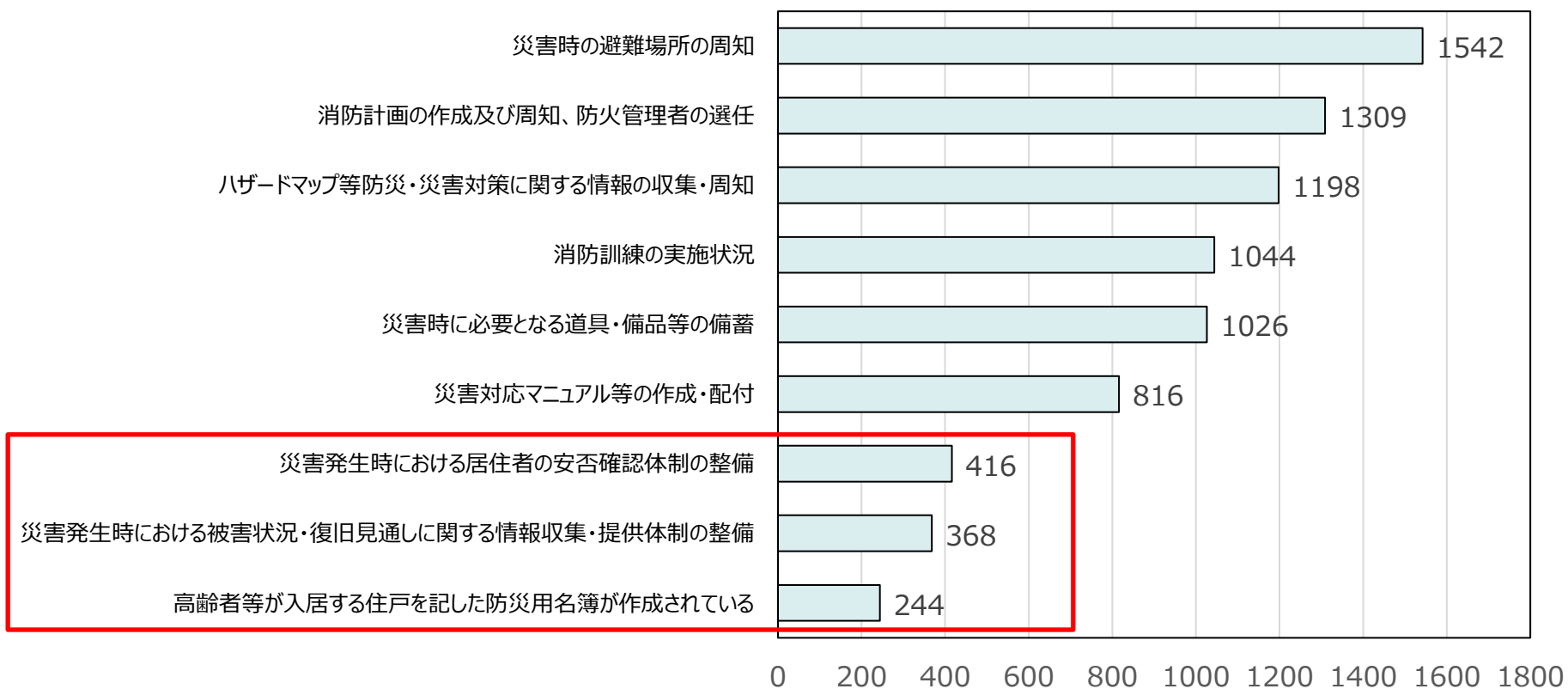
その他の意見

- ・耐震性は居住者の生命を守る上で重要である。耐震に関する基準を追加すべきでないか。
- ・防災基準の追加は、マンション規模等の特徴や地域性によるものも大きいので、基準に追加にあたっては慎重に検討する必要がある。
- ・防災を追加すると管理計画認定制度の基準のハードルが上がってしまうため、普及を妨げてしまうのではないか。現在の基準を満たすマンションをA評価、防災を満たしているマンションをA+評価とする等、段階的に認定する基準とするのはどうか。

マンション管理適正評価制度における防災対策基準

- (一社) マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度では、防災対策に対する基準が設定されており(100点中6点)、防災対策が重視されている。
- マンション管理適正評価制度における防災対策に関する評価基準のうち、「高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿が作成されている」「災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報収集・提供体制の整備」「災害発生時における居住者の安否確認体制の整備」等に取り組んでいるマンションは少ない。

マンション管理適正評価制度における防災対策基準の実施状況 n=2281

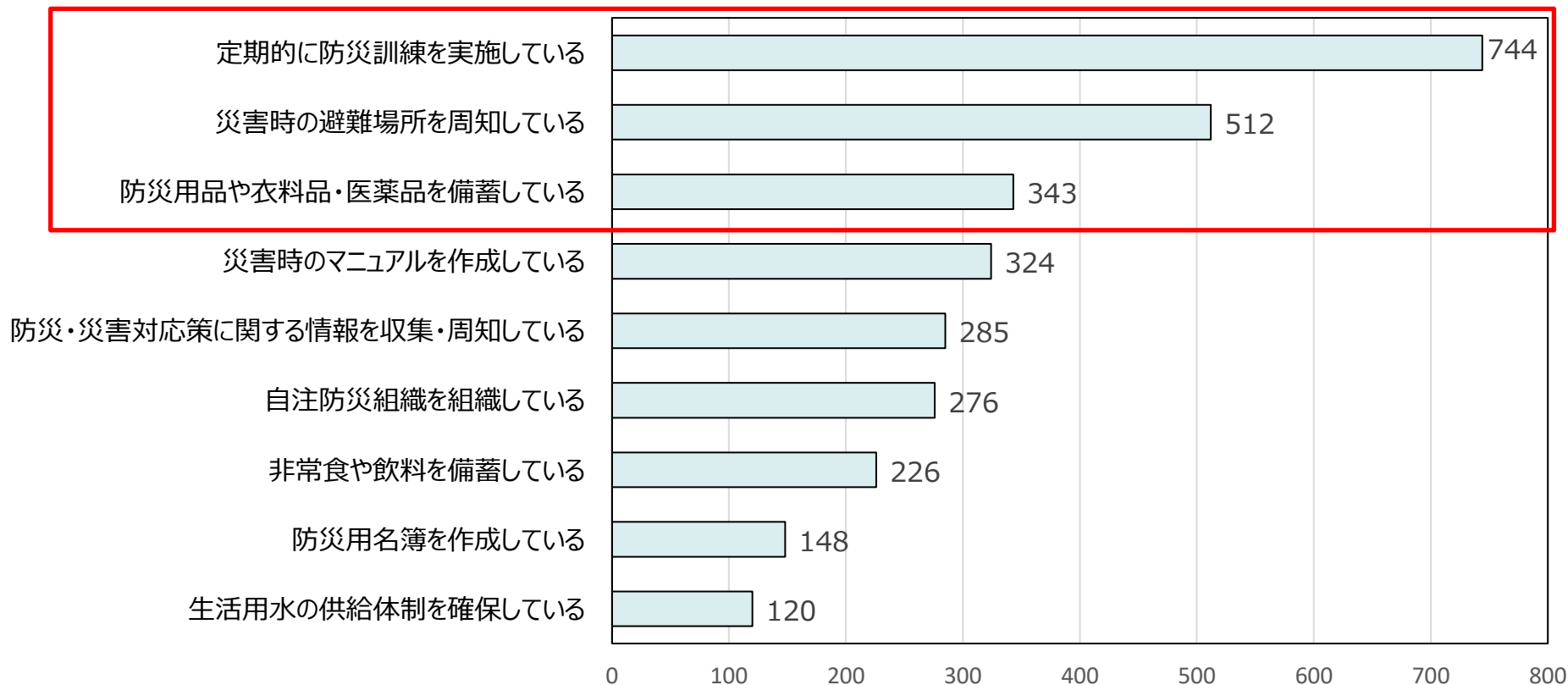


【出典】(一社) マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度 提供資料より作成 R5.10末時点

- 平成30年マンション総合調査によると、「定期的に防災訓練を実施している」「災害時の避難場所を周知している」「防災用品や衣料品・医薬品を備蓄している」等に取り組んでいるマンションが多い。

大規模災害への対応状況 (マンション総合調査)

n=1688



【出典】平成30年度マンション総合調査

1. 管理計画認定制度の概要

2. 管理計画認定制度のあり方について

(1) 管理計画認定制度の更なる普及・促進にむけて

(2) 管理計画認定基準の見直しの方向性

(3) 管理計画認定制度の今後の方向性

- 管理計画認定マンションでは、区分所有者の管理に関する意識が向上するなど、政策ツールとして一定の効果が得られているものの、認定マンションの資産価値向上や、認定マンションが市場で評価されているとは言えない状況。

<論点>

- 認定マンションが市場で適切に評価されるため、他の類似制度による取組も参考に、管理水準の見える化に向けた取組の強化を進めていくべきではないか。
- 修繕積立金の積立計画などは、新築分譲時の初期設定が非常に重要であり、このように新築時に一定の管理水準を確保していくことは、将来の管理不全化の予防に特に有効と考えられるが、現行の管理計画認定制度は、既存マンションのみを対象としており、また、新築を対象とした(公財)マンション管理センターによる予備認定制度と管理計画認定制度は制度的なつながりは有していない。

<論点>

- 新築時から一定の管理水準を確保していく更なる仕組みや、新築時の適正な管理水準を継続して確保していく仕組みの検討が必要ではないか。

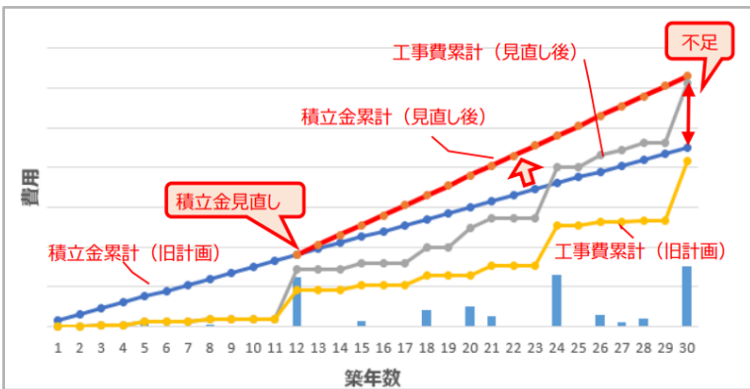
管理計画認定マンションの資産価値の向上にむけて

- 区分所有者の管理に対する無関心を背景に、維持費高騰に関わるトラブルの解決策を紹介する中、管理計画認定制度取得をきっかけに住民一丸となってマンションの資産価値を向上させた事例が紹介された。

NHKクローズアップ現代 “老いるマンション”維持費の高騰にどう備えるか（令和5年12月19日放送）

■ 放送概要

- ・管理計画認定制度を取得するため、認定の条件である長期修繕計画の見直しを実施。
- ・かつて起きた漏水事故などで修繕積立金が3億円近く不足すると見込まれたが、居住者に現状の課題と管理計画認定制度のメリットを伝え、毎月支払う修繕積立金を2倍近く値上げすることに成功。
- ・一連の取組をきっかけに住民たちのマンション管理に対する関心が高まり、今では管理をサポートする役割に30人が手を上げるまでになった。
- ・現在住民のアイデアで、月に1度の移動販売イベントも実施している。
- ・このマンションは認定を取得後、自治体の評価を受けていることなどから、その価格の上昇率が地域の相場と比べて高く推移している。



△長期修繕計画の見直しイメージ



△マンション自治会イベントでの様子



- (一社) マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度では、マンション内外に評価結果を示すことのできるステッカーを配布している。
- また、一部の地方公共団体では、認定を取得したマンションに対し、エントランスに掲示できる認定証やステッカーを発行している。



認定証のイメージ
大きさ:横130mm×縦180mm



△堺市管理計画認定マンションのステッカー

△マンション管理適正評価制度の登録証 (左) およびステッカー(右)

△いたばし適正管理推進認定マンションの認定証 (賞状タイプ)

省エネ制度の見える化の例

Point


- 2024年4月から、**住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して**、販売等の対象となる住宅・建築物の**省エネルギー性能を表示することが努力義務化**されます。
- 新築住宅・建築物の**省エネルギー性能を表示する際は、規定のラベルを使用することが必要**です。

エネルギー消費性能表示制度

- ✓ **住宅・建築物を販売・賃貸する事業者※**は、その販売等を行う建築物について、**エネルギー消費性能を表示する必要(努力義務)**。
※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は**勧告等の対象※**。
※ 当面は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定
- ✓ **2024年4月以降に建築確認申請**を行うもの等は、告示に従った**ラベルを使用することが必要**。

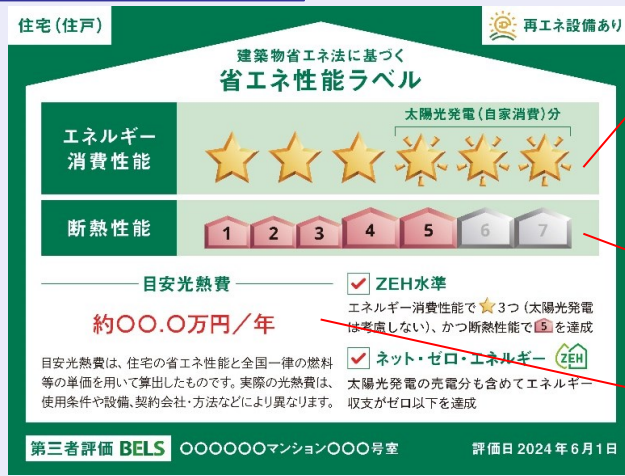
表示制度をもっと知りたい！

表示制度の詳細や留意事項について整理したガイドラインやオンライン講座を国土交通省ホームページに公開しています。



<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

省エネ性能ラベル



ラベルの発行
Webプログラムの計算結果等と連動して発行(自己評価)

- エネルギー消費性能**
- ✓ ★1つで省エネ基準適合
 - ✓ 以降★1つにつき10%削減
 - ✓ 太陽光発電自家消費分を見える化

- 断熱性能**
- ✓ 断熱等性能等級1~7に相当する7段階で表示
 - ✓ 4で省エネ基準適合

目安光熱費

- ✓ 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて算出

ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ



管理水準の見える化の例(不動産ポータルサイトへの掲載)

- (一社) マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度や、(一社) 日本マンション管理士会連合会によるマンション管理適正化診断サービスにおいては、評価結果や診断結果を不動産ポータルサイトに掲載する取組が行われている。

マンション管理適正評価制度の例

募集中の物件が **販売情報 1件** あります

所在地: [Redacted] [周辺地図を見る](#)

交通: [Redacted]

建物構造・階建: [Redacted]

総戸数: [Redacted]

築年月: [Redacted]

施工: [Redacted]

ツイート いいね! 0

マンション管理評価?

管理評価総獲得
ポイント **69** point

★★★★☆

1. 管理体制関係	<div style="width: 70%;"></div>	14/20
2. 建築設備関係	<div style="width: 75%;"></div>	15/20
3. 管理組合収支関係	<div style="width: 70%;"></div>	28/40
4. 耐震診断関係	<div style="width: 100%;"></div>	10/10
5. 生活関連	<div style="width: 20%;"></div>	2/10

【出典】アットホーム 建物ライブラリー

マンション管理適正化診断サービスの例

中古マンション マンション名 [資料請求する](#) [見学予約する](#)

マンション管理評価
マンション名

A **高評価** [?]
一部改善項目があり、早期改善で良好な状況を維持できます。

診断実施日: [Redacted]
診断提供元: (一社) 日本マンション管理士会連合会

診断内容を見る

管理組合の運営状況

- 管理組合が適切に運営されているか
- 防災・防犯の対策がされているか

建物のメンテナンス状況

- 定期的に修繕工事をしているか
- 国が定めた安全点検をしているか

長期修繕計画

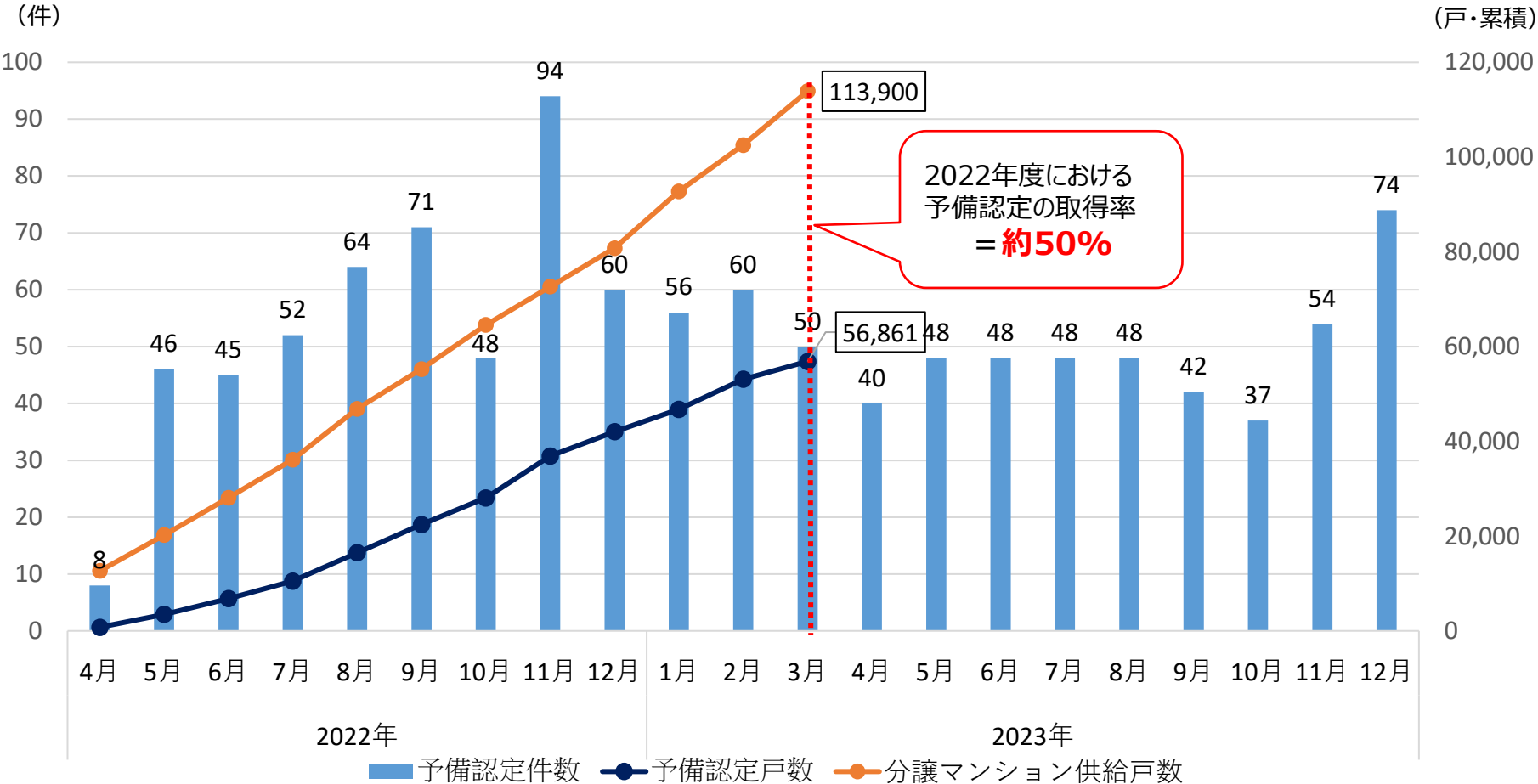
- マンションの修繕・資金計画が適切か

【出典】LIFULLHOME'S 不動産・住宅情報サイト

新築マンションの管理水準の確保

予備認定の取得状況

- 開始当初の認定数は少ないものの、2022年5月以降は一定数認定されている。
- 2022年度の予備認定取得マンション戸数と分譲マンションの供給戸数を比較すると、2022年度に供給されたマンションの約半数が予備認定を取得している。

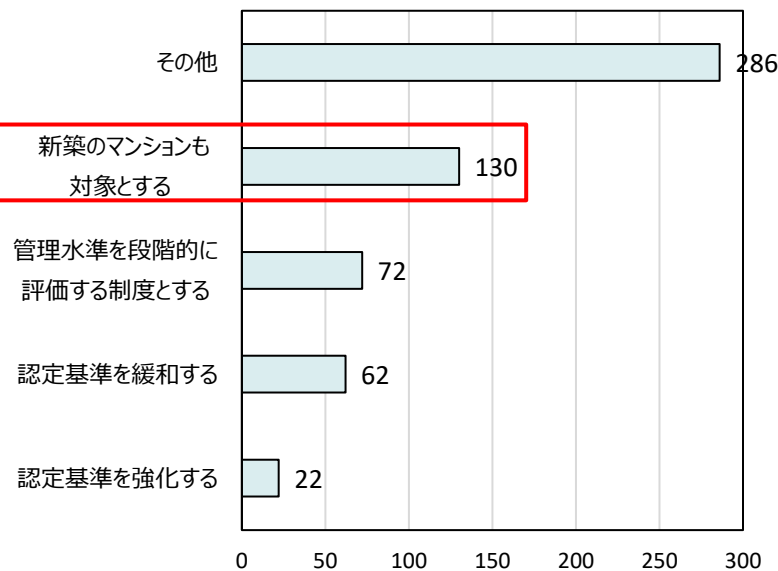


【出典】予備認定件数：（公財）マンション管理センターHPより引用
 予備認定取得マンション戸数：（公財）マンション管理センター提供資料より作成
 分譲マンション供給戸数：建築着工統計（月次）

- 地方公共団体へのアンケートによると、マンションの管理適正化の更なる推進に向けて、管理計画認定制度について改善や見直しが必要と考えられる項目として、「その他」の次に「新築のマンションも対象とする」が最も多く挙げられた。

マンションの管理適正化の更なる推進に向けて、現在の管理計画認定制度について改善や見直しが必要と考えられる項目（複数回答）

n=572



【出典】国土交通省による地方公共団体アンケート

新築のマンションも認定制度の対象とした方がよいと考える理由（主な意見）

- 新築時点から管理計画の水準を一定程度確保することで、その後の管理が容易になるため。
- 修繕積立金の積立方式を均等積立方式とする場合は、新築時から均等積立方式とすることが重要であるため。
- 修繕積立金額を低く見せるより、認定基準を満たしていることに価値を持たせることが望ましいため。
- 新築時点の方が、合意形成の容易さや管理組合の体制・負担の面から見て認定手続きを行いやすいため。
- 管理適正化の推進の更なる強化やマンション購入者の意識づけるために、新築時点の認定取得を義務化すべきであるため。
- 予備認定と管理計画認定制度のように2つの仕組みとするのではなく、一つの制度にまとめた方がわかりやすいため。