

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あり方

3. 管理計画認定制度の今後の方向性

1. 管理計画認定制度の更なる普及・促進に向けて＜第5回WGでの意見＞

前回WGでの意見	対応方針
<ul style="list-style-type: none">本WGのとりまとめにて、認定の『更新』に関するインセンティブや『更新』のハードルを下げる支援処置に関する記述を検討してほしい。	<ul style="list-style-type: none">認定の『更新』を促すためのインセンティブの検討について、とりまとめ（案）において記載することとする。
<ul style="list-style-type: none">住宅金融支援機構によるマンションの専有部分の融資について実績数は少ない状況だが、管理計画認定制度におけるインセンティブのメニューとして追加することで、今後需要が増えてくるのではないか。	<ul style="list-style-type: none">ご指摘を踏まえ、認定マンションに対するインセンティブについて、専有部分のリフォーム融資も含めて、引き続き検討を行うこととする。

管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて

<現状・課題>

- 令和2年のマンション管理適正化法の改正により創設された一定の管理水準を満たすマンションの管理計画を地方公共団体が認定する制度(以下「管理計画認定制度」という。)は、令和4年4月にスタートして以降、間もなく2年を迎え、認定マンションの実績は令和6年1月末時点で424件となっている。
- 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画(以下「推進計画」という。)の策定はマンションストック数の多い地域で特に進み、令和6年1月時点で383団体であり、令和5年度末にはマンションストックベースで、国内の9割超のマンションが認定制度の対象となる見込みである。
- 一方、管理計画認定制度を開始したにも関わらず、未だ認定実績がない地方公共団体は約8割にのぼり、地域によって認定実績の偏在が見られる。また、一部の地方公共団体では、管理計画認定制度に係るセミナーの開催や、チラシの配布、SNSを活用した広報などの積極的な取組が見られるなか、多くの地方公共団体では、ホームページでの広報のみの取組に留まっており、結果として制度の認知が十分でないとの調査結果がある。
- また、認定を取得したマンションに対する融資や税制特例については、認定を取得するインセンティブとして活用されていると考えられるものの、実績は限定的となっている。「マンション長寿命化促進税制」については、地方公共団体を対象とする調査によると、対象マンションの要件や特例の措置期間等の見直しについて要望がある。このほか、保険制度や民間金融機関による融資制度を対象としたインセンティブに対する要望もある。
- さらに、管理計画認定制度の運用が開始することにより明らかになってきた、認定基準の解釈のばらつき、申請手続きの煩雑さなど、運用面での課題も顕在化してきたところ。

<今後の方針>

- 推進計画が策定されていない地方公共団体に対して、引き続き、早期の策定を呼びかけていくとともに、計画策定に向けた支援措置を継続して実施していく。あわせて、地方公共団体が行う管理計画認定制度の周知等に係る優良な取組については、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図るとともに、地方公共団体による周知等に係る取組への支援措置について検討を行う。
- 管理計画認定制度の周知等にあたっては、管理組合にとってもっとも身近な存在である管理業者やマンション管理士、NPO法人による取組が効果的であることを踏まえ、国は関係団体に対して、更なる周知等の取組の協力を要請していく。また、関係団体等による周知等に係る取組への支援措置について検討を行う。
- 管理計画認定制度は、管理組合や区分所有者等の管理意識の向上やマンションの資産価値の向上に資する効果のみならず、個々の管理組合からの申請等を通じて、地方公共団体がマンションの管理状況等を的確に把握し、地域における良好な居住環境の確保に向けた施策を講じるために重要な制度であり、管理組合は、積極的に協力していくことが望ましい旨の周知を行う。
- 認定を取得するインセンティブの効果等の把握のため、「マンション長寿命化促進税制」について、適用状況等に関する実態調査を行う。また、認定マンションを対象とした更なる支援措置について検討を行う。さらに、保険制度や民間金融機関による融資制度において、認定マンションの管理水準が評価されるよう、関係企業等へ協力を呼びかけていく。
- 地方公共団体による認定基準に係る運用の統一化等に向けて認定事務に関するガイドラインの充実化を図る。また、独立行政法人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」など、認定審査の合理化に資するツールの活用を円滑化について検討を行う。さらに、申請手続きのサポートに係る取組への支援措置について検討を行う。

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あり方

3. 管理計画認定制度の今後の方向性

修繕積立金の安定的な確保

段階増額積立方式の適切な引き上げ幅に関する基準(第5回WGでの意見)

前回の意見	対応方針
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新聞報道により、初年度と最終年度の割合である「1.8倍」という数字が1人歩きしてしまい、現に管理組合の修繕積立金の引上げ支障がでたケースが存在する。『基準』という打ち出し方で、具体的な数値を出すことは慎重に検討すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実現性をもった早期の引上げと、均等積立方式へ誘導していくためにも、具体的な数値を含めてとりまとめることとする。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 初期値の0.6倍、最終値の1.1倍という具体的な数字を公表することは、引上げを後回しにするのではなく、早めに引上げ値上げすべきというメッセージとなり意味があるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ また、管理計画認定基準への反映に係る検討は、将来的な対応であることを踏まえ、とりまとめ(案)においては、「基準」という表現は用いず、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」と表現することとする。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土交通省において倍率が示されると、管理組合とも調整がしやすいと考える。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築当初は修繕工事を直ちにしないので、新築当初の修繕積立金を高くすることは不平等感がある。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築資材が非常に高騰している中で上限幅を抑える基準を発表するのは、修繕積立金不足がおこってしまうのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の段階増額積立方式の引上げ計画の考え方は、適切な修繕積立金総額が計上されている前提の上で、引上げ幅の考え方を示すものであり、当該考え方は、必要な引き上げを制限するものではない旨をとりまとめ(案)において記載する。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 均等積立方式が最もよい方式であるため、段階増額積立方式の引上げ幅の基準の初期額の倍率が0.6倍、というのは基準として緩いのではないか。初期値の倍率は0.8倍程度と厳しくする必要があるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基準額に対する初期額の倍率と、管理計画認定マンションの傾向について12頁に記載。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 築年数の古いマンションに対して均等積立方式を必須とする基準案があるが、何年程度から均等積立方式とすることが妥当であるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ とりまとめ(案)では、築年が経過するほど修繕積立金の引上げが困難化することを踏まえ、早い段階で引上げを完了し、均等積立方式としていくことが望ましい旨を記載する。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高経年マンションほど均等積立方式とするとハードルが高いと考えられるため、高経年マンションに対して均等積立方式を必須とするのは厳しいのではないか。一方、総会合意のとれている引上げ以降を審査の対象とすることは救済処置になりうる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ なお、将来的な基準化の検討の際には、第5回WGで示したとおり、総会決議が得られている引上げについては、審査対象としないことも考えられる。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 段階積立方式の引き上げ幅の基準について発表の仕方に注意してほしい。この基準を発表することで段階積立方式を推奨すると勘違いがされてしまってはよくない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ とりまとめ(案)では、まずは、均等積立方式が望ましいという点について記載することとする。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 均等積立方式を採用すべきであり、段階積立方式の場合は最低限この範囲に抑える、という表現で発表すべきである。 	

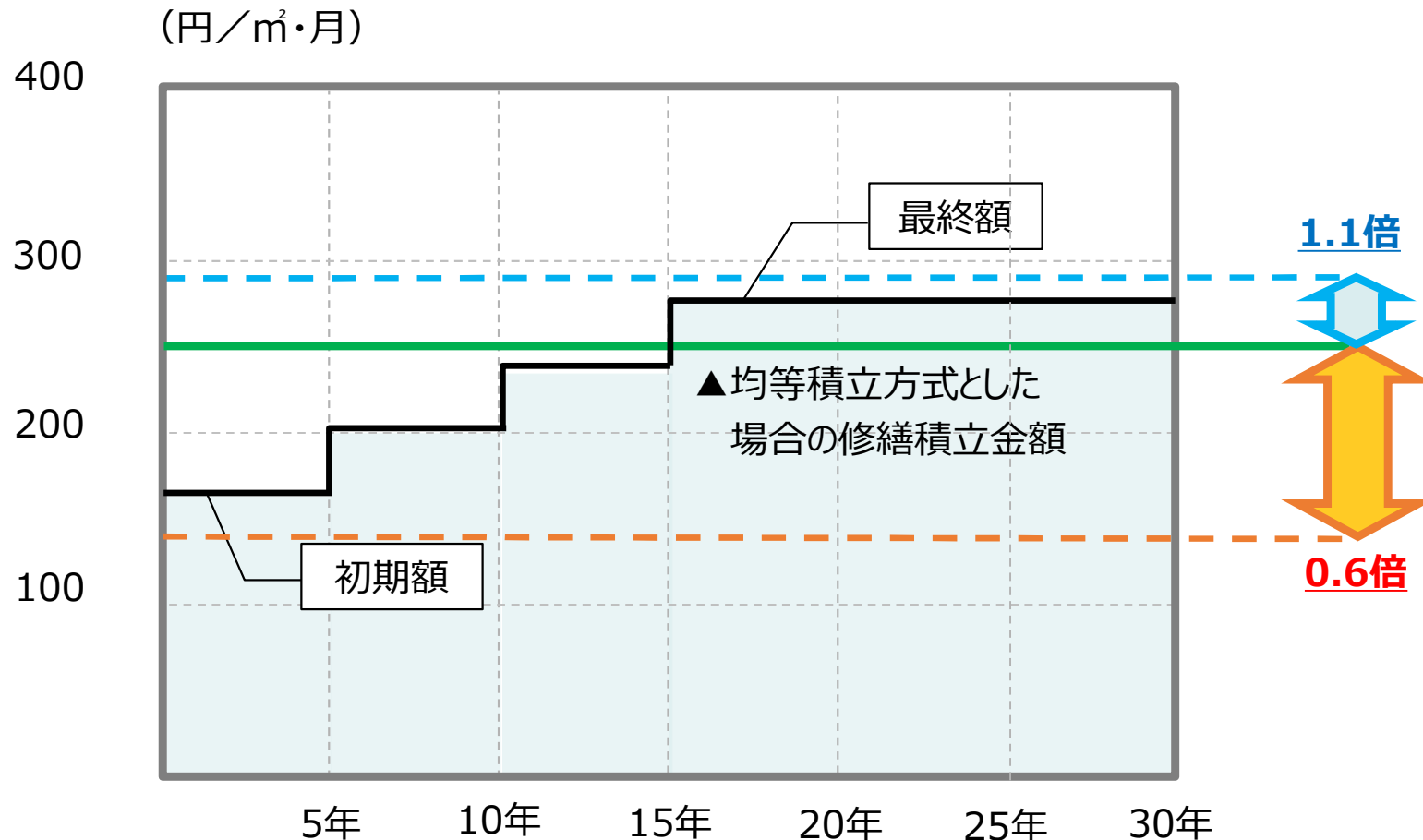
段階増額積立方式の適切な引き上げ幅に関する基準(第5回WGでの意見)

前回の意見	対応方針
<ul style="list-style-type: none">• 基準案の反映時期は決まっていないということであるが、認定更新が5年なので、認定制度開始から5年経ったタイミングで基準に反映するのがよいのではないか。• 管理計画認定制度の普及が不十分な状況で基準を直ちに適用するのは難しいのではないか。少し期間をおいて、制度を普及させてから基準を当てはめるといった取り扱いがよいと考える。	<ul style="list-style-type: none">• 将来的な、認定基準への反映については、今回とりまとめを行う段階増額積立方式の引上げ計画の考え方の活用状況や実行性を把握した上で、検討を行うこととし、その旨、とりまとめ(案)に記載する。
<ul style="list-style-type: none">• 段階増額積立方式に引き上げ幅の基準案において、地域係数等の変数は考慮しきれないものか。適切な理由で倍率が大きくなっているマンションに対しては特段の理由書等で認めるべきではないか。• 今回の基準案は修繕積立金の確保に効果的であるが、長期修繕計画の精度を向上することもマンションの維持管理において重要である。	<ul style="list-style-type: none">• 今回とりまとめを行う段階増額積立方式の引上げ計画の考え方においては、地域的な差異は少ないと考えられるため、反映を行わないこととする。(13項参照)• なお、長期修繕計画の質の向上や、修繕積立金の必要額の水準に関して地域的な事情を考慮する必要性があるか等については、令和6年度以降に『長期修繕計画のあり方』について検討を行うこととする。

段階増額積立方式における適切な引上げ計画の考え方(案)

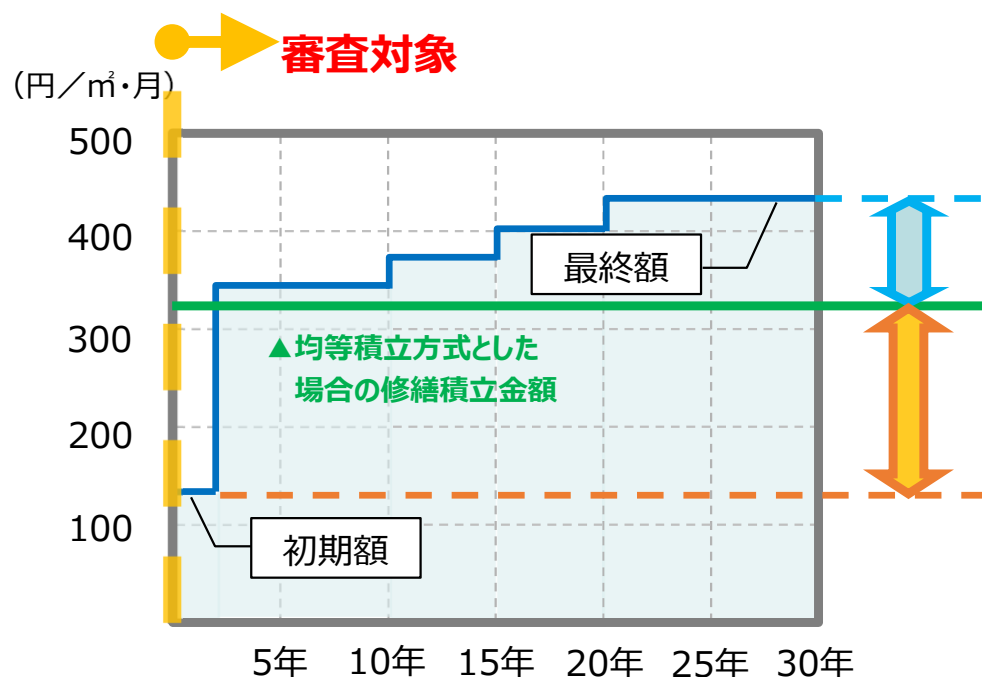
月々の徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの修繕積立金額を基準とした場合、
計画の初期額は基準額の0.6倍以上 計画の最終額は基準額の1.1倍以内 としてはどうか。

※ なお本考え方や水準は、新築時のマンションを対象とした場合においても特に有効と考えられる。



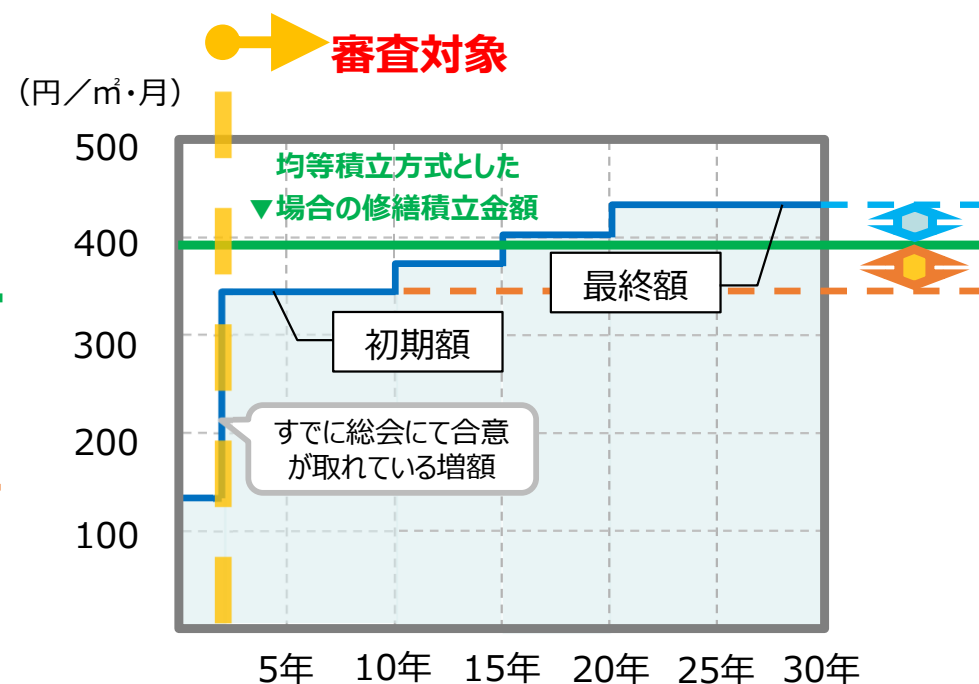
- マンションの中には現時点で設定されている修繕積立金額が低く、管理適正化のために短期間で極端な引き上げを計画する必要があるものも存在する。
- そうしたケースでは、当該引き上げについて総会において決議が得られていれば、当該引き上げ後の計画のみを審査の対象とすることが考えられる。

計画の初期に引き上げを計画している場合



×
認定不可

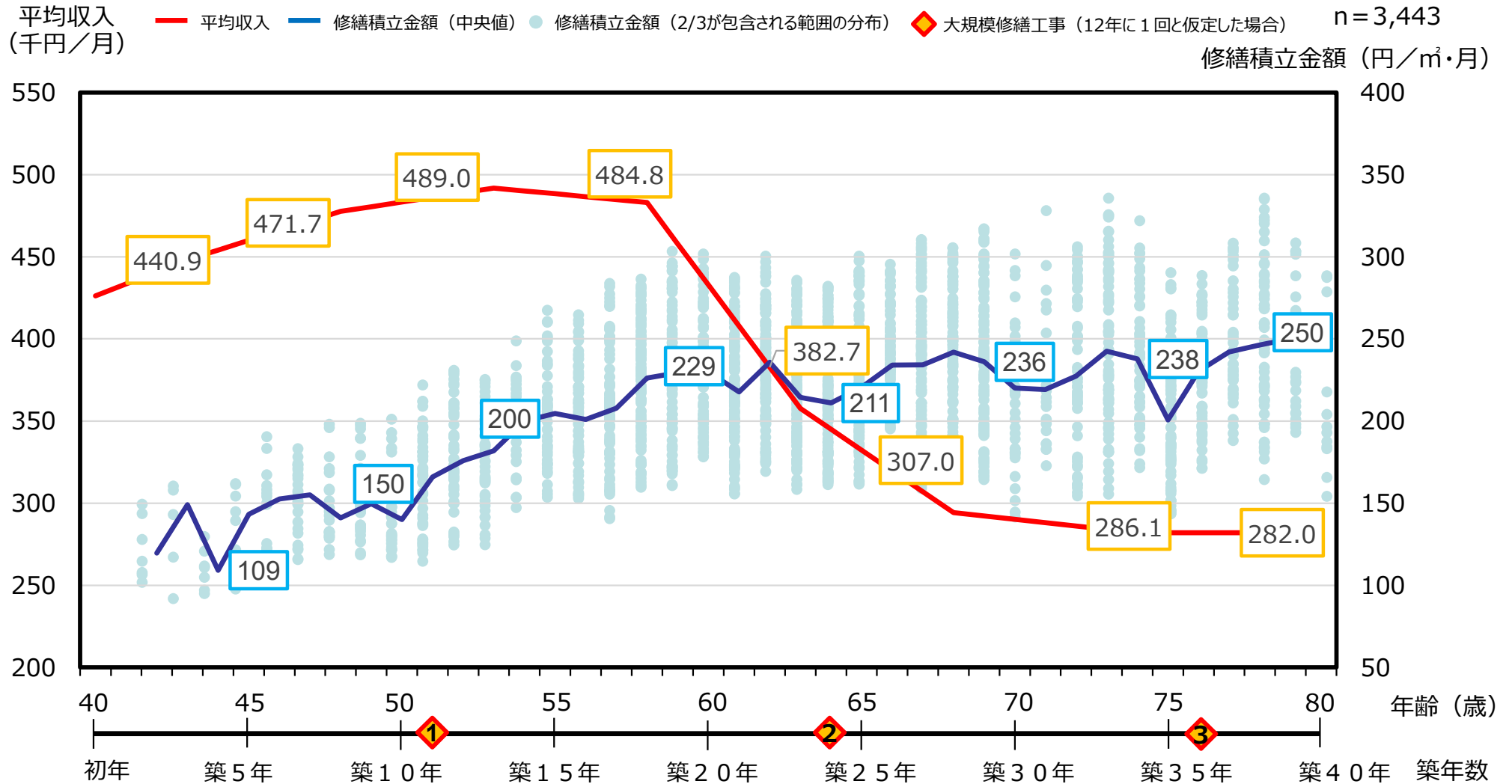
計画の初期に引き上げを計画しており、すでに総会で合意が取れている場合



○
認定

(参考) 平均給与額と修繕積立金推移の比較

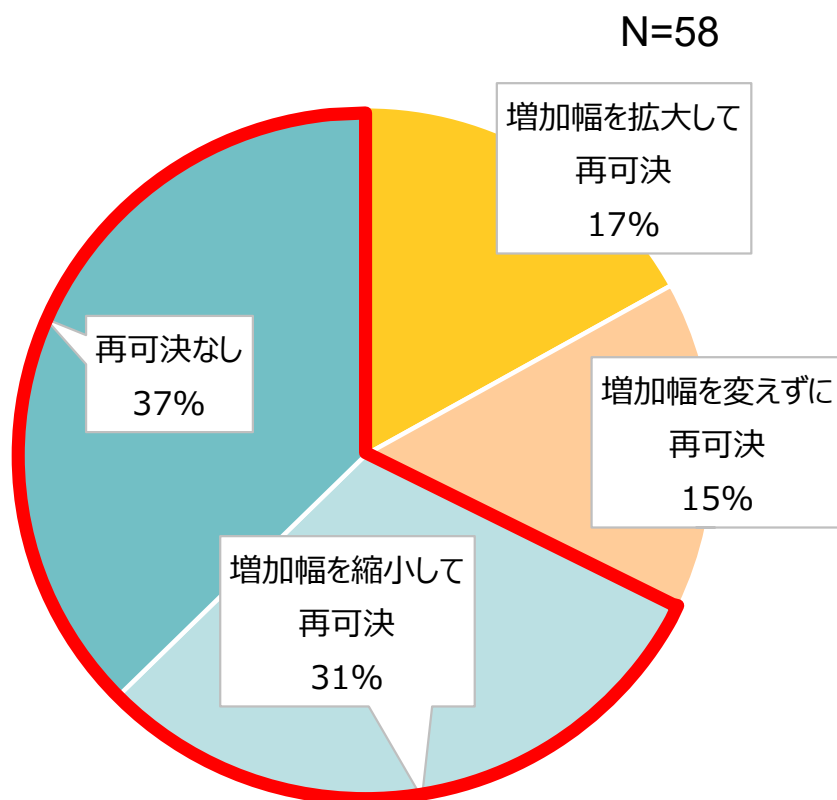
- 40歳※に新築マンションを購入したと仮定し、平均収入と修繕積立金額の推移の比較を行った。
 - 概ね築15年（50代半ば）を超えると収入は減少傾向となる一方、修繕積立金額は年々上昇する傾向があり、計画通りに引き上げることが困難となることが見込まれる。
- ※令和4年度住宅市場動向調査報告書（国土交通省）における分譲集合住宅の一次取得者（世帯主）の平均年齢39.9歳



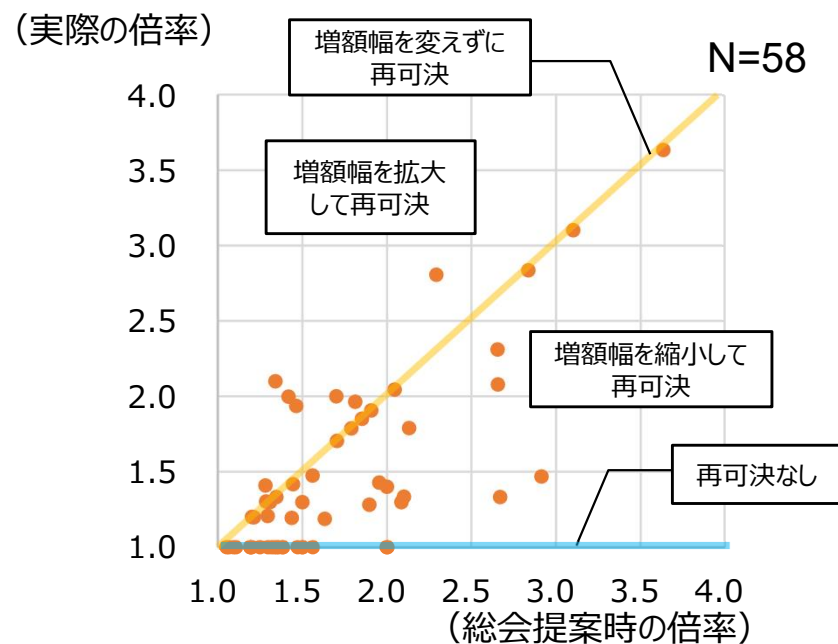
修繕積立金の引上げの成否に関するについて

- 総会における修繕積立金の引上げの否決された後の対応を分類し、傾向を分析したところ、「増加幅を縮小して再可決」、「再可決なし」の割合が約7割となっている。
- 「増額幅を縮小して再可決」に至った事例については、当初提案時の増額幅にくらべて可決された増額は1割程度縮小している傾向がある。

否決事例の分類



提案時の倍率から再可決した際の倍率変動

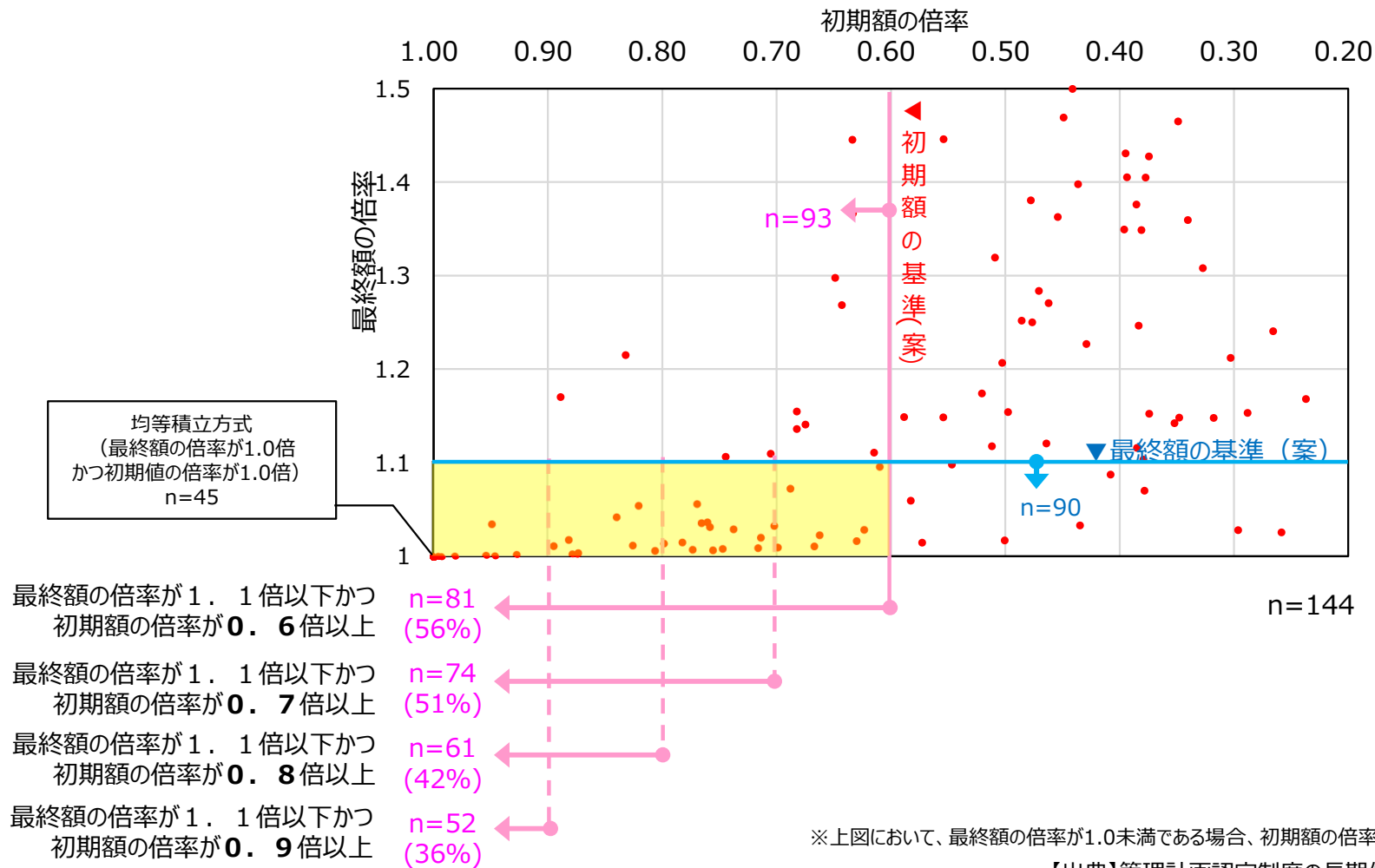


	提案の倍率から実際の倍率の変動
中央値	-13.1%
平均値	-10.3%

均等積立方式とした場合の修繕積立金額との倍率の傾向

- 段階増額積立方式における適切な引上げ計画の考え方について、例えば、下限を基準額の0.8倍とした場合、管理計画認定マンションのうち条件を満たせるのは約42%にとどまる。
- 「基準額の初期額0.6倍～」の考え方の水準を高くすると、既存マンションにおいては、当該考え方に適合させるための最初のハードルが高くなり、かえって取組が進まなくなるおそれもある。

均等積立方式と仮定した場合の金額に対する初期額・最終額の倍率の分布状況
(管理計画認定制度の認定マンション)



修繕積立金における地域性の考慮について

- 今回とりまとめを行う段階増額積立方式における引上げの考え方においては、（地域により変動が考えられる修繕積立金の必要額の水準を定めるわけではなく、）適切な修繕積立金総額が計上されている前提の上で、初期額と最終額を用いて引上げ幅の考え方を示すものであり、地域性の影響は少ないと考えられる。
- なお、修繕積立金の必要額の水準に関して、地域性を考慮する必要があるか等については、引き続き、検討を行うこととする。

（参考）マンションの修繕積立金に関するガイドライン

「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、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で採用される地域補正係数を紹介しているにとどまっている。

NO.	都道府県	地域補正值	NO.	都道府県	地域補正值
1	北海道	1.009	25	滋賀	0.987
2	青森	0.957	26	京都	0.994
3	岩手	0.967	27	大阪	1.010
4	宮城	1.044	28	兵庫	0.966
5	秋田	0.982	29	奈良	1.005
6	山形	1.042	30	和歌山	0.994
7	福島	1.047	31	鳥取	0.943
8	茨城	1.041	32	島根	0.913
9	栃木	1.063	33	岡山	0.947
10	群馬	0.996	34	広島	0.925
11	埼玉	1.085	35	山口	0.914
12	千葉	1.092	36	徳島	0.944
13	東京	1.116	37	香川	0.946
14	神奈川	1.093	38	愛媛	0.940
15	新潟	0.990	39	高知	0.946
16	富山	1.018	40	福岡	0.972
17	石川	1.023	41	佐賀	0.976
18	福井	0.974	42	長崎	0.970
19	山梨	1.059	43	熊本	0.974
20	長野	1.009	44	大分	0.960
21	岐阜	1.014	45	宮崎	0.963
22	静岡	1.055	46	鹿児島	0.971
23	愛知	1.049	47	沖縄	1.075
24	三重	1.041	-	全国	1.000

【出典】（独）住宅金融支援機構
「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕計画ナビ～の解説書（2021年4月版）」

マンションの防災対策の推進

マンションの防災対策に関する基準(第5回WGでの意見)

前回の意見	対応方針
<ul style="list-style-type: none">• 防災対策に関して、マンション管理適正化法における位置づけについては理解したが、その上で果たして防災の基準を現行の管理計画認定基準と横並びで位置づけることに違和感を感じる。防災基準について管理計画認定の中で位置づけるべきなのか、別の認定制度で位置づけるべきなのか議論するべき。• 防災基準に関し、防災訓練に消防訓練が含まれているがこれは消防法に基づく措置に位置づけられるべきではないか。	<ul style="list-style-type: none">• 将来的な、認定基準への反映の検討の際には、ご指摘も踏まえて整理を行うこととする。

中央防災会議における防災対策推進基本計画の検討状況

- 南海トラフ地震防災対策推進基本計画（平成26年3月）や、「首都直下地震対策推進基本計画（平成27年3月）」の策定から10年が経過することから、現在、中央防災会議防災対策実行会議の下で基本計画の見直しに向けた本格的な検討を実施しているところ。

（参考）南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループの概要

（中央防災会議防災対策実行会議の下に設置）

検討メンバー

○：主査

氏名	所属・職名
磯打 千雅子	香川大学 特命准教授
井出 多加子	成蹊大学 名誉教授 兼経済学部 客員研究員
今村 文彦	東北大学 災害科学国際研究所 教授
入江 さやか	松本大学 地域防災科学研究所 教授
奥村 与志弘	関西大学 社会安全学部 教授
片田 敏孝	東京大学大学院 情報学環 特任教授
加藤 孝明	東京大学 生産技術研究所 教授
越塚 登	東京大学大学院 情報学環 教授
小室 広佐子	東京国際大学 副学長 兼言語コミュニケーション学部長・教授
小山 真紀	岐阜大学 流域圏科学研究センター 准教授
阪本 真由美	兵庫県立大学大学院 減災復興政策研究科 教授
未松 則子	三重県鈴鹿市長
関谷 直也	東京大学大学院 情報学環総合防災情報研究センター 教授
田嶋 勝正	和歌山県串本町長
根本 恵司	（一社）中部経済連合会 常務
瀧田 省司	南海トラフ地震による超広域災害への備えを強力に進める10県知事会議 代表世話人（高知県知事）
平田 直	東京大学 名誉教授
廣井 慧	京都大学 防災研究所 准教授
○ 福和 伸夫	名古屋大学 名誉教授
渡邊 廣之	イオン株式会社 執行役副社長

検討期間（予定）

令和5年4月～

主な議題

- ① 防災対策の進捗状況の確認や被害想定の見直し
 - 防災対策のフォローアップを実施し、被害想定を低減に向けた既存施策の課題を抽出
 - 最新の知見や社会状況の変化を踏まえた被害想定の見直し
 - 新たな被害想定を基に、課題の解決に向け、より直接的に減災効果がある施策を検討
- ② 新たな防災対策の検討
 - 技術の進展や他の災害の教訓、社会状況の変化等を踏まえ、今後の防災対策の検討に当たって考慮すべき課題を洗い出し
 - 新たな課題を踏まえた被害想定の見直し
 - 新たな課題に対する防災対策の検討

平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべきマンションの防災対策

- マンションの防災対策に関して、将来的な管理計画認定制度において基準化を図るまでの当面の間は、以下の6項目の取組について、「平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策」として周知を図ることとするかどうか。
- また、将来的な管理計画認定制度への基準化の検討にあたっては、現在、中央防災会議防災対策実行会議において行われている防災対策推進基本計画の見直しに向けた検討の動向に十分に留意する必要がある。

平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべきマンションの防災対策

防災マニュアルの作成・周知

防災用名簿の作成

防災訓練の実施

防災物資等の備蓄

防災情報の収集・周知

防災組織の結成

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

3. 管理計画認定制度の今後の方向性(第5回WGでの意見)

前回の意見	対応方針
<ul style="list-style-type: none"> ・(公財) マンション管理センターの予備認定が取得できれば、管理計画認定も取得できると誤解している区分所有者が多い。予備という言葉が、管理計画認定の予備と認識されてしまっているのではないか。予備認定制度について、制度名を改めるべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの適切な管理を担保するため、新築分譲時から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理開始後の管理水準を将来にわたって継続していく方策について検討を行う旨をとりまとめ(案)において記載する。
<ul style="list-style-type: none"> ・予備認定制度の基準は、管理計画認定制度のすべての基準を網羅している訳ではない。基準の違いというも連続性が失われている原因なのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・なお、検討にあたっては、新築分譲時のマンションの管理体制を確保する主体は分譲会社であり、その体制や管理運営開始後の管理水準を維持していくのは管理組合であることを踏まえ、管理適正化に向けた意識の継承方法について留意を行う。
<ul style="list-style-type: none"> ・予備認定制度はマンションの分譲業者が申請するものであり、管理計画認定制度は管理組合が申請するものである。予備認定制度と管理計画認定制度は認定申請をする主体も時期も違うので、基準だけの問題ではない。主体・時期・目的、様々な面で性質が異なる。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合が作ってこそ管理計画なので、予備認定というのは管理計画とはいえない。管理計画認定制度と予備認定制度は分けて考えるべき。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度を取引上プラスの評価がないのが、消費者につながっていないのではないか。例えば点数という形のほうが適正化の見える化に繋がるのではないか。認定制度上は点数化が難しいことはわかるが、認定されたマンションのレベルがわかるような仕組みを検討する必要があるのではないか。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・重要事項説明の場において、管理計画認定制度の取得状況の説明を義務化すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・購入希望段階において、管理情報の見える化を図っていくことが特に重要と考えられ、まずは、不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を行うこととし、その旨をとりまとめ(案)において記載する。
<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの届出制度に関して、行政が担当区域においてマンション管理の状況を把握できるという意味で非常に重要である。また、届出にて管轄内のマンションとコンタクトを取れる状態となっているのであれば、管理計画認定制度の普及という観点においても非常に有用である。届出義務となると法改正となり、すぐの反映は難しいことは承知だが、引き続き検討してもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体が地域のマンションの管理情報を把握していくための体制整備の方策について検討を行う旨をとりまとめ(案)において記載する。
<ul style="list-style-type: none"> ・見える化を図っていくのは賛成。現場での表示もよいことと考える。いい例だけでなく、管理不全になるとどういったことが起こるのか、という悪い例も示しておくことも必要なのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全化による居住者や周辺環境へ及ぼす悪影響やその事例については、引き続き、説明会、講演会、シンポジウム等の機会を通じて、周知を図っていく。

予備認定制度と管理計画認定制度の整理

- 予備認定制度と管理計画認定制度は申請主体や基準、申請時期、認定主体が異なり、また、制度的なつながりを有していない。

	予備認定制度	管理計画認定制度
申請主体	不動産会社・マンション管理業者	管理組合
認定主体	マンション管理センター	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
申請時期	新築時（建築確認済証取得後～管理組合発足前）	管理組合発足後
認定更新の有無	更新なし	更新あり（5年毎）
基準	※次ページによる	※次ページによる
インセンティブ	<ul style="list-style-type: none"> ・フラット35における金利引下げ ・補助対象事業費の嵩上げ 	<ul style="list-style-type: none"> ・フラット35における金利引下げ ・マンションすまい・る債における利率上乘せ ・固定資産税額の減額（長寿命化税制） ・マンション共有部分リフォーム融資における金利引き下げ
認定数	1, 157件（R6. 2末時点）	503件（R6. 2末時点）
開始時期	令和4年4月	令和4年4月
目的	新築分譲時におけるマンション管理の初期設定の水準の向上を図るため	既存マンション管理の水準を維持・向上していくための制度

管理計画認定の基準 (マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)	
○管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的開催されている
○管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・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
○管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（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	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・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