

マンション管理計画認定基準の見直し等について

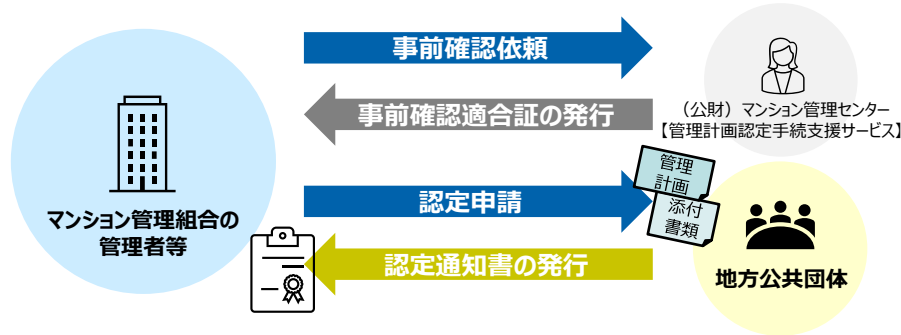
国土交通省 住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付
令和7年11月

マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定制度

- ◆ 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7年10月末時点における認定実績は3,060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リ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・る債の利率上乗せが実施される

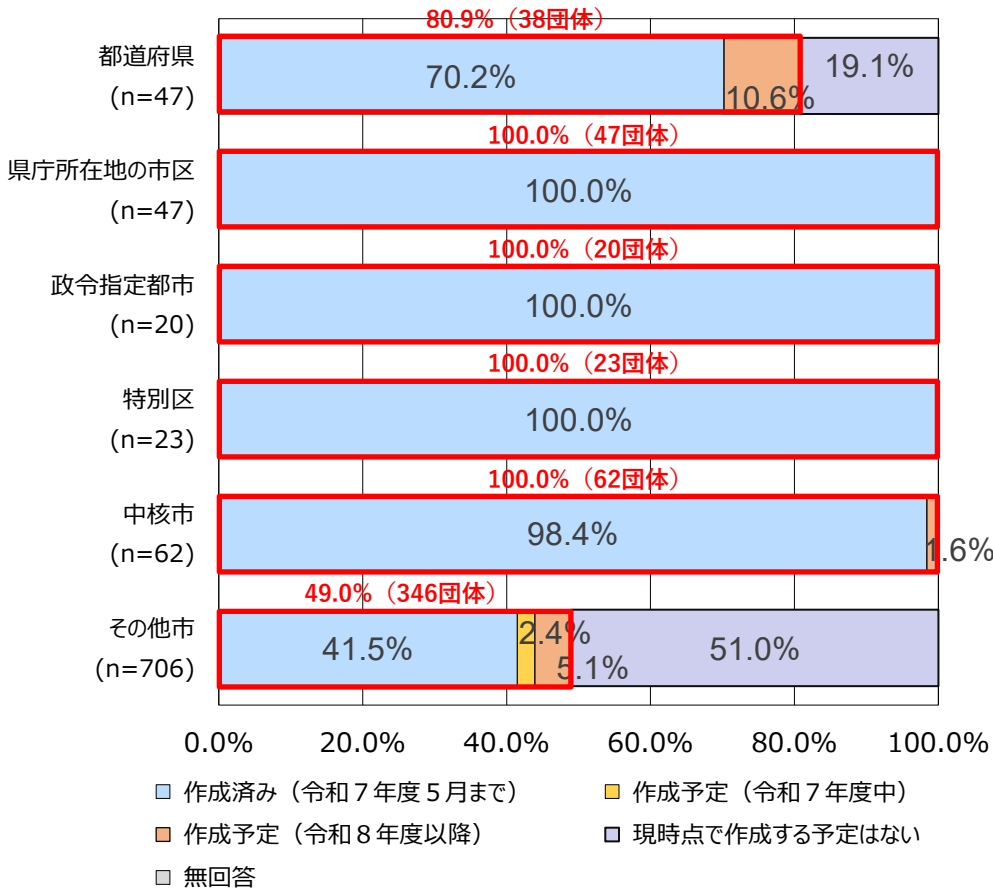
メリット4: 固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した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（令和7年5月末時点）

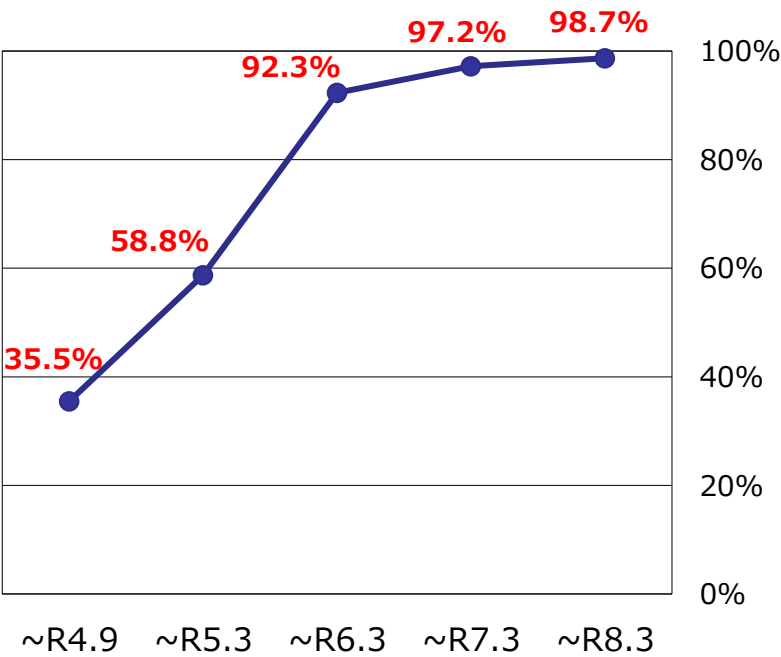
○ マンション管理適正化推進計画について、県庁所在地の市区、政令指定都市及び特別区では、すべての市区において推進計画を作成済み、中核市では、すべての市において作成意向あり。この結果、令和7年度末時点では98.7%のマンションが認定制度の対象となる見込み。

マンション管理適正化推進計画の作成動向



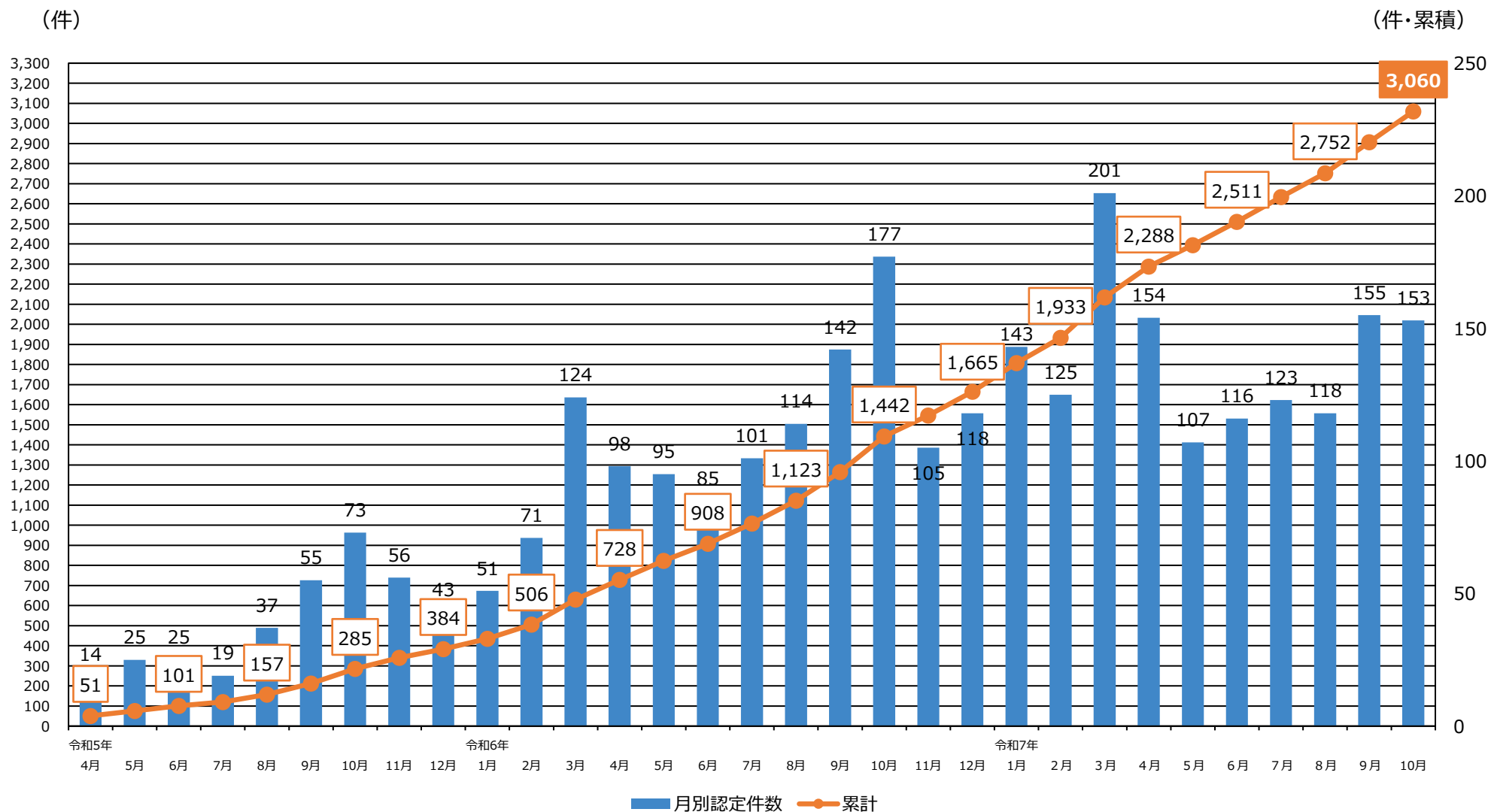
総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率（見込み）

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



管理計画認定の取得状況（月別）

○ 管理計画認定の実績は、堅調に増加しており、令和7年10月末までの認定件数の累計は、3,060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ホームページ：令和7年10月末時点）

管理計画認定制度の拡充について

＜現状・課題＞

※「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」を「管理計画認定制度のあり方に関するWG」と省略しています。

〔新築マンションの管理水準の確保〕

- マンションはその所有形態から、合意形成の困難性を有しているなどの特徴があり、現在の管理水準を向上させる取組を実現するためには、多大な労力や時間を要すると考えられる。このため、マンションの適切な管理を担保するためには、新築分譲時点から適切な管理体制を確保し、その体制や管理運営開始後の管理水準を継続していくことが重要となっている。
- 新築分譲時点の管理体制を確保する観点から（公財）マンション管理センターが実施する予備認定制度は、管理計画認定制度と比較して、認定主体、申請主体、申請時期、認定基準等が異なっており、制度的な連続性は有していない。また、予備認定を取得したマンションのうち、現在までに管理計画認定制度の取得に至った事例は確認されておらず、新築時の分譲業者による管理体制の確保の取組は、管理組合へ継承されず一過性のものとなってしまっているおそれがある。
- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）では、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があると位置づけられている。

＜今後の方針＞

- マンションの適切な管理を担保するため、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理運営開始後の管理水準を将来にわたって継続して維持・向上していく方策について、現行の既存マンションを対象とした管理計画認定制度との関係を踏まえつつ、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。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特に留意する。

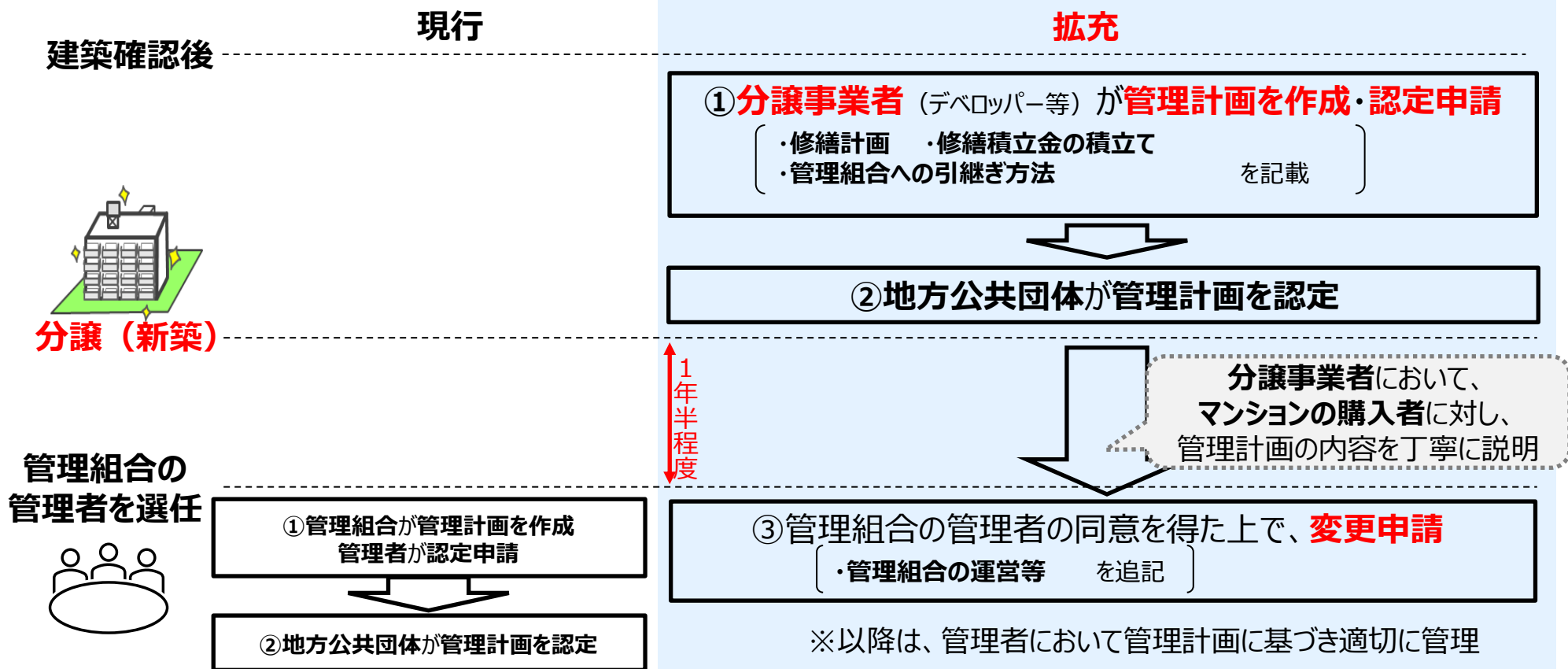
【施行日：公布日から2年以内】

必要性

- 現行の管理計画認定制度は、既存マンションのみを対象にしているところ、**マンションの長寿命化を図る上では、新築の段階から適正な修繕計画等を策定し、管理組合に引き継ぐ仕組みが必要。**

改正法の概要

- 管理計画認定制度を拡充し、**新築時に分譲事業者（デベロッパー）が、管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎをする**仕組みを導入。併せて、認定に係る表示制度を創設。



参照条文：管理計画の記載事項

新（２年以内施行）	旧（現行）
（管理計画の認定） 第５条の15 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。 ２ 建物を分譲してマンションとし、当該マンションの管理組合において当該マンションの管理を行おうとする場合における当該分譲をしようとする者（以下「分譲事業者」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、管理計画を作成し、計画作成都道府県知事等の認定を申請することができる。 ３ 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 <u>管理組合の管理者等が作成する管理計画にあっては、当該マンションの管理組合の運営の状況</u> - 四 <u>分譲事業者が作成する管理計画にあっては、当該マンションの管理組合の管理者等へのマンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎに関する事項</u> - 五 その他国土交通省令で定める事項	（管理計画の認定） 第５条の３ 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。 （新設） 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 <u>当該マンションの管理組合の運営の状況</u> （新設） 四 その他国土交通省令で定める事項

新（２年以内施行）

（認定基準）

第５条の16 計画作成都道府県知事等は、前条第１項又は第２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。
- 三 前条第一項の規定による認定の申請に係る管理計画にあつては、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 前条第二項の規定による認定の申請に係る管理計画にあつては、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎが適切かつ円滑に行われる見込みが確実であること。
- 五 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。

旧（現行）

（認定基準）

第５条の４ 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。
- 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。

（管理組合の運営の状況の基準）

第１条の５ 法第５条の４第三号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 管理者等及び監事が置かれていること。
- 二 集会が年１回以上開かれていること。
- 三 区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ、これらの名簿が年１回以上更新されていること。
- 四 規約に次に掲げる事項が定められていること。
 - イ マンションの管理のため必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入りに関する事項
 - ロ マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項
 - ハ マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

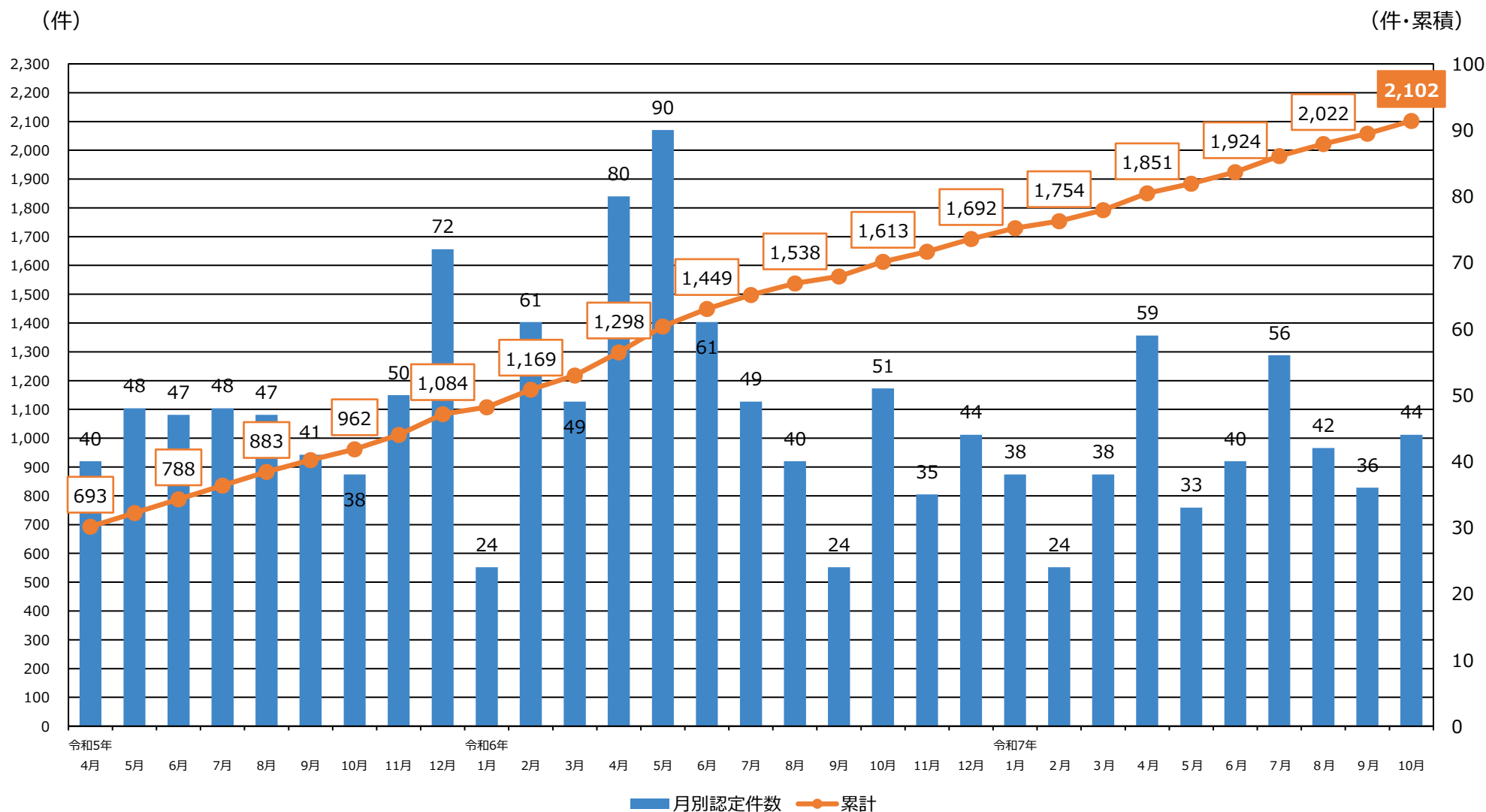
管理計画認定制度と予備認定制度の比較

- 既存マンションを対象とした管理計画認定制度と併せて、予備認定制度（新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組み）を令和4年度から運用しており、同様の基準となっている。

	管理計画認定制度	予備認定制度
制度の目的	既存マンションの管理水準の維持・向上	新築分譲時におけるマンションの管理水準の向上
基本方針における位置づけ	管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。	既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、 <u>新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組み</u> についても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。
申請時期	管理組合発足後	建築確認済証取得後～管理組合発足前
申請主体	管理組合	事業施行者（ 分譲事業者 ）・管理会社
認定主体	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	（公財）マンション管理センター
認定更新の有無	5年ごとの更新	更新なし
インセンティブ	- フラット35の金利引下げ - マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ - マンションすまい・債における利率上乘せ - 長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）	- フラット35の金利引下げ - 補助対象事業費の嵩上げ

予備認定の取得状況（月別）

○ 予備認定の実績は、堅調に増加しており、令和7年10月末までの認定件数の累計は、2,102件となっている。



認定基準と予備認定基準の比較 (1/3)

認定基準（基本方針 別紙 2）		予備認定基準	
(1)	管理組合の運営	(1)	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること	①	管理規約（案）において、総会で管理者が選任されること（※）及び管理者の任期（2 年以内）が定められていること なお、管理規約（案）において、「総会で管理者が選任されること（※）及び管理者の任期（2 年以内）」を定めた上で、附則（経過措置）において、入居開始から概ね 1 年以内に開催される総会までの間の暫定的な管理者を定めることは可とする。ただし、当該期間中の管理者の解任を実質的に困難にする規定となっていないことを要する ※理事長が管理者となる理事会方式の場合は、総会で理事が選任され、理事会において理事長が選任されること
②	監事が選任されていること	②	管理規約（案）において、総会で監事が選任されること及び監事の任期（2 年以内）が定められていること
③	集会（総会）が年 1 回以上開催されていること	③	管理規約（案）において、標準管理規約第37条の2に準じた管理者及び監事の利益相反取引の防止規定（ただし、理事会のない外部管理者方式の場合、「理事会」は「総会」に、「役員」は「管理者又は監事」に修正）が定められていること
「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」等を踏まえた基準は、新たな観点による基準の見直し（P.36～）にて検討を行う。 		④	管理規約（案）において、標準管理規約と同一の条件（組合員数又は議決権数の要件については 5 分の 1 より少ない数を含む。）の組合員による総会招集権が明記されており、かつ、組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性のある要件（例：印鑑証明書の提出等）の規定がないこと
		⑤	管理規約（案）において、標準管理規約で総会議決事項とされているすべての事項が総会の議決事項となっていること

認定基準と予備認定基準の比較(2/3)

認定基準（基本方針 別紙2）		予備認定基準	
(2)	管理規約	(2)	管理規約（案）
①	管理規約が作成されていること	①	管理規約（案）が作成されていること
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	②	マンションの適切な管理のため、管理規約（案）において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること	③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約（案）において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
(3)	管理組合の経理	(3)	管理組合の経理
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	①	管理規約（案）において、管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われる旨定められていること
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	②	管理規約（案）において、修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない旨定められていること
③	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		

認定基準と予備認定基準の比較 (3/3)

認定基準（基本方針 別紙 2）		予備認定基準	
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等	(4)	長期修繕計画（案）の作成及び見直し等
①	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について集会（総会）にて決議されていること	①	長期修繕計画（案）が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること
②	長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること	—	—
③	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	②	長期修繕計画（案）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
④	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	③	長期修繕計画（案）において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
⑤	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	④	長期修繕計画（案）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
⑥	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	⑤	長期修繕計画（案）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
(5)	その他		
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること		
②	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		

認定基準に関する検討の方向性①

新築マンションの管理水準の確保

- 新築マンションにおいては、分譲事業者により、管理規約案や長期修繕計画案が作成され、それが管理組合に引き継がれることが一般的である。
- 新築分譲時点から適切な管理水準を確保するため、分譲事業者による認定申請時から、管理規約案や長期修繕計画案を審査対象とし、管理組合発足後に変更が生じた場合は、変更認定申請時にその内容の審査を行うこととする。
※分譲事業者による認定申請・変更認定申請ともに、従来と同様に、管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を利用可能とする。
- 法第5条の16第四号に基づく認定基準：「分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎが適切かつ円滑に行われる見込みが確実であること」については、分譲事業者による引継ぎ計画（例：分譲時におけるマンションの購入者に対する説明、管理組合発足時における集会（総会）での説明など）を確認事項としてはどうか。

認定基準		確認対象書類	
		管理組合の管理者等	分譲事業者（案）
(1)	管理組合の運営	集会（総会）の議事録の写し	新築分譲時の管理規約案
(2)	管理規約	管理規約の写し	
(3)	管理組合の経理	貸借対照表 収支計算書 ほか	
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画の写し 集会（総会）の議事録の写し	新築分譲時の長期修繕計画案
(5)	その他（組合員名簿・居住者名簿の作成等）	表明保証書	新築分譲時の管理規約案
(6)	分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎ	—	分譲事業者による引継ぎ計画

分譲事業者による認定申請の添付書類（1/3）

認定基準（基本方針 別紙 2）		添付書類（施行規則第1条の 2）	
		管理組合の管理者等	分譲事業者（案）
（ 1 ） 管理組合の運営			
①	管理者等が定められていること	集会（総会）の議事録の写し	新築分譲時の管理規約案
②	監事が選任されていること		
③	集会が年 1 回以上開催されていること		
（ 2 ） 管理規約			
①	管理規約が作成されていること	管理規約の写し	新築分譲時の管理規約案
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること		
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること		

分譲事業者による認定申請の添付書類（2/3）

認定基準（基本方針 別紙2）		添付書類（施行規則第1条の2）	
		管理組合の管理者等	分譲事業者（案）
(3)	管理組合の経理		
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※新築等により当該直前の事業年度がない場合：申請日の属する事業年度において決議された収支予算書	新築分譲時の管理規約案（又は収支予算案）
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと		
③	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		
		当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類	

分譲事業者による認定申請の添付書類（3/3）

認定基準（基本方針 別紙 2）		添付書類（施行規則第1条の 2）	
		管理組合の管理者等	分譲事業者（案）
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等			
①	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について集会（総会）にて決議されていること	長期修繕計画の写し	新築分譲時の長期修繕計画案
②	長期修繕計画の作成または見直しが 7 年以内に行われていること	当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会の（総会）の議事録の写し	
③	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	長期修繕計画の写し	
④	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと		
⑤	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		
⑥	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		
(5) その他			
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1 年に 1 回以上は内容の確認を行っていること	組合員名簿及び居住者名簿を備えるとともに、年 1 回以上更新していることを確認することができる書類（表明保証書）	新築分譲時の管理規約案

認定基準の見直し等について

＜今後の方針＞

〔修繕積立金の安定的な確保〕

- 修繕積立金の積立方式のうち、均等積立方式については、将来にわたって安定的に修繕積立金を確保する観点から望ましい積立方式として、引き続き、周知等を行っていくとともに、段階増額積立方式から均等積立方式への変更を行う取組への支援措置を継続して実施していく。あわせて、近年の工事費の高騰等の状況を踏まえ、均等積立方式であっても、適時適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある旨の周知を行う。
- 段階増額積立方式については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ、早期に引上げを完了させることが望ましい旨の周知を行う。また、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方を以下のとおり示す。

■ 〔段階増額積立方式における適切な引上げの考え方〕

- ・ 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、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倍以内とする。

■ 具体的な計算方法

$$0.6 \times D \leq E \text{ かつ } 1.1 \times D \geq F$$

※ A: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)

B: マンションの総専有床面積(㎡)

C: 長期修繕計画の計画期間(月)

D: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 $= A \div B \div C$ (円/㎡・月)

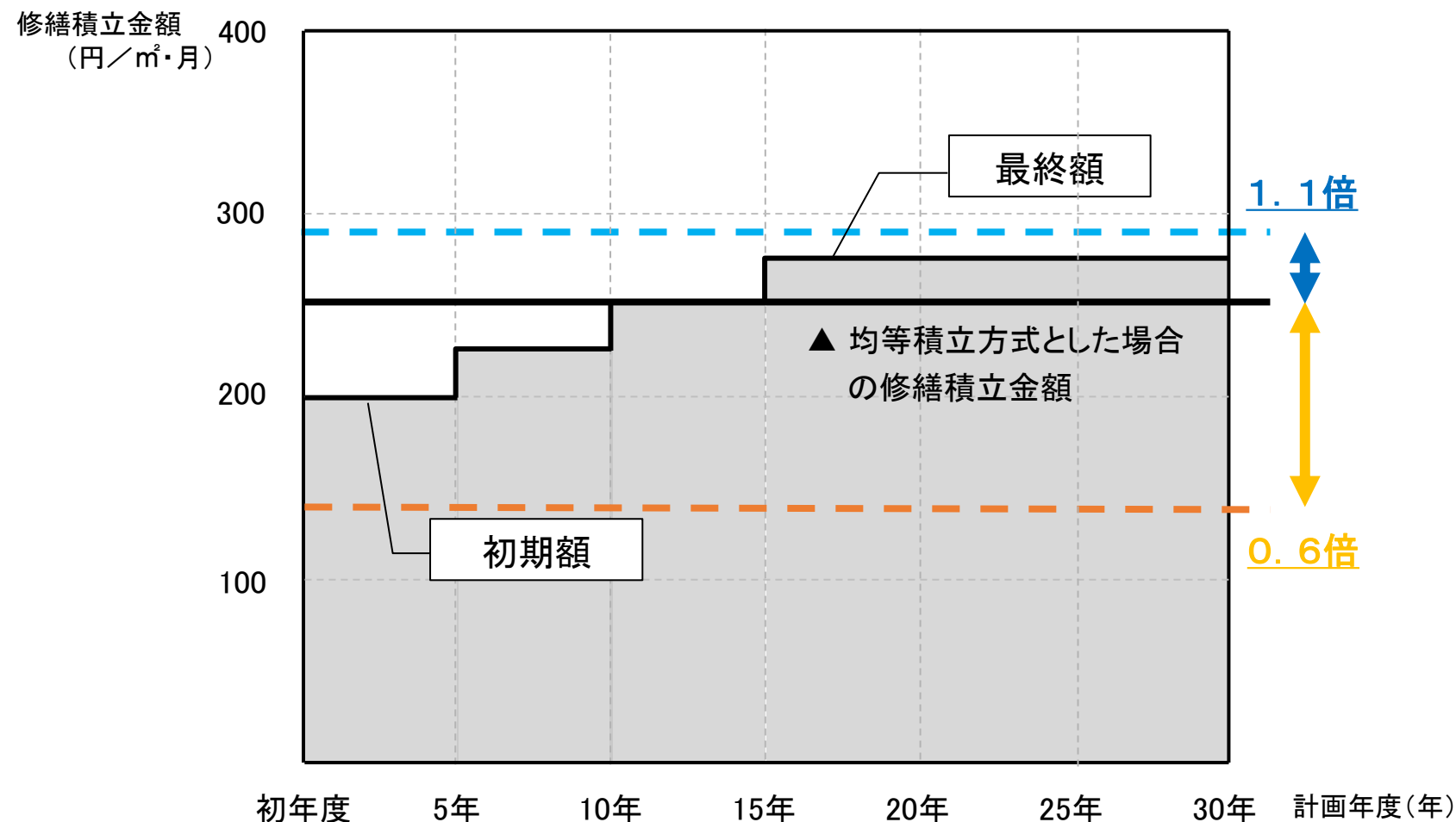
E: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額(円/㎡・月)

F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額(円/㎡・月)

■ 留意事項

- ・ 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方（イメージ）



※ 上記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

＜今後の方針（続き）＞

〔マンションの防災対策の推進〕

- 管理組合の合意形成を後押しする観点から、マンションの耐震改修をはじめとした防災対策改修等に対する支援措置を継続して実施する。
- 大規模な自然災害等が発生した場合に備え、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の例として、「防災マニュアルの作成・周知」、「防災訓練の実施」、「防災情報の収集・周知」、「防災用名簿の作成」、「防災物資等の備蓄」、「防災組織の結成」の取組の推進に向けた周知を行うとともに、地方公共団体が行うこれらの対策の推進に係る取組への支援措置について検討を行う。あわせて、例示した取組以外の管理組合等によるマンションの防災対策に係る優良な取組については、他の管理組合等の参考となるよう横展開を図る。

〔管理計画認定基準の見直し等に向けて〕

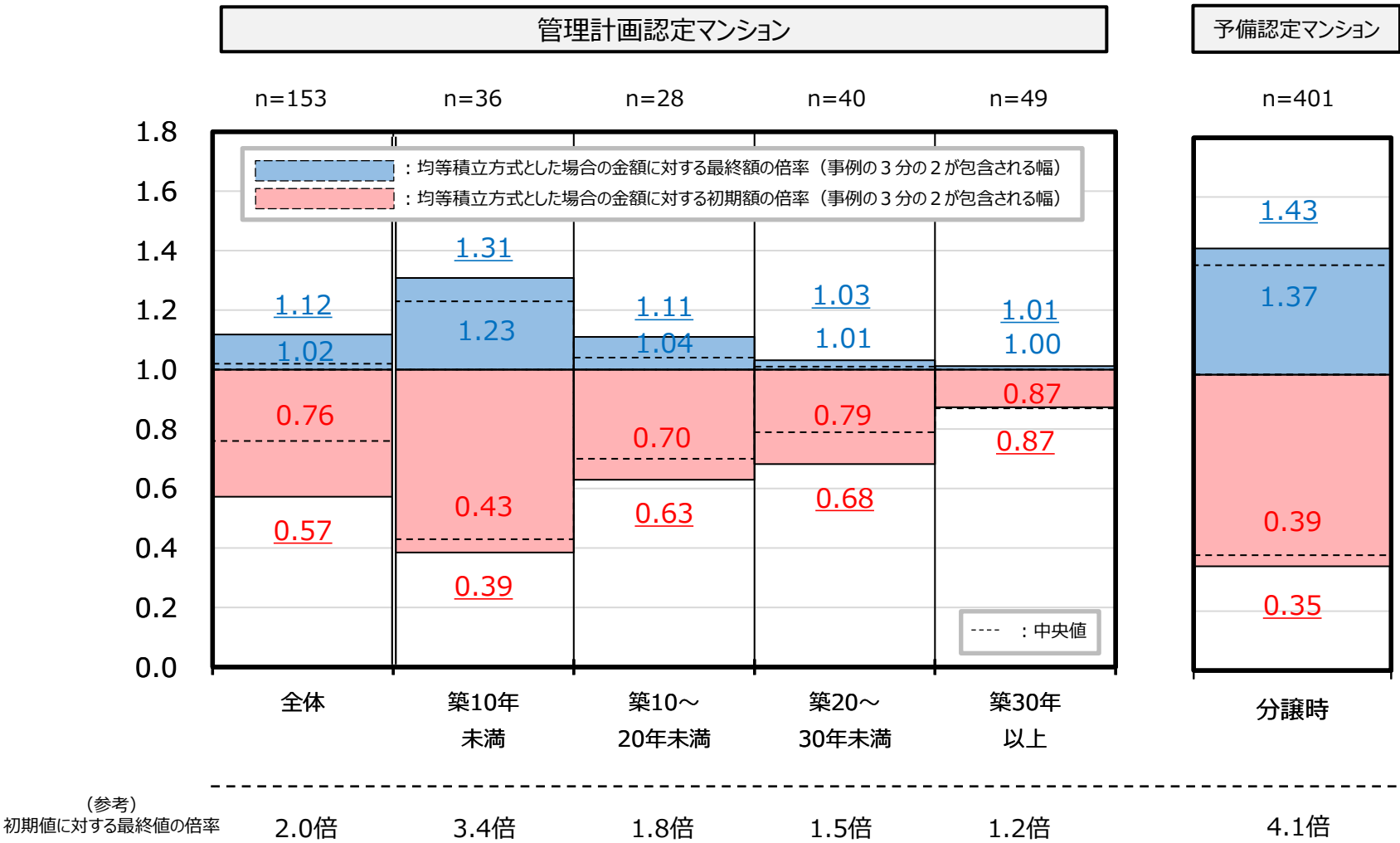
- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等の関係ガイドラインへ速やかに反映させることとする。
- その上で、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」や、「管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策の例」については、まずは、区分所有者、管理組合、管理業者、マンション管理士、管理組合を支援するNPO法人、不動産事業者、地方公共団体等のマンション関係者に対して、広く周知を行うこととし、その後、活用状況、実効性の把握や、修繕積立金の引上げ状況に関する更なる分析等を進めつつ、将来的に管理計画認定基準への反映について検討を行うこととする。なお、管理計画認定基準への反映の検討にあたっては、それぞれの内容を全国的に一律の基準とすることの妥当性を考慮して行う。
- さらに、現在、「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」において、管理業者が管理者となる場合の管理方式が増加してきたことも踏まえ、その留意事項等をまとめたガイドラインの検討が進められているところであるが、将来的な管理計画認定基準の検討にあたっては、こうした新たな観点による基準の見直しも含めて検討を行う。

1. 修繕積立金の安定的な確保

2. マンションの防災対策の推進

3. 新たな観点による基準の見直し

認定マンション（管理計画認定制度・予備認定制度）の分析

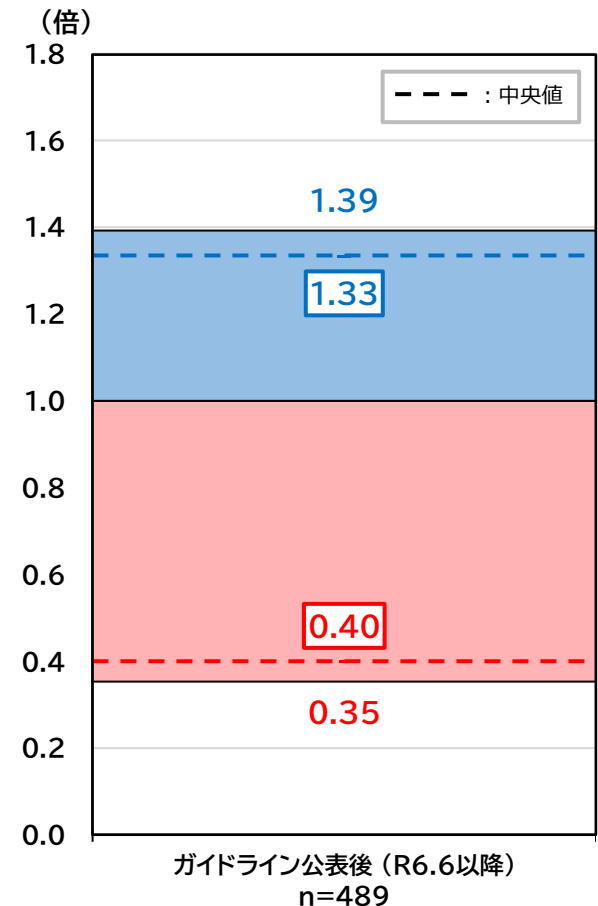
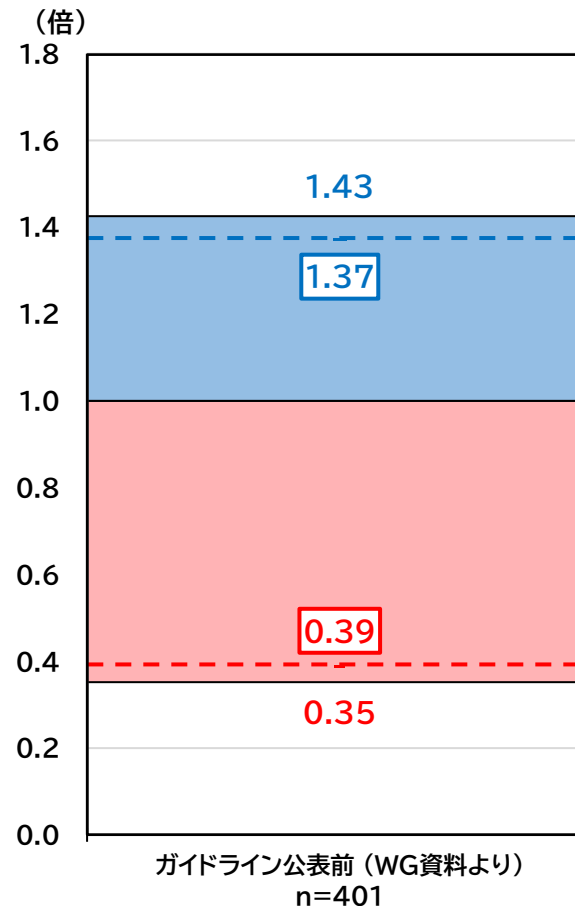
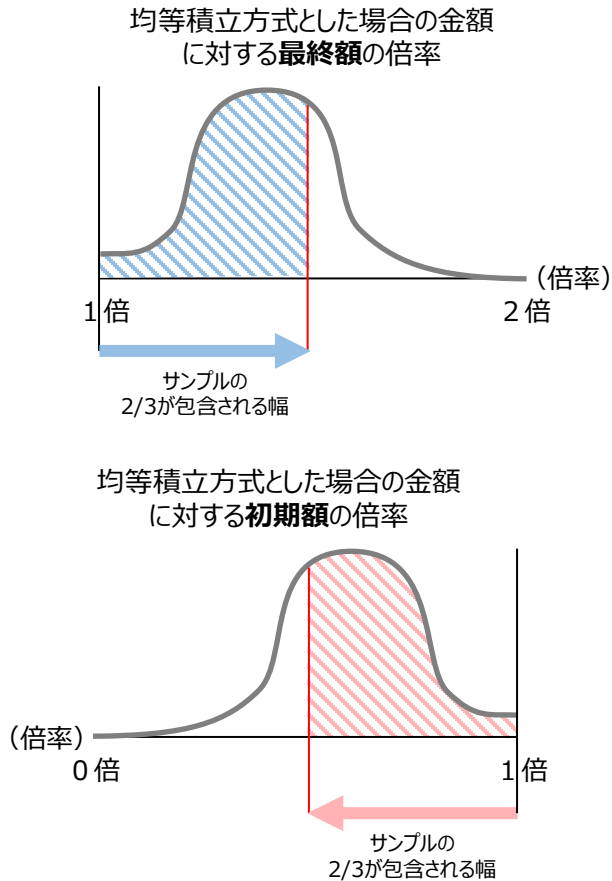


※均等積立方式のマンションは最終額・初期額の倍率ともに1倍として算定する。

予備認定マンションにおける倍率の傾向（ガイドライン公表前・後）

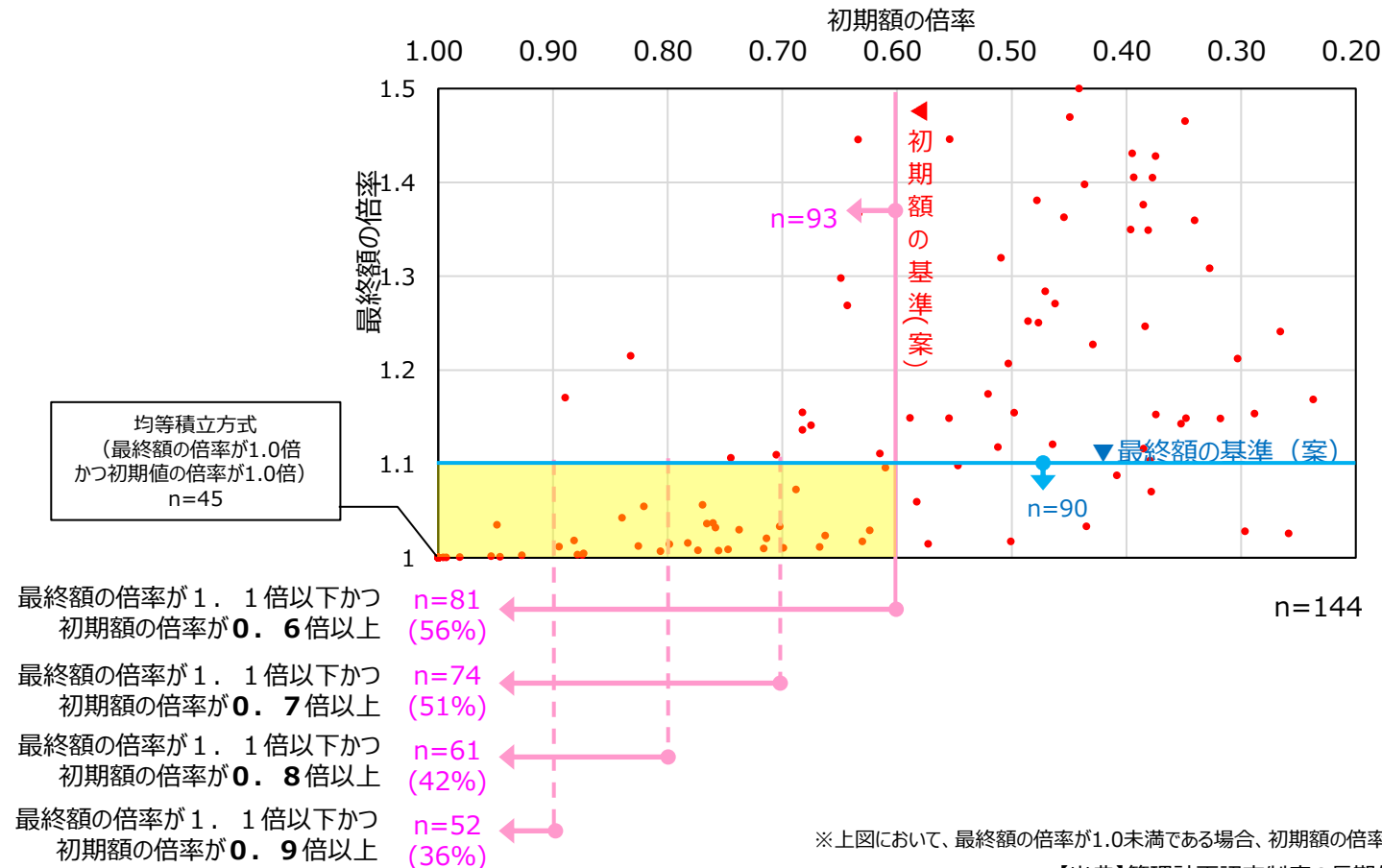
均等積立方式とした場合の金額に対する初期額・最終額の倍率（サンプルの2/3を包含する幅）

 : 均等積立方式とした場合の金額に対する最終額の倍率（事例の3分の2が包含される幅）
 : 均等積立方式とした場合の金額に対する初期額の倍率（事例の3分の2が包含される幅）



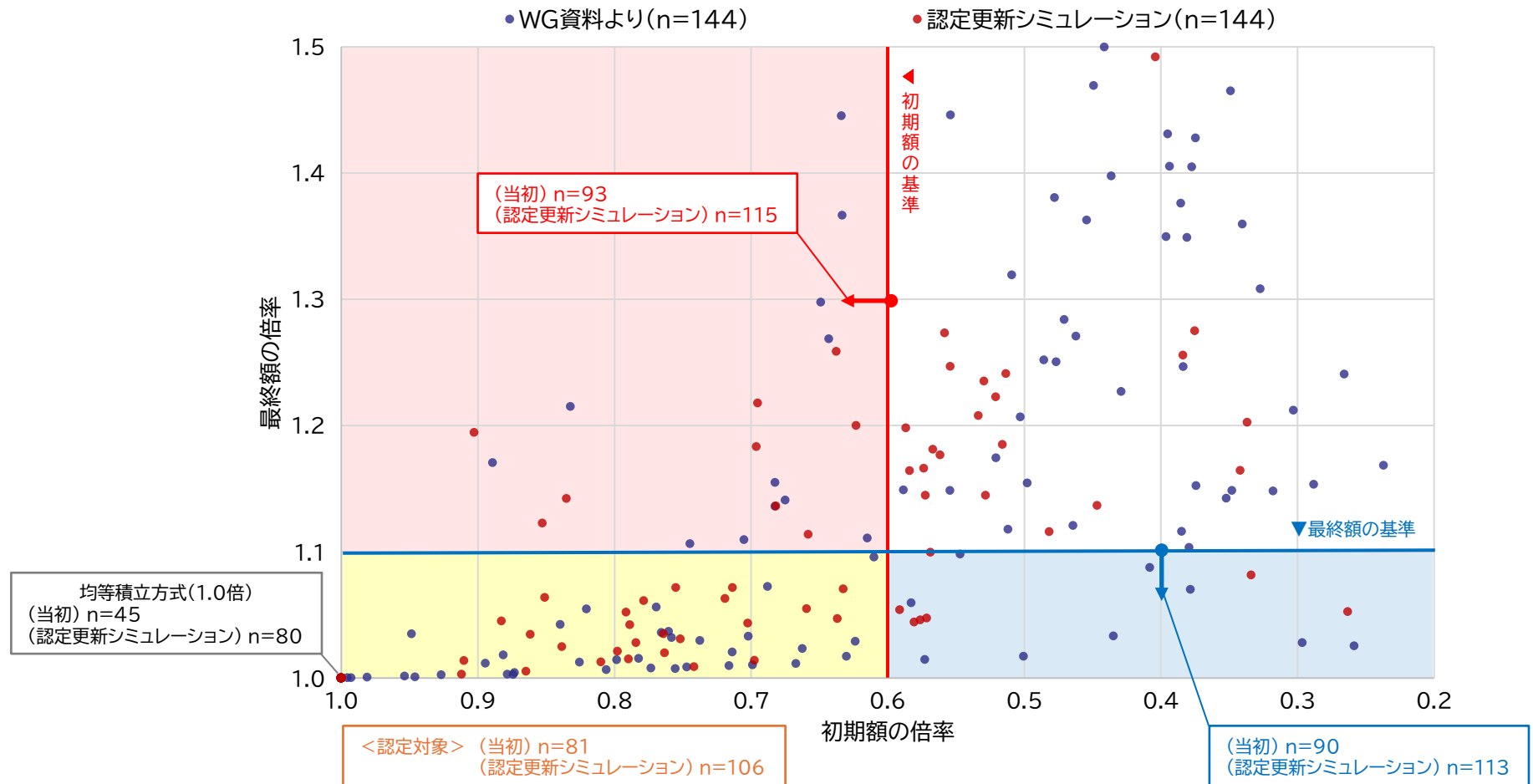
- 段階増額積立方式における適切な引上げ計画の考え方について、例えば、下限を基準額の0.8倍とした場合、管理計画認定マンションのうち条件を満たせるのは約42%にとどまる。
- 「基準額の初期額0.6倍～」の考え方の水準を高くすると、既存マンションにおいては、当該考え方に適合させるための最初のハードルが高くなり、かえって取組が進まなくなるおそれもある。

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)



認定マンションの認定更新（5年後）における倍率のシミュレーション

均等積立方式と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
(計画期間の始期を5年後とした場合の倍率 ※当初の計画通りに修繕積立金が引き上げられたと仮定)

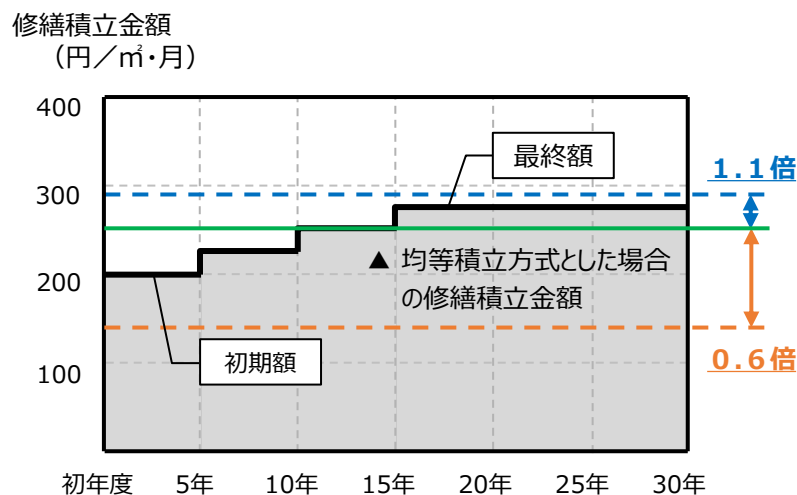


認定対象 : 初期額の倍率0.6倍以上かつ最終額の倍率1.1倍以内 **n=81 (56.3%) → n=106 (73.6%)**
 初期額○ : 初期額の倍率0.6倍以上 **n=93 (64.6%) → n=115 (79.9%)**
 最終額○ : 最終額の倍率1.1倍以内 **n=90 (62.5%) → n=113 (78.5%)**

修繕積立金の安定的な確保

- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」：均等積立方式とした場合の基準額（円／㎡・月）に対する倍率（初期額：0.6倍以上、最終額：1.1倍以内）については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものである。
- 予備認定マンション（新築マンション）を対象とした追加分析では、ガイドラインの公表前・後で倍率の傾向に大きな変化はみられなかったが、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」を反映した長期修繕計画（資金計画）もあった。
- 修繕積立金の安定的な確保に向けて、実現性をもった引上げによる資金計画が設定されていることは、マンションの管理水準を捉える上で重要であるため、修繕積立金の引上げに関する認定基準を追加してはどうか。
- 認定基準への反映の検討にあたっては、管理計画認定制度の更なる普及・促進を図っている段階であることを踏まえ、修繕積立金の引上げに関する認定基準をどのように設定すべきか検討する必要がある。

段階増額積立方式における適切な引上げの考え方（イメージ）



$$0.6 \times D \leq E \quad \text{かつ} \quad 1.1 \times D \geq F$$

A：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

B：マンションの総専有床面積（㎡）

C：長期修繕計画の計画期間（月）

D：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額
＝ $A \div B \div C$ （円／㎡・月）

E：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額
（円／㎡・月）

F：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額
（円／㎡・月）

1. 修繕積立金の安定的な確保

2. マンションの防災対策の推進

3. 新たな観点による基準の見直し

- 地方公共団体の管理計画認定制度における独自基準、（一社）管理業協会によるマンション適正評価制度における評価項目、マンション総合調査における各管理組合の実際的な取組を参考としてマンションの防災対策として考えられる取組を整理。

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

防災マニュアルの作成・周知

- ◆ 災害時のマニュアルを作成している。
- 災害対応マニュアル等の作成・配布
- 防災マニュアルを作成・周知すること。

防災用名簿の作成

- ◆ 防災用名簿を作成している。
- 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
- 高齢者が入居する住戸の記した防災用名簿が作成されている。
- 要支援者名簿を作成すること。

防災訓練の実施

- ◆ 定期的に防災訓練を実施している
- 消防訓練の実施状況
- 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
- 定期的な避難訓練を実施すること。

防災物資等の備蓄

- ◆ 防災用品や衣料品・医薬品を備蓄している。
- ◆ 非常食や飲料を備蓄している。
- ◆ 生活用水の供給体制を確保している。
- 災害時に必要となる道具・備品等の備蓄
- 防災物資の点検（使用期限等）を行っていること。

防災情報の収集・周知

- ◆ 災害時の避難場所を周知している。
- ◆ 防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している。
- ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知
- 災害発生時における被害状況・普及見通しに関する情報収集・提供体制の整備
- 掲示板に防災・災害対策情報を記載していること。

防災組織の結成

- ◆ 自主防災組織を組織している。
- 防災組織として管理規約上に定めること。
- 地域の防災組織への参加。

※（ ）内は、マンション総合調査＜◆＞、
マンション管理適正評価制度＜●＞
地方公共団体の独自基準＜■＞の記載事項の例

マンション標準管理規約コメントの見直し

- マンションにおける防災対策の重要性を踏まえ、マンション標準管理規約の改正（R7.10.17公表）において、管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加した。

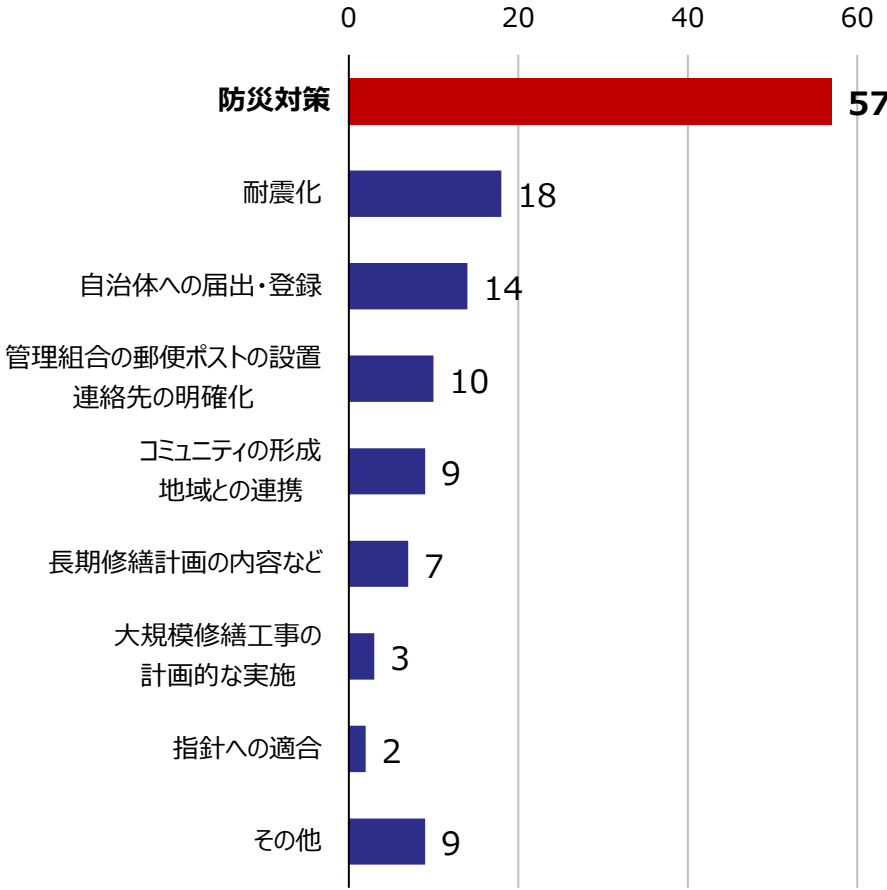
新（R7.10.17公表）	旧
（業務） 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。 一～十一 （略） 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、<u>防災</u>並びに居住環境の維持及び向上に関する業務 十三～十五 （略）	（業務） 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。 一～十一 （略） 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、<u>防災</u>並びに居住環境の維持及び向上に関する業務 十三～十五 （略）
【コメント】第32条関係 ①～⑧ （略） ⑨ 第十二号に掲げる「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、<u>防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務</u>」のうち、「<u>防災に関する業務</u>」とは、<u>平時から管理組合や区分所有者において進めべき防災対策の取組である防災マニュアルの作成・周知、防災訓練の実施、防災情報の収集・周知、防災用名簿の作成、防災物資等の備蓄等が考えられる。</u>なお、これらの取組については、管理組合が担うのではなく、別に<u>防災活動に取り組む組織を結成した上で、その組織が主導して取り組むことも考えられる。</u> ⑩・⑪ （略）	【コメント】第32条関係 ①～⑧ （略） （新設） ⑩・⑪ （略）

地方公共団体による防災対策に関する独自基準

○ 地方公共団体が追加している独自基準は、防災対策に関する基準が最も多く、基準の内容としては、「防災訓練の実施」や「防災マニュアル・防災計画の作成など」を設定している事例が多い。

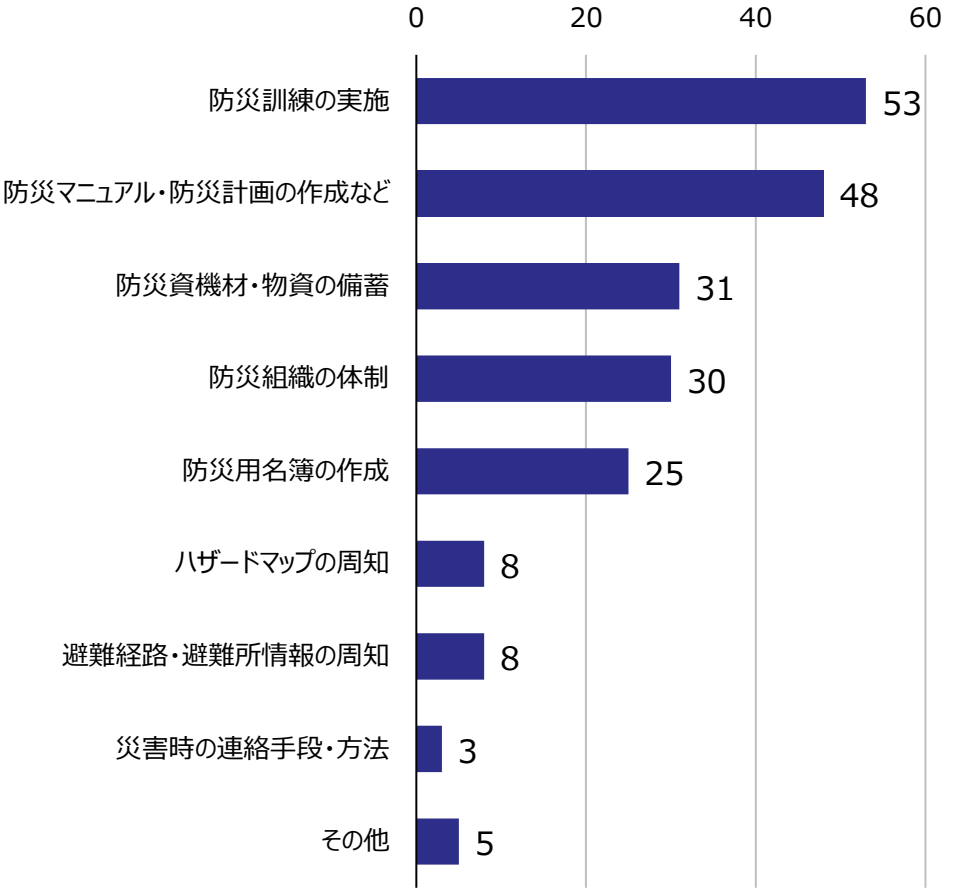
地方公共団体による独自基準

(n=72)
※複数回答



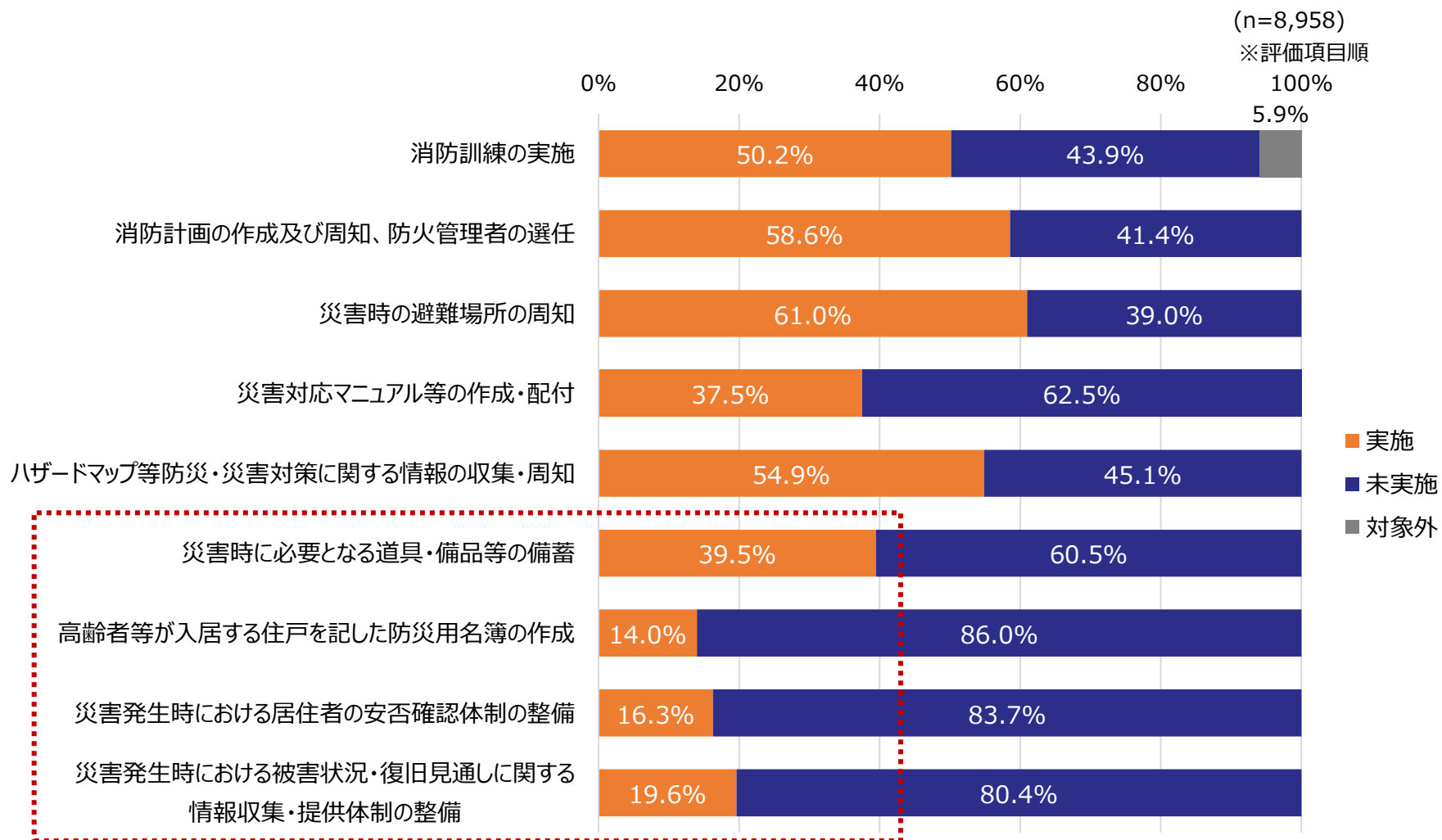
防災対策に関する基準

(n=57)
※複数回答



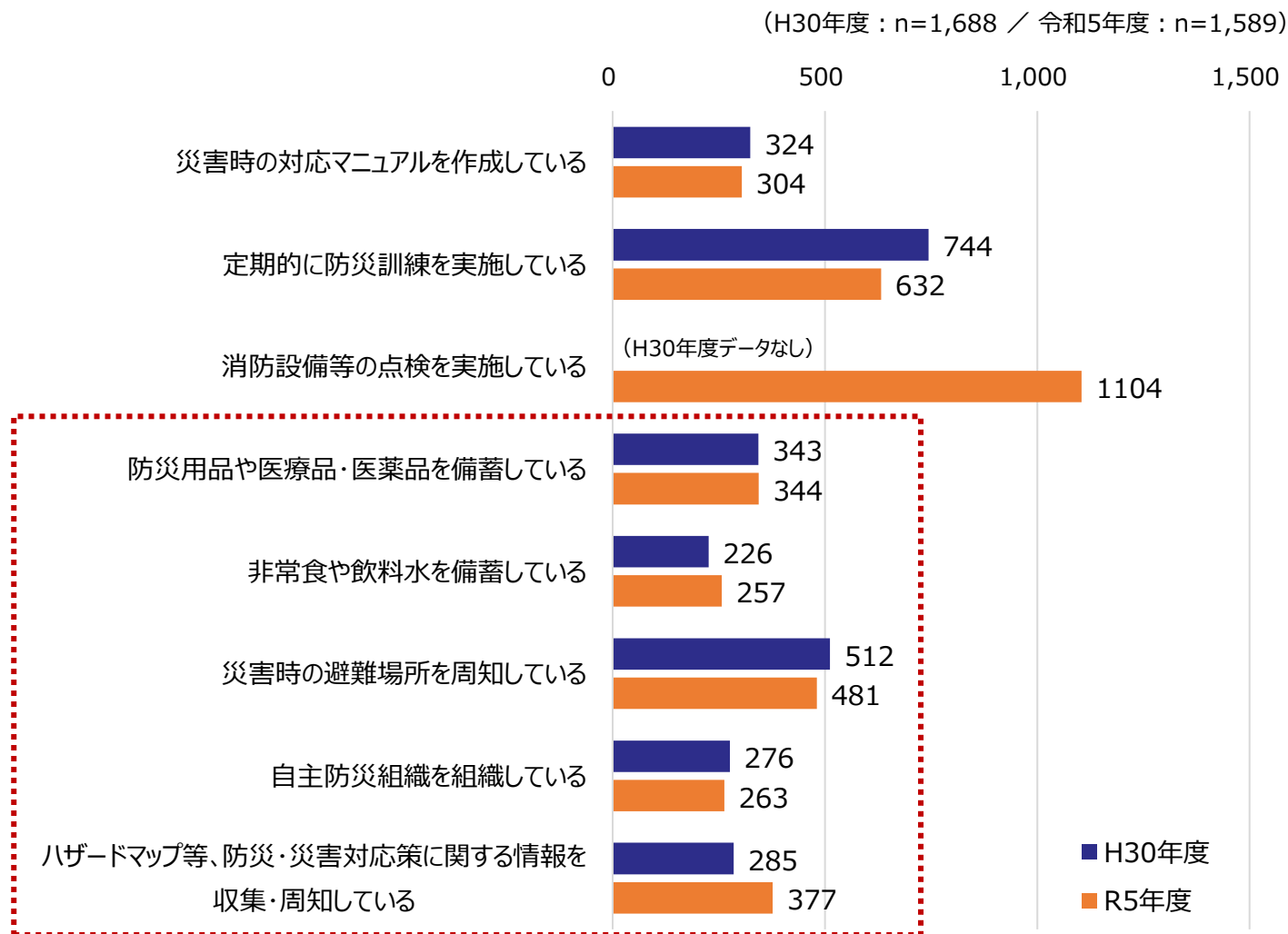
マンション管理適正評価制度における防災対策に関する評価項目

- 取組を進めるべき防災対策（6項目）のうち、「防災情報（災害時の避難場所やハザードマップ等の情報）の収集・周知」は一定程度実施されている一方で、「防災用名簿の作成」や「防災物資等の備蓄」等は進んでいない状況が見受けられる。



マンション総合調査における防災対策の実施状況

- マンション総合調査における平成30年度と令和5年度の調査結果（管理組合の大規模災害への対応状況）を比較すると、防災対策の実施状況は同程度となっている。



マンションの防災対策の推進

- 管理組合等において進めるべき防災対策（6項目：「防災マニュアルの作成・周知」、「防災訓練の実施」、「防災情報の収集・周知」、「防災用名簿の作成」、「防災物資等の備蓄」、「防災組織の結成」）に取り組むにあたっては、管理組合等でマンションの防災対策への取組方針等を検討することが重要である。
- 認定基準への反映の検討にあたっては、マンションの防災対策に係る取組方針や共有すべき防災情報等が記載された「防災マニュアル」が作成され、集会（総会）にて周知・報告されていることを一律の基準にしてはどうか。
- 取組の実施状況（例：数値基準など）や地域特性に応じた防災対策は、消防法等に基づく義務付けや地方公共団体による独自基準（上乘せ基準）に委ねることとしてはどうか。

防災対策に関する認定基準（案）

管理組合における防災対策の取組

（１）マンションの防災対策に係る取組方針等が記載された「防災マニュアル」が作成されていること

① 防災訓練の実施方針

※防災訓練には、消防法に基づく訓練（避難訓練等）も含む。

② 防災情報及びその周知方法

③ 備蓄する防災物資等

④ 防災組織の体制

（２）「防災マニュアル」が集会（総会）にて周知・報告されていること

※「防災用名簿の作成」については、認定基準（５）①「管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること」にて確認することとする。

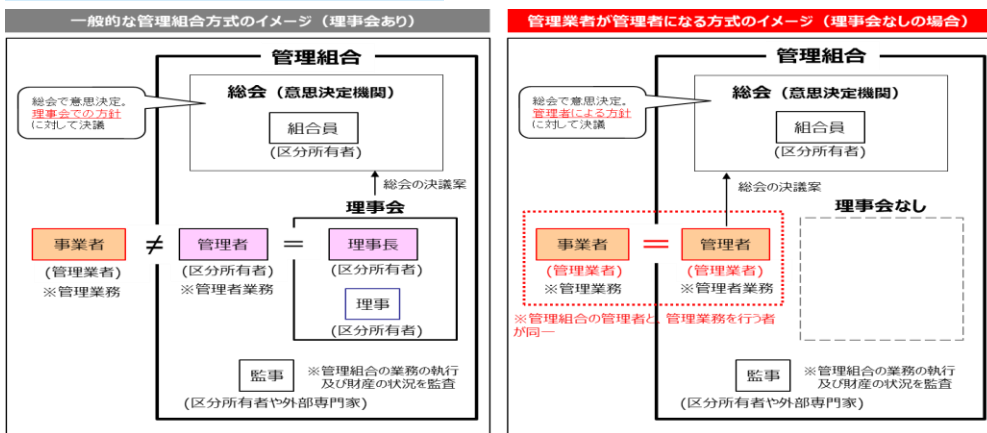
1. 修繕積立金の安定的な確保

2. マンションの防災対策の推進

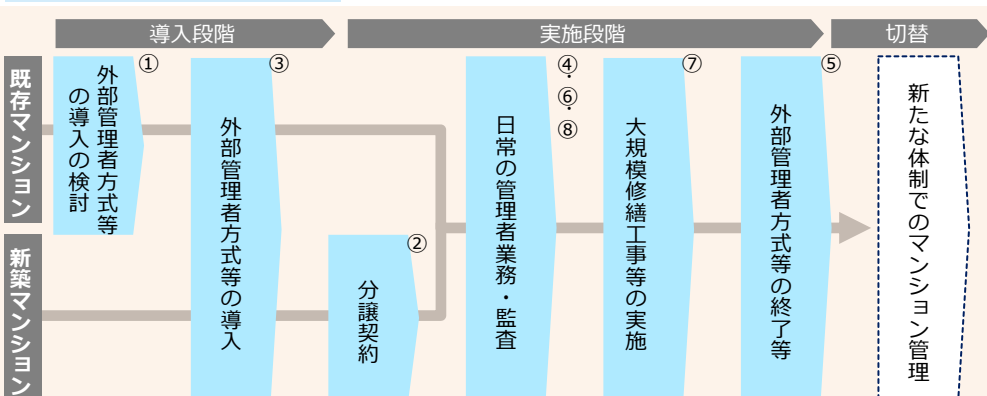
3. 新たな観点による基準の見直し

- 「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を再構成し、令和6年6月、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」として制定。
- ガイドライン制定のため、令和5年10月から令和6年3月まで、外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを開催。マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、区分所有者以外の者が管理者に就任する方式について「**外部管理者方式**」（このうち、管理業者が管理者に就任する場合を「**管理業者管理者方式**」）と定義したうえ、外部管理者方式等においても、マンションの**管理の主体は区分所有者から構成される管理組合**であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、**外部管理者方式等における留意事項**を整理。
- 第2章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等について、第3章において管理業者管理者方式について整理。

外部管理者方式の概要



各段階における論点



現行ガイドラインからの拡充内容

現行ガイドライン	今回の改訂による拡充
(新設) 現行ガイドラインでは、投資型マンションやリゾートマンションについて念頭においておらず。	第1章 本ガイドラインについて（目的・構成等） マンションの管理の主体が管理組合であること 投資用マンションやリゾートマンションについても、本ガイドラインが参考となること 等について規定
外部専門家※を活用する場合における留意事項 ※マンション管理士等	第2章 外部専門家による外部管理者方式等における留意事項
(新設) 現行ガイドラインでは、管理業者が自ら管理者に就任するケースを想定しておらず、規定なし	第3章 マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）における留意事項

- 第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定。

ガイドライン第3章の概要

論点 No.	論点 No.
① 既存マンションにおいて 管理業者管理者方式を 導入する場合のプロセス	⑤ 管理業者が管理者 の地位を離れる 場合のプロセス
② 新築マンションにおいて 管理業者管理者方式が 導入される場合の 説明のあり方	⑥ 日常の管理での 利益相反取引等に おけるプロセスや 区分所有者に対する 情報開示のあり方
③ 管理組合運営の あり方 (管理者権限の範囲等)	⑦ 大規模修繕工事に おけるプロセスや 区分所有者に対する 情報開示のあり方
④ 管理業者管理者方式に おける通帳・印鑑の 望ましい保管のあり方	⑧ 監事の設置と監査 のあり方

管理業者管理者方式を導入する場合、管理組合の運営に大きな影響を与え得るため、管理業者は、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい。

管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、分譲業者は、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し情報提供することが望ましい。

必要に応じて（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、管理業者から購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。

管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。

管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。

管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。

区分所有者の意思反映のための環境整備（例として、管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置、管理者がアンケートにより区分所有者の意見を集約する環境の整備等）が必要。

議決権行使は、管理者や外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）ではなく、出席又は議決権行使書によることが望ましい。

※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義とするべき。

通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい。

規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。

管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担うことが望ましい。

具体的には新規規約の調整、新管理者の選任を議案とする臨時総会の招集通知を、旧管理者の退任決定日から1か月（より長くすることも考えられる）以内を目途に発出し、新管理体制を整備することが望ましい。

総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要がある。

グループ会社の定義について、管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理。

大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）を設置し、これを主体として検討することが望ましい。

※例外的に、小規模マンションであり、かつ修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、

①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討したうえ、

②大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられる。

監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい。

※例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないことやむを得ないと考えられるときは、

①区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度）が実施され、

②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。

【施行日：令和8年4月1日】

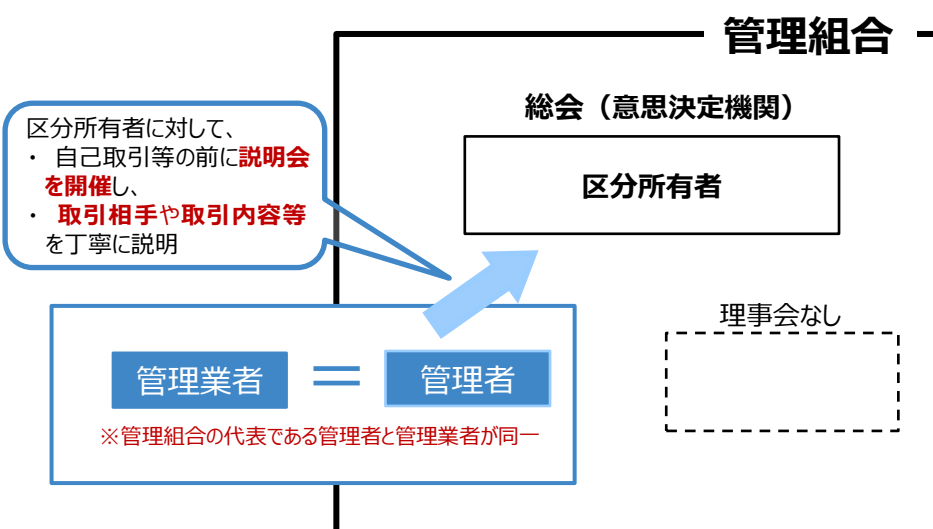
背景・必要性

- 高齢化等による管理組合役員の担い手不足を背景に、マンション管理業者が管理事務を受託している管理組合の管理者に選任される方式が増加している。
- この方式では、管理業者が工事等の受発注者となる場合があるなど、管理業者と管理者との間で利益相反が発生するおそれがある。

改正法の概要

- 管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合において、
 - ① 管理業者が管理者に選任されるに際して、管理者受託契約に係る重要事項を区分所有者に説明すること
 - ② 管理業者が管理者として、自社又は関連会社との取引等を行おうとする際には、総会決議に先立ち、区分所有者に対し、当該取引に関する重要な事実を事前説明することを義務付けた。

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合



施行規則の改正事項

- 【①関係】
 - 管理者受託契約に係る重要事項について
(管理者事務の内容、費用、管理者の権限等)
- 【②関係】
 - 利益相反のおそれがある取引に該当する相手方について
(管理業者が個人の場合：親族、親族が役員である法人
管理業者が法人場合：親会社、子会社、関連会社)
 - 説明会の実施方法及び関係書面の事前交付について
(日時及び場所の1週間前掲示、書面の1週間前交付)
 - 事前説明が必要な事項について
(取引の相手方との関係、取引内容、金額（積算根拠含む）、相見積りを行った場合はその内容・行わなかった場合はその理由等)

予備認定制度における基準の見直し（令和7年2月1日基準）

予備認定基準	参考：マンション標準管理規約
① 管理規約（案）において、総会で管理者が選任されること（※）及び管理者の任期（2年以内）が定められていること なお、管理規約（案）において、「総会で管理者が選任されること（※）及び管理者の任期（2年以内）」を定めた上で、附則（経過措置）において、入居開始から概ね1年以内に開催される総会までの間の暫定的な管理者を定めることは可とする。ただし、当該期間中の管理者の解任を実質的に困難にする規定となっていないことを要する。 ※理事長が管理者となる理事会方式の場合は、総会で理事が選任され、理事会において理事長が選任されること	（役員の任期） 第36条 <u>役員の任期は○年とする。</u>ただし、再任を妨げない。 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。 ＜外部専門家を役員として選任できることとする場合＞ 4 選任（再任を除く。）の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。
② 管理規約（案）において、総会で監事が選任されること及び監事の任期（2年以内）が定められていること	
③ 管理規約（案）において、標準管理規約第37条の2に準じた管理者及び監事の利益相反取引の防止規定（ただし、理事会のない外部管理者方式の場合、「理事会」は「総会」に、「役員」は「管理者又は監事」に修正）が定められていること	（利益相反取引の防止） 第37条の2 <u>役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</u> 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

予備認定制度における基準の見直し（令和7年2月1日基準）

予備認定基準	参考：マンション標準管理規約
④ 管理規約（案）において、標準管理規約と同一の条件（組合員数又は議決権数の要件については5分の1より少ない数を含む。）の組合員による総会招集権が明記されており、かつ、組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性のある要件（例：印鑑証明書の提出等）の規定がないこと	（組合員の総会招集権） 第44条 <u>組合員が組合員総数及び第46条第1項に定める議決権総数の各5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</u> 2 <u>理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</u> 3 （略）
⑤ 管理規約（案）において、標準管理規約で総会議決事項とされているすべての事項が総会の議決事項となっていること	（議決事項） 第48条 <u>次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</u> 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止 二 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法 三 収支決算及び事業報告 四 収支予算及び事業計画 五 長期修繕計画の作成又は変更 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法 七 修繕積立金の保管及び運用方法 八～九 （略） 十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し 十一～十六 （略） 十七 組合管理部分に関する管理委託契約の締結 十八 その他管理組合の業務に関する重要事項

認定基準に関する検討の方向性④

新たな観点による基準の見直し

- 「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」の改訂やマンション管理適正化法の一部改正（管理業者管理者方式への対応）等を踏まえ、利益相反取引等の管理組合の利益を損なう行為への対応として、管理者等の任期や利益相反取引の制限に関する認定基準を追加してはどうか。
- 認定基準への反映の検討にあたっては、現行の予備認定基準を参考に、外部管理者方式以外の管理方式にも適用されるべき事項として、一律の基準にしてはどうか。

認定基準（案）		確認対象書類（案）	
		管理組合の管理者等	分譲事業者
（１） 管理組合の運営			
①	管理者等が定められ、その任期（２年以内）が定められていること	集会（総会）の議事録の写し 管理規約の写し	新築分譲時の管理規約案
②	監事が選任され、その任期（２年以内）が定められていること		
（２） 管理規約			
①	管理者等の適切な業務運営のため、管理規約において、管理者及び監事の利益相反取引の防止について定められていること	管理規約の写し	新築分譲時の管理規約案
②	区分所有者等による総会招集の円滑化のため、管理規約において、組合員による総会招集権について定められていること		
③	管理組合の適切な運営のため、管理規約において、集会（総会）の議決事項が「マンション標準管理規約」に準拠し定められていること		