

基調講演

マンションの管理適正化に向けた 自治体・民間団体の役割

令和7年10月10日

マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会

国土交通省 住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

マンション管理の担い手は、マンション区分所有者で構成される「管理組合」



▶ 地域のマンション政策を担う自治体や、
管理組合を支援する専門家等の民間団体の役割が重要

従前 各自治体の自主的な取組として、
マンション管理適正化に向けた施策を実施

令和 2 年 マンション管理適正化法改正

- ▶ マンション管理適正化の担い手として、自治体の役割を明確化
 - ① マンション管理適正化推進計画を策定可能に
 - ② 管理計画認定制度を創設（令和4年度～）
 - ③ 助言、指導、勧告制度を創設（令和4年度～）

令和 7 年 マンション管理適正化法改正

- ▶ マンション管理適正化に向けた自治体の権限等を拡充
 - ① 管理計画認定制度を拡充（令和9年度～）
 - ② 助言、指導、勧告制度を拡充（令和7年11月施行）

平成12年 マンション管理適正化法制定

▶ マンション管理に関わる様々な主体について法制化

- ① マンション管理士制度の創設 等

令和2年 マンション管理適正化法改正

▶ 改正法に基づき策定された「**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**」において、民間団体等の役割を位置付け

- ① 地方公共団体等が策定する「マンション管理適正化推進計画」等において、マンション管理士等の専門家、NPO法人等と連携した調査の実施、相談体制の充実、情報提供等
- ② 地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、NPO法人等で協議会を設置 等

令和7年 マンション管理適正化法改正

▶ 民間団体に対して公的な位置づけを付与、地方自治体との連携強化

- ① マンション管理適正化支援法人制度を創設（令和7年11月施行）

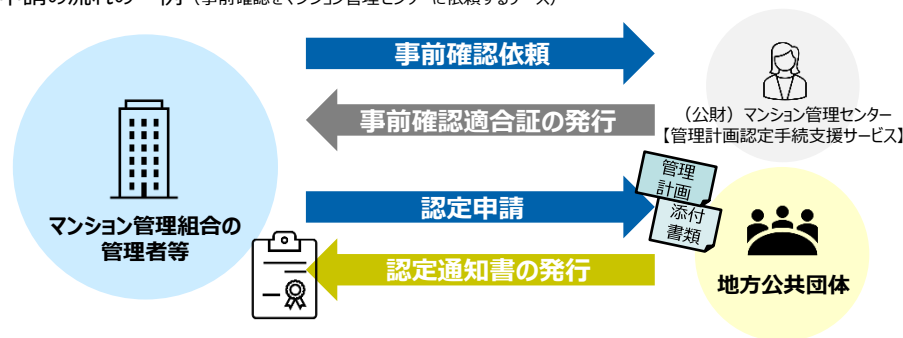
管理計画認定制度の拡充

背景

- 令和2年改正により、**適正なマンション管理計画を認定する管理計画認定制度**を創設（令和4年4月施行）。
- 制度開始後、認定は着実に増加し、令和7年9月末時点における認定実績は2,904件。

現行制度

※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年以上あること 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) 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

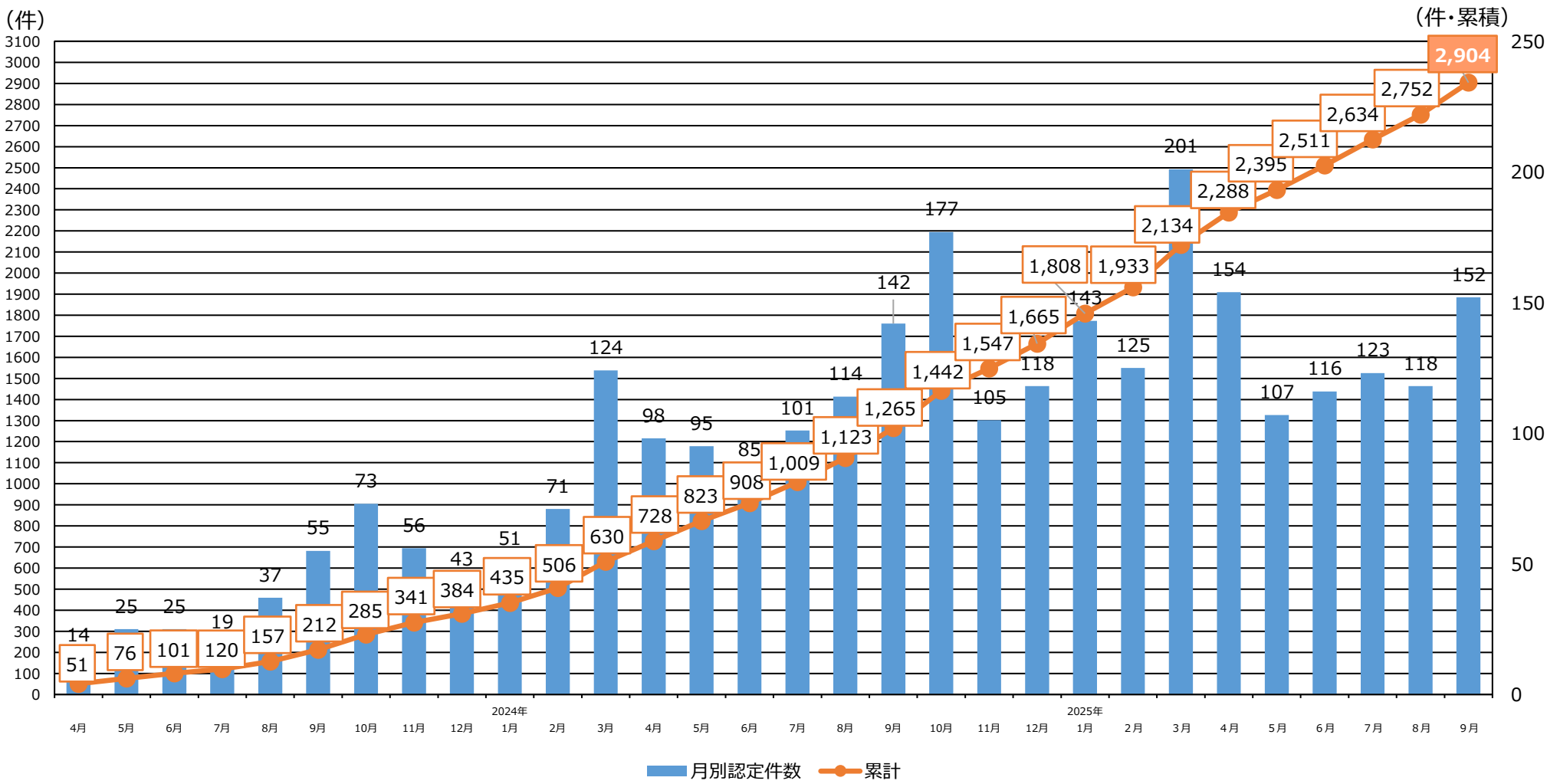
- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乗せが実施される

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

これまでの認定件数の推移

○ 管理計画認定の実績は堅調に増加しており、2025年9月末までの累積認定数は2,904件となっている。



管理計画認定制度の拡充

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。

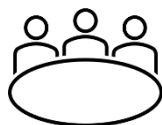
現行

建築確認後



分譲（新築）

管理組合の
管理者を選任



①管理組合が管理計画を作成
管理者が認定申請

②地方公共団体が管理計画を認定

拡充

①分譲事業者（デベロッパー等）が管理計画を作成・認定申請

〔
・修繕計画 ・修繕積立金の積立て
・管理組合への引継ぎ方法 を記載
〕

②地方公共団体が管理計画を認定

1
年
半
程
度

分譲事業者において、
マンションの購入者に対し、
管理計画の内容を丁寧に説明

③管理組合の管理者の同意を得た上で、**変更申請**

〔
・管理組合の運営等 を追記
〕

※以降は、管理者において管理計画に基づき適切に管理

地方公共団体の取組の充実(危険なマンションへの勧告等)

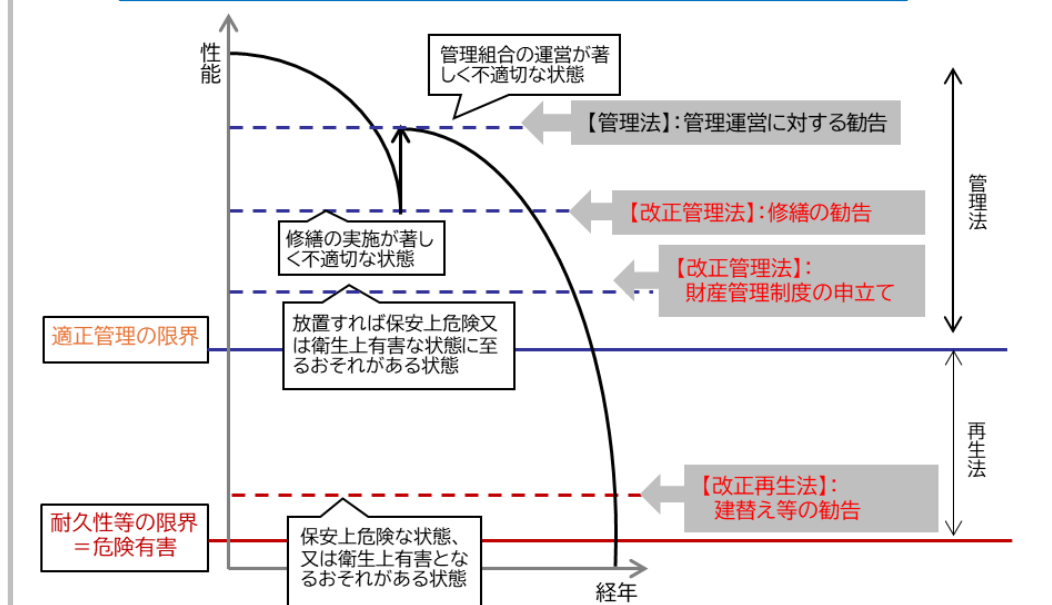
背景・必要性

- 適切な管理が行われず、その状態が続くと、**外壁が剥落する等、地域への悪影響を及ぼす可能性。**
更に、マンションが空家化し、除却等の**行政代執行が必要**となると、**多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。**
- 令和2年改正により、**地方公共団体がマンションの管理に関して、助言・指導・勧告ができる制度を創設したところ、**
更なる**能動的な働きかけ**を可能とするよう、地方公共団体の**権限の強化**が求められている。

改正法の概要①

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する**報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん等**、地方公共団体の権限を強化する。
- 区分所有法改正で創設する**財産管理制度**について、**地方公共団体による申立て**も可能とする。

マンションの状態に応じた権限のイメージ



危険な状態のマンション

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



地方公共団体の取組の充実(危険なマンションへの勧告等)

改正法の概要②

現行

マンション
管理法

助言・指導

…指針に即し、管理の適正化を図るために必要な助言・指導



勧告

…管理の運営が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、指針に即した管理を行うよう勧告

規定なし

マンション
再生法

改正後

報告徴収等

…指導・助言・勧告のため必要な限度で、報告徴収・立入検査や地方公共団体の内部情報（固定資産税情報等）利用が可能



助言・指導

…指針に即し、管理の適正化を図るために必要な助言・指導



勧告

…管理の運営・修繕の実施が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、指針に即した管理を行うよう勧告
勧告をした場合に必要であると認めるときは、地方公共団体は専門家のあっせん等に努める

財産管理制度の
申立て

…マンションが適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態となる場合等において、財産管理制度の申立てが可能

報告徴収等

…指導・助言・勧告のため必要な限度で、報告徴収・立入検査や地方公共団体の内部情報（固定資産税情報等）利用が可能



助言・指導

…指針に即し、建替え等の円滑化を図るために必要な助言・指導



勧告

…マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあるときは、指針に即し、建替え等を実施すべきことを勧告
勧告をした場合に必要であると認めるときは、地方公共団体は専門家のあっせん等に努める



公表

…正当な理由なく、勧告に従わなかったときは、地方公共団体は、その旨を公表できる

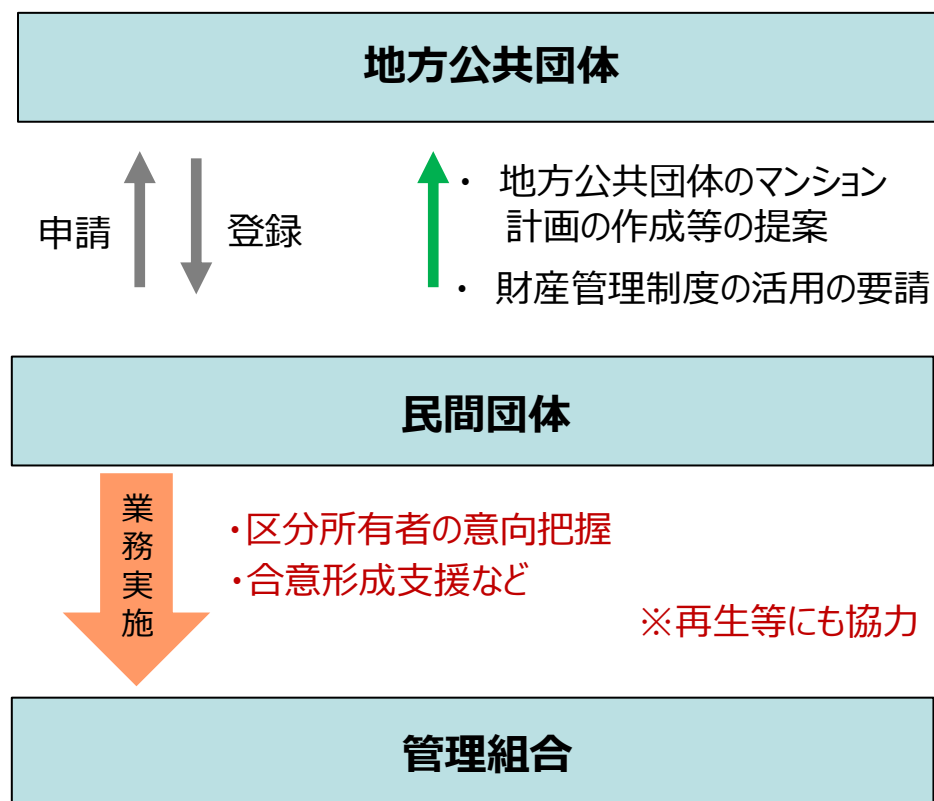
地方公共団体の取組の充実(民間団体との連携強化)

背景・必要性

- 地方公共団体だけでマンション政策に取り組むには限界があることから、**官民で連携し、地域全体で支援を行う体制**を構築することが必要。
- ※ マンションストック数の約8割を占める177団体中、専任担当者を配置している割合は約18%

改正法の概要

- 地方公共団体が、マンションの管理組合の支援に取り組むNPO法人や社団法人等の**民間団体をマンション管理適正化支援法人として登録する制度**を創設する。



民間団体の取組例

■ (NPO法人) 東北マンション管理組合連合会

＜具体的な取組内容＞

- ・管理組合の運営に係るセミナー開催
- ・管理規約の改定に向けた支援
- ・大規模修繕工事の実施のための相談・提案



■ (一社) 東京都マンション管理士会

＜具体的な取組内容＞

- ・マンションの管理に関する相談、助言
- ・地方公共団体と連携したセミナー開催



地方自治体向けの補助制度について、令和7年度から新設した「マンション総合対策モデル事業」内の「老朽マンション対策モデル事業」に移行しました。

～令和6年度

マンション管理適正化・
再生推進事業

地方自治体向けメニュー

民間団体向けメニュー

令和7年度～

マンション管理適正化・
再生推進事業

民間団体向けメニュー

令和8年度事業の募集については、
令和8年3月頃開始予定

新設

マンション総合対策モデル事業

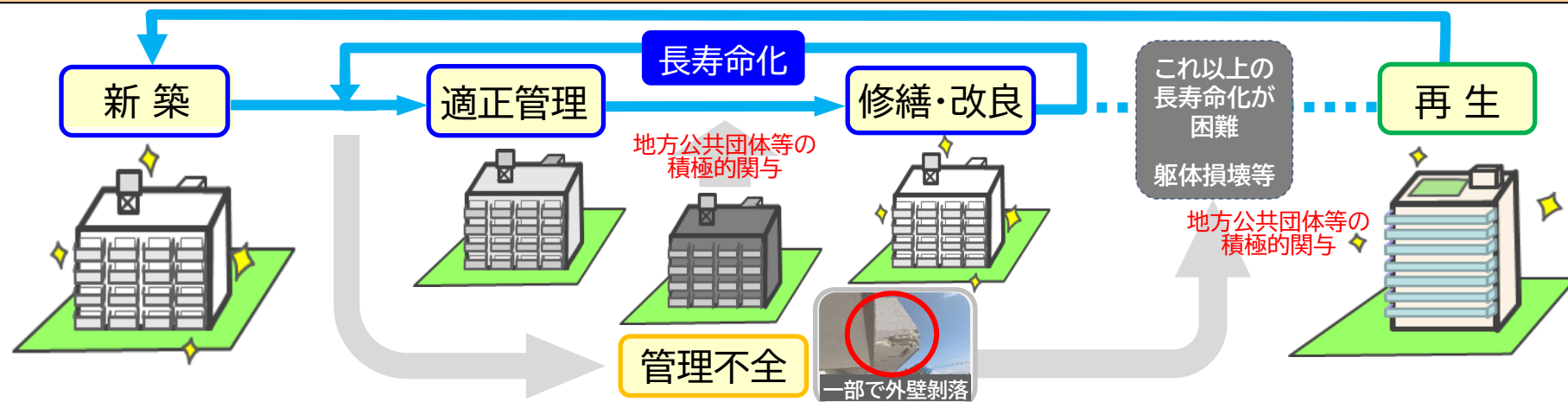
地方自治体向け
老朽マンション対策モデル事業

▶令和7年度 第二次募集受付中
(～10月14日(火)まで)

▶令和8年度 第一次募集受付中
(～10月28日(火)まで)

※令和8年度事業については、第二次募集以降も予定。

マンションの建物と居住者の「2つの老い」の進行を踏まえ、ライフサイクルに応じた取組の充実・強化を図るため、マンション関係法の見直しとあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組への支援の強化及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策を支援する事業を創設する。



【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

→マンションの長寿命化等に資する先導的な取組について、その費用の一部を支援する。

【補助率】計画支援：定額、工事支援：国1／3

＜想定される支援例＞

- ・既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる一棟リノベーション工事
- ・超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事 等

(一棟リノベーション工事のイメージ)



【2】老朽マンション対策モデル事業

→地方公共団体による先導的な老朽マンション対策について、その費用の一部を支援する。

【補助率】①に要する経費：国1／2、地方1／2

②のうち調査検討経費：国1／3、地方1／3

②のうち工事費：国1／6、地方1／6

① 管理不全マンション化の防止

- ・管内マンションの管理状況等の実態調査
- ・管理組合の合意形成のための専門家派遣 等

② 管理不全マンションの再生支援

- ・再生のための調査検討
- ・再生のための工事

(管理不全化が進行したマンション)



本事業の対象となる取組

- 以下のいずれかに該当すると判断される取組に対しては、本事業により幅広く支援が可能。
 - ①管理不全マンション化を防止するための取組**
 - ②周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための取組**
 - これらに該当する範囲内であれば、**地方公共団体のマンション政策全体をパッケージとして支援**することも可能。
- ※ 単なる管理状況の実態調査、セミナー開催等を単独で行うような取組は支援対象外。

事業種別		実施内容	補助対象費用	補助率・補助額
① 管理不全マンション化を防止するための事業 【ソフト事業】		<ul style="list-style-type: none"> ・管内マンションの管理状況等の実態調査 ・管理組合の合意形成のための専門家派遣 ・マンションの管理等に関する相談窓口の設置 ・普及啓発のためのセミナーの開催 ・管理不全マンション化の防止に資する施策の検討（検討会の開催等） 等	左記に要する経費	補助対象費用の 1 / 2 又は 地方公共団体が補助する額の 1 / 2 のいずれか低い額
② 周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための事業 【ハード事業】	①再生のための 調査検討	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全マンションの劣化状況の調査 ・再生手法の比較検討 ・合意形成に向けた調整 等	調査検討経費	補助対象費用の 1 / 3 又は 地方公共団体が補助する額の 1 / 2 のいずれか低い額
	②再生のための 工事	再生のための工事 （調査設計計画費、土地整備費（建物除却費等）及び共同施設整備費）	工事費	補助対象費用の 1 / 6 又は 地方公共団体が補助する額の 1 / 2 のいずれか低い額

人気漫画「正直不動産」とタイアップし、区分所有者の責務と外部管理者方式やマンション管理の重要性について分かりやすくお伝えするパンフレットや、修繕積立金の積立方式に関するパンフレットを制作しました！
イベント等で配布するなど、外部管理者方式の制度やマンション管理、修繕積立方式の説明資料としてご活用ください。

資料のダウンロードは
こちらから！



快適なマンションライフのはじまりは・・・
マンションの管理を知ることから！



知っていますか？ 区分所有者の責務



均等積立方式に切り替えよう！



ご清聴ありがとうございました

マンション標準管理規約や各種ガイドライン、マンション政策に関する最新情報は、国土交通省のWEBサイトに掲載しております。

国土交通省 マンション政策

検索