

# 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12月

**1. 管理計画認定制度の拡充について**

2. 認定基準の見直し等について

3. 認定基準見直し(素案)について

# 第1回検討会での主な意見・質問（管理計画認定制度の拡充について）

主な意見・質問	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>変更認定申請がされなかった場合、新築時の認定の有効期間は、どのように扱われるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合の管理者等が選任されたにもかかわらず、変更認定申請していない場合は、地方公共団体が必要な措置を命ずることができる規定となっています。（改正法第5条の23第2項） それに従わないときは、取消し事由に該当するため、認定を取り消すことができる規定となっています。（改正法第5条の24第1項第一号）</li> <li>また、管理組合の管理者等が選任されていない場合、これも取消し事由に該当するため、地方公共団体による認定取消しを想定しています。（改正法第5条の24第1項第三号）</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体による独自基準は、新築時の認定申請から適用対象となるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行の制度と同様に、新築時の認定申請も適用対象とすることを考えています。（現行の独自基準が新築時の認定申請に適さない場合には、地方公共団体にて改正を検討していただくことを想定しています。）</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲事業者が購入者に説明するという点について、宅建業法に基づく重要事項説明において「管理計画認定」は必須項目となっているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>（宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明の）必須項目とはなっていません。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>変更認定申請を行わなかった場合や、それによって認定取消しとなった場合、住宅金融支援機構のフラット35は、どのような扱いになるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>フラット35の金利引下げは、融資申込時点（物件検査時点）に要件を満たしている場合に適用されます。（ただし、虚偽申請等により当初の認定そのものが遡って無効となる場合を除きます。フラット50も同様。）</li> <li>今後の取扱いについては、住宅金融支援機構にて検討する予定です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>新築時の認定申請において、分譲事業者が引継ぎ計画を提出することに加え、管理組合発足後においても、間違いなく引き継いだという書類を提出する必要があるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲事業者から管理組合の管理者等への引継ぎに係る変更認定申請の添付書類については、今後、省令で規定する予定です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>変更認定申請が行われるまでの期間（管理組合の管理者等が選任されるまでに通常必要と認められる期間）は、どの程度なのか。</li> <li>その起算点は、そのタイミングを想定しているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、起算点も含めて省令で規定する予定です。</li> </ul>

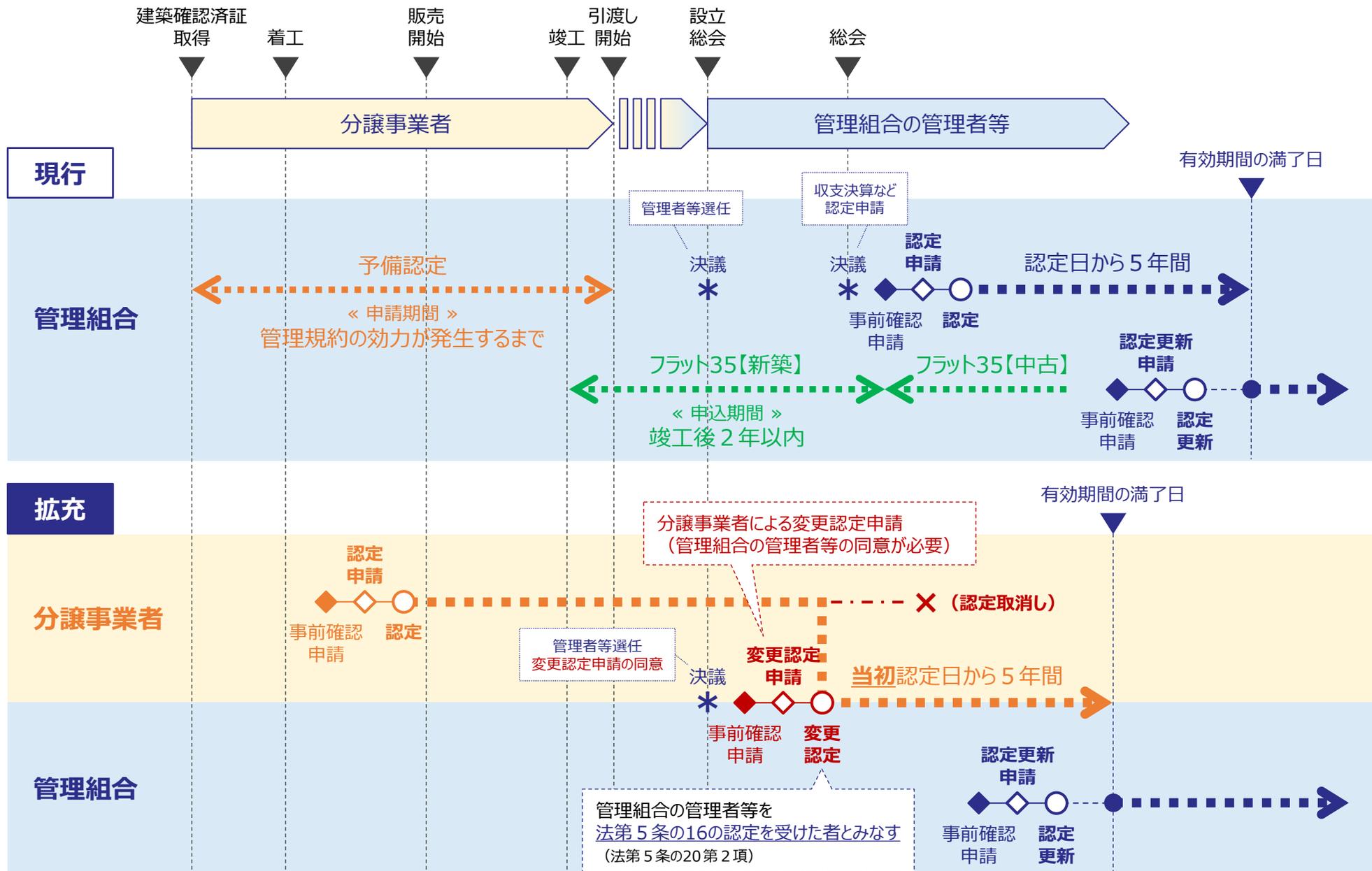
## 参照条文：分譲事業者による認定申請（1/2）

マンション管理適正化法（2年以内施行）	
分譲事業者による 認定申請	<p>（管理計画の認定） 第5条の15（略） 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「<b>分譲事業者</b>」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、<u>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。</u>（略）</p>
	<p>（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。（略）</p>
認定更新	<p>（認定の更新） 第5条の18 第5条の16の認定は、5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3条の規定は、前項の認定の更新について準用する。（略）</p>
変更認定申請	<p>（認定を受けた管理計画の変更） 第5条の19 第5条の16の認定を受けた者は、当該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。（略）</p>
変更認定申請 〔管理組合の 管理者等が 選任されたとき〕	<p>（管理組合の管理者等が選任された場合における認定を受けた管理計画の変更の認定の申請等） 第5条の20 第5条の16の認定を受けた<b>分譲事業者</b>は、同条の認定（略）を受けた管理計画（略）に係るマンション（以下「<b>管理計画認定マンション</b>」という。）の<b>管理組合の管理者等が選任されたときは、当該認定管理計画に第5条の15第3項第三号に掲げる事項その他国土交通省令で定める事項を記載し、国土交通省令で定めるところにより、速やかに、前条第1項の変更の認定を申請しなければならない。</b>この場合において、当該分譲事業者は、当該管理者等において当該変更の認定の申請に係る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行うことについて、当該管理者等の同意を得なければならない。 2 前項の規定による前条第1項の<b>変更の認定があったときは、当該管理計画認定マンションの管理組合の管理者等は、第5条の16の認定を受けた者とみなす。</b>（略）</p>

## 参照条文：分譲事業者による認定申請（2/2）

	マンション管理適正化法（2年以内施行）
地方公共団体による 報告徴収	<p>（報告の徴収）</p> <p>第5条の22 計画作成都道府県知事等は、第5条の16の認定を受けた者（管理計画認定マンション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。次条第1項及び第5条の24において「認定計画実施者」という。）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。</p>
地方公共団体による 改善命令	<p>（改善命令）</p> <p>第5条の23 計画作成都道府県知事等は、認定計画実施者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、当該認定計画実施者に対し、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。</p> <p>2 <u>計画作成都道府県知事等は、第5条の16の認定を受けた分譲事業者が、管理計画認定マンションに係る管理組合の管理者等が選任されたにもかかわらず、第5条の20第1項の規定による第5条の19第1項の変更の認定を申請していないと認めるときは、当該分譲事業者に対し、相当の期限を定めて、同項の変更の認定を申請すべきことその他の必要な措置を命ずることができる。</u></p>
地方公共団体による 認定取消し	<p>（管理計画の認定の取消し）</p> <p>第5条の24 <u>計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第5条の16の認定を取り消すことができる。</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 <u>認定計画実施者が前条の規定による命令に違反したとき。</u></li><li>二 <u>認定計画実施者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。</u></li><li>三 <u>認定管理計画（第5条の15第2項の規定による認定の申請に係るものに限る。以下この号において同じ。）に係るマンションの管理組合の管理者等が選任されるまでに通常必要と認められる期間として国土交通省令で定める期間内に認定管理計画に係るマンションの管理組合の管理者等が選任されないとき。（略）</u></li></ul>

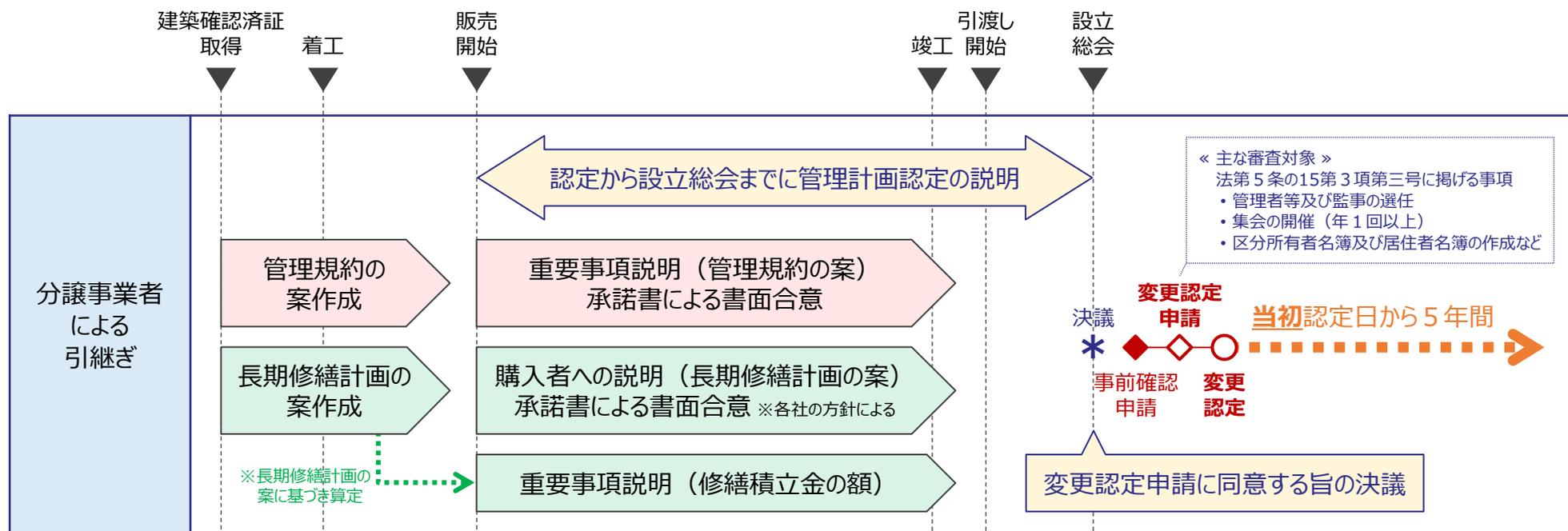
# 分譲事業者による認定申請の流れ



# 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、販売開始前に管理規約や長期修繕計画の案が作成され、重要事項説明や承諾書による書面合意が行われることが一般的であるため、購入者への説明は、一定程度担保されている。
- 一方で、認定を受けているかどうかは説明事項となっていないため、「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」として、設立総会にて変更認定申請に同意する旨の決議を得られるよう、認定から設立総会までに管理計画認定の説明を行う旨を表明することを必要水準とする。
- 認定の有効期間は、法第5条の18に基づき、当初認定日から5年間であるが、認定の取消し事由となる「管理組合の管理者等が選任されるまでに通常必要と認められる期間として国土交通省令で定める期間」については、「最初の区分所有者への引渡し」を起算点と考える。



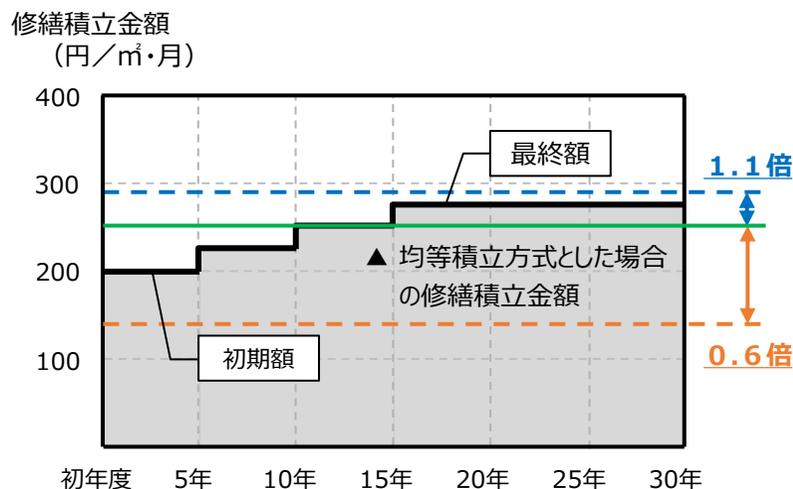
1. 管理計画認定制度の拡充について

2. 認定基準の見直し等について

3. 認定基準見直し(素案)について

## 管理計画認定制度のあり方に関するWGとりまとめ＜今後の方針＞（抜粋）

- 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。



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

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)

### ■ 留意事項

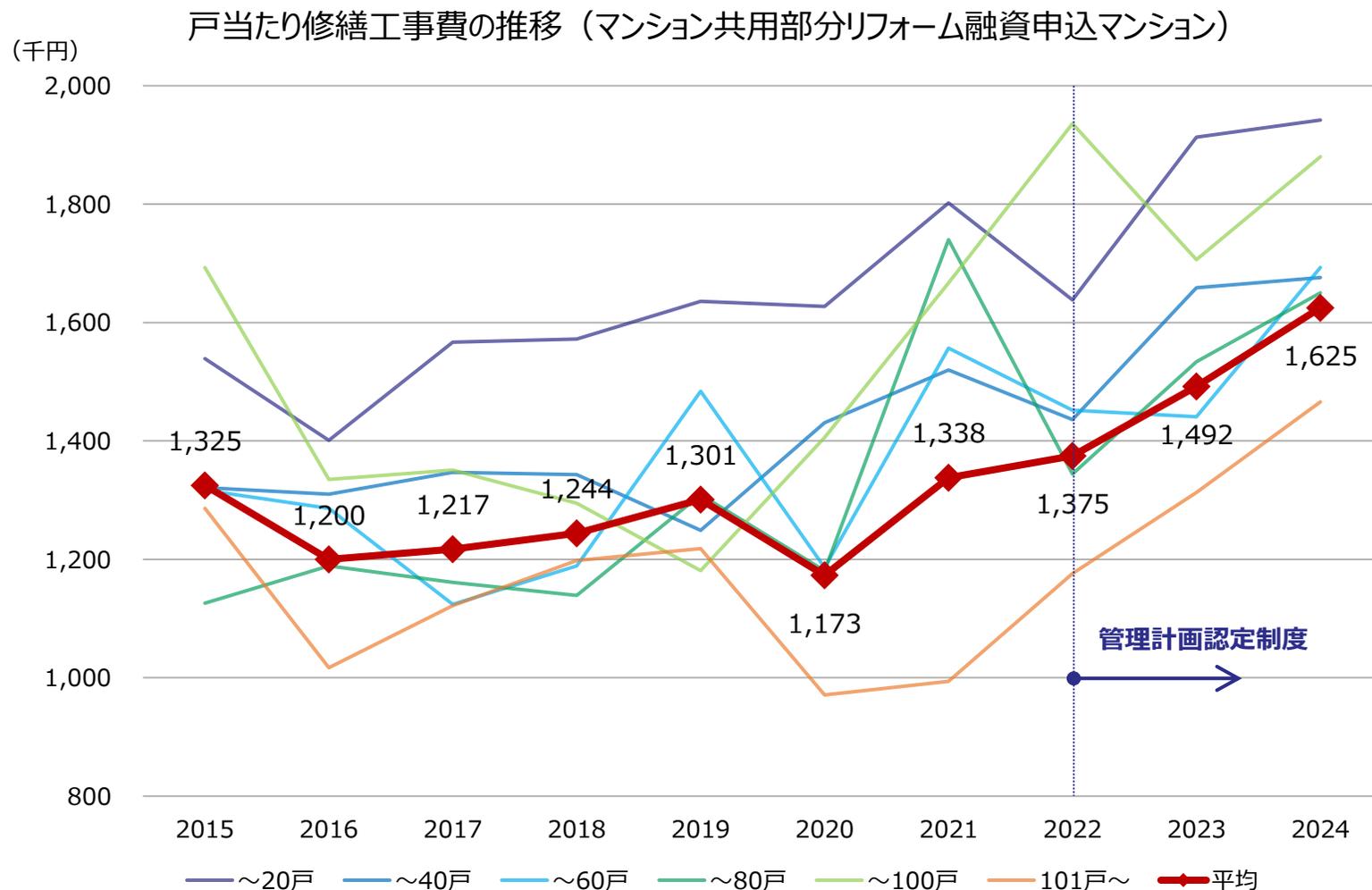
「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

# 第1回検討会での主な意見（修繕積立金の安定的な確保）

主な意見	論点
<ul style="list-style-type: none"> <li>「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」は、昨今の建築費の高騰が前提になっていないように感じる。新築マンションの建築費は、数年前の2倍という感覚である。</li> <li>既存マンションでは修繕積立金を確保できず、建築費の推移を踏まえて長期修繕計画を見直すと、5年ごとの認定更新ができなくなってしまうのではないかと思う。</li> <li>前提として建築費・修繕費の価格水準が変わっているため、こういったことも踏まえ、個別最適化ではなく、全体最適化という視点で検討していくべきではないか。</li> </ul>	<p>建築費の高騰等に伴う修繕工事費の推移 (→ P.10)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>均等積立方式であっても、長期修繕計画の見直しの際に値上げをしなければならないような状況が多くなっており、段階増額積立方式では、段階的に増額になることに加え、物価高騰によりプラスになるため、ダブルパンチで増額しなければならず、事実上、値上げが難しくなっていくのではないかと思う。</li> <li>こうした状況を踏まえると、最終的に均等積立方式にしていくのであれば、新築マンションは、最初から均等積立方式とすることを認定基準にしては駄目なのか。</li> <li>既存マンションは、既に段階増額積立方式となっているのを急に变えることは難しいため、0.6・1.1という基準を適用していくなど、新築マンションと既存マンションで基準を変えるということがあり得るのか、あり得ないのかを検討してはどうか。</li> </ul>	<p>修繕積立金の増額に係る合意形成の困難化 (→ P.11～13)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>築浅のマンションと築古のマンションでは考え方が異なるため、認定基準を検討する際に、配慮が必要なのではないかと思う。</li> <li>修繕積立金の引上げということに着眼しているが、必要な修繕費を整理し、確保するという前提をしっかりと捉えることが大事だという考え方を加えておくとよいのではないか。</li> </ul>	<p>修繕積立金に関する現行の認定基準 (→ P.14)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な修繕費の確保という点では、総論賛成だが、均等積立方式を認定基準にするという点では、新築・既存ともに認定件数の減少につながるのではないかと懸念される。</li> <li>仮に新築マンションで均等積立方式を認定基準にすると、購入できるのは、高額所得者しかいなくなってしまうのではないか。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>総論的な話として、細かい基準や具体的な項目を決めるにあたって、大前提のゴールとしてどこを設定するのか、最高水準だけを選別するのか、70点まで選別するのか、50点まで選別するのか、30点まで選別するのかという話があって、それによって各項目をどれだけ厳しくするのかが決まるのではないかと思う。</li> <li>点数を低く、30点でもよいとすると、この認定のブランド価値、信頼価値みたいところが低くなってしまいう一方、70点、80点にすると、ブランド価値、信頼価値は高くなるが、そもそも認定を取得できるマンションが少なくなってしまう。イメージの擦り合わせのようなことが必要なのではないかと思う。</li> </ul>	<p>認定基準に関する検討の方向性② (→ P.15)</p>

# 建築費の高騰等に伴う修繕工事費の推移

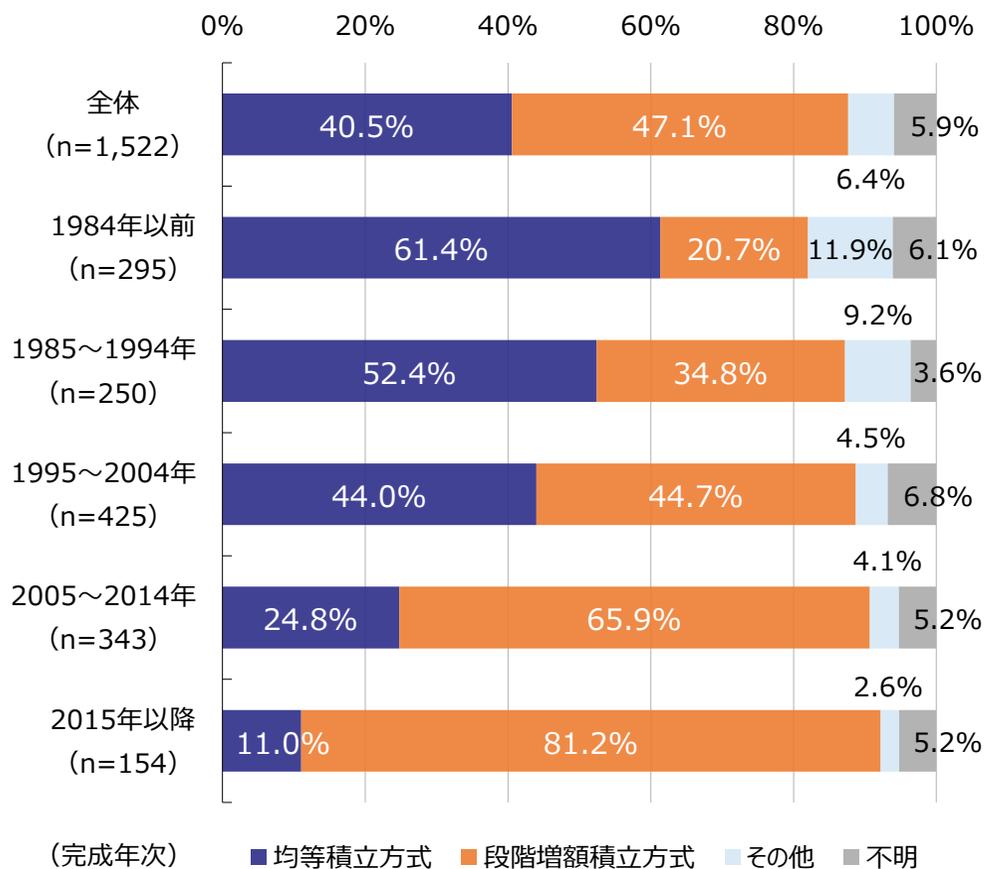
○ 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資申込マンションにおける戸当たりの修繕工事費は、2024年度の対前年度比で1.09倍となっており、長期修繕計画の見直し（5年程度ごと）に伴い、推定修繕工事費の増額が見込まれる。



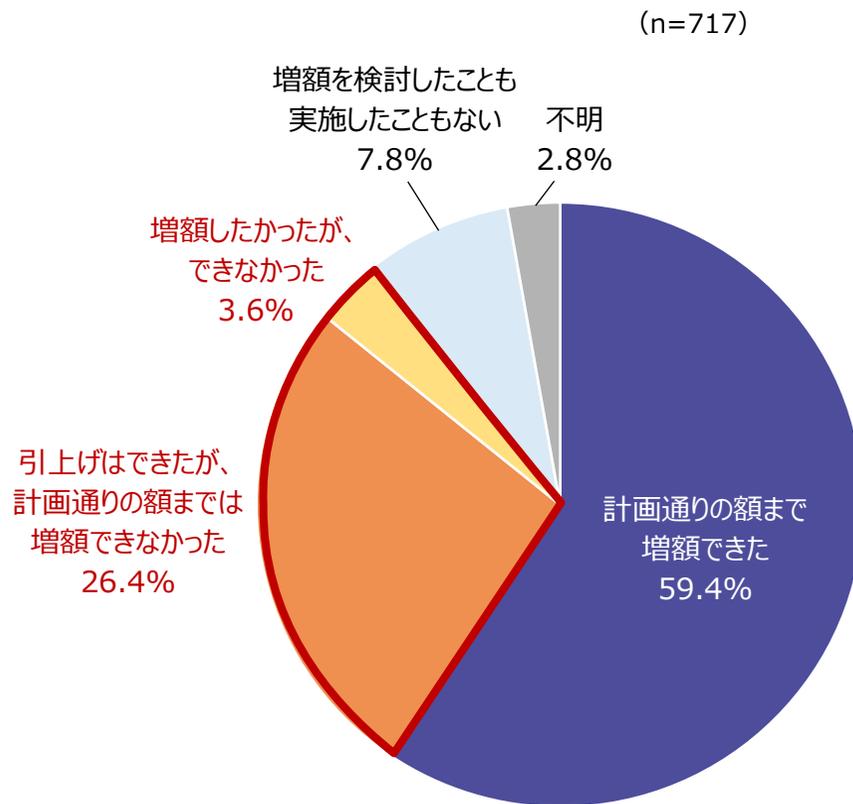
# 修繕積立金の増額に係る合意形成の困難化(1/3)

- 修繕積立金の積立方式は、完成年次の新しいマンションほど、段階増額積立方式が採用されている割合が高く、段階増額積立方式の場合において、計画通りに増額できていない割合が3割程度となっている。
- 大幅な引上げが予定されていると、合意形成が難しくなることが見込まれ、必要な修繕積立金を確保できないおそれがある。

現在の修繕積立金の積立方式



直近の修繕積立金の増額の状況 (n=717)

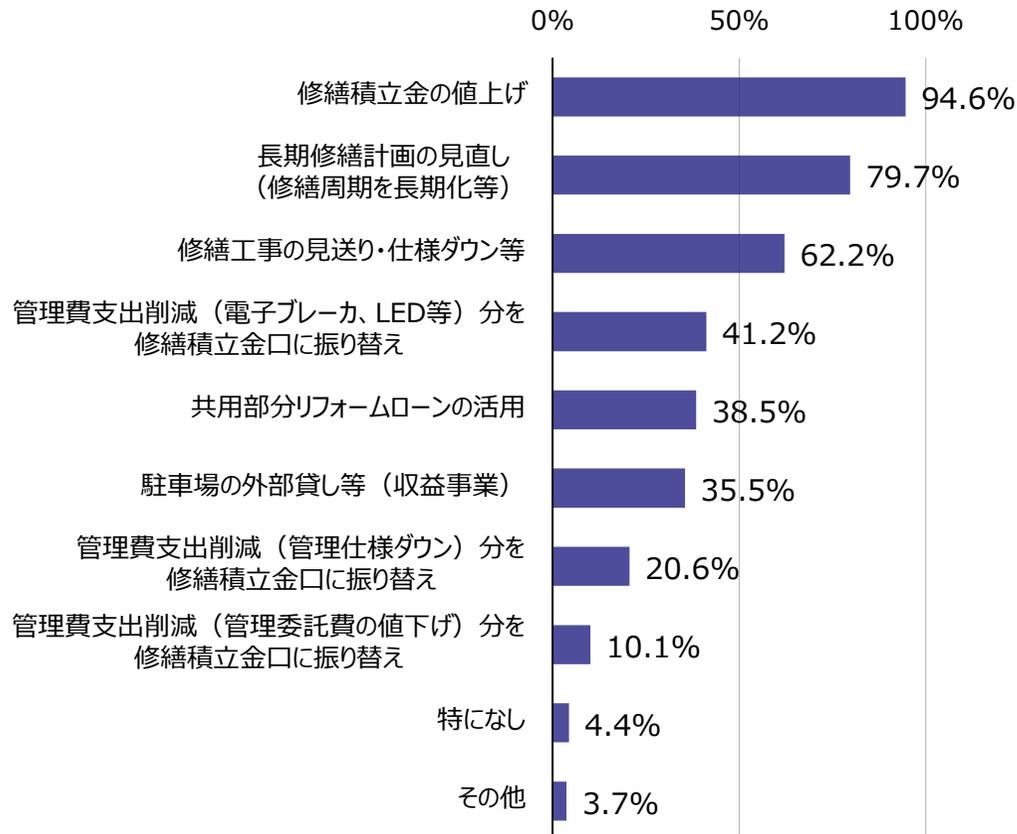


# 修繕積立金の増額に係る合意形成の困難化(2/3)

- (一社) マンション管理業協会が実施したアンケート調査によると、修繕積立金不足への対応として、「修繕積立金の値上げ」、「長期修繕計画の見直し(修繕周期を長期化等)」などを、直近1年間で多数の会員社が管理物件へ提案している。
- 修繕積立金の値上げについては、増額に至らなかったケースのうち、総会への議案上程に至っていない事例も多い状況である。

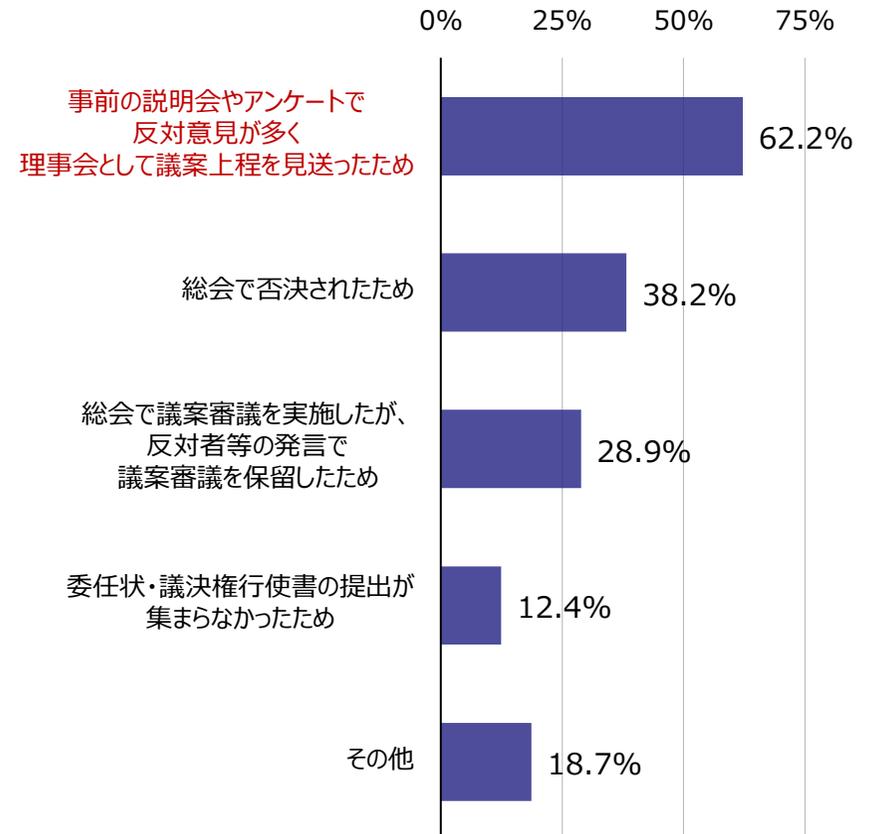
長期修繕計画における修繕積立金不足への対応

(n=296)



増額に至らなかったケース

(n=225)

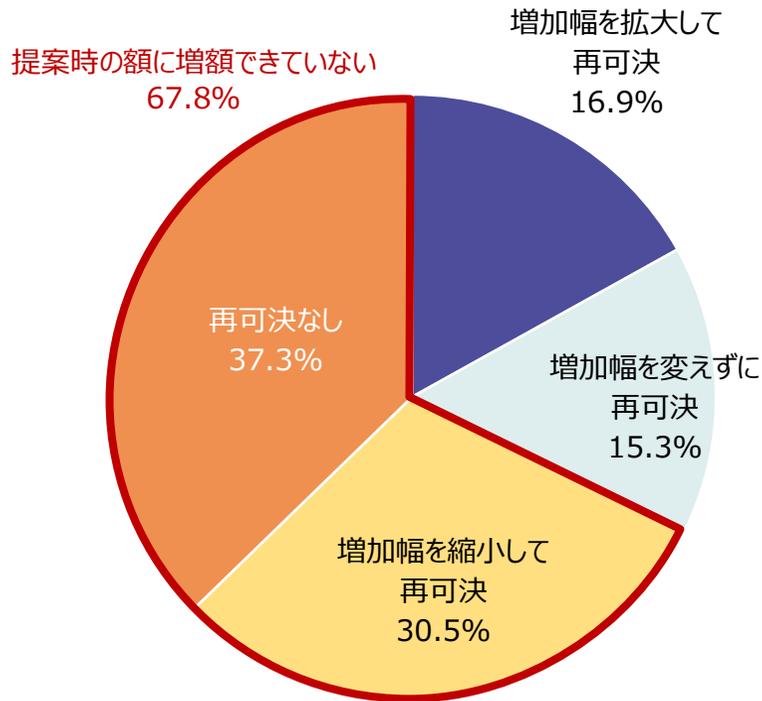


# 修繕積立金の増額に係る合意形成の困難化(3/3)

- 総会における修繕積立金の引上げが否決された後の対応を分類し、傾向分析した結果によると、提案時の額に増額できていない割合（「増加幅を縮小して再可決」、「再可決なし」）が7割程度となっている。
- 「増加幅を縮小して再可決」の事例では、提案時と比較して再可決された増加幅が1割程度縮小している傾向がある。

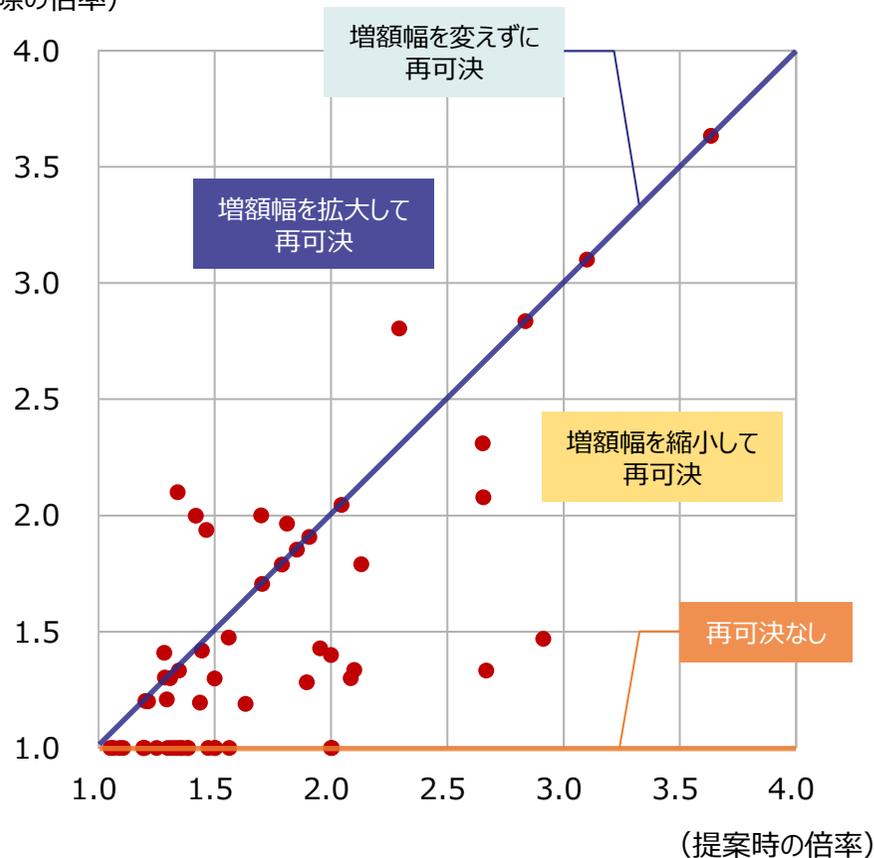
否決事例の分類

(n=58)



提案時の倍率から再可決した際の倍率変動

(実際の倍率)



# 修繕積立金に関する現行の認定基準

- 現行の認定基準では、計画期間全体における修繕積立金の総額（最終年度の収支・平均額など）を担保しているが、増額が前提となっている段階増額積立方式においては、修繕積立金の引上げの実現性が重要な要素と考えられる。
- 今後、建築費の高騰等に伴い、増額に係る合意形成がさらに困難になっていくことを踏まえ、引上げの実現性を担保する。

	認定基準	参考：認定事務ガイドライン ※一部抜粋
最終年度の収支（累計額）	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	計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を修繕積立金の累計額（修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。）が下回っていないことを確認する。
一時金	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	
借入金（残高）	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	
計画期間全体における平均額	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	<p>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、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値を上回っていること</p> <p>【計算式】            計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額  <math display="block">= (A + B + C) \div X \div Y</math>           A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）            B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）            C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）            X：マンションの総専有床面積（㎡）            Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）</p>

## 認定基準に関する検討の方向性②

### 修繕積立金の安定的な確保

- 認定基準（一律の基準）は、適切な管理のために必要と考えられる水準で設定している。
- 新築マンションは、修繕積立金を安定的に確保する点からは均等積立方式とすることが望ましいが、認定基準としては、長期修繕計画の案において、均等積立方式とした場合の修繕積立金の徴収金額を基準額とし、初年度の徴収金額が基準額の0.6倍以上、最終年度の徴収金額が基準額の1.1倍以内であることを必要水準とする。
- 既存マンションは、建築費の高騰や修繕積立金の増額に係る合意形成の困難化などを踏まえ、まずは、実現性をもった引上げの検討が重要である。

そのため、建築費の高騰等の反映など、適時適切に長期修繕計画（修繕積立金の額を含む。）を見直していることを必要水準とし、認定基準（4）②「長期修繕計画の作成または見直しが行われていること」を「5年以内」とする。

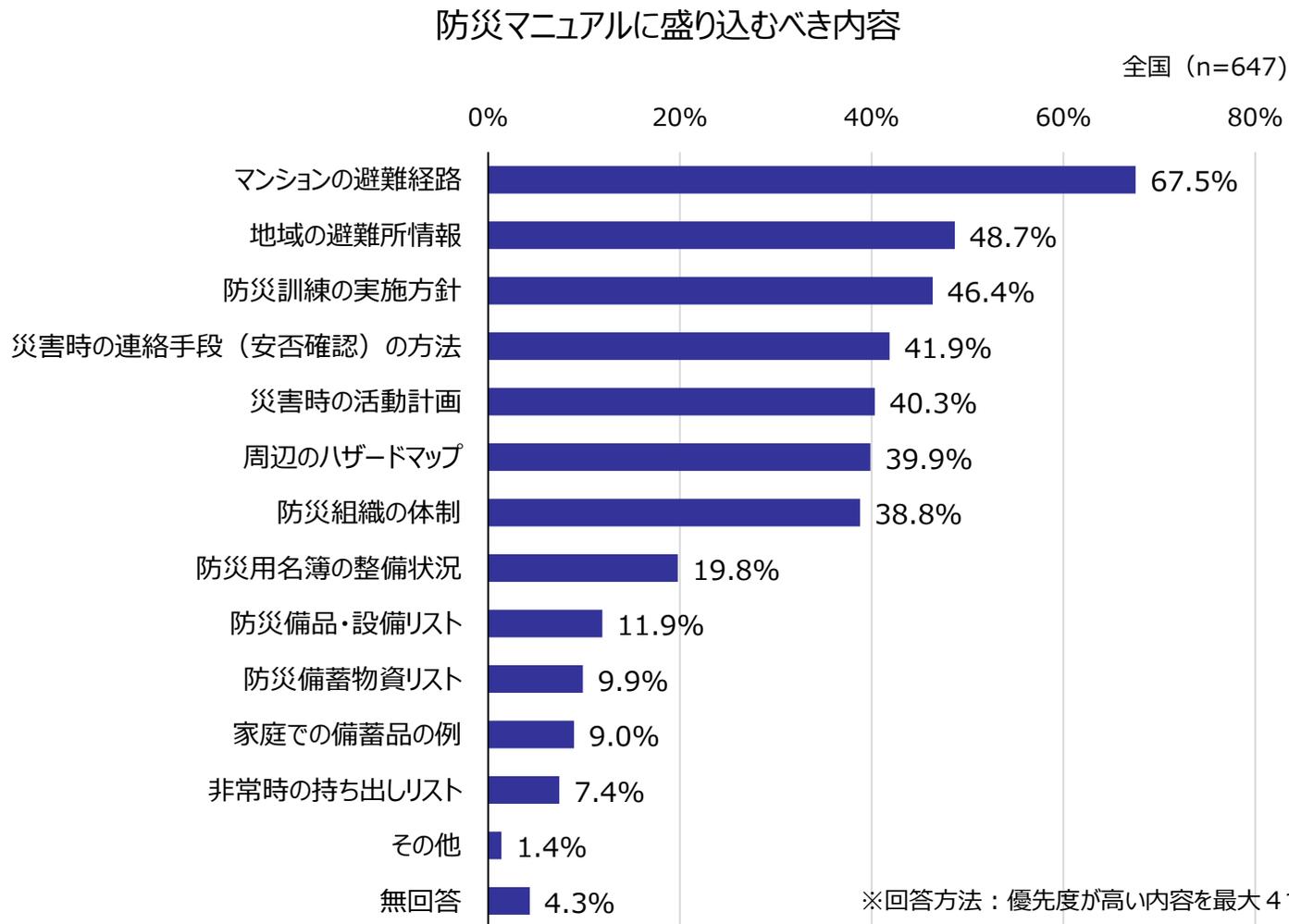
新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
認定基準（素案）	添付書類	認定基準（素案）	添付書類
長期修繕計画の案において、計画期間の初年度及び最終年度における修繕積立金の徴収金額が次のいずれも満たすこと <ul style="list-style-type: none"> <li>・初年度における修繕積立金の徴収金額が基準額の0.6倍以上</li> <li>・最終年度における修繕積立金の徴収金額が基準額の1.1倍以内</li> </ul> ※基準額：均等積立方式とした場合の修繕積立金の徴収金額	長期修繕計画の案	長期修繕計画の作成または見直しが <b>5年以内</b> に行われていること	長期修繕計画の写し ----- 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

# 第1回検討会での主な意見（マンションの防災対策の推進）

主な意見	論点
<ul style="list-style-type: none"><li>マンションの防災対策は、自治会や町会が取組主体となっている場合も多いため、管理組合による防災対策だけでなく、マンションが何らかの形で取り組んでいるということも認めるなど、管理組合と自治会の軋轢が生じないよう表現を工夫していただきたい。</li></ul>	認定基準に関する検討の方向性③ (→ P.19)
<ul style="list-style-type: none"><li>認定基準の検討にあたって、発災時に在宅避難を想定しているのか、避難所へ避難することを想定しているのか、それによって基準の内容が異なってくるのではないかと。</li><li>東京都の制度（東京とどまるマンション）を例にすると、在宅避難を前提としているため、認定基準における前提を確認しておきたい。特に耐震性不足のマンションにおいて、想定が異なるのではないかと。</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>計画だけで、実施が伴っていないと、有意義性が減ってしまうため、計画を作成することに加えて、実際に防災対策を講じていることも含めていただきたい。</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>東京都の制度（東京とどまるマンション）は、ソフト面の取組として防災マニュアルを要件としつつ、他の防災活動を実施することも求めている。</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>総会での周知・報告については、啓蒙活動と捉えると、掲示板への掲載や、二次元コードによる周知のほうが積極的に行うべきことであり、紙で配布すると管理組合の管理費にも影響するため、総会に限定せず、柔軟な運用としたほうがよいのではないかと。</li><li>マンションの規模によっては、防災物資等を備蓄するスペースがない場合もあるため、防災マニュアルに各世帯で備蓄することを記載し、啓蒙活動を行うといった運用にしてもよいのではないかと。</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>発災時、マンションにとどまることを想定すると、Is値0.3で、余震で崩れる可能性があるような建物にとどまってよいのか、そういったマンションを認定してよいのかという問題があるのではないかと。</li><li>一方で、耐震診断を行うことで価値が下がる場合もあるため、なかなか実施が進んでいない実情もあるため、耐震に関する基準を含めると、認定を取得するマンションが減ってしまうのではないかと懸念もある。</li></ul>	

# 防災マニュアルに盛り込むべき内容

- 地方公共団体を対象としたアンケートによると、防災マニュアルに盛り込むべき内容として、「マンションの避難経路」、「地域の避難所情報」、「防災訓練の実施方針」などの回答が多かった。



# マンションの防災に関する取組方針等の例

## 防災訓練の実施方針（例）

マンションにおける防災訓練を年〇回実施します。  
（実施時期：〇月）

自治会主催の防災訓練に参加します。  
（自治会名：           、実施時期：〇月）

防災拠点で実施される防災訓練に参加します。  
（防災拠点名：       、実施時期：〇月）

マンションの消防計画に基づき、次に掲げる訓練を実施します。  
（実施時期：〇月）

## 防災情報及びその周知方法（例）

マンションの避難経路及び避難場所

- 避難経路（図示）
- 避難場所：1階エントランスホール

地域の避難場所

例：〇〇小学校（地図）

災害時の安否確認の方法

マンション周辺のハザードマップ

例：〇〇区浸水ハザードマップ（洪水・内水・高潮）など

避難設備の使い方

例：避難はしご、バルコニー隔壁板 など

## 防災物資等の備蓄方針（例）

管理組合と各家庭での備蓄方針

- 管理組合：発電機、バール、ハンマー、台車、担架など
- 各家庭：飲料水、食料品、簡易トイレなど

防災倉庫の備蓄品リスト

在宅避難のための各家庭における備蓄品リスト

防災物資等の保管場所（図面）

## 災害時の活動体制（例）

自主防災組織図（体制）

災害時における役割分担

（対策本部 / 情報班 / 避難誘導班 / 救護班 など）

地域との協力体制

災害時の活動フロー、チェックリスト など

## マンションの防災対策の推進

- 認定基準としては、マンションの防災に関する取組方針が作成され、マンション内で共有すべき防災情報等とともに周知されていることを必要水準とする。  
(取組主体は管理組合とするが、自治会・町会等との連携による取組を行うことは差し支えない。)
- マンションの基本情報（規模や耐震性の有無など）を踏まえた、防災に関する取組方針等の記載の有無を確認することとし、記載すべき項目が漏れなく含まれているかどうかは審査対象とするが、その内容までは審査対象にしないこととする。

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
認定基準	添付書類	認定基準	添付書類
(5) 良好な居住環境の維持及び向上			
①	次に掲げるマンションの防災に関する取組方針等の案が作成されていること <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災訓練の実施方針</li> <li>・ 防災情報及びその周知方法</li> <li>・ 防災物資等の備蓄方針</li> <li>・ 災害等の緊急時における活動体制</li> </ul>	防災に関する取組方針等の案を確認することができる書類	次に掲げるマンションの防災に関する取組方針等が作成され、マンション内で周知されていること <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災訓練の実施方針</li> <li>・ 防災情報及びその周知方法</li> <li>・ 防災物資等の備蓄方針</li> <li>・ 災害等の緊急時における活動体制</li> </ul>
			防災に関する取組方針等を確認することができる書類 <hr/> マンション内で周知していることを確認することができる書類

※「防災用名簿の作成」については、認定基準（6）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. 管理計画認定制度の拡充について
2. 認定基準の見直し等について
3. 認定基準見直し（素案）

# 認定基準見直し(素案)(1/7)

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等		
認定基準 (素案)		添付書類		
(1) 管理組合の運営				
①	<p><u>管理規約の案において、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</u></p> <p>なお、管理規約の案において、「<u>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)</u>」を定めた上で、<u>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差し支えないが、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</u></p> <p>※理事長が管理者となる理事会方式の場合は、<u>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</u></p>	管理規約の案	管理者等が定められていること	管理者等を選任することを決議した集会(総会)の議事録の写し
②	<p><u>管理規約の案において、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</u></p>		監事が選任されていること	監事を置くことを決議した集会(総会)の議事録の写し
③	<p><u>管理規約の案において、集会在年1回以上開催されることが定められていること</u></p>		集会在年1回以上開催されていること	申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し

# 認定基準見直し(素案)(2/7)

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
認定基準 (素案)	添付書類	認定基準 (一部素案)	添付書類
(2) 管理規約			
①	<u>管理規約の案が作成されていること</u>		管理規約が作成されていること
②	<u>管理規約の案において、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分への立入りについて定められていること</u>		マンションの適切な管理のため、管理規約において、 <u>災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分への立入りについて定められていること</u>
③	<u>管理規約の案において、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること</u>		マンションの適切な維持修繕のため、管理規約において、 <u>修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること</u>
④	<u>管理規約の案において、管理者及び監事の利益相反取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」に準拠し定められていること</u> ※管理業者管理者方式の場合は、「マンション標準管理規約 管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」に準拠し定められていること ※理事会のない外部管理者方式の場合は、「役員」は「管理者又は監事」に、「理事会」は「総会」に修正されていること	管理規約の案	<u>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を防止するための規定が「マンション標準管理規約」に準拠し定められていること</u> ※管理業者管理者方式の場合は、「マンション標準管理規約 管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」に準拠し定められていること ※理事会のない外部管理者方式の場合は、「役員」は「管理者又は監事」に、「理事会」は「総会」に修正されていること
			管理規約の写し

# 認定基準見直し(素案)(3/7)

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
認定基準 (素案)	添付書類	認定基準 (一部素案)	添付書類
(2) 管理規約			
⑤	<p>管理規約の案において、「マンション標準管理規約」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</p>	<p>管理規約の案</p>	<p>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、「マンション標準管理規約」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</p>
⑥	<p>管理規約の案において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（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</p>		<p>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</p>
			<p>管理規約の写し</p>

# 認定基準見直し(素案)(4/7)

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
認定基準 (素案)	添付書類	認定基準	添付書類
(3) 管理組合の経理			
① <u>管理規約の案において、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が定められていること</u>	<u>管理規約の案</u>	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
② <u>管理規約の案において、修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨が定められていること</u>		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 <u>管理規約の案において、滞納に対し必要な措置を講ずる旨が定められていること</u>		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	

# 認定基準見直し(素案)(5/7)

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
認定基準 (素案)	添付書類	認定基準 (一部素案)	添付書類
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等		
①	<u>長期修繕計画の案が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること</u>	長期修繕計画の案	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
②			長期修繕計画の作成または見直しが <u>5年以内</u> に行われていること
③	<u>長期修繕計画の案において、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</u>		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
④	<u>長期修繕計画の案において、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</u>		長期修繕計画において、 <u>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</u>
⑤	<u>長期修繕計画の案において、計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること</u>		長期修繕計画において、 <u>計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること</u>
⑥	<u>長期修繕計画の案において、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</u>		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
			長期修繕計画の写し  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  長期修繕計画の写し

# 認定基準見直し(素案)(6/7)

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
認定基準 (素案)	添付書類	認定基準 (素案)	添付書類
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等			
⑦ <u>長期修繕計画の案において、計画期間の初年度及び最終年度における修繕積立金の徴収金額が次のいずれも満たすこと</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初年度における修繕積立金の徴収金額が基準額の0.6倍以上</li> <li>・最終年度における修繕積立金の徴収金額が基準額の1.1倍以内</li> </ul> ※基準額：均等積立方式とした場合の修繕積立金の徴収金額	長期修繕計画の案		
(5) 良好な居住環境の維持及び向上			
① <u>次に掲げるマンションの防災に関する取組方針等の案が作成されていること</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災訓練の実施方針</li> <li>・防災情報及びその周知方法</li> <li>・防災物資等の備蓄方針</li> <li>・災害等の緊急時における活動体制</li> </ul>	<u>防災に関する取組方針等の案を確認することができる書類</u>	<u>次に掲げるマンションの防災に関する取組方針等が作成され、マンション内で周知されていること</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災訓練の実施方針</li> <li>・防災情報及びその周知方法</li> <li>・防災物資等の備蓄方針</li> <li>・災害等の緊急時における活動体制</li> </ul>	<u>防災に関する取組方針等を確認することができる書類</u> <hr/> <u>マンション内で周知していることを確認することができる書類</u>

# 認定基準見直し(素案)(7/7)

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
認定基準 (素案)	添付書類	認定基準 (一部素案)	添付書類
(6)	その他		
①	<u>管理規約の案において、組合員名簿及び居住者名簿の作成、保管について定められていること</u>	管理規約の案	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、組合員名簿及び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	<u>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</u>		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
			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)