

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 8 年 2 月

第2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"> 「認定から設立総会までに管理計画認定の説明」を行うのは、分譲事業者なのか、販売代理の会社や管理会社を想定しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 説明主体としては、分譲事業者（認定を受けた者）です。実際に誰が説明を行うのかという点では、分譲事業者が管理業者等に依頼することも想定しています。 分譲事業者による管理組合への引継ぎを担保するため、例えば、管理業者等を通じて管理組合へ説明を行う場合は、その旨を示していただく等、管理組合に対し誰がどのように説明するのかという引継ぎの方法を申請書（管理計画）に記載していただくことを考えています。 申請書様式は、今後、省令で規定する予定です。
<ul style="list-style-type: none"> 管理会社によっては、あらかじめ全員合意で管理者等を選任し、設立総会を開催しない場合があるため、第1回定期総会まで総会の開催がないと、期間が1年延びてしまう。設立総会がない場合、定期総会でよいのか、臨時総会を開く必要があるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 資料上は、設立総会とお示していますが、設立総会がない場合は、定期総会でも差し支えありません。 省令で規定する期間を超過するおそれがあるときは、臨時総会の開催を検討していただくことが必要だと考えます。
<ul style="list-style-type: none"> 管理組合が引き継がないと決議した場合、分譲事業者が取り下げることができる旨の規定はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 「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」という取消し事由が規定されています。（改正法第5条の24第1項第二号）
<ul style="list-style-type: none"> 認定の有効期間は、「当初認定日から5年間」とのことだが、市街地再開発事業などでは、申請日から最初の引渡しまでの期間が非常に長くなっている例が多々あるため、変更認定と認定更新が同時期の申請になる可能性があることにも配慮する必要があるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のとおり、市街地再開発事業など引渡しまでの期間が長い場合があることは認識しています。一方で、長期修繕計画や修繕積立金の額の設定が審査対象となっているため、引渡しから5年間を有効期間にしてしまうと、数年前に作成された長期修繕計画が認定を受けたものとして扱われ続けるということになりかねません。 建築費の高騰や社会情勢の変化などを踏まえると、認定を受けた日から5年間を有効期間とし、5年を超える場合は、認定更新申請を行っていただくのが基本と考えます。
<ul style="list-style-type: none"> 「当初認定日から5年間」について、物件の規模によっては5年を超えることが十分あり得るため、何らかの調整をお願いしたい。 	

第2回検討会での主な意見・質問（認定基準の見直し等について）（1/2）

主な意見・質問	回答
<ul style="list-style-type: none"> 「長期修繕計画の見直しが7年以内に行われていること」という基準を「5年以内」にするとのことだが、5年ごとに調査・診断を行い、その結果を踏まえて見直しに1～2年程度かかるということを踏まえ、認定基準では「7年以内」としたのではないかと推測される。 長期修繕計画作成ガイドラインの記載との平仄も考えなければならないのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> 認定更新申請で見直しを行っていない長期修繕計画が提出されることが想定されるため、認定更新の間隔（5年ごと）を踏まえ、既存マンションの認定基準における長期修繕計画の作成又は見直しを「申請日以前5年以内」とします。 認定更新申請の場合は、「従前の認定を受けた日から認定更新申請日までの間」とします。
<ul style="list-style-type: none"> 認定基準は、認定の要件であって、長期修繕計画作成ガイドラインは、全国のマンションを対象に一つの目安を示しているものであるため、目安は目安でありつつ、望ましい姿としては5年以内に見直しが行われているということなのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理計画認定基準の見直しにあたっては、マンションの適切な管理を行っていただく上で、どの程度の水準とするのがよいかを念頭に検討しています。 新築マンションにおける均等積立方式と段階増額積立方式の割合を比べると、段階増額積立方式に偏っており、引上げ幅も非常に高い中で、計画どおりに引上げができないマンションが増えていくことも想定されるため、ここを解決するというのが、今回の管理計画認定基準の見直しの中でも重要と考えています。 一方で、建築費の高騰等の状況も踏まえると、既存マンションにおいて、修繕積立金の総額の見直しと引上げ幅の見直しを同時に対応していただくのは難しいのではないかと考え、新築マンションと既存マンションの認定基準を分けて設定することとしました。
<ul style="list-style-type: none"> 実務においても、7年ごとの見直しは長く感じられ、作成時期が古いと実情に合っていないこともあるため、長期修繕計画作成ガイドラインとは切り離して、認定基準としては「5年以内」と考えてもよいのではないかとと思う。 	
<ul style="list-style-type: none"> 認定基準（修繕積立金）については、新築と既存で二重基準となっていることに懸念がある。新築時に分譲事業者が基準を満たしたとしても、管理組合が引き継がず、既存マンションの認定基準で申請できてしまう。どちらを選ぶかという、新築マンションの購入者も既存マンションの管理組合の組合員も、置かれている状況は同じで厳しいため、容易に流れていくのではないかとと思う。 新築と既存で二重基準とするのではなく、どちらかの基準に揃えることとし、現行の基準のままとするのがよいのではないかと考えている。 	
<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションの認定基準（修繕積立金）は、事業者にとってハードルが高いため、新築時は認定申請を見送り、管理組合発足後に既存マンションとして認定申請するといったことが想定されるのではないかと。 	

第2回検討会での主な意見・質問（認定基準の見直し等について）（2/2）

主な意見・質問	回答
<ul style="list-style-type: none">「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」という基準について、マンションの長寿命化のため、適時適切に大規模修繕工事を行うことが重要であり、場合によっては、住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資を活用することも考えられるところ、この基準がネックになって、融資の活用にブレーキがかかっているのではないかという意見が複数ある。	<ul style="list-style-type: none">返済の見通しが立っているのかどうかを確認するための基準であるため、長期修繕計画の計画期間を延長した上で、最終的な見通しを示していただくことが基本と考えます。建築費の高騰等により、大規模修繕工事の際に借入れが必要となる場合があることは認識していますが、次回の大規模修繕工事に向けて、必要な修繕積立金を確保しながら、償還金を支払っていくという状況を踏まえると、返済が終了するまでの長期修繕計画が作成されていることをもって、返済の見通しを確認することが必要だと考えます。
<ul style="list-style-type: none">返済の見通しを示すにあたって、住宅金融支援機構の融資は、最長で20年、基本は10年のため、10年ほど計画を無意味に延長しなければならない、場合によっては、適当に引っ張っておくといったことも起こり得るのではないかと考えられ、長期修繕計画の精度をどう担保するのかという話になるのではないか。長期修繕計画の精度については、地方公共団体がどう判断しているのかということにも懸念があり、定型的に当てはめただけであり考えていない計画と、緻密に考えている計画を、同列に扱ってしまうとよいのか、問題だと感じている。誰がどういう責任で作成したものなのかということを表示させることにより、長期修繕計画の精度を担保していくということも考えなければ、適当な計画になってしまうといったことも起こり得るのではないか。	<ul style="list-style-type: none">長期修繕計画の精度の担保の方策については、今後、長期修繕計画作成ガイドラインの見直しなどを行う中で検討していければと考えます。
<ul style="list-style-type: none">長期修繕計画の精度については、修繕積立金の平均額が水準を下回っていても妥当であるということを建築士やマンション管理士の理由書により確認しているように、精度や計画期間を担保できるような仕組みがあったほうがよいのではないか。	

第2回検討会での主な意見・質問（その他）

主な意見・質問	回答
<ul style="list-style-type: none">耐震性が著しく低い旧耐震マンションで耐震補強していない場合は除外されるよう誘導していかないと、制度としての信頼性がなくなってしまうのではないかと。認定制度を普及していくにあたって、中古マンションの購入検討者が認定を受けていることを信じて購入することもあり得るため、耐震補強していないマンションに認定マークがつくことに懸念がある。	<ul style="list-style-type: none">マンションの適切な管理を行っていただく上で、旧耐震基準のマンションにおいて、耐震診断や耐震改修など耐震化に向けた取組を推進することは重要です。一方で、耐震化に向けた取組の推進には、合意形成や費用の調達などを要するため、まずは、管理組合や区分所有者等が耐震性の有無や耐震化の必要性を認識することが必要です。そこで、今回の管理計画認定基準の見直しで新たに位置づける防災に関する認定基準を、耐震性の有無や耐震化の必要性を認識する契機としていただきたいと思います。防災に関する方針（防災情報や災害等の緊急時における活動体制など）の作成にあたって、耐震性に関する情報（有 / 不十分 / 不明）を踏まえつつ、その情報も含めて、区分所有者等に周知していただくことが必要だと考えます。
<ul style="list-style-type: none">耐震補強には相当の費用がかかるため、来年、再来年にできるかという点と難しい。例えば、長期修繕計画に大規模修繕工事とともに耐震補強工事を位置づけ、必要な費用を積み立てている場合は、認定してもよいのではないかと考える。旧耐震マンションで何も検討していない場合は除外すべきとも考えるが、前向きに検討している管理組合をどのように扱っていくのかという方策を検討していただきたい。	
<ul style="list-style-type: none">耐震診断を実施していないマンションは、都内でも非常に多いという実態がある。耐震診断を実施した後、費用が高くて耐震改修できないといった事情もあるため、そういった状況も鑑みつつ、方策を検討できるとよいのではないかとと思う。	

認定基準見直し(案)について

※マンション管理計画認定基準は、改正法第5条の16に基づき、省令及び告示で規定するため、本資料の認定基準見直し(案)は、検討途上のものであることにご留意ください。

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	
		(1)	管理組合の運営
		①	集会の決議によって、管理者等が選任されていること
		②	集会の決議によって、監事が選任されていること
		③	管理者等及び監事の在任期間が管理規約で定める任期を超えていないこと
		④	集会在年1回以上開催されていること
(1)	管理規約の案	(2)	管理規約
①	管理規約の案が作成されていること	①	管理規約が作成されていること
②	管理者等及び監事の選任について、集会の決議による旨が定められていること（最初の引渡しの日から管理組合の管理者等を選任するまでの間の暫定的な管理者等を定める場合は、当該管理者等の解任に支障を及ぼすおそれのある規定が置かれていないこと）	②	管理者等及び監事の選任について、集会の決議による旨が定められていること
③	管理者等及び監事の任期について、2年以内とする旨が定められていること	③	管理者等及び監事の任期について、2年以内とする旨が定められていること
④	集会在年1回以上開催する旨が定められていること		
⑤	マンションの適切な管理のため、災害等の緊急時及び管理上必要なときの専有部分への立入り及び保存行為の実施の請求について定められていること	④	マンションの適切な管理のため、災害等の緊急時及び管理上必要なときの専有部分への立入り及び保存行為の実施の請求について定められていること

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	
(1)	管理規約の案 ※前ページの続き	(2)	管理規約 ※前ページの続き
⑥	マンションの適切な維持修繕のため、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	⑤	マンションの適切な維持修繕のため、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
⑦	管理者等の適正な業務運営のため、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」に準拠して定められていること（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」に準拠して定められていること）	⑥	管理者等の適正な業務運営のため、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」に準拠して定められていること（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」に準拠して定められていること）
⑧	区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、区分所有者等による集会の招集に支障を及ぼすおそれのある事項が定められていないこと	⑦	区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、区分所有者等による集会の招集に支障を及ぼすおそれのある事項が定められていないこと
⑨	区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること	⑧	区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること
⑩	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的記録の提供）について定められていること	⑨	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的記録の提供）について定められていること

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	
(1)	<u>管理規約の案</u> ※前ページの続き		
⑪	<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る旨が定められていること</u>		
⑫	<u>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>		
⑬	<u>修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨が定められていること</u>		
⑭	<u>区分所有者名簿及び居住者名簿の作成・保管、年1回以上の内容の確認について定められていること</u>		
		(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
		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ヶ月分以上の滞納額が全体の1割以内であること

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	
(2)	長期修繕計画の案の作成及び見直し等	(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	長期修繕計画の案が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること	①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、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の額について集会にて決議されていること
②	長期修繕計画の案の作成又は見直しが申請日以前5年以内に行われていること	②	長期修繕計画の作成又は見直しが申請日以前5年以内（認定更新申請の場合は、従前の認定を受けた日から認定更新申請日までの間）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	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
④	計画期間全体での修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること	④	計画期間全体での修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること
⑤	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	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
⑥	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	⑥	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
⑦	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	⑦	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

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	
(2)	<p><u>長期修繕計画の案の作成及び見直し等</u> ※前ページの続き</p>		
⑧	<p>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に掲げる要件のいずれにも適合すること</p> <p>イ <u>初年度における修繕積立金の徴収金額が、均等積立方式とした場合の修繕積立金の徴収金額（以下「基準額」という。）の0.6倍以上であること</u></p> <p>ロ <u>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倍以内であること</u></p>		
(3)	<p><u>良好な居住環境の維持及び向上</u></p>	(5)	<p><u>良好な居住環境の維持及び向上</u></p>
	<p><u>申請に係るマンションにおける防災に関する方針を記載した書類において、次に掲げる事項が記載されていること</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>防災訓練の実施方針</u> ・ <u>防災情報及びその周知方法</u> ・ <u>防災物資等の備蓄方針</u> ・ <u>災害等の緊急時における活動体制</u> 		<p><u>申請に係るマンションにおける防災に関する方針を記載した書類において、次に掲げる事項が記載されており、その内容がマンションの区分所有者等に周知されていること</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>防災訓練の実施方針</u> ・ <u>防災情報及びその周知方法</u> ・ <u>防災物資等の備蓄方針</u> ・ <u>災害等の緊急時における活動体制</u>
(4)	<p><u>マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ</u></p>		
	<p><u>管理計画において、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を適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること</u></p>		

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	
(5)	<u>その他</u>	(6)	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、 区分所有者名簿及び 居住者名簿を備えているとともに、年1回以上は内容の確認を行っていること
	<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</u>	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

