

マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会

第2回 議事概要

1. 日時・場所

令和7年12月22日(月) 15:00-17:00

中央合同庁舎第2号館地下1階 国土交通省第2会議室

2. 出席者

<委員>

齊藤座長、会沢委員、江守委員、香川委員、久保委員、小滝委員、下中委員、瀬下委員、
中野谷委員、藤木(賢)委員、藤木(亮)委員、富士原委員、山口委員、吉原委員

<オブザーバー>

国土交通省不動産・建設経済局不動産課

<事務局>

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付

3. 議事

(1) マンション管理計画認定基準の見直し等について

(2) 修繕積立金の額の目安について

(3) 管理計画認定マンションのロゴマークについて

4. 議事要旨

- 資料1・2について、事務局から説明が行われた後、委員等による討議を行った。
- 主な意見は次のとおり。

<管理計画認定制度の拡充について>

(委員)

- ・6ページ(資料1)に「認定から設立総会までに管理計画認定の説明」とあるが、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。
- ・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。設立総会の概念がない場合、定期総会でよいのか、臨時総会を開く必要があるのか。

(委員)

- ・管理組合が引き継がない可能性は十分にあるのではないかと思う。分譲事業者は、引き継ぐ義務を負っているだけで、引き継ぐために何ら権利を持っていないという状態である。
- ・地方公共団体による認定取消しや改善命令の規定はあるが、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。
- ・5ページ(資料1)の下段に認定取消しまでの一点鎖線が示されているが、この期間の法的な位置づけは、どのように理解すればよいのか。

- ・「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」説明することが求められているが、引き継がないというパターンがあることも説明せざるを得ないのではないかと。

(委員)

- ・ 5 ページ (資料 1) の下段に「当初認定日から 5 年間」と示されているが、予備認定の実例を踏まえると、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 30~45 か月程度と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と。

(委員)

- ・ 5 ページ (資料 1) の認定申請の流れでは、当初の認定が販売開始前のタイミングになっているが、フラット 35 との関係から販売開始までに認定しなければならないのか、竣工までに認定すればよいのか。

(事務局)

- ・ 誰が説明を行うのかという点については、分譲事業者が購入者に対し説明を行う中で、認定を受けていることについても説明していただくことを想定していた。

(委員)

- ・ さまざまなパターンがあり得るというのを想定しているのではないかと。設立総会で説明するパターンもあれば、管理規約や長期修繕計画の案と同じように説明するパターンもあって、現実的にやりやすい形で事業者が選べるようにという配慮なのではないかと感じた。

(事務局)

- ・ 法律上の立てつけでは、認定を受けているのは分譲事業者であるため、説明主体として責任を持つのは分譲事業者ということになると考える。
- ・ 実際に誰が説明を行うのかというと、重要事項説明等と併せて説明する場合は、分譲事業者と思われるが、引渡し後に説明する場合は、分譲事業者が管理業者にお願いして、説明して回ることや総会で説明することも想定される。そうした中で、誰が最終的に引き継ぐ責務を負っているのかという意味においては、分譲事業者ということだと考えている。

(委員)

- ・ 分譲事業者が責任主体になるというのは間違いないが、実際は、管理会社が予備認定の申請を行っていて、異なる資本関係の管理会社や販売代理の会社に対応することもある。責任は分譲事業者が負うとしても、実際に説明するのは管理会社や販売代理の会社というパターンは、十分あり得るのではないかと。
- ・ また、いつまでに認定を取得しなければならないのかという点について、仮に住宅金融支援機構の制度を使うということであれば、販売開始までに認定を取得しておかなければ厳しいため、建築確認を取得してから速やかに認定申請を行うことになるのではないかと。
- ・ 先ほど他の委員から話があった「当初認定日から 5 年間」については、第 1 回検討会で申し上げているが、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。

(事務局)

- ・ 分譲事業者による引継ぎを担保するため、例えば、管理業者を通じて管理組合へ説明を行う場合は、その旨を申請書類に記載していただき、確認することを想定している。

- ・ご説明いただいた実務の対応などを踏まえ、管理組合に対し誰がどのように説明するのかということをお示しいただければよいのではないかと考えている。
- ・分譲事業者による取下げができるのかという点については、改正後の法第5条の24（管理計画の認定の取消し）第1項第2号に「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ある。

（委員）

- ・「認定計画実施者」には、分譲事業者も該当するのか。

（事務局）

- ・分譲事業者が認定を受けた場合は、当該事業者が「認定計画実施者」である。
- ・5ページ（資料1）の下段にある認定取消しまでの一点鎖線としている期間は、認定取消しまで、かつ、認定日から5年以内であれば、認定としては効力を有する。

（委員）

- ・一点鎖線となっている期間は、当初認定から5年の中に含まれるのか。

（事務局）

- ・5年以内に認定更新しなければ、有効期間を過ぎてしまうため、「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、当初認定から5年の中に含まれている。この期間を超過した場合、地方公共団体が認定取消しに向けた手続きを進めていくことを想定している。

（委員）

- ・変更認定申請を行うにあたって、滞納率などの基準を踏まえると、決算後であることが必要と考えられ、正味3年程度しかないのではないのか。

（事務局）

- ・管理組合の経理に関する基準については、新築等により当該直前の事業年度がない場合は、当該年度の収支予算書などの添付書類を確認することとしているため、事業年度が終了していなければ申請できないということではない。
- ・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る。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年間は有効期間にしてしまうと、8年前や9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ない。
- ・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一定期間とするのが自然なのではないかと考えられる。起算点としては、販売開始前であっても、認定を受けた日を基本に考えていくのではないかと思う。
- ・また、いつまでに認定を取得しなければならないのかという点については、フラット35との関係から販売開始までに認定を受ける場合を想定し、認定申請の流れの例としてお示ししているが、販売開始前でなければならないということではない。
- ・設立総会を開催しない場合は定期総会でよいかという点については、資料上では、設立総会という文言を用いているが、定期総会でも差し支えない。

（委員）

- ・期間内であれば、設立総会ではなく、次の定期総会でよいということか。

(事務局)

- ・一定期間を経過しても変更認定申請がされない場合、状況によっては、認定取消しに向けた手続きが進んでしまうため、省令で規定する期間を超過するおそれがあるときは、臨時総会を開催していただくということもあるのではないかと。

(委員)

- ・民法の視点では、変更認定申請がされなかった場合や認定取消しとなった場合に購入契約上の責任がどうなるのかということに懸念があるため、マニュアルやガイドラインなど何らかの方法により、購入検討者にもわかるような形で示せるとよいのではないかと。

<認定基準の見直し等について>

(委員)

- ・15 ページ（資料1）で「7年以内」を「5年以内」にすると示されているが、長期修繕計画作成ガイドラインでは、5年程度ごとの見直しを前提としつつ、ページによっては、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要するとの記載があるため、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。
- ・「5年以内」を標準にするのであれば、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。
- ・調査・診断から見直しまでさらに1～2年かかるのであれば、調査・診断を計画の見直し後3年程度で行い、1～2年かけて見直すことを想定して5年程度ということなのかと考えたところだが、事務局の考えを伺いたい。

(委員)

- ・以前の検討会で当該基準を検討した際、5年ごとに見直しを行うという管理委託契約の例が多い中で、管理会社が見直した後に管理組合がその内容を検証するための時間が必要であることを踏まえ、5年ではなく、7年にしたという経緯がある。
- ・「5年以内」とすると、管理会社が見直しを行う時期を再検討しなければならないのではないかと。

(事務局)

- ・「5年以内」にする趣旨としては、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、認定基準における長期修繕計画の見直しを「5年以内」にしてはどうかと考えたところである。

(委員)

- ・趣旨は理解しつつも、5年後の認定更新申請までに長期修繕計画や修繕積立金の額の見直しを間に合わせなければならないとすると、4年程度で見直しを行う必要が生じるため、常に見直しているような状況になって難しいのではないかと感じる。

(委員)

- ・「長期修繕計画の見直しが5年以内に行われていること」というのは、認定更新申請又は認定申請を行う際、5年以内に見直しが行われた長期修繕計画を提出するということであって、見直しの間隔を5年以内にするということとは異なるのではないかと。

- ・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。

(委員)

- ・初回だけ3年程度に縮める必要があるかもしれないが、その先は5年間隔になると理解していた。その流れに管理会社や管理組合が乗れるかどうかということなのではないか。

(委員)

- ・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思う。

(事務局)

- ・お示した素案では、想定している趣旨から外れてしまうおそれもあるため、例えば、認定更新申請の場合、「認定を受けた日から認定更新申請までの間に見直しが行われていること」といった、より正確な表記を検討する。
- ・初回の認定申請も「5年以内」とするのか、「7年以内」のままとするのかは論点として残るが、認定更新申請は、認定から更新の間に長期修繕計画を見直していないままでは、更新の要件に当てはまらないのではないかということ表現したかったところである。

(委員)

- ・地方公共団体との意見交換を行った際、「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ったが、事務局の考えを確認させていただきたい。

(事務局)

- ・当該基準は、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ものであるため、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というのが、認定基準としての考え方なのではないかと思う。

(委員)

- ・長期修繕計画の計画期間を長期化するという点について、管理会社が作成しているケースが非常に多く、管理組合ごとに計画期間を変えることになると、大規模なシステム改修が必要になってしまうため、長期修繕計画に直接反映させるのではなく、意見書等により確認するといった方法も検討していただきたい。

(委員)

- ・長期修繕計画に大規模修繕工事を2回以上含めるという前提で、例えば、大規模修繕工事が終わった直後に長期修繕計画を作成する場合、計画の最終年度又は最終年度から数年前に、大規模修繕工事を設定することになる。資金が不足している場合に借入金を見込むと、最終年度は赤字になる。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ず、場合によっては、

とりあえず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と。

- ・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あまり考えていない計画と、緻密に考えている計画を、同列に扱ってしまってよいのか、問題だと感じている。
- ・こうしたことを解決するには、作成者側の責任を見定めていかなければならず、確認申請のように、作成者側がきちんと責任を持つことも重要だと思う。建築士による記名捺印など、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と。

(委員)

- ・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と。
- ・「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」という基準について、19 工事項目のうち、ガス管や給水管など計画期間内に更新が必要ない項目もあるが、全ての項目が含まれていないと認定を受けられないということを経由に計上され、むやみに修繕積立金を上げる要因になっているのではないかと感じる。
- ・認定を受けるための長期修繕計画なのか、マンションの実情に即した長期修繕計画なのか、分からなくなってしまうため、適切に整理していく必要があるのではないかと。
- ・15 ページ(資料1)で示されている認定基準(修繕積立金)について、新築マンションは、均等積立方式とすることが望ましいが、認定基準としては段階増額積立方式の基準だと読み取れてしまうため、均等積立方式と段階増額積立方式、どちらも対象にしているということがわかるような記載にしたほうがよいのではないかと。

(委員)

- ・新築段階から均等積立方式を推進していきたいという思いはありつつ、現実としては、段階増額積立方式もやむを得ないと考える。
- ・認定基準のうち、一時金の徴収を予定していないという基準はよいが、新築当初から長期修繕計画に借入金の残高がないことは現実的な基準なのかと疑問を感じている。

(委員)

- ・既存マンションが新たに認定申請する場合や、既に認定を受けているマンションが認定更新申請する場合は、新築マンションの認定基準(修繕積立金)はかからないと理解している。この基準は、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。

(委員)

- ・借入金の残高に関する基準について、例えば、M&Aにおける企業価値評価では、純資産法などにより、資産総額と負債総額の差額を評価するが、マンションの管理組合の多くは法人格ではないため、企業価値評価のような仕組みが難しいということを経由し、こうした基準が検討されたのではないかと。

(委員)

- ・10 ページ(資料1)の修繕工事費の推移は、数字が低く出ていると思われ、参考に、(一財)経済調査会が示した「マンション修繕費指数」では、2013年を100とした場合に、2025年は161.1で、直近2年間は22ポイントアップと過去最大になっている。
- ・高騰というよりも、もっと強い言葉で、激変なのではないかと感じている。
- ・こうした状況を踏まえた上で、住生活基本計画の目標(管理計画認定の取得割合)は、令和6年の3%を令和13年に20%とする、7年で17%アップであるため、毎年2.4%アップで約17万戸弱、これに認定更新も加わっていくとすると、目指すべき方向としては、消費者が受け入れられるかどうかが第一で、その次に事業者の実施可能性、最後に、認定制度として譲れない点は何かということなのではないか。
- ・15 ページ(資料1)で示されている認定基準(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。その上で、最後に何が譲れない点なのかを議論すべきなのではないかと思う。

(事務局)

- ・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ている。
- ・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る。そうした中で、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かなり偏っており、その引上げ幅も非常に高いという中で、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。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る。
- ・一方で、建築費の高騰、激変というご意見もあったが、こうした状況も踏まえると、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、新築と既存の基準を分けて考える素案をお示したところである。

<認定基準見直し(素案)>

(委員)

- ・22 ページ(資料1)の認定基準(2)②の「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」について、今回の区分所有法改正により、立入りだけでなく、保存行為が追加されたため、当該基準に反映したほうがよいのではないか。
- ・27 ページの認定基準(6)①について、既存マンションには、「1年に1回以上は居住者名簿と組合員名簿の内容の確認を行っていること」との記載がある一方で、新築マンションは、

この記載が削られている。標準管理規約第31条の2第4項「理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。」との規定があることを踏まえると、新築マンションも当該規定があることを基準にしてもよいのではないか。

(委員)

- ・22 ページ(資料1)の認定基準(2)③の「マンションの適切な維持修繕のため」という記載は、既存マンションだけでなく、新築マンションにも反映したほうがよいのではないか。
- ・23 ページの認定基準(2)⑥について、「(例：印鑑証明書の提出等)」という記載は、具体的すぎるため、「標準管理規約に加重していないこと」といった記載にしてはどうか。
- ・24 ページの認定基準(3)③の「3か月以上の滞納額」は、3か月連続なのか、3か月分を指すのか分かりづらいため、現行の運用を踏まえ、「3か月分以上」と見直してはどうか。

(委員)

- ・長期修繕計画や修繕積立金の額の見直しが総会で承認されないという状況の理由には、年金生活で苦しいとか、この先何年も生きていないからとかの反対意見がある等の事情のほか、管理組合で長期修繕計画の内容を精査できず、増額幅が大きい理由を明確に示すことができないという背景がある。管理組合が内容を精査したいと考えても、作成者から内訳が示されないと、内容が理解できない。
- ・現行の運用では、長期修繕計画標準様式の様式4-1(総括表)に必要事項が盛り込まれているかどうかのみが審査対象になっているが、これに加えて、様式4-4の内訳書も対象にすることにより、管理組合では内容の精査が可能となる。修繕積立金の増額に対する組合員への説得性が向上し、総会で承認される可能性が高まることが期待できるため、審査対象に追加していただきたい。

(委員)

- ・21～23 ページ(資料1)の新築マンションの認定基準を確認すると、現在の予備認定基準が一部しか反映されていない。参考資料4の予備認定基準(1)①～⑤の5項目は、管理業者管理者方式をめぐる問題を踏まえ、令和6年度、国土交通省のご協力のもとマンション管理センターが設置した「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」での議論を踏まえ設定した基準であるため、非常に重みがあるものだと認識していただき、新築マンションの認定基準に予備認定基準(1)①～⑤の5項目をそのまま反映していただきたい。
- ・また、21 ページでは、新築マンションの認定基準と既存マンションの認定基準で異なる基準となっている項目があり、既存マンションの認定基準が緩くなっているように感じる。

(事務局)

- ・いただいたご意見を踏まえ、予備認定基準を反映させていただく。

(委員)

- ・認定基準(1)①・②について、現在、各管理会社が標準管理規約の改正を踏まえた管理規約の見直しを進めている中で、任期に係る規定を追加することに対応できるのか懸念がある。

(委員)

- ・管理計画認定を受けることと、違法にならないよう法改正に連動して管理規約を設定することでは、要求水準が異なるのではないか。
- ・管理計画認定基準ということ踏まえて検討いただきたい。

(委員)

- ・19 ページ(資料1)にある「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」という点について、地方公共団体が内容までを審査することは難しいと思う一方で、内容を確認することが望ましいと考えられるため、何かしらコメントなどを示してもらおうとよいのではないか。

(委員)

- ・19 ページ(資料1)の「記載すべき項目が漏れなく含まれているかどうか」について、地方公共団体が審査する上での目安を示してもらおうとよいのではないか。

(事務局)

- ・本日いただいたご意見を踏まえ、事務局案を検討させていただく。

<修繕積立金の額の目安について>

(委員)

- ・資料2について、否定と肯定、両方の意見がある。まず、否定としては、過去の実績から算出するため、建築費の高騰などを踏まえると、過去の実績と現状にギャップがあるため、低く出ているのではないかと思う。一方で、現在変動している状況を反映できるのかということ、答えは出ないため、肯定としては、この方法で算出するしかないと考える。
- ・先ほど、目指すべき方向として、消費者が受け入れられるかどうか第一で、その次に事業者の実施可能性、最後に、認定制度として譲れない点は何かということを示し上げた。譲れない点として、建築費が急騰している状況の中で基準を満たすことは現実的にはどのような方法でも難しいと思われる。
- ・勇気を持って申し上げると、建築費が安定した後、また、国民所得が十分に上がった後に、例えば、大規模修繕工事を実施できない管理組合は除外されるよう誘導していくという考えもあるのではないか。
- ・また、第1回検討会で他の委員から話があったが、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。
- ・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。

(委員)

- ・分析対象について、前回と比較し、1970年代以前のマンションの割合が低くなっているが、マンションストック全体の1割程度は築古であるため、築古のマンションもしっかりと事例収集したほうがよいのではないか。

(委員)

- ・先ほど他の委員から話があった旧耐震の取扱いについては、もっともだと思う一方で、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も難しい。例えば、長期修繕計画で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。

(委員)

- ・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思う。

(事務局)

- ・旧耐震の取扱いについては、いただいたご意見を参考として検討させていただく。

以上