

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3回 議事概要

1. 日時・場所

令和8年2月10日（火）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

マンション管理計画認定基準の見直し等について

4. 議事要旨

- 資料1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。

<第2回検討会での主な意見・質問について>

（委員）

- ・引渡しまでの期間が長く、当初認定日から5年を超える場合、認定更新申請が必要とのことだが、分譲事業者だけの判断で申請してよいのか、既に契約している購入者等に対してどのタイミングで説明を行うのか等、手続きの流れを解説したようなものを、分譲事業者だけでなく、地方公共団体や購入者等にもわかるような形で用意していただきたい。
- ・また、団地型マンションで棟ごとに竣工時期が異なる場合において、変更認定や認定更新の申請を行う際にどこまでが申請対象になるのか等、パターンごとの手続きの流れを整理していただく必要があるのではないかと思う。

（事務局）

- ・認定基準の見直し等を踏まえ、認定事務ガイドラインの改訂を行う予定であるが、地方公共団体や事前確認者向けに作成されているものであるため、施行に向けて、申請者向けの参考資料等も検討していければと考えている。

（委員）

- ・4ページ（資料1）の主な意見・質問に対する回答に示されている事務局の考えを踏まえると、防災に関する認定基準の項目に、耐震診断や耐震改修に向けた取組に関する内容が反映

されるということなのかと思う。この認定基準では、一見すると、ソフト面の防災対策だと読み取れてしまうため、ハード面の防災対策の検討にも取り組んでいくことが必要だという趣旨が入っていることがわかりやすくなるとよいのではないかと感じた。

(委員)

- ・耐震性に関して、事務局の考えを改めて説明していただきたい。

(事務局)

- ・第2回検討会でいただいたご意見を踏まえ、事務局の考えを整理した。
- ・旧耐震かどうかについては、例えば、築年数など、購入者が把握できる情報を踏まえて判断することができると考えられる一方で、管理に関する情報は、購入者等が把握しやすい環境とはなっていない状況である。
- ・耐震性に関するハード面の認定基準を追加するかどうかという点も含めて検討を重ねた中で、管理計画認定制度の趣旨に立ち返って、管理状況や長期修繕計画の内容がどうなっているのかということを購入者等にわかりやすく判別していただけるようにすることや、マンションにお住まいの皆様の管理に対する意識向上を促していくこと等を考えると、ハード面の認定基準を追加することによって、やむを得ない事情により耐震化が進まない管理組合が認定を取得できなくなってしまうのではないかと、ハード面を補うためにソフト面で管理水準の維持向上に取り組んでいる管理組合の意欲をそいでしまうのではないかと等といったことを考え、今回の管理計画認定基準の見直しでは、耐震性に関する認定基準は追加しないという結論に至ったところである。
- ・ただ、マンションにお住まいの皆様に、耐震性に関する情報に関心を持っていただき、できることなら耐震改修を目指して議論していただきたいということもあるので、今回新たに位置づける防災に関する方針を検討していただく際には、こうした耐震性の有無などを踏まえた形で検討していただくような趣旨を織り込んでいければと考えている。

(委員)

- ・マンションの耐震診断や耐震改修は、そこにたどり着くまでにとっても時間がかかるものだと考えている。
- ・耐震性については、耐震改修促進法において、旧耐震基準の建物の所有者に対し耐震診断の努力義務が定められていると認識している。同法に基づく耐震診断の努力義務と認定基準をどのように紐づけていくのかと考えると、例えば、申請の際に添付するチェックリストで、努力義務を果たしているか、耐震診断の実施に努めているかどうかのチェックをつけることによって、旧耐震基準なのかどうかということも含めて、マンションの耐震性を認識するに至るのではないかとと思う。
- ・耐震改修促進法の規定との整合を図ることが大事なのではないかと。

(委員)

- ・10ページ(資料1)の認定基準見直し(案)の防災に関する認定基準の記載において、申請に係るマンションの状態を把握した上で適切な防災計画を立てましょうというニュアンスが伝わるとよいのではないかとと思う。

(委員)

- ・1980年以前のマンションにおける耐震改修のハードルは非常に高く、しっかり進めましょう

ということであれば、長期修繕計画に位置づけるべきと考えるが、それでは長期修繕計画が成り立たなくなってしまう。例えば、努力をしているかという点では、耐震診断を実施して状況を把握することまでは求めるという考えもあるのではないか。費用面などで、その先に進むことが難しい事例は多いと思う。

- ・耐震診断により把握した状態を踏まえた防災の工夫等、努力をしていることを示してもらうというのはいかがでしょうか。

(委員)

- ・地方公共団体による独自基準では、耐震診断の実施や耐震改修に向けた計画作成を認定基準にしている事例もある。
- ・認定基準として耐震性までは求めないとのことだが、ベクトルの向きを上向きに変えていただけのような工夫を何か検討できるとよいのではないか。

(委員)

- ・全国的な目標が「令和 17 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」と設定されていること等を踏まえると、認定基準に加えるタイミングとしては、もう少し経過を見ながら検討していく必要があるのではないかと思う。
- ・耐震性に関して、防災に関する認定基準に織り込んでいければと考えているとの話があったが、耐震性があってもなくても、防災対策に取り組んでいくことは必要であるため、一般的な基準としつつ、ガイドライン等で注意を促していただくとよいのではないか。

(委員)

- ・先ほど他の委員から話があった、耐震診断の実施までは求めるという考えは理解できるものの、耐震診断を実施すると、診断結果にかかわらず、結果の説明を行う必要が生じるため、悪い結果を出したくない管理組合にとってハードルが高くなっており、認定基準に追加することで認定件数の減少につながるおそれがあるのではないか。

(委員)

- ・本検討会での議論を踏まえ、マンションの管理・再生においては、B to Cではなく、C to Cの領域だと感じている。管理組合における合意形成はC to Cであり、中古マンションの売買というも個人間での売買である。B（事業者）に対する意見等が多々あるが、物価が上昇し、4年連続で実質賃金が減少している中で、いかにして消費者や区分所有者に負担を受け入れてもらうのかということが本質なのではないか。
- ・任意かつ誘導的な取組として、長期優良住宅という制度があるが、新築の戸建て住宅では約4割で採用されているのに対し、マンションでは僅か1%に過ぎない。
- ・分譲事業者が新築時から認定申請できるようになるが、必ずしも消費者や区分所有者に受け入れてもらえるような状況ではなく、対応できる事業者はそこまで多くないと思う。
- ・消費者や区分所有者が管理計画認定制度に対して疑問を持つことを懸念しており、万が一、悪いイメージを持たれてしまうと、それを覆すのは容易ではないため、先ほど事務局から話があった、管理計画認定制度の趣旨などについては、広く周知していかないと、制度に問題があると捉えられてしまうおそれがある。
- ・分譲マンションストック約700万戸を誘導していく制度であるため、丁寧に分析して政策に反映していく必要があるのではないか。

<認定基準見直し（案）について>

※6～11 ページ（資料1）の表の上部にある「新築マンション ※分譲事業者」を【新築】、「既存マンション ※管理組合の管理者等」を【既存】と省略して記載する。

（委員）

- ・【既存】（1）①の「集会の決議によって」について、理事会方式の場合は、理事会での理事の互選であるため、集会の決議ではなく、理事会の決議で管理者を決めている。この認定基準では、理事会方式の場合は全て適合しなくなってしまうため、「集会の決議又は理事会の決議によって」、「管理業者管理者方式の場合は、集会の決議によって」といった形で書き分けていただいたほうがよいのではないか。
- ・【新築】（1）②及び【既存】（2）②についても、「集会の決議による」との記載になっているため、【既存】（1）①と揃えて見直していただければと思う。
- ・【新築】（1）③及び【既存】（2）③の任期は、「2年以内」とのことだが、3年と規定されている場合は認定されないという理解でよいのか。
- ・【新築】（1）⑧及び【既存】（2）⑦について、「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」とは、管理規約で印鑑証明書の提出等を定めているような事例を踏まえ、それを防止しましょうということだと理解している。
- ・第2回検討会において、この認定基準では、どのようなことが「支障を及ぼすおそれのある事項」に該当するのかと疑義が生じるため、「標準管理規約に定められていることに加重していないこと」といった表現がよいのではないかと申し上げたところだが、修正されていない理由を教えてください。
- ・【新築】（1）⑨及び【既存】（2）⑧の「マンション標準管理規約」は、令和7年10月の改正で集会の議決事項が一部改正されているが、令和7年10月改正版と合致しなければならないのか、趣旨が変わらない範囲であれば旧版でもよいのか。

（委員）

- ・【新築】（1）②、【既存】（1）①及び（2）②は、予備認定基準を反映した基準であるため、同じ整理になるのではないか。予備認定基準では、当該基準を「総会で管理者が選任されること」と定めた上で、※書きで「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」としている。
- ・【新築】（1）③及び【既存】（2）③についても、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、「2年以内」という整理で、3年と規定されている場合は認定基準に適合しないものとする。
- ・【新築】（1）⑧及び【既存】（2）⑦は、予備認定基準の事務運用指針において、総会の招集を実質的に困難にする可能性のある要件を例示しているため、当該認定基準においても、ガイドライン等で示すなどの準備がされていくのではないかと認識している。
- ・【新築】（1）⑨及び【既存】（2）⑧の集会の議決事項について、予備認定基準では、標準管理規約の令和7年10月改正版で掲げられている事項が定められているかどうかを確認する運用としている。

（委員）

- ・【新築】（1）②、【既存】（1）①及び（2）②の「集会の決議」は、管理規約で別段の定めが

できるということを汲み取ればよいのではないかと考えるが、管理組合にとっては、非常にわかりづらいと感じる。

- ・管理計画認定制度は、標準管理規約を踏まえていると考えられるため、「集会」という表記を「総会」としてもらいたい。

(委員)

- ・標準管理規約は令和7年10月に改正されているため、管理組合によっては、既に管理規約の改正を進めている場合もあると考えられる。管理規約に関する認定基準を改正することで、動き始めていた管理組合が認定されないという事態は避けるべきではないかと思う。

(委員)

- ・令和8年4月の改正区分所有法の施行に伴って管理規約を改正することと、管理計画認定を受けることは、水準設定が異なるものである。
- ・管理計画認定を受けるためには、付加価値づけといったことが要求されるということなのではないか。

(事務局)

- ・文言については、告示として規定するものであるため、法令等で用いている文言に準拠するようにせざるを得ないところがある。ただ、説明や周知を行う際には、わかりやすい表現にする等の工夫の余地はあると考えている。

(委員)

- ・参考資料1を確認すると、現行では「集会」という文言が用いられている。区分所有法では「集会」、標準管理規約では「総会」とされており、基本方針では、区分所有法の「集会」を採用しているのではないかと思う。
- ・【新築】(1)②、【既存】(1)①及び(2)②について、予備認定基準の「管理者」に対し、認定基準見直し(案)では「管理者等」としている。この「等」には、マンション管理適正化法第2条の定義による管理組合法人の理事が含まれると認識しており、予備認定基準を反映しつつ、この理事の取扱いを加えるということになるのではないかと思う。

(事務局)

- ・【新築】(1)③及び【既存】(2)③の任期は、標準管理規約でも再任を妨げてはいないため、管理規約では、2年以内の任期を定めていただき、必要に応じて再任の決議をしていただくことを想定している。
- ・認定基準としては「2年以内」であるため、管理規約で3年と規定されている場合は、認定基準に適合しないという判断になる。

(委員)

- ・新築マンションや管理業者管理者方式の場合は、2年以内が適当であると考えますが、理事会方式の場合は、2年以内にこだわる必要はないのではないか。
- ・【既存】(1)③の在任期間は、標準管理規約に従い、再任を妨げないと定めている管理規約が多いと考えられるため、再任により3年、4年継続している場合に、どのように確認するのか疑義が生じるのではないかと思う。

(委員)

- ・【既存】(2)④(【新築】(1)⑤)の「保存行為の実施の請求」が指すところは、区分所有法

の改正で追加された保存行為の請求と捉えられるが、同法における請求とは、区分所有者が区分所有者に対して行うものと認識しているため、ここで想定しているのは、管理者等からの保存行為の実施の請求ということなのか。表現等に留意が必要なのではないか。

(委員)

- ・【新築】(1)③及び【既存】(2)③の任期について、理事会方式の場合、任期が短いと、何もせずに1年過ごすような役員がいるため、複数年にすべきだという考えもある。理事会方式では、2年以内としなくてもよいのではないか。

(委員)

- ・総会で再選の手続きを行わず、任期を超えて在任している場合は、どう扱われるのか。

(事務局)

- ・管理規約で2年以内の任期が定められている場合、規約に基づき、2年以内に選任又は再任の決議が行われるものとする。総会の議事録に記載された選任の日から申請日までの期間を在任期間として捉え、任期を超えていないかどうか判断することを想定している。
- ・再任であったとしても、総会の決議や理事会の決議が行われることを前提として考えていたため、理事会方式か管理業者管理者方式かによらず、同じ基準にしたところである。

(委員)

- ・事務局の考えは理解できるところもあるが、理事会方式と管理業者管理者方式を書き分けてもらわないと、審査する際の判断が難しくなってしまうおそれがある。

(委員)

- ・予備認定基準有識者検討会での議論においては、再任を妨げているわけではないため、ある程度の区切りをつけるのがよいのではないかとということで、会社法や一般法人法などで役員の任期が2年とされていることを踏まえ、2年以内という結論に至ったところである。

(委員)

- ・補足として、管理組合法人の理事の任期は、規約で定めがない場合、2年と規定されているため、これも参考になるのではないか。

(委員)

- ・理事会方式と管理業者管理者方式を書き分けるとした場合、【新築】(1)⑧及び【既存】(2)⑦において、支障を及ぼすおそれのある事項を列記していくと、管理業者管理者方式では、切りがないと思われるため、「標準管理規約に加重した規定を設けないこと」というのが全てを封じるのではないか。書き分けるのであれば、そのように記載していただきたい。

(委員)

- ・【新築】(1)⑨及び【既存】(2)⑧の集会の議決事項については、一部の項目を集会の議決事項ではなく、管理者の専決事項としているような事例を防止することが趣旨である。

(委員)

- ・先ほど他の委員から話があった、「保存行為の実施の請求」については、区分所有法の改正を踏まえて改正された標準管理規約第23条の規定を指していると理解している。

(事務局)

- ・標準管理規約における総会の議決事項については、従前の標準管理規約ではいくつかの条項に分散して規定されていたため、一覧性をもたせるために令和7年10月の改正で第48条(議決

事項)に集約したという経緯がある。このため、管理規約によっては、引き続き、いくつかの条項に分散した形で規定されている場合もあると考えられるが、今般、第48条に集約した規定が漏れなく記載されているのであれば、そういった管理規約を排除するという事ではない旨を認定事務ガイドライン等で示す必要があると考えている。

- ・「保存行為の実施の請求」については、今般の区分所有法の改正で追加された区分所有者による保存行為の請求のほか、標準管理規約において管理組合が請求する場合等の規定を設けていることから、そういった規定が管理規約に定められていることを指しているものである。

(委員)

- ・先ほど他の委員から話があった、【新築】(1)⑨及び【既存】(2)⑧の「マンション標準管理規約」は、令和7年10月改正版ということによいのか。

(事務局)

- ・令和7年10月改正版における総会の議決事項である。

(委員)

- ・【既存】(4)①における「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」について、長期修繕計画に基づく修繕積立金の額と記載されていると、段階増額積立方式の場合に、10年後や20年後など、将来的な修繕積立金の額まで総会で決議されているということによいかといった確認を受けることがある。
- ・修繕積立金の額の決議を求めるのであれば、将来ではなく、現時点の額が計画どおりの額で決議されているということを示していると思われるように記載していただきたい。
- ・【新築】(2)④及び【既存】(4)④について、修繕積立金の総額に借入金の額を含めて適合させようとする事例が想定されるため、ガイドライン等で解説していただきたい。
- ・【新築】(2)⑥及び【既存】(4)⑥の借入金について、収支計画の考え方が管理会社により異なっている。長期修繕計画作成ガイドラインでは、借入金がある場合は、償還金を支出に含めるよう示されているが、借入金を収入として見込むのかが明確でなく、その対応が分かれている。P/L、B/S、キャッシュフローの3つが揃っていれば書き分けられるが、長期修繕計画は兼ね備えていないため、借入金を収入に含めるのかがわからない。その点についても、ガイドライン等で示していただきたい。

(委員)

- ・【既存】(4)①の「修繕積立金の額」について、制度開始当初は錯誤したが、実際に徴収している額ではなく、長期修繕計画における収支計画を指しているということで、この認定基準からは、そのようには理解できなかった。

(委員)

- ・他の委員に質問させていただきたい。修繕積立金の額を将来にわたって総会で決議する場合、30年先であっても有効なのか。

(委員)

- ・よくある議論で、明確に記載されていないが、あり得るのではないかと考える。
- ・長期修繕計画における修繕積立金の引上げについて、停止条件付きの決議として有効に扱うこともあり得るのではないか。

(委員)

- ・【新築】(1) ⑪・⑫や【既存】(3) ①・②について、区分経理されていることや修繕積立金を他会計充当していないことは常識であるが、駐車場使用料の扱いについてはどうか。
- ・駐車場使用料は、機械式駐車場や自走式駐車場の修繕工事費に充てられることが望ましいと考えるが、実際は、駐車場使用料を管理費会計に充当している管理組合が多いと思う。駐車場使用料を修繕積立金会計に充当することを求めなくてよいか。

(委員)

- ・【既存】(4) ①の「修繕積立金の額」について、総会で決議された額が実際に徴収されているかどうかは重要だと考える。総会の決議だけでなく、実行されていることを確認することも大事なのではないか。

(委員)

- ・【新築】(2) ⑧の基準額を確認するためには、長期修繕計画において、均等積立方式とした場合のシミュレーションが必要なのではないか。
- ・【新築】(3) や【既存】(5) における「防災に関する方針を記載した書類」は、どのような書類を想定しているのか。

(事務局)

- ・【既存】(4) ①について、現行の認定事務ガイドラインでは、長期修繕計画の中に収支計画が作成されていることを確認対象としており、これは、マンション管理適正化法及び省令において、資金計画を認定基準の対象としていることによるものである。
- ・現行の運用では、推定修繕工事費の累計額に対する修繕積立金の累計額、つまり、支出計画に対し、どのように修繕積立金を積み立てていく収入計画になっているのかを確認することとしている。長期修繕計画が決議された総会の議事録を添付書類としているが、実際の修繕積立金の徴収金額を議事録で確認することまでは求めている。
- ・金額の妥当性については、【既存】(4) ⑦の「平均額が著しく低額でないこと」で確認することとしている。
- ・当該基準の確認対象については、認定事務ガイドライン等で改めて整理するよう検討する。
- ・長期修繕計画における年度収支の赤字については、実際に当該年度に修繕工事を行えるのかといったご意見等をいただくこともあるが、現行の運用では、累計額で赤字になっていないかどうかを確認することとしている。
- ・駐車場使用料からの繰入額の取扱いについては、繰入額が増減すれば、修繕積立金の収入に影響するところではあるが、認定基準に反映することは難しいと考えている。
- ・認定基準としては、長期修繕計画において、繰入額も含めて収入計画が立てられていることを確認することとしており、結果的に見込んでいた駐車場使用料を繰り入れられなかったとすれば、修繕積立金の積立によって必要な修繕工事費を賄えるよう再検討していただくということなのではないかと思う。

(委員)

- ・実際には、駐車場使用料が管理費会計に入って、一般会計に流れている。そうすると、駐車場の保全費が賄えなくなってしまう、更新を見込まなかったり、無理のある収支計画を成り立たせたりといったことが起こり得るため、その可能性を潰すという趣旨だった。

(事務局)

- ・順番が前後するが、借入金については、長期修繕計画でキャッシュフローのように示されていたほうがわかりやすいと考えられるため、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思う。
- ・【新築】（３）及び【既存】（５）の「防災に関する方針を記載した書類」は、参考様式を認定事務ガイドライン等で示す必要があると考えている。
- ・【新築】（２）⑧の基準額について、均等積立方式とした場合のシミュレーションを作成していただくのは難しいと考えているため、基準額の計算式を示して、申請書類に記載していただくことを想定している。

（委員）

- ・【新築】（２）④及び【既存】（４）④の「計画期間全体での修繕積立金の総額」は、修繕積立金会計収入の総額を指していると認識している。「修繕積立金」という文言を用いる場合は、その定義を明示したほうがよいのではないかと。定義を明示しないのであれば、正確な表記としたほうがよいと考える。

（事務局）

- ・いただいたご意見を参考として検討させていただく。

（委員）

- ・【新築】（５）及び【既存】（６）②の「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」は、地方公共団体による独自基準だけでなく、指針の全体を指しているように捉えられなくもないため、明確に示していただきたい。

（委員）

- ・例えば、防災に関する情報など、行政側からマンションの管理組合に対し必要な情報を提供しようとしても、管理組合のポストがなかったり、管理室がなかったりという状況で、受け入れ体制が整っていないと感じる。認定基準にするかどうかは別として、管理組合への連絡体制が確立されるような方策を検討できるとよいのではないかと。と思う。

（委員）

- ・防災の視点において、地域との連携は重要だと考える。行政と管理組合との連絡体制や、先ほど話があった、耐震性を高める努力などのニュアンスが伝わるような工夫を検討できるとよいのではないかと。

（委員）

- ・【新築】（１）⑭及び【既存】（６）①の「区分所有者名簿」という表記は、標準管理規約では「組合員名簿」となっているが、今後統一されていくのか。

（事務局）

- ・【新築】（５）及び【既存】（６）②の「都道府県等マンション管理適正化指針」は、地方公共団体による独自基準を指している。各地方公共団体が定めるマンション管理適正化推進計画にマンション管理適正化指針が定められ、マンション管理適正化法第５条の１４（改正前：第５条の４）に基づく管理計画の認定の基準として独自基準が示されていると認識している。
- ・【新築】（１）⑭及び【既存】（６）①の「区分所有者名簿」は、省令における表記と揃えるために見直したものである。「集会」・「総会」と同様に、説明や周知を行う際には、わかりやすい表現にする等の工夫を検討していければと思う。

<その他>

(座長)

- ・本日いただいたご意見を踏まえ、事務局において、所要の反映作業を行っていただく。
- ・最終的な調整については、座長である私にご一任いただくということでよいか。

(委員)

- ・異議なし。

以上