

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1回 議事概要

1. 日時・場所

令和7年11月6日（木）15:00～17:00

経済産業省総合庁舎別館1階 104各省庁共用会議室

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・建設経済局不動産業課

＜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）検討会の設置について

（2）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1～4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。

○ 資料3に対する主な意見は次のとおり。

※資料1・2・4に対する特段の意見はなかった。

＜管理計画認定制度の拡充について＞

（委員）

- ・7ページ（資料3）は、分譲事業者が管理計画認定を申請し、認定を受けた後、引き継がれることが前提となっているが、管理組合において、既存マンションとしての認定は受けないと判断するという、第3の矢印があるのではないかと思う。
- ・管理組合が既存マンションとしての認定を受けないということを意思表示した場合、新築時の認定の有効期間は、どのように扱われるのか。
- ・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。
- ・通常、新築時の長期修繕計画は、設計図書をもとに作成し、引渡し後、実務上は、竣工図書に基づき作り直しているため、分譲事業者からの引継ぎにおいて、必ず竣工図書が引渡し書類に含まれるようにしていただきたい。

（事務局）

- ・地方公共団体による独自基準は、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る。

- ・改正法の条文を踏まえると、2パターンあると考える。1つは、管理組合の設立総会が開催され、管理者等が選任されているにもかかわらず、変更認定申請が提出されていない場合、もう1つは、総会が開催されておらず、管理者等も選任されていない場合である。
- ・前者（変更認定申請が提出されない場合）については、地方公共団体が必要な措置を命ずることができる規定があるため、まずは、地方公共団体から措置を命じていただくことが想定され、それにも従わない場合は、命令に違反しているということで、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る。
- ・後者（管理者等が選任されていない場合）は、これも取消し事由に該当するため、地方公共団体により認定取消しを行っていただくことを想定している。

（委員）

- ・変更認定申請にあたっては、総会での決議が前提となるのか。

（事務局）

- ・そのとおり。

（委員）

- ・現行の予備認定では、概ね1か月程度で認定されているが、新築時の認定に要する期間は、どの程度を想定しているのか。認定までの期間が長くなってしまうと、販売のタイミングに影響するおそれがある。
- ・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。

（事務局）

- ・認定に要する期間は、概ね2～3か月程度、早ければ2か月以内と想定している。
- ・認定を受けるタイミングが売買契約の前になるのか、後になるのかは、物件によって異なると想定している。

（委員）

- ・予備認定における所要期間の目安は、1か月程度である。

（オブザーバー）

- ・宅建業法に基づく重要事項説明は、同法第35条第1項第6号に含まれるかどうかによるが、担当に確認させていただく。

（委員）

- ・マンションの擁壁崩落事故の例では、分譲時に作成されていた擁壁の管理に係る注意事項が記載された書面が適切に引き継がれていなかったことが一因だとされている。こうした例も踏まえると、引継ぎというのは、非常に重要だと考える。
- ・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。

（事務局）

- ・改めて住宅金融支援機構にも確認し、次回の検討会で説明させていただく。

（委員）

- ・15ページ（資料3）の分譲事業者による引継ぎ計画について、どの程度を想定するかという点で、3段階ほど考えられるのではないかと思う。

- ・厳重にすると、分譲後に設立総会で承認を得るというもので、これには時間要する。
- ・軽くするのであれば、こういった引継ぎを想定しているという計画を提出すればよいという程度、真ん中は、管理組合の運営を担う区分所有者と協議を行ったという裏づけのようなものがあればよいという程度が考えられるのではないか。
- ・初期段階から認定を受けることで恩恵を受けられるということを、どれだけ制度として想定するのかによって、認定の対象がある程度決まってくるのではないか。

(委員)

- ・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。

(事務局)

- ・現時点では、分譲事業者による引継ぎ計画を提出してもらうのみと想定している。
- ・管理組合の管理者等が選任された場合は、管理計画に変更（管理者等の変更）が生じるため、必ず変更認定申請を行う必要がある。
- ・管理組合の管理者等の同意を得た上で変更認定申請が行われるため、管理組合への引継ぎがされていることが前提になると考えている。
- ・通常の変更認定申請と法律上の位置づけは変わらないため、変更認定申請の確認を行うことになるが、その際に確認する内容については、ご議論を踏まえ、今後検討していきたい。

(委員)

- ・新築時の認定の有効期間は、現行と同じく、5年間なのか。

(事務局)

- ・管理者等が選任されたタイミングで変更認定申請が行われることを想定しているため、有効期間は規定されていないが、管理組合への引継ぎがされなければ、認定取消しにより効力を失うという位置づけになっている。

(委員)

- ・予備認定では、引き継ぐという概念がないが、連續性が生じる制度設計とするのであれば、管理組合が発足してランニングし始める頃を想定し、例えば2～3年程度で切り替えとなるのが自然ではないか。

(事務局)

- ・その期間を概ね1年半程度と想定していた。今後、省令で規定するが、想定として、設立総会が開催されるまでに1年以内、少し長めに見込んでも1年半程度と考えている。

(委員)

- ・1年半程度というのは、どのタイミングを起算点と想定しているのか。

(事務局)

- ・今後、起算点も含めて省令で規定することになると考えているが、現時点では分譲開始時点を想定している。

(委員)

- ・分譲時からの期間とすると、物件によって長短があるため、マンション管理適正化法に規定されているような総会や管理者等の選任などに合わせないと、現場のほうがわからないのではないかと思う。

(委員)

- ・管理組合が発足するまでに要する期間を建築期間と捉えると、マンションの規模によって、大きく異なり、規模の大きいマンションでは、5～6年程度かかると考える。

(委員)

- ・予備認定を申請できるのは、建築確認後から最初の区分所有者への引渡しまで（管理規約の効力が発生するまで）である。

(委員)

- ・地方公共団体における認定のタイミングについて、確認済証交付後から管理組合発足時まで幅が広く、極端に言えば、竣工間際に認定申請され、間もなく管理組合へ引き継がれ、またすぐ変更認定申請が提出されるということもあるのではないか。
- ・市の独自基準として、マンションの管理状況に関する届出を求めていたり、既存マンションを対象としているため、新築時の認定における取扱いを整理する必要があると感じた。

(事務局)

- ・新築時の認定における独自基準の取扱いは、地方公共団体に委ねることを想定しているが、今後検討させていただく。

(委員)

- ・起算点については、引渡しを受ける管理組合側がわかる日付としていただきたい。
- ・補足として、中古マンションでは、重要事項説明に係る調査報告書において、管理計画認定を受けているかどうかを報告することになっている。

(委員)

- ・重要事項説明については、法で規定されていることと、実際にご対応いただいていることが異なっている可能性もあるため、事務局にて確認していただきたい。
- ・新築時の認定申請や管理組合への引継ぎなど、委員から多くの質疑があったことを踏まえ、しっかりと検討しながら進めたい。

<認定基準の見直し等について>

1. 修繕積立金の安定的な確保

(委員)

- ・「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。
- ・おそらく修繕費にも影響が生じているため、この先、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。
- ・新築マンションでは、カーボンニュートラルや耐震性などハイスペックなものが求められるようになっており、そもそも建築費が上がっているのに、ハイスペックなものにすることで建築費の総額が増加し、結果として、さらに修繕費が増加していく。
- ・27ページ（資料3）のシミュレーションは間違っているわけではないと思うが、事務局でもお気づきのとおり、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。

(委員)

- ・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。
- ・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。
- ・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変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。

(委員)

- ・新築時から均等積立方式にするというのは賛成である。中古マンションにおいても、今苦しいから値上げを後にしようと考えると、ますます苦しくなっていく。
- ・0.6という数値に関し、26ページ（資料3）では、基準を満たすのが56%ということが根拠かと思うが、これが7割になったところで似たような数値であるため、中古マンションでも、最初から均等積立方式にするのが理想なのではないか。
- ・数年経ったときに、同じ年金額をもらっていると仮定すると、さらに払っていけなくなってしまう余計に苦しいと思われるため、今苦しんだほうがよいのではないかと思う。

(委員)

- ・長期修繕計画の見直しにおける作成精度の向上のため、建物の面積数量の算出根拠や単価を設定するための想定材料など、作成時のエビデンスを添付することを提案したい。
- ・長期修繕計画の作成者の資格者制度や、作成者の記名などもできると、さらにその作成精度が上がるのではないかと思う。
- ・長期修繕計画の計画期間30年以上という基準に関し、現行の長期修繕計画作成ガイドラインでは、給排水管の更新や、アルミサッシ、鉄骨階段など高額な工事費が必要なもののが取替え周期が30年以上とされているため、これらが含まれていない長期修繕計画が多い。
- ・段階増額積立方式では、計画見直しの際に、累計工事費が急激に膨らみ、段階増額も大幅なアップが必要になることも考えられる。
- ・新築マンションにおいては、計画期間を40年以上とする必要があるのではないか。

(委員)

- ・修繕積立金の不足により、リフォーム融資などを利用するマンションが増加している中で、住宅金融支援機構のリフォーム融資について、返済期間を35年に延ばすという話があることを踏まえると、30年という計画期間は少し足りないのではないかと感じる。
- ・認定基準における計画期間を見直してもよいのではないか。

(委員)

- ・築浅のマンションと築古のマンションでは考え方方が異なるため、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。
- ・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。

- ・計画期間については、タワーマンションなど、エレベーターの取替費用が高額となる事例を考えると、30年では短いのではないかという議論もある。
- ・機能や特性に応じた期間設定など、柔軟に対応できるようにしてはどうか。

(委員)

- ・参考として、予備認定基準有識者検討会での議論を紹介させていただく。
- ・新築時に段階増額積立方式で設定し、途中で均等積立方式に切り替えるというのは至難の業であるとの意見があった。
- ・昨今の建築費の高騰などを踏まえると、新築時から均等積立方式にするよう誘導できないかとの議論があったが、当該検討会は、外部管理者方式ガイドラインの内容を予備認定基準に反映するということを目的としていたため、別の場面でということになった。
- ・本検討会がその別の場面ということで、先ほどの委員からのご意見とも通じるため、参考にご紹介させていただいた。

(委員)

- ・以前の検討会から、均等積立方式を前提にするかどうかといった議論はあったが、販売価格への影響などに配慮したという経緯があるため、慎重に議論を重ねていったほうがよいのではないかと思う。
- ・また、計画期間を40年など延ばすことは望ましいとは思うが、各社や各団体で利用しているシステムへの影響も想定されるため、慎重に検討したほうがよいのではないか。

(委員)

- ・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ってしまうのではないかと懸念される。
- ・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。目指すべき方向が違うのではないかと思う。

(委員)

- ・計画期間については、際限なく延ばしてしまうと、計画の精度が下がってしまうため、30年というのは現実味のある計画だと感じる。
- ・一方で、将来を見据えるために、超長期の50年以上の計画をマスタープランとして検討していくという方策も必要なのではないかと考える。
- ・ただ、そういうことを認定基準に盛り込めるかどうかは話が別だと思う。

(委員)

- ・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。
- ・予備認定基準有識者検討会では、予備認定基準と管理計画認定基準は、別の制度として切り分けられているものの、予備認定基準だけを厳しくすることはできないため、管理計画認定基準とある程度足並みを揃えるということを意識した。
- ・大前提のゴール設定をどうするかというのは、言葉にするのが難しく、それぞれメリット・デメリットがある。

- ・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、信頼価値みたいなところが低くなってしまう一方で、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。

(委員)

- ・新築時に必要なことは、マンション管理センターが提示されている長期マネジメント計画がモデルとなるような建物の物理的な終期に尽きない長期的な見通しなのではないかと思われるため、狭い意味での修繕計画というだけでなく、修繕積立金の上げ方など管理体制のあり方も含めた見通しを立てさせるということも検討の仕方としてあるのではないか。

(事務局)

- ・本日いただいたご意見として、2つの視点があると思う。1つは、修繕積立金の総額を確保できているのかということ、もう1つは、将来に向かって引上げ幅が大きいと徴収できなくなってしまうおそれがあるため、引上げ方がどうなのかということ。
- ・修繕積立金の総額と引上げ方、両面があるのではないかと考えられるため、そういったことも整理しながら検討させていただく。
- ・管理計画認定制度は、自分たちのマンションに関心を持って、管理状況を確認していただくことを促すための制度であるとすると、あまりに厳しい基準を設定してしまうと、認定申請を断念してしまうおそれがある。
- ・そこのさじ加減も含めて、次回の検討会で事務局案をお示しできればと思う。

2. マンションの防災対策の推進

(委員)

- ・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。

(委員)

- ・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。
- ・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思う。

(委員)

- ・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。

(委員)

- ・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。
- ・在宅避難するかどうかということを含めて、防災マニュアルの作成を通じて考えていただくことが大事だと考えるため、防災マニュアルの作成を要件とする事務局案に賛同する。

(委員)

- ・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。
- ・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思う。

(委員)

- ・備蓄については、各世帯での備蓄を基本とするものだと考える。
- ・防災マニュアルの作成が大変だという声も聞くため、作成方法を示したガイドブックなどを普及することも必要なのではないかと思う。

(委員)

- ・発災時、マンションにとどまるなどを想定すると、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つてよいのか、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。
- ・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いう懸念もある。

(委員)

- ・備蓄については、全てを管理組合が行うのは負担が大きいため、バールや担架、発電機などは管理組合、飲料水や非常食は各自という分け方をしている事例が多い。

(事務局)

- ・認定基準に盛り込むことで、防災に関する意識の醸成を図っていきたいと考えている。

3. 新たな観点による基準の見直し

(委員)

- ・今回、外部管理者方式に対応した基準を追加するならば、地方公共団体による独自基準で、理事会設置を前提としている基準があるため、認定基準の検討にあたって留意が必要なのではないか。

(委員)

- ・予備認定基準有識者検討会での議論が正しく反映されていないように感じるため、予備認定基準の書きぶりを基本としていただきたい。特に、40 ページ（資料 3）の予備認定基準の①は、管理業者管理者方式を想定して追加した基準であるため、重要であると考えている。

(委員)

- ・予備認定基準より緩くなってしまうことのないよう、40~41 ページ（資料 3）の予備認定基準の 5 項目（①~⑤）を崩さずに反映していただくのがよいと考える。

(委員)

- ・管理者等の任期について、外部管理者方式ガイドラインでは 1 年程度と表記されているが、予備認定基準では 2 年以内とされているのはなぜか。

(委員)

- ・任期の基準として、期間を定めないという議論もあった中で、妥当な着地点として2年以内という結論に至ったところである。

(委員)

- ・認定更新までの期間に管理者等を変更した場合、変更認定申請が必要となっているが、軽微な内容については、申請不要とするなどの対応をお願いしたい。

(事務局)

- ・42ページ（資料3）は、資料上、表記を簡素化しているが、趣旨としては、予備認定基準をベースに考えているため、予備認定基準有識者検討会での議論も踏まえ、次回の検討会にて事務局案をお示しできればと思う。
- ・管理者等の変更に伴う変更認定申請については、論点として認識しているため、しっかりと考えていきたい。

(オブザーバー)

- ・管理者等の任期については、外部管理者方式ガイドラインでは、原則1年程度としており、予備認定基準は2年以内であるため、特に矛盾しないと考えている。

以上