

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針及びマンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部を改正する告示案に関する意見募集の結果について

令和7年11月21日  
国土交通省住宅局

国土交通省では、令和7年9月26日（金）14時から令和7年10月26日（日）14時まで、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針及びマンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部を改正する告示案に関する意見の募集を行いました。

その結果、本件に関して、6件のご意見が寄せられました。

お寄せいただいたご意見の概要とご意見に対する考え方を別紙のとおりまとめましたので公表いたします。

皆様のご協力に深く御礼申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進にご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

### 1. 実施方法

- ①募集期間：令和7年9月26日（金）14時～令和7年10月26日（日）14時
- ②周知方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）
- ③意見提出方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）、電子メール及び郵送

### 2. 意見数

提出意見数 6件※（提出者・団体数 5名・団体）

※1件の提出意見に複数の意見が含まれる場合もあります。

### 3. お問い合わせ先

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付意見募集担当  
電話番号03-5253-8111（内線39963）

## 御意見の概要及び国土交通省の考え方

| 御意見の概要  | 国土交通省の考え方   |
|---|---|
| 本則第1条及び第2条（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針）関係   |   |
| <p>区分所有者の役割のうち、責務に係る事項として、マンションの区分所有者はマンションの管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならないことを一の「1 管理組合及び区分所有者の役割」に明示すべき。</p> | <p>ご指摘の区分所有者の責務について、マンションの管理の適正化に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）においては、第5条第2項で「マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。」と規定されており、現行のマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号。以下「マンション管理基本方針」という。）においても「マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。」と規定しているところです。</p> <p>また、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号。以下「改正法」という。）により新設された建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第5条の2は、訓示規定として区分所有者の責務を定めたものであり、その内容はすでに現行のマンション管理適正化法及びマンション管理基本方針の規定に包含されているものと考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>当該方針において管理組合及び区分所有者の役割において、管理組合の運用を外部の有識者に委ねる場合も含めて管理組合の運営に関心等を持つことをうたっているが、新築マンションの時点で管理業者管理者方式であったり、管理組合の理事会の成り手がいないということで外部管理者方式を採用したりする区分所有者にとっては、自分から積極的にマンション管理等に関心を持つということは現実的には難しいと考えられるため、多くの権限を持つ外部管理者こそが、区分所有者に対して管理の責任を持つことを積極的に啓発していくべきであり、一の「4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割」2段落目について、「また、マンションの区分所有者等は、管理組合の運用を外部の有識者に委ねる場合も含め、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があるため、外部管理者は、マンションの区分所有者等の知識向上や参加意欲を高めるため、適切な情報提供、啓発を行う必要がある。」と追記いただきたい。</p> | <p>マンション管理基本方針の一の「4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割」においては、助言等の支援を適切に行うことや誠実に業務を行うことを記載しているところです。また、区分所有者の役割については、マンション管理基本方針の一の「1 管理組合及び区分所有者の役割」やマンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン（令和6年6月改訂）において、管理の主体は区分所有者であることや管理組合の一員としての役割を果たすこと等を明記しているところであり、当該ガイドラインにおいては外部管理者方式の活用に当たって、外部専門家等からの説明も踏まえて区分所有者が役割を適切に果たすよう努めることも記載しているため、原案のとおりとさせていただきます。いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p> |
| <p>一の「4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割」において、「管理者等に就任する」を「契約の管理者として業務を代行する」に、「管理者等を兼ねる場合には、修繕工事等の実施にあたり、」を「契約の管理者として業務を代行する場合は、業務全般で、構造的に」に、「自己取引等を行おうとする際には」を「自己取引等を禁止する他」に、「取引相手」を「取引相手の財務状況」に修正し、文末に「※管理業者のマンション管理部門のみの経常利益率は、平均で6%程度であり、大幅にこれを上回る場合、会社組織の不正行為が疑われることになる。」を追記いただきたい。</p>  | <p>管理者については、区分所有者か外部管理者かに関わらず区分所有法第25条第1項に基づいて選任されるものであり、選任された管理者の立場で業務を行うことになるため、「業務を代行」とはせず、原案のとおりとさせていただきます。</p> <p>マンション管理業者の自己取引については法律で禁止されているものではないため、原案のとおりとさせていただきます。</p> <p>注釈の追記について、経常利益率のみを持って判断要素とすることは適切ではないと考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。</p> <p>その他のご指摘についても、原案においても包含されているものと思量するため、原案のとおりとさせていただきます。</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>一の「4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割」及び「5 支援法人の役割」の項目について、マンション管理士と管理業者を同列に扱うことに大きな違和感があり、また、読み手がマンション管理士とマンション管理業者を混同するおそれがあること等から、「4 マンション管理業者等の役割」及び「5 マンション管理士及び支援法人の役割」という項目の構成に修正いただきたい。</p> | <p>ご指摘の「4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割」の項目においては、マンション管理士やマンション管理業者について、それぞれ立場で誠実に業務を行う必要があることや、地方公共団体等の求めに応じて必要な協力を行うよう努める必要があることを規定しているのみであり、読み手がマンション管理士とマンション管理業者を混同し誤認するような内容は含まれないため、原案のとおりとさせていただきます。</p> |
| <p>三1(4)において、「管理者等」を「管理者等を代行」に、「場合には」を「場合にも」に、「監視等」を「監視等あるいは管理業者が代行する業務の監視」に修正いただきたい。</p>   | <p>管理者については、区分所有者か外部管理者かに関わらず区分所有法第25条第1項に基づいて選任されるものであり、選任された管理者の立場で業務を行うことになるため、「業務を代行」とはせず、原案のとおりとさせていただきます。</p> <p>その他のご指摘についても、原案においても包含されているものと思料するため、原案のとおりとさせていただきます。</p>                          |
| <p>管理計画認定制度に係る予備審査については暫定的な制度であるため、三1(5)の文章を削除いただきたい。</p>   | <p>管理計画認定制度については、改正法により、新築時に分譲事業者が管理計画を策定し管理組合に引き継ぐことができるよう、制度を拡充しており、改正法が公布された令和7年5月30日から2年以内に施行することとしております。</p> <p>マンション管理基本方針についても、当該制度の施行までに必要な改正事項等を検討してまいります。</p>                                    |

| 本則第3条及び第4条（マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針）関係  |   |
|---|---|
| <p>都道府県知事が勧告をしても、勧告を受けたマンションが改善に要する費用を確保できずに、対応できないことが想定される。マンションストック長寿命化等モデル事業やマンション総合対策モデル事業などによる支援が考えられるが、より多くのマンションで対策を進めるためにも、より使いやすい補助制度など支援を拡充していただきたい。</p>                          | <p>マンションの建替え等に関する補助制度について、改正法の施行とあわせ、国土交通省において令和7年度にマンション総合対策モデル事業を創設し、民間事業者等によるマンションの長寿命化等に資する先導的な取組への支援（マンションストック長寿命化等モデル事業）及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策への支援（老朽マンション対策モデル事業）を通じ、総合的に支援を行っているところです。</p> <p>いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきますとともに、マンション総合対策モデル事業の更なる周知・普及にも取り組んでまいります。</p> |
| <p>本告示案を支持するが、マンション建替え・再生時の転居支援を強化し、低所得・高齢住民が生活保護に追い込まれない予防的な公的支援を基本方針に明記していただきたい。</p> <p>合意形成の円滑化は重要だが、転居負担の軽減策が不十分で、弱者の生活安定が脅かされる。</p> <p>現在の支援は融資中心で返済負担が残り、弱者（高齢単身者や障害者世帯）の格差を助長する。</p> | <p>本告示案においては、マンションの建替え等にあたって、居住していた区分所有者や借家権者の「居住の安定の確保に関する事項」として、国及び地方公共団体が取り組むべき事項を規定しています。その中で、「公営住宅等の公的賃貸住宅の活用」など具体的な例を示すとともに「その他の多様な支援に努めることとする。」としているため、原案のとおりとさせていただきます。</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進のために管理組合等が取り組むべき事項として、「区分所有者に相続等が発生した際の助言や認知症高齢者に対する成年後見制度の助言及び専門家の紹介に努める」との規定を設けるべきである。</p> <p>また、集会の決議を円滑化する必要があるため、「区分所有者が所在不明等の場合には所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する制度や所有者不明専有部分管理制度等の財産管理制度の活用」に努める」との規定を設けるべきである。</p> | <p>管理組合は、一般的に「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」であると解されており、ご指摘の「区分所有者に相続等が発生した際の助言や認知症高齢者に対する成年後見制度の助言及び専門家の紹介」を行うことは想定されていないと考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。</p> <p>また、ご指摘の「所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する制度」の活用については、各マンションにおいて適切に判断いただくことが望ましく、所有者不明専有部分管理制度等の財産管理制度の活用については、マンションの管理の適正化に関する制度であるため、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針には規定せず、原案のとおりとさせていただきます。</p> |
|--|--|