

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8年7月31日

国土交通省住宅局

国土交通省では、令和8年6月1日（月）から令和8年6月30日（火）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、41件の御意見が寄せられました。

お寄せいただいた御意見の概要とそれに対する国土交通省の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。

皆様の御協力に深く御礼申し上げるとともに、今後とも国土交通行政の推進に御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8年6月1日（月）～令和8年6月30日（火）
- 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 41件（提出者・団体数 16名・団体）

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）

(別紙)

御意見の概要及び国土交通省の考え方

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約しています。

※今回の改正と直接的に関係がない御意見については、一部掲載されていないものもございます。

これらの御意見につきましても内容を確認させていただき、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。

御意見の概要	国土交通省の考え方
一１について、「管理不全共用部分管理命令の請求制度」及び「所有者不明専有部分管理命令等請求制度」の「請求制度」の文言について、「所有者不明専有部分管理制度等」とすることを提案する。 また、既存の財産管理制度の活用を前提とする表現とすることを提案する。	御指摘の「所有者不明専有部分管理命令等請求制度」という表現は、「建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第四十六条の二第一項の所有者不明専有部分管理命令、区分所有法第四十六条の八第一項の管理不全専有部分管理命令又は区分所有法第四十六条の十三第一項の管理不全共用部分管理命令の請求制度」の略称として規定している部分であり、また、管理組合が活用できる制度の例として記載されているもので他の制度を排除しているものではないことから、原案のとおりとさせていただきます。
一２について、管理組合の修繕積立金不足の問題が深刻化する状況にあることから、資金調達手段の確保や修繕積立金の運用に関して、『例えば、住宅金融支援機構のすまい・る債（認定すまい・る債、ステップアップすまい・る債）を活用した資金の確保や修繕積立金の運用も考えられる』旨を明記していただきたい。	いただいた御意見は、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
一４について、マンション管理業者が管理者を担うことそのものに懸念があるものではなく、管理業者と管理者等を兼ねることに懸念があるものであることから、改正前の表現が適切ではないか。	御指摘を踏まえて「マンション管理業者が管理組合の管理者等を兼ねる外部管理者方式を採用する場合には」と修正いたしました。
二について、マンションの管理の適正化は、長期修繕計画または修繕積立金に限られたものではないため、より広く防災等も含めた表	御指摘を踏まえてより広く読めるように「計画的な修繕積立金の積立て等」と修正いたしました。

現とすべき。	
「管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向として、管理計画認定制度の他、マンションの管理状況を評価・診断し公表する民間団体による仕組みも併せて活用し。段階的に管理水準の維持向上を図ることも効果的である」旨を告示に入れていただきたい。	御指摘の内容については、三 1 (5)において「管理組合においては、管理計画認定制度のほか、民間におけるマンション管理の評価・認定等に関する各種制度も併せて活用しつつ、多面的にマンション管理の質の向上を図ることも考えられる。」と規定しているため、原案のとおりとさせていただきます。
三 2 (2)について、少額訴訟は、訴訟の目的の価額が 60 万円以下の金銭の支払の請求を目的とする訴えに限られることから、「その是正又は排除を求める法的措置」とは趣旨が異なる。誤認を生じさせないためにも、単に「訴訟等」とすることを提案する。	御指摘の部分については、段落冒頭の「管理費等の滞納など」に対応する措置の例として「少額訴訟等」と記載しているものであり、原案のとおりとさせていただきます。
六 4 について、法的に認められた管理業者管理者方式を排除する地方公共団体の独自ルール（理事会の開催を認定基準としている）を制限する等、地方公共団体が定めるルールについて国土交通省の指針等で一定の幅を定めていただきたい。	いただいた御意見は、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
別紙一 1 (2)について、必要に応じた管理規約の改正が行われていない場合について、管理規約の改正をより促す施策が必要と考える。	各マンションの管理規約が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）の内容等を踏まえたものとなるよう、標準管理規約の改正内容について、引き続きしっかりと周知を図ってまいります。
別紙二と別紙三の管理規約に関する認定基準において選任方法に関する事項を今回追加しているが、決議要件を加重するなどして一度選任された管理者の解任や新しい管理者の選任を実質的に難しくし、ずっと同じ者が管理者となってしまうような管理規約の定めをしているような場合は、管理の適正化の観点から望ましくないと考えられるため、こうした状態を防ぐための基準も入れるべき。	御指摘を踏まえて別紙二 2 (2)及び別紙三 1 (2)において、管理者等及び監事の選任に係る基準を「管理者等及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する管理者の選任及び解任について、理事会の決議による旨及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨）が定められており、かつ、管理者等及び監事の選任及び解任を困難

	にするおそれがある事項が定められていないこと。」と修正いたしました。
別紙二 2(2)について、理事の「互選」により理事長（管理者）を選任するという規定の物件もいまだ数多く存在していることから、改正後の認定基準である「理事会の決議」を規定していないマンションが多数あり、認定基準の追加により混乱が生じる物件が多く発生するため、理事の「互選」としている規約に対する救済措置を基準に追加いただきたい。	国土交通省が作成するマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）第 35 条に理事会の決議による旨が規定されたのは令和 3 年 9 月の改正であり、管理者等の選任について標準管理規約に準拠していただくことが望ましく、認定基準の改正が各マンションの管理規約の改正に直接的な強制力を持つものではないため、原案のとおりとさせていただきます。
別紙二 2(3)について、2 年の範囲について、理事会方式の場合であっても、暦としての 2 年ではなく年度としての 2 年である旨を明確化していただきたい。	具体的な運用については、今後ガイドライン等において記載することを検討しており、いただいた御意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。
別紙二 2(3)及び別紙三 1(4)の管理者等及び監事の任期について、「2 年を超えない範囲内で定められていること」を「就任後 2 年以内に終了する会計年度のうち最終のものに関する集会の終結の時までの範囲内で定められていること」と修正いただきたい。	具体的な運用については、今後ガイドライン等において記載することを検討しており、いただいた御意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。
別紙二 2(7)について、議決権総数の各 5 分の 1 に当たる組合員の同意を得たことを確認するため、各組合員の本人確認書類の添付を要件とすること等もなりすまし等の防止のために必要な場合があると思われるが、その定めは区分所有者等の負担を加重する事項にあたらないとすべき。	総会招集の請求における組合員の同意や通常議決権行使書の提出にあたって、組合員に対し本人確認書類の添付を求めることは一般的に行われていないことを確認しており、御指摘の「議決権総数の各 5 分の 1 に当たる組合員の同意を得たことを確認するため、各組合員の本人確認書類の添付を要件とすること」については、別紙二 2(7)において規定されている「区分所有者等の負担を加重する事項」に該当すると考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。
別紙二 4(2)について、長期修繕計画の見直しには、総会の議決が必要であり、見直し案を例えば前認定日から 5 年以内に作成しても、総会の議決を得るまでに 1～2 年かかることはしばしばあるため、現状通り、それを見込んだ 7 年というスパンを原則とすべき。	長期修繕計画については、一定期間ごとに見直しを行いマンションの実情に合った計画としておくことが望ましく、特に認定を受けたマンションにおいては認定の有効期間内に長期修繕計画の見直しを行っていることが望ましいことから、基準を「申請日前五年以内

	(認定の更新の申請の場合にあつては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間)」と短くしたものであり、原案のとおりとさせていただきます。
別紙二 4 (3)について、1 回目の大規模修繕工事が終わった直後に申請した際に、「申請日から計画期間終了日までに 2 回以上の大規模修繕が必要」の部分に適合せず認定を受けられなかったため、修正いただきたい。	長期修繕計画については、計画期間中の大規模修繕の実効性を担保するとともに、大規模修繕を実施した後も計画の見直しにより計画的な修繕を行っていくことが重要であることから、「申請日から当該計画期間の終了の日までの間に大規模修繕が二回以上含まれるように設定されていること。」という基準を設けているものであり、原案のとおりとさせていただきます。
別紙二 2 (8)について、集会の議決事項は、マンションにより規定する事項が大きく異なり、標準管理規約に規定されている事項が規定されていないマンションも多くあるため、本基準自体を削除するか、標準管理規約に「相当する規定」等の表現に改めていただき、解釈に幅を持たせていただきたい。	標準管理規約において集会の議決事項として定められている事項は、集会で決議することが望ましいと考えられるものであり、認定においてこれらの事項が集会の議決事項として定められているかどうかを確認するための基準であることから、原案のとおりとさせていただきます。
別紙二 4 (8)及び別紙三 2 (8)について、修繕積立金の徴収額の基準として、基準額の 0.6 倍～1.1 倍の範囲に収まるのが条件となっているが、この基準額の定義や多くのマンションで初年度のみ特別に徴収する修繕積立準備金（修繕積立基金）等の取扱いについて詳細に記載いただきたい。 また、この基準額は均等積立方式（＝工事費累計額）を基準とせず、長期修繕計画で策定する資金計画（修繕積立金累計額）を基準にしているとの理解でよいか。	具体的な運用については、今後ガイドライン等において記載することを検討しており、いただいた御意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。 また、基準額については、「計画期間全体における修繕積立金の徴収金額の総額（円）÷マンションの総専有床面積（㎡）÷長期修繕計画の計画期間（月）」で算出することを想定しています。
別紙二 4 (8)及び別紙三 2 (8)について、インフレーションまたは想定外の見積金額によって、計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額が一時的に基準額の 1.1 倍を超える場合、管理組合内の合意形成に必要な期間に限り、認定を維持する等の猶予措置を検討していただきたい。	御指摘の基準については、分譲事業者による申請（分譲事業者から管理組合の管理者等への引継ぎに係る変更の認定の申請を含む。）のときのみ適用される基準であるため、原案のとおりとさせていただきます。 仮に、引継ぎの前の段階でインフレーション等の影響により修繕積立金の徴収金額の平均

	額、最低額及び最高額を変更する必要がある場合は、当該基準に適合する形で変更いただき、変更の認定の申請をしていただく必要があります。
別紙二 4 (8)及び別紙三 2 (8)について、積立金の当初月額が過度に低くなる傾向を是正する趣旨自体は理解できるものの、現行からより厳しい基準へと引き上げられれば、認定の申請を控える事業主が増える可能性があるため、もう少し緩和できないのか。 結果として、厳しい基準をクリアして認定を取得したとしても、竣工後に既存マンションと比べて明確なメリットが見いだせないのであれば、事業主が取得を避ける方向に傾くのではないかと懸念する。	当該基準は、修繕積立金の安定的な確保に向けて実現性をもった引上げによる資金計画が設定されることが重要であることを踏まえて追加したものであり、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、今後の検討の参考とさせていただきます。
別紙三 1 (5)について、区分所有者名簿等の作成・保管については、標準管理規約第 31 条の 2（組合員名簿等の作成、保管）の第 4 項（電磁的方法が利用可能な場合は第 5 項）において、「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。」と規定されており、この規定が管理規約に盛り込まれていれば、上記の認定基準を満たすという運用にしていきたい。	標準管理規約第 31 条の 2 第 1 項及び第 4 項（電磁的方法が利用可能な場合は第 5 項）の内容が管理規約に盛り込まれている場合には、別紙三 1 (5)の基準に適合することとする運用を想定しておりますが、具体的には、今後ガイドライン等において記載することを検討しております。
別紙三 1 (12)について、標準管理規約と同様に管理費と修繕積立金等が区分されて経理されている旨が定められていればよいこととすべき。	具体的な運用については、今後ガイドライン等において記載することを検討しておりますが、基準に対応する標準管理規約の規定が認定の申請に係るマンションの管理規約に盛り込まれている場合は基準に適合することとする運用を想定しています。
別紙三 2 (8)の「基準額」の記載について、別紙二と同様に「計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額（以下「基準額」という。）」という記載をするべき。	御指摘の部分については、別紙も含めた基本方針全体で定義を置く整理としているため、原案のとおりとさせていただきます。
別紙二 5 及び別紙三 3 について、「マンションの防災に関する方針を記載した書類」という言葉の定義が曖昧で混乱が生じることが予想	御指摘の基準については、各マンションにおいて防災に関する方針を検討していただくことが重要であるという観点から追加したもの

され、マンションの防災マニュアルに記載されていない事項も含まれるため、削除いただきたい。 また(1)から(4)の全てが記載されている必要があると読みとれるが、4項目の内「いずれかが」記載された書類とする等、柔軟な基準への緩和を希望する。	であり、仮にすでに作成されているマンションの防災マニュアルに記載されていない事項があれば追加的に検討いただく必要があると考えます。そのため、原案のとおりとさせていただきます。 また、「マンションの防災に関する方針を記載した書類」については、今後、ガイドラインにおいて参考となる様式の例をお示しする予定です。
別紙二5及び別紙三3について、(1)から(4)までの内容を記載した書類の作成が求められているが、様式の提示があった方が良い。	御指摘の「マンションの防災に関する方針を記載した書類」については、今後、ガイドラインにおいて参考となる様式の例をお示しする予定です。
別紙二5及び別紙三3について、基準を満たす具体的水準を示していただきたい。	具体的な運用については、今後ガイドライン等において記載することを検討しており、いただいた御意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。
別紙三4について、物件を売り切った分譲事業者が引継ぎを放棄し、結果的に認定が取り消された場合、不利益（資産価値の低下や信用の失墜）を被るのは購入した区分所有者のみであるため、基本方針に単なる「引継ぎ」という文言にとどまらず、分譲事業者は管理組合が自律的に機能するまで確実にサポートする役割を担う旨と、引継ぎを完了させず認定取消しに至った分譲事業者に対して企業名の公表等、社会的責任を問うペナルティを課す制度的枠組みを検討する旨を明記すべき。	分譲事業者から管理組合の管理者等への引継ぎを担保するため、当該引継ぎに関する方法等をマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）に規定する認定の申請書（管理計画）に記載させることとする予定であり、当該内容を認定の審査において確認することとなります。 認定の取消しを受けた分譲事業者に対する対応については、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
別紙三4について、具体的に何を書けばよいかわかりにくいため、管理計画の記載例を示していただきたい。	具体的な運用については、今後ガイドライン等において記載することを検討しており、いただいた御意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。
本告示案では、老朽化への対応、外部専門家の活用、防災・減災の推進など、現代のマンションが抱える課題に対する重要事項が多数追加されており、国がこれらの推進を基本方針として掲げること自体には賛同するが、これらの方針をそのまま管理計画の「認定基	いただいた御意見は、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。

準」に直結させ、すべてを必須要件化していくことは認定取得のモチベーション低下を招き、5年後の更新時に更新をあきらめる管理組合が出現し認定マンション数が後退する恐れがある。 基本方針の推進にあたっては、「認定項目の追加には慎重を期し、制度の普及とのバランスを図る」という視点を持つべきである。	
本告示案において、新たに「分譲事業者の役割」が明記され、販売段階での管理計画認定の取得や、管理組合等への適切な引継ぎが位置付けられたことについては、従来の民間団体の認定制度を取得後に正式な認定マンションに至らない（管理組合が申請を行わない）事例が多かったという現場の課題への対応として、分譲事業者を当事者として巻き込む方向性は致し方ないと思う。	本告示案について、異議のないものとして承ります。
本来、マンション管理の主役は区分所有者であり、区分所有者による自律的な管理実績が全くない（管理が始まってすらいらない）段階で「優良な管理計画である」と認定することには強い違和感を覚える。新築時の認定（いわば計画・予定）と既存マンションの認定（実績）が本質的に異なることを消費者が正しく理解できるよう、「表示や周知啓発において消費者の誤認を防ぐための措置を講ずる」旨の方向性を明確に追記すべき。	制度の内容については、しっかりと周知してまいります。
現在、外国人所有者・居住者が増加しているマンションにおいて、言語や生活習慣の差異に起因するゴミ出しルール不履行や騒音問題が深刻化している。管理組合の理事会や管理業者のみでは、これらトラブルの解決に限界が生じており、①多言語対応ツールの整備、②所有者責任の明確化と指導指針の策定と提供、③専門家による介入・調停の支援について方針への明記および施策の展開を要望する。	いただいた御意見は、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
提案として、認定基準そのものの変更を求め	本告示案について、異議のないものとして承

るものではない。認定が証明する範囲が「管理プロセス上の適正性」であって「建物状態の良好性」ではないことを本方針上明確化すること、及び、建物の実効状態を評価する層が認定とは別に必要となりうることを、将来的な検討課題として位置づけることを意見として述べる。	ります。 また、いただいたご意見は、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
基本方針の改正について、これらの制度活用の実効性を担保するためにも、基本方針の解説文書やガイドライン等において具体的な対応策を示す等、わかりやすい情報提供を行うことを求める。	ガイドラインについて、改正法や本告示等の内容を踏まえた改定を予定しており、改正内容についてしっかりと周知を図ってまいります。
国は、管理組合のために大規模修繕の期間を延ばし、万が一のときに備え修繕費用は蓄えておくべきと提案すべきではないか。管理会社から提案される大規模修繕は鵜呑みにすることなく、いざという時に、修繕積立金が必要となるので、極力、資産ストックに努め、大規模修繕の時期は20年～25年にし、今の指針としている倍の期間に変更する事を提案する。	大規模修繕の時期について、本告示案において、具体的な時期を定めているものではありません。 大規模修繕については、長期修繕計画に基づき、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行うことが必要であり、その時期は各マンションの状況に応じて適切に判断いただくものと考えています。
認定の更新の申請について、自治体によっては認定まで長期間を要する場合もあるため、認定の有効期間の満了日の1年前から可能とさせていただきたい。	国土交通省による調査では、自治体の認定に係る事務処理に6月以上の長期間を要する事例は非常に稀であることを確認しております。また、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の16第3項において「認定の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。」と規定されていることから、仮に事務処理に時間を要し、有効期間の満了の日までに処分がされなかった場合においても認定の効力が失われることはないため、現行の規定及び原案のとおりとさせていただきます。