

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及び長期優良住宅の普及の促進に関する
法律施行規則の一部を改正する省令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16日（火）から令和8年7月15日（水）まで、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及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則の一部を改正する省令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、23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16日（火）～令和8年7月15日（水）
- 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23件（提出者・団体数 10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
第一条の八第二項等の「管理計画認定制度の申請主体に分譲事業者を追加」する規定については、分譲事業者の系列管理会社への事実上の拘束を生じさせ、管理組合による委託先選択の自由を損なう懸念があること、また、管理組合の「自主的な取り組みの推進」という同制度本来の趣旨を骨抜きにし、認定が形骸化する恐れがあるため、強く反対する。	管理計画認定の申請主体に分譲事業者を追加することは、令和7年の通常国会において成立し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。）において改正されたものであり、本省令案は改正法を踏まえた認定に係る手続き等を定めるものです。 管理計画認定の申請主体に分譲事業者を追加する理由としては、新築の分譲マンションにおいては、マンションを供給する分譲事業者において管理計画の内容に含まれる長期修繕計画等の案が作成され、それがマンションの管理組合に引き継がれることが一般的であり、分譲事業者による管理計画の作成を認めることがマンション全体の管理水準の向上の観点から有効であると考えられるためです。
第一条の十について、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、現行の7年を維持すべき。	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、特に認定を受ける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っては、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。
第一条の十三第一項及び第二項について、マ	国土交通省による調査では、自治体の認定に

ンション管理センターへの事前確認申請は期間満了日1年前からの申請が可能であり、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、自治体への認定申請も、同様に満了日1年前から可能としていただきたい。	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（平成12年法律第149号。以下「管理法」という。）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。
第一条の十八第一項について、日常的に目にすることで、現在の区分所有者の理解・意識が深まるほか、購入検討者を含む来訪者にも管理計画認定済マンションであることがアピールできることから、第三号の「その他国土交通大臣が定めるもの」として、認定マンション現地での表示を加えていただきたい。	改正法による改正後の管理法第5条の21第1項において「管理計画認定マンション、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの」に認定を受けている旨を表示できることが規定されているため、管理計画認定マンションの現地での表示も可能となっています。
第一条の十九について、最初の引渡しから1年半もの間、適切な管理体制が確立されないリスクを防ぐため、分譲事業者から管理組合への引継ぎ・管理者選任の猶予期間を「一年六月」から「六月」程度に大幅に短縮し、早期に住民主導の適正管理へ移行させるべきです。	ご指摘の期間については、住戸の引渡し前に区分所有者となる者の承諾を得ることで設立総会を開催せず、翌年度の通常総会において管理組合の管理者等を正式に選任することとなる場合も含めた期間として1年6か月と設定したものであることから、原案のとおりとさせていただきます。 なお、管理計画の認定を受けた分譲事業者は、当該管理計画に係るマンションの管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに引継ぎのための変更認定申請をしなければならないこととされており、管理者等が選任されたにもかかわらず変更認定申請がされていない場合は、都道府県知事等が改善命令をすることができます。

別記様式第一号第五面の【7. 管理規約への「管理者等及び監事の選任及び解任に関する事項」の記載の有無】について、認定基準に関する国交省告示案では、「管理者等及び監事の選任について、集会の決議による旨が定められていること」が管理規約に定められていることを基準とする旨、とされているのみで、解任についての定めまで必要とされていないことから、上記においても解任に関する事項の記載は確認しなくてよいのではないかな。	ご指摘の点については、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において、「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おい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。」とのご意見を踏まえ、選任だけでなく解任も含めて規定するよう当該告示案を修正することとしているため、本省令案については原案のとおりとさせていただきます。
別記様式第一号第六面及び別記様式第一号の二第六面の【1. 申請に係るマンションの防災に関する方針】における下記4項目について、告示案には記載されているものの、その具体的内容が明確ではないので、記載例などをお示し願いたい。なお、そもそも防災方針は、各マンションの区分所有者により作成されるべきものなので、当初の防災方針が変わる可能性も高いため、当初防災方針の実効性までは求めないようにしていただきたい。 ・ 防災訓練の実施方針 ・ 防災情報及びその周知方法 ・ 防災物資等の備蓄方針 ・ 災害等の緊急時における活動体制	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。 なお、後段の御意見につきましては、別記様式第一号の二第六面の内容に係るものと思料しますが、仮に、分譲事業者から管理組合の管理者等への引継ぎが行われた後、管理組合の管理者等が管理計画（防災に関する方針）の変更をしようとするときは、変更認定申請を行うことが必要と考えております。
別記様式第一号の二第五面4. の【1. 引継ぎを適切かつ円滑に行うための具体的な方法等】について、記載欄が設けられているものの、記入例などもなく、具体的に何を書けばよいのかがわかりにくいため、管理計画での記載例をお示し願いたい。	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。
別記様式第二号、別記様式第三号、別記様式第五号及び別記様式第六号について、性別記載の有無に関して一定の配慮が必要ではないかな。	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。

附則第2項、第3項の経過措置適用の場合、「従前の例による」ため、認定日が改正法施行後（令和9年4月1日以降）であっても、認定通知書は旧適正化法施行規則に則り、旧適正化法の条項が記載された様式で発行することになるのか。	ご指摘の経過措置については、認定の基準の適用に関するものであり、認定通知書については改正後のものを使用いただくことを想定しています。
附則第3項の経過措置適用について、令和7年11月27日以前に計画の認定を受けたマンションの変更認定を令和9年4月1日以降に行う場合、令和7年11月27日以前の適正化法の条項が記載された別記様式第1号の6により認定通知書を発行することになるのか。また、当該変更認定の申請も、旧法施行規則の様式を用いて行うこととなるのか。	ご指摘の経過措置については、認定の基準の適用に関するものであり、変更認定通知書等については改正後のものを使用いただくことを想定しています。
更新の認定を受ける場合は、改正法による認定基準に基づくこととなり、改正後の認定基準を満たさない場合は更新認定されないということになるのか。	ご認識のとおり、本省令の施行後に認定の更新の申請をする場合は、改正後の基準に基づいて審査することになり、改正後の基準に適合しない場合は更新を受けることはできません。
旧適正化法に基づく管理計画認定を受けているマンションについては、改正法第5条の16の認定を受けたものとみなされ、改正法第5条の21が適用できると考えてよいか。	改正法による改正後の管理法第5条の21の管理計画認定マンションの表示については、改正前の管理法に基づき認定を受けた場合も適用できるものです。
新築分譲認定の場合、変更認定申請が必須になると考えるが、新築分譲認定の場合の変更認定は、「管理計画認定手続支援システム」を利用できるようにはならないのか。	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認定申請に当たっては「管理計画認定手続支援サービス」を利用できるようにすることを想定していますが、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いたします。
仕組み化により管理改善を促すことは評価するが、書式が紙ベースであることを懸念している。県知事が申請を確認するという形式で、かつ膨大な頁数の書類を原課に読ませるのは労務費の悪化やBPO費用の悪化につながる。電子データでの送付を原則とする運用とし、数値的な基準は条件分岐でチェック、定性的・記述系の基準はLLMで一次チェック等を行うことが望まれる。	管理計画の認定手続については、「管理計画認定手続支援サービス」により、認定申請書及び添付書類を電子データで提出することが可能となっています。 いただいた御意見は、本省令案の改正内容に係るものではないですが、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。

管理計画の認定基準において、単に規約上の「文字の記載」があるか否か（形式的な確認）だけでなく、実際の積立金収納率やルール遵守の実態が伴っているかを厳しく審査し、意図的なルール無視や滞納が放置されている物件については速やかに認定を取り消す等の毅然とした運用を行っていただきたい。	管理計画の認定に当たっては、認定の申請に係るマンションの管理規約や長期修繕計画の確認だけでなく、管理規約や長期修繕計画に基づいて管理組合の運営が行われているかどうかについても確認することとしております。 また、管理計画の認定を受けたマンションが、当該管理計画の内容に基づいた管理を行っていない場合は、認定を行った都道府県知事等が改善命令をすることができ、当該マンションが改善命令にも違反した場合は、認定を取り消すことができます。
原案に賛成する。なお、同制度のさらなる普及促進、区分所有者の権利保護及び取引の安全の観点から、必要に応じて、ガイドライン・様式・運用通知等において詳細を明確化されたい。 また、管理計画の認定基準として、「管理者等及び監事の選任及び解任に関する事項並びに任期」「集会において決議すべき事項」等が規約に定められていることが追加された。 管理計画認定制度の実効性確保及び区分所有者の権利保護と将来の紛争予防のため、これらの規約の設定や変更並びにそれに伴う不動産登記や財産管理において、司法書士の専門的知見の積極的な活用が考えられる。	本省令案について、異議のないものとして承ります。 また、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、改正内容については、しっかりと周知を図ってまいります。
今回の施行規則の変更案において、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、従来の民間による予備認定制度において、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）事例が多すぎたという現場の課題に対するテコ入れとして、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する。	本省令案について、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	制度の内容については、しっかりと周知してまいります。

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ものである。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。	
基本方針案において、分譲事業者は「管理者等が選任されたときは、速やかに、適切な引継ぎを行うよう努める」とされているが、実態として素人の集まりである管理組合が立ち上がるプロセスは困難を伴う。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。この「売り逃げ」を防ぐため、基本方針に以下の２点を盛り込むべきである。 ・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「伴走支援を行う役割」を担う旨を明記すること。 ・引継ぎを完了させず認定取り消しに至った分譲事業者に対しては、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ること。	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。
今回の基本方針案では、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「認定基準」に直結させ、すべてを必須要件化していくことには警鐘を鳴らしたい。安定的に認定マンションの数を増やし、制度の裾野を広げていくためには、これ以上の基準の厳格化は現場の管理組合にとって認定取得の	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。

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。	
--	--