

第3回大阪府マンション施策懇話会

日 時：令和8年7月2日（木）午前10時開始

場 所：大阪赤十字会館 4階 401会議室

次 第

1 開会

2 議事

- ・大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画の目標の達成状況の評価指標の考え方について
- ・管理計画認定基準の見直しについて
- ・その他、社会情勢等を踏まえた取組みについて

3 閉会

（配布資料）

01_次第

02_名簿

03_資料 第3回大阪府マンション施策懇話会

第3回大阪府マンション施策懇話会

1. 懇話会について

- ・全体スケジュールの再確認（今回が最終回）
- ・第2回の議論の整理

2. 現計画の目標の達成状況と 今後の評価指標の考え方

- 2.1 現在の大阪府計画における目標と達成状況
 - 2.2 R8.3新たな国住生活基本計画における目標
 - 2.3 成果指標：マンション管理計画認定の
取得割合と現在値
 - 2.4 成果指標：マンションの再生等の件数と現在値
- 議論①
- 今後の大阪府計画における目標はどうすべきか？
（国の住生活基本計画と同様に、長計75%の
目標は取り下げるか？管理計画認定の取得割
合でよいのか？再生数の目標は掲げるか？）

3. 管理計画認定基準の見直し

- 3.1 現在の国基準、大阪府の独自基準
 - 3.2 国の基準の見直し案
 - 3.3 他の自治体の独自基準の設定状況
- 議論②

- 国の管理計画認定基準の見直し案を踏まえて、
今後の大阪府基準はどうすべきか？（防災面は
国基準でいいか？耐震化を求める部分をどうす
るか？）

管理計画認定件数を伸ばすための取組み

- 3.4 認定手数料の設定状況
（他の自治体との比較）
 - 3.5 その他のマンション管理の評価の取組み
 - 3.6 調査結果から
 - 3.7 相談ダイヤルの周知
- 議論③
- 府域・町村域で管理計画認定数を伸ばしていく
ために、どのような施策が必要か？
 - 民間の評価の仕組みも含めて、府内でどのよう
にマンション管理評価の取組みを普及させていく
か？

4. その他社会情勢等を踏まえた取組み 等

- ・大規模修繕工事談合問題
- ・公正取引委員会の動向

議論④

- 大阪府としてどのような対応ができるか？
- 委員からの自由な話題提供と議論
- 管理・再生以外の取組みとして、大阪府にどの
ような取組みが求められるか？

5. 懇話会の廃止と今後のスケジュール

- ・パブリックコメントの実施（令和8年秋予定）
- ・計画改定時期（令和8年12月予定）

1.大阪府マンション施策懇話会について

- ・全体スケジュールの再確認（今回は最終回）
- ・第2回の議論の整理

1.大阪府マンション施策懇話会 全体スケジュールの再確認

大阪府のマンションの管理適正化及び再生円滑化等を図るための施策について、専門的見地等からの意見交換等を行うことを目的として設置。

【第1回懇話会での意見交換等】（令和7年11月26日）

○大阪府の分譲マンションの現状

- ・現計画の概要
- ・これまでの取り組み状況
- ・マンション関連法改正について 等

○管理適正化に向けた取り組みについて

- ・支援対象マンション
- ・支援手法について
- ・新たな制度への対応 等

【第2回懇話会での意見交換等】（令和8年2月27日）

○管理適正化に向けた取り組みについて（その2）

- ・第1回で議論できなかった事項 等

○再生円滑化に向けた取り組みについて

- ・支援対象マンション
- ・支援手法について
- ・新たな制度への対応 等

【第3回懇話会での意見交換等】（令和8年7月2日）今回が最終回

○大阪府の分譲マンション施策について

- ・大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画の目標の達成状況の評価指標の考え方について
- ・管理計画認定基準の見直しについて
- ・その他、社会情勢等を踏まえた取り組みについて 等

○【管理】市支援の取組み（第2回懇話会での議論の整理）

【主な意見】

- ・マンション管理支援を進めるためには、まず**行政職員がマンション管理問題の実情や課題を理解することが重要。**
- ・マンション管理適正化推進計画の策定や見直しには、域内マンションの実態把握が不可欠であるが、府内には実態調査に未着手の市も多く存在しているため、府が改めて実態把握の重要性を示し、取組を促していく必要がある。
- ・**マンション数が比較的少ない市では危機意識が高まりにくい傾向があることから、実務的なノウハウを共有し、着ししやすい環境を整えることが重要。**
- ・実態調査未実施自治体の多くは対象マンション数も比較的少ないと考えられるため、「十分実施可能である」というメッセージを発信し、取組を後押しすることも有効。
- ・マンション管理上の最大の課題は、役員や管理者の不在等により意思決定ができない管理組合が一定数存在していることであり、管理不全の予兆段階からの対応が重要。
- ・行政に相談が寄せられていないことは、問題が存在しないことを意味するものではなく、実際にはマンション管理士会や管理組合連合会、NPO等へ相談が寄せられているケースも多い。
- ・問題意識を持たない管理組合や外部との接点を持たない管理組合は把握が難しく、行政単独での実態把握には限界がある。**市町村と専門家団体、管理組合連合会、支援団体等が情報共有や連携を進めることで、行政だけでは把握できないマンションの課題や実態の把握につなげていくことが重要。**
- ・管理不全や役員不在の可能性のあるマンションを把握する手法として、法定点検の未実施状況などの活用も検討すべき。
- ・管理不全組合へのアプローチが優先されるべきであるが、**状況は時間の経過とともに変化するため、毎年継続的に同じ目線でアプローチを行うことが重要。**
- ・令和8年4月施行の所有者不明専有部分管理制度や管理不全専有部分管理制度については、区分所有者や管理組合の認知度が低いため、**制度活用事例や活用場面を分かりやすく示した周知資料を作成し、継続的な普及啓発を行うべき。**

○【再生】支援対象・支援手法（第2回懇話会での議論の整理）

【主な意見】

・建築費の高騰や区分所有者の高齢化等により、**今後は建替えの実現が一層困難になることが見込まれる**。一方で、法改正により敷地売却や解体等の選択肢が拡充されたことから、今後は**建替えだけでなく、敷地売却や除却・更地化を含めた「マンションの終活」の視点が重要**になる。

・防災・減災の観点から、**耐震化をマンション再生施策の重要な柱として位置づける必要がある**。耐震診断・耐震改修等への支援制度の充実を検討すべき。

・旧耐震マンションでは、資金不足等を理由に耐震改修が進まない事例も多く、長期修繕計画に耐震対策が十分に反映されていないケースも見受けられる。

・再生支援の対象については、**耐震性不足に加え、火災時の避難安全性不足など、人命に関わる課題についても対象として検討すべき**。

・**マンション再生は、「事業として成立するケース」と「事業として成立しないケース」で課題や必要な支援が大きく異なる**。事業性があるマンションについては、民間事業者の参画が不可欠であり、事業者との連携や事業環境の整備が重要である。管理不全や立地条件等により事業性が見込めないマンションについては、市場原理だけでは再生が困難であるため、行政による支援のあり方を検討する必要がある。

・建替え、敷地売却、解体などの再生実務は専門性が高い一方、実務経験を有する専門家は限られている。法改正によって再生手法が多様化するなか、制度内容や実務課題に関する理解を深める必要がある。

・**専門家同士が事例やノウハウを共有できる研究会や勉強会等の場を設け、官民連携による知見の蓄積と共有を図ることが重要**。

・**マンション再生を進めるためには、建物だけでなく居住者への支援も重要**。建替え工事期間中の仮住居や、敷地売却後・建替え後の移転先住宅の確保など、高齢者や低所得者など住み替えが困難な居住者への生活基盤の確保は、円滑な再生の前提条件。

・**将来の建替えや除却に備え、平常時から積立金等による資金準備を進めることが重要**。

・容積率緩和や駐車場附置義務の緩和など、**再生を後押しする規制緩和についても有効な支援策として検討すべき**。

○【その他】（第2回懇話会での議論の整理）

【主な意見】

・マンションの建替えや敷地売却は個々の管理組合の課題である一方、その結果として住宅戸数や居住人口の配置が変化し、地域の住宅供給やまちづくりにも大きな影響を及ぼす。特に、マンションから戸建て住宅への転換や住宅戸数の減少が進む場合には、住宅ストック全体の再編という観点から対応を検討する必要がある。

・過去のマンション供給における立地や開発上の課題が管理不全の一因となっている可能性もあることから、老朽マンションの再生を単なる個別問題ではなく、将来の住宅政策やまちづくりにつなげる機会として捉え、広域的・中長期的な視点から検討を進めるべき。

・建替えや敷地売却などの再生事例は全国的にもまだ少なく、多くの管理組合が参考とできる情報を十分に持っていない。大阪府が成功事例や課題事例について情報収集を行い、どのような要因によって再生が実現したのかを整理・分析したうえで、市町村や管理組合、専門家へ広く情報提供していくことが重要。

・法改正により再生に関する決議要件は緩和されたものの、決議後にその有効性が争われれば事業全体が停滞するおそれがある。建替えや再生の検討段階から建築士、弁護士、マンション管理士等の専門家が関与し、丁寧な説明や情報共有を行うことで、将来的な紛争リスクの低減につなげる必要がある。

・将来的な管理不全や再生困難マンションの発生を防ぐためには、既存マンションへの対応だけでなく、これからマンションを購入する区分所有者に対し、管理や修繕、建替えを見据えた意識啓発や情報提供を行うことも重要。

2.現計画の目標の達成状況と 今後の評価指標の考え方

- 2.1 現在の大阪府計画における目標と達成状況
- 2.2 新たな国住生活基本計画における目標
- 2.3 成果指標：マンション管理計画認定の取得割合と現在値
- 2.4 成果指標：マンションの再生等の件数と現在値

議論①

2. 現在の大阪府基本計画における目標と達成状況（町村域）

現在の大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画（R4.4）

計画期間と目標

計画期間

令和4～12年度

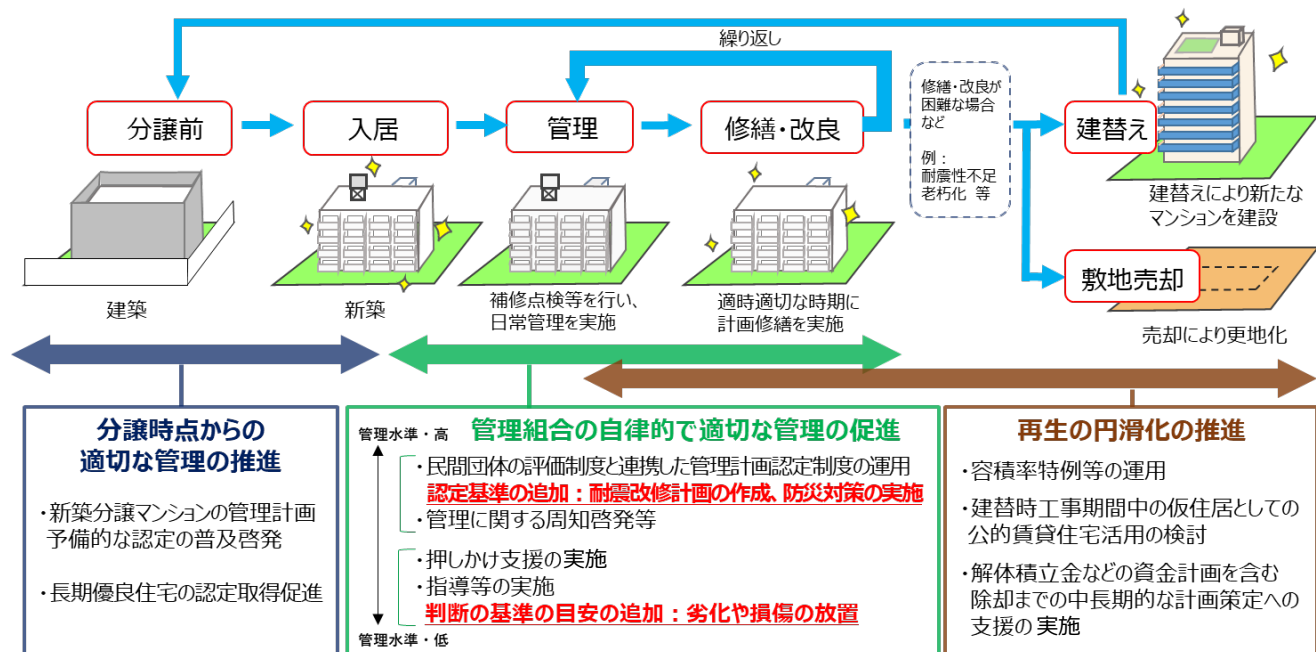
目標

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
60%（平成30）⇒75%（令和12）

管理適正化及び再生円滑化の考え方

【主なポイント】

- 地方公共団体による実態調査
- 分譲時点から適切な管理の推進
- 管理組合の自律的で適切な管理の促進
- 再生の円滑化の推進



2.1 現在の大阪府基本計画における目標と達成状況（町村域）

○実態調査（町村域 R5～R6年度）

【概 要】 管理状況の把握を行うために町村域の分譲マンションの管理組合あてにアンケート調査を実施

【対 象】 町村域にある区分所有建物で用途が住宅のもの（※長屋、3戸以下のものを除く、R4登記情報による）

【方 法】 アンケート調査票を郵送。未回答マンションに対しては、個別訪問によるヒアリング等を実施。

【回答数】（R7.11時点）

	調査対象数			回答率	回答 管理組合数	未回答 管理組合数
	管理組合数	棟数	戸数			
計	50	129	7,122	92.0%	46	4

※棟数、管理組合数については一部想定を含む。 ※「実態把握調査」に基づき算出、未回答マンション分は登記簿等より算出。

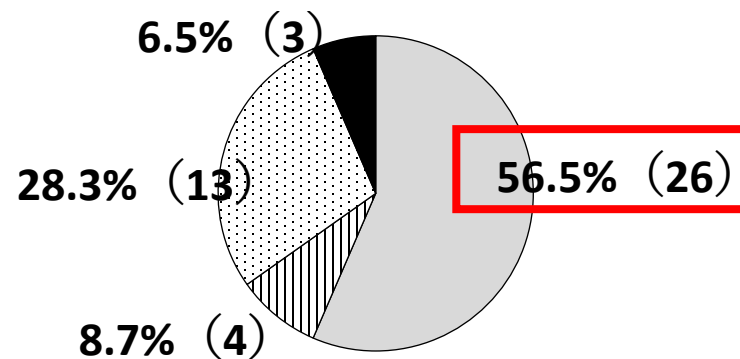
■ 管理不全カテゴリ分類

カテゴリ

- A : 管理組合がない、管理規約がない、修繕積立金の設定がない、のうち1つでも該当するもの
- B : 長期修繕計画がない（※カテゴリAを除く）
- C : 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定がない、管理規約を長期間見直ししていない、のいずれかに該当するもの（※カテゴリA,Bを除く）

	管理 組合数	回答数	管理不全カテゴリ別組合数			
			A	B	C	その他
計	50	46	3	1	19	23

■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定割合（再掲）



- 25年以上の長計に基づき修繕積立金を設定している
- ▨ 25年未満の長計に基づき修繕積立金を設定している
- ▤ 長計に基づき設定していない
- 不明

2.2 R8.3 新たな国住生活基本計画における目標

1. 改正法の背景・必要性

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

(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の一部を改正する法律(令和7年法律第47号))

【令和7年5月30日公布】

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
※ 築40年以上のマンション：全体の約2割(約137万戸) 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日:公布日から2年以内】

① 適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み(分譲事業者と管理組合で共同変更)を導入
- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化 【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項(修繕等)の決議は、集会出席者の多数決による(現行:全区分所有者の多数決)
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

●出席者の多数決による普通決議(過半数)の例



③ マンション等に特化した財産管理制度 【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

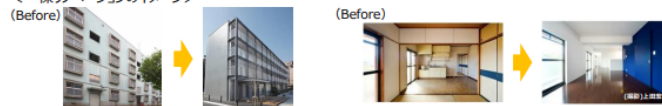
2. 再生の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

① 新たな再生手法の創設等 【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替と同様に、多数決決議(4/5※)により可能とする
※耐震性不足等の場合:3/4、政令指定災害による被災の場合:2/3
- 上記決議に対応した事業手続等(※)を整備
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

＜一棟リノベーションのイメージ＞



② 多様なニーズに対応した建替等の推進 【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等 【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② 民間団体との連携強化 【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【施行日:令和7年11月28日】

【目標・効果】(KPI)

①管理計画認定の取得割合:約3%(R6)→20%

②マンションの再生等の件数:472件(R6)→1,000件

〔認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数:5件程度〕

〔外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準〕

9

2.2 R8.3 新たな国住生活基本計画における目標

2050 年に目指す住生活の姿

国交省 住生活基本計画p.20より

- 住宅の耐震性の向上、密集市街地の改善、住宅市街地の浸水対策をはじめとする各種災害対策や防災機能・レジリエンス機能の強化が進むことで、大規模災害時に生じる住宅や人的な被害が大きく減少するとともに、自宅に留まる選択等も可能となる
- 災害発生後においては、迅速に被災者の住まいが確保されるとともに、早期に生活再建が進む

基本的な施策

※当面 10 年で行き組む施策の方向性(○)、施策例(・)

「住まうモノ」の視点に関する指標 ※成果指標(○)、重要観測指標(・)

これまで官民投資により蓄積されてきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会に向けて、市場機能の進化によるストック価値の最大化を実現するため、以下の指標を注視しつつ、目標 5 から目標 9 までに掲げる施策等を推進する。

○ マンション管理計画認定の取得割合【約 3 % (2024 (令和 6)) → 20% (2031 (令和 13))】

- ・ 戸建住宅を定期的に点検する所有者の割合【22% (2023 (令和 5))】

○ 既存住宅取引及びリフォームの市場規模【16.9 兆円 (2023 (令和 5)) → 20 兆円 (2035 (令和 17))】

○ 居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合【72.2% (2024 (令和 6)) → 66.6%以上 (毎年度)】

○ 住宅需要の高い地域における空家等活用促進区域の指定数【4 区域 (2024 (令和 6)) → 100 区域 (2035 (令和 17))】

- ・ 都市部における使用目的のない空き家数【約 95 万戸 (2023 (令和 5))】

○ マンションの再生等の件数【472 件 (2024 (令和 6)) → 1,000 件 (2030 (令和 12))】

- ・ 持家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数【[40 ㎡台] 持家 68 万戸・借家 312 万戸、[50 ㎡台] 持家 135 万戸・借家 295 万戸 (2023 (令和 5))】

2.3 成果指標① マンション管理計画認定の取得割合 現在値

○管理計画認定取得件数（令和8年3月末時点）

全 国	3,740件
大阪府内全域	289件
町 村 域	1件

※出典:管理計画認定マンション閲覧サイト（公益社団法人マンション管理センター）

●マンション管理計画認定の取得割合（町村域）

- ・認定件数 1件
- ・マンション管理組合数 50件
- ・認定取得割合 →約2%と推計

参考：マンション管理計画認定の取得割合（大阪府全域）

- ・大阪府の認定件数
府内全体289件、大阪市111件、吹田市42件、豊中市27件
（R8.5府実態調査より集計）
- ・大阪府の分譲マンション総数

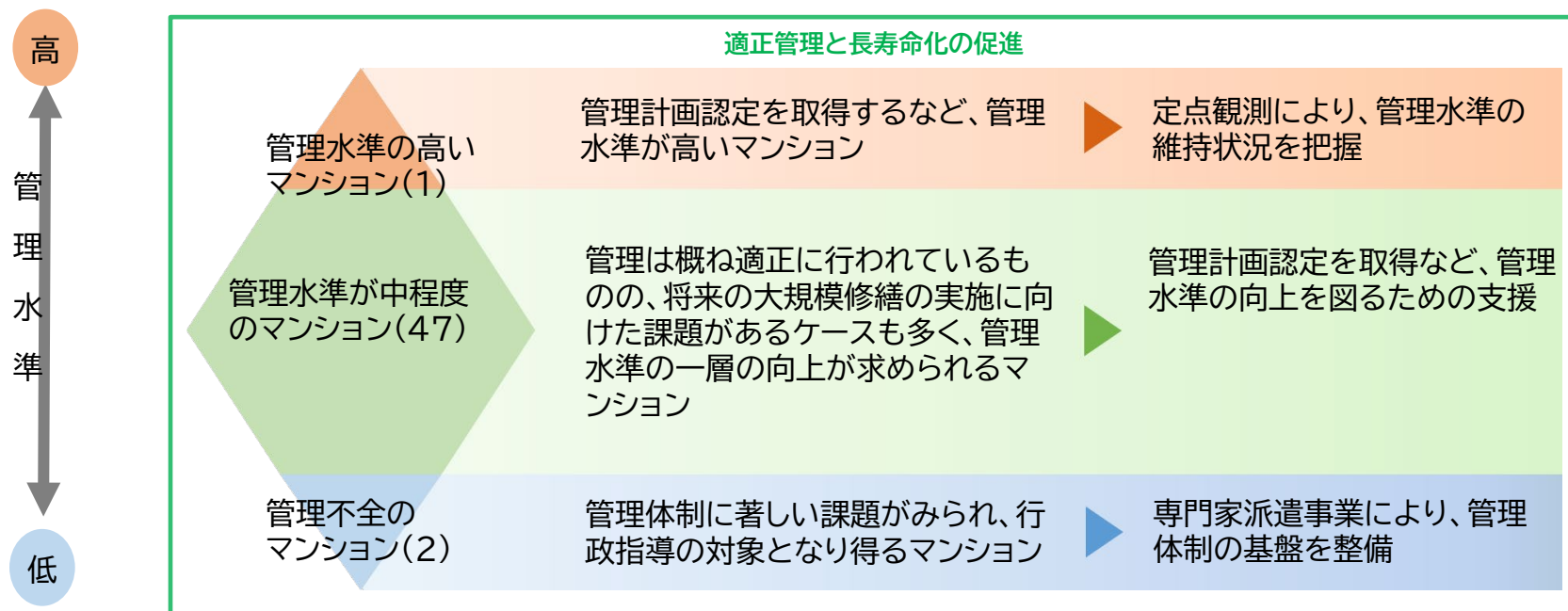
管理組合数 ：約9,300件（R7.3末時点の組合数推計値）

- ・大阪府の認定取得割合（推計）
認定件数 ÷ 推定管理組合数 →約3%と推計

マンション管理適正化

・これまで、大阪府では管理不全マンションを対象として重点的に対策を講じてきたが、国の住生活基本計画においてマンション管理計画認定の取得割合を【約3%（R6）→20%（R13）】とする目標が掲げられるなど、**管理水準が中程度のマンションを含め、全体的な管理水準の向上**が求められている。

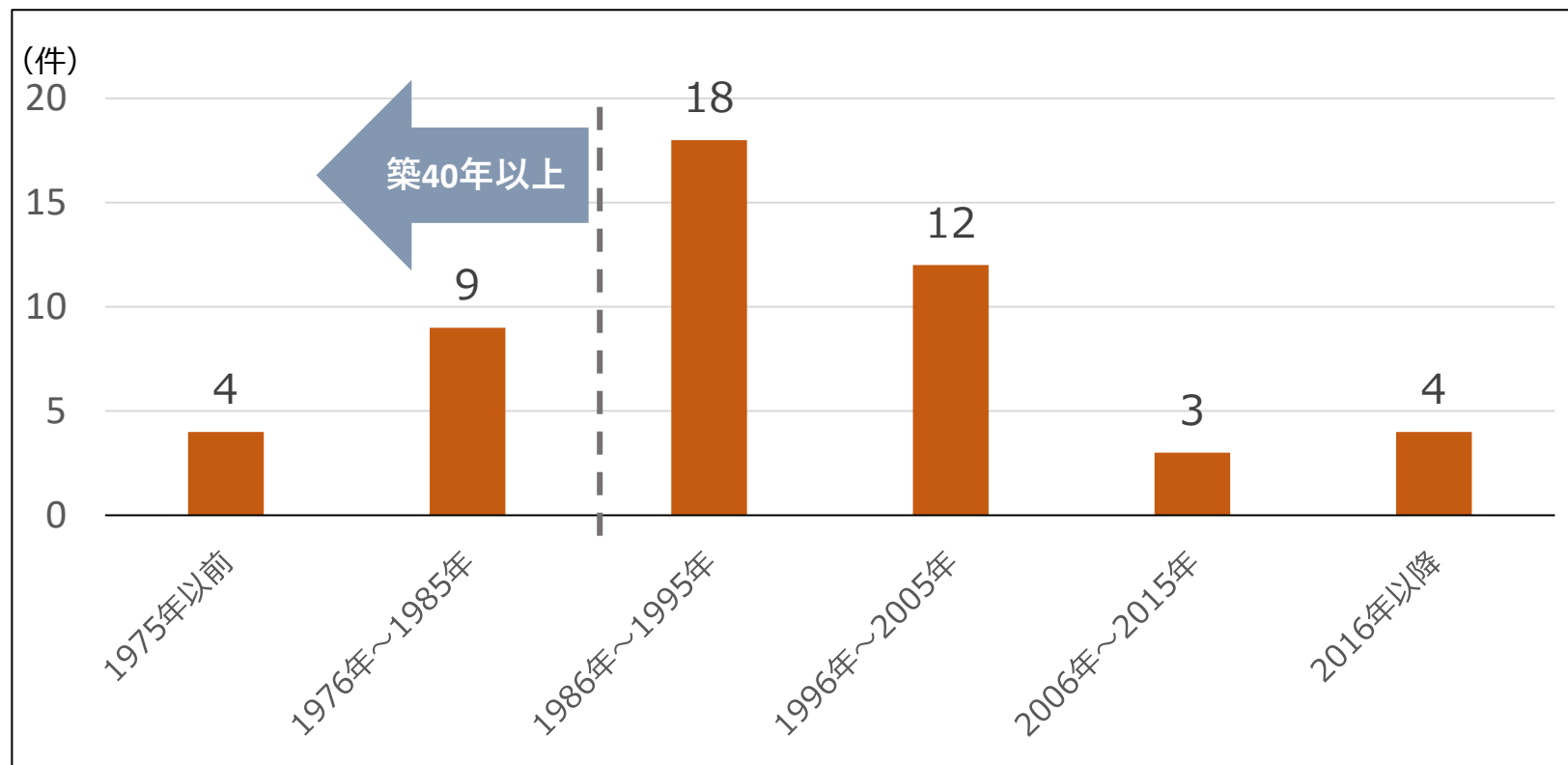
管理不全マンションを対象とした従前の取組みに加え、ボリュームゾーンである**管理水準が中程度のマンション**に対しても新たな取組を展開することにより、府内町村域におけるマンションの管理水準の底上げを図る。



2.4 成果指標② マンションの再生等の件数

【町村域の建築時期別マンション件数※】

- 1985年以前の築40年以上のマンションは13件あり、そのうち旧耐震基準のマンションは8件。
- 築40年以上のマンションには、団地型マンションも含まれている。



※町村域分譲マンション実態調査（R5～R6）（大阪府）より抽出。

2.4 成果指標② マンションの再生等の件数 現在値

【町村域の建替え件数】 0件

【参考：大阪府内の建替え件数※1】（令和7年3月31日時点）

建替え種別		件数※2	戸数 (従前住戸の戸数)
法定建替え（建替え円滑化法による建替え）		8件	666戸
	大阪市	1	51
	池田市	1	184
	豊中市	2	220
	吹田市	2	115
	枚方市	1	72
	八尾市	1	24
任意建替え（建替え円滑化法、都市再開発法以外の建替え）		38件	3,475戸
	大阪市	11	495
	豊中市	17	2,246
	吹田市	10	734
敷地売却等		0件	0戸
大阪府内合計		46件	4,141戸

※1：国土交通省による、地方公共団体等向けの調査結果をもとに大阪府内のデータを抽出。

※2：法定建替え、任意建替えについては建替え後のマンション竣工件数。敷地売却についてはマンション及び敷地の売却件数。

2.4 成果指標② マンションの再生等の件数 今後の取組み

●再生円滑化専門家派遣事業（R4～R6）〔再掲〕（※府内の分譲マンションを対象にモデル的に実施）

- ・除却までの資金計画を含む、中長期の計画策定を検討する築40年を超えるマンションの管理組合を公募
- ・マンション管理士を派遣し、マンション除却までの資金計画を含む中長期の計画策定などの支援を実施

●大阪府がマンション協議会を通じて再生円滑化に向けて実施する今後の取組み（支援）

全国的にも再生事例が少ないことから、市町村と互助的な事業として府内のマンションの再生を推進する。

- ・マンションの再生に関する専門家向け研修会を開催
（再生事例のある自治体等による事業手続き等の講習、先進事例の紹介等）
- ・全国的な事例の研究
（マンション学会、国土交通省の実施する研修会等への参画）
- ・ノウハウの蓄積・共有等を目的とした専門家派遣等の実施
（再生アドバイザー派遣支援、スキーム共有、環境整備等）

議論① 今後の大阪府計画における目標

● 論点

今後の大阪府計画の目標（町村域）はどうすべきか？

➡ 国の住生活基本計画と同様に

①「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額の設定割合75%（令和12）」は取り下げるか。

②管理計画認定の取得割合20%をめざすか。

③マンションの再生等の件数を目標に掲げるか。

3.管理計画認定について

管理計画認定基準の見直しについて

- 3.1 現在の国基準、大阪府基準
- 3.2 国の基準の見直し案
- 3.3 他の自治体の独自基準の設定状況
議論②

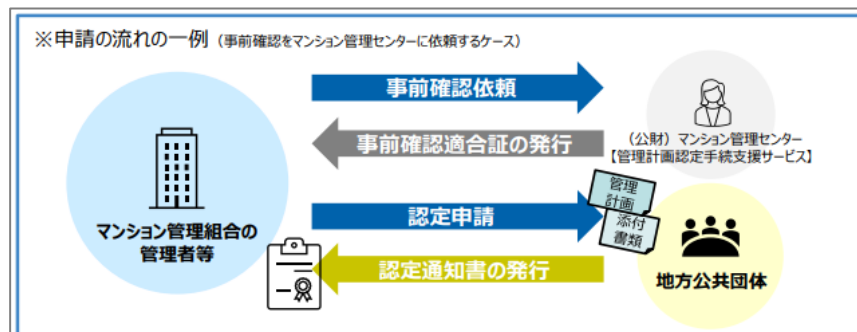
管理計画認定件数を伸ばすための取組み

- 3.4 認定手数料の設定状況（他の自治体との比較）
- 3.5 その他のマンション管理の評価の取組み
- 3.6 調査結果から
- 3.7 相談ダイヤルの周知
議論③

3.1 管理計画認定基準の見直し 制度について

○管理計画認定制度

- ・令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。（※市域は市、町村域は都道府県）



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会を定期的開催していること 等
- (4) その他
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化

- ・管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることが期待されます。

メリット2：マンション市場における適切な評価

- ・認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます。

メリット3：認定マンションに関する金融支援

- ・住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分譲フォーム融資の金利引下げが実施されます。
- ・住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・債の利率上乘せが実施されます。

メリット4：固定資産税額の減額

- ・認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

※出典:管理計画認定制度説明資料より抜粋（国土交通省）

3.1 管理計画認定基準の見直し 制度について

管理計画認定制度のインセンティブ



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構



国土交通省

令和8年4月1日現在
ホームページ掲載資料

フラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ等

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

フラット35

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （【フラット35】の借入金利から）
当初5年間	年▲0.25%

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （借入金利から）
全期間	年▲0.20%

- また、返済期間が最長50年となる【フラット50】が利用可能となる。

マンションすまい・る債^{※1}における利率上乗せ（応募受付期間：2026年4月13日から10月9日まで）

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。【マンションすまい・る債】

※1 マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

管理計画認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション
2.100%	2.000%

5,000万円を購入し、満期まで保有した場合の受取利息（税引前）^{※2}

「管理計画認定を受けていないマンション」

1,000万円



1,050万円

+50万円

※2 マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは2.100%、管理計画認定を受けていないマンションは2.000%と想定。

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）（適用期間：工事の完了日が2027年3月31日まで）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事^{※3}が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。

- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。

※3 長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

3.1 管理計画認定基準の見直し 現在の国基準

マンションの管理計画認定の基準（現行）

管理計画認定の基準 (マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)	
○管理組合の運営	・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
○管理規約	・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他	・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・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

3.1 管理計画認定基準の見直し 現在の大阪府の独自基準

（町村域の管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）（抜粋））

マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準に加え、次の基準のいずれにも適合することとします。

ア 建築物の耐震改修の計画を作成し、その計画が建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第3項による所管行政庁の認定又は同法第17条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関（既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。以下同じ。）が証する書類を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること（昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証が交付及び着工され、かつ、地震に対する安全性を評価機関が証する書類を管理組合が保管していない場合に限る。）

イ 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること
（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。）

ウ 消防用設備等の点検をしていること

エ 災害時の避難場所を周知していること

オ 災害対応のマニュアルを作成・配布していること

カ ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること

キ 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること

耐震性

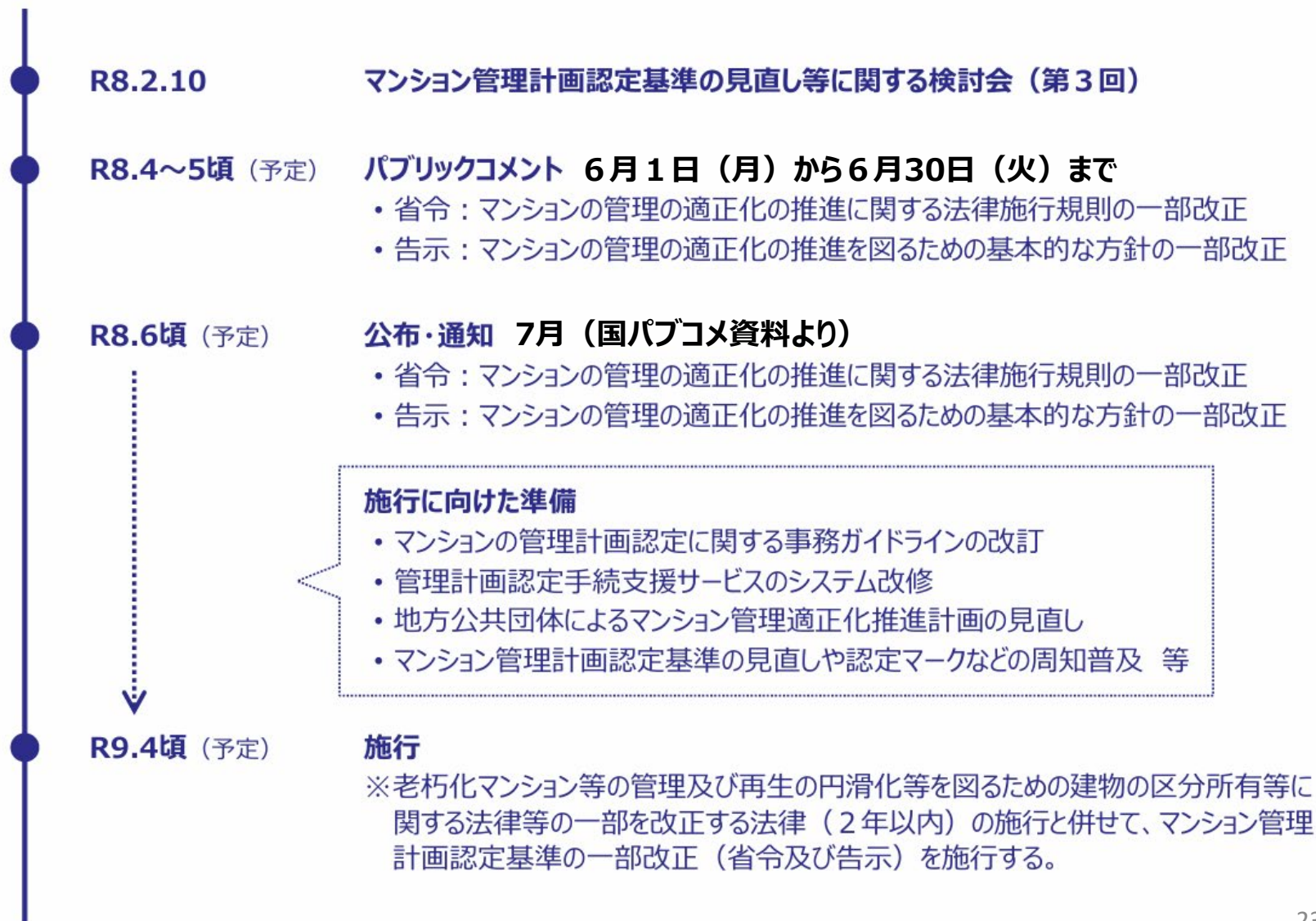
防災

※島本町、豊能町、能勢町、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村に立地するマンションが対象。

※市域に立地するマンションは、当該市の基準。

3.2 管理計画認定基準 国の見直しスケジュール

認定基準見直しに向けたスケジュール



3.2 管理計画認定基準の見直し 国基準の見直し案

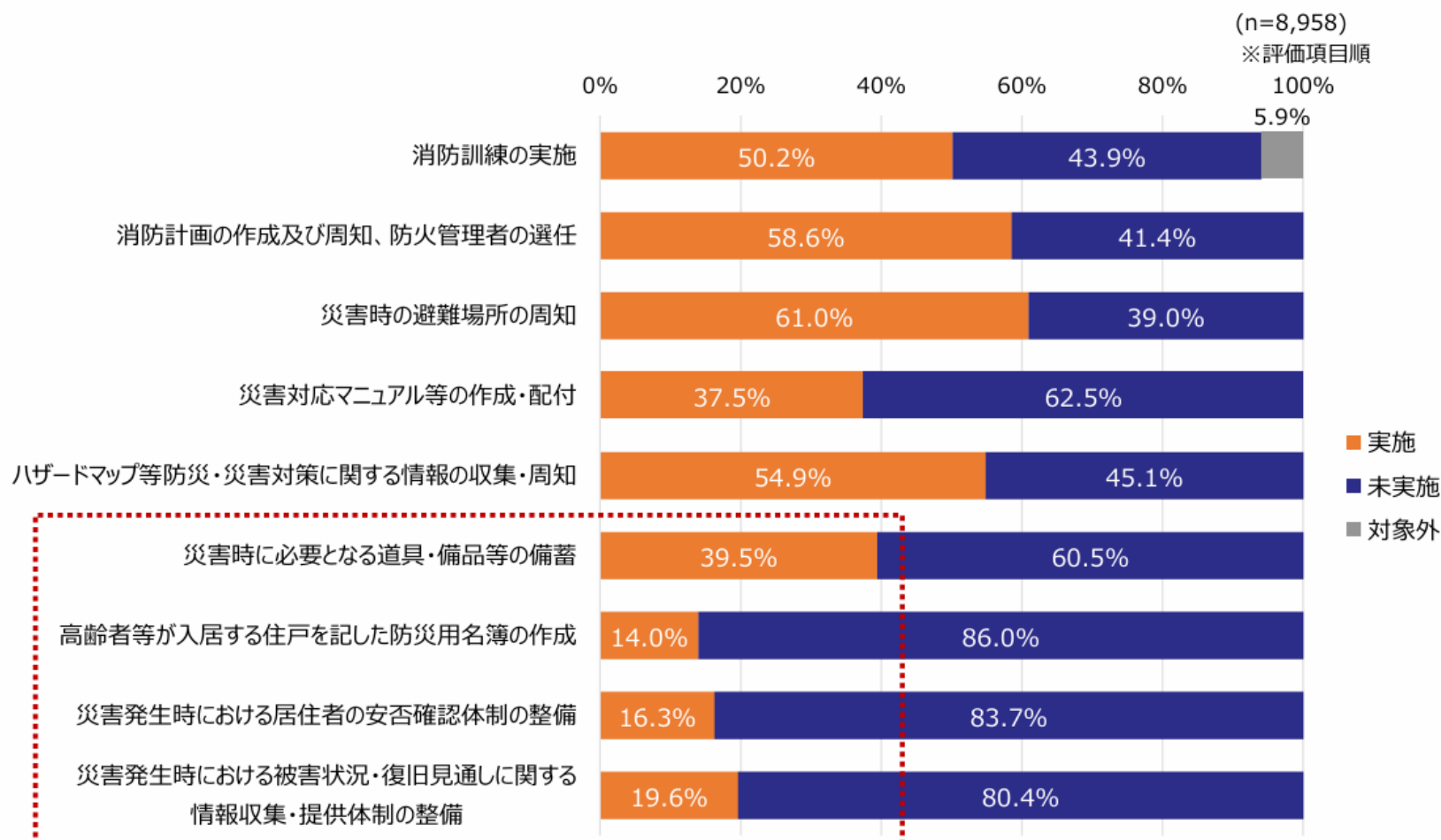
	見直し案の改正点	目的
①	制度の対象・スキーム拡充 新築マンションを対象に追加 分譲事業者が認定申請できる仕組みを新設 開発段階から管理水準を担保、管理組合への引継ぎ計画、説明の実施が認定条件、未実施の場合は認定取消し	新築時の低水準管理マンションの発生防止（入口対策）
②	修繕積立金の基準強化（数値基準を導入し厳格化） 均等積立方式を推奨。 初期額：0.6倍以上 最終額：1.1倍以内 既存マンションは、金額よりも適切な引上げ・見直しを評価	段階増額方式（過度な低額スタート等）を抑制 積立金不足・将来破綻の防止
③	長期修繕計画の見直し厳格化 見直し周期「7年以内 → 5年以内」へ短縮	建築費高騰・インフレへの追従ができるように
④	防災対策の義務化（新たに認定要件に追加） 防災方針の策定、防災情報の周知 備蓄・訓練・体制整備	防災 「ハード管理」→「ソフト（防災）管理」へ拡張
⑤	管理組合のガバナンス強化 ● 規約内容の必須項目追加 役員の選任・解任・任期 集会での決議事項の明確化 ● 管理会社が関与する場合の不適切取引防止の考慮	管理の透明性・適正性の確保 利益相反対策（外部管理者対応）
⑥	認定制度の運用ルールの整備 添付書類の拡充（例：防災方針） 表示制度（広告・契約書で認定表示）創設 認定の取消し要件の明確化（引継ぎ不履行など）	運用ルールの再整備

3.2 管理計画認定基準の見直し 国基準の見直し案

マンション管理適正評価制度における防災対策に関する評価項目

防災

- 取組を進めるべき防災対策（6項目）のうち、「防災情報（災害時の避難場所やハザードマップ等の情報）の収集・周知」は一定程度実施されている一方で、「防災用名簿の作成」や「防災物資等の備蓄」等は進んでいない状況が見受けられる。



3.2 管理計画認定基準の見直し 国基準の見直し案

引用：国パブリックコメント資料「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ついて(R8.6)

防災

三、基本的な方針に関する事項 (8)PDF p.6

↓

(8) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことが重要である。また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下この項において「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などの管理組合の業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

5 良好な居住環境の維持及び向上

次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成され、その内容が当該マンションの区分所有者等に周知されていること。

(1) 防災訓練の実施方針

(2) 防災情報及びその周知方法

(3) 防災物資等の備蓄方針

(4) 災害等の緊急時における活動体制

3 良好な居住環境の維持及び向上

次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成されていること。

(1) 防災訓練の実施方針

(2) 防災情報及びその周知方法

(3) 防災物資等の備蓄方針

(4) 災害等の緊急時における活動体制

別紙3 認定基準
(5条の15 2項)

対象：分譲事業者
PDF p.24 →

別紙2 認定基準
(5条の15 1項)

対象：既存マンション
PDF p.21 →

3.2 管理計画認定基準の見直し 耐震化に対する国の考え方

国の基準見直し検討会

第2回検討会での主な意見・質問（その他）

耐震性

主な意見・質問	回答
- 耐震性が著しく低い旧耐震マンションで耐震補強していない場合は除外されるよう誘導していかないと、制度としての信頼性がなくなってしまうのではないか。 - 認定制度を普及していくにあたって、中古マンションの購入検討者が認定を受けていることを信じて購入することもあり得るため、耐震補強していないマンションに認定マークがつくことに懸念がある。	- マンションの適切な管理を行っていただく上で、旧耐震基準のマンションにおいて、耐震診断や耐震改修など耐震化に向けた取組を推進することは重要です。 - 一方で、耐震化に向けた取組の推進には、合意形成や費用の調達などを要するため、まずは、管理組合や区分所有者等が耐震性の有無や耐震化の必要性を認識することが必要です。 - そこで、今回の管理計画認定基準の見直しで新たに位置づける防災に関する認定基準を、耐震性の有無や耐震化の必要性を認識する契機としていただきたいと思います。 - 防災に関する方針（防災情報や災害等の緊急時における活動体制など）の作成にあたって、耐震性に関する情報（有 / 不十分 / 不明）を踏まえつつ、その情報も含めて、区分所有者等に周知していただくことが必要だと考えます。
- 耐震補強には相当の費用がかかるため、来年、再来年にできるかという点と難しい。例えば、長期修繕計画に大規模修繕工事とともに耐震補強工事を位置づけ、必要な費用を積み立てている場合は、認定してもよいのではないかと考える。 - 旧耐震マンションで何も検討していない場合は除外すべきとも考えるが、前向きに検討している管理組合をどのように扱っていくのかという方策を検討していただきたい。	
耐震診断を実施していないマンションは、都内でも非常に多いという実態がある。耐震診断を実施した後、費用が高くて耐震改修できないといった事情もあるため、そういった状況も鑑みつつ、方策を検討できるとよいのではないと思う。	

引用：国のパブリックコメント資料

今回の見直し案にも、耐震性の基準は入らなかった。

3.3 他の自治体の独自基準の設定状況

引用：マンション管理新聞 2026.5.25

- ・マンション管理適正化推進計画を策定しているのは少なくとも455自治体以上（33都道府県23特別区399市）。市部の策定率は50.4%。
- ・441自治体（33都道府県23特別区385市）が管理計画認定制度を開始。
- ・認定制度の独自基準を設定しているのは97自治体。
- ・政令市20市中、独自基準を設けているのは9市のみ。
- ・都道府県を含めた独自基準の設置率は21.3%。
- ・他自治体の独自基準の内容は、防災関係が多い

	耐震		耐震
東京都港区	○	大阪府（町村域）	○
東京都大田区	○	大阪市	○
愛知県岡崎市	○	堺市	○
福岡県久留米市	○	東大阪市	○
静岡県全町	○	枚方市	○
静岡県掛川市	○	高槻市	○
岐阜県各務原市	○	寝屋川市	○
広島県全町	○	八尾市	○
広島県呉市	○	岸和田市	○

耐震性

- ・大阪府内では耐震基準を設けているのは、府（町村域）も含めて、9自治体

議論②今後の大阪府の基準

論点

- 国の管理計画認定基準の見直し案を踏まえて、大阪府基準はどうすべきか
 - ・ 防災面は国基準でいいか
 - ・ 耐震性を求める部分はどうするか

3.4 管理計画認定件数を伸ばすための取組み 他自治体との比較

管理計画認定件数ランキング

引用：マンション管理新聞 2026.5.25

順位	自治体名	認定数
1	横浜市	333
2	川崎市	156
3	名古屋市	141
4	京都市	129
5	大阪市	114
6	札幌市	105
7	世田谷区	104
8	神戸市	102
9	東京都港区	88
10	さいたま市	86
24	吹田市	42

大阪府内自治体の現状

以下①～③が相互に関連している

- ①**独自基準**を設けている（21%）
（33市＋府の34自治体のうち、11自治体）
- ②**事前確認適合証**は必須ではない（14%）
（33市＋府の34自治体のうち、4自治体）
- ③**手数料**は無料ではない（14%）
（33市＋府の34自治体のうち、11自治体）

3.4 管理計画認定件数を伸ばすための取組み 他自治体との比較

- ①**独自基準** ・マンション管理適正化推進計画を策定しているのは少なくとも**455自治体以上**。
- ・認定制度の**独自基準**を設定しているのは**97自治体**（都道府県を含めた独自基準の**設置率は21.3%**）府内では11/34自治体。
- ・**政令市**20市中、独自基準を設けているのは**9市**のみ。（引用：マンション管理新聞 2026.5.25）

独自基準を設ける	メリット	デメリット
	自治体の施策に合った内容を盛り込める	・ 外部機関の事前認定だけでは審査しにくい（自治体の審査手間が必要） ・ 審査スキルの継承が必要 ・ 申請対象が狭まる ・ 専門知識を持たない区分所有者が認定を敬遠する

- ・「区分所有者に専門用語の並んだ基準が分かりづらい、目指しにくい」という意見
- ・府（町村域）については、申請数が少なく、職員の審査ノウハウが蓄積されにくい

3.4 管理計画認定件数を伸ばすための取組み

他自治体との比較

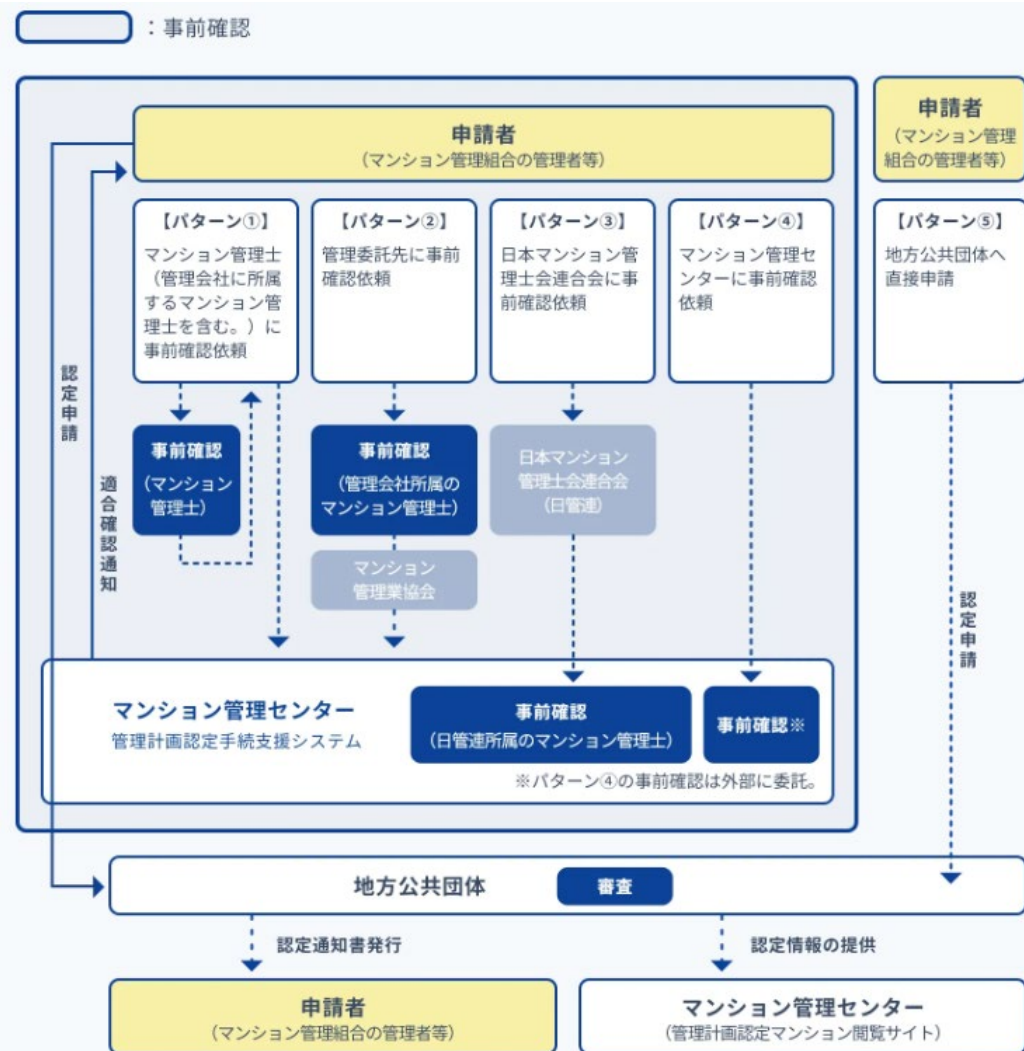
②事前確認適合証（マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービス）

・建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが今後急増する見込みであることを踏まえ、マンションの管理組合が地方公共団体に行う管理計画の認定申請手続を円滑化するためR4年に開始したサービス。

・センターがインターネット上の電子システムを提供。申請者がシステム上で必要事項を入力すれば、地方公共団体に提出する申請書が自動生成される。

※申請手続ができるのは、申請者本人又は委任を受けた行政書士

・申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を確認し、事前確認適合証を発行する。



・管理計画認定の申請にあたってパターン①～⑤の経路がある。

(引用) マンション管理センターHP「管理計画認定の申請パターンと手続きの流れ」

3.4 管理計画認定件数を伸ばすための取組み 他自治体との比較

②事前確認適合証（引用：マンション管理新聞 2026.5.25）

・認定申請に際し「管理計画認定手続支援サービス」の事前確認適合証を必須としているのは455自治体中390自治体（15道府県357市18区）（86%）
（府内で事前確認適合証を必須としているのは30/34自治体）

・認定事務に係る負担が軽減

※地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外（引用：マンション管理センターHP）。

手数料（引用）大阪府HP

※島本町、豊能町、能勢町、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村に立地するマンションが対象です。

※上記以外に立地する場合は、当該市にご確認ください。

■ 認定・更新の場合

認定申請及び認定更新申請	事前確認適合証あり	事前確認適合証なし
長期修繕計画が1つ、もしくは複数ある場合の1つ目の審査	6,400円	30,500円
長期修繕計画が複数ある場合の2つ目以降の長期修繕計画の1計画数あたりの加算	3,100円	17,600円

※事前確認適合証とは、（公財）マンション管理センターが実施する管理計画認定手続支援サービスで事前確認を受けた場合に発行される適合証のことです。

【例】長期修繕計画が3つある場合の認定手数料

事前確認適合証あり：6,400円＋3,100円×2＝12,600円＋α

事前確認適合証なし：30,500円＋17,600円×2＝65,700円

α：管理計画認定手続支援サービスにかかる手数料

3.4 管理計画認定件数を伸ばすための取組み 他自治体との比較

③手数料

- ・事前確認適合証がある場合に、自治体への手数料を無料にしているのは344/455自治体76%（12道府県320市12区）。府内でみると11/34自治体が手数料あり。
- ・大阪府の手数料は3万500円。事前適合証がある場合6400円。

適合証がない 場合の手数料	自治体 数	府内各市 (参考)	手数料 目安
1.8万	1	大阪府	¥30,500
2.3万～2.5万	7	堺市	¥30,400
2.6万～2.9万	27	高槻市	¥29,900
3.0万～3.2万	5	八尾市	¥29,600
4.2万	9		

3.5 管理計画認定件数を伸ばす その他マンション管理評価の仕組み

その他のマンション管理評価の仕組みと連携して、認定件数を伸ばす方法

- ① マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」
- ② 日本マンション管理士会連合会（日管連）の「マンション管理適正化診断サービス」
- ③ 京都マンション管理評価機構

① マンション管理業協会「マンション管理適正評価制度」（HP参考）

The screenshot shows the homepage of the Japanese Condominium Management Association (JCMCA). At the top, it says '2022年4月より開始' (Starts from April 2022). The main title is 'マンション管理適正評価制度' (Condominium Management Proper Evaluation System). Below the title, it says '～マンションの価値は新たなステージへ～' (Condominium value to a new stage). There are several navigation buttons: 'マンション管理適正評価制度とは' (What is the system?), '何を評価するの?' (What is evaluated?), 'メリット' (Benefits), '登録申請方法' (Registration application method), '登録料' (Registration fee), and '国の「管理計画認定制度」との違い' (Difference from the national 'Management Plan Certification System'). At the bottom, there is a large green button that says '登録マンションはこちら' (Registered condominiums are here).

6段階でマンションの管理状態を評価。

マンションの管理状態の評価は、各項目の点数を足した合計点により、6段階で表示します。評価の有効期間は1年間。管理評価が市場価値へ反映されることが期待できます。

5 STARS MANSION



マンションの評価＝価値

評価を星で評価する 5段階評価+1	ポイントランク	管理状態
★★★★★★	90～100点	特に優れている
★★★★★	70～89点	優れている
★★★★☆	50～69点	良好
★★★☆☆	20～49点	一部改善が必要
★★☆☆☆	1～19点	管理に問題があるが、 情報開示あり
★☆☆☆☆	0点以下	管理不全の疑いあり

3.5 管理計画認定件数を伸ばす その他マンション管理評価の仕組み

① 管理業協会の「マンション管理適正評価制度」(HP参考)

「マンション管理適正評価制度」と「管理計画認定制度」の違い

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理 適正評価制度	マンション 管理業協会	30項目 ・管理体制 ・管理組合収支 ・建築・設備 ・耐震診断 ・生活関連	6段階 評価	1年間
管理計画 認定制度	地方公共団体	16項目+α ・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画 ・その他	認定 ○×	5年間

「管理計画認定制度」と「管理適正評価制度」の関係は？

「適正評価制度」は、「管理計画認定制度」を大きくカバー・補完するもの。

1. 地域を大きくカバー。

「管理計画認定制度」は法に基づく認定を実施する地方公共団体のみで実施。「適正評価制度」は日本全国のマンションについて実施。

2. 審査項目を大きくカバー。

「管理計画認定制度」は法に定める16項目＋地域独自設定項目。「適正評価制度」は16項目を含む30項目。地域独自設定の項目も内容によっては既定の項目で審査可能（例：理事会の開催、耐震性、防災訓練の実施等）。

3. 有効期間を大きくカバー。

「管理計画認定制度」は5年間。「適正評価制度」は毎年更新。

4. 申請手続きを大きくカバー。

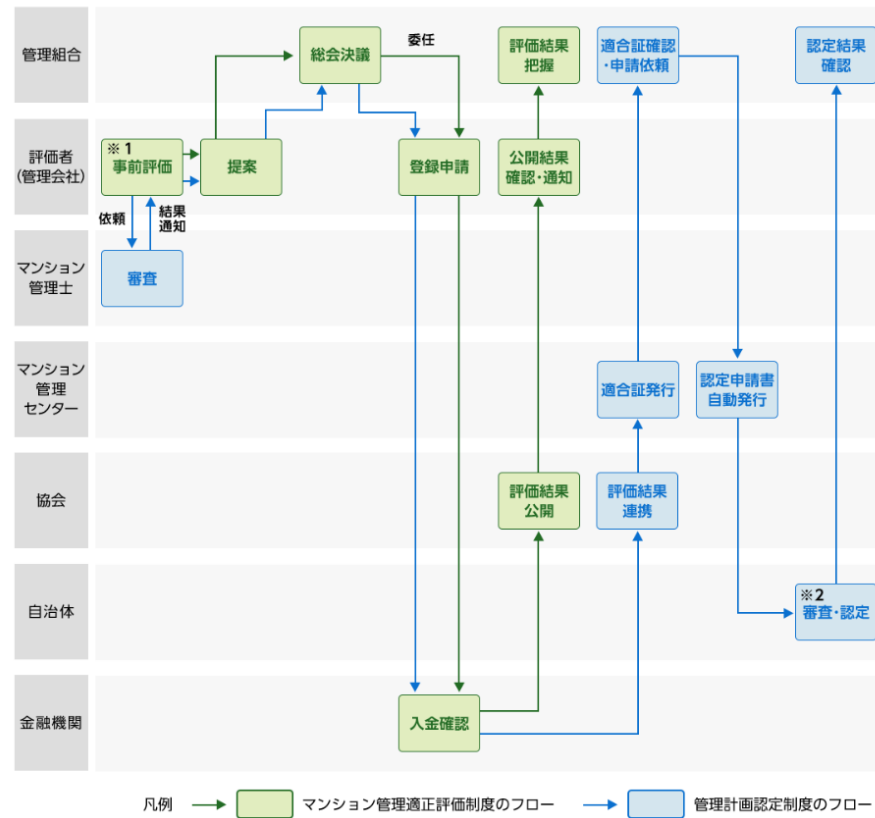
当協会に申請すると「ワンストップ」で2つの制度の審査結果を管理組合に通知し、その結果を以て、同時申請が可能

5. 当協会へ支払う追加費用なし

両制度一括申請でも、当協会へ支払う費用は、適正評価制度への登録料のみで、追加費用（別途のシステム利用料等）は一切なし。

適正評価制度+管理計画認定制度へ登録・認定申請フローのモデルケース

申請者となる管理組合の管理者等や評価・審査を行う評価者・管理会社等にとって利便性を高めるために、両制度への一括申請を可能とするため、（公財）マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスとの接続により、申請から認定までのワンストップサービスを実現させました。



	管理適正評価制度	管理計画認定
実績件数	約1.2万件（R8.3）	3,740件（R8.5）
有効期間	1年間	5年間

3.5 管理計画認定件数を伸ばす その他マンション管理評価の仕組み

②日本マンション管理士会連合会（日管連）の「マンション管理適正化診断サービス」（HP参考）

診断業務研修プログラムを修了した診断マンション管理士を管理組合様に派遣し、「マンション共用部分診断レポート」を作成・提供。診断結果に応じて「S・A・B」の評価を。

①所定の診断業務研修プログラムを修了した診断マンション管理士が、管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事のほか、防犯対策、防火管理、保険事故履歴などマンションの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・ヒヤリングを行い、診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供

②「マンション共用部分診断レポート」の結果について、日新火災海上保険（株）のマンション共用部分用火災保険において割引適用制度を利用できる。

③ S 評価または A 評価物件については、日管連HPと不動産・住宅情報サイトに診断結果を掲載可。

④管理計画認定制度の認定手続支援サービスにもワンストップで申請可。

 日本マンション管理士会連合会

「マンション管理適正化診断サービス」のご紹介

[ホーム](#) / [トップページ](#) / [日管連の事業](#) / [「マンション管理適正化診断サービス」のご紹介](#)

メリット1：マンション管理士がマンションの管理状況全般を診断

日本マンション管理士会連合会（日管連）では、マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を開始いたしました。

診断業務研修プログラムを修了した診断マンション管理士を管理組合様に派遣し、「マンション共用部分診断レポート」を作成・提供いたします。

この「マンション管理適正化診断サービス」の最大の特長は、所定の診断業務研修プログラムを修了した診断マンション管理士が、管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事のほか、防犯対策、防火管理、保険事故履歴などマンションの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・ヒヤリングを行い、診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供することにより、管理組合様が建物設備や運営等の管理水準の維持・向上を図るための基礎資料として活用できることです。



[お申し込みはこちら](#)

・2025年12月末 累計診断棟数が25,000棟を超えた。診断費用は無料。

・管理計画認定と同時申請の場合、管理計画認定支援手続きサービスのシステム利用料10,000円と事前確認審査料が必要。

3.5 管理計画認定件数を伸ばす その他マンション管理評価の仕組み

3 京都マンション管理評価機構



京都マンション管理評価機構
Kyoto Condominium Management Evaluation Organization

基礎管理評価

- 管理規約に関する内容
- 計画的な修繕工事に関する内容
- 修繕積立金に関する内容

建物を維持するうえで必要な最低限の管理状況について、重要事項説明書や規約等の資料をもとに評価・発信します。

[詳細を見る](#)

+

優良管理評価

マンション内外の自治活動やコミュニティの形成に向けた活動について、管理組合にアッセサー（評価員）2名がヒアリングをして評価し、評価委員会が判断・決定します。評価結果は管理組合にお知らせし、同意を得られたものについて公開します。

優良管理評価は、繰り返すことにより区分所有者の管理に対する関心やモチベーションを高め、管理組合の自治力のアップに貢献します。

[詳細を見る](#)

基礎管理評価

- ★ 管理規約に関する内容
- ★ 計画的な修繕工事に関する内容
- ★ 修繕積立金に関する内容



3つ相当

優良管理評価

- ★ 自治体による管理・運営
- ★ 管理組合員の豊かな交流
- ★ 災害に備えた管理
- ★ 多様な世帯が暮らせる工夫
- ★ 地域との共存・共栄



5つ相当

3.5 管理計画認定件数を伸ばす 他の評価制度との連携、情報開示

●自治体と管理業協会との連携

☆0.1.2なら共有（横浜市）、

☆4.5で認定とれそうなら共有（仙台市）

・マンション管理適正評価制度の登録マンションが、仙台市に管理状況届け出する内容を一部簡素化。管理組合の負担軽減。



一般社団法人マンション管理業協会と仙台市のマンション管理適正化に係る連携協定締結について一条例に基づく届出制度との連携では全国初の取り組み—

一般社団法人マンション管理業協会※1と仙台市は、市内分譲マンションの管理状況の実態を把握するとともに、将来にわたり良好な状態が維持されるマンションストックの形成を図るため、連携協定を締結しました。

今後、この協定に基づき、市内マンションの管理の適正化に向けた具体的な取り組みを実施していきます

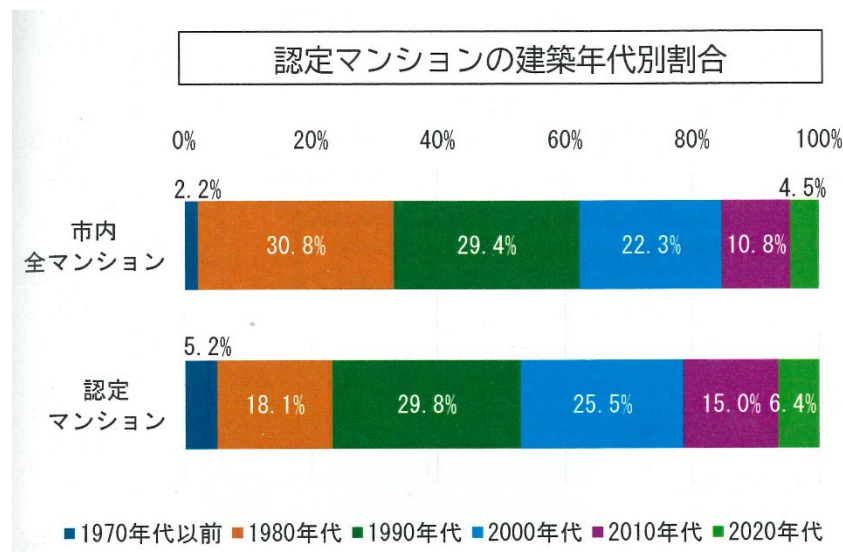
【連携協定締結式の様子】



（写真 左：世古理事長、右：郡市長）

● 築年数に関わらず管理計画認定がとれている状況

(参考：R8年度全国建設研修センター「マンション再生と維持管理の基礎」研修 横浜市住宅再生課 説明資料)



- ・認定水準にある既存マンションが潜在的に存在する可能性あり
- ・制度の認知度は約36%である（効果的な広報を模索中）
車内広告、市営地下鉄・市営バス等で周知

3.7 管理計画認定件数を伸ばすための取組み 相談ダイアルの周知

- 「マンション管理計画認定制度の相談ダイアル」(03-5801-0858)の相談受付
- ・一般社団法人日本マンション管理士会連合会（日管連）が開設。毎年4,000超の相談数。
- ・月曜から土曜、午前10時から午後5時、何回でも相談無料、1回あたりの相談30分程度
- ・相談者は、管理会社社員と管理組合の役員・組合員がもっとも多く、次に行政。

- ・相談内容の内訳（R5）
- 1. 認定インセンティブ（長寿命化促進税制が中心）883件、
- 2. 認定基準497件、
- 3. 長計・積立金263件、
- 4. 申請手続263件、
- 5. 制度概要128件、
- 6. 申請手数料51件、
- 7. 認定フロー30件、
- 8. 自治体の独自基準15件、
- 9. 自治体の開始時期12件、
- 10. 予備認定5。

マンション管理計画認定制度のご質問・ご相談にお答えします!!

マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、適切に管理されているマンションを認定できる制度が令和4年4月から始まりました。
【マンション管理は新時代に入る】との期待が高まっています。

管理計画認定制度が始まったと聞いたけど、どんな制度なの？ 目的は？

うちのマンションは認定されるの？ 認定の基準は？

管理計画が認定されると、どんなメリットがあるの？

認定申請の手続きはどうすればいいの？ 手数料は？

「相談ダイアル」(無料)に気軽にお電話ください
各種研修を修了したマンション管理士が対応します!!

相談者*

マンション管理組合の役員・組合員
マンション購入予定者
マンション管理会社
マンション分譲会社
など

※どこでもご利用いただけます。

管理計画認定制度に関する相談
専門的知識を有するマンション管理士が折り返し電話で回答

マンション管理計画認定制度相談ダイアル（一社）日本マンション管理士会連合会

03-5801-0858

受付時間：月曜から土曜 午前10時から午後5時（祝日、年末年始を除く）
相談内容：マンション管理計画認定制度をはじめのマンション管理適正化法全般
電話対応者：原則として相談者の地元の前道府県マンション管理士会の相談員
※各府県評議会と連携し、認定マンション管理士（認定者の所属機関）が対応します。
一部の地域では、全国ブロックの拠点マンション管理士会や近隣マンション管理士会の相談員が対応します。遠隔地相談には日管連事務局が対応します。

1回の相談時間は原則30分以内でお話しします。

マンション管理計画認定制度について

認定取得の主なメリット

- 適切に管理されているマンションであると市場で評価され、マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待されます。
- 認定マンションの取得や共用部分のリフォームにあり、住宅金融支援機構の金利が引き下げられます。
【フラット35】の金利が当初年率、年0.25%引き下げ
・マンション共済契約リフォーム融資の金利が全期間について、年0.2%引き下げ
- 認定マンションの管理組合が購入するマンションする債の利率が上乗せされます（令和5年度募集分より）。
※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

認定申請の手続き

管理計画認定の申請手続きの流れ

申請者

パターン①
地方公共団体へ直接申請

パターン②
マンション管理センターの支援サービスを利用して申請

事前確認 依頼

マンション管理センター

適合確認通知

認定申請

認定通知

申請者

申請手続きのポイント

- 申請者は、マンション管理組合の管理委員会（理事長）が申請します。
- 「パターン②」の事前確認の依頼先は、以下の4つから選べます。
ア：マンション管理センター
イ：マンション管理センターが認定する事前確認機関を指定したマンション管理士
ウ：管理委託先の管理会社等（マンション管理業協会の管理適正評価制度と併用できます）
エ：日本マンション管理士会連合会（マンション管理適正化推進サービスと併用できます）
- 管理計画認定の申請には、マンション管理組合の総会決議が必要です。
- ※事前確認とは、地方公共団体への認定申請の前に、マンション管理センターの支援サービスを利用して、事前確認機関を指定したマンション管理士が認定基準に適合しているかどうかを確認します。
申請手続き等をオンラインで行うことができ、地方公共団体に対してスムーズに申請することが可能です。

主な認定基準

(1) 管理組合の運営状況

- ・組合が1年以上継続されている など
- ・役員等が定められ、監事が選任されている など

(2) 管理規約

- ・組合員の専有部内入り、財務・管理に関する罰則について定めている など

(3) 管理組合の経理

- ・総務費と修繕積立金を明確に区分し、3ヶ月以上の滞りなく全体的に1割以上ある など

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し

- ・7年以内で作成または見直し、計画期間30年以上かつ修繕期間内に大規模修繕工事2回以上含む など
- ・長期修繕計画に基づき修繕積立金が設定され、計画期間全体の修繕積立金の平均額が敷金に劣らない など

(5) その他

- ・組合員名簿、居住者名簿を備えるとともに、年に1回以上更新している など

関連する情報は、以下のサイトでご覧いただけます。

日本マンション管理士会連合会ホームページ

国土交通省マンション政策のページ

国土交通省マンション管理・再生ポータルサイト

議論③ 管理計画認定件数を伸ばすための取組み等

論点

- 府域・町村域で管理計画認定数を伸ばすために、今後どのような施策が必要か？
- 民間の評価の仕組みも含めて、府内でどのようにマンション管理評価の取組を普及させていくか？

4.その他、社会情勢等を踏まえた取組み

- ・大規模修繕工事談合問題と公正取引委員会の動向
- ・大阪府としてどのような対応ができるか？
- ・議論④

4. 社会情勢等を踏まえた取組み マンション大規模修繕 談合問題

●マンション大規模修繕工事談合問題

- ・設計コンサルが主導して施工会社を決定
- ・複数の工事業者が事前に話し合い、受注する業者や工事価格を不正に決めていた。
- ・競争力が働かない不適正な価格設定になり、管理組合や区分所有者が不利益を被る

●公正取引委員会の動向

引用：国交省R5.4.3「マンション大規模修繕工事の発注等の適正化について（通知）」

マンション大規模修繕工事の発注等の適正化について（通知）

今後、建設後相当の期間が経過した高経年のマンションの急増が見込まれる中、管理組合において修繕積立金を安定的に確保しつつ、適切な大規模修繕工事を実施することで、マンションの長寿命化を図っていくことが重要です。こうした取組を後押しするため、令和5年4月1日より長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の減税措置が創設されたところです。

このように、適切な大規模修繕工事の実施はマンションの維持管理において重要であり、大規模修繕工事の発注等に際しても、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があります。このため、大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や適正な発注のために参考となる情報等について、別添のとおりとりまとめました。

貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

4. 社会情勢等を踏まえた取組み マンション大規模修繕 談合問題

● 対策

- ・設計コンサルの選定理由を明確化（設計監理方式の透明性）
- ・施工会社の推薦理由を明確化（コンサルの利益相反の有無）
- ・見積比較表を区分所有者へ開示する（比較見積の妥当性）
- ・**第三者の専門家関与（セカンドオピニオン）**
- ・管理会社任せにしない（修繕委員会の運営方法）
（参考：横浜市HP）

公益財団法人
マンション管理センター
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

運営サポート > 相談 マンション管理組合の運営支援 マンション管理士関係情報 センターについて 会員専用

マンション管理組合の運営支援 相談



マンション管理組合の運営支援

相談窓口について

「マンション管理適正化推進センター」としての相談窓口

- ・(公財) マンション管理センター（以下、「当センター」という。）は、平成13年8月に施行された「マンション管理適正化法」に基づき、「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けている唯一の団体です。
- ・当センターでは、「マンション管理適正化推進センター」の業務として、マンション管理の適正化の推進に寄与するために、管理組合の皆さま等から、マンション管理に関するご相談をお受けしています。

※賃貸マンションに関するご相談については、当センターでは担当しておりませんので、次の連絡先にご相談ください。

(公財) 日本賃貸住宅管理協会 <https://www.jpmm.jp/consultation/>

「Q&A（よくある質問）」は、マンションの運営管理等に関するお役立ち情報が満載ですので、当センターに直接ご相談いただく前に、是非ご覧ください。

運営サポート

- 管理組合登録
- 管理計画認定・予備認定支援サービス
- マンション履歴システム（マンションみらいネット）
- 共用部分リフォーム融資の債務保証・支援制度
- 長期修繕計画作成・修繕積立金算出

国土交通省

Google 検索

文字サイズ変更 標準 拡大

音声読み上げ・ルビ振り

検索方法

サイトマップ

ホーム > 国土交通省について > 報道・広報 > 政策・法令・予算 > オープンデータ・統計 > お問い合わせ・申請

談合対策関係

ホーム > 国土交通省の談合対策について

国土交通省の談合対策について

国土交通省は、従来より談合対策に取り組んでまいりましたが、入札における公正な競争の促進や不正行為の排除の徹底を目的の一つとして平成12年11月に「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律」が制定され、平成13年3月に「公共工事の入札及び契約の適正化を図るための措置に関する指針」が策定されたことも踏まえ、談合対策についてなお一層の取り組みを行っています。

談合情報への対応

談合情報に当たった場合等における対応マニュアルを策定しています。

○談合情報等対応マニュアル（「公正入札審査委員会の設置等について」）
談合情報を入手した場合や、発注機関の職員が談合があると疑うに足る事実を得た場合の処理手順について定めています。

○談合情報等対応マニュアルのフロー図
談合情報等対応マニュアルの手続きをわかりやすく図化したものです。

- 大阪府としてどのように対応できるか
 - ・ 管理組合や住民からの相談を受け、窓口を案内（第三者機関の活用促進）
 - ・ 情報提供
- 委員から自由に話題提供、議論
- 管理・再生以外のその他の取組みとして、大阪府にどのような取組みが求められるか？

5. 今後のスケジュール

- ・パブリックコメントの実施
- ・計画改定時期

今後のスケジュール

- パブリックコメントの実施（令和8年秋予定）
- 計画改定時期（令和8年12月予定）