令和5年度マンション管理セミナー

令和5年10月24日

マンション管理の基本的事項

一般社団法人広島県マンション管理士会
マンション管理士　谷岡　克教

目次

1. マンション管理に必要な基本法令等
2. マンションを取り巻く現状と課題
3. マンション管理の基本事項について
4. 新たなマンション管理の指針について
（マンション管理計画認定基準から）
5. 今後のマンション政策の方向性と課題への取組み
6. ご参考情報等
7. まとめ

1. マンション管理に必要な基本法令等

民法

★建物の区分所有等に関する法律
（以下「区分所有法」という）

区分所有法
QRコード

国土交通省ガイドライン

★マンション標準管理規約
（単棟型、複合用途型、団地型）
★マンション標準管理委託契約書
★長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン
etc

管理組合
区分所有者

★マンションの建替え等の円滑化に関する法律
（以下「建替円滑化法」という）

★マンションの管理の適正化の推進に関する法律
（以下「適正化法」という）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律
QRコード

国土交通省
マンション建替円滑化法の改正概要
QRコード

マンション管理適正化法の概要

国土交通省

（平成12年12月成立、平成13年８月施行、令和2年6月改正法成立・令和4年4月施行）

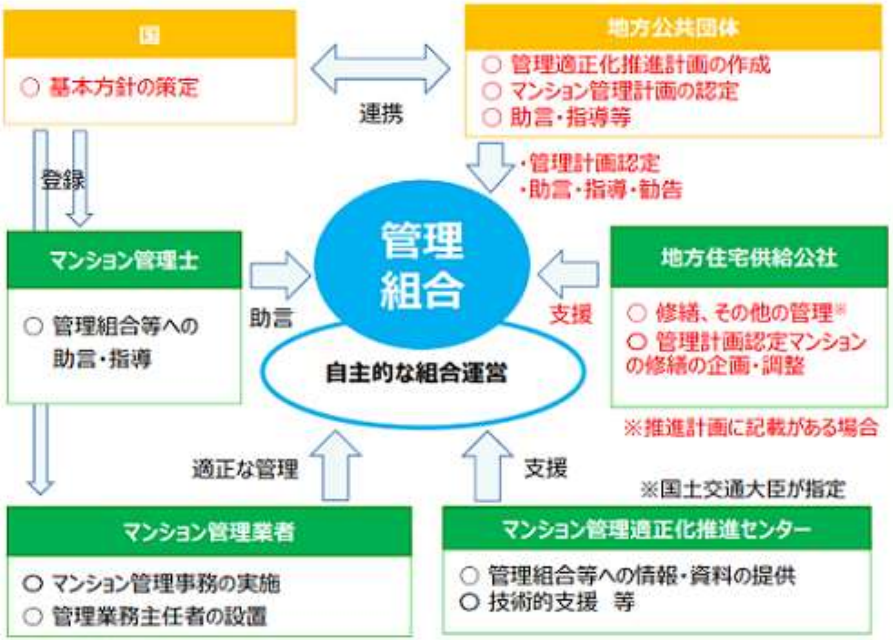
目的

- ◆ 土地利用の高度化の進展その他国民の生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大
- ◆ マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る
  ⇒ 国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展に寄与

主な措置

- ✓ **管理組合等による自主的な適正管理**への努力義務規定
- ✓ **マンション管理士制度**の創設
- ✓ **マンション管理業の適正化**
  （登録制度の創設、管理業者の団体の指定）
- ✓**マンション管理適正化推進センター**の指定
- ✓設計図書の交付義務付け
- ✓**国による基本方針**の策定
- ✓**地方公共団体による管理適正化**の推進
  （推進計画作成、管理計画認定、助言・指導等）
- ✓地方住宅供給公社による業務特例の制定

<各主体の主な役割>



第二条（定義）
一　マンション
イ　二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設

五　マンション管理士
第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。

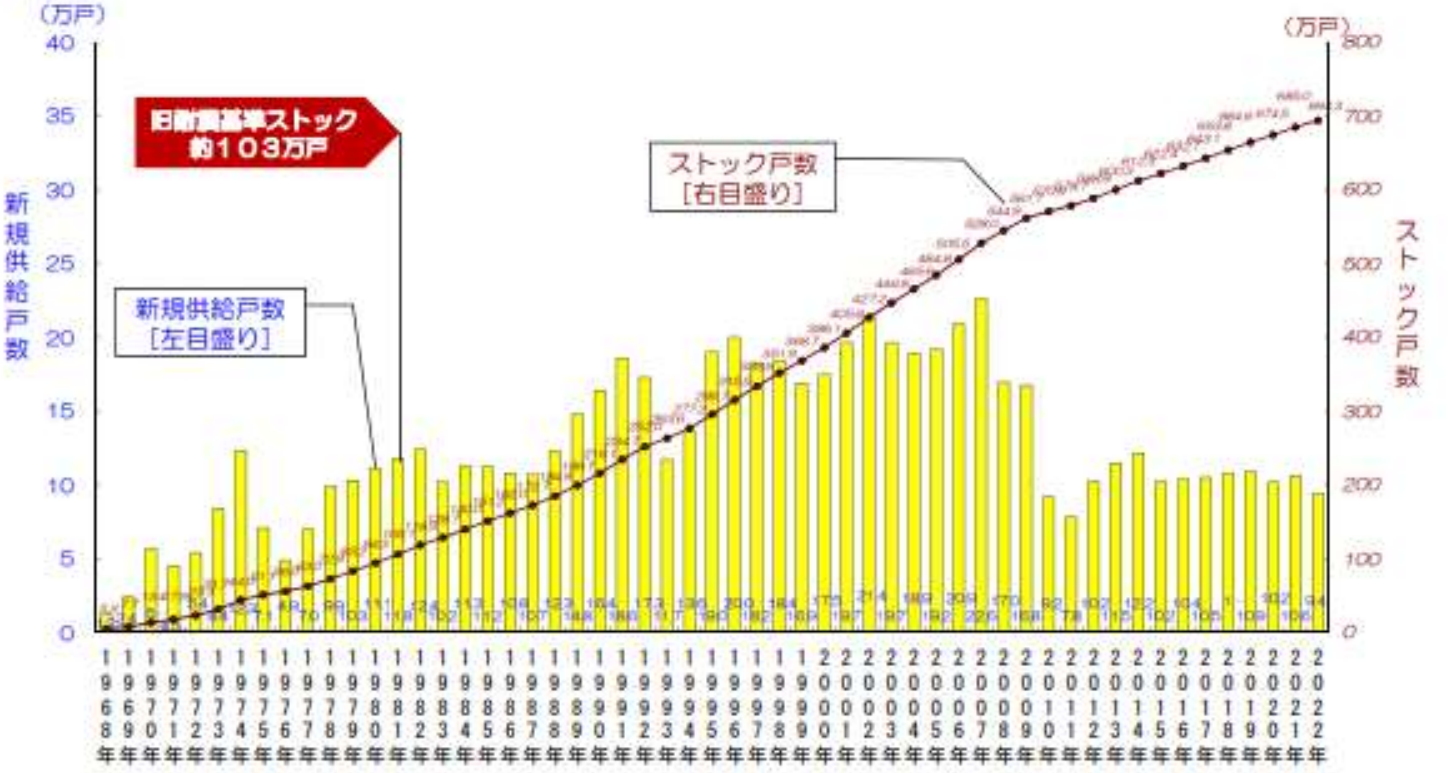
出典:国土交通省マンション政策関係　基礎資料集P15

2. マンションを取り巻く現状と課題

分譲マンションストック数の推移

○ 現在のマンションストック総数は約694.3万戸（2022年末時点）。

○ これに令和２年国勢調査による１世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の１割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
※ ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

8

■マンションの耐震性能とは？

旧耐震基準のマンション（1981年（昭和56年）5月31日以前の建築確認）

1968年の十勝沖地震による鉄筋コンクリート造りの建物の大破・倒壊等の被害を受け、建物の耐震性能に関する研究が盛んとなり、その結果、現在の耐震基準の原点となる「新耐震基準」が１９８１（昭和56年）より導入されることになりました。「新耐震基準」は震度6強～7クラスの地震でも倒壊しないことが目標とされています。

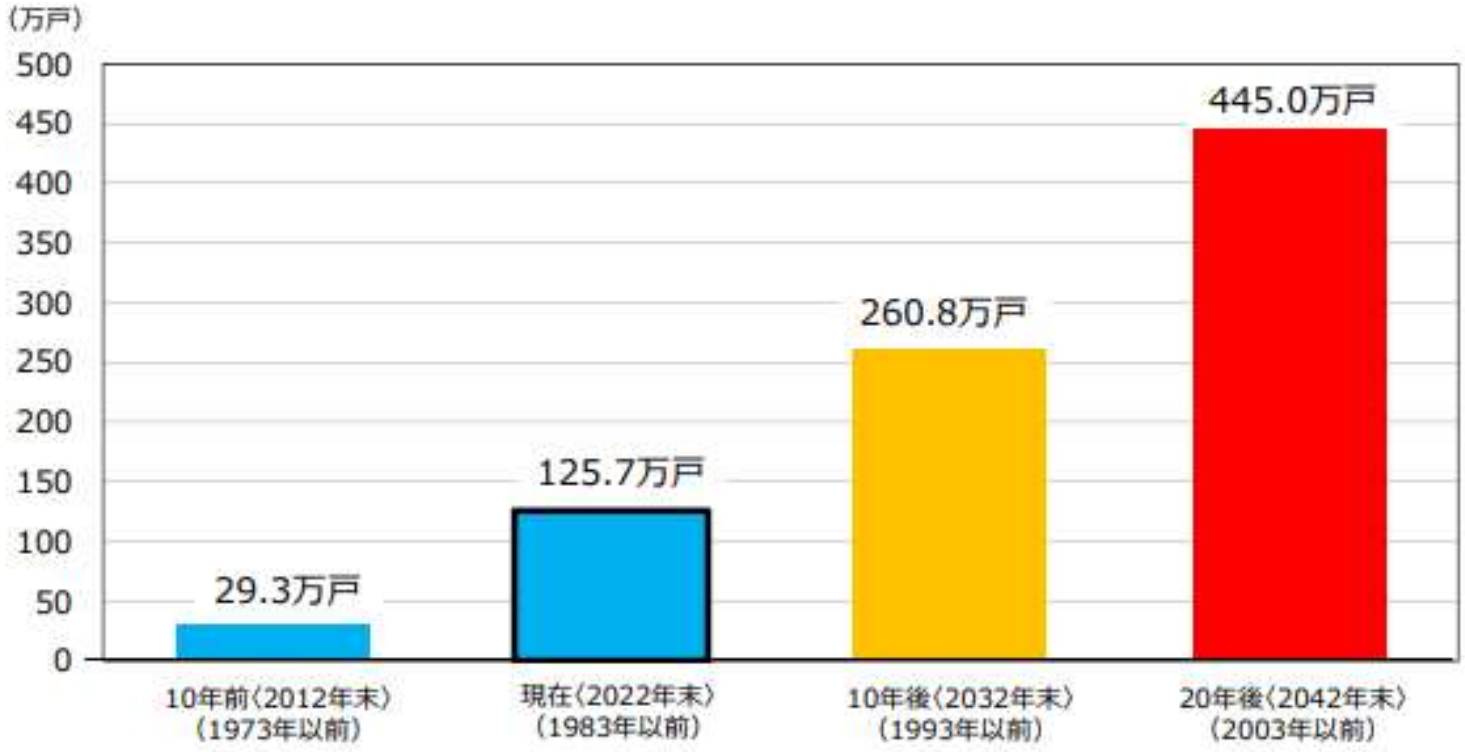
1995年の阪神淡路大震災においては、「新耐震基準」の建物と比較して「旧耐震基準」の建物の被害が大きく「旧耐震基準」の建物の耐震性の必要性が再認識されました。

（東京都耐震ポータルサイトより）

出典:国土交通省：今後のマンション政策に関する検討会　とりまとめWEB説明会資料 「マンションを取り巻く現状」より

築40年以上のマンションストック数の推移

○ 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。
○ 今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



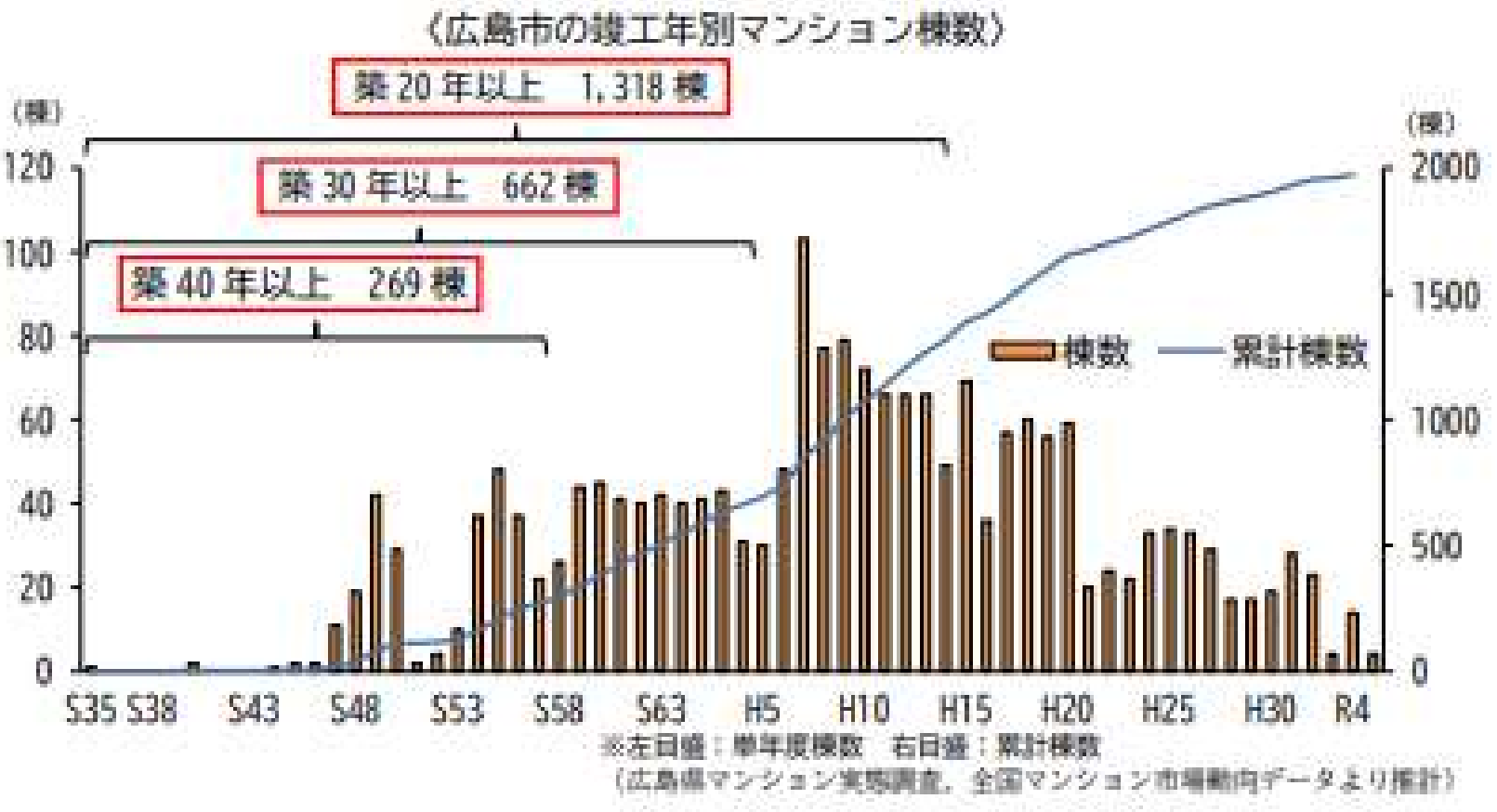
※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

■築40年以上のマンション増加

■2032年末には2.1倍の260.8万戸

■2042年末には3.5倍の445.0万戸に急増

出典：国土交通省：今後のマンション政策の在り方に関する検討会とりまとめWEB説明会 「マンションを取り巻く現状」より



出典:広島市マンション管理適正化推進計画P4

■マンションの累積棟数R4年度2,041棟

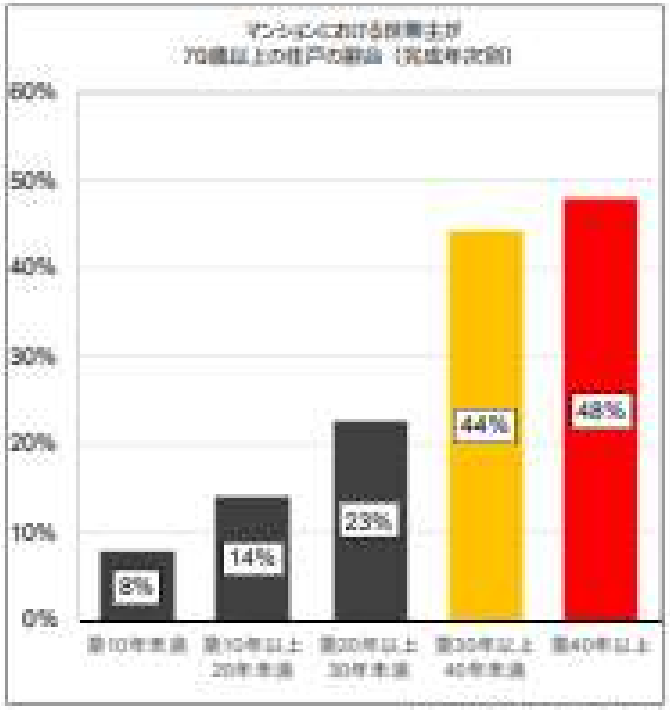
■築40年以上のマンション269棟（13.2%)

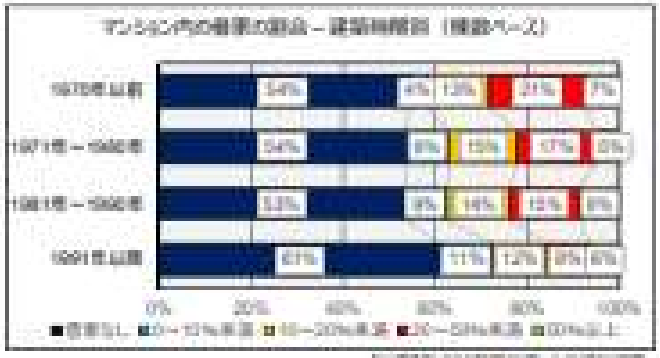
■10年後2.5倍662棟（32.4%)

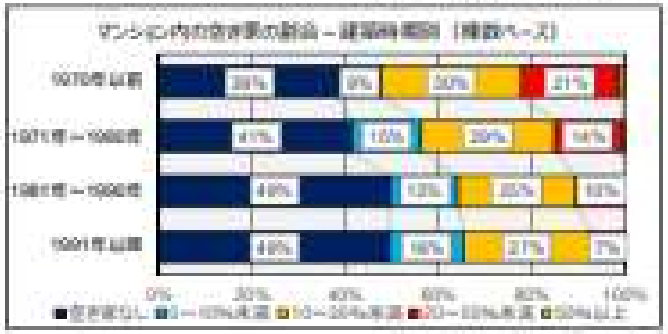
■20年後4.9倍1,318棟(64.8%）急増

区分所有者の高齢化・非居住化等

○ 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。





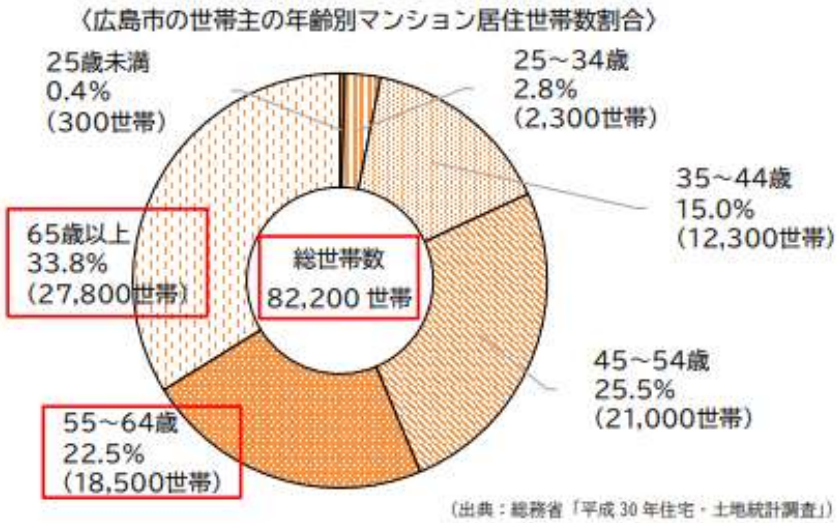


12

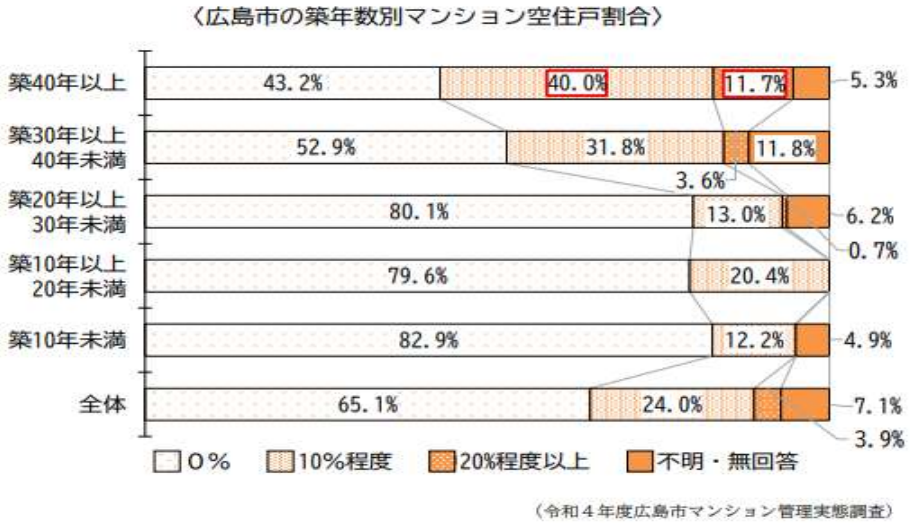
■高経年マンションほど70歳以上のみの世帯の割合が増加。

■高経年マンションほどマンション内の空家が増加。

■居住者の高齢化がすすむにつれて管理組合の運営に様々な問題が発生。



出典:広島市マンション管理適正化推進計画P4



出典:広島市マンション管理適正化推進計画P5

■世帯主の年齢が65歳以上の世帯は27,800世帯（33．8%）

■10年後には更に居住者の高齢化が進む。

■築年数の古いマンションほど空き住戸・賃貸住宅の割合が高くなっている。

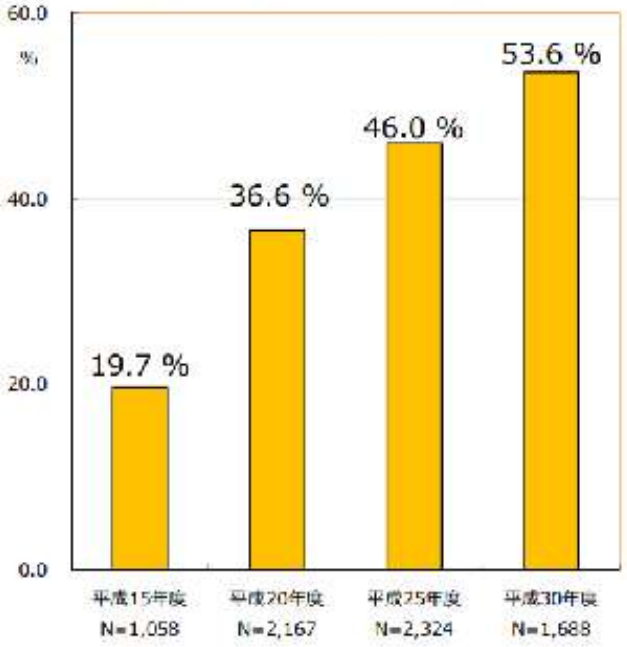
適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

国土交通省

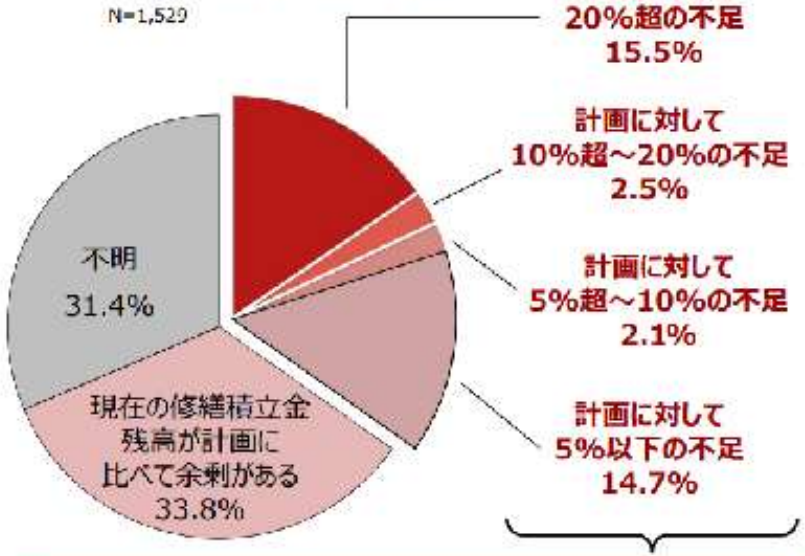
○ 適切な修繕積立金額（計画期間２５年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額）を設定しているマンションの割合は増加しているものの、平成３０年度においても５４％にとどまっている。

○ 積立額が計画に比べて不足しているマンションが３５％。

■計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合



■修繕積立金の積立状況



積立額が計画に比べて不足しているマンション：34.8%

【出典】平成30年度マンション総合調査

5

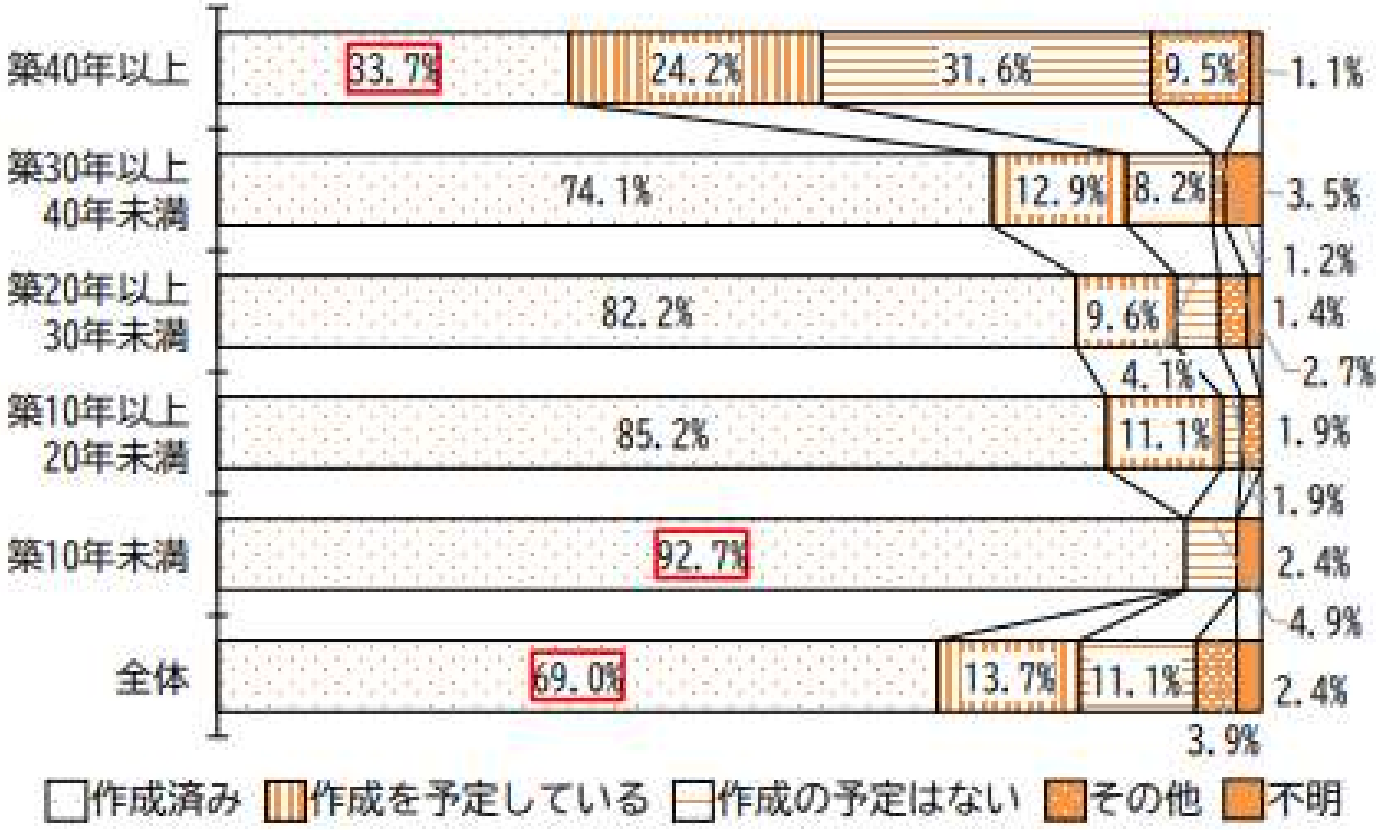
■住生活基本計画（全国計画）における成果指標

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
54%（平成30）

⇩

75%（令和12）

〈広島市のマンションにおける築年数別の長期修繕計画作成状況〉



（令和４年度広島市マンション管理実態調査）

出典：広島市マンション管理適正化推進計画P6

■広島市マンション管理適正化推進計画

数値目標の指標
長期修繕計画を作成している管理組合の割合

現状
（令和4年7月末時点）
69％

目標
（令和9年度末時点）
75％

外部不経済の発生

国土交通省

○ 適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生。
○ 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

マンションの２階廊下部分が崩落した事例

外壁、手すりが崩落した事例

建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

7

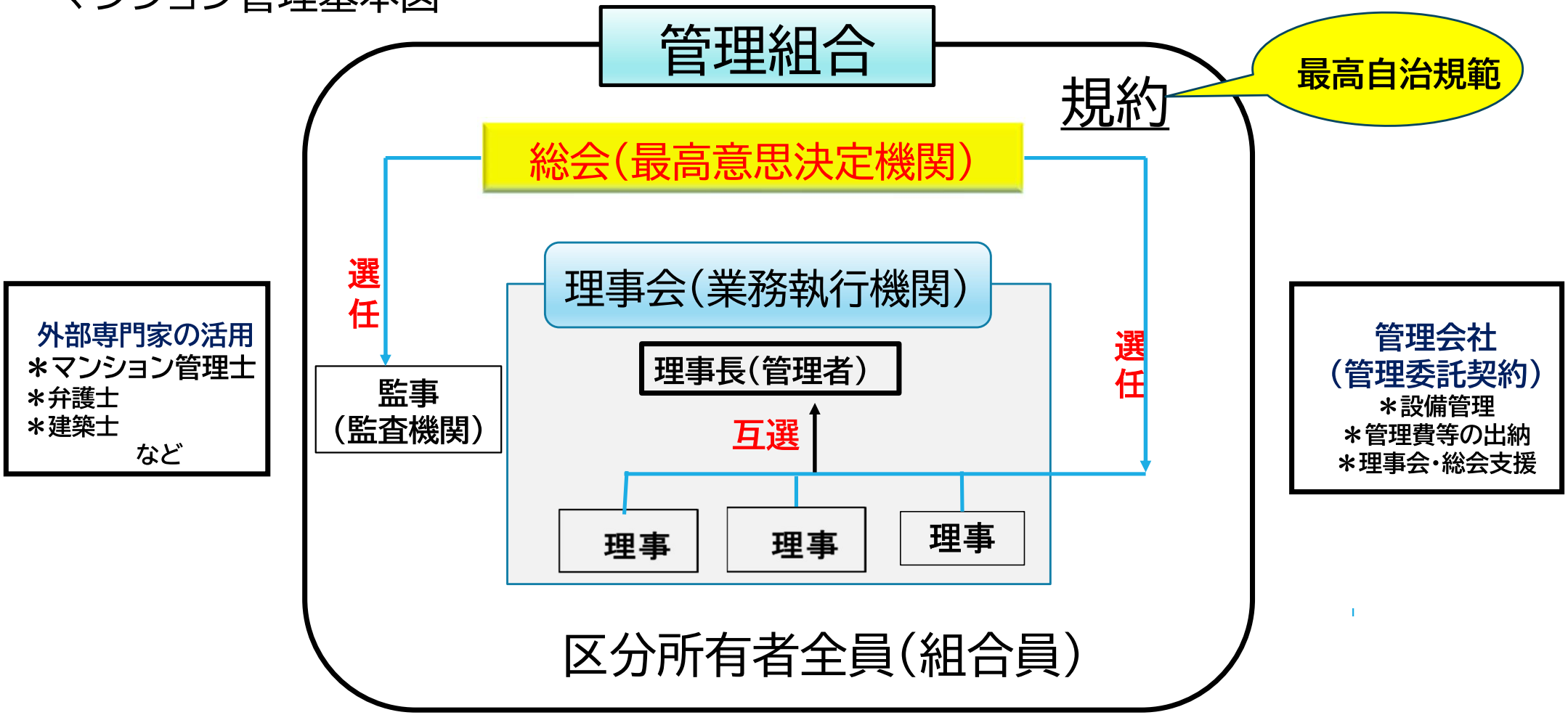
管理不全の兆候

■区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住居化）が進行
■管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の決議が困難
■長期修繕計画を作成していない
■修繕積立金が計画に対して不足
■高経年マンションに於ける修繕不足の懸念（漏水、雨漏り、外壁等の剥落、鉄部の露出、腐食など）

出典:国土交通省マンション政策関係　基礎資料集P7

3. マンション管理の基本事項について

マンション管理基本図


管理組合
規約
最高自治規範
総会（最高意思決定機関）
選任
理事会（業務執行機関）
理事長（管理者）
互選
理事
理事
理事
選任
監事
（監査機関）
区分所有者全員（組合員）
外部専門家の活用
＊マンション管理士
＊弁護士
＊建築士
など
管理会社
（管理委託契約）
＊設備管理
＊管理費等の出納
＊理事会・総会支援

■マンション管理の基本となる法令

★適正化法　第二章　基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

（基本方針）

第三条

国土交通大臣は、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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

２　基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

二　マンションの管理に関する目標の設定に関する事項

三　管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項　（以下省略）

適正化法第三条第一項の規定に基づく国の基本方針は右のQRコードを 読み込むとご確認頂けます。
国土交通省告示第1286号

■マンション管理の基本となる法令

★適正化法

（管理組合等の努力）

第五条

管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県の区域内にある場合であっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正な管理をするよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

２　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果たすよう努めなければならない。

■国土交通省告示1286号より　マンション管理適正化指針

★1　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

⑴マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分反映されるよう、また、長期的見通しをもって、適正な運営を行うことが必要である。（以下省略）

⑵管理組合を構成する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を十分認識して、管理組合の運営に関心をもち、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。

⑶マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

以下省略

■国土交通省告示第1286号より　　マンション管理適正化指針

★2　マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項（要約）

（1）管理組合の運営　　情報の開示　運営の透明化　法令等の遵守

（2）管理規約　マンション管理の最高自治規範　　使用細則等

（3）共用部分の範囲及び管理費用の明確化　専用部分と共用部分の区分　管理費用の明確化

（4）管理組合の経理　　経済的基盤の確立　管理費及び修繕積立金を明確に区分　適正な管理　透明性

（5）長期修繕計画の作成及び見直し等　　「長期修繕計画ガイドライン」　　設計に関する図書の保管

　　建て替え等についても検討

（6）発注等の適正化　事業者の選定に係る意思決定の透明性確保　利益相反に注意

（7）良好な居住環境の維持及び向上　防災、減災、防犯　コミュニティ形成

■国土交通省告示第1286号より　マンション管理適正化指針

★3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者が留意すべき事項（抜粋）

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは付属施設の利用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分留意することが必要である。

■区分所有

★区分所有法（昭和三十七年四月四日法律第六十九号・最終改正令和二年三月三十一日法律第八号）

第一条（建物の区分所有）

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して、住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

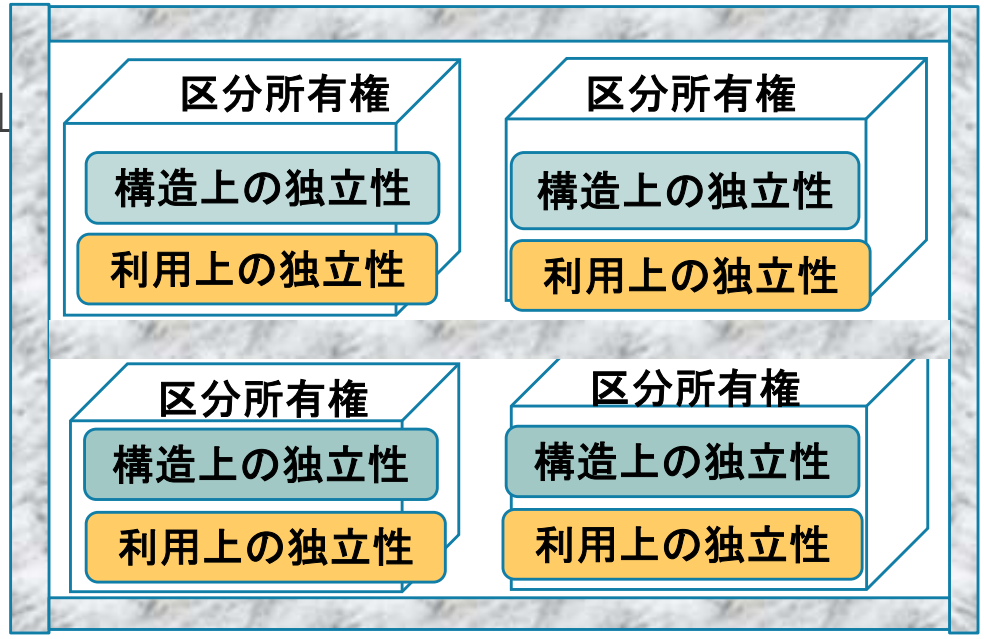
1棟の建物　「構造上の独立性」　「利用上の独立性」

その各部分は、・・・所有権の目的とすることができる。

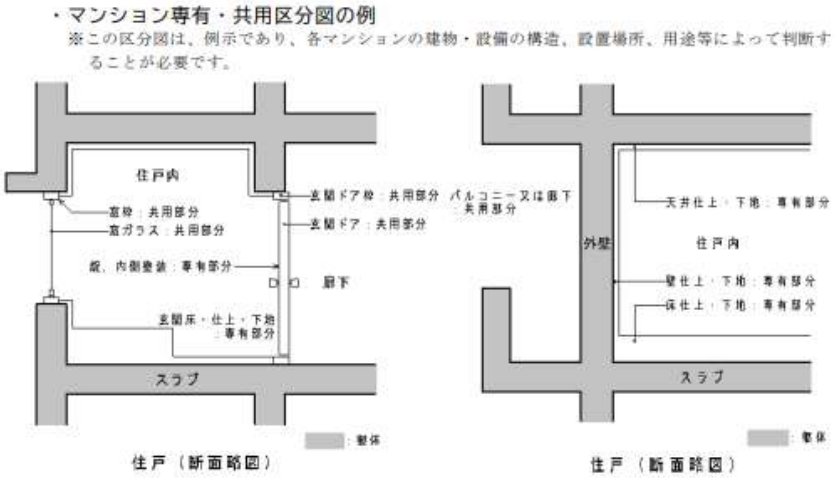
第二条（定義）

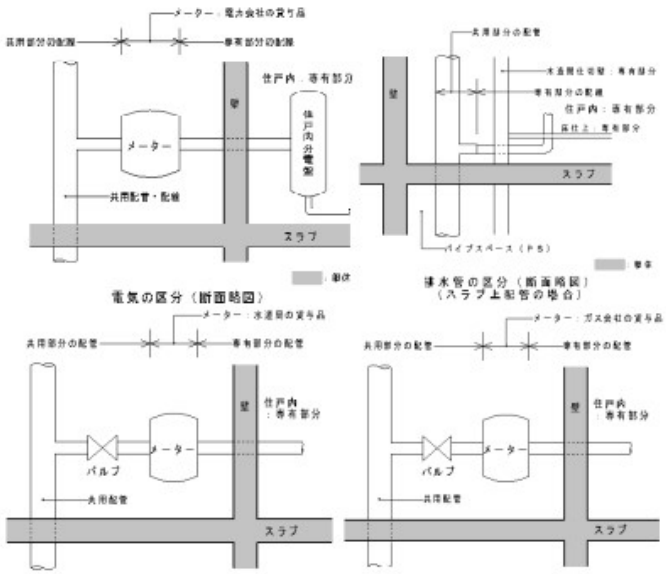
「区分所有権」　建物の部分を目的とする所有権

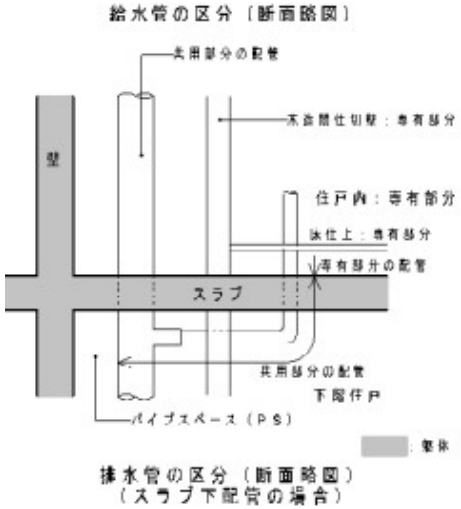
「区分所有者」　区分所有権を有する者



■専有部分と共用部分







マンション専有・共用区分図の例
国土交通省　マンション管理標準指針コメント　二　管理規約の作成及び改正　P69,P70より抜粋しています。QRｺｰﾄﾞよりご確認願います。

★定義（区分所有法第二条）

「専有部分」　区分所有権の目的たる建物の部分。（現に区分所有権の目的となっている建物の部分）

「共用部分」　専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない付属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた付属の建物をいう。

・専有部分以外の建物の部分はすべて共用部分となる。

■区分所有者の団体

★区分所有法第三条（抜粋）
区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行う為の団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

◆建物、その敷地および付属施設の管理について、多数決（団体的拘束）を承認。
（民法上は、共有物の変更や処分について全員の一致が必要）
①集会、規約、管理者等に関する規定を設けて団体的管理の仕組みを定めた。
②区分所有者である限り団体的拘束に服する。
③任意に設立された管理組合であっても、本法に定める要件を満たす限り、その決定によって区分所有者全員を拘束する。
★適正化法第二条（管理組合）
マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体（以下省略）

■規約事項とマンション標準管理規約

マンション標準管理規約（単棟型）
QRコード

★区分所有法第三十条第1項（規約事項）
建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるものほか、規約で定めることができる。

＊建物等の「管理又は使用」に関わりがない事項は、規約として定めても
効力を生じない。

★区分所有法第三十一条（規約の設定、変更及び廃止）
規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。

★第三十三条（規約の保管及び閲覧）
３　規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

マンション標準管理規約

国土交通省

○「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」。
- 住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」
- 区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守

※ 区分所有法第30条に基づき、マンション等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができるとされている。

- 昭和57年に建設省住宅宅地審議会が管理規約の標準モデルとして、「中高層共同住宅標準管理規約」を答申。
- 平成９年には長期修繕計画の作成を管理組合の業務として明記。
- 平成16年にマンション管理適正化法等の施行も踏まえ、「マンション標準管理規約」に改正。

マンション標準管理規約の構成

第１章　総則

第２章　専有部分等の範囲
- 専有部分、共用部分の範囲

第３章　敷地及び共用部分等の共有
- 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと

第４章　用法
- 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用権、駐車場の使用等

第５章　管理
- 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第６章　管理組合
- 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等
- 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第７章　会計
- 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第８章　雑則
- 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

16

■平成28年大幅改正あり

■令和3年改正概要（R3.6.22公表）
①ITを活用した総会・理事会
②マンション内におけるｺﾛﾅ感染拡大の恐れが高い場合の等の対応
③置き配
④専有部分の配管
⑤管理計画認定と要除却認定の申請
第48条（議決事項）第八項　第十五項

出典:国土交通省マンション政策関係　基礎資料集P16

■理事会（マンション標準管理規約）

★第51条

理事会は、理事をもって構成する。

2. 職務

一規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務遂行の決定

二理事の職務の執行の監督

三理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

3. 理事会の議長は、理事長が務める。

★第53条

理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

★第55条（専門委員会の設置）

理事会は、その責任と権限の範囲内に於いて、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2. 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

★第38条（理事長）
理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
一規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項　（以下省略）

★第41条（監事）要約
・監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
・監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは意見をのべなければならない。
＊監事は決議に参加することはできない。
・監事は、管理組合に不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
◆理事会運営は、情報開示、透明化が大切。
・理事会の広報として、理事会の開催日時や議題等を戸別配布、掲示、広報誌への掲載等を行い、運営の透明化を図り、開かれた理事会運営に努めることが重要

情報開示に努め、開かれた理事会にしましょう

■総会（区分所有法・ﾏﾝｼｮﾝ標準管理規約）

★区分所有法第三十四条 （集会の招集） 集会は、管理者が招集する。
　２ 管理者は、少なくとも年1回は集会を招集しなければならない。
　　※ﾏﾝｼｮﾝ標準管理規約　第38条（理事長）
　　２ 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
★区分所有法第四十三条（事務の報告）
　管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告を
　　しなけれ ばならない。
・区分所有法第七十一条に罰則規定あり　　＊違反すると、20万円以下の過料。
★ﾏﾝｼｮﾝ標準管理規約第42条(総会)
　管理組合の総会は、総組合員で組織する。
　2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
　3　理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以降2ヶ月以内に招集
　　しなければならない。　　（4　省略）
　5　総会の議長は、理事長が務める。

4. 新たなマンション管理の指針について

（マンション管理計画認定基準から）

基本方針・推進計画・管理適正化指針の関係

国土交通省

○国は基本方針を策定し、マンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項を定める。
○市区等は基本方針に基づきマンション管理適正化推進計画（推進計画）を定めることができる。
○推進計画では市区等の区域内におけ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）を定める。
※当該指針において市区等は、国の指針に加えて市区等の地域性を踏まえた独自の指針を定めることも可能。

【作成主体：国】 【法第3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（基本方針）

マンション管理適正化指針

【作成主体：市区等】 【法第3条の2】

マンション管理適正化推進計画（推進計画）

都道府県等
マンション管理適正化指針

市区等独自の管理適正化指針あり

国の管理適正化指針に加えて市区等の地域性を踏まえた観点や水準を記載。

市区等独自の管理適正化指針なし

国の適正化指針と同様の内容を市区等の管理適正化指針とする。

＜管理計画認定制度、助言・指導・勧告と基準となる指針等との関係＞

	推進計画を作成する市区等	推進計画の作成に至らない市区等
管理計画認定制度	認定基準（法第５条の４） 省令 ＋ マンション管理適正化指針 ＋ 都道府県等 マンション管理適正化指針 ※市区等独自の指針を定めた場合は、管理計画認定にあたり当該上乗せ基準についても審査が必要。	※制度適用なし
助言・指導・勧告	マンション管理適正化指針 ＋ 都道府県等 マンション管理適正化指針	マンション管理適正化指針

9

■広島県マンション管理適正化推進指針
2022年7月1日策定

■広島県マンション管理計画認定制度
2022年7月1日より実施

■広島市マンション管理適正化推進計画
2023年7月1日策定

■広島市マンション管理計画認定制度
2023年7月1日より実施

出典：国土交通省マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正についてP9

■適正化法
第三章　管理計画の認定等

（管理計画の認定）

★第五条の三

管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合による

マンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

★第五条の四

計画作成等道府県知事等は、前条第一項の申請があった場合において、当該申請が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一　マンションの修繕その他管理の方法が国土交通省令で定めた基準に適合するものであること。

二　資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること

三　管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四　その他マンション管理適正化指針及び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こと。

マンションの管理計画認定制度の概要

○推進計画を定めた地方公共団体は、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。

○ 管理計画認定を取得した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（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の**金利の引下げ措置**を講じる。
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。

○ 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、**マンションすまい・る債※の利率を上乗せ**する。
※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。令和5年度募集分より上乗せ。

<管理計画認定の流れ（イメージ）>

【認定基準（主なもの）】
（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期間以上あること　等
（２）修繕その他の管理に係る資金計画
・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること　等
（３）管理組合の運営状況
・総会を定期的に開催していること　等
（４）管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>

- 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- 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。

11

マンション長寿命化促進税制

■認定基準に基づく確認に必要な書類及び留意事項等、詳しい内容は下記QRコードからご確認願います。

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3に基づく事務ガイドライン（令和3年11月国土交通省）

出典:国土交通省マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正についてP11

■管理計画認定を受けることによるメリットについて

◎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。

◎管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価される。

◎良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上に寄与できる。

◎管理計画認定の取得を受けたマンションを取得等する場合、(独)住宅金融支援機構の【フラット35】の金利引き下げ及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げの適用を受けることができる。

◎管理計画認定マンションの管理組合の場合には、マンションすまい・る債の利率の上乗せ実施の適用を受けることができる。

◎修繕積立金の額を一定以上に引き上げて管理計画の認定を受けた一定のマンションは、地方税法(昭和25年法律第226号)附則第15条の9の3第一項の固定資産税の減額措置(以下「マンション長寿命化促進税制」という。)の適用を受けることができる。

「国土交通省資料より」

国土交通省マンション長寿命化促進税制(固定資産税の特別措置)QRコード

認定基準（1）
管理組合の運営

①管理者等が定められていること

【提出が必須である書類】

・管理者等を選出することを決議した集会（総会）の議事録の写し

・管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）

【法令上・標準管理規約上の規程】

★区分所有法　(選任及び解任）

第二十五条　区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

★マンション標準管理規約（単棟型）

（理事長）

第38条　理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一・二(略）

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

認定基準（1）
管理組合の運営

②監事が選任されていること

【提出が必須である書類】

・監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し

・管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）

【法令上・標準管理規約上の規程】

監事の選任に関する規程

★区分所有法

(選任及び解任）

第二十五条　区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる、

２（略）

（監事）
第五十条　管理組合法人には、監事を置かなければならない。
以下省略

認定基準（1）
管理組合の運営

③集会が年1回以上開催されていること

【提出が必須である書類】

・認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】

集会の招集に関する規程

★区分所有法

第三十四条　集会は、管理者が招集する。

２　管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

３～５（略）

認定基準(2)
管理規約

①管理規約が作成されていること

【提出が必須である書類】

・管理規約の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】

★区分所有法

第三十条　建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

認定基準（2）
管理規約

③マンションの適切な管理の為、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等についてさだめられていること

【提出が必須である書類】
・管理規約の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】

★マンション標準管理規約（単棟型）

第23条（必要箇所への立入り）

１～３（略）

４　前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。（以下略）

第32条　管理組合は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

一～五　（略）

六　修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七～十五　（略）

認定基準（2）
管理規約

③マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

【提出が必須である書類】
・管理規約の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】

★マンション標準管理規約（単棟型）

第64条（帳票類等の作成、保管）

１～２　略

３　理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用されている場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求した者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

認定基準（3）
管理組合の経理

①管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること

【提出が必須である書類】
・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書

【法令・標準管理規約上の規程】

★標準管理規約（単棟型）

第28条　管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の経理の要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三　敷地及び共用部分等の変更

四　建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

五　その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理　　2・3・4.（略）

5. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

認定基準（3）
管理組合の経理

②修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと

【提出が必須である書類】

・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書

【法令上・標準管理規約上の規程】

■標準管理規約（単棟型）

第28条（修繕積立金）　省略

確認

・貸借対照表及び収支計算書において、修繕積立金会計に於ける支出の費目が、マンション標準管理規約（単棟型）第28条に定める経費に関する会計以外の会計へ充当されていないことを確認する。

認定基準（3）
管理組合の経理

③直前の事業年度の修了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の１割以内であること

【提出が必須である書類】

・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類

・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書

・当該直前の事業年度が無い場合には、申請日を含む事業年度における集会（総会）において決議された収支予算書

【法令上・標準管理規約上の規程】　なし

直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額を、直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額で除した割合が1割以内であることを確認

認定基準(4)
長期修繕計画の作成及び見直し等

①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること

【提出が必須である書類】

・長期修繕計画の写し

・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】

■マンション標準管理規約(単棟型)

第48条　次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一～四　(略)

五　長期修繕計画の作成又は変更

六～七　(略)

認定基準（4）長期修繕計画の作成及び見直し等

②長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること

【提出が必須である書類】

・長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】

★マンション標準管理規約（単棟型）

第48条　次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一～四　（略）

五　長期修繕計画の作成又は変更

六～十七　（略）

認定基準（4）
長期修繕計画の作成又は見直し等

③長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること

【提出が必須である書類】

・長期修繕計画の写し

【必要に応じて提出が必要となる書類】

・マンションの除去等が想定されている場合は、除去予定時期が決議された集会（総会）の議事録の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】　なし

認定基準（4）長期修繕計画の作成及び見直し等

④長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと

【提出が必須である書類】

・長期修繕計画の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】

★マンション標準管理規約（単棟型）

第61条　収支計算の結果、管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

２　管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

認定基準（4）長期修繕計画の作成及び見直し等

⑤長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金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こと

【提出が必須である書類】
・長期修繕計画の写し

【必要に応じて提出が必要となる書類】
・修繕積立金ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝを基に設定する水準を下回る場合は、専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階/延床面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の３分の２が包含される幅	平均値
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	235 円～430 円／㎡・月	335 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満	170 円～320 円／㎡・月	252 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上～20,000 ㎡未満	200 円～330 円／㎡・月	271 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	190 円～325 円／㎡・月	255 円／㎡・月
【20 階以上】		240 円～410 円／㎡・月	338 円／㎡・月

◆機械式駐車場がある場合は、計算式に基づき金額が加算されます。

認定基準（4）長期修繕計画の作成及び見直し等

⑥長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

【提出が必須である書類】

・長期修繕計画の写し

【法令上・標準管理規約上の規程】　なし

最終年度において借入金の残高が予定されていないこと

認定基準(5)
その他

①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害時の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

【提出が必須である書類】
・組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類(これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等)
※各名簿自体の提出は想定していない。

図表：表明保証書の作成例

表明保証書

殿（計画作成都道府県知事等名を記載）

1．当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。
2．当管理組合では、居住者名簿を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。

年　　月　　日

マンションの管理組合名　〇〇〇〇マンション管理組合

マンションの所在地　〇〇〇〇

【留意点】
・本項目の認定基準を満たす場合は、組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の双方が整備されている場合であり、いずれか一方のみが整備されている場合は本項目に該当していない。

認定基準（5）
その他

②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こと

■広島市マンション管理計画認定制度

広島市独自の認定基準はありません。

■（ご参考）広島県マンション管理計画認定制度

対象区域　府中町、海田町、熊野町、坂町、安芸太田町、
北広島町、大崎上島町、世羅町及び神石高原町

県独自の認定基準

・耐震診断を実施していること

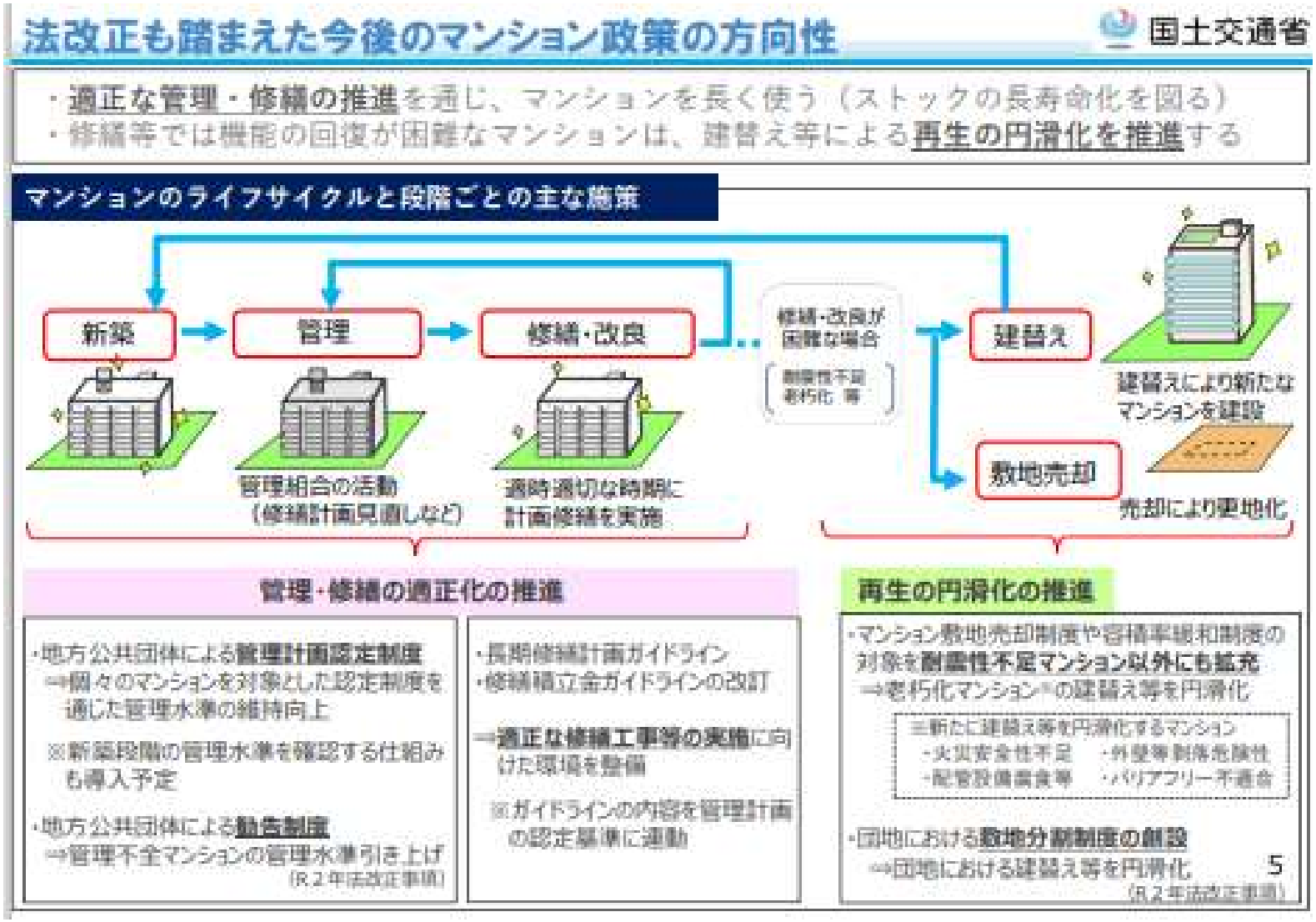
・土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討がおこなわれていること

・ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること

・災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること

・県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

5. 今後のマンション政策の方向性と課題への取組み



「マンションの再生はどのように進めるの?」
リーフレットQRｺｰﾄﾞ

「マンションの維持管理・将来について考えていますか？」
リーフレットQRコード

出典:国土交通省マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正についてP5

マンション政策における地方公共団体の権限強化

・今後、築40年を超えるマンションの急増が見込まれるが、管理不全マンションの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれがある

・今般のマンション管理適正化法（マン管法）の改正は、地方公共団体の権限強化がポイントの１つ

【管理不全マンションへの対応事例】

■ 1972年竣工　鉄骨造／地上３階・９戸
2010年　建築基準法に基づく勧告
2013年　所有者に改善指導書送付
2018年　空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
2019年　所有者に対して解体命令
2020年　行政代執行（解体工事費1.18億円）

地方公共団体の権限強化

① 管理不全マンションに対し、法律に基づく助言や指導等が可能に

② マンションの管理適正化を推進するための計画（推進計画）が作成可能に

＊計画の作成主体は、原則、市区の区域については市区、町村の区域については都道府県。

③ 個々のマンションの管理計画を認定する制度の創設（認定制度）。

＊認定を行うためには、推進計画を作成していることが必要。

8

「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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」
令和3年11月国土交通省

広島市マンション管理計画認定制度QRコード

出典:国土交通省　マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法の改正についてP8

マンション管理に於ける3大課題

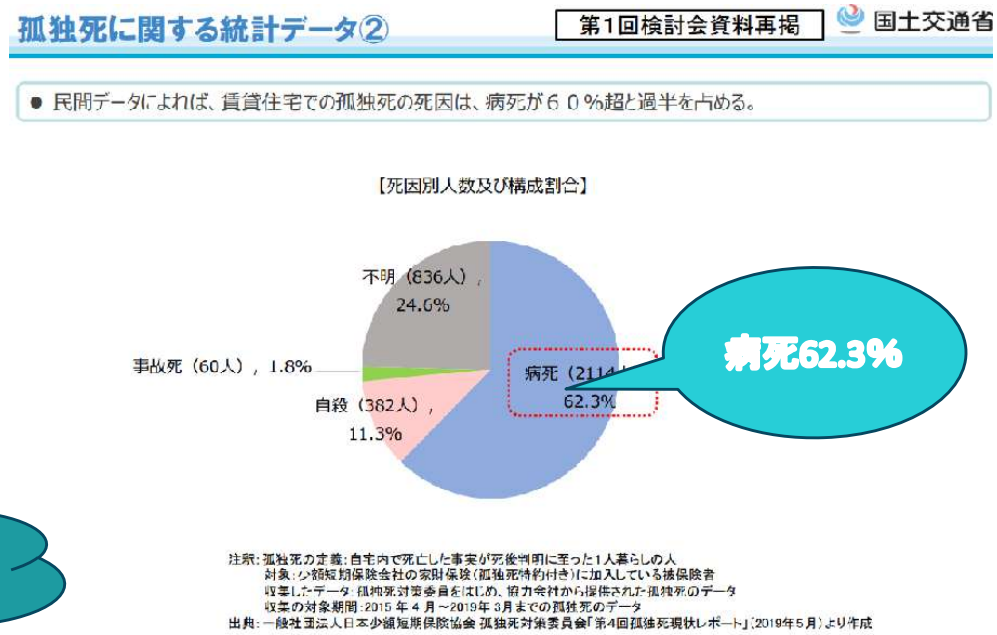
1. 居住者の高齢化・非居住化
2. 管理組合の担い手不足
3. 適切な長期修繕計画・
   修繕積立金の不足

1. 居住者の高齢化・非居住化

■どんな問題が発生するか

独居高齢者の増加（認知症、孤独死の増加）

相続人の不在　空室の増加　管理費等の未納



日常のコミュニケーション
の促進（挨拶など）

■取り組み

◆マンション管理計画認定基準（5）その他

①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応をおこなうため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認をおこなっていること。

◆マンション管理員など居住者の動向を日常的に把握しやすい人の見守り体制を管理会社と相談してみる。

2. 管理組合の担い手不足

■毎月高額な管理費、修繕積立金を負担している管理組合の皆様は建物の資産価値維持向上のため、自ら努める必要があります。

★適正化法　第五条（管理組合等の努力）
管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条に於いて同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

神奈川 逗子 斜面崩落事故 遺族とマンション住民側の和解成立

2023年7月1日 15時01分

3年前、神奈川県逗子市でマンションの敷地にある斜面が崩れ、下の歩道を歩いていた女子高校生が死亡した事故の裁判で、マンションの住民側が1億円を支払うことで遺族と和解が成立したことが遺族の弁護士への取材でわかりました。

NHK神奈川2023年7月1日15時02分

無関心では済まされません。

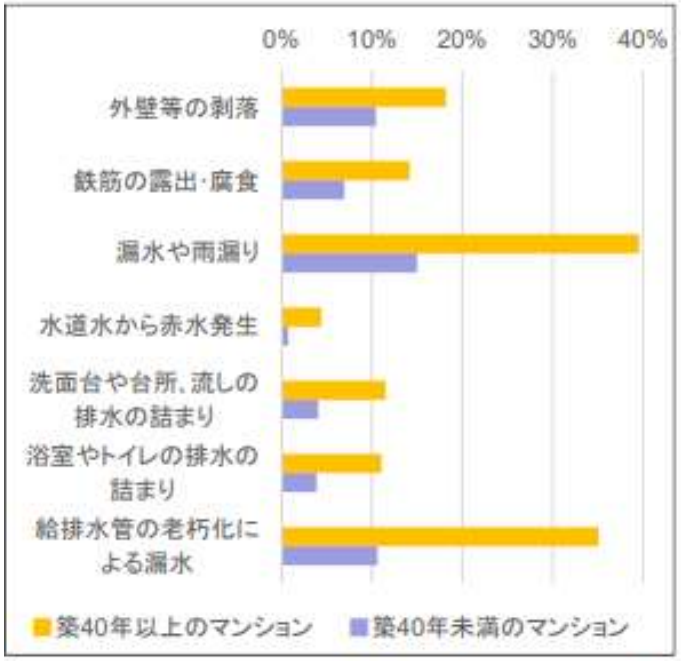
■取り組み

◆理事会で何を議論しているか等、積極的に情報開示、運営の透明化に努め、組合員の管理組合運営への関心を高めましょう。
◆理事の精神的負担を軽減する為、外部専門家の支援を得て、活発な理事会運営を考えましょう。
★標準管理規約第34条（専門的知識を有する者の活用）

3-1. 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

■どんな問題が発生するか

■築年数による問題発生率の比較



【出典】平成30年度マンション総合調査

取り組み

◆「長期修繕計画標準様式・作成ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ」に準拠した計画の作成
管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を作成」（平成20年6月策定、令和3年9月改定）

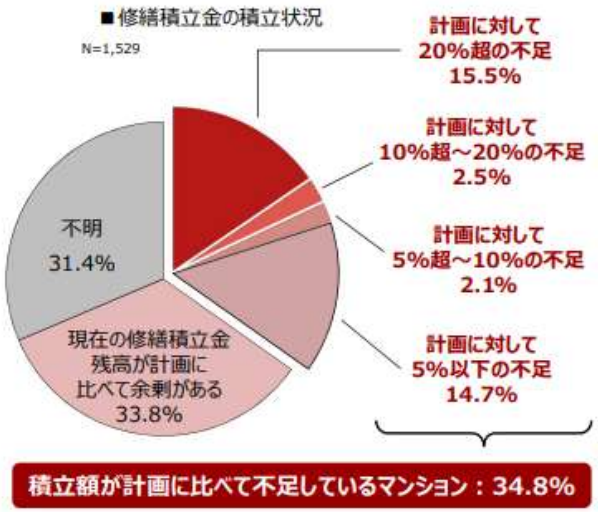
QRｺｰﾄﾞ

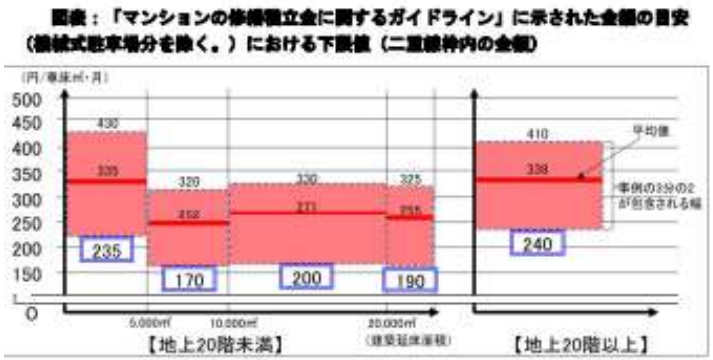
◆建物の維持管理は、管理会社や業者に丸投げするのではなく、日々生活する中で、目の届く範囲で観察し、気づいた劣化状況を管理員、管理会社、理事会等へ報告することが大切です。

住宅金融支援機構
マンションライフサイクルシュミレーション～長期修繕ナビ～
QRコード

マンション管理センター
長期修繕計画・修繕積立金算出サｰﾋﾞｽ　QRｺｰﾄﾞ

3－2.適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足





令和4年度広島市マンション実態調査では、築40年以上のマンションの31．6%が長計修繕計画の作成予定なし。

マンション管理計画認定基準（4）
長期修繕計画の作成及び見直し等
⑤長期修繕計画お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こと

取り組み

◆自分たちのマンションの将来像を描いて、資金計画を検討する。
・長寿命化を促進するのか
・何十年後に建て替えをするのか
・将来敷地を売却するのか

◆長期修繕計画を作成し、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よう是正する。

◆住宅金融支援機構の融資等を検討する。
マンション共用部分リフォーム融資
QRコード

7. ご参考情報等

マンション管理士制度の概要

国土交通省

○「マンション管理士」とは

国土交通大臣の登録を受け、専門的知識をもって、**管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う**ことを業務（他の法律においてその業務を行うことを制限されているものを除く）とする者【法2条5号】

名称の使用制限

マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。【法43条】

マンション管理士の義務等

信用失墜行為の禁止【法40条】 ・ 講習受講義務【法41条】 ・ 秘密保持義務【法42条】

※講習受講義務・・・マンション管理士は5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を受けなければならない。

マンション管理士等の登録数

○マンション管理士登録数 …27，077人(R3年度末)

○マンション管理業者登録数 …1，934者(R3年度末)
○マンション管理業務主任者登録数 …84，477人(R3年度末)

○マンション管理適正化推進センター
- 受付相談数 …9，814件(R3年度)
- 基礎セミナー …全国23回、1，145人受講(R3年度)
  主なテーマ：マンション管理の基礎について、大規模修繕工事の進め方とポイント等

18

（一社）日本マンション管理士会連合会

（一社）広島県マンション管理士会

出典:国土交通省マンション政策関係　基礎資料集P8

こちらのQRコードから詳しい内容をご確認いただけます。

管理組合の皆様に大変役立つ情報満載の国土交通省の「マンション管理・運営ポータルサイト」です。
是非ご活用ください。

マンション管理・再生
ポータルサイト
QRコード

「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

★メリット2：診断結果で火災保険料を割引

★メリット3：不動産・住宅情報サイトに診断結果を掲載

★メリット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

診断は無料です！

マンション管理適正化診断サービスに関する詳しいご説明とお申し込みにつきましては（一社）日本マンション管理士会連合会のホームページをご覧ください。　QRコード

本資料作成にあたり参考とした文献等

1. 国土交通省　マンション政策関係　基礎資料集

2. 国土交通省　マンション管理適正化法・
   マンション建替円滑化法の改正について

3. 国土交通省　マンション管理について

4. 国土交通省　今後のマンション政策のあり方に関する検討会　とりまとめWEB説明会

5. 広島県マンション管理適正化推進指針

6. 広島市マンション管理サイト(トップページ)
   広島市マンション管理適正化推進計画
   広島市マンション管理計画認定制度

6. まとめ

1. マンション管理適正化指針は適正な管理を促進するための道標です。
2. マンション管理は管理組合が主体です。
3. 管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、民主的なものとする必要があります。
4. 管理規約は最高自治規範です。区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」を参考とし、適時改定し、周知するとともに、使用細則等で住まい方のルールを明確にしましょう。
5. マンション管理計画認定を受けることにより、市場での高評価、税制優遇、住宅金融支援機構の金利優遇等メリットがあります。
6. 組合員の皆様は、マンション管理に必要な法令等を遵守し、合意形成、コミュニケーション促進に積極的に協力する必要があります。
7. 外部専門家（マンション管理士等）を積極的に活用し、組合運営の担い手の負担軽減を図りましょう。

ご清聴ありがとうございました

一般社団法人広島県マンション管理士会

「無料相談会」を開催しています。
お問合せ先　082－228－6581
詳細は右QRコードからご確認願います。