

令和7年7月30日
管理協07-101

国土交通大臣 中野 洋昌 様

一般社団法人マンション管理業協会
理事長 世古 洋介



マンションの適正な管理を推進するための方策に関する要望

国内の分譲マンションストックのうち、築40年以上のマンションは約136.9万戸と推計され、更に10年後には約2倍の274万戸が築40年超になると見込まれている状況であり、建物と居住者の「二つの老い」の進行に伴う課題が顕在化しています。

これを受け、この度「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」が公布され、マンションの長寿命化の促進を図るための新たな取組が始まるところです。

このような状況において、マンションの長寿命化を促進するためには、「管理の見える化」が必須であると考えます。

この点、弊会においては、「管理計画認定事務ガイドライン」に定められた、いわゆる「ワンストップ申請手続」を活用し、適正評価に関しては管理組合様から8,688件(令和7年6月30日時点)の御登録をいただく中、併せて管理計画認定についても1,808件の認定を受けているところです。

その意味では、管理計画認定制度と弊会のマンション管理適正評価制度は、「管理の見える化」のための、言えば「車の両輪」であると考えます。

また、上記改正法により、「管理業者管理者方式」が法制化されました。

貴省におかれては、現在、施行規則を含めた法令整備を進めていますが、現場の実情に根差したものとしていただきたいと考えています。

ついては、以下のとおり要望いたしますので、その実現について格段の御高配を賜りますようお願い申し上げます。

第1「管理計画認定制度」の普及に向けた「マンション管理適正評価制度」の有効活用

マンション法の成立を受けた、今後行われる管理計画認定制度（以下「認定制度」という。）の普及に向けた施策を推進する際には、弊会の「マンション管理適正評価制度（以下「適正評価制度」という。）」の活用が、認定制度普及のための有効な手法の一つであることなどを明示する等を通じて、有効に御活用いただきたい。

《趣旨と理由》

1. 今般のマンション法改正に当たっては、適正な管理を促す仕組みとして、認定制度が新築時にも適用されるとともに、KPIとして、施行後5年間で「管理計画認定の取得割合 20%」が目標とされているところです。

これにより、マンションの「管理の見える化」が一層促進され、管理の適正化に大きく寄与することが期待されます。

2. 一方、弊会が推進する「適正評価制度」については、現状の管理状態の良・不良を問わず、全てのマンションの指標として毎年評価することにより、最新の管理状態を見える化して管理水準の実情を把握できる制度です。

適正評価制度の実績としては、令和7年6月末時点で8,688件以上の登録を達成するとともに、認定マンションのうち7割以上が適正評価制度とのワンストップ申請を経由していると考えています。

そして、弊会では認定制度と適正評価制度は、言わば「車の両輪」として、国内の多くのマンションにおける「管理の見える化」を推進しているところです。

3. この点、今般のマンション法改正に関する国会審議においても、貴省からは、弊会の適正評価制度について御言及いただき、
 - ・高水準の管理を行う管理業者が市場で高く評価される仕組み
 - ・各管理組合が現在の管理水準や不足している事項を客観的に把握し、管理水準の更なる向上に取り組みやすくなるとともに、最終的には管理計画認定の取得につなげていく効果も期待される、との御評価もいただいたところです。深く感謝申し上げます。

お蔭さまで、令和7年2月には広島県と、3月には横浜市と連携協定を締結し地方公共団体との連携も進んでいるところです。

4. 以上のことから、更なる認定制度普及を推進し、「管理計画認定の取得20%」のKPIを達成するためには、適正評価制度との連携が極めて重要な手法の一つと考えられます。
5. ついては、今後、認定制度普及に向けた施策として、例えば、普及啓発資料などのツールを作る際には、適正評価制度の活用を通じた認定取得などについて御明示しつつ、適正評価制度を有効に御活用いただきたい。

第2 標準管理規約改正に関する分かりやすい資料の作成等

マンション法の成立を受けて、今後行われる、標準管理規約の改正に当たっては区分所有者向けの分かりやすい資料を作成いただくとともに、説明会等を開催していただきたい。

《趣旨と理由》

1. 今般のマンション改正法を受け、標準管理規約の改正が見込まれます。その内容としては、
 - ・議決権割合の変更
 - ・財産管理制度
 - ・共用部分において生じた瑕疵に関する損害賠償請求権に係る措置などが考えられますが、専門的な法的知識が求められると思われる事項も含まれています。
2. 標準管理規約の周知徹底については、国会審議においても、管理業者やマンション管理士など関係団体の協力を得ながら、全国各地で説明会を開催すること等に御言及されています。

弊会においても、できる限り御協力してまいりたい所存ですので、

 - ・管理組合にとっても分かりやすい資料の御作成
 - ・説明会の御開催
 - ・弊会が開催する管理会社向け説明会の職員派遣等の御支援等をよろしくお願いいたします。

第3 マンション管理適正評価制度に係るマンションすまい・る債利率の特例の早期導入

「マンション管理適正評価制度」において一定水準の評価を受けた管理組合が購入する住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」に関する、利率上乗せ措置の早期導入をお願いしたい。

《理由・背景》

1. マンション管理適正評価制度（以下「適正評価制度」という。）については、マンションの管理状態から管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じてその情報を公開する仕組みです。
そして、管理計画認定制度の取得にもつなげていくべく、弊会としては両制度を、言わば、「車の両輪」として推進しているところです。
2. そして、この「適正評価制度」については、かねてから独立行政法人住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の利率上乗せについて要望していましたところ、現在、貴省と機構様との間で導入に向けた準備が進められています。深く感謝申し上げます。
3. 一方で、報道によれば、個人向け国債の販売先について令和8年度から、管理組合等にも拡大される旨報じられています。この場合、管理組合にとっては、個人向け国債は資金運用の有力な選択肢の一つとなると考えられます。
4. ついては、「マンションすまい・る債」が引き続き管理組合の有力な資産運用先であり続けるよう、利率の引上げと、適正評価制度において一定水準の評価を受けたマンションに係る「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ措置について、早期導入を要望します。

第4 管理業者管理者方式に関する現場の実情に根差した法令整備

今般のマンション法改正を受けた規則、標準契約書等の制定・見直しに当たっては、マンション管理の現場の実情を踏まえたものとしていただきたい。

《趣旨と理由》

1. マンション法改正については、本年5月に成立し、今後、施行規則や標準契約書、監督処分基準等の制定・見直しが予定されています。
この点、貴省におかれては、各種検討会が開催されており、弊会からも参画させていただきますことを改めて感謝申し上げます。
2. 弊会としても、マンション管理の現場を熟知した団体として、これらの検討会等を通じて様々な意見具申等を行ってまいることとしています。
貴省におかれては、弊会からの意見等に格別の御斟酌を賜りたく、要望します。
3. なお、各種法令の制定・見直しが行われた際には、地方ごとに運用が異なることのないよう、統一的な運用を併せて要望します。

第5 従業者証明書への旧姓使用

「従業者証明書」の氏名記載において、旧姓を使用することを可能と
していただきたい。

《趣旨と理由》

1. 「管理業務主任者証」における氏名の旧姓使用に関しては、旧姓使用を希望する者に対しては、令和3年4月1日以降、管理業務主任者証に旧姓を併記することが適当と解される（令和3年3月1日国不参51号）」旨示されています。

一方、「従業者証明書」については、同様の取扱いが明示されていません。

2. このことから、両者における氏名の記載が異なることとなり、区分所有者等への対応時に説明を求められることが多くあります。

については、「管理業務主任者証」のみならず、「従業者証明書」についても、旧姓併記が可能であることを明示することにより、両者における旧姓の取扱いが統一され、整合性を図ることで、区分所有者等にとって判り易く、また、管理現場従事者の負担軽減につながるようにしていただきたく、要望します。

第6 マンション長寿命化促進税制

今般、適用期限が令和9年3月31日まで延長された「マンション長寿命化促進税制」について、令和9年度税制改正要望時に向け、より使い勝手のよいものとすべく、弊会と連携しつつ、必要な検討を進めていただきたい。

《趣旨と理由》

1. 令和5年度から適用されている「マンション長寿命化促進税制」については、マンションの長寿命化を促進していく上で、極めて重要な支援策であると考えます。

そして本税制については、令和9年3月31日まで延長されることになり、貴省の御尽力に感謝申し上げる次第です。

2. 現在、マンションストックは年々増え続け、マンションの長寿命化に向けた取組は、ますます重要になっています。

今般のマンション法改正に関するKPIにおいても、管理計画認定の取得割合を、施行後5年間で20%と掲げており、長寿命化に向けた強力なインセンティブが不可欠です。

3. ついては、令和8年度をもって管理計画認定制度が「五年一巡」することを踏まえ、例えば、

「管理の見える化」に真摯に取り組む管理組合を支援すべく、修繕積立金の引上げ時期要件の見直し等について、弊会と連携しつつ、必要な検討を進めていただくことを要望します。