

平成 7 年 9 月 10 日

要 望 書

国土交通大臣
中野 洋昌 様

NPO 法人全国マンション管理組合連合会（略称：全管連）

会長 畑島 義昭

【構成団体】

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
NPO 法人旭川マンション管理組合連合会
NPO 法人東北マンション管理組合連合会
NPO 法人日本住宅管理組合協議会
NPO 法人集合住宅管理組合センター
NPO 法人埼玉県マンション管理組合ネットワーク
NPO 法人かながわマンション管理組合ネットワーク
NPO 法人中部マンション管理組合協議会
NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会
NPO 法人マンション管理支援の関住協
NPO 法人広島県マンション管理組合連合会
NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会
NPO 法人福岡マンション管理組合連合会
NPO 法人長崎県マンション管理組合連合会
NPO 法人熊本県マンション管理組合連合会
NPO 法人宮崎県マンション管理組合連合会
NPO 法人鹿児島県マンション管理組合連合会
NPO 法人沖縄県マンション管理組合連合会

全国マンション管理組合連合会（全管連）とは…

北は北海道から南は沖縄まで、全国各地の管理組合団体を会員として構成する消費者団体です。

2024 年 9 月現在、会員数は 19 団体/2,704 管理組合・250,828 戸。各団体間の経験交流・情報交換によって管理組合団体の活動レベルの向上を図り、行政に対する政策提言・意見表明などを通じて、マンションの良好な住環境の形成に寄与することを目的に活動しています。

要望内容： マンション管理計画認定制度申請手続きに関する要望

時下、ますますご清栄のことと存じます。

さて、表題の件、マンション管理計画認定制度の申請手続きの改善を要望するものです。

全管連および各地の会員団体では、認定制度について『趣旨と普及』に賛同し、管理組合に働きかけております。

ところが今般、認定取得したマンションで、その認定を取り下げる事例が発生しました。原因は、「5年ごと」とされている更新が、実際は毎年行わなければならない実態があり、そのために必要な変更申請手続き、変更申請手数料がかかることにあります。

現在のように毎年かかる手間や費用負担の実態があっては、本会として、認定制度の『普及・推進運動』に懸念を持たざるを得ません。

認定制度に関する施策は地方公共団体の管理適正化推進計画によるものですが、国土交通省におかれましては、管理組合とともに各地方公共団体の手続きも簡便になるよう、横断的な制度の改善を願います。

以上の件につき、ご検討いただきたく、よろしくお願い申し上げます。

記

1 要望の趣旨

マンション管理計画認定制度の普及・促進に際し、①管理者（理事長）交代に申請手続きおよび申請手数料がかからないこと、②認定の有効期間における部分的で軽微な変更は更新申請時にまとめてよいこと等、制度設計の改善を要望いたします。

2 要望の理由

(1) マンション管理計画認定制度の現状

改正マンション管理適正化法の施行により、令和4年度からマンション管理計画認定制度が創設され、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアしたマンション管理組合は、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができるようになりました。

同法施行から2年以上経過したところ、全国で多くの地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成し、令和7年3月現在、認定マンション数は2,100件超となっております。

令和6年10月、横浜市で認定を受けたマンションで、認定の取り下げが行われました。理由は、認定制度は「5年ごとの更新」とされているものの、実際は申請内容に変更があれば、そのたびに変更申請の手続き、申請費用がかかるためとされています。

具体的な変更要件として、多くの管理組合で毎年交代する「管理者＝理事長」「監事」があります。管理規約の一部改正や長期修繕計画の項目の一部追加等、部分的で軽微もその都度、変更申請が必要となります。

つまり、実務レベルでは、「5年ごとの更新」は形骸化されることになり、毎年の総会で認定制度に

関する決議を行い、変更申請することになってしまうのです。

(2) 地方公共団体の対応（東京、神奈川、福岡の主な行政区の場合）

理事長交代の申請手続きに関して全管連で調査を行ったところ、東京23区では13区で「変更申請は必要」としていることがわかりました。このうち、費用がかかるのは5区。中央区からは理事長の交代で変更申請をしない場合、「認定対象から除外する等のペナルティがある」という回答がありました。手数料は4,800円。そのほか、江東区、品川区、世田谷区、渋谷区でも、4,100円～4,800円の手数料設定で「変更申請は必要」としています。

都下26市では、「変更申請は必要」が20市。このうち、費用がかかるのは7市で、手数料設定は4,200円～4,800円となっています。

神奈川県内の調査では、認定取り下げマンションのあった横浜市は理事長交代の都度、変更申請が必要で、申請手数料として1,900円がかかります。その他、相模原市と海老名市が「変更申請は必要」とし、それぞれ3,800円、5,000円の手数料設定となっています。

また、福岡県では9市で「変更申請は必要」としている中、福岡市のみ申請手数料として4,300円がかかります。

なお、全管連理事の住まいのある北海道、奈良、愛知等の各行政区を含め、「変更申請は必要」でありながらも「無料」としている地方公共団体が多数ありました。しかし、その理由として最も多かったのは「現在は制度の普及を優先しているため」です。それら行政区に今後を問うと、ほとんどが「制度が浸透すれば手数料を徴収する可能性がある」という回答でした。

(3) 問われている認定制度のメリット

全管連では、令和4年4月の認定制度創設以降、マンション管理組合の管理水準向上のため、認定制度の普及・促進を各団体の会員等に周知しております。

その中で、会員団体による管理組合対象のセミナー・勉強会等では、認定取得に関するメリットについての質問が参加者から多く上がります。

管理計画認定マンションへのインセンティブでは、①マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）、②住宅金融支援機構融資【フラット35】およびマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ、③マンションすまいの債の利率を上乗せの措置が取られています。

とはいえ、これまで適切な管理を行ってきた、もともと管理水準の高かった管理組合にとって、上記措置が積極的な認定取得に向けてのインセンティブになっているとはいえません。区分所有者の管理意識が高くなる、市場において評価される等、認定取得により期待される効果を説明しても、メリットとしてとらえられることが難しい状況にあります。

マンションの管理水準の底上げは、認定制度の普及があつてこそだと考えられます。しかし、効果と手間、費用を天秤にかけ、後者が上回るのであれば、認定制度の目的は達成できなくなるのではないのでしょうか。全管連および各地の会員団体では今後とも、認定制度の普及・推進には積極的に協力していく所存であります。そのためにも、①管理者（理事長）交代に申請手続きおよび申請手数料がかからないこと、②認定の有効期間における部分的で軽微な変更は更新申請時にまとめてよいこと等、制度設計の改善を要望いたします。

以上