

管理計画認定制度を 活用した管理計画の見直し



京都府マンション管理士会

マンションの管理の適正化の 推進を図るためのそれぞれの役割

令和3年9月28日国土交通省

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

1. 管理組合及び区分所有者の役割
2. 国の役割
3. マンション管理士及びマンション管理業者の役割
4. 地方公共団体の役割

1. 管理組合及び区分所有者の役割

- ・管理組合
→マンションを適正に管理 . . .
可能な限り長く活用する
国及び地方公共団体が講じる施策に協力する

適正な管理とは
どんな管理？

- ・区分所有者等
→管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識する
管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する

修繕の必要性
の判断は？



管理計画認定制度の基準が目安となる

管理計画認定制度とは

管理適正化推進計画を作成した
「市（町村にあっては都道府県）」

○管理計画が一定の基準を満たす場合に計画作成都道府県等から認定を受けられる制度

・一定の基準とは

国の基準

- ・ 区分所有法・管理適正化法
- ・ 標準管理規約
- ・ 修繕積立金ガイドライン
- ・ 長期修繕計画作成ガイドライン

あなたのマンション

- ・ 管理組合の運営
- ・ 管理規約
- ・ 修繕積立金の月額
- ・ 長期修繕計画

比較するための
16項目の基準

認定を受けるメリット

• 管理に対する区分所有者全員の意識改革

管理に対する意識の高まり

→管理規約・長期修繕計画・管理費等の滞納への関心

→管理水準の維持向上

• 資産価値向上による流通価格上昇

認定マンション

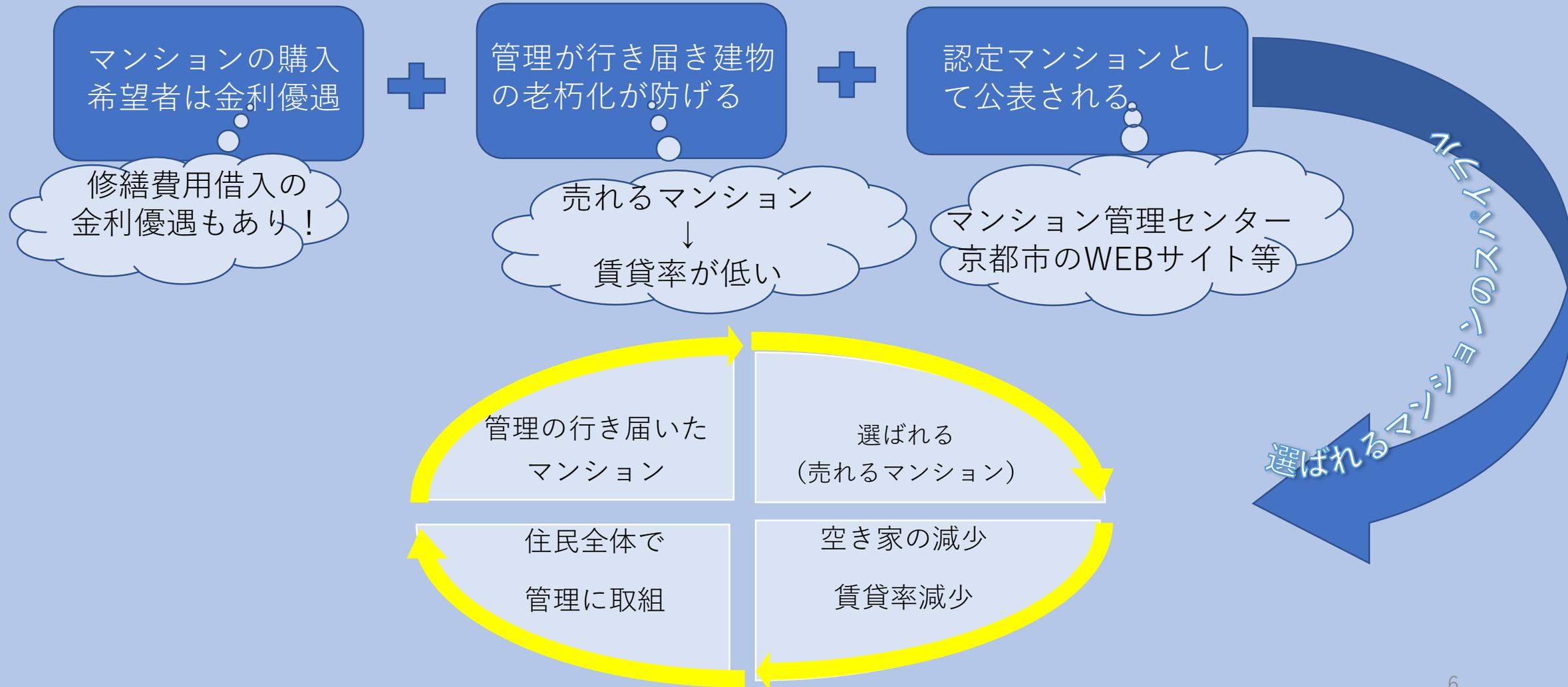
→一定の管理水準を満たしているという客観的な証明

→市場評価の向上 → 世代交代（2つの老いに歯止め）・空室率低下

• 金利優遇

住宅金融支援機構の借入金利引き下げ・すまいる債の金利優遇

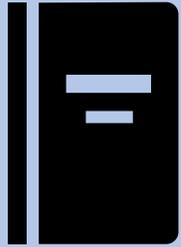
管理計画の認定を受けると マンションはどうか



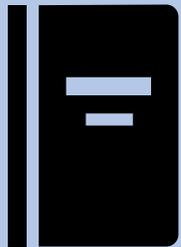
◎ 管理計画認定の基準

| 認定基準 | | 提出する書類 |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| ○管理組合の運営 | ① 管理者等が定められていること | 集会（総会）の議事録の写し |
| | ② 監事が選任されていること | |
| | ③ 集会が年1回以上開催されていること | |
| ○管理規約 | ④ 作成されていること | 管理規約の写し |
| | ⑤ 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定められていること | |
| | ⑥ 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 | |
| ○管理組合の経理 | ⑦ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている | 貸借対照表及び収支計算書 |
| | ⑧ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない | |
| | ⑨ 修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内 | |
| ○長期修繕計画の作成及び見直し等 | ⑩ 「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成さ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 | 長期修繕計画の写し 作成又は変更を決議した総会の議事録の写し |
| | ⑪ 7年以内に作成又は見直しがされている | 作成又は変更を決議した総会の議事録の写し |
| | ⑫ 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 | 長期修繕計画の写し |
| | ⑬ 将来の一時金の徴収を予定していない | |
| | ⑭ 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 | |
| ⑮ 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 | ⑯ ・組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること | 表明保証書等 |
| | ・ 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 | |

認定基準をクリアできるか
簡単に見てみましょう



管理規約



長期修繕計画

認定基準をクリアできるか 簡単に見てみましょう

- 管理規約について

現在の管理規約はいつ改正されたものですか？



災害時・緊急時の専有部への立ち入り：標準管理規約第23条

財務・管理に関する情報の書面交付：標準管理規約第64条第3項



平成28年3月改正の標準管理規約より

認定基準をクリアできるか 簡単に見てみましょう

• 長期修繕計画について

作成・見直ししたのはいつですか？ → **7年以内の作成見直しが必要**

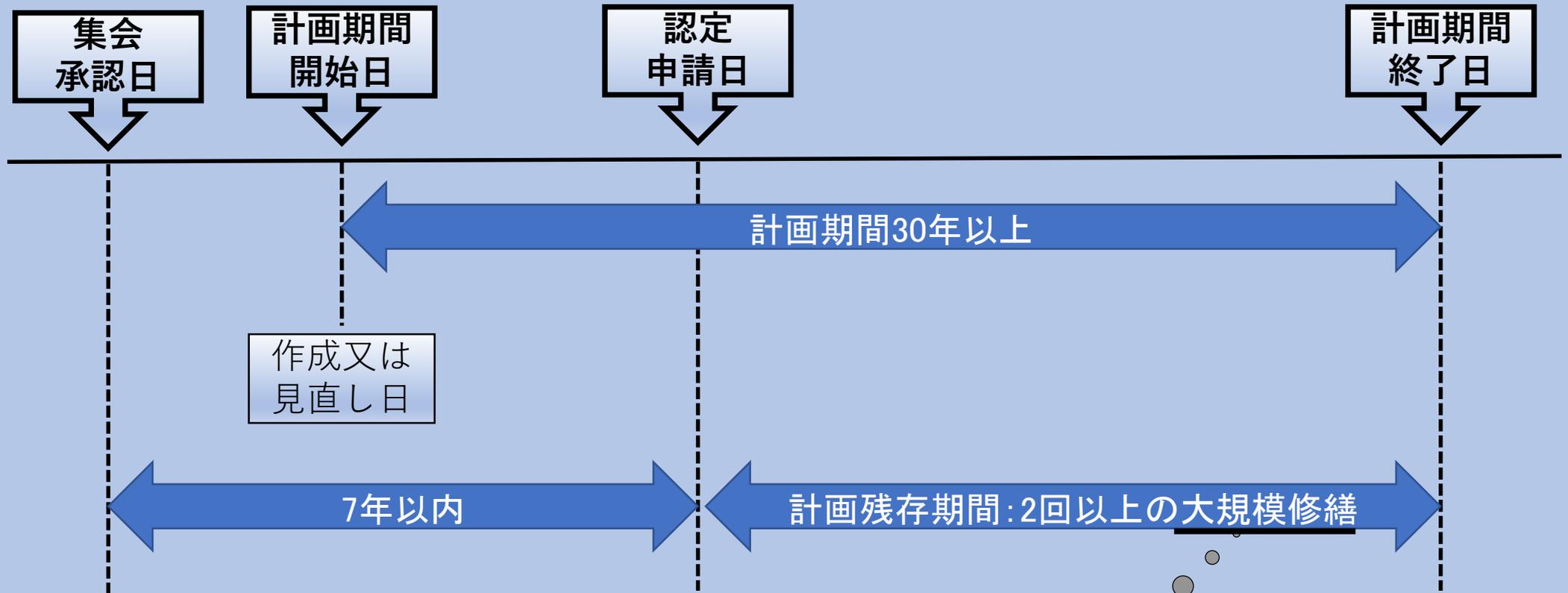
計画期間は何年ですか？ → **30年以上の計画が必要**
※令和3年9月改正ガイドラインより

計画残存期間中の大規模修繕工事の回数は？

定義：外壁について行う修繕又は模様替えを含む大規模な工事

認定基準では2回以上の計画が必要

計画期間のイメージ



大規模修繕：マンションの外壁の
修繕・模様替えを含む工事

管理計画認定基準をクリアできるか 簡単に見てみましょう

- 修繕積立金について

一時的な徴収を行う計画はありませんか？

↓
一時的な徴収とは

大規模修繕開始前々年度～完了翌々年度の
期間に通常の二倍以上の徴収

計画最終年度の借入金残高は？

↓
30年後に借入金のない計画が必要です！

最後に

- 魅力のあるマンションであり続けるには所有者の管理に対する関心が大切です。
- 管理の基本は管理規約と修繕計画の立案・見直し・実行です
- 管理基準の目安となるのが管理計画認定制度です