

# 私たちはマンション管理計画認定を こうして取得しました (ルピナス国立ステーションスクエア)



## 【ルピナス国立ステーションスクエア】

地上 12 階建て、総戸数 87 戸の中型マンション（2001 年 3 月竣工）で、国立駅のすぐ隣に位置しています。大通り沿いには多くの飲食店が立ち並び、通りを一本入れば閑静な住宅街が広がっています。

国立市がマンション管理計画認定制度（以下「認定制度」といいます）を実施してから市内で初めて認定取得（2023 年 5 月）したマンションです。今回、管理組合顧問の原様、管理業務を請け負っている（株）長谷工コミュニティの山本副主任に加え、認定取得をサポートした国立市都市整備部都市計画課の村山様（いずれも取材当時）にもご同席いただき、認定を取得するまでの経緯やご苦労された点について語っていただきました。



ルピナス国立ステーションスクエア  
管理組合顧問 原 雄一 様



(株)長谷工コミュニティ東京西支店  
山本 将彰 様



国立市 都市整備部 都市計画課  
村山 幸浩 様

## 1. 認定申請の動機

### — 認定を取得しようと思われたきっかけを教えてくださいませんか？

（本文中敬称略）

（原）私は以前、この管理組合の理事長をやっておりましたが、退任後も顧問という形で組合運営に携わっています。そのため、長期修繕計画の立案等にも積極的に関わってきました。

あれは 2020 年頃でしたか、竣工から 20 年が経過し、先々のために管理組合の役員の方々と計画を見直していたところ、数年後の大規模修繕工事で積立金が大幅に不足する可能性があることが判明したんです。当初の計画には資材や人件費の高騰、突発的に工事が必要になる可能性が十分に織り込んでいませんでした。メンバー全員が非常に危機感を覚えましたね。そこがスタートだったように思います。

いろいろ試算してみたのですが、月々の積立額をそれまでの約 3 倍に引き上げなければならなかったのです。

でも果たして組合員の皆さんの理解を

得ることができるのかと心配になり、管理会社の指導の下、理事会で検討を重ねました。一気に 3 倍というのはいくら何でも厳しいということで、何とか 2 段階の引き上げで済む案をつくり、値上げの必要性を丁寧に説明して回りました。その甲斐があって総会では、引き上げ案は全会一致で無事可決され、ほっとしたことを覚えています。

ここは比較的若い人が多く居住しているマンションなんですが、それでも急な値上げは憚られます。年金世帯が多い老朽化マンションではなおさら難しいのではないのでしょうか。新築マンションでは月々の積立額が低く抑えられているケースも多いですが、30 年先の将来を見据えて、早くから話し合っておくことが大事だと思います。

いずれにせよ、これを機にこれまでの管理のやり方についても全般的に見直したほうがよいのではないかとの思いを強くしました。認定制度のことは、管理業務主任者の講習で知り、詳細を調べていったのですが、漠然とした目標よりも客観的な

目標があった方が、組合員の皆さんの協力も得やすいだろうということで、認定の取得を目指すことにしたわけです。

そこで、国立市役所に相談に伺いご担当の村山さんから認定取得のメリットについて詳しい説明をいただいたことで、益々取得への意欲が湧いてきました。ちょうど国立市でも 2023 年 4 月から認定制度が始まる予定と知り、それに合わせて具体的に動き出しました。

## 2. 認定取得によるメリット

### 一 認定を取得するメリットとは、どういったものなのでしょうか？

**(原)** 認定制度では、管理の面でクリアすべき項目や基準が客観的に明確にされています。

これらに照らし合わせて自分のマンションの状態を点検していけば、必ずと改善すべき点がはっきりするんです。何をすればよいかの浮き彫りになるといって、管理組合や理事長にとって管理の適正化に向けた羅針盤の役割を果たしてくれます。

### 認定取得による好循環

再認定の取得へ  
(認定の維持)

管理計画  
の認定

良質な管理水準の  
向上・維持

管理の  
適正化

市場価値  
の向上

管理意識が高まり  
自主的な取組の促進

管理意識  
の向上

市場価値の向上により  
認定のメリットを実感

そうやって正しい取組を進めていった結果、認定取得後の当マンションの取引価格は目に見えて上昇しました。取組の成果が市場に評価されることが大きなメリットと言えるでしょうね。

**(村山)** 目に見えるメリットを身近に感じることで、組合員の管理意識が高まり、管理の適正化に向けての良い循環に繋がっていくと思います。

**(原)** それ以外にも住宅金融支援機構が取り扱っている「マンションすまい・る債」の利率が優遇されます。将来の修繕への備えとして、当マンションでも認定取得後に購入しました。

**(村山)** また、認定を取得すると税制優遇を受けられる場合があります。  
〔「マンション長寿命化促進税制」〕

築 20 年以上、10 戸以上でマンションの床防水などの長寿命化に役立つ工事を過去に 1 度以上実施している等の条件はありますが、区分所有者ごとに建物部分の固定資産税が減額されます。減額割合は自治体によって異なっておりまして、国立市では 3 分の 1 です。

長寿命化工事が完了していることが条件となっていますので、お早めに御検討いただければと思います。

## マンションすまい・る債

### マンションすまい・る債とは？

大規模修繕に向けた修繕金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付 10 年債権

### 参考利息 (2025 年度募集債券)

(税引前)

0.525%

(税引後) 0.4447%(注)

管理計画認定  
を取得した  
マンションの場合

(税引前)

0.575%

(税引後) 0.4870%(注)

2025 年度募集分から、応募については先着順とし、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了

## 長寿命化促進税制 (長寿命化に資する大規模修繕工事が行われたマンションに対する固定資産税の減額制度)

### 減額の対象になるマンションは？

次に掲げる要件すべてを満たす住宅  
申告時点かつ工事完了日の翌年 1 月 1 日時点でそれぞれの要件に該当している必要があります。  
詳細は主税局ホームページをご確認ください。

[https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/oshirase/2023/daikibo\\_syuzen.html](https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/oshirase/2023/daikibo_syuzen.html)

- (1) 築 20 年以上かつ 10 戸以上の区分所有マンション
- (2) 長寿命化工事※を過去に 1 度以上実施していること
- (3) 管理計画認定マンション 又は 助言・指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション
- (4) 令和 5 年 4 月 1 日～令和 9 年 3 月 31 日の間に長寿命化工事※を完了していること

※ 長寿命化工事・・・屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事 (全工事必須)

### 減額される期間・金額は？

工事完了年の翌年分 (改修工事が 1 月 1 日の場合はその年度分) の建物部分の固定資産税に限り、当該住戸 1 戸あたり 100 m<sup>2</sup>の床面積相当分までの固定資産税の 2 分の 1 (23 区) ※を減額

※ 23 区外のマンションの減額割合は、当該マンションが所在する市町村へお問い合わせください。

### 3. 認定基準について

#### 一 国立市ではどのようなマンションが認定を取得できるのですか？

(村山) 国が示している 17 項目の標準的な認定基準を設定しました。国の基準以外に、コミュニティの形成、防災、環境等に関する独自基準を追加している自治体もありますが、当市では認定のハードルはあまり高くせずに、できるだけ多くのマンションに認定を取得していただきたいと考え、あえて独自の基準を設けていません。市内でこれから認定を取得しようと考えている管理組合がいらっしゃれば、早めに当課にご相談いただければ、認定取得のポイントを解説するなど認定取得に向けてサポートいたします。

### 4. 認定基準への対応

#### 一 クリアしなければいけない認定基準の中で何から対応されましたか？

(原) 管理規約の見直しと組合員及び居住者名簿の作成からでした。特に名簿は、日常の管理はもちろんですが、災害等の緊急時にも迅速な対応を行うためには、きちんと備えておくことが必要不可欠です。

私たちは（管理会社の）山本様から提供いただいたデータを元に最新の名簿を作成しましたが、管理会社しか名簿を保有していないケースも多いと聞きますので、管理会社ときちんと情報共有できるようにしておくことが大事だと思いますね。

当マンションでは、名簿の作成に当



たって、各部屋を 1 軒ずつ訪問し、外出中でも連絡が取れるよう携帯電話の番号登録をお願いしました。個人情報流出を懸念して、世帯主の電話番号だけの提供になった方も数名いらっしゃいまして、現在も調査を継続しています。こうした方々にも安心していただけるような情報の取扱いの仕組みが必要でしょうね。

認定基準では「1年に1回以上」の確認が求められていますが、災害はいつ発生するか分かりません。当マンションでは緊急時に迅速な対応が取れるように、3か月に1回の割合で継続的に確認することになっています。

(村山) 個人情報の漏洩を懸念して提供を拒まれる方がいらっしゃるのどのマンションでも同じかもしれませんね。ただ、災害時に整備された名簿が無いと、お住いの方々の安否確認が困難になってしまいます。

防災上の観点から、名簿を整備することの重要性を粘り強くお伝えするとともに、名簿を適切に管理するルールも必要ですね。

### 5. 実際に認定を申請するまで

#### 一 認定申請の検討を始められてから認定取得するまでの日程はどのようでしたか？

(原) 国立市が認定制度を開始する 2023 年 4 月に認定申請ができるように約 1 年前から検討・準備を始め、前年 6 月の総会で、全会一致で認定申請の承認を得ました。その後、認定申請に必要な書類の準備を進め、予定どおりマンション管理センターへ「事前確認申請」を行いました。センターによる審査を経て「適合証」の交付を受けた後、2023 年 5 月に国立市から認定がおりました。国立市の認定制度開始まで準備に時間をかけることができたこと、（管理会社の）山本様のご協力も得られたことでスムーズに認定を受けることができました。

申請の必要書類も計画的に作成していったため、余裕をもって準備できました。日頃の書類管理やきちんとした引継ぎが大事ですね。

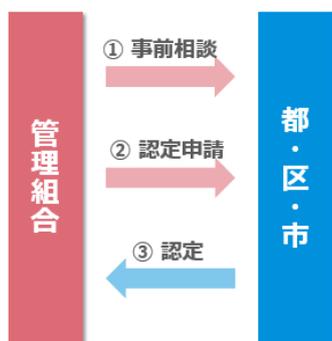
(村山) 国立市ではマンション管理センターの適合証交付を認定申請時の条件にしていますが、区市によっては直接申請も可能です。

#### 一 申請の準備をするうえで、順順に申請を進めるためのアドバイスはありますか？

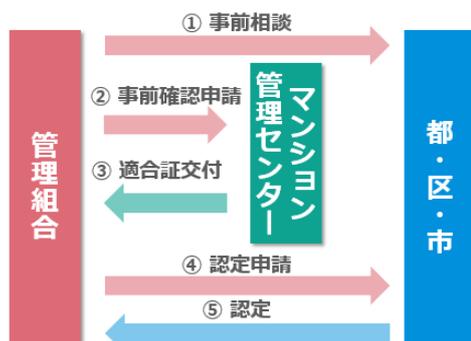
(原) 管理組合総会で認定申請への承認を得るため、理事会での認定申請の決議後、事前に認定制度の概要や認定取得によるメリット、これまでの理事会での議事録等についても掲示板に分かりやすい説明を貼り出すなど居住者に説明し、協力を呼びかけることが効果的だと思います。

### 認定申請のルート

(1) 区市に直接申請する場合



(2) マンション管理センターのサービスを利用して区市に申請する場合



また、事前審査を行うマンション管理士が理解しやすいように、提出する各資料の解説書も別途準備しました。このような配慮も必要かと思います。

### — 管理会社の立場で今回の認定申請に当たって課題はありましたか？

**(山本)** 今回の認定申請では原様を中心に理事会の方々が先導されて対応を取られていたため、管理会社としてはそれほど手間をかけずに必要な資料の手配、提供などのサポートができました。今後も引き続き認定マンションを増やすことに協力していきたいと思っています。認定制度や適正評価制度（マンションの管理や管理組合運営の状態を（一社）マンション管理業協会が6段階で評価する制度）を申請するマンションも増えてくるので、普段の管理業務と合わせて、各制度の申請に向けたサポートも管理会社として求められると考えています。

— 東京都には、認定申請に伴う管理会社の負担軽減に取り組む区市に対する補助制度（管理計画認定促進補助）があるので、広く活用いただけるよう働きかけていきます。

## 6. 認定を取得してみても

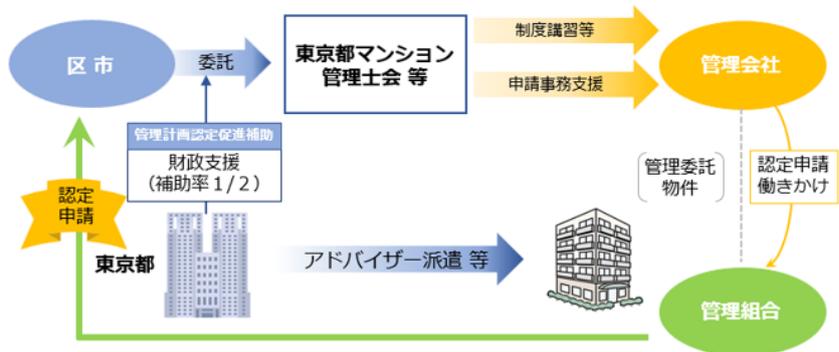
### — 実際に認定を取得された後で内外の反応はいかがでしたか？

**(原)** マンション内の掲示板を使って認定取得を発表したところ、写真を撮っている居住者がたくさんいました。また、市内の不動産会社の方とお会いした時にも、認定取得にかかった期間、一番高かったハードルなどが話題に上がり、皆さんが興味を持っていたのだと実感しました。

## 管理計画認定促進補助

認定制度について管理会社の理解を深め、認定取得を促進する仕組み

### 【スキーム図】



**(村山)** 国立市でもホームページでこちらのマンションが認定を取得したことを公表したところ、早速いくつかの管理組合の方から「私のマンションでも認定が取れるのか」などの問い合わせをいただきました。やはり、認定制度への関心が高いのだと実感しましたね。

制度を広く知ってもらうためにも本件は良いきっかけになりました。

**(山本)** 認定制度については、我々の業界でも関心が高まっていると思います。やはり認定は適正な管理がなされていることのある種のお墨付きですから、今後、管理組合と二人三脚で認定取得を目指す管理会社がスタンダードになっていくのではないのでしょうか。

## 7. 最後に

### — 今後どのような取組をしていきたいですか？

**(原)** 今回、認定を取得することができましたが、これは管理適正化のための第一歩だと考えています。

今後は、挨拶運動などにも積極的に取り組んでコミュニティを強化していきたいですね。このマンションは国立駅のすぐ近くで便利だからか、賃貸物件、単身世帯が多く、居住者同士のコミュニケーションが不足しがちです。挨拶は、コミュニケーションの第一歩ですし、特に、震災などの災害時には居住者同士の助け合いのベースにもなります。

**(村山)** コミュニティ強化のためには、挨拶運動のほかに地域の美化活動への参加なども有効ですね。

**(原)** その他には、管理組合の収入を増やしたいと思っています。例えば、外部に貸し出す駐車場を適切に管理し、空き区画が出ないようにしたいと考えています。

**(村山)** こちらのマンションの立地であれば、駐車場の需要は多そうです。空き駐車場の貸出しのほかにも、敷地内への自動販売機の設置なども初期費用が少なく実施できるので取り組みやすいと思います。大規模修繕をスムーズに行うためにも、色々なアイデアを出しながら管理組合の収入を増やすことも重要です。

— 本日は大変貴重なお話をどうもありがとうございました。

