

東京都・(一社)東京都マンション管理士会 共催
マンション管理・再生セミナー2023

講演1

マンション防災にもつながる管理計画の認定取得を目指そう！

～ 現状のチェックが認定取得の最短切符 ～

2023(令和5)年10月14日

東京都議会議事堂1階 都民ホール



一般社団法人
東京都マンション管理士会

代表理事 親泊 哲

管理計画認定制度の基本事項

■管理計画認定制度とは

- 地方公共団体が、国の「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」に基づいてマンション管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション(管理組合)が当該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の認定を受けることができる制度

※1 地方公共団体における管理適正化推進計画の作成は任意

※2 東京都内において、管理適正化推進計画の作成とそれに基づく管理計画の認定の主体(上記にいう地方公共団体)は、区部・市部のマンションについては各区・各市、町村部のマンションについては東京都

※3 東京都内でも、すでに制度を実施している区市、未実施の区市がある(マンションが存する区市のホームページなどで確認)

■認定の有効期間

- 認定を受けた日から5年間
- その後も5年ごとの更新が可能(更新について申請し、認定を受ける必要がある)

■認定を取得したマンションの公開

- 認定を受けたマンションは、希望に応じて公益財団法人マンション管理センターの専用サイトで公表される
管理計画認定マンション一覧 <https://publicview.mankannet.or.jp/>
 - 公表される情報: 認定コード、認定日、マンション名、所在地
- 【参考】令和5年10月3日時点の認定件数 221件(全国)

■認定の基準

- 国の「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」(別紙二)に掲げられている基準が「標準的な基準(※後掲)」と位置付けられている
- 区市によっては、当該区市の独自基準が設けられることもある

認定取得の効果・優遇措置

■効果

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される
- 適正に管理されたマンションの存在により、地域価値の維持向上につながる

■優遇措置

1. 住宅金融支援機構の「フラット35」の借入金利の引き下げ
(マンション取得時)
 - 当初5年間、年0.25%の金利引き下げが受けられる
2. 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ
(マンション改修時)
 - 全期間で年0.2%の金利引き下げが受けられる
3. 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」における利率上乘せ
 - 令和5年度は、10年満期時の年平均利率(税引前)が、通常では0.475%のところ、管理計画認定取得済の場合は0.525%となる
4. マンション長寿命化促進税制に基づく固定資産税の減額措置
 - (簡単に言えば・・・)管理計画の認定を受けた一定のマンションで、一定期間内に「長寿命化工事」が行われた場合、当該マンションの建物に係る区分所有者の翌年度分の固定資産税について、自治体の条例で定める割合が減額される
(※現時点では令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事が対象)

標準的な認定基準と添付（証拠）書類

1 管理組合の運営（添付書類：集会（総会）の議事録の写し）

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること



認定基準への適合状況は、総会議事録、管理規約、長期修繕計画その他の添付書類に基づいて審査される

2 管理規約（添付書類：管理規約の写し）

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、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定められていること
- (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（または電磁的方法による提供）について定められていること

3 管理組合の経理（添付書類：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／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）

- (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
- (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
- (3) 直前の事業年度の終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一割以内であること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等（添付書類：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）

- (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
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- (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
- (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
- (5) 長期修繕計画の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
- (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

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（添付書類：表明証明書／※後記）
- (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

認定取得のポイント（総括）

① 認定基準の詳細や添付書類の確認

【参考】国土交通省 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に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(令和5年4月追補版)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600147.pdf>

② 管理・運営の振り返りとチェック

1 管理組合の運営 ⇒ 本日の重点チェックポイント①

- ・ 管理者等(理事長や管理組合法人の代表理事など)や監事の選任方法は適切か？
- ・ それに関連して、総会議事録や理事会議事録の記載内容は適切か？

2 管理規約

- ・ 相対的に、最新のマンション標準管理規約に準拠した規約になっているか？

3 管理組合の経理

- ・ 管理費と修繕積立金の区分経理の内容は、認定基準に適合しているか？
- ・ 未納の管理費等に対する督促は、適切に行われてきているか？

4 長期修繕計画の作成及び見直し等 ⇒ 本日の重点チェックポイント②

- ・ 管理組合内で現に有効な計画と認識されている長期修繕計画について、7年以内に開催された総会で作成または変更(採択)の承認が決議されているか？
- ・ 専有部分の総床面積が分かる附帯資料があるか？
- ・ 長期修繕計画そのもの、または修繕積立金(あるいは両方)を見直す必要があるか？ないか？

5 その他 ⇒ 本日の重点チェックポイント③

- ・ 組合員名簿と居住者名簿の両方が備えられているか？
- ・ 備えられているとして、年に1回の確認が行われているか？

③ 丁寧な準備

- ・ マンション(管理組合)によっては、認定基準を満たすために「規約の改定」「長期修繕計画の変更」「修繕積立金の上方改定」などが求められるケースもあると予想される
- ・ いずれも、総会の決議(規約改定は特別決議)を要することであり、**区分所有者の合意形成なくしてそれらが成立しない**ことを念頭に置いた丁寧な検討と説明(=準備)が求められることを認識する

■規約に定められた選任方法と実態の整合

【規約例1】 ※現在のマンション標準管理規約に準拠した規定

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

【規約例2】 ※改正前のマンション標準管理規約に準拠した規定

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

※上記の規約事項はいずれも有効だが、実際そのとおりに選任され、かつ、申請添付書類の記載と整合しているか？

①監事の選任方法について

【規約例1・2に共通】

- 監事は、必ず総会で選任されなければならない、理事会の決議や互選で選任されることはない
- 例えば、総会で役員を一括して選任した後に、役員全員の互選または理事会の決議で理事長、副理事長、会計担当理事に加えて監事をも選任しているようなことはないか？

②理事長の選任方法について

【規約例1の場合】

- 理事長は、必ず理事会の決議によって選任されることを要する。理事会(臨時理事会)の開催とその議事録の作成(署名押印共)が必須。

【規約例2の場合】

- 理事長は、必ず理事の互選により選任されることを要する。その結果の議事録への付記または互選書等の別途作成が必須。

③その他

- 例えば、規約に定められた役員の任期が「通常総会の翌日から」であるのに、総会当日のうちに「理事会の決議」や「互選」をしてしまっているようなことはないか？

■長期修繕計画の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【原則の基準】

- ① マンションの長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された単位面積(m²)当たりの修繕積立金の平均月額が、右表の「事例の3分の2が包含される幅」の下限値を上回っていること 【出典:国土交通省資料】

★計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額(円/m²・月)

$$Z = (A+B+C) \div X \div Y$$

- A: 計画期間当初における修繕積立金の残高(円)
- B: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)
- C: 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額(円)
- X: マンションの総専有床面積(m²)
- Y: 長期修繕計画の計画期間(ヶ月)

●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)

地上階数/建築延床面積		月額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 m ² 未満	235円～430円/m ² ・月	335円/m ² ・月
	5,000 m ² 以上～10,000 m ² 未満	170円～320円/m ² ・月	252円/m ² ・月
	10,000 m ² 以上～20,000 m ² 未満	200円～330円/m ² ・月	271円/m ² ・月
	20,000 m ² 以上	190円～325円/m ² ・月	255円/m ² ・月
【20階以上】		240円～410円/m ² ・月	338円/m ² ・月

- ② マンションに機械式駐車場がある場合には、修繕積立金の平均額の目安に、右表の機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額の修繕工事費から算出される単価を上①のZに加算する

機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費

★目安の額に加算する単価の算出方法

(算出式) 機械式駐車場がある場合の加算額(円)

$$= \text{機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費(円/台・月)} \times \text{機械式駐車場の台数} \div \text{マンションの総専有床面積}$$

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費(1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

【参考】マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600153.pdf>

■上記以外の基準 (修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合)

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」の提出があること

出典：国土交通省資料

■認定基準以外の留意点（認定基準と事務ガイドラインの記載事項に対する確実な理解）

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

						作成日／	年	月	日
						集会（管理組合総会）で議決された日／	年	月	日
						単位：千円	(備考)		
区分	推定修繕工事項目	暦年				合計	計画期間外に実施予定の工事 (計画期間内に工事が予定されていない項目のみ)		
		経年					実施予定時期	概算工事額	
仮設	1 仮設工事					0			
建物	2 屋根防水					0			
	3 床防水					0			
	4 外壁塗装等					0			
	5 鉄部塗装等					0			
	6 建具・金物等					0			
	7 共用内部					0			
設備	8 給水設備					0			
	9 排水設備					0			
	10 ガス設備					0			
	11 空調・換気設備					0			
	12 電灯設備等					0			
	13 情報・通信設備					0			
	14 消防用設備					0			
	15 昇降機設備					0			
	16 立体駐車場設備					0			
外構・その他	17 外構・附属施設					0			
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用					0			
	19 長期修繕計画作成費用					0			
	小計		0	0	0	0			
	総費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等 ^(注) ）		0	0	0	0			

※長期修繕計画標準様式と同一の様式で作成していることが求められるわけではありません

19 工事項目に記載された工事が、修繕周期が長期であることなどから計画期間内に行われない予定である場合には、長期修繕計画等の提出書類に参考情報としてその旨を記載し、当該工事の予定時期及び推定修繕工事費を確認

• 長期修繕計画に記載される工事項目は、基本的に「19工事項目」に区分されている必要がある。「19工事項目」とは、国土交通省の長期修繕様式第4-1号の推定修繕工事項目の19工事項目のこと

• 長期修繕計画の作成・変更に係る業務が管理会社に委託する管理業務の一環として実施され、管理委託費に当該業務に係る報酬が含まれる場合は、「長期修繕計画作成費用」の項目が割愛されている場合があるため、長期修繕計画書等の提出書類にその旨の記載があること

■最もハードルが高い認定基準

※認定基準を満たした長期修繕計画への変更を総会で決議することは、けっこう大変！

- 長期修繕計画や修繕積立金の認定基準を満たすことができないマンション(管理組合)では、多くの場合、長期修繕計画そのものを見直し、かつ、最短年度からの修繕積立金の改定と一体的に長期修繕計画の変更の承認に関する議案を総会に上程するスケジュールになることが予想される。
- 長年にわたって長期修繕計画の見直しが行われていなかったようなマンションで、修繕積立金の上方改定を伴う長期修繕計画案の変更の承認を総会に提案し、決議することは、**管理組合にとっての一大事業**と言える。

■長期修繕計画の見直しの事業運営のポイント

- 長期修繕計画の見直しとは、管理会社や建築士事務所によって新たに作成された長期修繕計画案を理事会で受理したり、区分所有者に対して共有化を図ったりすることだけではない。
- 見直しの事業運営において、管理会社や設計事務所は、契約に基づいて長期修繕計画の見直し案(修繕積立金の改定プランを含む。)を作成・提出する責任を負うが、管理組合の総会でそれが採択されるまでの責任は負っていない。
- 見直し案を管理組合の正式な長期修繕計画として採択する(=総会に提案して承認を得る)までの業務は、あくまで**管理組合(理事会)が主体となって執り進めなければならない関係**にある。
- つまり、見直した長期修繕計画案の採択(採択)を総会に提案することについて、**区分所有者に対して説明を尽くすことが理事会の責任に当たる**とともに、**管理組合内の合意形成の点で最も重要なこと**になると考えられる。
- 特に、過去において管理会社から定期的に長期修繕計画の見直し案の提出を受けていたにもかかわらず、長年にわたってその採択を総会で決議することができなかったようなマンション(管理組合)では、その理由を考えてみる。
- 管理計画の認定を取得するために長期修繕計画を見直すというより、まず「マンションの将来のために見直す」という原点に立ち帰った事業実施方針と丁寧な説明が求められる。

■キーワード

急がば回れ！ … 長期修繕計画の見直しは、じっくり取り組みましょう …

■組合員名簿、居住者名簿の備えと内容確認の実施

- 認定基準「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していること」を満たしていることについては、これらの名簿を備え、かつ、年一回以上更新していることを文書(表明保証書)で明らかにする
- 名簿の更新とは、名簿の内容を確認の上、名簿の内容に変更があれば名簿に反映している作業を1年に1回以上行っていることを指す
- 名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる

図表：表明保証書の作成例

出典：国土交通省資料

表明保証書

殿 (計画作成都道府県知事等名を記載)

- 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。
- 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 ○○○○マンション管理組合

マンションの所在地 ○○○○

■実際に名簿を作成（個人情報収集）し運用する場合に欠かせないこと



新たに名簿を作成する場合だけでなく、すでに作成し運用している場合も、この機会に要・確認！

- 2017(平成29)年から施行されている改正個人情報保護法によって、マンションの管理組合も個人情報取り扱い事業者とみなされることになり、以下のようなルールを守らなければならなくなっている
 1. 個人情報を取得・利用するとき
 - ・ 個人情報を取得した場合は、その利用目的を本人に通知、又は公表すること
 2. 個人情報を保管するとき
 - ・ 情報の漏えい等が生じないように安全に管理すること
 3. 個人情報を他人に渡すとき
 - ・ 個人情報を本人以外の第三者に渡すときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得ること
 4. 本人から個人情報の開示を求められたとき
 - ・ 本人からの請求に応じて、個人情報を開示、訂正等すること
- 具体的には、管理組合が保持する個人情報記載書類の取扱い方針として、次のような事項を明示して運用する

1. 個人情報取扱事業者の名称	4. 安全管理措置に関する事項	7. 継続的改善
2. 関係法令・ガイドライン等の遵守	5. 委託の取扱い	8. 保有個人データの開示
3. 利用目的	6. 個人データの第三者提供	9. 問い合わせ先

【参考】防災対策としての名簿の特殊性

- 防災意識の高まりから、大地震等の災害が発生した場合に安否確認等の目的でマンション居住者の名簿が作成されるようになり、この名簿には、家族構成のほか次のような事項が記載がされているケースが多い
 - 介助等が必要な状況にある入居者について「要介助」の記載
 - 医師・看護師の資格を有する入居者について「医師」「看護師」の記載
 - 災害時の共助活動への協力が可能な入居者について「活動可」の記載
- こうした災害時に限って使用される名簿の取り扱いは、前ページにいう組合員名簿や居住者名簿とは異なり、平時には名簿届の原本を厳封した状態で保管することなどのルールづくりが併せて求められる

ご清聴ありがとうございました