

2023年9月11日

一般社団法人京都府マンション管理士会

マンション管理計画認定制度対策PT

マンション管理計画認定制度

～認定基準で注意するポイントについて～

京都市が実施する「管理計画認定事前チェックサービス」では、分譲マンション管理計画認定制度の認定審査時に使用する、国土交通省作成の「分譲マンション管理計画認定制度に関する事務ガイドライン（以下、ガイドラインという）」に合致しているかをチェックしていますが、これまでにチェックしたケースでは、多くの不備事項がありました。

そこで、今回は、特に気をつけていただきたいポイントに絞って説明していきますので、認定申請の自己チェックにあたって参考にしてください。

また、認定審査をされる会員もこれらの点についてご注意ください。

なお、「管理計画認定事前チェックサービス」で総会決議が必要な項目を指摘された場合、指摘事項を修正し、改めて総会を開催して承認を受ける必要がありますので、ご利用を検討されている管理組合においては、総会前にご利用されることをお勧めします。

*管理組合の皆様がご自分のマンションの管理状態を、本解説以外の項目も含めてガイドラインに照らして自己チェックされる場合の解説書は、京都府マンション管理士会HPに掲載されていますので、そちらをご覧ください。

認定基準 (1) ① 管理者等が定められていること

管理者等とは、理事長のことですので、理事長が選任されていることが必要となります。

多くの管理組合では、毎年開催される総会で、「理事長 ○○ ○○」と選任され、総会議事録に記載されていると思いますが、管理規約が標準管理規約（第35条）どおりに記載されている場合は、「理事長は理事会で選任すること」になっています。この場合は、理事会議事録で理事長が選任されたことが記載されている必要があるため、注意してください。

これまでずっと総会で理事長を選任しているのでいまさら管理規約を直せない場合は、理事会議事録で「総会決議における理事長の選任を追認する」と記載することでよいと思います。

認定基準 (1) ② 監事が選任されていること

監事についても、多くの管理組合では、毎年開催される総会で、「監事 ○○ ○○」と選任され、総会議事録に記載されていると思いますが、ここでのポイントは、管理規約に標準管理規約（第 41 条）に記載されている監事の職務に関する記載がないと認定基準に合致しませんので注意してください。また、管理規約が標準管理規約第 35 条第 2 項のとおり記載されている場合は、理事会の互選で選任されているケースでは、適合しません。

認定基準 (2) ① 管理規約が作成されていること

管理規約が改正されている場合、新旧対照表はあるが、現在有効な管理規約全体が記載されているもの（以下、全体版という）がないケースもあると思いますが、新旧対照表を提出する場合は、それが決議された時の総会議事録も合わせて提出する必要がありますので注意してください。

したがって、管理計画認定を受ける際には、全体版を作るほうが手間も省けますし、日頃の管理においても全体版は必要ですので、是非、作成されることをお勧めします。

認定基準 (2) 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

これは標準管理規約第 23 条（必要箇所への立入り）第 4 項と第 32 条第 6 号と同じことが管理規約に記載されていないとダメですということです。

よくあるケースで、ホームセキュリティーを契約しているので、この文言と異なる規定になっている場合がありますが、認定をクリアするには第 23 条第 4 項と同じように記載されている必要がありますので注意してください。ホームセキュリティーなどの記載は別項としたほうがよいと思います。

また、標準管理規約第 32 条第 6 号を修正しているケースもありますが、「修繕等の履歴情報の整理及び管理等」が記載されている必要がありますので注意してください。

表現が違うけど同じ内容だと言われても、審査担当者が同じでないとダメと言うケースもありますので、同じにしておくほうが無難です。

認定基準 (2) 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（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

これは、標準管理規約第 64 条第 3 項と同じことが管理規約に記載されていないとダメですということ。

ここで重要なのは、第 3 項だけでなく、第 3 項で述べている情報等が標準管理規約に記載されているものが含まれている必要があることです。第 3 項では、「本条第 1 項及び第 2 項並びに第 72 条第 2 項及び第 4 項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報」の書面交付を定めています。本条第 1 項の内容が、標準管理規約に記載されている内容と同じでないケースがありますが、この場合は認定されない可能性があるので注意してください。したがって、第 1 項～第 2 項も標準管理規約と同じようにしておく方が無難です。また、第 3 項の括弧書きの中の参照条文の整合性も確認する必要があります。

認定基準 (3) 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

ここでは、管理費会計の収支計算書と貸借対照表等があり、修繕積立金会計の収支計算書と貸借対照表等があることが必要です。

また、「修繕積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。」という内容が管理規約に記載されている必要がありますので注意してください。

認定基準 (3) ②修繕積立金会計から他の会計への充当がなされていないこと

ここで重要なことは、標準管理規約第 28 条と同じことが管理規約に記載されている場合、それ以外の支出があればこの認定基準に合致しないということです。例えば、経費等に該当する支出は管理費会計から支出することに標準管理規約ではなっています。標準管理規約第 28 条に記載されている「特別の管理に要する経費」以外の支出（例えば、振込手数料など）があればこの認定基準に合致しないこととなりますので注意してください（ただし、今後、変更があるかもしれません）。

また、管理規約で「管理費が不足する場合、修繕積立金から一時的に立替ができる。」という記載があれば、認定基準に合致しないこととなりますので注意してください。

なお、収支計算書の修繕積立金会計の項目に「管理費会計への振替」などの科目があれば認定基準に合致しない可能性がありますので、これも注意してください。

認定基準 (4) 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

「標準様式に準拠」していると認められるには、事務ガイドラインに記載された 10 項目のすべてが長期修繕計画書に記載されている必要がありますが、10 項目のうち次の項目に不備があ

るケースが多くありますので、注意してください。

①修繕工事の内容（19 工事項目）

④修繕積立金の月当たり㎡単価

具体的に説明します。

①の「19 工事項目」とは、次に記載された工事のことです

1 仮設工事 ・ 2 屋根防水 ・ 3 床防水 ・ 4 外壁塗装等 ・ 5 鉄部塗装等 ・ 6 建具 ・ 金物等 ・ 7 共用内部 ・ 8 給水設備 ・ 9 排水設備 ・ 10 ガス設備 ・ 11 空調 ・ 換気設備 ・ 12 電灯設備等 ・ 13 情報 ・ 通信設備 ・ 14 消防用設備 ・ 15 昇降機設備 ・ 16 立体駐車場設備 ・ 17 外構 ・ 附属施設 ・ 18 調査 ・ 診断、 設計、 工事監理等費用 ・ 19 長期修繕計画作成費用

認定審査に合格するのは、この 19 工事項目がすべて長期修繕計画書に記載されている必要がありますが、

- ・ 複数の工事項目が一つに纏められている
- ・ 工事項目の名称が 19 工事項目と異なる
- ・ 長期修繕計画期間内に工事を予定していない、あるいは該当の設備がない（機械式駐車場等）ので記載されていないというケースが実際には多くあります。

この場合には

- ・ 複数の工事項目が一つに纏められている場合は、内訳表などで 19 工事項目のどれが含まれているかを記載する必要がある。
- ・ 長期修繕計画期間内に工事を予定していないので記載していない場合は、工事を予定してなくてよい理由の記載と当該工事を行うとした場合の予定時期及び推定修繕工事費の記載が必要である。
- ・ 該当の設備がない場合はその旨の記載が必要である。
- ・ 工事項目の名称が 19 工事項目と異なる場合は、突合せ表を作る必要がある。
- ・ 長期修繕計画の作成・変更費用が管理委託契約に含まれる場合は、その旨の記載が必要となるので、注意してください。

④「修繕積立金の月当たり㎡単価」は、修繕積立金の平均額ではなく、「毎月の修繕積立金総額を専有床面積で割ったもの」ですので注意してください。

「段階増額積立方式」の場合は、値上げ毎に「修繕積立金の月当たり㎡単価」の記載が必要ですので、長期修繕計画標準様式第 5 号に準じたものを作成するのがよいと思います。

以上