

シリーズ 「マンション管理計画認定制度～管理組合は何をすればよいのか」

第8回「ガイドラインを読み込もう（認定事務・長期修繕計画作成・修繕積立金）（その1）」

【おことわり】 今回のテーマは、これまでのテーマの復習と具体的な認定基準を「マンション管理計画認定事務ガイドライン」に沿ってお話しますので、管理計画認定制度を大まかに知ればよいという方は、次のテーマにお移りください

今回から、「ガイドラインを読み込もう（認定事務・長期修繕計画作成・修繕積立金）」をテーマに考えていきたいと思います。

「マンション管理計画認定事務ガイドライン」でも「はじめに」で繰り返し、「改正マンション管理適正化法の改正の背景」として、高経年マンションが急増する見込みであることから、次のように述べています。

①	マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題である
②	マンションの管理の適正化の推進のため、マンション管理適正化推進計画や管理計画の認定などの制度が創設された

そして、「管理計画認定制度」と「都道府県等のマンション管理適正化推進計画」との関係については、都道府県等は国の基本方針に基づき次のことができると述べています。

①	マンション管理適正化推進計画の作成
②	都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針の作成
③	国のマンション管理適正化指針に加えて、都道府県等の地域性を踏まえた独自の指針を定めることも可能

④	地域のマンションの立地状況や政策の方向性に合わせて、独自の助言・指導又は勧告、管理計画の認定に係る基準の作成
---	--

早い話、都道府県等が管理計画の認定を行うためには、推進計画を作成していることが必要で、あわせて都道府県等が独自の指針を定めた場合、助言・指導及び勧告や管理計画の認定に当たっては、当該指針に合わせた認定基準の作成が必要であるということです。

そして、「マンションの管理計画認定制度の狙い」を次のように述べています。

①	管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される
②	管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価される
③	良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上が図れる

ここに示されているとおり、管理計画認定により、①のマンションの管理適正化が推進され、②の市場価値の向上が期待できることから管理組合の管理意識の向上が図られ、それにより③の良好な居住環境の維持向上が図られることを管理計画認定制度で実現しようというものです。

次に、「申請主体と認定における審査対象」については次のとおりです。

申請主体と審査対象	<p>管理計画の認定の申請主体は、マンションの管理組合の管理者等である</p> <p>管理者等とは、法人以外の管理組合では「理事長」が該当する。法人の管理組合では「理事」が該当する。</p> <p>審査対象は、住宅部分の共用部分である</p> <p>なお、複合用途型及び団地型マンションの場合は次のとおりとなる</p> <p>①複合用途型マンションの場合</p> <p>複合用途型マンションにおける管理計画認定の申請主体は、全体管理組合（マンションの区分所有者全員によって構成される管理組合をいう。）の管理者等のみである。</p> <p>建物に複数の管理者等が存在する場合、店舗部会の管理者等を除く管理者等の連名により申請</p>
-----------	---

	<p>する。</p> <p>全体共用部分並びに住宅及び店舗の一部共用部分のそれぞれに管理者等が存在する場合、申請は、全体管理組合及び住宅部会の合意のもとで行い、認定対象となる管理計画の範囲は全体共用部分及び住宅一部共用部分に関する部分とする。</p> <p>②団地型マンションの場合</p> <p>1) 区分所有法第 68 条規約ありの場合</p> <p>申請主体は団地管理組合（区分所有法第 65 条団体）の管理者等となる。</p> <p>認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた団地全体である。</p> <p>2) 区分所有法第 68 条規約なしの場合</p> <p>申請主体は各棟の管理組合（3 条団体）の管理者等及び団地管理組合（65 条団体）の管理者等となる。</p> <p>認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた部分となる。</p>
--	---

なお、「認定申請」には次のとおり総会決議が必要です。

<p>認定申請 に必要な 決議</p>	<p>認定申請にあたっては、その旨を集会（総会）で決議を得る必要がある。認定の更新も同様に決議が必要である。</p>
-----------------------------	--

総会で、「認定申請する理由や、メリットやコスト」などを説明して、区分所有者の理解を得る必要があります。

そのためには、**理事会で「管理計画認定制度」が、本当に自分たちのマンションに必要なものかを検討しておくことが大事です。**

また、理事会で「管理計画認定制度」について、「マンション管理士から説明を聞く機会を設ける」ということも専門家の活用という意味で大事だと言えますし、マンション管理士も積極的に説明会などに関与していくことが必要です。

また、「認定の有効期間」は、認定を受けた日から**5年間**であることなどが書かれています。

次に、マンションの管理計画認定制度の申請手続きとして、（公財）マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービス（以下、**事前確認**という。）を導入して、審査事務負担の軽減を図るとしています。

その他、こまごまとしたことが書かれていますが、実際の申請時に（公財）マンション管理センターのマニュアルを見ればわかることなので、今回は割愛します。

さて、ここから「事務ガイドライン」のメインである、「管理計画の認定基準、申請書類及び確認方法」を具体的にみていきましょう。

【確認のために提出が必須である書類】と、<チェックポイント！>によって、認定審査がされますので、管理組合等の申請者は、【確認のために提出が必須である書類】と、<チェックポイント！>に従って準備する必要があります。

（１）「管理組合の運営」の認定基準

① 管理者等が定められていること

この項目が「認定基準」になっているのは、「建物の維持管理等の管理組合の業務を円滑に行うための職務を行う管理者等の存在が重要」だという理由からであると思います。

区分所有法では、管理組合法人は理事が執行機関として建物の維持管理等の職務を行います。法人ではない管理組合は、この職務を行う「管理者」を選任できることになっていますので、必ずしも選任する義務はありません。

しかし、管理者がいないと管理組合の運営が円滑に行えないことから、一般的に「理事長」とよばれる管理者が定められていることが「認定基準」となっています。なお「管理者等」となっているのは、法人の管理組合の場合は「理事」が管理者の立場になるからです。

【確認のために提出が必須である書類】

①	管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し（注1）
②	管理規約で「理事会で選任する」などの定めがある場合は（注2）、管理規約の写し、理事会の議事録の写し等が、必要になります
③	議事録などに署名（または電子署名）があることが必要です（注3）

<チェックポイント！>

注1	集会（総会）議事録で、「理事長 だれだれが承認された」旨の記載があることを確認する * 法人でない管理組合の場合は、管理規約で、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする（標準管理規約第38条2項）」旨の記載があることを確認しておく
注2	管理規約で、「理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。」旨の記載があることを確認する 理事会議事録で、「理事長 だれだれとする」旨の記載があることを確認する
注3	押印については、令和3年9月1日までに開催された総会の議事録には押印が必要であるため、署名及び押印（*）があることを確認する。令和3年9月1日以降に開催された集会（総会）の議事録については、管理規約で署名のみと規定されている場合は、署名のみなされていることを確認する 議事録が電磁的記録で作成されている場合、電子署名があることを確認する * 議長及び議長が指名した2名の総会に出席した組合員の計3名 なお、管理者等は必ずしも区分所有者である必要はありません（管理会社等の場合が想定されます）

「標準管理規約」では、第35条第2項で「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。」となっており、第51条第2項で「理事会は、次に掲げる職務を行う。三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任」となっていますので、②に該当するケースは多いと思います。

② 監事が選任されていること

この項目が「認定基準」になっているのは、「管理組合の業務の執行、財産の状況を監査し、その結果を総会で報告する監事の存在が重要」だという理由だと思います。

区分所有法では、管理組合法人は監事を置く義務がありますが、法人ではない管理組合は、監事を置く義務はありませんので、必ずしも選任する義務はありません。

しかし、監事がいないと管理組合の業務の執行、財産の状況を監視する役割が果たせないことから、監事選任が「認定基準」となっています。

【確認のために提出が必須である書類】

①	監事を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し（注1）
②	管理規約で「理事会で選任する」などの定めがある場合は（注2）、管理規約の写し、理事会の議事録の写し等が、必要になります
③	管理規約で監事の職務に関する定められていることを確認する（注3）
④	議事録などに署名（または電子署名）があることが必要です（注4）

<チェックポイント！>

注1	集会（総会）議事録で、「監事 だれだれが承認された」旨の記載があることを確認する
注2	管理規約で別段の定めがある場合には、「・・・監事は、理事会で選任する。」旨の記載があることを確認する 理事会議事録で、「監事 だれだれとする」旨の記載があることを確認する
注3	管理規約で、「標準管理規約第41条」に準拠した記載があることを確認する
注4	押印については、令和3年9月1日までに開催された総会の議事録には押印が必要であるため、署名及び押印（*）があることを確認する。令和3年9月1日以降に開催された集会（総会）の議事録については、管理規約で署名のみと規定されている場合は、署名のみなされていることを確認する * 議長及び議長が指名した2名の総会に出席した組合員の計3名 議事録が電磁的記録で作成されている場合、電子署名があることを確認

	する
その他	管理組合法人に置く監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼任してはならないため（区分所有法第 50 条第 2 項）、兼任していないことを確認する
備考	<p>【マンション標準管理規約（単棟型）】</p> <p>（監事）</p> <p>第 4 1 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</p> <p>2 監事は、いつでも、理事及び第 3 8 条第 1 項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</p> <p>3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。</p> <p>4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。</p> <p>5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。</p> <p>6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。</p> <p>7 前項の規定による請求があった日から 5 日以内に、その請求があった日から 2 週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</p>

監事の場合は、「標準管理規約」では、第 3 5 条第 2 項で「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。」となっていますので、②に該当するケースは少ないと思います。

③ 集会（総会）が年 1 回以上開催されていること

この項目が「認定基準」になっているのは、「管理組合の最高の意思決定機関である総会の存在が重要」だという理由だと思います。

区分所有法では、管理者は、少なくとも毎年 1 回集会を招集しなければならないとされて

います。そのことを確認するために「認定基準」となっています。また、集会を招集しなかった場合、20万円以下の過料に処せられます（区分所有法第71条第四号）。

【確認のために提出が必須である書類】

①	認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し（注1）
②	議事録などに署名（または電子署名）があることが必要です（注2）

<チェックポイント！>

注1	<p>総会議事録の開催日付が認定申請日の1年前以降であることを確認する</p> <p>新型コロナ禍等への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会を開催することができなかった場合は、総会議事録に「その状況が解消された後、遅滞なく集会（総会）を招集している」旨の記載があること、又は別途確認できる資料で確認する</p>
注2	<p>押印については、令和3年9月1日までに開催された総会の議事録には押印が必要であるため、署名及び押印（*）があることを確認する。令和3年9月1日以降に開催された集会（総会）の議事録については、管理規約で署名のみと規定されている場合は、署名のみなされていることを確認する</p> <p style="text-align: center;">*議長及び議長が指名した2名の総会に出席した組合員の計3名</p> <p>議事録が電磁的記録で作成されている場合、電子署名があることを確認する</p>

今回は、「(2) 管理規約の認定基準」以降を見ていきます。