

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1回 「マンション管理計画認定制度のメリットとデメリットはなにか（その1）」

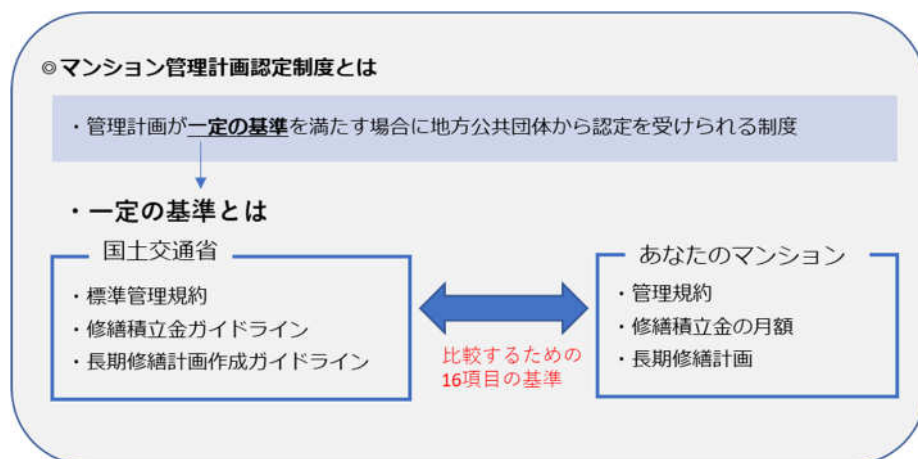
2022年4月1日からスタートした「マンション管理計画認定制度」について、管理組合あるいは管理組合をサポートするマンション管理士がどのように対応すればよいのかを考えていきたいと思います。

大まかなテーマは、次のとおりです。

- ① 「マンション管理計画認定制度のメリットとデメリットはなにか」
- ② 「マンション管理適正化法とマンション管理適正化指針の目的を知ろう」
- ③ 「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）」
- ④ 「結局、管理組合は何をすればよいのだろうか」

さて、「マンション管理計画認定制度」とは、国が「マンションの管理規約などはこのように作ってくださいね」と公表している「標準管理規約」や「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」と、「あなたのマンションの管理規約」や「修繕積立金の月額」や「長期修繕計画」が同じようになっていたら「適正な管理ができています」と認めましょうというものです。

認定する手続きの時に全部点検していたら大変なので、「管理組合の運営状況、長期修繕計画や修繕積立金会計の状況など16項目について一定の基準を満たした場合に適切な管理計画を持つマンション」として自治体から認定を受けられるようにします、というものです。



制度の詳細は、次回以降に説明するとして、第1回目の今回は、幾ばくかのお金をかけて認定を受けたとして、管理組合や区分所有者にどんなメリットがあるのか、認定を受けないとどんなデメリットがあるのか、を考えてみたいと思います。

すでに、マンション管理に携わる専門家の方々から認定を受けるメリットについてのお話しがネットにアップされていますが、概ね次のことに集約されるようです。

1. 認定制度を申請するにあたり、今の管理状況を見直す必要があり、このことが区分所有者全員の管理に対する意識改革のきっかけになる
2. マンションの資産価値が上がることによる流通価格（売却価格）の上昇が見込まれる
3. 住宅金融支援機構の借入金利の引き下げや「マンションすまい・る債」の金利優遇がある

最初の「区分所有者全員の管理に対する意識改革のきっかけになる」ことがメリットになる理由をいうと、認定基準に「災害時等で専有部分の立ち入りについての定めがある」「組合員名簿、居住者名簿が備えられている」という項目があります。しかし、これらに対しては、プライバシー保護を理由にこれらを管理規約に盛り込むことに否定的な区分所有者が一定数おられます。

そうした区分所有者の方に、「このような定めがないマンションは適正な管理がされていないと指摘される」と言えます。

現在の修繕積立金では、将来の大規模修繕工事の際に資金が不足することが分かっているにも関わらず、修繕積立金の値上げに賛成が得られないケースも同様に、管理計画認定基準の適合状況を確認することで、住民の合意を得やすくなることが期待できます。

小さなことですが、こうした取組をしていくことで、マンションの管理の状況が向上していくきっかけになると思います。

では、住み続けている区分所有者にとって、「流通価格（売却価格）が上がる」、ことや「住宅金融支援機構の借入金利の引き下げがある」ことにメリットがあるのか・・・

なんか、不動産仲介業者さんが売りやすくなるメリットではないのか、と思いますが、やっぱり「売れるマンションにすることはメリット」だと思います。

なぜなら、「売れないマンションになってしまうと、住民の高齢化が進み、死ぬまで住むけど、死んだあとはマンションがどうなっても関係ない」という人が増えます。

そうなると、管理費や修繕積立金は少ないほうが良いという人が多くなり、お金がないからますます管理状態が悪くなり、マンションを売ろうにも高く売れなくなり、住民の世代交代が進まなくなる。世代交代が進まないと、「死んだあとは知らない」という高齢者

ばかりのマンションになります。

だから、修繕に必要な修繕積立金を積み立てていて、適正な管理を維持しているマンションだとお墨付きを得ることはメリットだと思います。

では、認定を受けない場合のデメリットはなにでしょうか。

今すぐに認定を受けないと大変だ、というほどのデメリットはありません。第一、「マンション管理計画認定制度」はマンションがある市区（町村は都道府県）が「管理適正化推進計画」を作成している必要がありますので、作成していないところにあるマンションそもそも認定は受けられません。ですから、「今すぐに認定を受けないと大変だ」ということになったら、「管理適正化推進計画」を作成していない自治体が、それこそ大変なことになります。

\*京都府下では、京都市だけが作成。他の自治体の作成時期は未定。

それなら別に認定を受けなくてもいいじゃないか、ということになりますが、今はそれでもいいと思います。

しかし、公益財団法人マンション管理センターが行っている、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組み（「予備認定」という。以下同じ。）の適合確認を受ける新築マンションが月間、数十棟のペースで増えています。

「予備認定」の適合確認を受けると、既存マンションと同じく「住宅金融支援機構の借入金利の引き下げ」が適用されますので、これから分譲される新築マンションは大半が適合確認を受けると思います。そして、これらの新築マンションは、「マンション管理計画認定制度」の認定基準を満たしていると思われるので、管理組合が発足した後は、認定を受けることになると思います。

今すぐには「マンション管理計画認定制度」の認定を受けたマンションは増えませんが、数年後になると、「管理適正化推進計画」を作成している自治体も増えていると思いますので、「マンション管理計画認定制度」の認定を受けた既存マンションと「予備認定」から「マンション管理計画認定制度」に移行したマンションが、一挙に中古売買市場に現れることになる可能性があります。

そうなったときに、「マンション管理計画認定制度」の認定を受けたマンションと、受けていないマンションのどちらを購入するかを考える購入者が増えると思いますし、不動産仲介業者も認定の有・無を検討材料にするようにアドバイスすると思います。

駅近かで、周りの環境もよいので、「マンション管理計画認定制度」の認定を受けなくても大丈夫というマンションはあるかもしれません。しかし、購入希望者が多いそうしたマンションは「マンション管理計画認定制度」の認定を受けようと思えば受けられるマンション

だと思えます。

「マンション管理計画認定制度」の認定を受けられないマンションの未来はどうなるのかが、心配になる。これが、認定を受けないデメリットだと思います。

◎認定を受けるメリット・デメリット

メリット

- ・管理に対する区分所有者全員の意識改革
- ・資産価値向上による流通価格上昇
- ・金利優遇

デメリット

今すぐのデメリットはあまりない

↓しかし・・・

将来的に認定の有無によるマンションの差別化！？

今回は、「マンション管理計画認定制度」の内容を具体的に見ていきます。