

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3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3）」

今回は、「長期修繕計画の作成及び見直し等」他に関する項目です。

管理会社に委託されているマンションでは、管理会社が定期的に「長期修繕計画の作成及び見直し等」をおこなってくれます。しかし、自主管理のマンションでは自分たちで作る必要がありますし、管理会社作成の「長期修繕計画」が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されているかをチェックする必要がありますので、評価基準を理解することは、長期修繕工事を円滑に進めていくためのメリットになります。

認定基準		提出する書類
⑩	「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている	長期修繕計画の写し 作成又は変更を決議した総会の議事録の写し
⑪	7年以内に作成又は見直しがされている	作成又は変更を決議した総会の議事録の写し
⑫	計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている	長期修繕計画の写し
⑬	将来の一時金の徴収を予定していない	
⑭	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	
⑮	計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている	

⑩ 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

「長期修繕計画作成ガイドライン」に示されている「長期修繕計画標準様式」に示されている次の10項目が含まれる「長期修繕計画」に基づいて算定された「修繕積立金額」が承認された時の議事録の写しと承認された「長期修繕計画書」の写しがあればOKです。

- 1) 修繕工事の内容（19工事項目）
- 2) 修繕工事の概算費用

- 3) 修繕工事のおおよその実施時期
 - 4) 修繕積立金の月当たり㎡単価
 - 5) 長期修繕計画書の計画期間が30年以上の設定期間であること
 - 6) 申請日以降の残存期間において大規模修繕工事が2回以上含むこと
 - 7) 計画期間当初における修繕積立金の残高
 - 8) 計画期間全体で集める修繕積立金の総額
 - 9) 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
 - 10) (借入がある場合) 借入れの状況
- ⑪ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
- 上記⑩が承認された総会が、認定申請する日の7年以内に開催されていることが分かる総会の議事録の写しがあればOKです。
- ⑫ 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
- 上記⑩の5)と6)の項目で、「大規模修繕工事とは、マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替えを含む大規模な工事」のことです。
- 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回以上含まれている、長期修繕計画の写しがあればOKです。
- ⑬ 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
- 長期修繕工事を行う期間中だけ、通常とは異なる多額(通常の2倍以上)の修繕積立一時金を集める計画になっていない「長期修繕計画」の写しがあればOKです。
- ⑭ 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
- 「上記⑩の7)+8)+9)の総額)÷マンションの総専有床面積(㎡)÷360(月)」で計算した金額が、「修繕積立金ガイドライン」に記載されている、次のマンションの規模別の修繕積立金の平均額の下限額以上で計画している「長期修繕計画」の写しがあればOKです。

月額の特有面積当たりの修繕積立金額下限値

下限値	235円	170円	200円	190円	240円
延床面積	5 0 0 0 m ² 未満	～10,000m ² 未満	～20,000m ² 未満	20,000m ² 以上	
地上階数	20階未満				20階以上

ただし、機械式駐車場がある場合は、次の計算式で算出された額を加えた下限額以上で計画する必要があります。

加算する額＝①に該当する②機械式修繕工事費×機械式駐車場の台数×マンションの総専有床面積（m²）

①機械式駐車場の機種	②機械式駐車場の修繕工事費 （1台あたり月額）
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

また、「下限額」は、上記⑩の4)の「修繕積立金の月当たりm²単価」とは違いますので注意してください。

いかがですか。ややこしいでしょう。実際に計算する際は、もっとややこしいので、「ガイドラインを読み込もう」で詳しく見ていきます。

- ⑮ 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

30年後に借入金がない「長期修繕計画」の写しがあればOKです。

長期修繕計画の途中で、修繕積立金が不足した場合に工事資金の借入れをおこなうことは認められますが、30年後には完済されている計画になっている必要があります。

最後は、「その他」に関する項目です。

認定基準		提出する書類
⑩	組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	表明保証書等
	・ 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	

- ⑩ 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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

個人情報保護の観点から、これらの名簿を備えているという「表明保証書等」を提出すればOKです。

なお、都道府県等で独自基準を設けている場合は、その自治体の独自基準を満たしている必要があります。

さて、ここからは、「マンション管理計画認定制度」の認定を受ける手続きです。

管理計画認定手続きは、次の5パターンがあります。なんで5つもあるのかは、大人の事情です。

	事前確認の利用	費用	管理組合の労力
パターン1 マンション管理センターに直接依頼	○	軽い	ある程度必要
パターン2 マンション管理士に依頼	○	ある程度の費用が必要	軽い
パターン3 日管連の適正化診断サービスを併用	○	軽い	軽い
パターン4 管理協の適正評価制度を併用	○	一定の費用が必要	軽い
パターン5 自治体に直接申請	×	軽い	相当程度の労力が必要 ※自治体によっては受付ない

※表中の略称について

事前確認：公益財団法人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

日管連：一般社団法人マンション管理士会連合会

管理協：一般社団法人マンション管理業協会

＜1のパターン＞

管理組合が、直接マンション管理センターに「マンション管理センターが提供する管理計画認定手続支援サービスによる事前確認」（以下、「事前確認」という。）の依頼をおこない、自治体に認定申請を行う。

メリット：費用負担が軽い デメリット：すべて自分たちでやらないといけない

＜2のパターン＞

管理組合が、マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士の場合を含む）に、「事前確認」の依頼をおこない、自治体に認定申請を行う。

メリット：自分たちでやらなくていい デメリット：一定の費用がかかる

＜3のパターン＞

一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以下、「日管連」という。）の「マンション管理適正化診断サービス」を併用して「事前確認」の依頼をおこない、自治体に認定申請を行う。

メリット：費用負担が軽い、火災保険料の割引を受けられる場合がある

デメリット：管理組合への日管連の周知度が低い

＜4のパターン＞

一般社団法人マンション管理業協会（以下、「管理協連」という。）の「マンション管理適正評価制度」を併用して「事前確認」の依頼をおこない、自治体に認定申請を行う。

メリット：大半の管理組合が管理会社に委託しているので頼みやすい

デメリット：一定の費用がかかる

＜5のパターン＞

管理組合が、直接自治体に認定申請を行う。

メリット：費用負担が軽い

デメリット：すべて自分たちでやらないといけない。「事前確認」経由しか受け付けない自治体もある

上記の5つのパターンを見比べたとき、なんか気づきませんか。「事前確認」経由が本流だということです。なぜなら、「事前確認」は、マンション管理センターでおこなう「事前確認講習」の受講を終了したマンション管理士が審査することが担保されてい

るからです。

その前提で、どのパターンが一番よいでしょうか。日管連加盟の弊会としては、＜3のパターン＞と言いたいです。現実的には＜4のパターン＞が多くなると思います。

とは言え、管理会社がきちんと「マンション管理計画認定制度」の内容と手続きを理解していることが前提ですが。

次善の策は、マンション管理センターでおこなう「事前確認講習」の受講を終了したマンション管理士に「事前確認」を依頼して、自治体に確認申請をおこなうというものです。

これなら、多少費用はかかっても、きちんと対応してくれると思います。

＜申請すればどうなる＞

認定を受けたマンションは、希望すれば、「マンションの建物名、住所及び認定コード」をマンション管理センターが運営する管理計画認定マンション閲覧サイトで公表されます。

また、認定期間は5年間ですので、5年後には更新手続きをおこなう必要があります。

さて、**新築マンションを対象とした「予備認定」**という制度があります。管理組合の皆様にはあまり関係ないですが、マンション管理士には関係ありますので、説明したいと思います。

「予備認定」とは、マンション管理センターが法に基づく管理計画認定とは別に、分譲時点で適切な管理計画を作成した新築マンションを認定するものです。

認定基準は、①～③、⑨、⑪、⑫以外です。ややこしい、「長期修繕計画」や「修繕積立金加減額」をクリアーしていますので、通常は、管理組合が設立された場合、①～③、⑨、⑪、⑫の項目を認定基準に当てはめることは容易ですので、今後、「予備認定」から「マンション管理計画認定制度」に移行するマンションは多くなると思います。

以上、簡単に「マンション管理計画認定制度」について見ていきました。

次回からは、なぜ、こうした「マンション管理計画認定制度」ができたのかを知るために、「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」をテーマに考えていきたいと思っています。