

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10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3）」

【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

（4）長期修繕計画の作成及び見直し等の認定基準

- 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

この項目が「認定基準」になっているのは、「マンションの敷地、建物の共用部分及び附属施設については、法定点検等の保守点検や日常の補修のほか、経年劣化に対応して計画修繕工事を随時実施することが不可欠であり、そのために適切な長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定し、これらを区分所有者間で合意しておくことが重要である」ということだと思います。

【確認のために提出が必須である書類】

①	長期修繕計画の写し（注1）
②	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（注2）

<チェックポイント！>

注1	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ことを確認する なお、長期修繕計画を「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画
----	---

標準様式と同一の様式で作成していなくてもよく、長期修繕計画標準様式において示している考え方に基づいて長期修繕計画が作成されていれば、長期修繕計画標準様式に準拠しているとされる。

具体的には、少なくとも、以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要がある。

①修繕工事の内容（19 工事項目※）

※長期修繕計画標準様式 様式第4-1号 長期修繕計画総括表の推定修繕工事項目の19工事項目（以下「19工事項目」という）のこと

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（借入れがある場合）借入れの状況

なお、「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の記載と当該工事の予定時期及び推定修繕工事費が記載されていることを確認する

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、19工事項目のうち、「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を確認する

長期修繕計画の記載内容から修繕積立金の算出根拠が確認でき、長期修

	繕計画全体として整合が図られていることを確認する
注2	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（総会）で決議されていることを確認する
その他	中項目の19項目が含まれていればよく、様式第4-3号 長期修繕計画表の小項目の全てが含まれている必要はありません 「長期修繕計画の記載内容から修繕積立金の算出根拠が確認できる」とは、長期修繕計画標準様式 様式第5号に準拠したものがあれば一番よいですが、少なくとも「④修繕積立金の月当たり㎡単価」の記載がある資料が必要です

② 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

この項目が「認定基準」になっているのは、「長期修繕計画は、5年程度ごとに調査・診断を行い見直すことが重要である」ということだと思います。

【確認のために提出が必須である書類】

①	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（注1）
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2）

<チェックポイント！>

注1	長期修繕計画の作成又は変更に係る集会（総会）の議決日が「認定申請日」以前7年以内であることを確認する 集会（総会）の議事録の写しにおいて、長期修繕計画の作成・変更が集会（総会）の議案として上程され、長期修繕計画の内容及び修繕積立金額について集会（議決）を経ていることを確認する
----	---

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>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>
その他	<p>「認定申請日」であって、「事前確認の申請の日」ではないことに注意する</p>

③ 長期修繕計画の実行性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内大規模修繕工事が2回以上ふくまれるように設定されていること

この項目が「認定基準」になっているのは、「大規模修繕工事は概ね12～15年周期で行われることから、大規模修繕工事が2回計画できる30年以上の計画期間が必要である」ということだと思います。

【確認のために提出が必須である書類】

①	長期修繕計画の写し（注1）
---	---------------

<チェックポイント！>

注1	<p>長期修繕計画の計画期間が30年以上であることを確認する</p> <p>「認定申請日」時点において、長期修繕計画に記載された大規模修繕工事の予定時期が当該計画期間の終了の日までに2回以上含まれていることを確認する（補足説明参照）</p> <p>修繕工事の内容が大規模修繕工事（備考）に該当することを確認する</p>
備考	<p>大規模修繕工事：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</p> <p>なお、建替えや再開発、定期借地権の期間満了に伴いマンションの除去等</p>

	が予定されている場合には、予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写しや長期修繕計画の写し等の提出書類で除去予定時期を確認します。
--	--

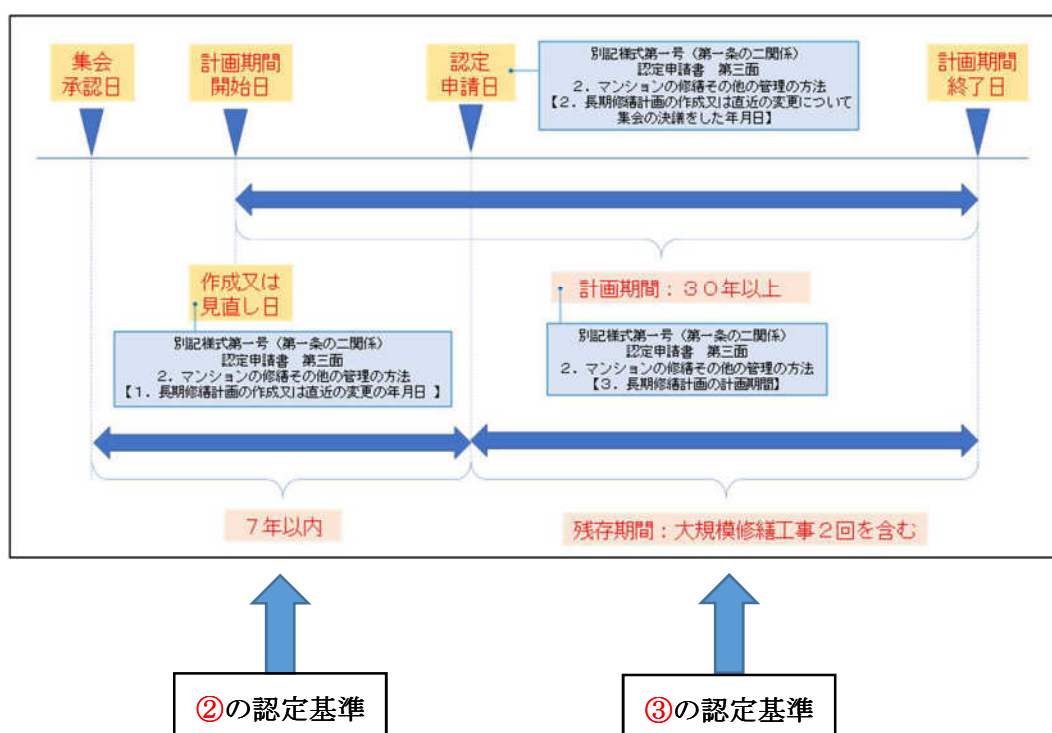
補足説明

単に「30年間で2回の大規模修繕工事」が含まれているのではなく、「**認定申請日以降の計画期間内に2回の大規模修繕工事**」が含まれている必要があります。

なお、「認定申請時」現在で大規模修繕工事を実施中の場合は、2回のうちにカウントされますが、工事が終了していればカウントされません。

ですので、工事終了後に長期修繕計画を見直す必要があります。

図表：長期修繕計画に係る各認定基準と期間のイメージ図



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

この項目が「認定基準」になっているのは、「大規模修繕工事を実施するためには、多額の費用が必要であるが、定期的に積み立てることで一時金負担を回避することが有効であるから、一時金の徴収は行わないことが重要である」ということだと思います。また、実際に工事を実施するときに一時金を徴収することの合意形成が難しいことや一時金の支払いができない方がいる場合に、資金不足が発生する可能性も考えられます。

【確認のために提出が必須である書類】

①	長期修繕計画の写し（注1）
---	---------------

<チェックポイント！>

注1	<p>「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、下記①及び②のいずれにも該当する修繕積立金の徴収であり、これに該当する修繕積立金の徴収が長期修繕計画において予定されていないことを確認する。</p> <p>① 大規模修繕工事を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっていること</p> <p>② ①の増額期間が大規模修繕工事の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること</p>
確認方法	<p>①の例1</p> <p>大規模修繕工事実施予定時期 30期～31期の場合、開始する事業年度の前々年度は28期、完了した事業年度の翌々年度は33期となる。</p> <p>この場合は、28期～33期の6事業年度内の各事業年度の年間修繕積立金徴収額（総額）が27期の年間修繕積立金徴収額（総額）の2倍以上になっていないことを確認する</p> <p>①の例2</p> <p>大規模修繕工事実施予定時期 30期の場合、開始する事業年度の前々</p>

	<p>年度は28期、完了した事業年度の翌々年度は32期となる。</p> <p>この場合は、28期～32期の5事業年度内の各事業年度の年間修繕積立金徴収額（総額）が27期の年間修繕積立金徴収額（総額）の2倍以上になっていないことを確認する</p> <p>②の例</p> <p>例1、例2の場合であって、完了した事業年度の翌々年度以降も増額した修繕積立金を徴収することを確認する</p> <p>この場合は、この認定基準に適合する</p>
--	--

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

この項目が「認定基準」になっているのは、「大規模修繕工事を実施するためには、多額の費用が必要であり、定期的に積み立てることが重要であるが、工事費用に見合ったものでなければならない」ということだと思います。

【確認のために提出が必須である書類】

①	長期修繕計画の写し（注1）
---	---------------

<チェックポイント！>

注1	<p>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、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値を上回っていること</p> <p>平均額 = (計画期間当初における修繕積立金の残高 + 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 + 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) ÷ マンションの総専有床面積 ÷ 長期修繕計画の計画期間</p>
----	---

下限値	235円	170円	200円	190円	240円
建築延床面積	5,000㎡	10,000㎡	20,000㎡		
	地上20階未満			地上20階以上	

機械式駐車場がある場合には、上図に示す修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算する必要がある。

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（㎡）

① 機械式駐車場の種類	② 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
エレベータ方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

具体的な計算例でみていきましょう。

- ① 建物の階数・住棟形式：地上 10 階建
- ② 単棟型建築延床面積：7,000 ㎡
- ③ マンションの総専有床面積：4,900 ㎡ (戸当たり 70 ㎡、住戸数 70 戸)
- ④ 長期修繕計画の計画期間：30 年
- ⑤ 計画期間当初における修繕積立金の残高：7,000 万円
- ⑥ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額：2 億 6,460 万円

⑦ 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：9,000 万円

⑧ 機械式駐車場（3段（ピット2段）昇降式）30 台

「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」の計算

(⑤7,000 万円+⑥2 億 6,460 万円+⑦9,000 万円=424,600,000 円)

÷③4,900 m² ÷④360 (30 年) =240.70 ÷**241 円 (イ)**

使用する「下限額」

②7,000 m²に該当する「下限額」=170 円 (5,000 m²以上 10,000 m²未満)

下限値	2 3 5 円	1 7 0 円	2 0 0 円	1 9 0 円	2 4 0 円
建物延床面積	5,000m ²		10,000m ²	20,000m ²	
	地上 2 0 階未満				地上 2 0 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 機械式駐車場の種類	② 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, 4 5 0 円/台・月
3 段 (ピット 2 段) 昇降式	5, 8 4 0 円/台・月
3 段 (ピット 1 段) 昇降横行式	7, 2 1 0 円/台・月
4 段 (ピット 2 段) 昇降横行式	6, 2 3 5 円/台・月
エレベータ方式 (垂直循環方式)	4, 6 4 5 円/台・月
その他	5, 2 3 5 円/台・月

加算後の下限額は、②7,000 m²に該当する「下限額」=170 円+⑧ (5,840 円×30 台

÷③4,900 m² =35.75 ÷36 円) =**206 円 (ロ)**

(イ)241 円>(ロ)206 円となり、下限額を上回っています。

なお、この下限額を下回る場合は、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が必要です。

専門家：マンション管理士、一級建築士、二級建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者

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

この項目が「認定基準」になっているのは、「大規模修繕工事を実施するためには、多額の費用が必要であり、定期的に積み立てることが重要であるが、工事費用も足りない分は一時金ではなく借入金で賄ってもよいが、最終年度には完済することが重要である」ということだと思います。また、完済できなければ、次の長期修繕計画において、借入金が雪だるま式に増えて行き、計画が破綻する可能性も出てきます。

【確認のために提出が必須である書類】

①	長期修繕計画の写し（注1）
---	---------------

<チェックポイント！>

注1	長期修繕計画において、最終年度に借入金の返済が終了している計画となっていることを確認する ただし、実際に計画期間中に借入金が返済される見通しが立っていることについて、返済計画や残高表等による確認までは行わない
----	---

(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

この項目が「認定基準」になっているのは、「大規模災害等が発生したときに、組合員名簿や居住者名簿が無ければ安否確認などの必要な対応ができないこと、所有者が所在不明等で、その専有部分又は専用使用部分が他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響

を与える状態のまま放置しておくで管理不全に繋がる恐れがある」ことだと思ひます。

実際に被害を受けた場合に、所在不明者が多数になると総会の決議要件を満たすことができずに復旧における意思決定ができなくなるが考えられます。

【確認のために提出が必須である書類】

①	表明保証書の写し（注1）
---	--------------

<チェックポイント！>

注1	提出された「表明保証書」が記載通りであることを確認する なお、組合員名簿（区分所有者名簿）と居住者名簿のどちらか一方だけでは不適合となる
備考	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>表明保証書</p> <p>取組（管理組合長等）</p> <p>1. 管理組合では、区分所有者（区分所有者名簿）を定めており、年一回以上更新し ていることをお断り保証します。</p> <p>2. 居住者名簿では、居住者名簿を定めており、年一回以上更新していることをお断り保証します。</p> <p>年 月 日</p> <p>マンションの管理組合長 ○○○○マンション管理組合 マンションの事務長 ○○○○</p> </div>

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

【確認のために提出が必須である書類】

①	計画作成都道府県知事等が必要と認めるもの（注1）
---	--------------------------

<チェックポイント！>

注1	都道府県等マンション管理適正化指針において示された基準に合致しているかを確認する
----	--

つぎに認定を受けたときは「認定コード」が付与されること、マンション管理センターのHPで公開されることなどが、書かれています。

また、「認定の更新手続き」と「変更認定申請の手続き」として、次のことが書かれています。

「認定の更新」は新規申請と同じ手続きとなりますが、「変更認定申請の手続き」は注意する項目がありますので、説明していきます。

認定更新 手続き	<p>管理者等は、認定を受けた管理計画の変更（改正マン管法施行規第1条の9で定める軽微な変更）を除く。）をしようとするときは、変更認定申請書及び当初の管理計画の認定申請書に添付した添付書類のうち変更に係るものを計画作成都道府県知事等に提出し、変更の認定を受けなければならない（注1）</p>
注1	<p>改正マンション管理適正法施行規則 （法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更）</p> <p>第1条の9 法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの</p> <p>イ マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。ロにおいて同じ。）の変更を伴わないもの</p> <p>ロ 修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの</p> <p>2 二以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更（第5条の4の認定（第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は第5条の6第1項の認定の更新があつた際に管理者等であつた者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）</p> <p>3 監事の変更</p>

	4 規約の変更であって、監事の職務及び第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの
--	---

注1にある「軽微な変更」以外は「変更認定申請の手続き」が必要となります。

ここで注目していただきたいのは、「**2 二以上の管理者等を置く管理組合にあっては、その一部の管理者等の変更**」という箇所です。

要は、「**管理者等が一人の場合で、管理者等が変更されたら変更認定申請が必要**」と言っています。大抵の管理組合は、一年で理事長が交代しますので、**毎年、「変更認定申請の手続き」が必要**となります。

次に、**行政による報告の徴収・改善命令・認定の取消し**について書かれています。

報告の徴収	計画作成都道府県知事等は、認定を受けたマンションの管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求めることができる
改善命令	計画作成都道府県知事等は、認定を受けたマンションの管理者等が認定管理計画に従って当該マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命令することができる
認定の取消し	計画作成都道府県知事等は、以下に掲げる場合には、認定を取り消すことができる <ol style="list-style-type: none"> 1. 認定を受けたマンションの管理者等が計画作成都道府県知事等による改善命令に違反したとき。 2. 認定を受けたマンションの管理者等から認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。 3. 認定を受けたマンションの管理者等が不正の手段により認定を受けたとき。

法律で認定されるのですから、上記は当然でしょう。

(5) 予備認定

新築マンションを、マンション管理センターが管理計画認定制度の認定基準に準じて認定する「予備認定」について記載されていますが、既存マンションには関係ないので、別の機会に解説する予定です。

今回は、最後のテーマである「結局、管理組合は何をすればよいのだろうか」を考えていきます。