

マンション管理計画認定制度

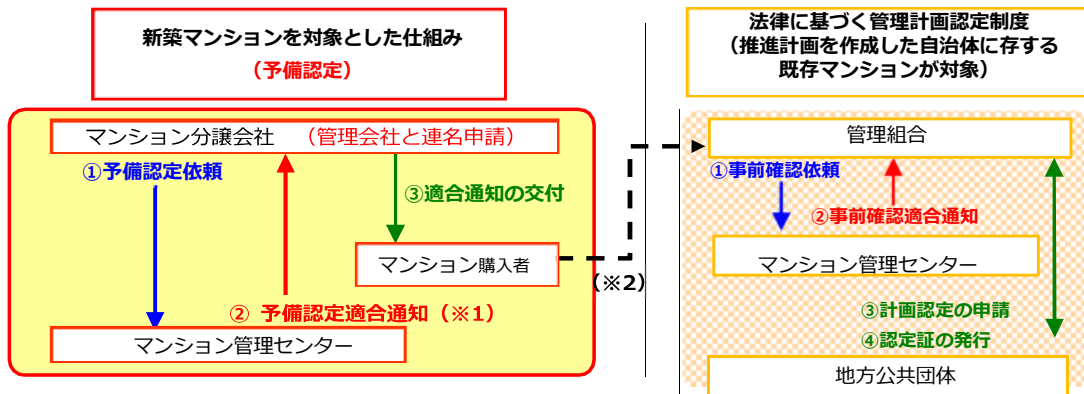
～予備認定を受けた新築マンションは管理状況が良好なマンションと言えるのか？～

「予備認定」とは、マンション管理センターが法律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仕組みです。

予備認定に係る審査は、管理計画認定制度の認定基準に準じて、原始管理規約や長期修繕計画案などの内容を踏まえて行われます。

イメージ図として「事務ガイドライン」は次の図表を載せています。

図表：予備認定及び管理計画認定制度との関係（イメージ図）



※1 管理計画認定制度の認定基準に準じて、原始規約や長期修繕計画案などから審査を行う予定。
 ※2 予備認定、管理計画認定制度では、それぞれ申請手続きが必要になります。

参考	<p>マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）（抄）</p> <p>七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項（略）</p> <p>また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、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についても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。</p>
----	---

そして「予備認定」の認定規準は、管理計画認定制度の認定規準のうち、次の表の朱書きの項目です。

マンション管理計画認定規準

(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
② 監事が選任されていること
③ 集会（総会）が年1回以上開催されていること
(2) 「管理規約」の認定基準
① 管理規約が作成されていること
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ど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
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
(3) 管理組合の経理の認定基準
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
② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の延滞が全体の1割以内であること
(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
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
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
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
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
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
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

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

令和4年4月の制度スタート時では、「予備認定」を受けた新築マンションは、ややこしい「長期修繕計画」や「修繕積立金下限額」をクリアーしていることから、通常は、管理組合が設立された場合、残りの項目を認定基準に当てはめることは容易だと思われるため「マンション管理計画認定制度」に移行できる管理状況のよいマンションになると思われていました。

しかし、「予備認定」の認定審査が進むにつれて「予備認定」を受けた新築マンションが必ずしも「管理状況のよいマンション」になるとは限らないという認識がマンション管理士の間で起きてきました（2023年2月時点）。

今回は、こうしたマンション管理士の認識がなぜ、起きてきたかを説明したいと思います。

1. 最新の標準管理規約に準拠していない「原始管理規約」がある

2023年2月時点では、マンションの「標準管理規約」は、令和3年（2021年）6月22日に公表されたものが最新版となりますので、新築マンションの購入時に提示される「原始管理規約」はこの最新版に準拠していると思うのが普通です。

ところが、認定基準である「(2)「管理規約」と「(3) 管理組合の経理」だけは標準管理規約に準拠しているが、その他はそれ以前のまま、というケースも発生しています。

2. 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠していない

また、「(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等の認定基準」等では、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ケースは稀で、各社の独自の様式となっています。

「事務ガイドライン」では「長期修繕計画標準様式と同一でなくてもよい」、となっていますが、「標準様式」で記載を求められている中項目である19項目だけでその内訳の小項目の記載がない、あるいは一部が抜けているなどの状況となっているケースがあります。

さらに、修繕積立金の下限額はクリアーしていても、通常30年間の修繕積立金月額が変わらない「均等積立方式」ではなく、数年毎に修繕積立金月額が値上げになる「段階式積立

方式」のケースが大半なので、実際に数年後に値上げができるかが不透明なため、下限額が確保できるかは分からない「絵にかいた餅」になっています。

このように、本来なら、最新版の「標準管理規約」と「長期修繕計画標準様式」に合致した「原始管理規約」と「長期修繕計画書」であるべきところが、そうになっていないことが問題の本質だと思います。

もちろん、それぞれのマンションで立地も、規模も、用途も異なりますので、「標準管理規約」をそのまま何も手を加えずに作ることは、これも問題があります。それぞれのマンションに合った「管理規約」を作るための基本は「標準管理規約」に則ったうえで、マンションに有用な項目をプラスして作ることです。

一方、「長期修繕計画書」の様式は、「長期修繕計画標準様式」どおりに作られるべきだと思います。修繕項目の内容は、マンションによって異なりますが、修繕積立金の算出方法の考え方や、修繕工事費用の見積もりなどの考え方は、どのマンションも同じです。分譲会社等によって様式が異なるのは、分譲会社等の販売上の都合に過ぎないと思います。

3. 「修繕積立金」の積立方式が「修繕積立金ガイドライン」に準拠していない

国が発表している「修繕積立金ガイドライン」は、長期修繕計画の期間中は修繕積立金の改定の無い「均等積立方式」を採用しています。しかし、「事務ガイドライン」においては、「段階式積立方式」を認めています。その中で、「修繕積立金ガイドライン」の「㎡当たりの積立金額の下限額の目安」を下回っていなければ認定要件は満たされます。ですが、長期修繕計画期間中に修繕積立金の値上げが計画通りできれば問題はないでしょうが、値上げが総会で否決されれば、将来、修繕積立金不足に陥ることは明白です。修繕積立金が不足しているマンションが良好なマンションであるとはとても言い難いです。この「段階式積立方式」を採用している理由は、分譲会社が、消費者に売り易くするためにしているのであって、消費者のためを思ってしていることではなく、分譲会社の販売上の戦略に過ぎないと思います。

なお、長期修繕計画期間中の修繕費累計額において、「段階式積立方式」の方が、「均等積立方式」より、区分所有者のトータルの負担額は多くなります。

4. 「予備認定」の審査は、あくまでも「事務ガイドライン」の則って行われる

「予備認定」は、「管理計画認定制度」の認定規準に準じて審査されますので、当然認定規準の目安は「事務ガイドライン」となります。

したがって「事務ガイドライン」どおりになっていれば認定されます。また「事務ガイドライン」で「認定されない基準」も明記されていますので、それに当てはまれば認定されません。あたり前のことのようにですが、これが、先ほどらいの問題点の発生理由となっています。

「管理計画認定制度」の認定を目指す管理組合への支援を行うなかで、マンション管理士は、中立的な立場で認定規準に合致するようにアドバイスをを行います。「標準管理規約」に則ってマンションに有用な項目をプラスする、「長期修繕計画書」の様式は、「長期修繕計画標準様式」どおりに作るようにアドバイスしますので、きちんと対応できれば、本当に管理状況のよいマンションだと評価されると思います。

一方、「予備認定」は分譲会社または予定管理会社（以下「分譲会社等」という）が「原始管理規約」と「長期修繕計画案」を作ります。作成には、中立的な立場のマンション管理士は関与しません。

「予備認定」の審査をするなかで、「確かに「事務ガイドライン」に書いてある項目は、書いてあるが、修繕積立金の額も、修繕工事費の見積もりも根拠があいまいなままなのに認定していいのか」、「事務ガイドライン」で認定されない基準には当てはまらないが、こうした内容で「管理状況の良いマンション」と言えるのか」といったジレンマに陥るマンション管理士が多くいます。中には、「こうしたマンションを「予備認定」合格マンションとして世に送り出してもいいのだろうか。消費者保護の観点からとても耐えられない」と認定審査を辞退するマンション管理士もいます。

しかしながら、「事務ガイドライン」どおりになっていれば認定され、「事務ガイドライン」で「認定されない基準」に当てはまなければ認定されます。

「予備認定」といえども、行政の認定審査に準じて行う必要があるので審査担当者の個人的な見解は考慮されませんし、してはいけません。

それを踏まえたうえで、なにが言いたいのかを言うと、「予備認定」に合格しているマンションが必ずしも「管理状況が良好となりうるマンションとは言えない」ということを分かって欲しいということです。

そこで、新築マンションを購入する際に確認していただきたいポイントを次の表にまとめましたので、参考にしてください。

ポイント 1	最新の標準管理規約に準拠しているとは限らないので、最新版の「標準管理規約」と見比べて、齟齬があればその理由を聞く マンション管理センターや国土交通省のHPで「標準管理規約」は入手できます
-----------	--

<p>ポイント 2</p>	<p>長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠しているとは限らない いないので、なぜ、違う様式になっているのかその理由を聞く マンション管理センターや国土交通省のHPで「長期修繕計画標準様式」は入手できます</p>
<p>ポイント 3</p>	<p>修繕積立金の積立方式が「均等積立方式」ではなく「段階式積立方式」の 場合は、その理由を聞く 「段階式積立方式」は、数年毎に修繕積立金の値上げが予定されていますので、ライフサイクルに合っているかを確認する必要があります。</p>

上記を聞いたときに、回答内容はともかくとして、きちんと対応してくれれば信頼できる分譲会社等だと思います。

「なんで、こいつはこんな面倒なことをきくのか」といった姿勢が見える社員がいる分譲会社等のマンションは避けたほうが無難です。

また、上記の3項目のなかで、特に重要なのは、**ポイント3**です。

「均等積立方式」であっても、将来の物価上昇などで値上げが必要となる場合がありますので、必ずしも「段階式積立方式」がダメだとは言えません。

しかし、「段階式積立方式」の極端な例では、5年毎に値上げされ、25年後に購入時の6倍に値上げになっているものがあります。40歳で購入したときの修繕積立金が5千円とすると、45歳で1万円、50歳で1万5千円、55歳で2万円、60歳で2万5千円、65歳になったら3万円になりますが、払えますか？

「自分は払える」から問題ない、では済みません。区分所有者全員が払えないと大規模修繕工事ができません。5年毎の値上げを総会で否決されるケースも発生します。

大規模修繕工事ができなければ、「管理不全マンション」になります。65歳ならともかく、55歳で購入したら25年後は80歳です。もし、相続が発生していて、相続人が相続放棄したらどうなるのか？

それまでに売却するので関係ない？

売ればいいですが、よほど立地が良くなければこんなマンションは購入価格をはるかに下回らなければ売れません。通常、新築マンションは購入したとたんに15%から20%、値下がりすると言われています。

新築マンションの購入は、「予備認定」を受けているので、住宅金融機構の金利優遇があるから買う、という考えは捨てましょう。

大手の分譲会社等なら安心？

大手だけでなく分譲会社等は、売るためにいろいろな手法を用いてきます。

売ったあとに、修繕積立金の値上げをするのは「購入者である区分所有者＝「あなた」が必ず入らなければならない管理組合」です。

分譲会社等は、「修繕積立金の値上げを決めるのは管理組合（区分所有者）ですよ」というスタンスですから、何もしてくれません。

ただし、すべての分譲会社等がそういったスタンスとはいえませんので、良心的な分譲会社等は、第一期の管理組合へのアドバイスとして、例えば「今の修繕積立金額は5年間のもので、5年後に値上げをする計画になっています。5年後に値上げができないと将来、積立不足が発生するので、5年後と言わずなるべく早い時期に値上げをした方がいいです。」と言ってくれることもあります。

しかし、このアドバイスは購入後ですので、「いまさら、言われても・・・」となります。

買う、買わない、を決めるのは「あなた」ですので、しっかりと見極めることが大切です。

ただ、「予備認定」を受けていてもこうした不具合があります。

そして、おそらく今年以降に分譲されるマンションの大半が「予備認定」を受けていると思いますから、「予備認定」を受けていない新築マンションは、「販売に有利なのになぜ、受けないのか？」という疑問が残ります。

「購入時にローンを組む必要がない高額所得者しか買えないマンション」なら、受けるメリットはないでしょう。そうでないなら避けた方が無難だと思いますが、「予備認定」は購入を検討する際の情報の一つにしか過ぎない、という点は理解してほしいと思います。

今回は、中古マンションの購入時のポイントを解説する予定です。