

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9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2）」

【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

今回は、「管理規約の認定基準」からみていきたいと思います。

（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

この項目が「認定基準」になっているのは、「各区分所有者の権利義務、費用の負担、意思決定の方法等をあらかじめ明確にし、建物の施設及び設備の的確な維持・修繕に必要なことを定めているものが管理規約である」という理由だと思います。

【確認のために提出が必須である書類】

①	管理規約の写し（注1）
---	-------------

<チェックポイント！>

注1	管理規約の写しが提出されればそれでよい。 標準管理規約に準拠しているかどうかは審査対象外
----	---

その他	<p>規約が改正されている場合は、新旧形式ではなく、現在有効な管理規約全体版（改正箇所を網羅したもの）の提出が推奨（*）されている</p> <p>* 規約の全体像を管理組合内で周知し理解を進めるため</p> <p>* 推奨なので、全体版でなければならないという意味ではない</p>
参考	<p>規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、この書面を保管する必要があります。</p>

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とき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

この項目が「認定基準」になっているのは、「大規模災害時にマンションが被害を受けた際、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ことと管理不全に繋がる恐れがある」ことから**管理者等が被害状況を把握するために緊急立ち入りができるよう**にしておくことが大事だからだと思われます。

また、「大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検などの修繕等の履歴情報を整備しておくこと」がそのマンションの管理状況の適否を判断する際の有効な情報となるためだと思ひます。

【確認のために提出が必須である書類】

①	管理規約の写し（注1）
---	-------------

<チェックポイント！>

注1	<p>管理規約に災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入りについての規定（マンション標準管理規約（単棟型）第23条に相当する規定）があることを確認する。特に「災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部</p>
----	--

	<p>分の立ち入り」を定めた第4項があることを確認する</p> <p>管理規約に修繕等の履歴情報の管理等についての規定（マンション標準管理規約第32条（単棟型）第6号に相当する規定）があることを確認する</p> <p>なお、実際の履歴情報に関する書類の管理状況等の確認は必要ない</p>
備考	<p>【マンション標準管理規約（単棟型）】</p> <p>（必要箇所への立入り）</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 <u>前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u></p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p> <p>（業務）</p> <p>第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一～五 略</p> <p><u>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</u></p> <p>七～十五 略</p>
参考	<p>【マンション標準管理規約（単棟型）コメント】</p> <p>第23条関係（第4項関係）</p> <p>① 第4項の緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、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おそれがある場合に限られるものである。</p> <p>② 第4項の規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合鍵を預かっておくことを定めることも考えられるが、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある。</p>

	<p>第32条関係</p> <p>修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法第12条第1項及び第3項の特定建築物等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告、消防法第8条の2の2の防火対象物定期点検報告等の法定点検、耐震診断結果、石綿使用調査結果など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるように管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するためにも有効な情報である。</p>
--	---

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

この項目が「認定基準」になっているのは、「管理組合の財務・管理に関する情報が外部に開示されることにより、透明性のある優良な管理が行われているマンションである」と市場で評価されることで、管理の適正化が促される」と「マンションの管理計画認定制度の狙い」があるからだと思います。

【確認のために提出が必須である書類】

①	管理規約の写し（注1）
---	-------------

<チェックポイント！>

注1	管理規約に管理組合の財務・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）についての規定（マンション標準管理規約（単棟型）第64条第3項に相当する規定）があることを確認する
備考	<p>【マンション標準管理規約（単棟型）】</p> <p>（帳票類等の作成、保管）</p> <p>第64条</p> <p>第3項 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とさ</p>

	<p>れる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面（又は電磁的方法）による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付（し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供）することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p> <p>*（ ）内は、電磁的方法が利用可能な場合に付加されている</p>
<p>参考</p>	<p>【マンション標準管理規約（単棟型）コメント 第64条関係（第3項関係）</p> <p>第3項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項、第2項並びに第72条第2項及び第4項の閲覧ではなく、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報のみを記入した書面の交付を求めることが行われている実態を踏まえ、これに対応する規定を定めるものである。書面交付の対象とする情報としては、大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積立の状況（マンション全体の滞納の状況も含む）や、ペットの飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられるが、その範囲については、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。別添4は、住戸の売却予定者（組合員）から依頼を受けた宅地建物取引業者が当面必要とすると考えられる情報を提供するための様式の一例に記載のある主な情報項目であり、上述の細則を定める場合の参考とされたい。</p> <p>第3項に規定する管理組合の財務・管理に関する情報については、これらの情報が外部に開示されることにより、優良な管理が行われているマンションほど市場での評価が高まることや、こうした評価を通じて管理の適正化が促されることが想定されることから、書面交付の対象者に住戸の購入予定者を含めて規定することも考えられる。一方で、開示には防犯上の懸念等もあることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討することが必要である。23条関係（第4項関係）</p>

（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

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こと、また、積立金は管理費とは別に修繕積立金として区分して経理することが修繕工

事費を確保するために重要である」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	認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書（注1）
②	新築等により、当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における総会において決議された収支予算書（注2）

<チェックポイント！>

注1	貸借対照表及び収支計算書において、管理費会計と修繕積立金等会計が明確に区分されていることを確認する
注2	収支予算書において区分経理されていることを確認する
注3	預金口座の通帳では区分経理されていることを確認できないため、本項目の確認書類としては貸借対照表及び収支計算書以外は認められない
備考	標準管理規約第28条第5項の規定があることを確認しておく 【マンション標準管理規約（単棟型）】 （修繕積立金） 第28条 1～4 略 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。
参考	【マンション標準管理規約（単棟型）コメント】 第28条関係（第5項関係） 対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合や、修繕時に、既存の修繕積立金の額が修繕費用に不足すること等から、一時負担金が区分所有者から徴収される場合があるが、これらについても修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

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

この項目が「認定基準」になっているのは、「前①の区分経理が、確実に履行されていることを確認するために重要である」ということだと思います。管理費が不足した場合に、お金がある修繕積立金から流用されることが無いように、また、不正な支出をしにくくするためにも重要です。

【確認のために提出が必須である書類】

①	認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書（注1：注3）
②	新築等により、当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における総会において決議された収支予算書（注2）

<チェックポイント！>

注1	貸借対照表及び収支計算書において、修繕積立金会計における支出の費目が、マンション標準管理規約（単棟型）第28条に定める経費に関する会計以外の会計へ充当されていないことを確認する
注2	収支予算書において同上の充当が予算化されていないことを確認する
注3	長期修繕計画上の修繕積立金よりも多く積み立てられ、余剰が発生している場合であっても、他の会計への充当や区分所有者への還元（払い戻し）を行っている場合には、基準に適合しない
備考	<p>【マンション標準管理規約（単棟型） （修繕積立金）</p> <p>第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成</p>

	が必要となる事項の調査 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
--	--

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

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の多額の費用を、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が、滞納金があることでこの目的が果たせない怖れがあるため、滞納額を把握することが重要である」ということだと思います。

なお、収支報告書には、滞納があっても収入があったように記載されますので、貸借対照表の未収入金と突き合わせて確認することが必要です。

【確認のために提出が必須である書類】

①	当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類（注1）
②	認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書（注1）
③	新築等により、当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における総会において決議された収支予算書

<チェックポイント！>

注1	<p>貸借対照表及び収支計算書では、直前の事業年度において組合員が滞納している修繕積立金の総額は確認できるものの、滞納月別の情報が掲載されていない場合も多いため、直近の月次報告書や各戸の収納状況が分かる書類等の提出を求める必要がある</p> <p>なお、延滞総額が当該事業年度に徴収する予定額の総額の1割以内であれば、滞納月別の内訳の確認は不要</p>
----	--

備考	<p>【延滞率の計算】</p> <p>(直前の事業年度の支払い期限から) 3ヶ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額 ÷ (直前の事業年度の) 各戸から徴収すべき修繕積立金の総額 × 100 =</p> <p>(同一住戸で3ヶ月以上の滞納が2回以上生じた場合はその滞納額の累計分が対象)</p> <p>* 「直前の事業年度」がキーポイントです。数年前から滞納していても、ここでの計算で用いるのは、収支計算書に計上されている滞納総額のうち「直前の事業年度」の滞納額です。また、修繕積立金総額は「直近の事業年度」の修繕積立金の年間予算総額ですので間違わないようにしてください。</p>
----	--

次回は、「(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等の認定基準」以降を見ていきます。