

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12回 「結局、管理組合は何をすればよいのだろうか（その2）」

最終回となりました。長々とお付き合い、ありがとうございました。

それでは、「管理計画認定制度」の認定を受けるための準備作業をお伝えします。

1. 必要な書類は次のとおりです。

管理規約、総会議事録、理事会議事録、長期修繕計画書、貸借対照表、収支計算書、月別の修繕積立金納付状況が分かる資料、区分所有者名簿・居住者名簿

ありますか？

一つずつ、確認していきましょう。

【管理規約に関すること】

管理規約はあって当然ですが、きちんと整理されていますか。改正しても、「新旧対照表が添付されているだけ」あるいは、総会議事録に記載されているだけではありませんか。

管理計画認定制度を申請するには、「**現に有効な管理規約の全体版**」が推奨されていますので、まずは**管理規約の整理**から始めましょう。

* 「**現に有効な管理規約の全体版**」がなくても申請は出来ますが、これすら作れない管理組合が「管理が優良な管理組合」とはいえないと思います。

これは結構、ハードルが高い仕事です。管理会社に頼んでもなかなか進みませんが、理事会で行えば、やりがいのある仕事となりますので是非、やってみてください。

用意するものは、お住まいのマンションの「管理規約」です。

次の確認項目と備考を照らし合わせていきましょう。備考の項目にありましたか。合っていないなら改訂しましょう。

確認1	現在有効な管理規約全体版（改正箇所を網羅したもの）であること
備考	* 改正の新旧対照表が添付されているだけではダメです。

	<p>* 管理会社任せでは、全体版になっていないケースが多い</p>
確認 2	<p>マンション標準管理規約（単棟型）第 2 3 条に相当する規定）があること</p> <p>マンション標準管理規約第 3 2 条（単棟型）第 6 号に相当する規定）があること</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 2 3 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 3 2 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>六 <u>修繕等の履歴情報の整理及び管理等</u></p> <p>七～十五 略</p>
確認 3	<p>マンション標準管理規約（単棟型）第 6 4 条第 3 項に相当する規定があること</p>
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 6 4 条</p> <p>第 3 項 理事長は、第 4 9 条第 5 項（第 5 3 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 7 2 条第 2 項及び第 4 項の規定により閲覧の対象とさ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</p>

	<p>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>
確認 4	マンション標準管理規約（単棟型）第 28 条に相当する規定があること
備考	<p>【マンション標準管理規約（単棟型）】</p> <p>（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。）に係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>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</p> <p>1～4 略</p> <p>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。</p>

【議事録に関すること】

「管理規約」の規定と「総会議事録」・「理事会議事録」の記載内容があっていますか。

議事録で注意してほしいことは、管理規約で「理事長等を理事会で選任する」と書いてあるにもかかわらず、総会で選任しているケースが多いので、そうなっている場合は、理事会議事録で「理事の役職については、総会決議のとおりとすることとした。」と記載しておいてください。

また、監事の管理規約どおりになっていますか。これが「管理計画認定制度」の認定基準の肝ですので、ちゃんとしておきましょう。

確認 1	管理者等・監事を選任することを決議したことが分かる議事録の写しであること
備考	管理規約で「理事の役職分掌については理事会で決する」などの定めがある場合でも、総会で決議しているだけの場合もあります

	<p>この場合は、理事会の議事録で「総会で決議したとおり、だれだれを理事長と選任した」という理事会議事録を作る必要があります</p> <p>なお、監事は総会で選任するのが原則ですので、「理事の役職分掌のときに、じゃんけんで決めるのはなし」ですから注意してください</p>
--	--

【貸借対照表・収支計算書・月別の修繕積立金納付状況が分かる資料に関すること】

管理費と修繕積立金の「区分経理」も、「管理計画認定制度」の認定規準の肝ですので、これできていないと、問題外です。

ここで注意してほしいのが、修繕積立金を多く積み立てていて長期修繕計画の費用をオーバーするので、還付しようとするケースは、この項目をクリアしないので、その場合は還付しないで、今後の修繕積立金額を減額してください。

次に、滞納額の計算では、「直前の事業年度」がキーポイントです。つまり、長年滞納していても、「直近の事業年度」に滞納がなければいいことになりますので、滞納金の内入れを「直近の事業年度」分にすればこの項目をクリアすることができる場合があります。（滞納金の充当については、基本的に古いものから充当することになります。なぜなら、時効に係る可能性があるからです。）

しかし、こうした操作は修繕積立金会計の健全性に反することになりますので、やってはいけませんし、**こうしたことを提案するマンション管理士などは信用してはいけません。**

確認 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
確認 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
確認 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）】</p> <p>（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</p>

	<p>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。）に係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>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</p>
確認4	<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 = が1割以内であること</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>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>

【長期計画書に関すること】

「長期修繕計画作成ガイドライン」の「標準様式」を用意しましょう。「様式1～5」を手元に置いて、皆さんのマンションの「長期修繕計画書」と見比べましょう。

* 「標準様式」は、国土交通省のHPに掲載されています。

なんで、この項目はガイドラインと違うのか、なんで、この項目がないのか。などを皆さんで話し合しましょう。

疑問点を、長計を作成した管理会社や一級建築士等に尋ねましょう。大抵は、きちんと答えてくれます。答えてくれないなら、管理会社等を変更する時期かもしれません。

管理会社の説明が分からないこともあると思います。そうした場合は、マンション管理士を活用することを検討してください。

マンション管理士会の解説集なので、マンション管理士を使うことを推奨していると感じられたかもしれませんが、マンション管理士はあくまでも、管理組合に寄り添ってアドバイスする存在だということをお伝えしたいだけです。

<p>確認 1</p>	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①修繕工事の内容（19 工事項目※）</p> <p>※長期修繕様式 様式第 4－1 号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</p> <p>②修繕工事の概算費用</p> <p>③修繕工事のおおよその実施時期</p> <p>④修繕積立金の月当たり㎡単価</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>⑦計画期間当初における修繕積立金の残高</p> <p>⑧計画期間全体で集める修繕積立金の総額</p> <p>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</p> <p>⑩（借入れがある場合）借入れの状況</p> <p>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た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。</p> <p>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。</p>
<p>確認 2</p>	<p>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</p>

確認 3	<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</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>																	
確認 4	<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 5	<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> <table border="1" data-bbox="400 1211 1326 1406"> <tr> <td>下限値</td> <td>2 3 5 円</td> <td>1 7 0 円</td> <td>2 0 0 円</td> <td>1 9 0 円</td> <td>2 4 0 円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">建物延床面積</td> <td colspan="3">5,000㎡ 10,000㎡ 20,000㎡</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">地上 2 0 階未満</td> <td>地上 2 0 階以上</td> </tr> </table> <p>具体的な計算方法は、第 10 回に記載していますので、参照してください。</p>	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	5,000㎡ 10,000㎡ 20,000㎡					地上 2 0 階未満				地上 2 0 階以上
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	5,000㎡ 10,000㎡ 20,000㎡																	
	地上 2 0 階未満				地上 2 0 階以上													
確認 6	<p>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</p>																	

前回も書きましたが、『最初の数年間は現状の修繕積立金額の値上げはしないで、数年後毎に何回か値上げをして、30年間で修繕積立金の下限額を上回る』ようにしておけば、改正の総会時には修繕積立金月額が変わらないので、比較的スムーズに総会決議が取れますが、こうした方法はなんの解決にもなりませんのでやめておく方がいいですし、**こうしたことを提案するマンション管理士などは信用してはいけません。**

また、令和5年度の税制改正の大綱で、管理計画認定を受けたマンション等に対する固定資産税の減額措置では「修繕積立金の値上げ」が条件になっていますので、気をつけてください。

【区分所有者名簿と居住者名簿に関すること】

確認1	区分所有者名簿と居住者名簿があるか
-----	-------------------

「居住者名簿」が整備できているマンションは、普段からコミュニケーションが図れているマンションといえますので、これは是非、整備しましょう。

以上の項目の確認を管理組合の皆さままでやっていただくと、かなりマンションの管理に精通できますので、是非チャレンジしてみてください。

なお、京都府マンション管理士会では管理組合の皆さまへの支援として、以上の項目のチェックを行うサービスを検討しています。

詳細が決まれば、弊会のHPで広報いたします。

これで、本シリーズは終了です。ご愛読、ありがとうございました。