

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2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2）」

今回から、「マンション管理計画認定制度」の概要を見ていきましょう。

分譲マンションは個人の所有物の集まりであって、そのマンションの管理は持ち主、つまり所有者である区分所有者が管理組合を作って自分たちで行うものとなっています。

所有権という権利は極めて強い権利ですので、管理状態が悪く、朽ちかけているようなマンションで「これはなんでも改善してもらわないといけない」と思っても、自治体に行ってみると所有者に代わってその所有物であるマンションをどうこうできる権利はなく、本当にどうしようもない状態になるまで、手が出せないという状況が続いていました。

そこで、2020年6月にマンション管理適正化法が改正され、その後、2021年6月に、行政がマンションの管理状況等を踏まえ積極的に関与できる「マンション管理適正化指針」が策定されました。

この指針により次の2つのことを自治体ができるようになりました。

◎マンション管理適正化指針における地方公共団体の役割

- ・管理の適正化を図るための助言及び指導（管理が著しく不適切な場合は是正の勧告）
- ・マンション管理適正化推進計画の作成とこれに基づく管理計画の認定

一つ目は、自治体が分譲マンションの所有者の集まりである管理組合に対し、適切に管理するように、助言・指導・勧告をすることができるようになりました。「自治体がマンションの状況を適切に把握することができるようにする」ということです。

一戸建てでも「ゴミ屋敷」になってしまうと、周辺環境は悪くなる、ましてやマンションが「ごみマンション」になったらどうなる。これを防ぐ手立てが、この制度だ！と、言いきれないのが悔しいですが、第一歩にはなりますので、大きな進歩だと思います。

二つ目は、国が管理の項目ごとに「管理計画認定の基準」を設け、自治体が基準に従ってマンションの管理状況を認定していくことができるようになりました。

これが「マンション管理計画認定制度」の概要となります。

次に、「管理計画の認定基準」と「確認対象書類」を確認していきます。それぞれのマンションの管理規約・長期修繕計画などのどの部分を見ていけばよいのかは、「ガイドラインを読み込もう」編で詳しく見ていきますので、今回はざっと、全体を俯瞰してみましよう。

まず、「管理組合の運営」に関する項目です。

| 認定基準 | | 提出する書類 |
|------|-------------------|---------------|
| ① | 管理者等が定められていること | 集会（総会）の議事録の写し |
| ② | 監事が選任されていること | |
| ③ | 集会が年1回以上開催されていること | |

① 管理者等が定められていること

管理者等とは「理事長」のことです。理事長を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写しがあればOKです。

② 監事が選任されていること

監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写しがあればOKです。

③ 集会が年1回以上開催されていること

集会とは「総会」のことですので、毎年、総会が開かれていれば、集会（総会）の議事録の写しがあればOKです。

なお、コロナ禍で、年1回の集会（総会）が開催できなかった場合は、集会（総会）に代わる措置が図られたことが確認できる書類があればOKです。

次に、「管理規約」に関する項目です。

| 認定基準 | | 提出する書類 |
|------|---|---------|
| ④ | 作成されていること | 管理規約の写し |
| ⑤ | 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 | |
| ⑥ | 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 | |

④ 管理規約が作成されていること

通常は「管理規約」はありますので、「管理規約」の写しがあればOKです。

どうでしょうか。①～④は以外と簡単だと思いませんか。

しかし、管理がきちんとできないで「ごみマンション」といった所謂「管理不全マンション」になるマンションは、年1回の総会が開かれられないので、同じ人が理事長を続けていて（*）、監事もいないので管理組合会計が不明瞭になっていても誰も分からない。管理規約も当初のままで一度も改定されていないといった状況になっていることが多くあります。だからこそ、①～④の項目が入っています。

*例えばです。必ずしも、理事長が長期に続けていることが問題になることではありません。

さて、次から少し、ややこしくなります。

⑤ 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

理事長は、管理に必要な場合に専有部分への立ち入りを請求できることに加え、「災害等の緊急時や管理上必要なときには、自ら専有部分に立ち入れる規定（標準管理規約単棟型第23条）」と、「修繕等の履歴情報の整理及び管理等の規定（標準管理規約単棟型第32条第6項）」が記載されている管理規約の写しがあればOKです。

前段の災害等の規定は、平成28年3月に改正された標準管理規約で追加されたものですので、そのときに改正していない管理規約のままなら見直しが必要となります。

⑥ 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

「会計帳簿や修繕等の履歴情報を書面での交付を求められた際の手続きについての規定（標準管理規約単棟型第64条第3項）」が記載されている管理規約の写しがあればOKです。

この規定も、平成28年3月に改正された標準管理規約で追加されたものですので、そのときに改正していない管理規約のままなら見直しが必要となります。

第1回で述べたとおり、これらの項目の改正動機付けを行えることがメリットになります。

ところで、⑤と⑥だけが認定基準になっているのでしょうか。「緊急立ち入り」と

「情報開示」に関するものだからという理由かな、とも思いますが、よくわかりませんので、「ガイドラインを読み込もう」で詳しく見ていくなかで分かればいいな、と思います。

さて次は、「管理組合の経理」に関する項目です。

| 認定基準 | | 提出する書類 |
|------|--------------------------|------------------|
| ⑦ | 管理費と修繕積立金の区分経理がされている | 貸借対照表及び 収支計算書 |
| ⑧ | 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない | |
| ⑨ | 修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内 | |

⑦ 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

これは、管理費と修繕積立金を一緒の科目で計上せず、きちんと別々に計上していることが分かる、貸借対照表及び収支計算書の写しがあればOKです。

⑧ 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

修繕積立金残高から管理費等を支払っていないことが分かる貸借対照表及び収支計算書の写しがあればOKです。

⑨ 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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

3ヶ月以上の滞納額の総額÷年間に徴収する修繕積立金の総額で計算した割合が1割以内に収まっていることが分かる、貸借対照表及び収支計算書の写しがあればOKですが、これらでは各月毎の滞納状況が分からないときは、各月毎の滞納状況が分かる書類の写しも必要となる場合があります。

* 「修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内」の計算は単純ではないので、「ガイドラインを読み込もう」で詳しく見ていきます。

修繕積立金の滞納に関心を持ってもらうことで、管理組合活動にも関心を持ってもらえるようになる、これもメリットかもしれません。

次回は、「長期修繕計画の作成及び見直し等」他を見ていきたいと思ひます。