

管理計画認定制度と管理組合の取組み

I. マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）の改正

1. 2000年成立の適正化法の特徴

- ①管理の主体を明確にした⇒「(マンション管理適正化指針) マンション管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、…」
- ②適正管理の推進に行政の関与を位置づけた⇒「第5条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合またはマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報および資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。」
- ③マンション管理士・管理業務主任者という国家資格が生まれ、管理会社の国への登録が義務付けられた。
- ④分譲会社の役割を位置づけた⇒管理者等に設計図書等を引き渡すことが義務化された(103条)。

2. 改正の背景

国などの問題意識

マンションの高経年化と居住者の高齢化という二つの老いという課題への対応が求められ、放置すれば管理不全に結びつく。

- ・「築40年超のマンションは2021年末現在の約106万戸から10年後には約2.2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸になるなど、今後老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられるマンションが急増する見込みである」
- ・築40年以上のマンションでは、世帯主の48%が70歳以上となり、居住者の高齢化も進んでいる(2018年〈平成30年〉総合調査)。

資料1・2・3

現状と課題・対策

資料4・5

- ・管理不全の発生と地方公共団体に大きな負担が生じている⇒適切に長期修繕計画の作成や見直しを行い、計画に基づいて修繕積立金を積みため、修繕工事を実施する必要。
- ・現在の修繕積立金の残高が長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していないマンションは全体の3分の1程度であり、また、5年ごとを目安に定期的に長期修繕計画を見直しているマンションは全体の半数程度。
- ・適切な修繕工事費の確保のためには、定期的な長期修繕計画の見直しが重要。
- ・こうした課題に対応するため適正化法の改正法が成立し、新たな施策が講じられた。

3. 2020年 マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律が公布

管理を充実させることを裏打ちする国の制度が十分でなかったため、管理・修繕の適正化の推進のための新たな制度を創設した。

資料6・7・8

課題

・マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化がすすみ維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題となった。

改正の概要

- ・改定の内容は2つ、管理と建て替え。
- ・改正法によりマンション管理適正化推進計画や管理計画の認定などの制度が2022年4月から開始。
- ・国は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（「基本方針」）を策定し、マンション管理の適正化に関する基本的な指針（「マンション管理適正化指針」）に関する事項を定めた。
- ・都道府県等は国の基本方針に基づき、マンション管理適正化推進計画（「推進計画」）を作成することができ、推進計画では、都道府県等の区域内における管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針（「都道府県等マンション管理適正化指針」）を定める。
- ・都道府県等が推進計画を作成することにより、助言・指導又は勧告や、管理計画の認定に係る基準を設けることができるようになる。

資料9・10

改正のポイント

- ・管理状況がよくないマンションに地方公共団体が法律に基づいて指導・助言、勧告ができる制度を創設し、管理水準の底上げを図る。
- ・管理については、地方公共団体の役割を強くした。地方公共団体で計画をつくり、一定の管理水準があるマンションは認定を地方公共団体がする⇒管理計画認定制度。資料11
- ・修繕を管理と結びつく制度設計にした⇒的確な長期修繕計画を持ち、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を積んでいくことを、認定制度の中の要素にして、しかるべき時に適正な修繕工事ができるような環境をつくることを制度の狙いとしている。
- ・マンションの再生について、法改正の中で敷地売却ができる類型を増やした。
⇒これまで耐震性不足だけだったが、外壁剥落や火災への安全性不足も敷地売却制度や容積率のボーナスを与え、建て替え推進制度の対象として追加。
- ・団地は、分割することにより建替えしやすくするような敷地分割制度を創設した。

Ⅱ. 管理計画認定制度（適正化推進法第5条の3）

1. 認定制度

- ・管理組合は、自らの管理計画を、都道府県等の長に提出し、一定の基準を満たす場合、計画作成都道府県知事等による認定を受けることができる。

管理計画認定制度の内容

- ・計画を策定した都道府県等は適切な管理計画を持つ管理組合を認定する。
- ・管理組合から管理計画を申請してもらい、地方公共団体が認定する仕組み。申請主体は管理組合の管理者等。
- ・支援サービスの利用及び管理計画認定の申請は、あらかじめマンション管理組合における集会（総会）で承認を得る必要がある（認定の更新を含む）。

申請方法 【参考】マンション管理センターHP 「管理計画認定手続支援サービス利用案内」

- ・申請パターンは、5種類ある。
 - ・滋賀県（県内の町域に立地する分譲マンション） 守山市 大津市の場合
- ① 自治体への認定申請に先立ち「マンション管理センター」による事前確認を受け、マンション管理センターから発行される「事前確認適合通知」を提出書類に添付し地方公共団体に申請する。
 - ② 「マンション管理センター」による事前確認と併せて（一社）マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」、（一社）日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」についても合わせて申請することが可能。

資料12・13

事前確認

- ・マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を利用することで、申請手続きをインターネット上の電子システム（オンライン上）で行うことができる。
- ・管理計画の認定にあたっては、管理者等が計画作成都道府県知事等に認定申請する前に、マンション管理センターが実施する事前確認に係る講習を受けたマンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認（事前確認）し、認定基準を満たしていると考えられるものはマンション管理センターが事前確認適合証を発行する。
- ・この事前確認適合証を受けたものは、認定主体（計画作成都道府県知事等）がその審査で活用する。

利用料金

- ・手数料（支援サービス）の利用料は、
- ① システム利用料：1申請あたり10,000円。
 - ② 事前確認審査料：申請パターンにより変わる。

資料14・15

有効期間

- ・認定は5年間有効。

認定のメリット

資料16

- ① 中古で買い、フラット35を使う場合、5年間、0.25%の引き下げ。
- ② 共用部分のリフォームや大規模修繕をするとき、金融支援機構のリフォーム融資の金利を下げる。
- ③ マンションすまい・る債の利率の上乗せ。
- ④ 認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進され、市場で高く評価される。
- ⑤ 良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な環境維持向上に寄与する。
- ⑥ 修繕積立金の額を一定以上に引き上げて管理計画の認定を受けた一定のマンションは固定資産税の減額措置の適用を受けることができる（マンション長寿命化促進税制）。

2. 助言・指導及び勧告制度

資料17

・都道府県の勧告制度（5条の2）➡これらの措置は、今後老朽化マンションの急増や区分所有者の高齢化が見込まれる中で、都道府県等が、老朽化の根拠をもって能動的にできるよう、法改正により創設されたもの。

3. 予備認定制度➡法律には基づかない制度だが新築の時点でも管理の質を高めることも必要と判断し、予備認定制度を創設した。

4. 認定基準について

【参考】国交省HP マンション管理・再生ポータルサイト「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関するガイドライン」

資料18・19・20

認定基準17項目の基本的な留意事項

(1) 管理組合の運営

(2) 管理規約

① 管理規約が作成されていること

★標準管理規約に準拠していることまで求めていない。管理規約の有無。

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

★専有部分の立ち入り➡標準管理規約23条（必要箇所への立ち入り）に相当する規定があること。

★履歴情報の管理➡標準管理規約32条6号（修繕等の履歴情報の整理および管理等）に相当する規定があること。

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

★標準管理規約64条3項（帳票類等の作成、保管）に相当する規定があること。

(3) 管理組合の経理

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

★貸借対照表およ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、標準管理規約 28 条（修繕積立金）に定める経費に関する会計以外へ充当されていないこと。

★5 年契約一括前払いの保険料が膨大な金額になり、管理費会計で一括分が賸えないため、修繕積立金から一時借り入れとした場合、管理費会計で支払い余力がなく、修繕積立金会計から資金を調達しているため、「修繕積立金会計から他会計への充当がされていないこと」に抵触する。

③ 直前の事業年度の終了の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 カ月以上の滞納」とは、直前の事業年度において、支払期限から 3 カ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額。さらに、同一住戸で 3 カ月以上の滞納が 2 回以上生じた場合はその滞納額の累計分を対象とする。

★貸借対照表および収支計算書で滞納している総額は確認できるが、滞納月別の情報が掲載されていない場合は、管理会社等からの直近の月次報告書や各戸の収納状況に関する書類等において確認する。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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

★本項目は、長期修繕計画標準様式と同一の様式で作成していることを求めるものではなく、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を作成していれば、長期修繕計画標準様式に準拠していると考えられる。具体的には、少なくとも、以下の①から⑩の内容がすべて盛り込まれている必要があると考えられる。

① 修繕工事の内容（19 工事項目） ➡ 長期修繕様式 4 - 1 号の推定修繕工事項目の 19 工事項目

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を 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

★19 工事項目の有無を確認する。なお、19 工事項目のうち、該当する設備等を有しないマンションは、長期修繕計画の提出書類にその旨の記載があること。

★修繕周期が長期であることから記載がない場合は、長期修繕計画等の提出書類にその旨と当該工事の予定時期及び推定修繕工事費を記載すること。

★長期修繕計画の作成・変更が管理会社に委託する管理業務として実施され、管理委託費に含まれる場合は、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又は委託契約書の記載部分の写しを添付する。

④長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していないこと

- ★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幅幅が2 倍以上となっていること。
- 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。

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

★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值を上回っていること。

★令和3年9月1日以降に計画期間全体での修繕積立金の平均額を本項目の基準を満たさない額から満たす額まで引き上げた一定のマンションは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。

(5) その他

①管理組合がマンション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おこなってこと

★各名簿の整備及び確認状況については、表明保証書において、

- ①「組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していること」の旨の記載があること。
- ②マンションの名称、マンションの所在地が記載されていること。

★本項目の認定基準を満たす場合は、組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の双方が整備されている場合であり、いずれか一方のみが整備されている場合は本項目に該当していない。

Ⅲ. マンション長寿命化促進税制（税制改正法）

資料21・22

長寿命化促進税制創設の背景

- ・多くのマンションでは、区分所有者の高齢化や修繕工事費の上昇により、大規模修繕工事に必要な積立金が不足している状況にある。
- ・長寿命化工事が適切に行われない場合、外壁の剥落や廃墟化が進行し、周辺住民等への大きな悪影響が生じるとともに、この解消に多額の行政負担が必要となる可能性もある。

税制の創設

- ・こうした問題意識をふまえ、必要な修繕積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しするため、長寿命化促進税制が創設された。
- ・修繕工事を行なわせ、廃墟化するマンションをなくすことを狙いとする。
- ・大規模修繕をすることで固定資産税が減税される仕組み。

IV. マンション管理士派遣事業

内容

- ・管理組合の運営やマンションの管理に支援を必要としている管理組合に対し、大津市が専門家であるマンション管理士をアドバイザーとして派遣する制度。
- ・派遣費用無料。
- ・同一管理組合に年度内3回まで。

申し込み

- ・理事会で派遣申し込みを決議し、市に申込書を提出する。

V. 問い合わせ先

- ① 「マンション管理計画認定相談ダイヤル」(国交省 マンション管理計画適正化・再生推進事業)
連絡先 ; (社) 日本マンション管理士会連合会
電話番号 ; 03-5801-0858
受付時間 ; 月曜から土曜 午前10時～午後5時 (祝日、年末年始除く)
相談内容 ; ・マンション管理計画認定制度をはじめ改正マンション適正化法全般
・マンション長寿命化促進税制に関すること
- ② 「管理計画認定手続支援サービス」(マンション管理センター 企画部)
連絡先 ; (財) マンション管理センター企画部 管理計画認定手続支援サービス係
電話番号 ; 03-6261-1274
受付時間 ; 月曜から金曜 午前9時30分～午後5時 (祝日、年末年始除く)
相談内容 ; 「管理計画認定手続支援サービス」に関する問い合わせ