

第60回 町田市分譲マンション管理セミナー

第1部 講演会

マンション管理計画認定のために
～ 資産価値向上に向けた認定基準の研究 ～

2023(令和5)年6月25日

町田市役所2階 市民協働おうえんルーム



一般社団法人
東京都マンション管理士会

代表理事 親泊 哲

管理計画認定制度

■管理計画認定制度とは

- 地方公共団体が、国の「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」に基づいて**マンション管理適正化推進計画**を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション(管理組合)が当該地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとしての認定を受けることができる制度

■町田市(当地)では・・・?

- 2023(令和5)年1月から、マンション管理適正化推進計画が定められ、管理計画認定制度の運用も開始されている

※町田市ホームページより

The screenshot shows the Machida City website with a search bar and navigation menu. The main content area features a blue header with the title '町田市マンション管理適正化推進計画' and a sub-header '住宅に関する計画'. Below the header, there is a text block starting with '2020年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、マンション管理計画の認定制度等の規定が新たに設けられました。町田市では、本改正を踏まえ、市内のマンションの適正な維持・管理を推進することを目的とした「町田市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。' and a PDF download link for the plan. A sidebar on the right contains a 'これにも注目' section with links to '町田市都市づくりのマスタープラン(2022年9月1日)', '町田市住宅マスタープラン(2011-2021)', '学生給付特例制度について', and 'マンション管理計画認定制度'.

※町田市ホームページより

The screenshot shows the Machida City website with a search bar and navigation menu. The main content area features a blue header with the title 'マンション管理計画認定制度' and a sub-header '分譲マンション管理'. Below the header, there is a text block starting with '「マンション管理計画認定制度」は、一定の基準を満たす適切な管理計画を持つマンションを市が認定する制度です。町田市では、町田市マンション管理適正化推進計画の策定に合わせて、「マンション管理計画認定制度」が2023年1月から始まりました。' and a PDF download link for the plan. A sidebar on the right contains a '分譲マンション管理' section with links to 'マンション管理計画認定制度', 'インターネット継続サービスの契約に関する注意喚起', 'マンション管理に関する相談窓口', 'マンション管理に関する相談会', 'マンションの管理状況の届出', and '分譲マンションの維持・管理について'.

■認定の基準

- 国の「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」(別紙二)に掲げられている基準が「標準的な基準(※後掲)」と位置付けられている
- 区市によっては、当該区市の独自基準が設けられることもあるが、**町田市の基準はこの「標準的な基準」と同じ**

認定取得の効果・優遇措置

■効果

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される
- 適正に管理されたマンションの存在により、地域価値の維持向上につながる

■優遇措置

1. 住宅金融支援機構の「フラット35」の借入金利の引き下げ
(マンション取得時)
 - ・ 当初5年間、年0.25%の金利引き下げが受けられる
2. 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ
(マンション改修時)
 - ・ 全期間で年0.2%の金利引き下げが受けられる
3. 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」における利率上乘せ
 - ・ 令和5年度は、10年満期時の年平均利率(税引前)が、通常では0.475%のところ、管理計画認定取得済の場合は0.525%となる
4. マンション長寿命化促進税制に基づく固定資産税の減額措置
 - ・ (簡単に言えば・・・)管理計画の認定を受けた一定のマンションで、一定期間内に「長寿命化工事」が行われた場合、当該マンションの建物部分に係る区分所有者の翌年度分の固定資産税について、自治体の条例で定める割合が減額される

(※) 次ページを参照

マンション長寿命化 促進税制



マンションの大規模修繕をすると
固定資産税が減税されます!

⇐ 出典… 国土交通省資料 ⇨

減税措置の概要

■対象マンション	築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定*を取得したマンション ※管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を引上げた場合のみ減税の対象となります。 管理計画の認定基準については、裏面をご覧ください。 ※管理計画の認定基準は、お住まいの自治体ごとに異なる場合があります。
■工事要件	長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
■減税額	各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2～1/6の範囲内**で減額 ※減額割合は、お住まいの自治体の条例で決定されます。
■留意事項	・工事完了後、3か月以内に市町村に申請すること ・工事完了日の翌年1月1日*までに管理計画の認定を取得すること ※工事完了日が1月1日の場合は、同年1月1日

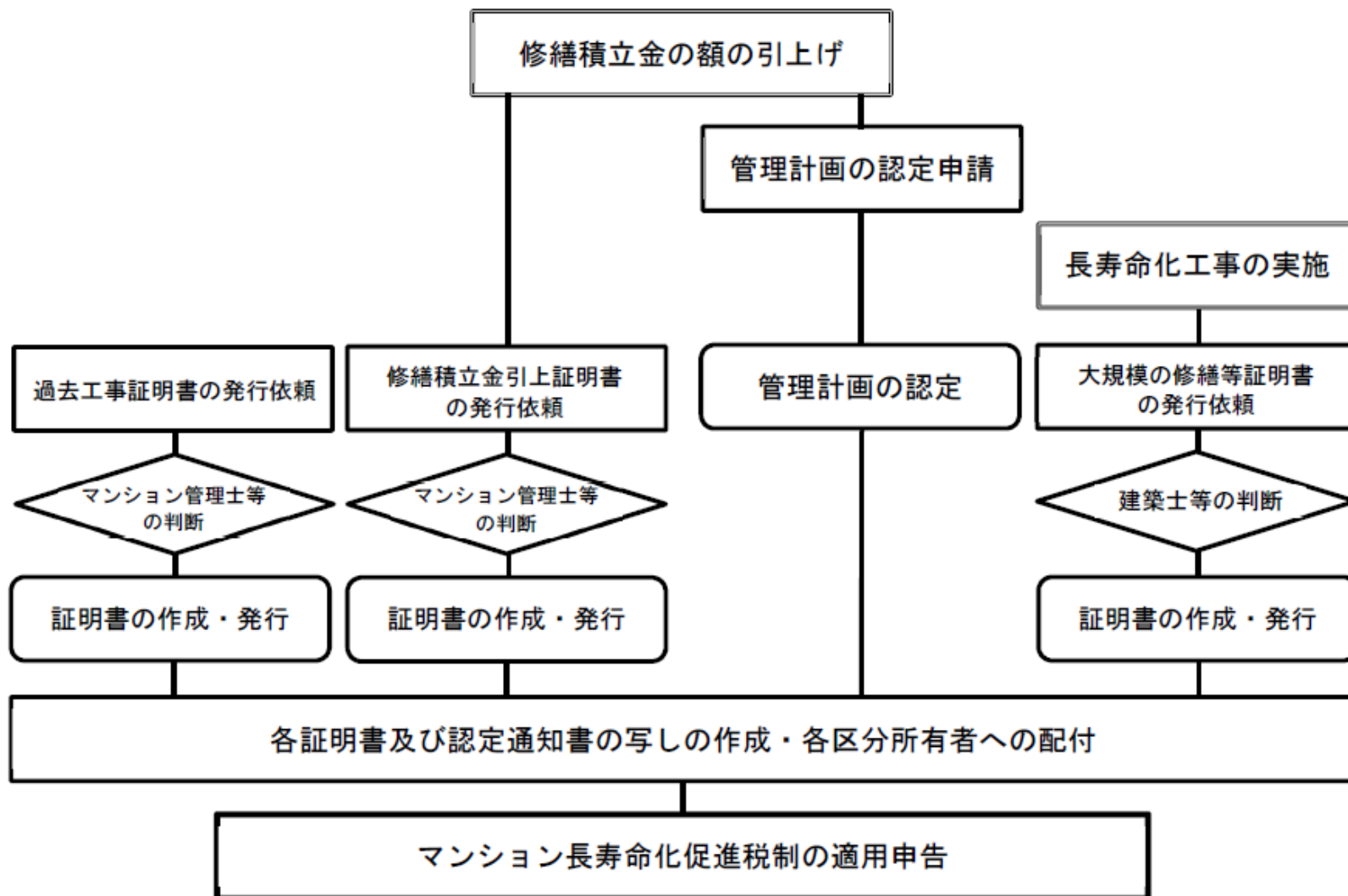
- ◆ 2021(令和3)年9月1日以降に修繕積立金を「長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額」の事例の3分の2が包含される幅の下限値(※後掲)を下回る金額から上回る金額へ引き上げ、管理計画の認定を受けた一定のマンションで、マンション長寿命化促進税制に基づく減額措置の適用期間内に「長寿命化工事」が行われた場合、当該マンションの建物部分に係る区分所有者の翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において、自治体の条例で定める割合が減額される…という制度

■主な留意点

- 減税の適用申告の主体は、マンションの各区分所有者です
- 具体の減額割合は自治体が決めます
- 土地に係る固定資産税や都市計画税の減額の適用はありません
- 単年の減税(措置)になります
- 長寿命化工事の完了日、申告日、賦課期日、管理計画の認定申請日との先後関係などに十分気をつける必要があります

(出典：国土交通省資料)

図表2：マンション長寿命化促進税制の適用申告までの標準的なフロー



制度創設の意義など（講師より）

- ◆ マンション管理の世界では、これまで「**良好な管理・運営**」の基準がなかった
- ◆ そうした中で、「**良好な管理・運営を実践している**」としてクローズアップされる事例は、得てして管理組合の運営体力を要し、または管理組合役員の多大な奉仕の精神によって支えられていると思わざるを得ないものが多く、言い換えれば、どのマンションでも実践できるような内容ではなかった
- ◆ また、ウチのマンションはしっかり管理されているという主張も、客観性を伴わない（自己満足とも受け取られかねない）ものとならざるを得なかった
- ◆ 自治体による認定という方法をもって「**良好な管理・運営**」に関する画一的な基準が誕生したことは、その内容が**どのマンションでも可能と思われるレベルの努力**でこれを満たし、かつ、**継続していくこともそんなに難しくない基準**であることを含めてよいことと言え、認定を目指すことは有用である
- ◆ 実際にも認定を受けることで、ウチのマンション（団地）はしっかり管理されているという主張が、内部的にも対外的にも客観性を伴った説得力のあるもの（**評価の対象**）となる

皆さんは、どのように受け止めますか？

標準的な認定基準と添付（証拠）書類

1 管理組合の運営（添付書類：集会（総会）の議事録の写し）

- (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) 集会が年一回以上開催されていること



認定基準への適合状況は、総会議事録、管理規約、長期修繕計画その他の添付書類に基づいて審査される

2 管理規約（添付書類：管理規約の写し）

- (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
- (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（また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（添付書類：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／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）

- (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ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等（添付書類：長期修繕計画の写し／・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し）

- (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または見直しが7年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含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（添付書類：表明証明等※後記）
- (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

認定取得のポイント（総括）

① 認定基準の詳細や添付書類の確認

【参考】国土交通省 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事務ガイドライン(令和5年4月追補版)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600147.pdf>

② 管理・運営の振り返り

1 管理組合の運営

- ・ 管理者等(理事長や管理組合法人の代表理事など)や監事の選任方法は適切か？
- ・ それに関連して、総会議事録の記載内容は適切か？

2 管理規約

- ・ 相対的に、最新のマンション標準管理規約に準拠した規約になっているか？

3 管理組合の経理

- ・ 管理費と修繕積立金の区分経理の内容は、認定基準に適合しているか？
- ・ 未納の管理費等に対する督促は、適切に行われてきているか？

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・ 管理組合内で現に有効な計画と認識されている長期修繕計画について、7年以内に開催された総会で作成または変更(採択)の承認が決議されているか？
- ・ 専有部分の総床面積が分かる附帯資料があるか？
- ・ 長期修繕計画そのもの、または修繕積立金(あるいは両方)を見直す必要があるか？ないか？

5 その他

- ・ 組合員名簿と居住者名簿の両方が備えられているか？

③ 丁寧な準備

- ・ マンション(管理組合)によっては、認定基準を満たすために「規約の改定」「長期修繕計画の変更」「修繕積立金の上方改定」などが求められるケースもあると予想される
- ・ いずれも、総会の決議(規約改定は特別決議)を要することであり、**区分所有者の合意形成なくしてそれらが成立しない**ことを念頭に置いた丁寧な検討と説明(=準備)が求められることを認識する

■規約に定められた選任方法と実態の整合

【規約例1】 ※現在のマンション標準管理規約に準拠した規定

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

【規約例2】 ※改正前のマンション標準管理規約に準拠した規定

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

※上記の規約事項はいずれも有効だが、実際そのとおりに選任され、かつ、申請添付書類の記載と整合しているか？

①監事の選任方法について

【規約例1・2に共通】

- 監事は、必ず総会で選任されなければならない、理事会の決議や互選で選任されることはない。
- 例えば、総会で役員を一括して選任した後に、役員全員の互選または理事会の決議で理事長、副理事長、会計担当理事に加えて監事をも選任しているようなことはないか？

②理事長の選任方法について

【規約例1の場合】

- 理事長(管理者)は、必ず理事会の決議によって選任されることを要する。理事会(臨時理事会)の開催とその議事録の作成(署名押印共)が必須。

【規約例2の場合】

- 理事長は、必ず理事の互選により選任されることを要する。その結果の議事録への付記または互選書等の別途作成が必須。

■ 監事の職務

- 法人ではない管理組合の場合、監事の職務として「管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を集会（総会）に報告する者」であることなどの定めがあるか？（標準管理規約に準拠した規約が定められているなら、基本的に問題ない）

○	<p>◆最新のマンション標準管理規約(単棟型)の規定（この規定が標準管理規約に置かれた時期:昭和57年）</p> <p>(監事)</p> <p>第41条 <u>監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</u> (第2項以下・略)</p>
×	<p>(例) (監事)</p> <p>監事は、会計監査を行う。</p>

■ 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

- 最新の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網羅的に規定されているか？

○	<p>◆最新のマンション標準管理規約(単棟型)の規定（この規定が標準管理規約に置かれた時期:平成28年3月）</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><u>4 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>◆上記下線部の規定が標準管理規約に置かれる前の規定の一例</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 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>

■管理組合の業務として修繕等の履歴情報の管理等

- 最新のマンション標準管理規約(単棟型)第32条第六号に含まれているか？

○	<p>◆最新のマンション標準管理規約(単棟型)の規定 (この規定が標準管理規約に置かれた時期:平成16年1月)</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> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営 十 修繕積立金の運用 十一 官公署、町内会等との渉外業務 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務 十三 広報及び連絡業務 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務
×	<p>◆上記下線部の規定が標準管理規約に置かれる前の規定の一例</p> <p>(業務)</p> <p>第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 四 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 五 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営 七 修繕積立金の運用 八 官公署、町内会等との渉外業務 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十 防災に関する業務 十一 広報及び連絡業務 十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

■マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化を考慮した「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付」

- 最新の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か？

○	<p>◆最新のマンション標準管理規約(単棟型)の規定 (この規定が標準管理規約に置かれた時期:平成28年3月)</p> <p>(帳票類等の作成、保管)</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p><u>3 理事長は、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。</u></p>
×	<p>◆上記下線部の規定が標準管理規約に置かれ前の規定の一例</p> <p>(帳票類の作成、保管)</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>


■修繕積立金の使途

- 修繕積立金会計から他の会計への充当を認める規約事項があったり、現に他の会計への充当等が行われたりしていないか？

×	<p>(修繕積立金) 第* *条 (略)</p> <p style="text-align: center;">⚠ 規約全体を通じてこのような趣旨の規定がないことをチェック!</p> <p>-----</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> * 本条の定めにかかわらず、管理費その他の会計資金が不足したときは、総会の決議に基づき、修繕積立金をそれらの会計資金に充当することができる。 * 本条の定めにかかわらず、長期修繕計画に基づく資金計画を超えて繰越金が生じた年度には、総会の決議に基づき、修繕積立金を管理費その他の会計資金に充当し、又は共用部分の共有持分割合に応じて組合員に払い戻すことができる。
---	---

■管理費及び修繕積立金等の区分経理

- 貸借対照表及び収支計算書において、管理費及び修繕積立金等会計が区分されているか？

	<p>◆マンション標準管理規約(単棟型)の規定 (この規定と同じ趣旨の規定が標準管理規約に置かれた時期:昭和57年) (修繕積立金) 第28条 (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。</p>
	<p>△ 規約中に上のような規定がない × 管理費と修繕積立金が区分されていない × 規約では区分しなければならないのに、実際には区分されていない</p>

■修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であることの充足

- 未納の管理費等に対する督促は、適切に行われてきているか？
 - マンションが相応規模以上である場合には、あまり気にされないことかもしれない
 - しかし、特に小規模なマンションの場合、前年度以前からの無関心や適切な督促が行われなかったことに起因して管理費等の滞納額が積み上がり、せつかく他の認定基準をすべて満たしたのに、この基準だけを満たすことができない可能性が考えられる
 - 5年後の認定更新の際にも、同じ可能性が考えられる
 - 平素から、未納の管理費等の督促や納入の状況に対する関心を維持することが肝要

【再確認！】長期修繕計画の作成及び見直し等に関する標準的な認定の基準

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総会で決議されていること
2. 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
3. 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含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計画となっていること

◆ 特に5. の基準（著しく低額でないとは？）

マンションの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単位面積(m²)当たりの修繕積立金の平均月額が、マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)で示されている建物の延床面積や階高に応じた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

■最初のポイント

基本事項に対する確実な理解

■マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)

- 2011(平成23)年4月に新築マンションの購入予定者向けに修繕積立金の額の目安などを示したものと公表され、既築マンションの修繕積立金の妥当性を判断する目安のひとつにもなると認識されていた
- それが**2021(令和3)年9月に改訂**され、長期修繕計画の存在を前提とする新たな考え方の下に、新築・既築にかかわらず、マンションの修繕積立金の妥当性の判断の目安と位置付けられることになった

★計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法(m²当たり月単価)

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額(円/m²・月)

$$Z = (A+B+C) \div X \div Y$$

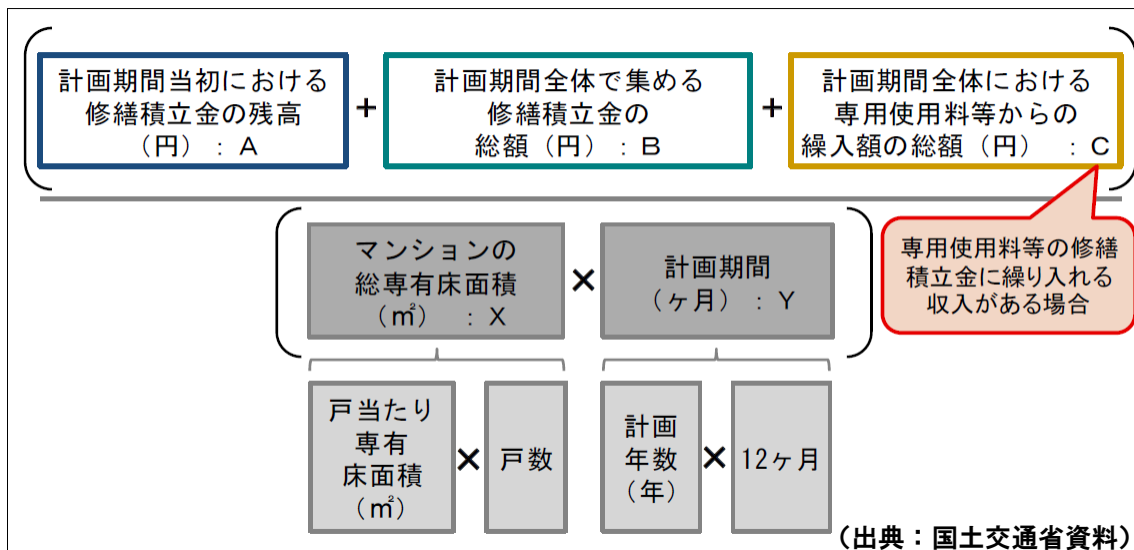
A : 計画期間当初における修繕積立金の残高(円)

B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)

C : 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(円)

X : マンションの総専有床面積(m²)

Y : 長期修繕計画の計画期間(ヶ月)

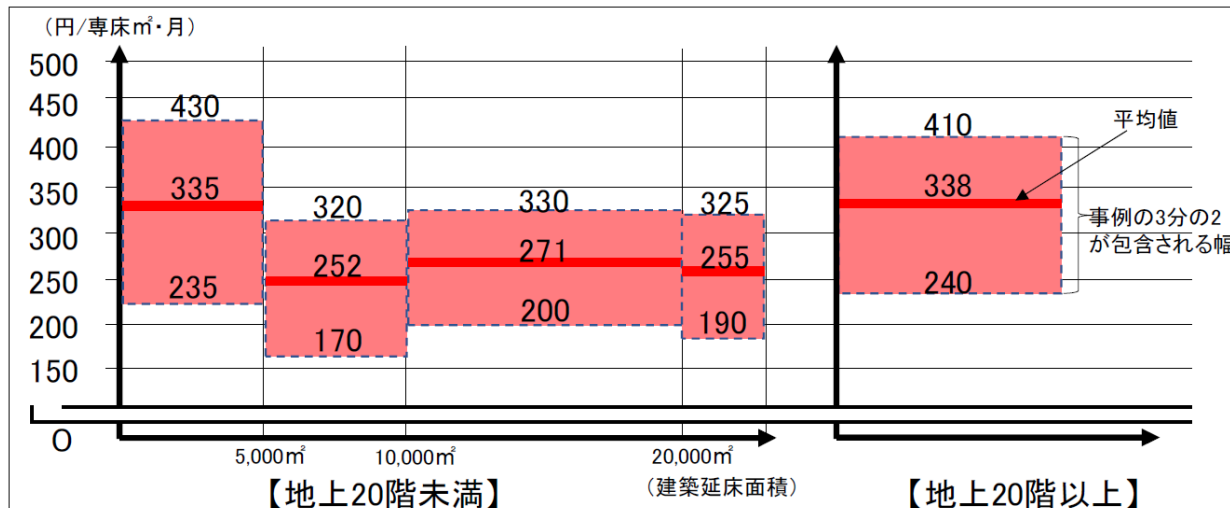


- ◆すでに積み立てられている修繕積立金(残高)も含んで算出される
- ◆現に徴収されている修繕積立金の月額を単純に総専有床面積の値で除すことによって得られる単位面積(m²)当たりの額とは異なる
- ◆長期修繕計画の見直しの時期によって変動する

目安の幅

(出典：国土交通省資料)

地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月



③機械式駐車場がある場合の加算額

$$= \frac{\text{機械式駐車場の1台あたり月額} \times \text{台数}}{\text{マンションの総専有床面積 (m}^2\text{)}}$$

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。

機械式駐車場の1台あたり月額修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台あたり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

チェックポイント④

長期修繕計画の作成及び見直し等

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【原則の基準】

- ① マンションの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単位面積(m²)当たりの修繕積立金の平均月額が、右表の「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

★計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額(円/m²・月)

$$Z = (A+B+C) \div X \div Y$$

A: 計画期間当初における修繕積立金の残高(円)

B: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)

C: 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(円)

X: マンションの総専有床面積(m²)

Y: 長期修繕計画の計画期間(ヶ月)

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安 (機械式駐車場を除く)

地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
[20階未満]	5,000 m ² 未満	235円～430円/m ² ・月	335円/m ² ・月
	5,000 m ² 以上～10,000 m ² 未満	170円～320円/m ² ・月	252円/m ² ・月
	10,000 m ² 以上～20,000 m ² 未満	200円～330円/m ² ・月	271円/m ² ・月
	20,000 m ² 以上	190円～325円/m ² ・月	255円/m ² ・月
[20階以上]		240円～410円/m ² ・月	338円/m ² ・月

- ② マンションに機械式駐車場がある場合には、修繕積立金の平均額の目安に、右表の機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額の修繕工事費から算出される単価を上①のZに加算する

★目安の額に加算する単価の算出方法

(算出式) 機械式駐車場がある場合の加算額(円)

= 機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費(円/台・月) × 機械式駐車場の台数 ÷ マンションの総専有床面積

【参考】マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600153.pdf>

機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横式	6,235円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

上記以外の基準

修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の「理由書」の提出があること

■最もハードルが高い認定基準

※認定基準を満たした長期修繕計画への変更を総会で決議することは、けっこう大変！

- 長期修繕計画や修繕積立金の認定基準を満たすことができないマンション(管理組合)では、多くの場合、長期修繕計画そのものを見直し、かつ、最短年度からの修繕積立金の改定と一体的に長期修繕計画の変更の承認に関する議案を総会に上程するスケジュールになることが予想される。
- 長年にわたって長期修繕計画の見直しが行われていなかったようなマンションで、修繕積立金の上方改定を伴う長期修繕計画案の変更の承認を総会に提案し、決議することは、**管理組合にとっての一大事業**と言える。

■長期修繕計画の見直しの事業運営のポイント

- 長期修繕計画の見直しとは、管理会社や建築士事務所によって新たに作成された長期修繕計画案を理事会で受理したり、区分所有者に対して共有化を図ったりすることだけではない。
- 見直しの事業運営において、管理会社や設計事務所は、契約に基づいて長期修繕計画の見直し案(修繕積立金の改定プランを含む。)を作成・提出する責任を負うが、管理組合の総会でそれが採択されるまでの責任は負っていない。
- 見直し案を管理組合の正式な長期修繕計画として採択する(=総会に提案して承認を得る)までの業務は、あくまで**管理組合(理事会)が主体となって執り進めなければならない関係**にある。
- つまり、見直した長期修繕計画案の採択(採択)を総会に提案することについて、**区分所有者に対して説明を尽くすことが理事会の責任に当たる**とともに、**管理組合内の合意形成の点で最も重要なこと**になると考えられる。
- 特に、過去において管理会社から定期的に長期修繕計画の見直し案の提出を受けていたにもかかわらず、長年にわたってその採択を総会で決議することができなかつたようなマンション(管理組合)では、その理由を考えてみる。
- 管理計画の認定を取得するために長期修繕計画を見直すというより、まず「マンションの将来のために見直す」という原点に立ち帰った事業実施方針と丁寧な説明が求められる。

■キーワード

急がば回れ! … 長期修繕計画の見直しは、じっくり取り組みましょう …

■組合員名簿、居住者名簿の備えと内容確認の実施

- 認定基準「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を確認していること」を満たしていることについては、これらの名簿を備え、かつ、年一回以上更新していることを文書（**表明保証書**）で明らかにする。
- 名簿の更新とは、名簿の内容を確認の上、名簿の内容に変更があれば名簿に反映している作業を1年に1回以上行っていることを指す。名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる。

図表：表明保証書の作成例

出典：国土交通省資料

表明保証書

殿（計画作成都道府県知事等名を記載）

- 当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。
- 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。

年 月 日

マンションの管理組合名 ○○○○マンション管理組合

マンションの所在地 ○○○○

■実際に名簿を作成（個人情報収集）し運用する場合に欠かせないこと



新たに名簿を作成する場合だけでなく、すでに作成し運用している場合も、この機会に要・確認！

- 2017（平成29）年から施行されている改正個人情報保護法によって、マンションの管理組合も個人情報取り扱い事業者とみなされることになり、以下のようなルールを守らなければならなくなっている。
 - 個人情報を取得・利用するとき
 - 個人情報を取得した場合は、その利用目的を本人に通知、又は公表すること
 - 個人情報を保管するとき
 - 情報の漏えい等が生じないように安全に管理すること
 - 個人情報を他人に渡すとき
 - 個人情報を本人以外の第三者に渡すときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得ること
 - 本人から個人情報の開示を求められたとき
 - 本人からの請求に応じて、個人情報を開示、訂正等すること
- 具体的には、管理組合が保持する個人情報記載書類の取扱い方針として、次のような事項を明示して運用する。

1. 個人情報取扱事業者の名称	4. 安全管理措置に関する事項	7. 継続的改善
2. 関係法令・ガイドライン等の遵守	5. 委託の取扱い	8. 保有個人データの開示
3. 利用目的	6. 個人データの第三者提供	9. 問い合わせ先

ご清聴ありがとうございました