

マンション管理計画認定制度における 認定基準（素案）について

マンションの管理の適正化の推進 【マンション管理適正化法の改正】

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

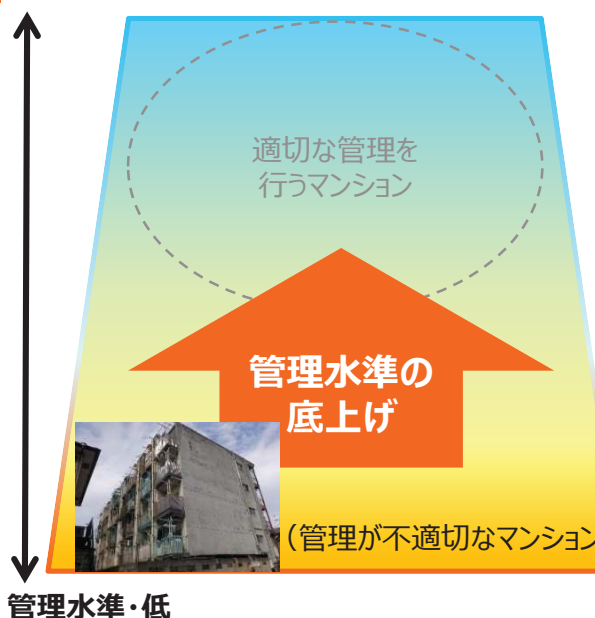
※ 管理・運営が不適切なマンションの例

- ・管理組合の実態がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない 等

- （※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例）
- ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

※ 管理適正化推進計画の内容

- ・マンションの管理状況の実態把握方法
- ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

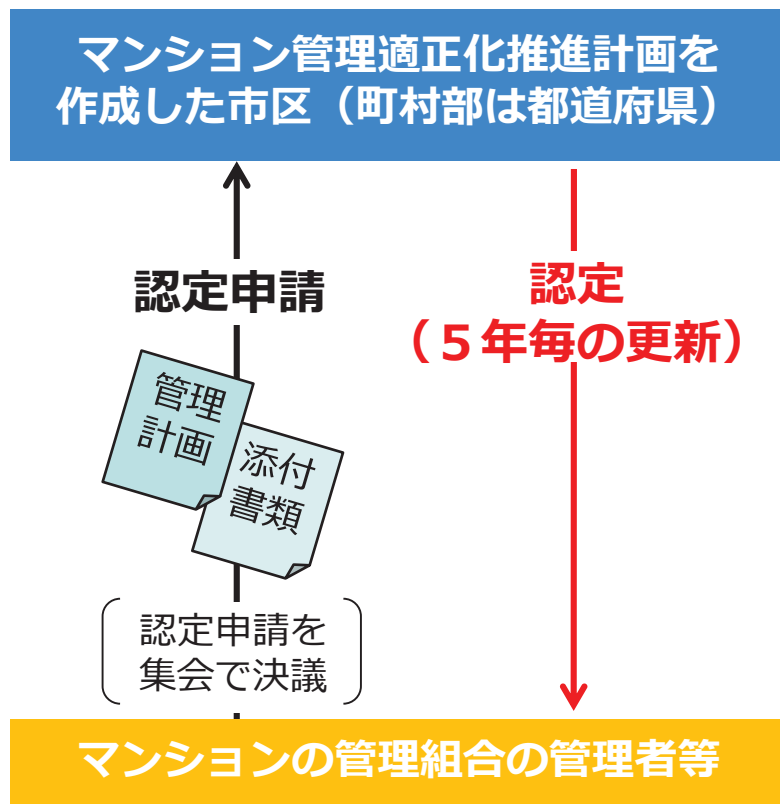
計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

※ 認定の際に確認する事項

- ・修繕その他の管理の方法
- ・資金計画
- ・管理組合の運営状況 等

マンションの管理計画の認定制度（イメージ）

<認定申請の内容と認定基準（イメージ）>



【管理計画の記載事項】※申請様式は今後省令にて定める

- (1) 修繕その他の管理の方法
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 管理組合の運営状況 等

【添付書類（案）】

- ・長期修繕計画
- ・修繕積立金の残高証明書
- ・総会・理事会議事録
- ・管理規約 等

【認定基準（素案）（主なもの）】

- (1) 修繕その他管理の方法 … 3ページ
 - ・長期修繕計画の計画期間が25年以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画 … 4・5ページ
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況 … 6ページ
 - ・総会・理事会を定期的に行っていること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

【期待されるメリット】

認定を取得したマンションについては、

- ・適正に管理されたマンションであることが市場において評価される
- ・区分所有者全体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

といったことが想定され、売却・購入予定者のみならず、マンションに継続して居住する区分所有者にとってもメリットが期待される

【管理計画認定制度の運用に関する留意点】

- ・管理計画の認定を行う地方公共団体が公正で円滑な認定を行うことができるよう、明確で判断しやすい基準とすることが必要

認定基準（素案）

（１）修繕その他の管理の方法

| No. | 基準素案 | 参考（平成30年度マンション総合調査） |
|-----|---|--|
| 1-1 | ○長期修繕計画が集会にて決議されていること | 長期修繕計画を作成している管理組合の割合 ： 90.9% |
| 1-2 | ○長期修繕計画の作成日または見直し日が５年以内であること | 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管理組合の割合： 56.3% ※修繕工事実施直前または直後に見直しを行っている割合 ： 22.6% その他の時期に見直しを行っている割合 ： 9.4% |
| 1-3 | ○長期修繕計画の計画期間が２５年以上（新築後５年以内の場合は３０年以上）、かつ残存期間内に２回以上の大規模修繕工事を含むものであること | 計画期間が25年以上である長期修繕計画がある管理組合の割合： 72.7% |
| 1-4 | ○適切な推定修繕工事項目、当該工事の予定時期及び予定費用が長期修繕計画に明記されていること | |
| | <p><長期修繕計画の様式></p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画が、少なくとも「長期修繕計画標準様式」の様式4-1（長期修繕計画総括表）、様式4-2（収支計画グラフ）、様式4-3（長期修繕計画表（推定修繕工事項目別、年度別））に準拠したものを含むこと | |
| | <p><適切な推定修繕工事項目の基準></p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目に、少なくとも「長期修繕計画標準様式」に定める中項目（19項目）を含むこと（該当する設備がない場合はその旨を記載すること） | |
| | <p><工事の予定時期及び予定費用の明記></p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目毎の修繕周期、工事の予定時期、予定費用が明記されていること （期間に幅を持って記載することは可） ・推定修繕工事項目に記載された工事が計画期間内に行われたい予定の場合、参考情報として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 | |

認定基準（素案）

（２）修繕その他の管理に係る資金計画

| No. | 基準素案 | 参考（平成30年度マンション総合調査） |
|-----|--|--|
| 2-1 | <p>○計画期間25年以上（新築後5年以内の場合は30年以上）、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含む長期修繕計画に基づき修繕積立金の額が設定されていること</p> <p>・「長期修繕計画標準様式」様式5に基づき修繕積立金の額が算定されていること</p> | <p>計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合 ：53.6%</p> <p>※修繕積立金を徴収している管理組合の割合 ：98.5%</p> |
| 2-2 | ○長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総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平均額（㎡あたり単価）が一定額以上であること） | |
| 2-3 | <p>○（均等積立方式でない場合または一時金の徴収が予定されている場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の修繕積立金の変更（増減）の予定時期及び変更後の金額（住戸毎の修繕積立金額）についてあらかじめ集会で決議されていること ・一時金の徴収の予定時期及び金額についてあらかじめ集会で決議されていること | |
| 2-4 | ○計画期間内に借入金を予定している場合、長期修繕計画が借入金の返済が完了するまでの計画期間となっていること | <p>大規模な計画修繕工事实施時の工事費において公的金融機関からの借入金がない管理組合の割合 ：79.0%</p> <p>民間金融機関からの借入金がない管理組合の割合 ：79.7%</p> <p>修繕積立金が100%を占める管理組合の割合 ：72.3%</p> |

認定基準（素案）

（２）修繕その他の管理に係る資金計画

| No. | 基準素案 | 参考（平成30年度マンション総合調査） |
|-----|---|--|
| 2-5 | ○管理費と修繕積立金が区分経理されていること | 区分経理を行っている管理組合の割合：88.0% ※区分経理を行っていない管理組合の割合：1.1% その他（不明含む）：11.0% |
| 2-6 | ○修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当がされていないこと | |
| 2-7 | ○直前の事業年度の終了の日時点において、修繕積立金の3ヶ月以上の滞納住戸数及び滞納額が全体の1割以内であること | 管理費・修繕積立金の3ヶ月以上の滞納住戸数が1割以下である管理組合の割合：87.0% |

認定基準（素案）

（３）管理組合の運営状況

| No. | 基準素案 | 参考（平成30年度マンション総合調査） |
|-----|---|--|
| 3-1 | <p>○管理者等が選任されていること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が建物全体の管理権限を保有していること ・管理者等が複数選任され、管理者等ごとに権限が分かれている場合、その全員により建物全体の管理権限が保有されていること | <p>管理者等を選任している管理組合の割合 ： 94.3%</p> <p>※不明と回答した管理組合： 4.6%</p> |
| 3-2 | ○監事が選任されていること | <p>監事を選任している管理組合の割合 ： 97.7%</p> |
| 3-3 | <p>○集会が年 1 回以上開催されていること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議決権総数の半数以上が出席（書面又は代理人による行使を含む）していること | <p>年1回以上総会を開催している管理組合の割合 ： 98.0%</p> |
| 3-4 | <p>○区分所有者及び居住者の名簿を備えており、各名簿について年 1 回以上、内容の確認（例：集会の出席・書面での行使された内容と区分所有者名簿との突合、居住者名簿と表札（ポスト）の突合 等）が行われていること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約に、区分所有者及び居住者が変更となった場合は届け出を行うことが規定されていること | <p>どちらの名簿もある管理組合の割合： 77.3%</p> <p>※組合員名簿のみがある管理組合の割合： 7.8%</p> <p>居住者名簿のみがある管理組合の割合： 4.1%</p> <p>いずれもない管理組合の割合： 6.6%</p> |
| 3-5 | ○管理規約で「専有部分への立入り」、「修繕等の履歴情報の管理等」、「管理情報の書面提供」について、標準管理規約に照らして適切な内容が規定されていること | |