

マンション管理計画認定制度における 認定基準（案）

マンション管理の新制度の施行に関する検討会ワーキンググループ

○設置の趣旨

令和2年6月に公布された「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」において、新たに管理計画認定制度を施行するため、「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」において検討される認定基準のうち、修繕積立金の水準について検討するとともに、マンションの修繕積立金に関するガイドライン（平成23年4月策定、以下「修繕積立金GL」）及び長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・長期修繕計画作成ガイドラインコメント（平成20年6月策定、以下「長期修繕計画GL」）の見直しの検討を行うこと等を目的として、有識者、関係団体等によるワーキンググループを設置する。

○検討事項

- ①管理計画認定制度における認定基準となる修繕積立金の水準等について
- ②修繕積立金GLの見直しについて
- ③長期修繕計画GLの見直しについて
- ④その他必要な事項

- 委員（座長）**
- 秋山 哲一 東洋大学理工学部建築学科教授
 - 奥澤 健一 公益社団法人 日本建築家協会 関東甲信越支部メンテナンス部会長
 - 栞原 千朗 一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会 総務委員長
 - 瀬下 義浩 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 会長
 - 永野 好士 一般社団法人 不動産協会 事務局長代理
 - 中野谷 昌司 一般社団法人 マンション計画修繕施工協会 常務理事兼事務局長
 - 野村 善彦 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会 事務局長
 - 藤野 晶成 公益財団法人 マンション管理センター 技術部長 一般社団法人
 - 宮城 秋治 マンションリフォーム技術協会 副会長
 - 山田 宏至 一般社団法人 マンション管理業協会 技術センター長
- （委員は50音順）

- アドバイザー（順不同）**
- 独立行政法人 都市再生機構
 - 独立行政法人 住宅金融支援機構
 - 一般財団法人 経済調査会
 - 一般財団法人 建設物価調査会

○スケジュール

- ・ 第1回
令和2年10月1日
WG設置の主旨、
マンション管理の新制度の
概要等事務局説明
- ・ 第2回
10月29日
管理計画認定制度における認定基準となる
修繕積立金の水準等について、
長期修繕計画作成GL、修繕積立金GLの
改定の方向性について
- ・ 第3回
12月10日
修繕積立金GLの改定素案について
長期修繕計画GLの改正素案について
管理計画認定基準案との整理について

認定基準（案）

（1）修繕その他の管理の方法

※赤字下線は第2回検討会からの主な変更箇所

No.	基準案	備考
1-1	○長期修繕計画が集会にて決議されていること	
1-2	○長期修繕計画の作成日または見直し日が <u>7年以内</u> であること	
1-3	○長期修繕計画の計画期間が <u>30年以上</u> 、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	
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ない予定の場合、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（案）

（２）修繕その他の管理に係る資金計画

※赤字下線は第２回検討会からの主な変更箇所

No.	基準案	備考
2-1	<p>○計画期間 <u>30年以上</u>、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>	
2-2	<p>○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（㎡あたりの月額単価）が著しく低額でないこと</p>	<p>・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定版において示す予定の単価の目安（事例の３分の２が包含される幅の下端の額）以上であることを確認</p> <p>※単価が上記の目安を下回る場合、専門家による理由を記載した書面により単価の適切性を判断することも可とする</p>
2-3	<p>○長期修繕計画上、<u>将来の一時的な修繕積立金の徴収予定がないこと</u>（新築後初年度の修繕積立基金分は除く）</p>	
2-4	<p>○（均等積立方式でない場合）</p> <p>・集会において決議された長期修繕計画が、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）を記載した様式を含むこと</p>	
2-5	<p>○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>	

認定基準（案）

（2）修繕その他の管理に係る資金計画

※赤字下線は第2回検討会からの主な変更箇所

No.	基準案	備考
2-6	○管理費と修繕積立金が区分経理されていること	
2-7	○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	
2-8	○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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	

認定基準（案）

※赤字下線は第2回検討会からの主な変更箇所

(3) 管理組合の運営状況

No.	基準案	備考
3-1	<ul style="list-style-type: none">○管理者等が選任されていること・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	
3-2	<ul style="list-style-type: none">○監事が選任されていること	
3-3	<ul style="list-style-type: none">○集会在年1回以上開催されていること・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	
3-4	<ul style="list-style-type: none">○組合員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	
3-5	<ul style="list-style-type: none">○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	