



尼崎市

マンション管理計画認定制度について

第2回



皆さんこんにちは！

兵庫県マンション管理士会新人の

松井です

# Cast



松井 綾子  
新人マンション管理士

- 自己紹介

旅行が大好き。旅先で色々な建物を見るのが楽しみの1つ。マンションの知識を増やし、実務を重ねて、いつかは先輩マンション管理士のようになれたらと日々奮闘中。



田頭 修  
ベテランマンション管理士

- 自己紹介

長年マンション管理に携わってまいりました。主な業務内容は、管理規約見直しサポート。常に管理組合の立場になってアドバイスすることを心がけています。

# マンション管理計画認定制度



## 今回のテーマ

第1回：マンション管理計画認定制度

**第2回：認定基準**

第3回：認定を受けたマンションは・・・

第4回：座談会

## 第1回動画の復習



新人

まついちちゃん

ここで、復習クイズです！

Q: マンション管理計画認定制度の「認定」の有効期間は5年である。

○か✕か？

正解は、○です。



実際にこの認定を受けるためには、どんなところがチェックされるのか気になりますよね？

事前確認に詳しい、先輩マンション管理士の  
**田頭さん**に聞いてみましょう！



まついちゃん

**田頭**です

松井さん、少しずつ認定制度への理解が  
深まってきていますね。  
その調子でもっともっと学んでいきましょう！



たがしら大先輩



# 認定基準



たがしら大先輩



- ① 管理組合の運営
- ② 管理規約
- ③ 管理組合の経理
- ④ 長期修繕計画の作成及び見直し等
- ⑤ その他

※詳しくは、[尼崎市公式ホームページ「尼崎市マンション管理計画認定制度」](#)をご覧ください

# (1) 管理組合の運営



たがしら大先輩

	認定基準	提出が必須となる書類
①	管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し</li><li>* 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</li></ul>
②	監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"><li>・監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し</li><li>* 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</li></ul>
③	集会が年1回以上開催されていること	<ul style="list-style-type: none"><li>・認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し</li></ul>



## (2) 管理規約



	認定基準	提出が必須となる書類
①	管理規約が作成されていること	・管理規約の写し
②	マンションの適切な管理の為、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要な時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	・管理規約の写し
③	マンションの管理状況に係る情報取得のため、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	・管理規約の写し

「管理規約」ではなく「使用細則」に、災害等の緊急時の専有部の立ち入りや、管理組合の財務の書面の交付などが定められているのではダメですか。



新人

まついちゃん



たがしら大先輩

それではダメです。  
必ず「管理規約」に定めなくてはなりません。



たがしら大先輩

### (3) 管理組合の経理

	認定基準	提出が必須となる書類
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集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</li><li>* 当該直前の事業年度が無い場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集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</li><li>* 当該直前の事業年度が無い場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書</li></ul>
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1割以内であること	<ul style="list-style-type: none"><li>・当該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事が出来る書類</li><li>・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集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</li><li>* 当該直前の事業年度が無い場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書</li></ul>

「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おこなわれていること」とは？

管理費は通常の利用のための費用、修繕積立金は修繕を賄う毎月の積立金でしたね。



新人  
まついちゃん



たがしら大先輩

修繕積立金は、将来の計画修繕工事の財源となるもので、期間全体の修繕工事累計から逆算により算定されていますから、他の会計と明確に区分して経理し、確保する必要があります。

区分経理を行うことは、その取り崩しについての厳格な規定が計画当初の財源確保に繋がります。



たがしら大先輩

## (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等-その1

	認定基準	提出が必須となる書類
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> <li>・当該長期修繕計画の作成又は変更決議した総会の議事録の写し</li> </ul> <p>* 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類</p>
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の作成または変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul>
③	長期修繕計画の実効性を確保する為、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul> <p>* マンションの除却その他の処置の実施が予定されている場合はその実施時期が議決された総会の議事録の写し等</p>



## (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等-その2

	認定基準	提出が必須となる書類
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	・長期修繕計画の写し
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	・長期修繕計画の写し * 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、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書
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	・長期修繕計画の写し



長期修繕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とは？



まついちゃん

期間の平均積立金単価は原則として「修繕積立金ガイドライン」の下限単価以上であることが必要です。

ただし、計画修繕工事において特段の理由がある場合には、専門家からの理由書を添付してガイドラインの下限値を下回っていても、著しく低額なものでないものとして、認定基準をクリア出来る場合があります。

修繕積立金の算出はとても複雑なものです。  
順を追って説明しましょう。



たがしら大先輩

「長期修繕計画標準様式」とは、  
どのようなものですか？



新人  
まついちゃん



たがしら大先輩

以下の全てが記載されていることが必要です。

- 標準様式の推定工事項目19項目
- 標準様式記載の内容10件
- 長期修繕計画の記載内容から修繕積立金の算出根拠が確認できること

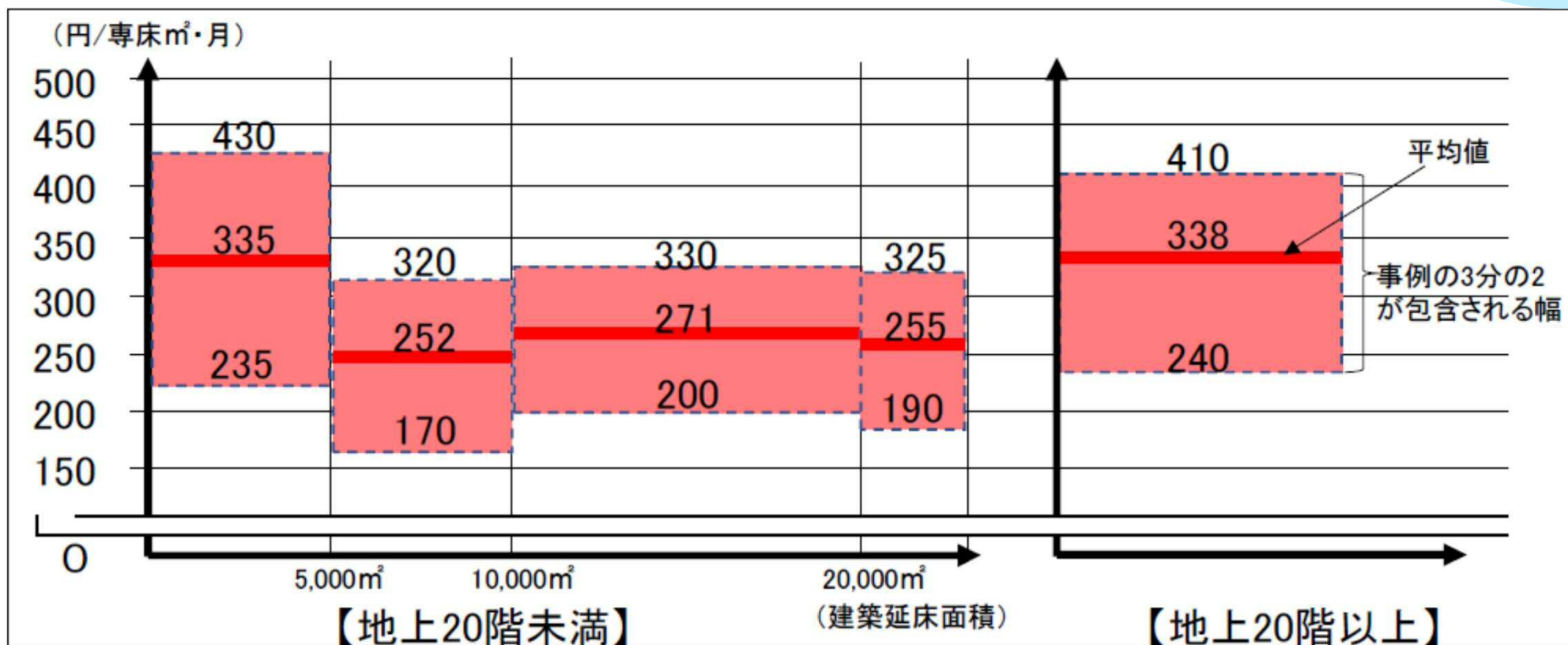
国土交通省のガイドラインに沿って説明します。





# 【参考】マンションの修繕積立金に関するガイドライン

(国交省 平成23年4月 令和3年9月改訂 令和5年4月追補版 7頁)



# 【参考】計画期間全体での修繕積立金の平均額の算出方法

計画期間全体での修繕積立金の平均額  
(㎡当たり月単価)

$$\begin{aligned}
 & \text{計画期間当初における修繕積立金の残高[円]} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額[円]} + \text{計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額[円]} \\
 & \quad \quad \quad \mathbf{A} \quad \quad \quad \mathbf{B} \quad \quad \quad \mathbf{C} \\
 & \text{=} \frac{\quad}{\text{マンションの総専有床面積[㎡]} \times \text{計画期間[ヵ月]}}
 \end{aligned}$$



区分	予定修繕工事項目	暦年		合計
		経年	1	
仮設 建物	1 仮設工事			
	2 屋根防水			
	3 床防水			
	4 外壁塗装等			
	5 鉄部塗装等			
	6 建具・金物等			
	7 共用内部			
	8 給水設備			
設備	9 排水設備			
	10			
外構 その他	11			
	12			
	13			
繰入金(円)	14			
	15			
支出	16			
	17			
繰入金(円)	18			
	19			
支出	20			
	21			
繰入金(円)	22			
	23			
支出	24			
	25			
繰入金(円)	26			
	27			
支出	28			
	29			
繰入金(円)	30			
	合計			

修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	
修繕積立金 年度合計	
専用使用料等からの繰入額 年度合計	
修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	<b>A</b>
修繕積立金 年度合計	<b>B</b>
専用使用料等からの繰入額 年度合計	<b>C</b>

【参考】機械式駐車場がある場合、  
「修繕積立金ガイドライン」の「金額の目安」の下限値の加算の要領



[計算例] 総専有床面積4165㎡  
2段(ピット1段)昇降式12台、3段(ピット2段)昇降式18台

$$\begin{aligned} \text{加算額}[m^2 \cdot \text{月あたり}] &= (6450 \text{円/台} \times 12 \text{台} + 5840 \text{円/台} \times 18 \text{台}) \div 4165 m^2 \\ &= 43.82 \text{円}/m^2 \cdot \text{月} \end{aligned}$$

認定可否判断の場合の  
「金額の目安」の下限値は  
43.82円/㎡・月 が加算されて  
278.82円/㎡・月になります。

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

「修繕積立金ガイドライン」8頁に掲載

## (5) その他



	認定基準	提出が必須となる書類
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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	・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することができる書類（これらの名簿を備えるとともに年一回以上更新していることに関する表明保証書等）



名簿には、組合員名簿と居住者名簿の2種類があって、両方とも毎年確認することが必要ということですね。



新人  
まついちゃん



たがしら大先輩

組合員名簿は組合員資格の得喪について届け出ることが標準規約第33条に規定されていますが、居住者名簿は規定されておられません。

管理組合が入居者（賃借人等を含む）の実態を把握しておくことは緊急の場合に必要です。

入居者の動向を把握するため、管理規約または使用細則に入居者届を管理組合に提出する規定を追加することをお勧めします。



田頭さん、ありがとうございました。  
皆さん、いかがでしたか？

次回の動画は、認定を受けた効果  
について詳しくお伝えしていきます

今回は…

---

「認定を

受けたマンションは…」

についてお伝えします。

次回もどうぞ、お楽しみに～





ご清聴  
ありがとうございました



## C a s t

---



一般社団法人

兵庫県マンション管理士会々員

松井 綾子

田頭 修