

「マンション管理計画認定手続きの概要（2023 年）」

講 師：阿部 吉男氏

公益財団法人マンション管理センター 企画・業務部長

今回の勉強会では、新たに設定された管理計画認定制度の申請手続きの支援サービスについて、ご説明頂きました。資料に詳しい説明が記載されていますので、ご確認下さい。

今回リモートでの開催になりましたが 144 名の方にご参加頂きました。

【講演概要】

I. 「管理計画認定手続き支援サービス」について

1. 経緯

建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが急増する見込みであることを踏まえ、令和2年6月24日に「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」が公布された。改正法には、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画制度や管理計画認定制度などが創設された。

公益財団法人マンション管理センター（以下「マン管センター」という）では、マンション管理組合が地方公共団体に行う管理計画の認定申請手続きを円滑化するため、令和4年4月より「管理計画認定手続き支援サービス」を提供している。

2. 「管理計画認定手続き支援サービス」の概要

申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、マン管センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を確認し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンション管理組合に対して「事前確認適合証」を発行し、途方公共団体の認定事務にかかる負担を軽減させる。

また、認定を受け公表することに同意したマンションをマン管センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」で公表する。

3. 管理計画認定の申請パターン

管理計画認定の申請パターンには以下の5つのパターンがある。

- ① マンション管理士に事前確認依頼する
- ② 管理委託先に事前確認依頼する
- ③ 日本マンション管理士会連合会に事前確認依頼する
- ④ マン管センターに事前確認依頼する
- ⑤ 地方公共団体へ直接申請する

<参考資料>

- ・ マンション管理計画認定制度（主体：地方公共団体）
 - 適切なマンションの維持管理に必要な管理者及び監事の選任、管理規約及び長期修繕計画の作成状況等ソフト面を評価（16審査項目、5年間有効）
- ・ マンション管理適正評価制度（主体：マンション管理業協会）
 - 管理組合の運営に関する事項に加え、建物・設備の法定点検、耐震診断及び耐震改修の実施の状況等ハード面や消防訓練の実施などを評価（30審査項目、1年間有効）

- ・ マンション管理適正化診断サービス（主体：日本マンション管理士会連合会）
 - 管理組合の運営に関する事項に加え、建物・設備の法定点検、修繕工事の実施の状況等ハード面や損害保険の付保状況等を評価（３７審査項目、５年間有効）

４．管理計画認定手続支援サービス申込と管理計画認定までの流れ

※ 資料をご参照ください。

５．支援サービスの利用にあたっての注意事項

- ① 支援サービスをご利用できるエリアについて
 - マンション管理適正化推進計画を作成している地方公共団体に立地しているマンションの管理組合に限る。
- ② 地方公共団体の独自基準について
 - 認定主体の地方公共団体が独自の基準を設けている場合は、マンション管理士による事前確認の対象外となる。
- ③ 総会決議について
 - 支援サービスの利用及び管理計画認定の申請には、予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。
- ④ 認定の有効期限について
 - 認定を受けた日から５年間。更新した場合は、従前の認定の有効期間の満了日の翌日からとなる。

６．事前確認で確認を行う国の認定基準と確認対象書類

※ 資料をご参照ください。

７．認定申請日が起算日となる項目に関する注意事項

- ① 長期修繕計画が７年以内に行われていること
 - 作成又は見直しの議決日が７年近く前である場合は、早めに「認定申請」ボタンを押下する。ボタンを押下した日が認定申請日になる。
- ② 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
 - 認定申請日に大規模修繕工事を実施中である場合は、当該工事も含まれる。
- ③ 提出が必須である書類のうち、認定申請日が起算となるものについて
 - 事前確認審査には１～２ヶ月程度の審査期間が必要
- ④ 事業年度毎に必要な書類について
 - 認定主体の審査において有効な書類である必要がある

８．支援サービスの利用料金について

※ 資料をご参照ください

Ⅱ．「管理計画認定マンション閲覧サイト」について

※ 資料をご参照ください

Ⅲ．支援措置について

※ 資料をご参照ください

Ⅳ．お問い合わせ先

※ 資料をご参照ください

【Q & A】

Q. 独自基準は誰が事前確認するのか？

A. 各自が直接地方公共団体に確認することになる。

Q. 基準が国の制度なのに各公共団体で統一されないのか？

A. 今回の制度は各公共団体でどのように進めるか決めることになっている。

Q. 事務ガイドラインは令和5年3月に追補されている。

A. 一番大きなところは長寿命化促進税制となる。修繕積立金の平均額の基準等の記載が追加されている。

Q. 監事の業務が定められていることとあるが、資料のどこに記載があるのか？

A. 資料には記載がないが、ガイドラインに書かれている。

Q. 耐震診断を実施していない場合や実施してもその結果により長期修繕計画にその費用が記載されていない場合でも認定は受けられるのか？築古のマンションでサッシなどの断熱性能が悪いマンションでも認定は受けられるのか？

A. 必ずしも基準に入っていないので省エネ改修がなくても認定が出る。

Q. 滞納が全くないマンションでは会計報告がない。この場合はどうするのか？

A. 貸借対照表で確認できる。

Q. パターン4の場合、事前審査で不合格になったとき再度審査を受ける場合は費用が2倍掛かるのか？

A. 再審査になれば2倍掛かる。

Q. パターン5は、地方公共団体が審査をマンション管理士に依頼することを想定しているか？

A. 自治体自身でやることも想定しているので、必ずしもそうではない。自治体による。

Q. 地方公共団体の独自基準で不合格になった場合、再申請に事前確認は必要になるのか？

A. 1年後に再申請する場合などは、事前確認が必要になる。

Q. 他会計に充当されていることの事例はどんなものがあるのか？例えば火災保険料を一時的に管理費に貸付けている場合はどうなるのか？

A. 他会計が不足している状態なので充当したことになる。

Q. 大規模修繕工事が終わったことの判断は、工事完了日か竣工図書の納品日、工事代金の支払日のいずれか？

A. 別途相談して欲しい。

Q. 修繕積立金を5年毎にアップしている場合、総会で否定されると赤字になってしまう。この場合は認定基準を満たしていないことになるのか？

A. 認定時に基準を満たしていても、認定から外れることになる。

Q. 認定期間は5年とあるが、再認定申請の定めがあるのか？認定終了の何か月前にどのように申請すれば良いのか？

A. 終了する何か月前かの定めはない。審査中に期限が切れてもその期間は認定の扱いになる。
いつまでに申請するかは各自治体に確認する。

Q. 登録後、管理組合の理事長が変更になった場合、重大変更に該当し改めて報告が必要か？

A. 変更申請が必要になる。

Q. 決まった報告書や採点表があるのか？

A. 各項目を入力して、資料もアップロードする。

Q. 固定資産税の減税はずっと続くのか？

A. 翌年度の1年間だけ。

Q. 管理会社が30年以上の長期修繕計画は作らないと言っているが、30年以内に便宜上2回入れれば良いのか？

A. 入っていれば大丈夫。

Q. 推定工事費や5年毎の修繕費値上げも不確定だが・・・？

A. 不確定だが、この様に計画したと決める必要がある。見直しもきちんとする。

Q. 変更申請に費用が掛かるのか？

A. 自治体側で手数料を決めている。

以上