

「管理組合がマンション管理士に事前審査を依頼して『管理計画認定』を取得するパターン」の認定取得支援について

～認定取得済 & 取得支援中13件の実例公開～



一般社団法人マンション管理相談センター 代表理事
一般社団法人スマートマンション推進協議会 代表理事
マンション管理士 馬淵裕嘉志

【資格】 マンション管理士・管理業務主任者・宅地建物取引士
FP・建築物石綿含有建材調査者・福祉住環境コーディネーター他



【プロフィール】 岐阜市生れ。早稲田大学卒。昭和60年中部電力入社。平成12年、同社の社内ベンチャー制度第1号の住宅コンサルティング会社を設立し、社長に就任。平成19年9月に独立。平成14年マンション管理士取得。自宅マンションで、理事長・大規模修繕委員長を務めた経験から、管理組合側100%の立場の専門家の必要性を痛感し、マンション管理相談センターを設立。これまでに、マンションの管理適正化・大規模修繕工事・省エネのコンサルティング等を約740件手掛け、現在55の管理組合顧問を務める。同じ志を持つ専門家を育て、より多くのマンションを救うために、平成27年、社団法人化。同時に、経済産業省の後押しを受けて、“環境にも家計にも優しいスマートマンション”認定機関「一般社団法人スマートマンション推進協議会」も設立。マンション管理組合の人々が「そこまでやるの!？」と驚くほど幸せにすることがライフワーク。

フリーダイヤル:0800-100-8388

メール: mabuchi-y@mankan-sc.or.jp

【お願い】複製・他への流用の際は、出典を記載願います。

自己紹介・当社紹介

【前身】2000年：中部電力社内ベンチャー

【独立】2007年：中部電力退社

【創立】2008年：マンション管理相談センター(MAKS)設立

【社団法人化】2015年：認定コンサルタント養成講座開始

【認定コンサルタント21名の属性】(令和5年4月1日現在)

【資格】

マンション管理士・一級建築士・司法書士・管理業務主任者・行政書士・宅地建物取引士・社会保険労務士・ファイナンシャルプランナー・福祉住環境コーディネーター・ホームインスペクター・建築物石綿含有建材調査者・マンション維持修繕技術者

【経験】

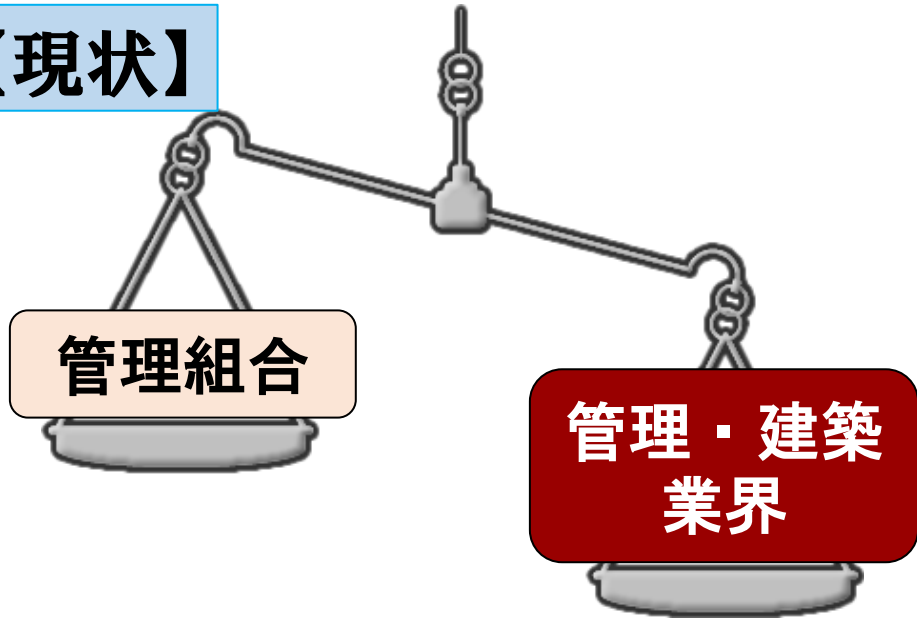
マンション新築設計・リノベーション設計・マンション販売会社・管理会社・電力会社・銀行・中古マンション専門不動産・大学教員・ITエンジニア・コンサルティング先マンションの理事長

【拠点】(コンサルタント居住担当エリア)

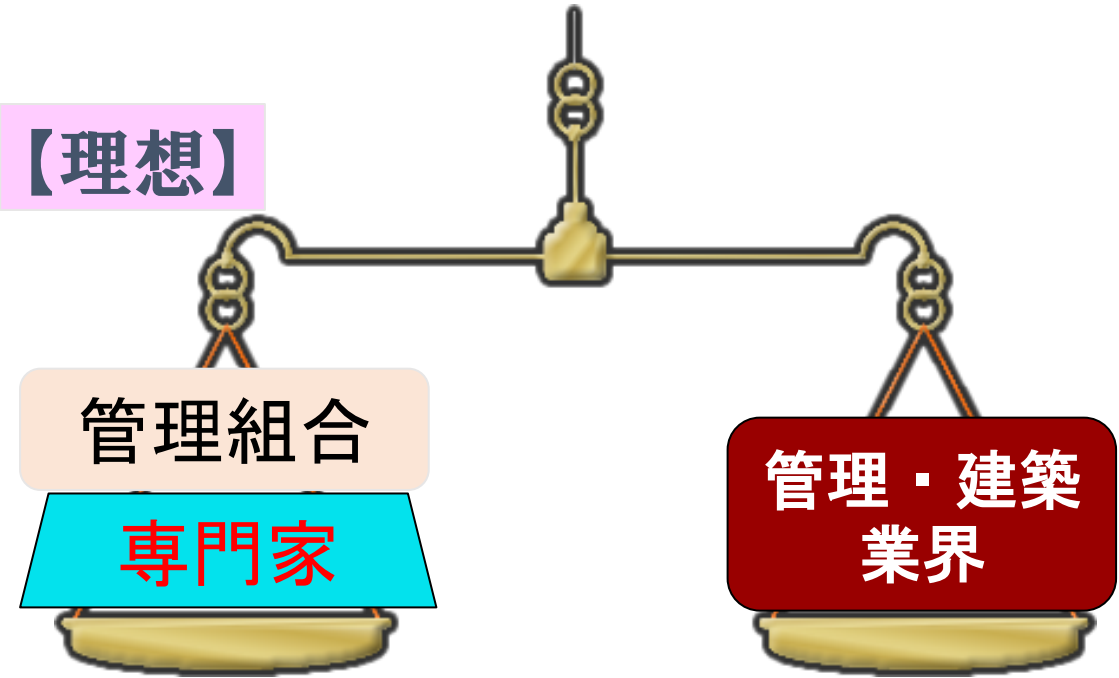
愛知県・岐阜県・長野県・静岡県・大阪府・沖縄県

マンション管理相談センターが目指すもの

【現状】



【理想】



100%管理組合の幸せのために働く専門家集団
マンション管理組合の人々が「そこまでやるの!?!」
と驚くほど幸せにすることがライフワーク。

【15年間のコンサルティング数】

■累計コンサルティング受託数

【6,392戸133物件737案件】

建物調査106、長期修繕計画94、大規模修繕75、
管理適正化97、保険適正化92、省エネ95、顧問94、
個別71(2年・10年保証インスペクション、機械駐廃止等)、
管理計画認定制度取得支援13

■戸数:15戸~292戸、■築年数:1年~53年

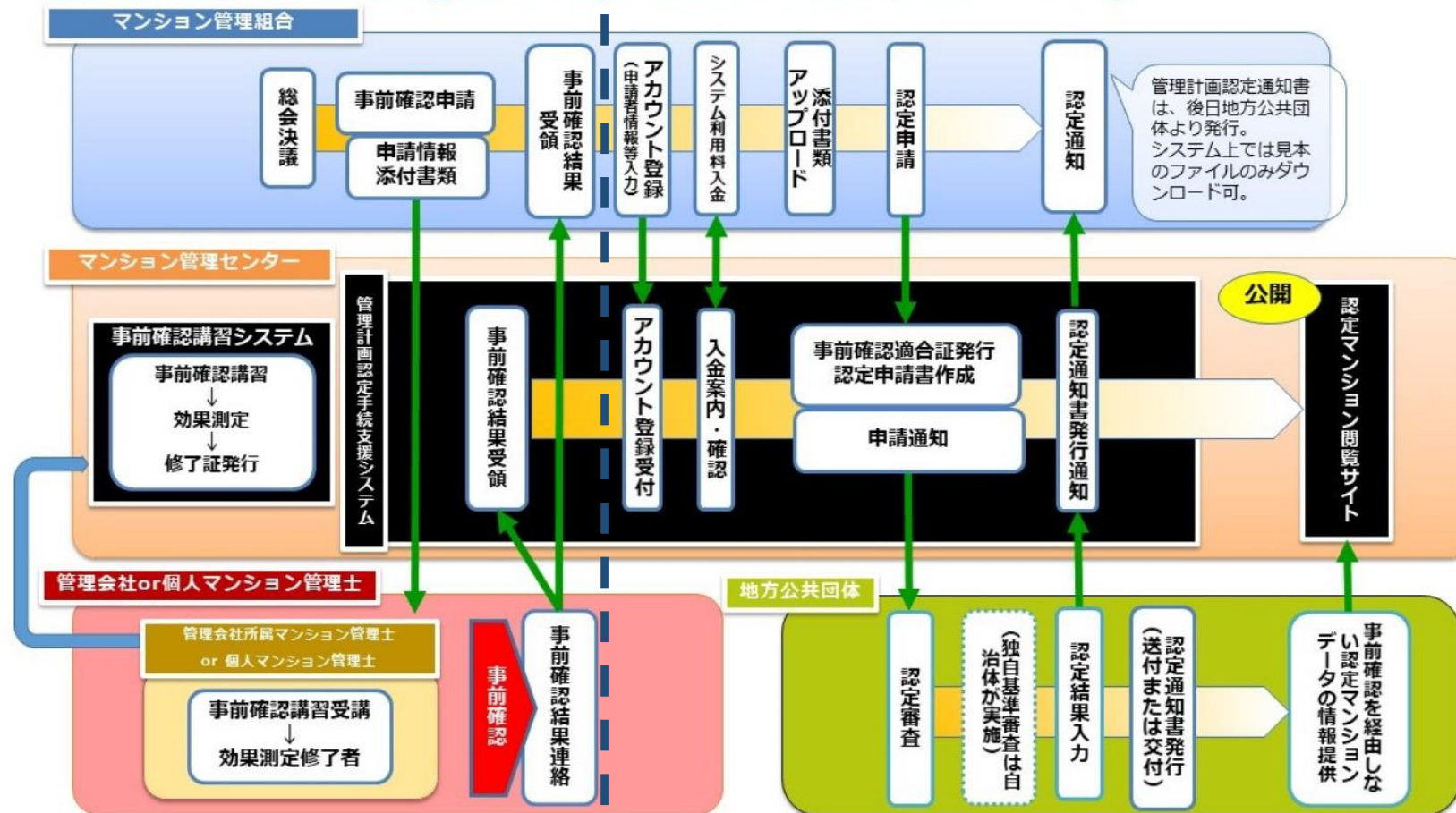
■エリア:[愛知・岐阜・三重・長野・静岡]117、
[沖縄]13、[関西]2、[関東]1

認定取得の手続き・・・パターン1

STEP1: 事前確認

STEP2: 申請・認定

【図表7】申請主体がマンション管理士に事前確認を依頼して申請を行う場合（パターン①）



「他のパターンとの違い」は、ここで書いても、混乱する。
全部聞いていただくと、ある程度は違いが判る。

管理計画認定制度取得支援マンションの傾向とモチベーション①

No.	エリア		築年 数順	戸数	顧問 年数
1	愛知県	名古屋市	11	26	11
2	京都府	京都市	11	40	5
3	愛知県	大府市	15	130	1
4	愛知県	岡崎市	18	80	6
5	愛知県	名古屋市	19	83	7
6	愛知県	刈谷市	19	74	1
7	愛知県	一宮市	21	25	10
8	愛知県	春日井市	22	50	9
9	愛知県	名古屋市	23	96	4
10	岐阜県	岐阜市	24	20	13
11	愛知県	名古屋市	27	98	4
12	岐阜県	岐阜市	30	32	15
13	愛知県	名古屋市	53	53	3
		平均	22.5	62.1	6.8

- 1、取得を決めた組合に特徴はあるか？
築年数・戸数・顧問契約年数で見たが、「傾向」はなし。
- 2、組合に対してのどのよう^に提案したか？
①2022年1月以降、顧問先の**理事会**で**レクチャー**し、**簡易事前診断書**で、現況と課題を提示。

【理事会でのレクチャー例】認定を取ると、どんなメリットがある？

優遇措置の解説（誰にとって、どんな場面のメリットか？）

【個人：マンション売却時の特典（購入者への特典による効果）】

1, 住宅ローン「フラット35」の借入金利の引き下げ

【組合：大規模修繕時の特典】

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

【組合：修繕積立金運用時の特典】

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

【個人：所有者の特典】

4, 固定資産税の軽減（一定の条件：かなり限定的）

【MAKS】簡易事前診断書

令和4年10月5日
(一社) マンション管理相談センター

〇〇マンション 管理組合 管理計画認定 事前簡易診断結果

1, マンション管理適正化法(改正法)『管理計画認定制度』の事前簡易診断結果は次の通りです。

判断基準	判定	認定・非認定根拠
(1) 管理組合の運営		
① 管理者等が定められていること	○	管理規約第35条1項で理事長と定められています。
② 監事が選任されていること	○	2022年5月5日です。
③ 集会(総会)が年1回以上開催されていること	○	2022年5月5日です。

(2) 管理規約		
① 管理規約が作成されていること	○	作成されています。
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	×	管理規約第2条に規定されています。
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	×	管理規約第10条に規定されています。

(3) 管理組合の経理		
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	○	管理規約で区分されています。
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	○	直近の収支表に記されています。
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箇月以上の滞納額が全体の1割以内であること	○	直近の収支表に記されています。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等		
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	△	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

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	○	303円/㎡であり、基準値235円/㎡以上を超えています。(末尾計算式参照)
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	○	借入金の残高のない計画となっています。

(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、1年1回以上は内容の確認を行っていること	×	未整備
別 名古屋市独自基準 ① 安否確認 ② 自治会窓口設定	△	①は、未整備 ②は、存在

◎修繕積立金の基準計算

$$\text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円) : A} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円) : B} + \text{計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円) : C}$$

$$\frac{\text{マンションの総専有床面積 (㎡) : X} \times \text{計画期間 (ヶ月) : Y}}{\text{戸当たり専有床面積 (㎡)} \times \text{戸数} \times \text{計画年数 (年)} \times 12 \text{ヶ月}}$$

① 81,042,000円(上記表A)+235,956,000円(上記表B)+5,000,000円(上記表C)
 ② マンション総専有面積=2,848.38㎡
 ③ 計画期間=31年×12月=372月

【失敗談】マンション管理センターの支援システム入力の際になって、細部項目の見落とし判明→再度の臨時総会開催をお願いした…

3, 認定申請の方法
認定までの流れは、以下のとおりです。

- (1)管理組合は、管理計画の認定の申請について総会で決議(普通決議)を取る。
- (2)管理組合は、事前確認講習を受けて合格したマンション管理士に、事前確認を依頼します。
- (3)管理組合の理事長は、事前確認に関する情報を「管理計画認定手続支援システム」に入力し、添付書類を提出(アップロード)する。あるいは、行政書士に依頼する。(有料)
- (4)管理計画が認定基準に適合していることが確認された場合は、適合通知メールが届く。
- (5)管理組合の管理者等は、「管理計画認定手続支援システム」において、事前確認適合証及び認定申請書(システムで自動作成)を添付して、名古屋市に認定の申請を行う。(行政書士に依頼する。)
- (6)名古屋市が認定申請の審査を行った後、名古屋市から管理組合に「管理計画認定手続支援システム」を通じて認定通知書が届く。

【図表7】申請主体がマンション管理士に事前確認を依頼して申請を行う場合(パターン①)



管理計画認定制度取得支援マンションの傾向とモチベーション①

No.	エリア		築年数順	戸数	顧問年数
1	愛知県	名古屋市	11	26	11
2	京都府	京都市	11	40	5
3	愛知県	大府市	15	130	1
4	愛知県	岡崎市	18	80	6
5	愛知県	名古屋市	19	83	7
6	愛知県	刈谷市	19	74	1
7	愛知県	一宮市	21	25	10
8	愛知県	春日井市	22	50	9
9	愛知県	名古屋市	23	96	4
10	岐阜県	岐阜市	24	20	13
11	愛知県	名古屋市	27	98	4
12	岐阜県	岐阜市	30	32	15
13	愛知県	名古屋市	53	53	3
		平均	22.5	62.1	6.8

1、取得を決めた組合に特徴はあるか？

築年数・戸数・顧問契約年数で見たが、「傾向」はなし。

2、組合に対してのどのように提案したか？

①2022年1月以降、顧問先の**理事会でレクチャーし、簡易事前診断書**で、現況と課題を提示。

②「**顧問先は、全部認定を取る！**」のスタンス
取得支援費は、組合の状況に応じたメニュー制で、**支援特別割引**。(1万円～24万円)

No.	項目	依頼先	費用
1	マンション管理士の事前審査	認定マンション管理士	〇〇〇〇〇円
2	認定のための諸整備、書類整備、抽出	顧問or管理会社	〇〇〇〇〇円
3	長期修繕計画の改定(標準書式版or認定用カスタマイズ)	顧問	〇〇〇〇〇円
4	管理規約の改正(全面or認定クリア条文のみ)	顧問or管理会社	〇〇〇〇〇円
5	行政書士による申請(理事長が行えば無料)	行政書士	〇〇〇〇〇円
6	小計	—	〇〇〇〇〇円
7	顧問先支援費(値引き)	—	▲〇〇〇〇〇円
	合計	—	〇〇〇〇〇円
	国の認定機関のシステム利用料	(公財)マン管センター	10,000円
	市の申請手数料	〇〇市	無料

管理計画認定制度取得支援マンションの傾向とモチベーション①

No.	エリア		築年数順	戸数	顧問年数
1	愛知県	名古屋市	11	26	11
2	京都府	京都市	11	40	5
3	愛知県	大府市	15	130	1
4	愛知県	岡崎市	18	80	6
5	愛知県	名古屋市	19	83	7
6	愛知県	刈谷市	19	74	1
7	愛知県	一宮市	21	25	10
8	愛知県	春日井市	22	50	9
9	愛知県	名古屋市	23	96	4
10	岐阜県	岐阜市	24	20	13
11	愛知県	名古屋市	27	98	4
12	岐阜県	岐阜市	30	32	15
13	愛知県	名古屋市	53	53	3
		平均	22.5	62.1	6.8

1、取得を決めた組合に特徴はあるか？

築年数・戸数・顧問契約年数で見たが、「傾向」はなし。

2、組合に対してのどのよう^に提案したか？

①2022年1月以降、顧問先の**理事会**で**レクチャー**し、**簡易事前診断書**で、現況と課題を提示。

②「**顧問先は、全部認定を取る！**」のスタンス
取得支援費は、組合の状況に応じたメニュー制で、**支援特別割引**。(1万円～24万円)

③全国の取得状況、地方自治体での取得状況、新たなメリット等は、理事会にて、**継続して、情報提供**

管理計画認定制度取得支援マンションの傾向とモチベーション②

No.	エリア		築年 数順	戸数	顧問 年数
1	愛知県	名古屋市	11	26	11
2	京都府	京都市	11	40	5
3	愛知県	大府市	15	130	1
4	愛知県	岡崎市	18	80	6
5	愛知県	名古屋市	19	83	7
6	愛知県	刈谷市	19	74	1
7	愛知県	一宮市	21	25	10
8	愛知県	春日井市	22	50	9
9	愛知県	名古屋市	23	96	4
10	岐阜県	岐阜市	24	20	13
11	愛知県	名古屋市	27	98	4
12	岐阜県	岐阜市	30	32	15
13	愛知県	名古屋市	53	53	3
		平均	22.5	62.1	6.8

1、なぜ、取得する気になったか？

①新築マンションでの取得増加

→取得の有無が不動産売買時の評価ポイントになる時代が来るだろう

But愛知県内の予備認定取得の新築マンション38棟の販売HPを全調査した結果は

②これを機に、長年先送りしてきた規約改正を

実施、長期修繕計画を標準様式版に改定

→通常より安く受託(管理会社の協力+顧問

監修にて、無償実施のケースもあり)

③「取得のための修繕積立金の値上」は無し

④「取得するなら、エリア1番をとみましょう！」の

ノリ(笑)(初期のみ)

▲「実メリット強調論」が出ると、見送り・・・

管理計画認定制度取得の審査項目の合否状況

No.	エリア		築年数順	戸数	顧問年数	状況	運営	規約	経理	長計	積立金	備考
1	愛知県	名古屋市	11	26	11	取得済	○	済	○	済	◎	長計19項目整合表作成
2	京都府	京都市	11	40	5	取得済	○	済	○	済	◎	京都市認定第2号
3	愛知県	大府市	15	130	1	準備中	○	×	○	×	△	管理費余剰金500万円/年
4	愛知県	岡崎市	18	80	6	準備中	○	済	○	△	△	規約改正は管理会社が実施
5	愛知県	名古屋市	19	83	7	未着手	○	済	○	×	◎	規約改正は管理会社が実施
6	愛知県	刈谷市	19	74	1	準備中	○	×	○	×	◎	長計は設計事務所オリジナル
7	愛知県	一宮市	21	25	10	未着手	○	×	○	×	◎	独自基準で防災対応を強化
8	愛知県	春日井市	22	50	9	準備中	○	済	×	×	△	7月の定期総会で、クリア予定
9	愛知県	名古屋市	23	96	4	準備中	○	済	○	×	△	大規模修繕準備コンサルと並行
10	岐阜県	岐阜市	24	20	13	未着手	○	×	×	×	△	滞納解消で固定資産税軽減可
11	愛知県	名古屋市	27	98	4	準備中	○	済	○	×	△	複合型で長計が4種類ある
12	岐阜県	岐阜市	30	32	15	未着手	○	×	○	×	◎	自分のマンションで後回し
13	愛知県	名古屋市	53	53	3	申請済	○	済	済	×	◎	6月20日、名古屋市に認定申請
		平均	22.5	62.1	6.8							

長期修繕計画の改定

国土交通省「長期修繕計画の標準様式準拠とは？」

- ①修繕工事の内容（19 工事項目※）
 - ※長期修繕様式様式第4-1号の推定修繕工事項目の19工事項目（以下「19工事項目」という）のこと
- ②修繕工事の概算費用
- ③修繕工事のおおよその実施時期
- ④修繕積立金の月当たり㎡単価
- ⑤長期修繕計画書の計画期間が30年以上の設定期間であること
- ⑥申請日以降の残存期間において大規模修繕工事が2回以上含むこと
- ⑦計画期間当初における修繕積立金の残高
- ⑧計画期間全体で集める修繕積立金の総額
- ⑨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
- ⑩（借入れがある場合）借入れの状況

【Aマンションの例】

現在の長期修繕計画は、過去50年間の工事履歴を整理して、工事項目を設定し、その項目で将来30年間の支出計画を作成してある。
 →標準様式への作り替えは、かなりの労力（費用）が必要のため、照合表を作成

マンションの書式 ⇔ 標準書式

【大蔵ハウス 長期修繕計画と国土交通省長期修繕計画標準書式との整合表】
 大蔵ハウスの長期修繕計画（現行）

工事項目	標準仕様
屋上	シート防水劣化損傷補修の上保護塗装塗布
屋上(塔屋)	底 塗膜防水
外壁塗装	仮設、下地補修、シーリング、洗浄、複数塗材塗装
外壁タイル	比び割れ補修、貼替、シーリング、洗
共用部内装	集合室内装リフォーム
外部建具	各戸玄関扉本体取替(枠残しか)工法 各戸アルミ取替(枠残しか)工法 工事時足場必要
バルコニー床	長尺シート貼替
廊下床	長尺シート貼替
屋内階段床	長尺シート貼替
鉄部塗装	扉、BOX、金物類、集合室・電気室屋根等 バルコニー、錆止め、合成樹脂調合塗料塗装
外構、その他	舗床劣化損傷部補修 EPDM舗装・レイ舗装
コンサルティング	大規模修繕工事設計・監理業務
設備関係	
照明	誘導灯ハットリ交換 外灯、誘導灯撤去・新設 屋内外灯(一体型LED)撤去・新設 屋内外灯撤去・新設
共聴	CATV、アンテナ撤去・新設
避雷針	JIS大型突針撤去・新設
自火報	自動火災報知設備ハットリ交換 自動火災報知設備受、発信機撤去・新設
防犯カメラ	監視カメラカメラ撤去・新設
水道メーター	直読式給水メーター撤去・新設 給水弁撤去・新設
給水管 (共用配管)	耐衝撃性硬質塩化ビニル管 管材耐衝撃性半永久給費用計上無
排水管 (共用汚水、雑排水管)	排水用硬質塩化ビニル管 配管内調査・診断 排水用硬質塩化ビニル管 配管劣化損傷部補修 排水用硬質塩化ビニル管(埋設排水管) 配管劣化損傷部補修
給水ポンプ	直結増圧式ポンプ部品オーバーホール 制御部品オーバーホール 直結増圧式ポンプ 撤去・新設
消火ポンプ	集居室1Fポンプ撤去・新設
空調	0-7型9人乗り600kg、65TOR1基
エレベーター	制御ユニット制御機器類等取替
消防	ABC10型消火器撤去・新設 消防用ホース耐圧試験 消防用ホース撤去・新設
ガス管	補修
立体駐車場	-
その他	電子ブレーカー
長期修繕計画	長期修繕計画作成

2023/4/21

標準仕様	標準書式	対象部位等
1 仮設工事	仮設	
2 屋根防水	①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフトバルコニー
	②屋上防水(露出)	屋上、塔屋
	③傾斜屋根	屋根
	④前・豆木等防水	庇、豆木、バルコニー、架台の天端等
3 床防水	①バルコニー床防水	バルコニーの床
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床
4 外壁塗装等	①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等
	②外壁塗装(雨掛り部分)	外壁、手すり壁等
	③外壁塗装(非雨掛り部分)	外壁、手すり壁等
	④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分
	⑤タイル張替	外壁、手すり壁等
	⑥シーリング	外壁目地、建具目地、部材接合部等
5 鉄部塗装等	①鉄部塗装(雨掛り部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等
	②鉄部塗装(非雨掛り部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等
	③鉄部塗装	バルコニー、手すり、車輪ハッチ等
6 建具・金物等	①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等
	②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等
	③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段
	④金物類(集合廊受等)	集合廊受、掲示板、豆木、屋台等
	⑤金物類(メーカボックス等)	メーカボックスの扉、パイプハウスの扉等
	⑥共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、床、天井
7 給水設備	①給水管	屋内共用給水管
	②貯水槽	屋外共用給水管、屋外共用給水管
	③給水ポンプ	受水槽、高層水槽
8 排水設備	①排水管	屋内共用排水管
	②排水ポンプ	屋内共用排水管、汚水管、雨水管
9 給水ポンプ	①給水ポンプ	排水ポンプ
10 ガス設備	①ガス管	屋外埋設ガス管、屋内共用ガス管
11 空調設備	①空調設備	管理事務室、集合室等のエアコン
	②換気設備	管理事務室等の換気扇、換気口、換気グリッド
12 電灯設備等	①電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明等
	②配電設備	配電盤、フルボックス等
	③幹線設備	引込線、幹線(電灯、動力)等
	④直圧設備	直圧設計・ボール・支持金物・導線・埋地線等
	⑤自家発電設備	発電設備
13 情報・通信設備	①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等
	②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等
	③インターネット設備	住棟内ネットワーク
	④インターネット設備	インターネット設備、オートロック設備等
14 消防設備	①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等
	②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、警報装置、受信器等
	③連結式水警設備	送水口、放水口、消火管、消火専用栓箱等
15 昇降機設備	①昇降機	カゴ内装、扉、三方弁等
	②立休駐車設備	全構成機器
16 立体駐車設備	①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)
	②機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直搬送方式等
17 外構・附属施設	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝、擁壁等
	②附属施設	自転車庫、ゴミ集積所、植樹
18 調査・診断、設計、工事監理等費用	①点検・調査・診断、設計等	計画修繕工事の実施に向けた点検・調査・診断
	②設計業務	計画修繕工事の設計等
	③工事監理	計画修繕工事の工事監理
	④臨時点検(撤出時)	建物、設備、外構
19 長期修繕計画作成費用	①見直し	見直しに向けた点検・調査・診断、長期修繕計画の見直し

管理計画認定制度取得の審査項目の合否状況

No.	エリア		築年数順	戸数	顧問年数	状況	運営	規約	経理	長計	積立金	備考
1	愛知県	名古屋市	11	26	11	取得済	○	済	○	済	○	長計19項目整合表作成
2	京都府	京都市	11	40	5	取得済	○	済	○	済	○	京都市認定第2号
3	愛知県	大府市	15	130	1	準備中	○	×	○	×	△	管理費余剰金500万円/年
4	愛知県	岡崎市	18	80	6	準備中	○	済	○	△	△	規約改正は管理会社が実施
5	愛知県	名古屋市	19	83	7	未着手	○	済	○	×	○	規約改正は管理会社が実施
6	愛知県	刈谷市	19	74	1	準備中	○	×	○	×	○	長計は設計事務所オリジナル
7	愛知県	一宮市	21	25	10	未着手	○	×	○	×	○	独自基準で防災対応を強化
8	愛知県	春日井市	22	50	9	準備中	○	済	×	×	△	7月の定期総会で、クリア予定
9	愛知県	名古屋市	23	96	4	準備中	○	済	○	×	△	大規模修繕準備コンサルと並行
10	岐阜県	岐阜市	24	20	13	未着手	○	×	×	×	△	滞納解消で固定資産税軽減可
11	愛知県	名古屋市	27	98	4	準備中	○	済	○	×	△	複合型で長計が4種類ある
12	岐阜県	岐阜市	30	32	15	未着手	○	×	○	×	○	自分のマンションで後回し
13	愛知県	名古屋市	53	53	3	申請済	○	済	済	×	○	6月20日、名古屋市に認定申請
		平均	22.5	62.1	6.8							

何故、修繕積立金の基準がクリアできているのか？

【管理改善MKプログラム】で財政改善済み

「管理費会計の改善（固定費の削減）」により、浮いたお金を修繕積立金会計にシフトすることで、各戸の修繕積立金の値上げをせずに、実質上の修繕積立金を増額するプログラム

管理業務・
管理経費の
調査・分析

最適な
管理業務
仕様作成

VE手法で、
コスト削減

毎年の管理費余剰金が、数十万～数百万円あり、
会計上の整理で、基準をクリアできる

MAKSの管理計画認定 取得支援体制

【取得支援者】

- ①未達項目の改善
- ②理事長の代理として申請（支援システム入力）
- ③理事長の代理として地方自治体に申請

管理組合

【事前審査者】

- ①未達項目の指摘
- ②審査（合格）結果を管理計画認定手続支援サービス機関へ報告

取得支援
コンサルタント
(事前確認講習
修了マンション管理士)

申請代理
行政書士
(事前確認講習
修了マンション管理士)

事前審査
マンション管理士
(事前確認講習
修了マンション管理士)

(一社) マンション管理相談センター

なぜ、申請支援者と事前確認者との間のファイヤーウォールを敷いたか？

◎「管理計画認定に関する事務ガイドライン」に、パターン4のケースで「マンション管理士の利益相反」の言及がある。

③利益相反の禁止

- ・ マンション管理士が管理組合からの委託を受けて申請書類の作成等に関する支援を行った場合、認定支援事務を担う指定認定事務支援法人は、自らが関わる認定支援事務に当該マンション管理士を携わらせないようにする必要がある。
- ・ 指定認定事務支援法人の認定支援事務に従事するマンション管理士等の専門家が、今後認定の申請を予定している管理組合に対して、個別に助言を行うことは利益相反に当たると考えられる。一方、セミナー・講演会等において、不特定多数の聴衆に向けて制度に関して一般的な説明を行うことについては、管理の適正化を推進する観点からも一律に禁止されるものではないと考えられる。

これによれば、顧問先マンションの認定取得の支援を行ったら、そのマンションの事前審査ができないのでは？と疑念が発生

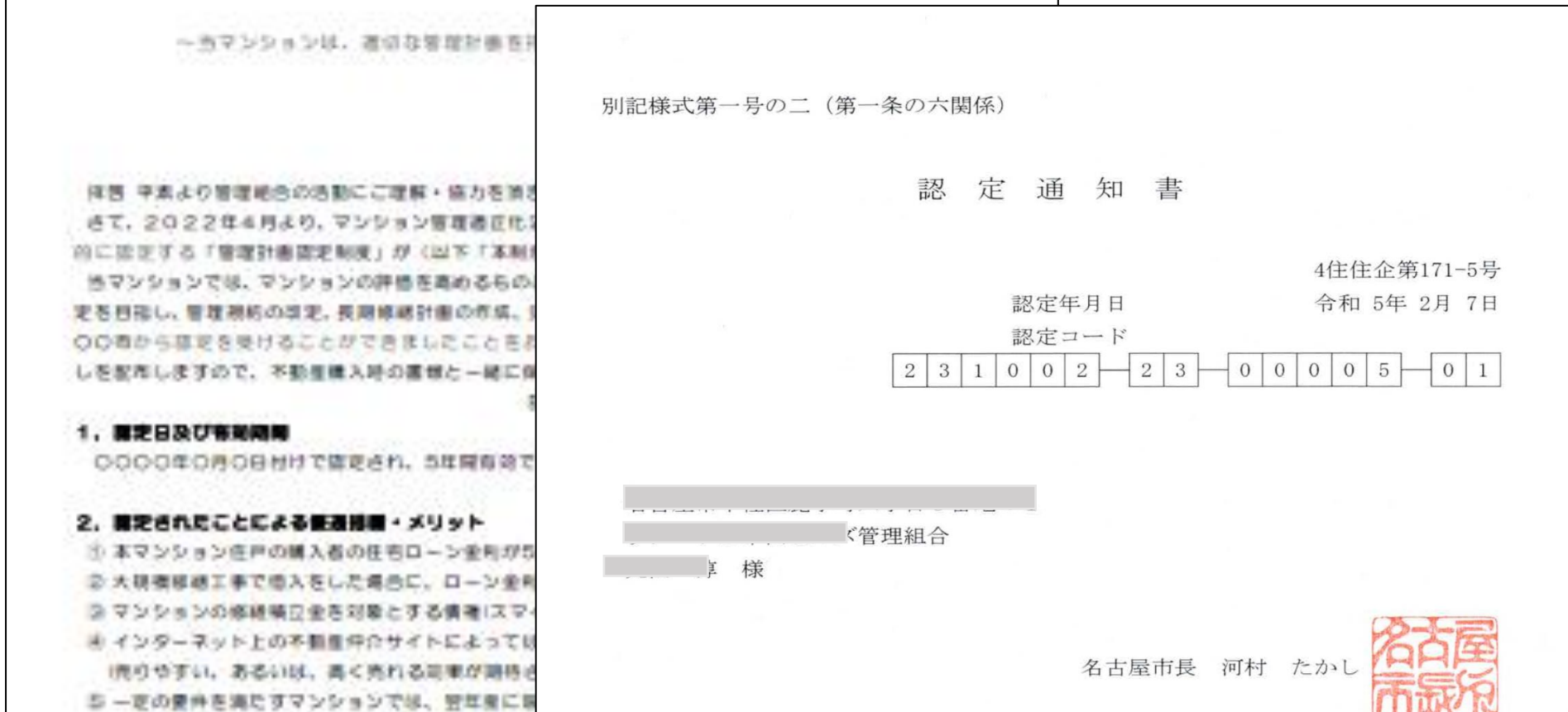
↑「顧問先マンションの事前審査はできる」が公式見解だが・・・

管理計画認定通知書と組合員へのお知らせ文例

認定のお知らせと活用方法に関する配布文書



認定通知



(マンション管理士向け) 管理計画認定業務のためのライブラリー

名前	状態	更新日時	種類
※ガイドライン (管理計画認定制度)	☑	2023/06/16 13:28	ファイル フォルダー
※ガイドライン (修繕積立金)	☑	2023/06/16 12:34	ファイル フォルダー
※ガイドライン (長期修繕計画)	☑	2023/06/16 12:49	ファイル フォルダー
※マン管センター認定支援サービス	☑	2023/06/19 14:15	ファイル フォルダー
※各自治体資料	☑	2023/06/16 22:18	ファイル フォルダー
※事前簡易診断	🔄	2023/06/16 13:08	ファイル フォルダー
※組合への説明資料	☑	2023/06/16 13:16	ファイル フォルダー
※認定のための資料	☑	2023/06/16 22:56	ファイル フォルダー
※認定後の組合員周知	☑	2023/06/16 13:03	ファイル フォルダー
※認定制度の普及状況	☑	2023/05/10 15:01	ファイル フォルダー
※認定制度自治体開始状況	☑	2023/06/16 13:09	ファイル フォルダー
※理事会 総会議案	☑	2023/06/16 22:52	ファイル フォルダー

<管理計画認定による好循環>

