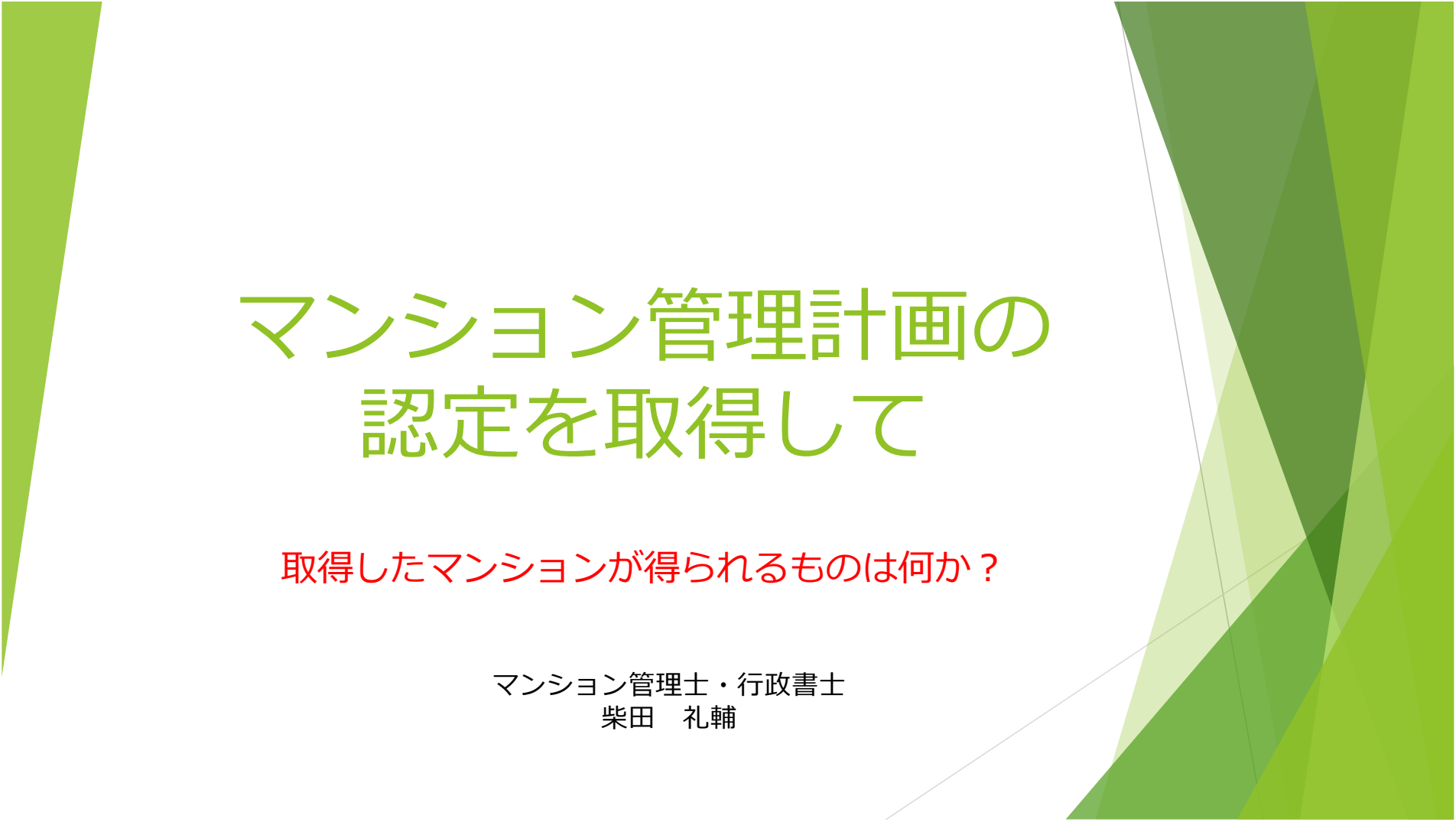




マンション管理計画の 認定を取得して

取得したマンションが得られるものは何か？

マンション管理士・行政書士
柴田 礼輔

自己紹介

柴田 礼輔 (1966年11月生まれ 58歳)

- | | | |
|-------|-----|--|
| 2019年 | 1月 | ファーストタワー大津MARYに入居 |
| 同年 | 8月 | 監事就任(大津MARY全体管理組合・住宅管理組合) |
| 2020年 | 8月 | 理事長就任(大津MARY全体管理組合・住宅管理組合) |
| 2021年 | 3月 | 管理業務主任者試験合格 |
| 2022年 | 1月 | マンション管理士試験合格 |
| 同年 | 3月 | マンション管理計画認定の事前確認講習受講 |
| 同年 | 4月 | 改正マンション管理適正化法全面施行 |
| 同年 | 7月 | 大津市マンション管理適正化推進計画策定の
意見聴取会委員就任 |
| 同年 | 8月 | ファーストタワー大津MARY管理規約全面改正 |
| 2023年 | 2月 | ファーストタワー大津MARY長期修繕計画見直し
に伴う修繕積立金の改正 |
| 同年 | 3月 | 大津市マンション管理適正化推進計画策定 |
| 同年 | 8月 | ファーストタワー大津MARY管理組合法人理事長退任
及び顧問就任 |
| 同年 | 10月 | 大津市においてマンション管理計画認定の受付開始 |
| | 11月 | ファーストタワー大津MARYが滋賀県で
初めて管理計画認定を取得 |
| 2024年 | 4月 | 柴田マンション管理士・行政書士事務所開設 |

マンション管理適正化法改正のきっかけ

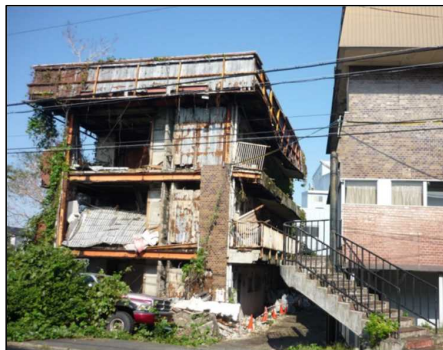
除却の行政代執行が行われたマンションの事例(滋賀県野洲市)

区分所有法制部会参考資料

11

■ 基本情報

所在地	滋賀県野洲市
竣工年	1972年（築49年で解体）
構造／階数	鉄骨造／地上3階
戸数	9戸（区分所有者9名）
土地面積	198.85㎡
建築面積	408.12㎡



■ これまでの経緯

平成22年1月 **建築基準法に基づく勧告**（外装材の落下防止措置等）
平成24年11月 **手すりぐら下がっている**などの苦情
平成30年6・9月 **市道に面した壁が崩落、3階の軒の外壁が落下**
9・12月 **空家対策特別措置法に基づく立入調査、勧告等**
平成31年3月 野洲市より所有者に対して**解体命令**
令和2年1月 **行政代執行（解体工事着工）**
7月 **行政代執行終了宣言（1.18億円）**、区分所有者8名へ請求
令和2年8月 **区分所有者3名が0.39億円を納付**、5名に対して督促

手すりの脱落



管理不全マンションは、現在、全国で複数発生しています



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

- 居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるおそれが発生。
- マンションの改修または建替には、多大な時間的・金銭的コストが必要。

なぜ、管理不全マンションができるのか？

- 1 滞納者がいるがどうしていいかわからない
- 2 長期修繕計画を見たことがない
- 3 必要な修繕積立金がわからない



- ア 修繕工事をしようと思ったら、修繕積立金が不足している！！
- イ 修繕工事ができない！！
- ウ 次々に、修繕箇所が発生して、手がつけられなくなる！！



結果、管理不全マンションとなる！

管理不全マンションにならないための

管理計画認定制度の狙いは？

マンションの長期の維持管理に必要な資金を
確保できているか確認しましょう！

具体的には？

長期修繕計画とそれに基づく
修繕積立金を確認しましょう！

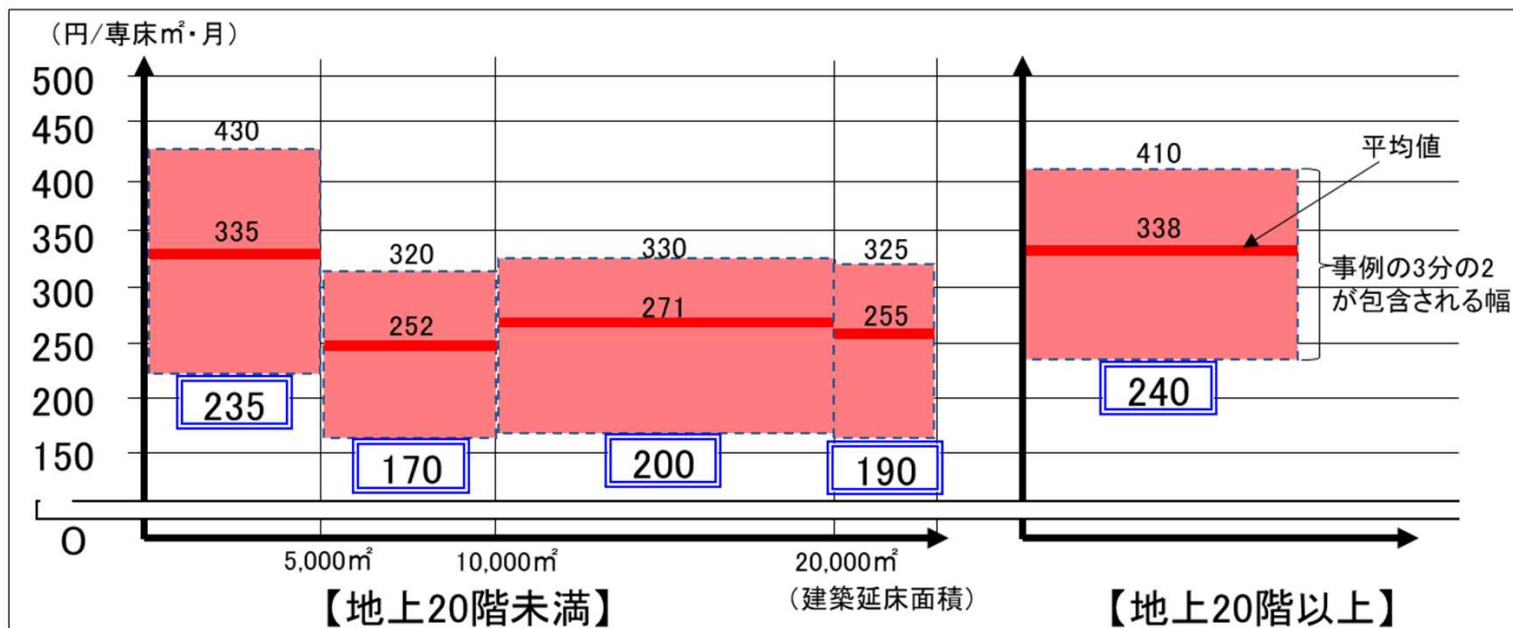
それでは、**長期修繕計画**に
基づく**修繕積立金**は、
管理計画認定制度の認定基準では、
どうなっているか？

■管理計画の認定の基準（国の基準と同様）

1. 管理組合の運営	①管理者等が定められていること ②監事が選任されていること ③総会が年1回以上開催されていること
2. 管理規約	④管理規約が作成されていること ⑤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 ⑥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
3. 管理組合の経理	⑦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 ⑧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 ⑨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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	⑩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総会にて決議されていること ⑪長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること ⑫長期修繕計画の実効性を確保するため、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 ⑬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 ⑭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 ⑮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
5. その他	⑯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 ⑰大津市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

修繕積立金の基準

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安
(機械式駐車場分を除く。)における下限値(二重線枠内の金額)



ある新聞の不動産情報欄を見ると

	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション	大津MARY
購入費(万円)	2280	2580	3280	3580	3280
専有面積(m ²)	71.2	71.2	66.08	78.82	87.67
住所	滋賀県大津市 ・・・	滋賀県大津市 ・・・	滋賀県大津市 ・・・	滋賀県大津市 ・・・	滋賀県大津市 皇子が丘
構造	SRC造XX階建 XX階部分	RC造XX階建 XX階部分	RC造XX階建 XX階部分	RC造XX階建 XX階部分	RC造38階建 XX階部分
管理費(月)	10,190	10,190	10,240	10,200	9,200
修繕積立金(月)	7,380	7,380	10,570	11,030	14,910
築年	H15年3月	H12年11月	H26年4月		
.	.	.	.		
.	.	.	.		
.	.	.	.	.	.

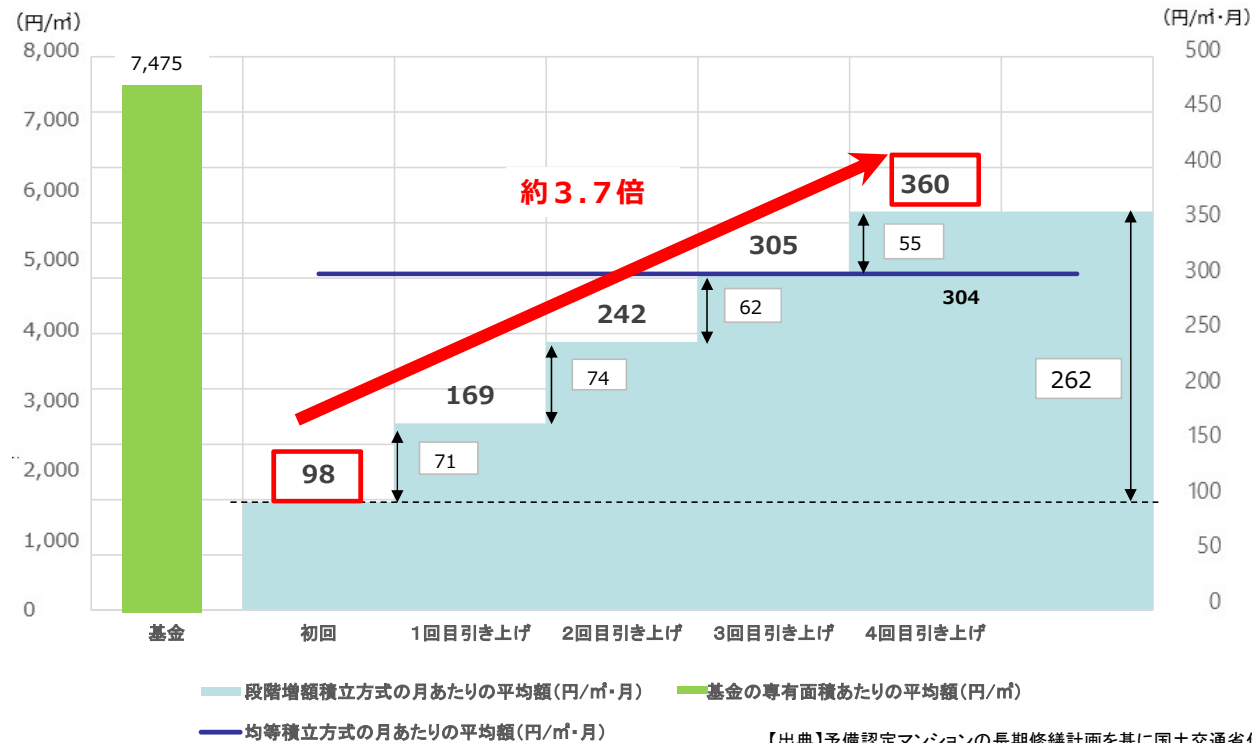
ご自身のマンションの修繕積立金の目安は、
月額修繕積立金÷専有面積で概ね算出できますが、
このほかに、
長期修繕計画を確認して、修繕積立金の繰越金と
駐車場使用料収入を面積割したものを加算します。

大津MARYの場合

修繕積立金(月) 14,910円 ÷ 87.67m² = 170円m²・月
繰越金と駐車場使用料収入加算 73円m²・月
合計 243円m²・月

修繕積立金の積立方式による問題点

■ 段階増額積立方式（計画期間30年で5年ごとに4回引き上げの場合）（n=56）



段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

■ [段階増額積立方式における適切な引上げの考え方]

- ・ 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

■ 具体的な計算方法

$$0.6 \times D \leq E \text{ かつ } 1.1 \times D \geq F$$

※ A: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)

B: マンションの総専有床面積(㎡)

C: 長期修繕計画の計画期間(月)

D: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 $= A \div B \div C$ (円/㎡・月)

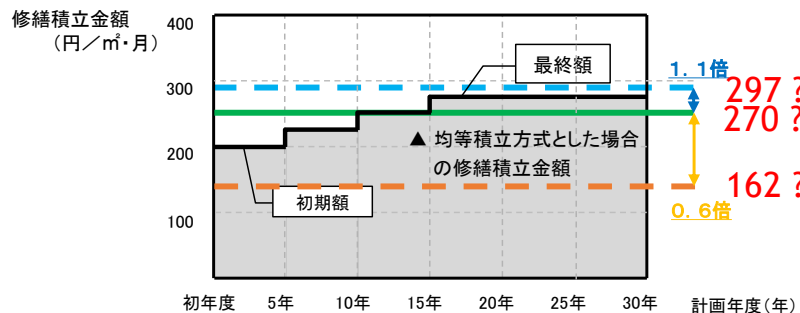
E: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額(円/㎡・月)

F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額(円/㎡・月)

■ 留意事項

- ・ 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(イメージ)]



※ 左記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

認定マンション一覧 **大津市の認定マンション（令和6年10月2日現在）**

認定 順	認定日	マンション名	所在地
1	令和5年11月1日	ファーストタワー大津MARY	大津市皇子が丘2-10-25
2	令和6年2月20日	アルステージ堅田	大津市今堅田2-35-10
3	令和6年5月21日	アーバンスカイハイツ石山寺	大津市螢谷7-40
4	令和6年7月3日	レ・ジェイド大津なぎさ公園	大津市打出浜13-35
5	令和6年7月19日	ヴィルヌーブ大津におの浜	大津市におの浜一丁目1-57
6	令和6年8月9日	イーグルコートアネックス大津なぎさ公園前	大津市中央4-5-10
7	令和6年8月26日	リーデンススクエア大津におの浜	大津市におの浜4-2-28
8	令和6年9月11日	プレミスト大津京	大津市皇子が丘3-8-15
9	令和6年9月11日	レ・ジェイド大津ラグゼ	大津市打出浜13-22
10	令和6年10月2日	ネバーランド大津	大津市浜大津4-8-3

ファーストタワー大津MARY

- 認定日：令和5年11月1日
- 所在地：大津市皇子が丘2-10-25
- 総戸数・階数・建設年：597戸・38階・2002年
- 管理形態：全部委託

適正な維持管理に関する事項

- [管理規約\(PDFファイル:732.6KB\)](#)
- [長期修繕計画\(PDFファイル:2.4MB\)](#)

計画期間：30年

計画期間全体での修繕積立金の平均額：1平方メートルあたり243円

積立方式：均等積立方式



アーバンスカイハイツ石山寺

- 認定日：令和6年5月21日
- 所在地：大津市螢谷7-40
- 総戸数・階数・建設年：21戸・6階・1986年
- 管理形態：全部委託

適正な維持管理に関する事項

- [管理規約\(PDFファイル:1.3MB\)](#)
- [長期修繕計画\(PDFファイル:1.2MB\)](#)

計画期間：30年

計画期間全体での修繕積立金の平均額：1平方メートルあたり261円

積立方式：均等積立方式



なぜ、**管理規約**と**長期修繕計画**などを大津市のホームページで公開しているのか？

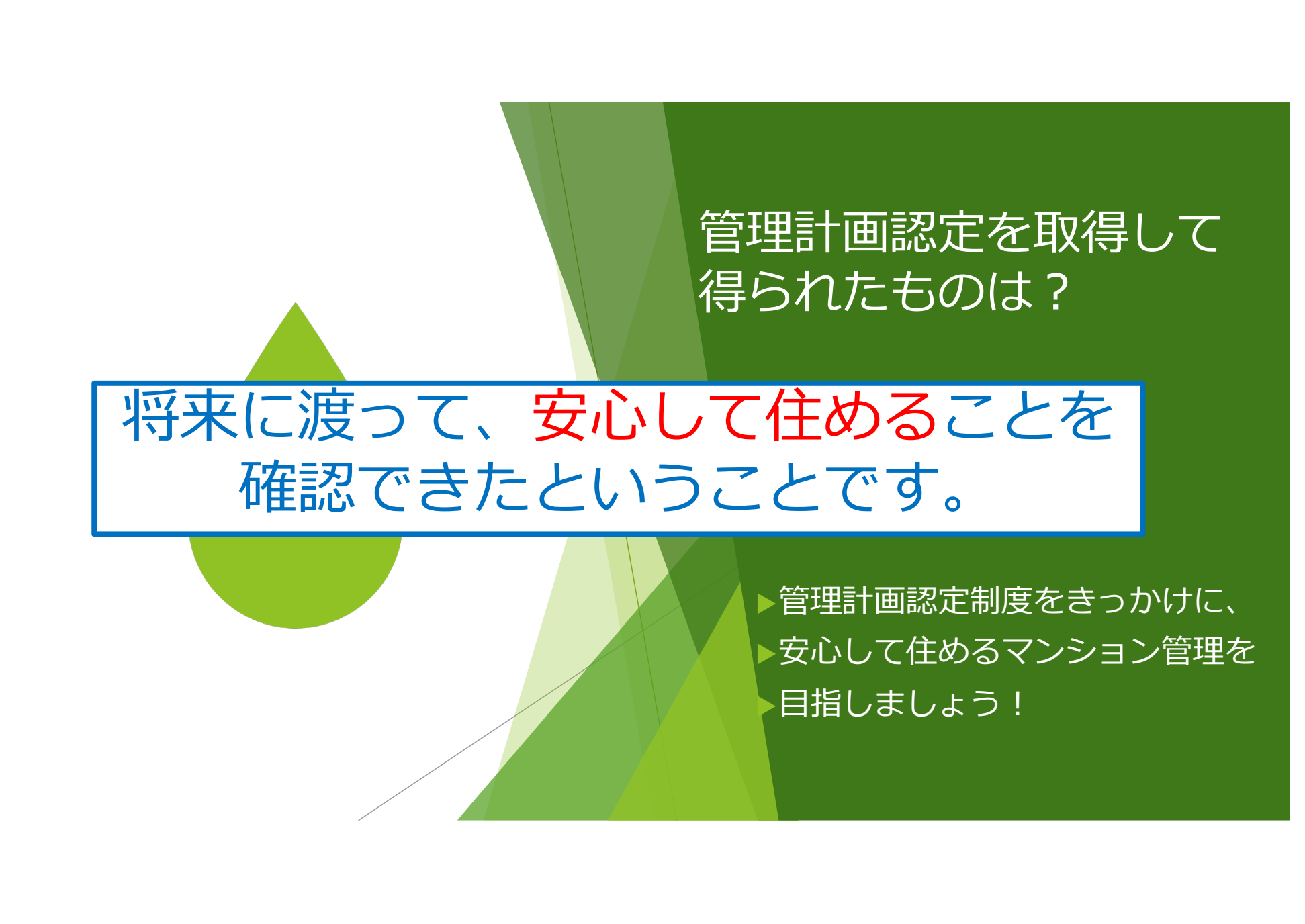
目 的

民間の不動産情報ではなく、行政のホームページにマンション名のほか、**マンションの写真**や**管理規約**、**長期修繕計画**を掲載すれば

購入希望者を含め、区分所有者がマンションの**居住ルール**や**将来の計画**が確認でき、**マンションの現在と将来の信頼性**を確認できる

その結果

公的な情報公開により
マンションの信頼性と
資産価値の向上を図れた！



管理計画認定を取得して
得られたものは？

将来に渡って、**安心して住めること**を
確認できたということです。

- ▶ 管理計画認定制度をきっかけに、
- ▶ 安心して住めるマンション管理を
- ▶ 目指しましょう！

管理計画認定制度のインセンティブ

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）（期間：2023年4月1日から2025年3月31日まで）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。
※長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

■支援内容

【フラット35】

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （【フラット35】の借入金利から）
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （借入金利から）
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債※における利率上乗せ（応募受付期間：2023年4月17日から10月13日まで）

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンション

※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用を

■債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

管理計画認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション
0.525%	0.475%
*マ *総 0.550%	一括で5,000万円を10年間継続購入した場合、 利率は、管 0.500%

【参考】

2024年度は、募集終了
2025年度は、2025年4月からの予定

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）*
（管理計画認定を受けていないマンション）（管理計画認定マンション）
約238万円 → 約263万円
+ 約25万円

*500万円を10年間継続購入した場合。
0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。

大手銀行における1,000万円以上の大口定期預金の金利について

金融機関名	期間	利率
みずほ	6ヶ月	0.125%
三井住友	6ヶ月	0.125%
三菱UFJ	6ヶ月	0.125%
ゆうちょ	6ヶ月	0.125%
りそな	6ヶ月	0.125%

管理計画の認定を受けたマンションの
すまい・る債金利は、0.550%なので、**約4.4倍！**

マンションの管理認定制度及び各評価サービス(概要)について

- 令和2年のマンション管理適正化法の改正によって、地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定することができる制度（「マンション管理計画認定制度」）が創設されたところ。管理組合による適切な管理運営のために、主に管理規約や長期修繕計画等の作成状況等の管理のソフト面を認定の要件としている。
- 一方、(一社)マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び(一社)日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」では、ソフト面に加え、建築・設備の点検状況など建物のハード面も審査対象としており、国の制度と相まってマンションの適正管理につなげてくねらい。

	制度名称	主体	概要	審査項目	評価	有効期間
法律に基づく制度	マンション管理計画認定制度	地方公共団体	適切なマンションの維持管理に必要な <u>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などソフト面</u> （管理組合の運営等）を評価	<u>16項目</u> ※ ※地方公共団体が独自に基準を追加することが可能	<u>認定</u> （取得有無）	<u>5年間</u> <u>2万円～</u>
業界団体の制度※	マンション管理適正評価制度	(一社)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、 <u>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などハード面や、消防訓練の実施等</u> を評価	<u>30項目</u> (5カテゴリ)	<u>6段階評価</u> (★なし～★×5)	<u>1年間</u> <u>5,500円+α</u>
	マンション管理適正化診断サービス	(一社)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、 <u>建物・設備の法定点検、修繕工事の実施の状況などハード面や、損害保険の付保状況等</u> を評価	<u>37項目</u> (12カテゴリ)	<u>3段階評価</u> (S・A・B)	<u>5年間</u> <u>無料</u>

ご清聴ありがとうございました。

マンション管理士・行政書士
柴田 礼輔