

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

令和5年4月、千代田区のマンション「管理計画認定制度」がスタート
まず、認定基準を理解しましょう

適正な管理計画を有するマンションを自治体が認定する「管理計画認定制度」を、来年4月から千代田区でも実施予定です。マンションが認定を受けることで、次のような効果があると期待されます。

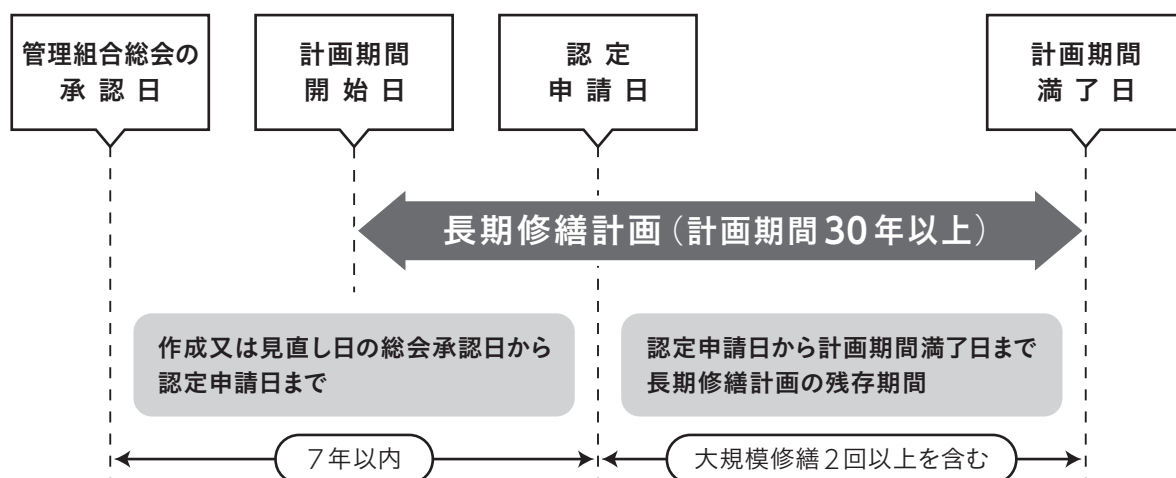
- ①区分所有者の管理への意識が高くなり、良好な管理状態を維持しやすくなる。
- ②適正に管理されたマンションとして市場で評価される。
- ③良好な管理状態のマンションが増えることにより、地域の価値向上につながる。
- ④「フラット35」維持保全型が対象となり、一定期間の金利優遇が受けられる。

認定を受けるための基準は国と同じで17項目です。既に多くのマンションで実施しているものもありますが、現状を見直すことが必要なものもあります。

認定基準の中で最も重視しているのは、裏面の認定基準(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等です。長期修繕計画等は令和3(2021)年9月に改定され、既存のマンションの計画期間の設定が25年から新築と同じく30年以上に延長されました。既存マンションでは計画期間の設定が25年の管理組合も多いはずですが。計画の見直しは管理組合総会議決と実際の見直し作業等も必要ですから、認定を申請するまでにある程度時間がかかると思います。

また、裏面の認定基準(4)⑤は建替えを予定している場合や、多額な資金が必要なエレベーターや給排水管の全交換が行われて、修繕積立金の平均額が低額になっている場合は、専門家による修繕積立金が低額でない旨の理由書が必要になります。

1 長期修繕計画についての認定基準と期間のイメージ



(国土交通省「マンション管理適正化の推進に関する法律第5条の3に基づく管理計画認定に関する事務ガイドライン」を基に作成)

2 管理計画の認定基準(国及び千代田区)

1 管理組合の運営

- ①管理者(理事長)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集会(管理組合総会)が年1回以上開催されていること

2 管理規約

- ①管理規約が作成されていること
- 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
- 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(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

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
- 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
- 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

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
- 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
- ③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
- 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
- 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
- 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

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年に1回以上は内容の確認を行っていること
- ②都道府県等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(千代田区は国の適正化指針と同様の内容です)



飯田太郎(いいだ・たろう)
マンション管理士
(株)TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っている
マンション管理に関する講演、著書多数