

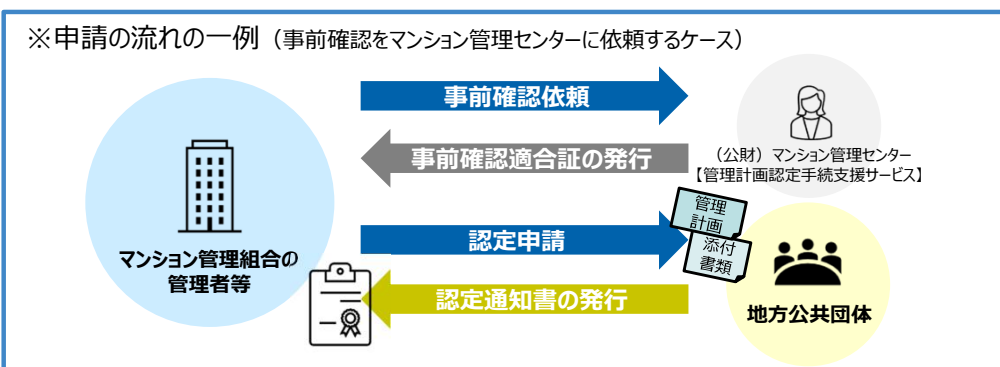
# 管理計画認定制度 事前確認フォローアップ研修

令和7年2月5日

国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

# 管理計画認定制度の概要

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。  
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和6年12月末時点における認定実績は1,642件(国土交通省が把握しているもの)。



## 主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
  - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
  - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
  - ※ 修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
  - ・ 総会を定期的開催していること 等
- (4) その他
  - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

## 管理計画認定制度のメリット

### メリット1: マンション管理の適正化

- ・ 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

### メリット2: マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

### メリット3: 認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【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が実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乘せが実施される

### メリット4: 固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額される

## 管理計画認定基準

(マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)

### ○長期修繕計画及び資金計画の作成等

- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・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
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

### ○管理組合の運営に関する事項

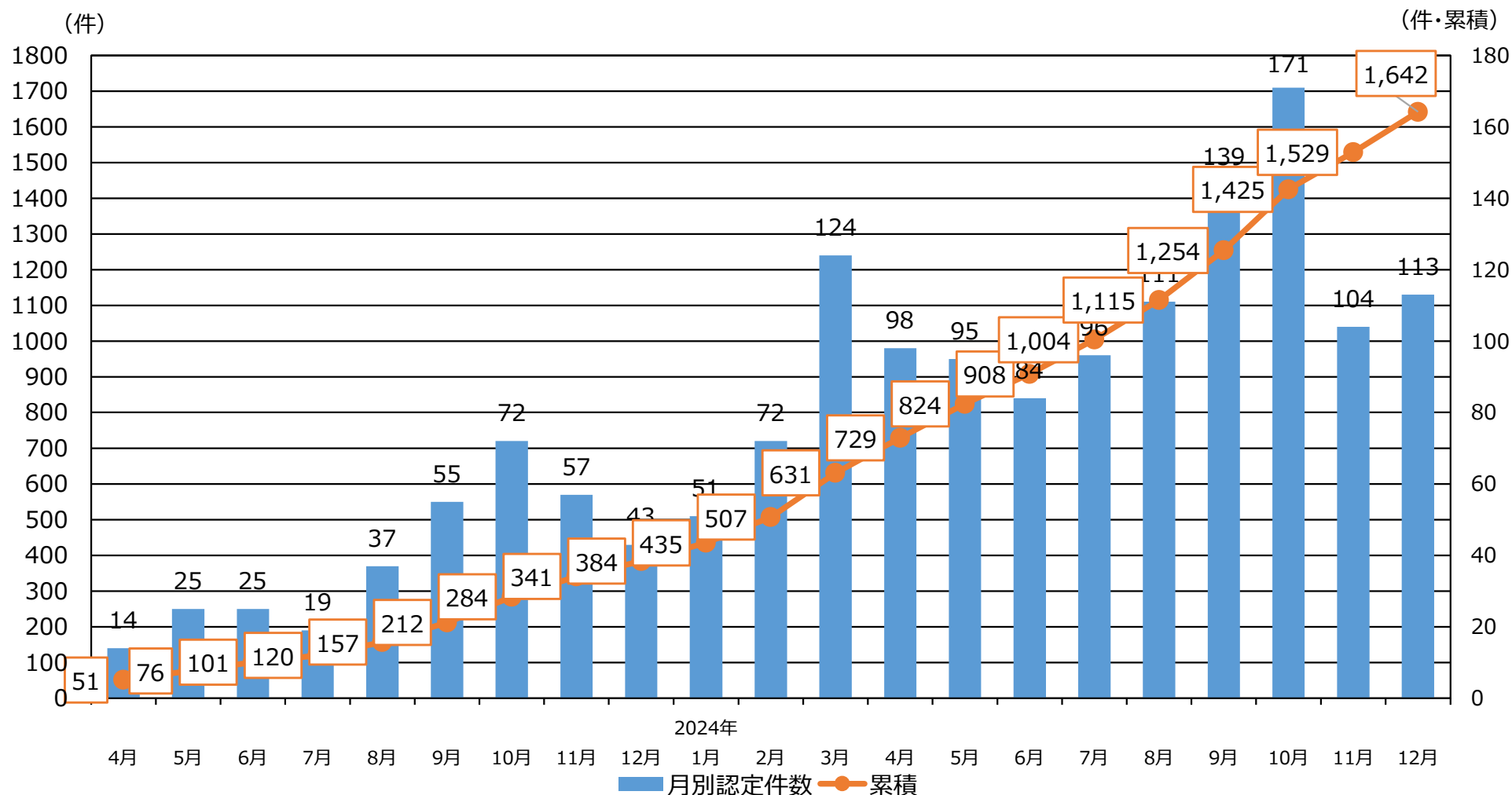
- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上開催が行われていること）
- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
  - 緊急時等における専有部分の立入り
  - 修繕等の履歴情報の保管
  - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている

### ○その他

- ・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

# 管理計画認定制度における月別の認定状況

○ 管理計画認定の実績は堅調に増加しており、2024年12月末までの累積認定数は1,642件となっている。



【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

# 本日のセミナー内容

1	近年の管理計画認定事務ガイドラインの改定内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期修繕計画に関する改定</li><li>・滞納額の基準に関する改定</li></ul>
2	認定制度に関するよくある質問	<ul style="list-style-type: none"><li>・基準に関する質問</li><li>・運用に関する質問</li><li>・変更認定に関する質問</li></ul>
3	認定制度の今後の方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・段階増額積立方式の適切な引上げ幅</li></ul>

# 管理計画認定事務ガイドラインの改定内容 [令和6年9月]

- 管理計画認定制度について、申請者や審査者の意見を反映し基準の明確化を図る改定を行った。

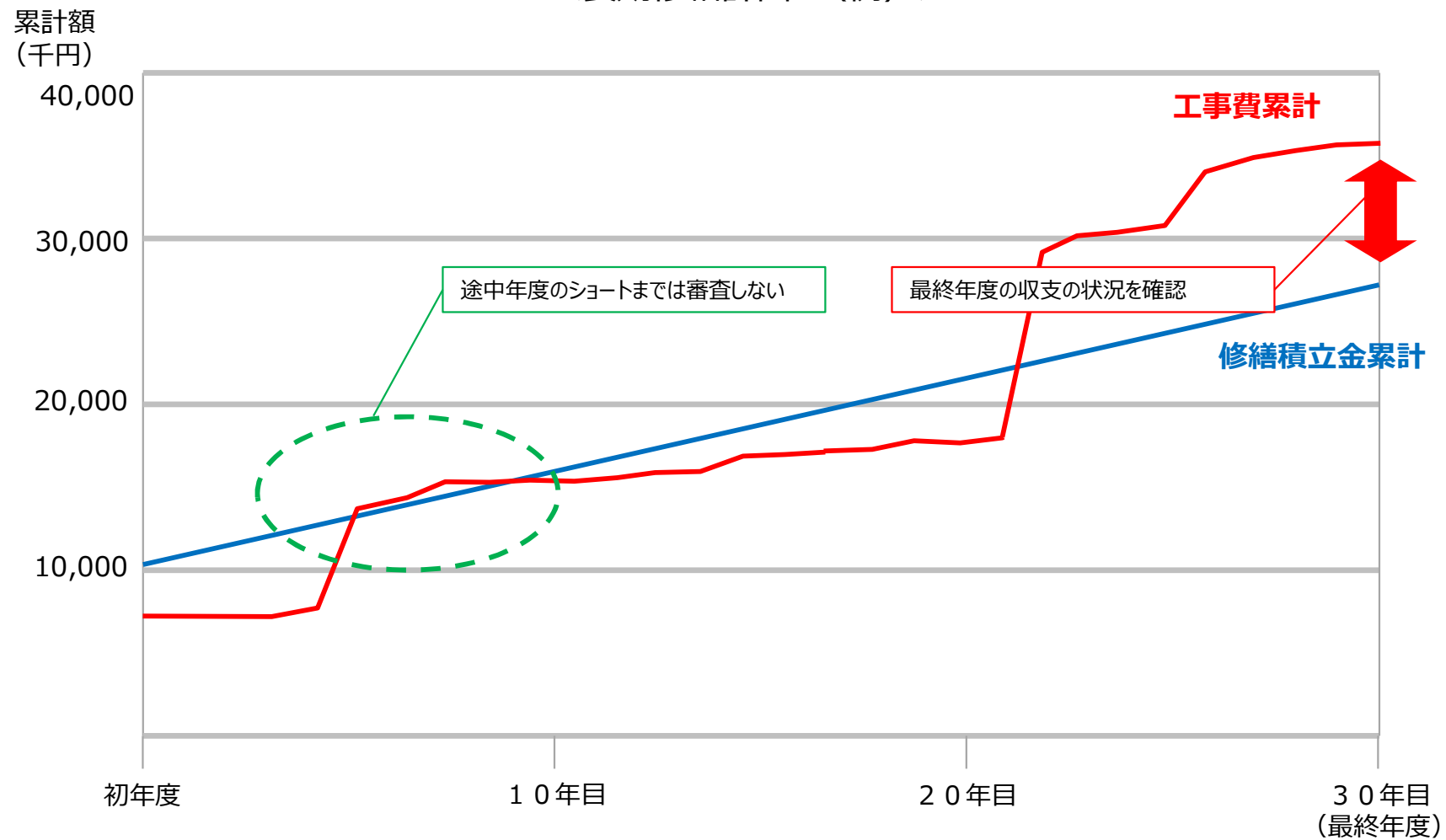
番号	認定基準	改定内容
○長期修繕計画及び資金計画の作成等		
改定 1	基準（４）① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること	長期修繕計画における最終年度の収支の取扱いについて、明確化する改定を行った。
改定 2	基準（４）② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	長期修繕計画の作成日に係わる記述を追記した。
○管理組合の運営に関する事項		
改定 3	基準（３）③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	「3ヶ月以上の滞納額」の解釈が複数存在していたため、改定し統一化を図った。

# <改定1>長期修繕計画における最終年度の収支について

## 改定の意図

- 長期修繕計画の最終年度における収支において、支出（修繕工事費累計）が収入（修繕積立金累計）を上回っているケースがあるが、将来的に資金が不足することとなり適切な修繕工事が行われなくなる恐れがある。
- さらに長期修繕計画作成ガイドラインの考え方にも反するため、追記を行った。

## <長期修繕計画（例）>



# <改定1>長期修繕計画における最終年度の収支について

## 改定内容

### 基準（４）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

#### 1) 確認対象書類

【提出が必須である書類】

- ・長期修繕計画の写し
- ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し

※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

#### 2) 確認事項

- ・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること
- ・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（総会）にて決議されていること

#### 3) 確認方法及び留意点

【確認方法】

・本項目は、長期修繕計画を「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式と同一の様式で作成していることを求めるものではなく、長期修繕計画標準様式において示している考え方に基づいて長期修繕計画を作成していれば、長期修繕計画標準様式に準拠していると考えられる。具体的には、少なくとも、以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要があると考えられる。なお、計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を修繕積立金の累計額（修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。以下同じ。）が下回っていないことを確認する。

#### 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

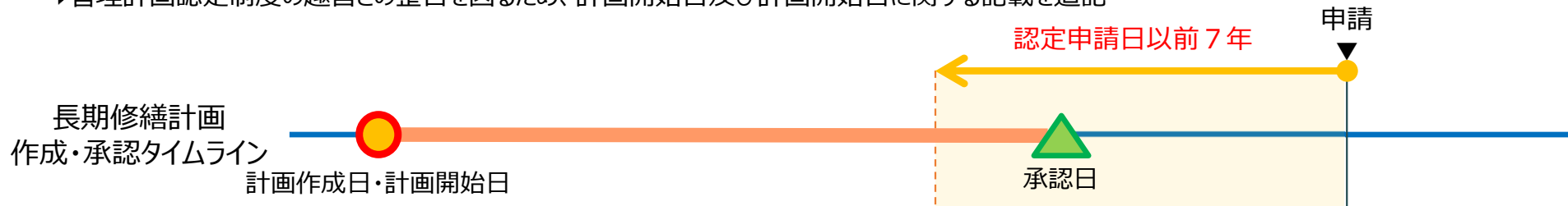
[ガイドライン修正箇所](#)



# <改定2>長期修繕計画の作成日及び計画開始日に関する追記

## 改定の意図

- 改定前のガイドラインでは、長期修繕計画の集会（総会）における承認日のみが基準とされており、長期修繕計画の作成時期や計画開始時期に対する基準が設けられておらず、定期的に長期修繕計画を見直していないマンションであっても基準を満たしてしまうことが懸念された。  
（例：10年以上前に作成した長期修繕計画であっても、認定申請日以前7年以内に決議を取っていれば基準を満たす）
- ➡管理計画認定制度の趣旨との整合を図るため、計画開始日及び計画開始日に関する記載を追記



## 改定内容

### 基準（4）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

#### 1) 確認対象書類【提出が必須である書類】

- ・長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し

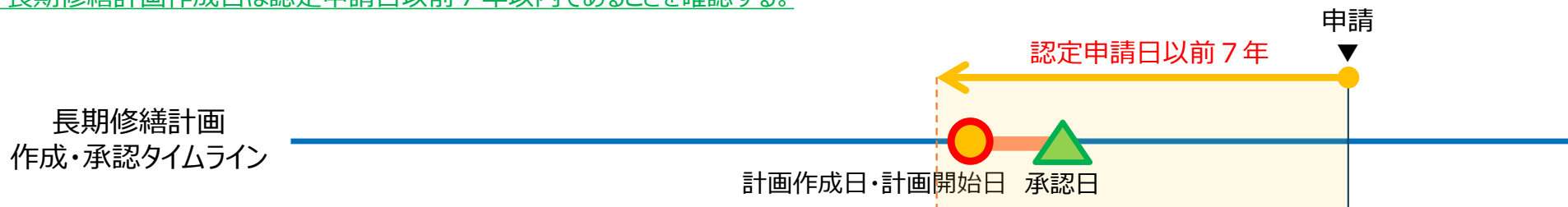
#### 2) 確認事項

- ・長期修繕計画の作成又は変更に係る集会（総会）の議決日が認定申請日以前7年以内であること

#### 3) 確認方法及び留意点

##### [確認方法]

- ・集会（総会）の議事録の写しにおいて、長期修繕計画の作成・変更が集会（総会）の議案として上程され、長期修繕計画の内容及び修繕積立金額について集会（議決）を経ていることを確認する。
- ・長期修繕計画の作成・変更に係る集会（総会）の議決日が、認定申請日以前7年以内であることを確認する。
- ・長期修繕計画作成日は認定申請日以前7年以内であることを確認する。



# <改定3> 3ヶ月以上の滞納額の取り扱いについて

## 改定の意図

- 「3ヶ月以上の滞納額」について、「滞納開始後3ヶ月経過している」、「3ヶ月連続の滞納が発生している」といった基準本来の考え方と異なる捉えられ方をされるケースが散見された。  
(本来の考え方による「3ヶ月以上」とは、申請年度の前年度において、累計何か月分の滞納があったかを確認するもの)

## 改定内容

### 基準(3) 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

#### 1) 確認対象書類【提出が必須である書類】

- ・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ことができる書類
- ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)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
- ・当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会(総会)において決議された収支予算書

#### 2) 確認事項

- ① 直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額
- ② 直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月分以上の滞納が生じている修繕積立金の滞納額の総額
- ③ 上記②の金額を①の金額で除した割合が1割以内であることを確認

#### 3) 確認方法及び留意点

##### [確認方法]

- ① 直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額を確認する。
- ② 当該直前の事業年度において組合員が滞納している修繕積立金の総額を確認することができる書類から、滞納期間が3ヶ月以上となっている額を確認する。

##### [留意点]

- ・「全体」とは、直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額を指す。
- ・「3ヶ月以上の滞納」とは、直前の事業年度において、支払い期限から3ヶ月分以上の滞納が生じている組合員が滞納している場合の修繕積立金の滞納額の総額を確認するものとする。
- ・貸借対照表及び収支計算書では、直前の事業年度において組合員が滞納している修繕積立金の総額は確認できるものの、滞納月別の情報が掲載されていない場合も多いため、(管理会社等からの直近の月次報告書や各戸の収納状況に関する書類等)において確認する必要がある。

# <改定3> 3ヶ月以上の滞納額の取り扱いについて

## ケース① 滞納額としてカウントする範囲

前々年度		直前の事業年度											申請年度			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○

凡例) ○期限通り支払い済み ×滞納した月

Q	A
「3ヶ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額」とは3ヶ月以上とあるので、例えば前年の事業年度において計5ヶ月滞納していた場合は、1・2ヶ月分の滞納を省いた3ヶ月分が滞納額となると考えてよいか。	支払日を起点として滞納した3ヶ月分経過しているかどうかの判断ではなく、直前の事業年度において累計3ヶ月以上の滞納が発生しているかを審査する。 よって3ヶ月以上の滞納額は発生している場合は当該住戸における滞納額全体である5ヶ月分を滞納額としてカウントする。

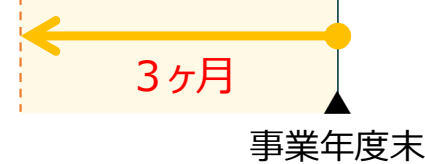
**正：5ヶ月分 誤：3ヶ月**

# <改定3> 3ヶ月以上の滞納額の取り扱いについて

## ケース② 支払い期限

前々年度		直前の事業年度												申請年度		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○

凡例) ○期限通り支払い済み ×滞納した月



Q	A
<p>基準番号(3)3の3ヶ月以上の滞納金の取り扱いについて、修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額の算出方法について、滞納期間が3ヶ月以上とは、支払日を起点として滞納した3ヶ月分経過しているかどうかの判断となるか、または単に事業年度の期間において3ヶ月以上の滞納が発生しているかどうかをみるか。 経過しているかを見る場合、年度末において3ヶ月経過していない月は滞納金としてカウントしなくてよいか。</p>	<p>支払日を起点として滞納した3ヶ月分経過しているかどうかの判断ではなく、直前の事業年度において累計3ヶ月以上の滞納が発生しているかを審査する。 よって年度末直近の3ヶ月分も滞納がある場合には滞納額としてカウントする。</p>

正：3ヶ月分 誤：滞納なし

## <改定3> 3ヶ月以上の滞納額の取り扱いについて

### ケース③ 滞納が連続しているか

前々年度		直前の事業年度											申請年度			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
○	○	○	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	○	○

凡例) ○期限通り支払い済み ×滞納した月

Q	A
<p>3ヶ月以上の滞納とは、3ヶ月連続で滞納しているかどうかを確認するということであれば、隔月で滞納している場合は滞納額としてカウントしないということによいか。</p>	<p>3ヶ月連続かどうかという意味ではなく、前年度において累計何ヶ月分滞納があったかどうかを確認するものである。よって、隔月で滞納している場合も前年度全体で滞納が何ヶ月あったかどうかを確認する。</p>

正：6ヶ月分 誤：滞納なし

- 管理計画認定制度に関するよくある質問については国土交通省HPで公開している。

### 管理計画認定に関する事務

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務を行う際に参考として

- **マンション管理計画認定制度**
- [マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン](#) (PDF形式) (最終改定：令和6年9月)
- [令和6年9月改定 新旧対照表](#) (PDF形式)

よくあるご質問について (最終更新：令和6年6月)

- **管理計画認定基準 <Q&A>** (PDF形式) ➔
- [団地型マンション及び複合型マンションにおける修繕積立金の平均額の計算方法](#) (PDF形式)

**地方公共団体担当者の皆様へお願い**

**管理計画認定手続支援サービス経由の申請受付に際して、書面提出を求めることはお控えください**

(公財) マンション管理センターが運営している「管理計画認定手続支援サービス」は、管理計画認定の取得に当たって、管理結できるよう提供しているサービスです。

そのため、「管理計画認定手続支援サービス」を利用して管理計画認定申請を受け付ける際に、申請書類を書面で提出するこ

### 管理計画認定基準 <Q&A>

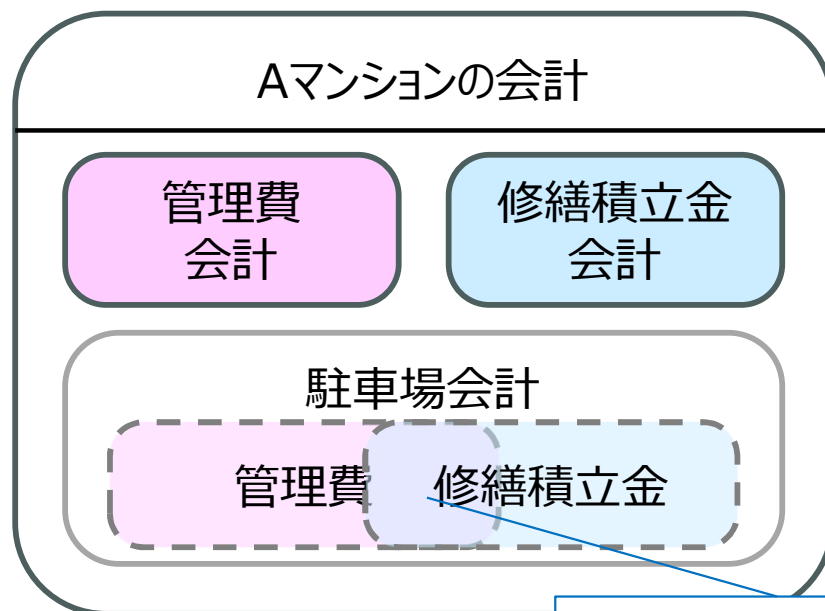
連し番号	Q	A	基準番号
1	収支計算書を確認すると、管理費会計から毎月一定額を修繕積立金へ繰り入れていた。これは基事の「修繕積立金会計から他の会計への充当」に当たる行為か。	基準番号(3)2は、修繕積立金会計から他会計への充当に対する基準であり、他会計から修繕積立金会計への充当については抵触しない。	(3)②
2	修繕積立金会計から大規模修繕工事に伴う代替駐車場使用料の支出があった場合、他会計の充当に該当するか。	大規模修繕工事費用の内訳として、代替駐車場使用料も組合負担として承認・予算計上されていれば、大規模修繕工事の実施に伴う費用として、修繕積立金会計から支出することも可能であり、他会計の充当には該当しない。	(3)②
3	未入居の住戸がある場合、修繕積立金滞納額の考え方はどうすべきか。	未入居分の修繕積立金について、分譲業者・区分所有者等によって支払われている場合は滞納金として取り扱わないが、未入居分の修繕積立金が支払われていない、又は分譲業者区分所有者等によって支払われている場合であっても、直前の事業年度において、未収計上されているものは滞納金として取り扱う。	(3)③
4	複合用途型のマンションにおいて、全体共用部分と住宅一部共用部分に長期修繕計画がわかれている場合、長期修繕計画の19項目が「全体共用部分」の長期修繕計画、「住宅一部共用部分」の長期修繕計画に分散しているが、問題ないか。	「全体共用部分」の長期修繕計画と「住宅一部共用部分」の長期修繕計画の両方を合わせたものとして審査対象であるため、それぞれの長期修繕計画を合わせた場合に必要項目が網羅されていなければ問題ない。	(4)①
5	長期修繕計画において、資金シミュレーションが複数案提示されている場合、申請はどのようなになるか。	長期修繕計画において、複数案提示されている場合、長期修繕計画の決議を総会で取る際の議事録にどの案が採用されたか書いてある場合は、採用された案にて認定を行う。議事録にどの案が採用されたか書かれていない場合は修繕積立金額について集会にて決議されたとはいえないため基準に適合しない。	(4)①
6	4年前に作成した長期修繕計画にて、管理計画認定制度を申請した。その間、集会決議で一時金の徴収実績があった場合、一時金ありと判断するか否か。	将来の一時金とは計画作成日時点を指す。よって一時金ありと判断する。	(4)④
7	「マンション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の図表における「建築延床面積」の考え方について教えてほしい。 ①建築確認の延べ面積 ②建築確認の容積対象延べ面積 ③建物表題登記の床面積	建築延床面積は①建築確認の延床面積が明らかな場合はその値とする。 ※ただし、①建築確認の延床面積が明らかでない場合は別表第1の表に書かれている延べ面積とする。	(4)④

▲国土交通省HP  
 ホーム>政策・仕事>住宅・建築>住宅  
 >マンション政策>地方公共団体の皆様向けの情報

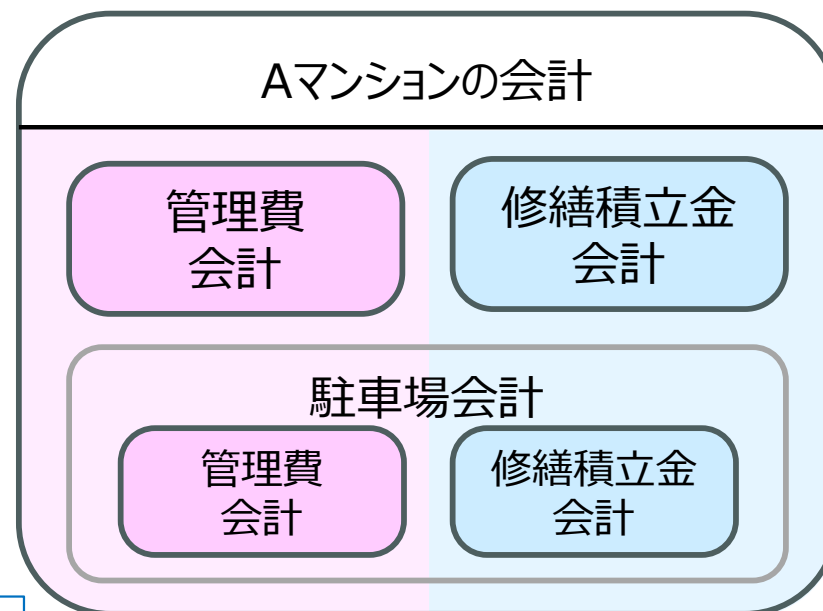
## ▲管理計画認定基準QA

# よくある質問 [認定基準 駐車場会計の取扱いについて]

Q	A	基準
<p>管理費会計・修繕積立金会計とは別に駐車場会計があるケースで、当該駐車場会計からは駐車場の修繕工事だけではなく、管理費として支払うべきとされる機械式駐車場の稼働に必要な電気代や点検費用も支出されていた。 当該駐車場会計の余剰金を管理費会計に充当している場合、基準に抵触するか。</p>	<p>当ケースは駐車場会計において管理費と修繕積立金が経理区分されていないので、基準(3)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」に抵触します。 認定基準に適合するには、駐車場会計の中で管理費と修繕積立金で区分経理される必要があります。</p>	<p>(3)①</p>



駐車場会計の中で会計区分がされていないため認定基準には適合しない。



# よくある質問 [認定基準 他会計への充当]

Q	A	基準
<p>修繕積立金会計から「大規模修繕工事に伴う代替駐車場使用料」の支出があった場合、他会計の充当に該当するか。</p>	<p>大規模修繕工事費用の内訳として、代替駐車場使用料も組合負担として承認・予算計上されていれば、大規模修繕工事の実施に伴う費用として、修繕積立金会計から支出することも可能であり、他会計への充当には該当しない。</p>	<p>(3)②</p>

▽管理計画認定事務ガイドライン（抜粋）

## 基準（3）③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

### 【確認方法】

・貸借対照表及び収支計算書において、修繕積立金会計における支出の費目が、マンション標準管理規約（単棟型）第28条に定める経費に関する会計以外の会計へ充当されていないことを確認する。

### ■標準管理規約（単棟型）

#### （修繕積立金）

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2, 3, 4, 5（略）



# よくある質問 [認定基準 今後予定しない修繕工事について]

Q	A	基準
<p>交換の必要のないガス管を利用しているため、長期修繕計画様式の19の工事項目である「10 ガス設備」を見込んでおらず、今後も工事の予定がないということであった。その場合はどのように審査すればよいか。</p>	<p>当該工事について、今後必要がない旨を長期修繕計画等の提出書類に記載するよう指導し、申請者と調整すること。</p>	<p>(4)①</p>

▽管理計画認定事務ガイドライン（抜粋）

**基準（4）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**

**【確認方法】**

・本項目は、長期修繕計画を「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式と同一の様式で作成していることを求めるものではなく、長期修繕計画標準様式において示している考え方に基づいて長期修繕計画を作成していれば、長期修繕計画標準様式に準拠していると考えられる。具体的には、少なくとも、以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要があると考えられる。

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  
（中略）

・19 工事項目に記載された工事が、修繕周期が長期であることなどから計画期間内に行われたい予定である場合には、長期修繕計画等の提出書類に参考情報としてその旨を記載し、当該工事の予定時期及び推定修繕工事費を確認する。

# よくある質問 [認定基準 長期修繕計画の必要項目が分散している場合]

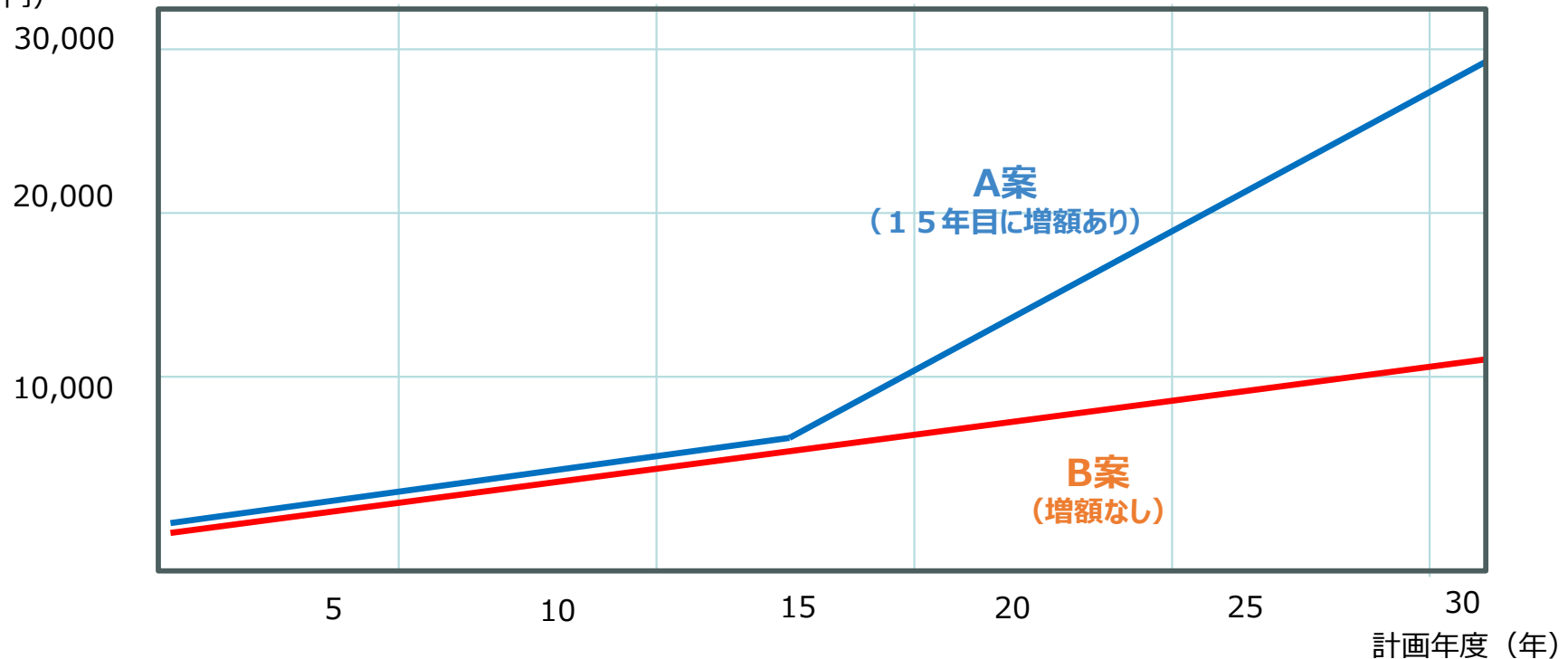
Q	A	基準
<p>複合用途型のマンションにおいて、全体共用部分と住宅一部共用部分に長期修繕計画が分かれている場合、長期修繕計画の19項目が「全体共用部分」の長期修繕計画、「住宅一部共用部分」の長期修繕計画に分散しているが、問題ないか。</p>	<p>「全体共用部分」の長期修繕計画と「住宅一部共用部分」の長期修繕計画の両方合わせたものとして審査対象であるため、それぞれの長期修繕計画を合わせた場合に必要な項目が網羅されていれば問題ない。</p>	<p>(4)①</p>

	長期修繕計画① (全体共有)	長期修繕計画② (住宅一部共有部分)
工事項目A	○	○
工事項目B	○	
工事項目C		○
工事項目D	○	
工事項目E		○
工事項目F		○
工事項目G		○

# よくある質問 [認定基準 長期修繕計画が複数案ある場合について]

Q	A	基準
<p>長期修繕計画において、資金シミュレーションが複数案提示されている場合、どのような対応とするか。</p>	<p>長期修繕計画に資金シミュレーションが複数案提示されている場合は、長期修繕計画を承認する決議を行った総会の議事録において、どの案が採用されたか記載されていれば、採用された案により審査を行う。議事録にどの案が採用されたか書かれていなければ、修繕積立金額について集会にて決議されたとはいえないため、基準に適合しないと判断する。</p>	<p>(4)①</p>

修繕積立金累計額  
(千円)



# よくある質問 [認定基準 一時金の取り扱いについて]

Q	A	基準
<p>4年前に作成した長期修繕計画にて、管理計画認定を申請した。 申請日に至る期間の間に一時金ありと計画していた場合、一時金ありと判断するか否か。</p>	<p>将来の一時金とは計画開始日時点を差し最新の計画内に含まれているのであれば、一時金ありと判断します。 また、管理計画認定制度は徴収の実績を見るわけではなく、あくまで計画を対象としている。</p>	<p>(4)④</p>



▽管理計画認定事務ガイドライン（抜粋）

## 基準（3）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

### 【確認方法】

- ・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がないことを確認する。
  - ・「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、下記①及び②のいずれにも該当する修繕積立金の徴収であり、これに該当する修繕積立金の徴収が長期修繕計画において予定されていないことを確認する。
- ① 大規模修繕工事を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっていること
  - ② ①の増額期間が大規模修繕工事の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること

# よくある質問 [ 認定基準 団地型マンションの修繕積立金 ]



団地の長期修繕計画構成イメージ

I 棟長期修繕計画	II 棟長期修繕計画	III 棟長期修繕計画	団地共有棟 長期修繕計画	団地共有部分 長期修繕計画

# よくある質問 [ 認定基準 団地型マンションの修繕積立金 ]

【計算式】計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額

$$\frac{A + B + C}{X + Y}$$

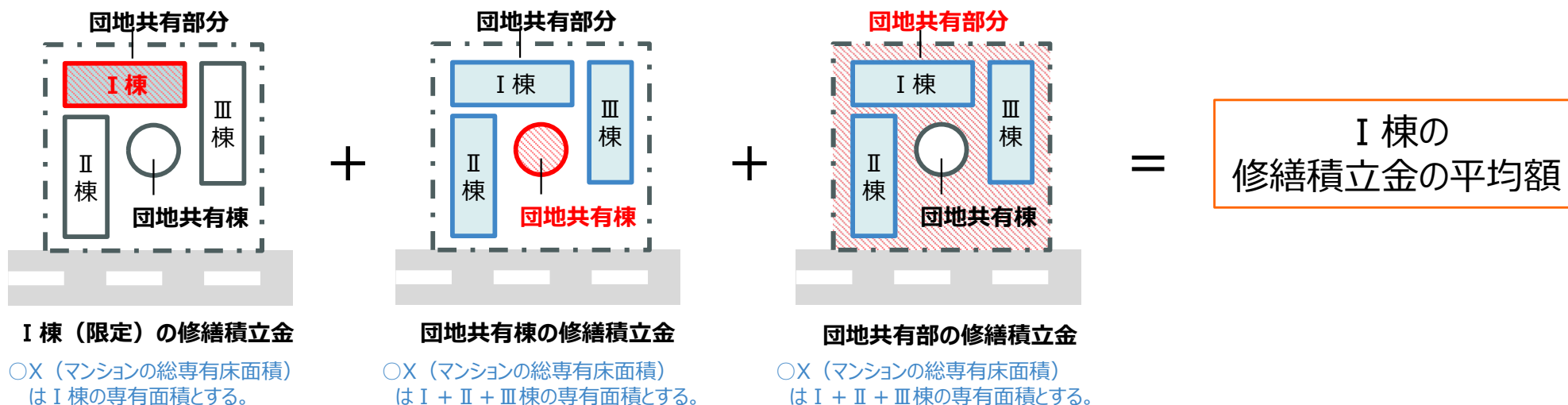
A : 計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)

B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)

C : 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)

X : マンションの総専有床面積 (㎡)

Y : 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)



# よくある質問 [ 認定基準 団地型マンションの修繕積立金 ]

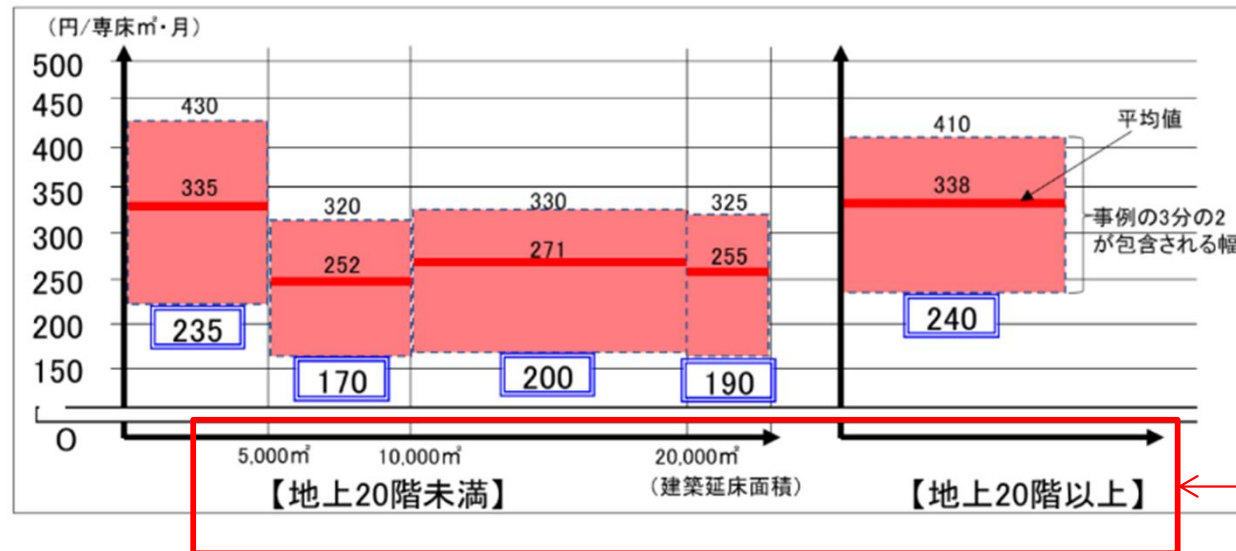
↓団地共有棟の延べ床面積を各棟へ按分

$$\text{I棟の建築延べ床面積} + \frac{\text{団地共有棟の延床面積} \div \text{I} \sim \text{III棟の建築延床面積} \times \text{I棟の延べ床面積}}{\text{II}}$$

II

修繕積立金の平均額の目安を確認する際の建築延床面積

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)



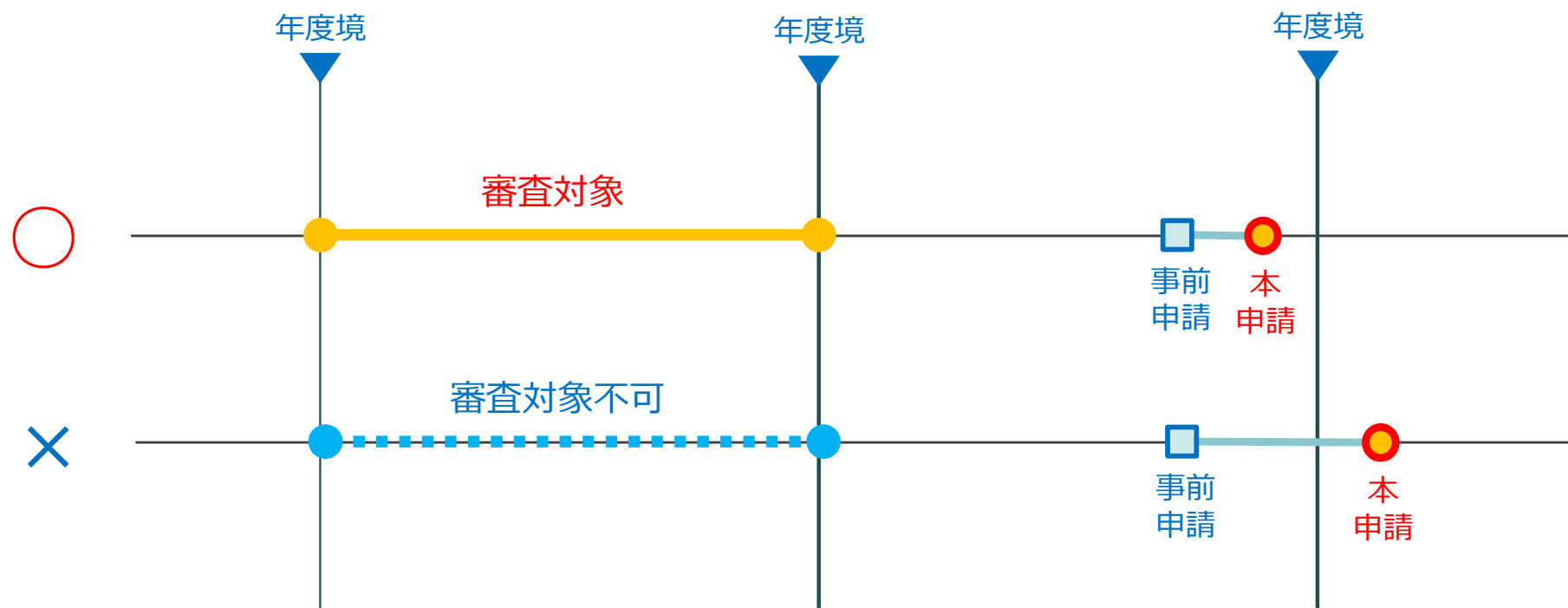
# よくある質問 [ 審査・運用 審査の中で求められる根拠資料について ]

Q	A	基準
<p>認定主体（地方公共団体）から、機械式駐車場の台数を確認するため、平面図の提出を求められた。こうした資料は提出の必須なのか。</p>	<p>地方公共団体は管理計画認定制度事務ガイドラインに基づいて審査を行っており、基本的には、ガイドラインに記載されている「提出が必須である資料」及び「必要に応じて提出が必要となる資料」に基づいて審査を行います。平面図は、「提出が必須である資料」又は「必要に応じて提出が必要となる資料」に該当せず、提出が必須のものではありません。</p>	<p>審査</p>
<p>建築延べ床面積について、管理規約に書かれていた建築延べ床面積を記載していたが、認定主体（地方公共団体）から、確認のための建築確認済証の提出を求められた。こうした資料は必須なのか。</p>	<p>地方公共団体は管理計画認定制度事務ガイドラインに基づいて審査を行っており、基本的には、ガイドラインに記載されている「提出が必須である資料」及び「必要に応じて提出が必要となる資料」に基づいて審査を行います。建築確認済証は、「提出が必須である資料」又は「必要に応じて提出が必要となる資料」に該当せず、提出が必須のものではありません。</p> <p>※なお、延べ床面積は、管理規約に記載されている面積を基本とします。</p>	<p>審査</p>



# よくある質問 [審査・運用 決算月のタイミングについて]

Q	A	基準
<p>決算月をまたいでしまった場合、前々年度の内容で申請・審査することは可能か。</p>	<p>認定申請日の前年度の内容により審査を行うこととしていることから、決算月をまたいでしまった場合は、改めて直近事業年度の決算の内容により審査を行うこととします。</p>	<p>運用</p>



## よくある質問 [ 審査・運用 認定制度における書面提出について ]

Q (自治体)	A	基準
管理計画認定手続支援サービス経由の申請受付に際して、書面提出を求めてもよいのか。	<p>(公財) マンション管理センターが運営している「管理計画認定手続支援サービス」は、管理計画認定の取得に当たって、管理組合の負担を軽減するため、インターネット上でワンストップで手続を完結できるよう提供しているサービスです。</p> <p>そのため、「管理計画認定手続支援サービス」を利用して管理計画認定申請を受け付ける際に、申請書類を書面で提出することを求めることはお控えください。</p>	審査

# よくある質問 [変更申請 軽微な変更]

Q	A	基準
変更申請について、施行規則第1条の9に規定する <b>軽微な変更以外は全て申請が必要</b> なのか。	施行規則第1条の9に規定する軽微な変更以外の管理計画の変更に関しては全て変更申請が必要です。	変更

## ▽マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（抜粋）

（法第五条の七第一項の国土交通省令で定める軽微な変更）

第一条の九 法第五条の七第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

イ マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。ロにおいて同じ。）の変更を伴わないもの

ロ 修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの

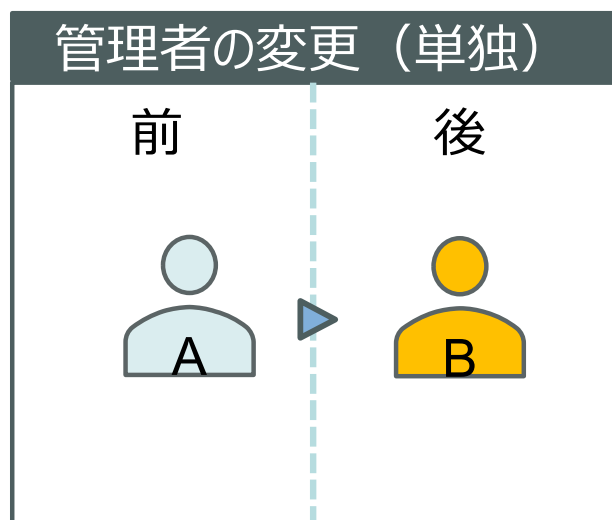
二 二以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更（法第五条の四の認定（法第五条の七第一項の変更の認定を含む。）又は法第五条の六第一項の認定の更新があつた際に管理者等であつた者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）

三 監事の変更

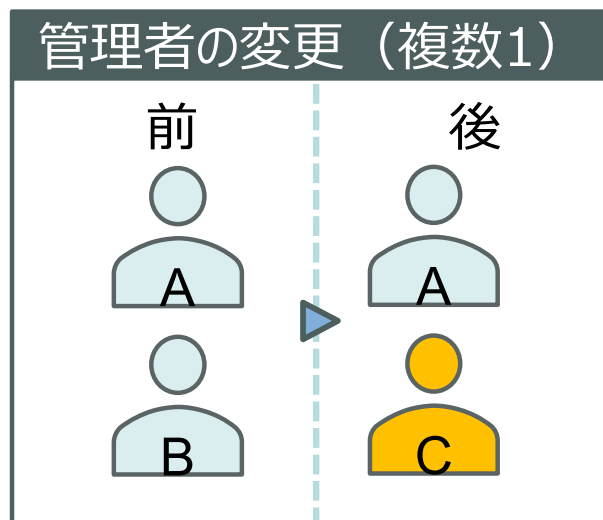
四 規約の変更であつて、監事の職務及び第一条の五第四号に掲げる事項の変更を伴わないもの

# よくある質問 [変更申請 管理者の変更]

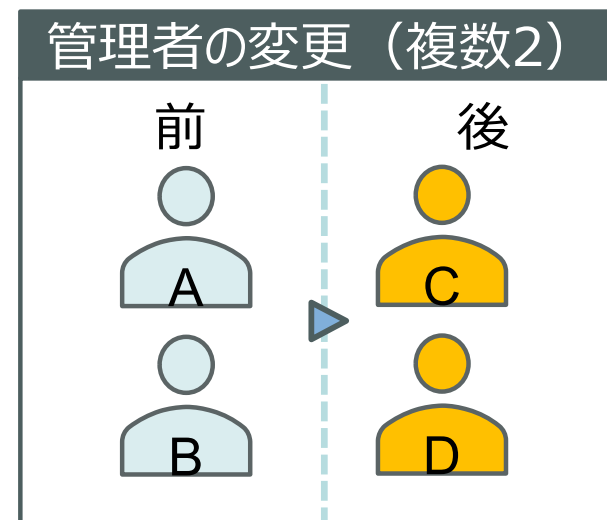
Q	A	基準
<p><b>単独の管理者が変更</b>となった場合は、<b>変更申請</b>として取り扱うべきか。</p>	<p>単独の管理者が変更された場合は、変更申請が必要です。なお、管理者が複数おり、その一部が変更となる場合は、施行規則第1条の9二に該当し、変更認定は不要です。</p>	<p>変更</p>



**変更申請**  
として取扱う



**軽微な変更**  
として取扱う



**変更申請**  
として取扱う

## よくある質問 [変更申請 集会の頻度]

Q	A	基準
集会の開催頻度に変更された場合は、変更申請は必要か。	集会の開催については、認定基準「(1) ③集会が年1回以上開催されていること」を満たす必要があるため、集会が年に1回以上開催されていないことが確認された場合は改善命令が必要です。他方、年1回以上開催されている場合（集会の開催回数が当初申請時点より増えている場合等）、変更申請は必要ありません。	変更

### ▽マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

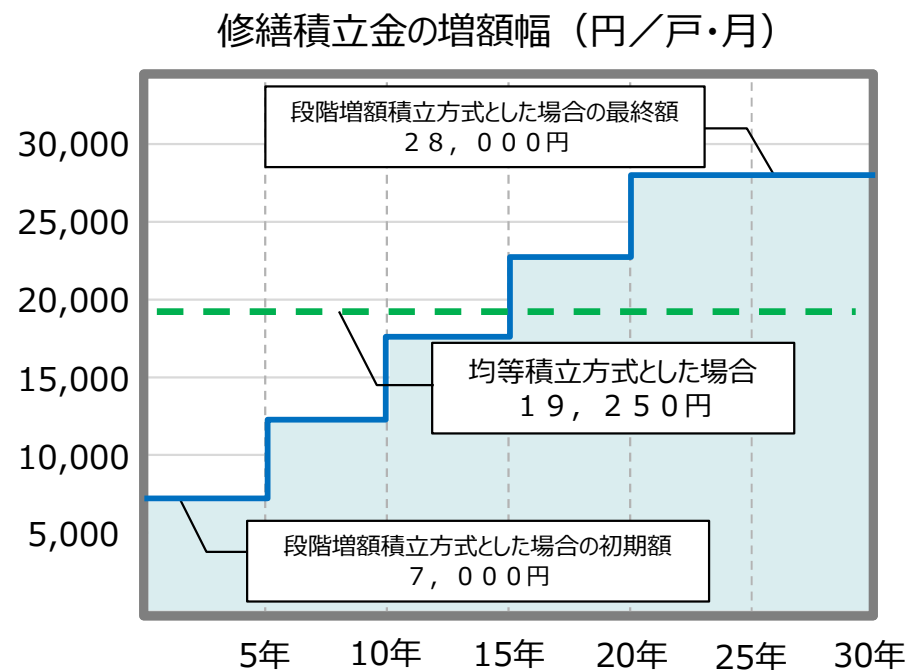
（改善命令）第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

# よくある質問 [変更申請 管理規約・長期修繕計画の変更]

Q	A	基準
<p>管理規約の変更があった場合、ただちに変更申請は必要か。</p>	<p>認定基準「(2) 管理規約」のうち、「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」に関わる部分で変更があった場合は変更申請が必要です。他方、認定基準に関わらない範囲での修正・追記等は変更申請の必要はありません。</p>	<p>変更</p>
<p>長期修繕計画の変更があった場合、ただちに変更申請は必要か。</p>	<p>施行規則第1条の9に規定する軽微な変更以外の管理計画の変更に関しては全て変更申請が必要です。軽微な変更に当たるかどうかは計画の変更内容によるので、事例に応じて判断が必要です。</p>	<p>変更</p>

# 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

## ■ 修繕積立金の積立方式のイメージ（均等積立方式と段階増額積立方式）



## ■ 近年の「段階増額積立方式」の増額幅について

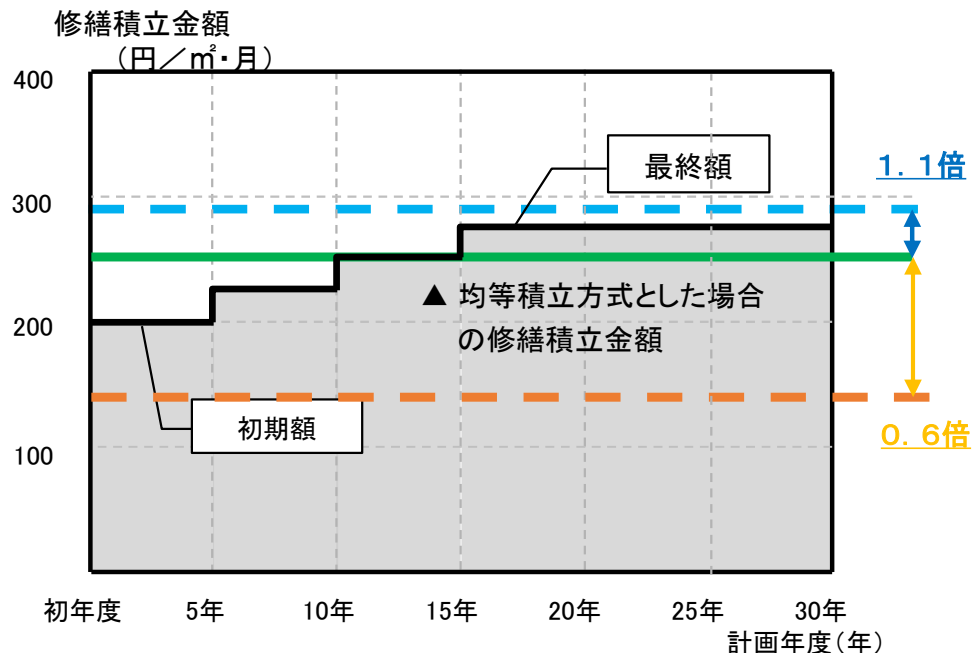
（予備認定制度において提出された段階積立方式を採用している339件を分析）

- 計画当初から最終計画年までの引上げ幅 **平均 4.1倍**
- 仮に住戸面積が70㎡と仮定した場合、
  - 計画の初期額が7,336円／月
  - 計画の終期額が28,189円／月

# 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。

### 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWGとりまとめ (抜粋)

- 「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、(中略)活用状況、実効性の把握や、修繕積立金の引上げ状況に関する更なる分析等を進めつつ、将来的に管理計画認定基準への反映について検討を行うこととする。