

# 分譲マンション管理運営講座

## マンション管理の基本と実務 I

一般社団法人 広島県マンション管理士会  
マンション管理士 塩田 睦大

# 本講座の目的

- 分譲マンション管理運営講座は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正や長期修繕計画、大規模修繕等のマンション管理組合業務をテーマとした全3回の講座です。
- 第1回目は、マンション管理計画認定制度などマンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正に伴う内容に加え、管理計画の認定基準を追いながら、管理組合業務に携わるうえで抑えておきたいポイントなどを説明します。

# 近年のマンション関連法等の改正・策定

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (R2.6.24公布)
- 同法施行令(R3.9.27公布)、同法施行規則 (R3.11.1公布)
- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(R3.9.28公表)
- 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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン (R3.11.30策定)
- 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ガイドライン(R3.11.30策定)
- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント  
(R3.9.28改正)
- マンションの修繕積立金に関するガイドライン(R3.9.28改正)
- マンション標準管理規約(R3.6.22改正)

参考：マンションの建替え等の円滑化に関する法律など

※マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度、指導、助言・勧告制度は、令和4年4月1日から施行。





# 法令等の表記

本講座では、下記の法令等について以下の略称を用います。





- ・建物の区分所有等に関する法律 → 区分所有法
- ・マンション標準管理規約 → 標準管理規約
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律 → 適正化法

※本講座においては、別段の記載がない限り、法人化されていない管理組合、単棟型のマンション、電磁的方法が利用可能ではないことを前提にしています。

# 参考サイト

<p>広島市「マンション管理」</p>	
<p>マンション管理・再生ポータルサイト (国土交通省)</p>	
<p>(一社) 日本マンション管理士会連合会</p>	
<p>(一社) 広島県マンション管理士会</p>	

# 参考サイト

<p>(公財) マンション管理センター</p>	
<p>マンション管理適正評価制度</p>	
<p>(独) 住宅金融支援機構</p>	
<p>LIFULL HOME'S「マンション管理評価」</p>	

# 目次

1. マンション管理の基本
2. 適正化法の改正
3. 広島市の動向

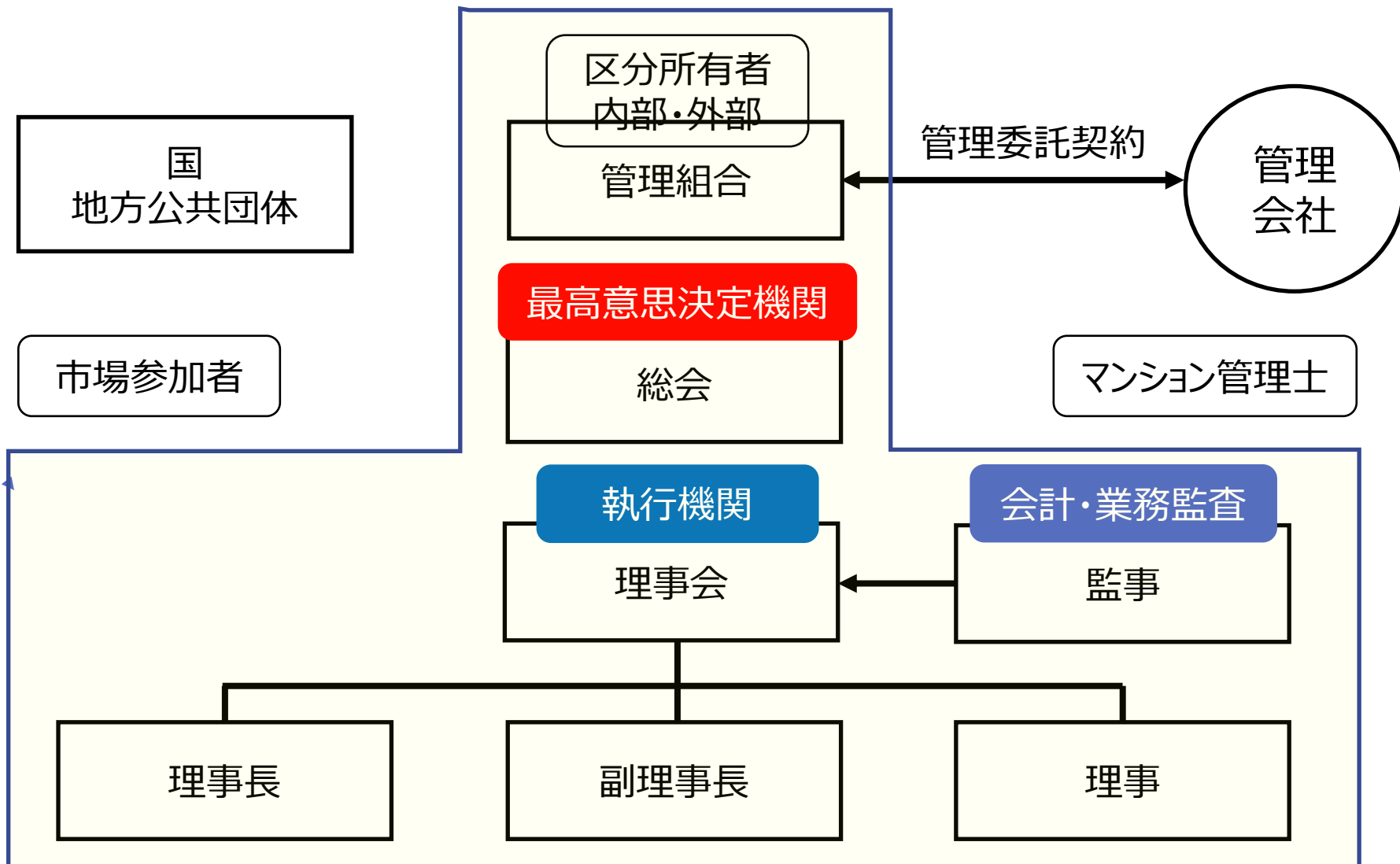


# 1. マンション管理の基本





# マンション管理（本講座）の主な登場人物



# 管理組合の運営

## 管理者等が定められている

- 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる（区分所有法第25条第1項）。
- 理事長は、区分所有法に定める管理者とする（標準管理規約第38条第2項）。
- 管理者の資格は法定されていないため、区分所有者以外でもよく、個人、法人も問わない。人数も1人に限らず複数名の選任も可。

※用語の確認：集会（区分所有法）＝総会（標準管理規約）

# 管理組合の運営

## 監事が選任されている

- 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する（標準管理規約第35条第2項）。
- 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査する（標準管理規約第41条第1項）。

## 集会在年1回以上開催されている

- 総会は、管理組合の最高の意思決定機関である。
- 総会には、毎年1回定期的に開催される通常総会、必要と認める場合に開催される臨時総会がある。

# 管理規約

管理規約が作成されている

- 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる（区分所有法第30条第1項）。
- 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない（区分所有法第31条第1項）

# 管理規約

□ 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

## ・標準管理規約

### (必要箇所への立ち入り)

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

2 前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

### (業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

一～五 (略)

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七～十五 (略)

# 管理規約

□ 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

## ・標準管理規約

（帳票類等の作成、保管）

### 第64条

#### 1・2（略）

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

※管理規約は、標準管理規約と全く同じ規定にする必要はなく、マンションの実情に合わせてカスタマイズ可。

# 管理組合の経理

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

●修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない（標準管理規約第28条第5項）。

修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

管理費	修繕積立金	使用料
通常の管理に要する経費に充当する。	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。	駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料。

(標準管理規約第27条、第28条、第29条)<sup>14</sup>

# 管理組合の経理

- 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（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）の1割以内である



# 長期修繕計画の作成及び見直し等

□ 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

・適正化法第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ガイドライン

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、少なくとも、①修繕工事の内容（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）、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）借入れの状況の内容が全て盛り込まれていれば、長期修繕計画標準様式に準拠していると考えられる。

・標準管理規約

（議決事項）

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一～四（略）

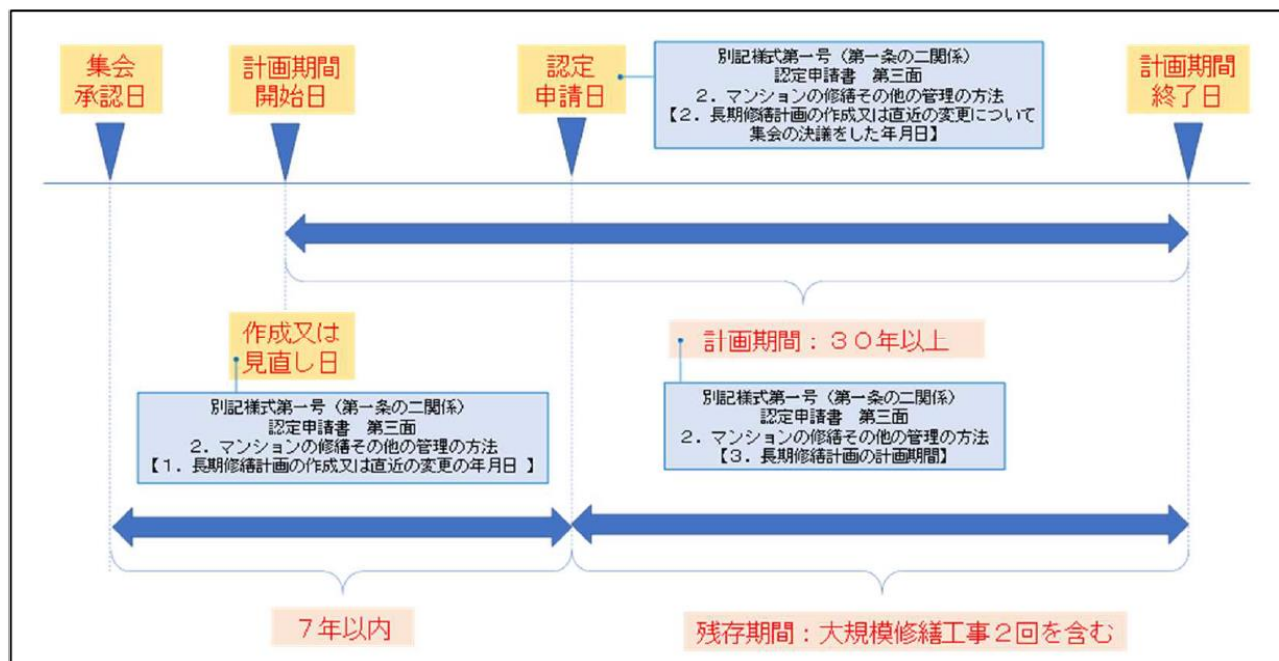
五 長期修繕計画の作成又は変更

六～十七（略）

# 長期修繕計画の作成及び見直し等

□ 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

□ 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



# 長期修繕計画の作成及び見直し等

□ 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

- 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる（標準管理規約第61条第2項）。
- 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする（標準管理規約第25条第2項）。

※用語の確認：管理費等とは、管理費、修繕積立金のことをいう（標準管理規約第25条第1項）。

# 長期修繕計画の作成及び見直し等

□ 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

- 計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、「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を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値を比較し、下限値を上回っていれば、長期修繕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。
- 詳細は、本講座第2回で説明予定。

□ 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

## その他（組合員名簿・居住者名簿）

□ 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、一年に一回以上は内容の確認を行っている

- 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる（標準管理規約第64条第1項）。
- 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する（標準管理規約第30条）。
- 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない（標準管理規約第31条）。

# その他（防災）

広島市 ハザードマップ



広島市 避難場所・避難所



ひろしま マイ・タイムライン



## 2. 適正化法の改正



# 適正化法とは

- (目的)

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(適正化法第1条)



# 適正化法改正の背景

- 今後、老朽化マンション、管理組合の担い手不足になる高経年マンションが急増すると見込まれている。
- マンションの老朽化の抑制、マンション周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題になっている。



- マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化の推進のため、マンション管理適正化推進計画、管理計画認定制度、助言・指導及び勧告制度が創設された。

(適正化法第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ガイドライン)

# 適正化法の一部改正概要

- 国土交通大臣による基本方針の策定（適正化法第3条）
  - 令和3年9月28日に「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が公表された。
  - マンション管理適正化指針に関する事項（都道府県等が助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安、マンション管理計画認定制度の認定基準を含む）など。
- 都道府県等によるマンション管理適正化推進の措置

① マンション管理適正化推進計画（適正化法第3条の2）

② 管理計画認定制度（同法第5条の3～13）

③ 管理適正化のための指導・助言等（同法第5条の2）

※都道府県等とは、都道府県、市の区域内にあっては市、都道府県に代わってマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては町村のこと。（同法第3条の2第1項、第104条の2）

※①②③令和4年4月1日から施行

# マンション管理適正化推進計画制度

- 都道府県等は、国の基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（「マンション管理適正化推進計画」）を作成することができる。（適正化法第3条の2第1項）
- マンション管理適正化推進計画においては、当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（「都道府県等マンション管理適正化指針」）に関する事項などを定める。

（同法同条第2項第4号）
- 都道府県等は、国のマンション管理適正化指針に加えて、都道府県等の地域の実情を踏まえた独自の指針を定めることもできる。（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針 六 4）

# 管理計画の認定

- 管理組合の管理者等は、管理計画を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長の認定を申請することができる。（適正化法第5条の3第1項）

⇒管理計画の認定の申請をするには、都道府県等がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要。

⇒管理計画の認定の申請には原則として総会決議が必要。

（標準管理規約第48条第8号）

- 管理計画の記載事項（同法同条第2項）

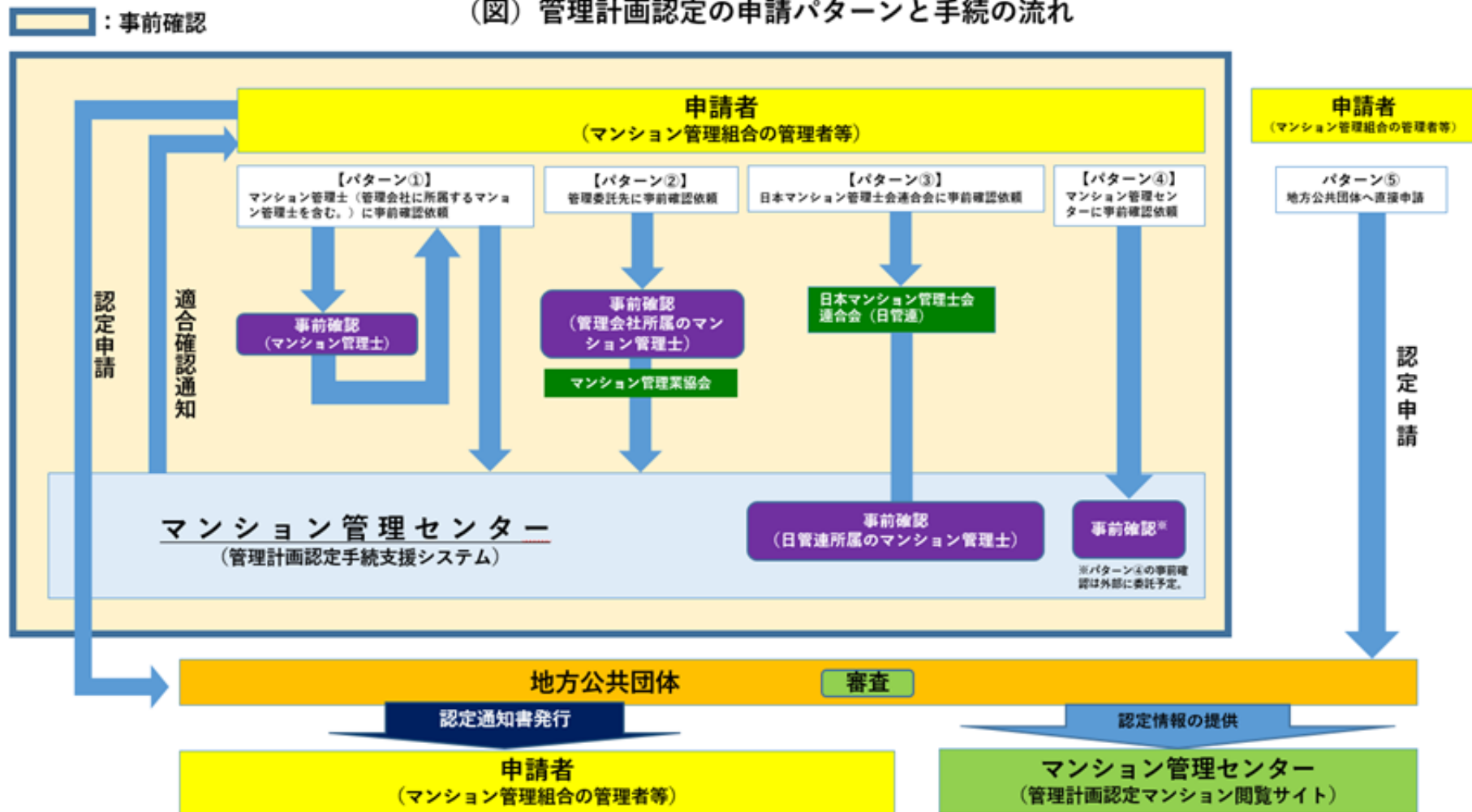
- ① マンションの修繕その他の管理の方法
- ② マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- ③ マンションの管理組合の運営の状況
- ④ その他国土交通省令で定める事項

# 管理計画認定制度のメリット

- 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。
- 管理計画の認定を受けたマンションは、市場で高く評価される。
- 良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与すると考えられる。
- 管理計画の認定を受けたマンションを取得等する場合において、  
（独）住宅金融支援機構のフラット35の借入金利が当初5年間  
年0.25%引き下げ（令和5年3月31日までの申込受付分）。
- 大規模修繕工事等を行う管理組合向けに、マンション共用部分リ  
フォーム融資の金利が引下げ（令和4年10月1日借入申込受付  
分から）。
- マンションすまい・る債の利率を上乗せ（令和5年度募集分から）。  
（適正化法第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ガイドライン）

# 管理計画認定の申請パターン

(図) 管理計画認定の申請パターンと手続の流れ



(出典：公益財団法人マンション管理センターHP「管理計画認定手続支援サービス」)

# 管理計画認定制度の認定基準

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針 別紙2)

## (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 集会在年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

# 管理計画認定制度の認定基準

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



# 管理計画認定制度の認定基準

## (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

●上記の認定基準を全て満たす場合に、管理計画が認定される。

⇒1つでも認定基準を満たさない場合は、管理計画は認定されない。

**管理計画認定マンション閲覧サイト**



# 管理計画認定の有効期間とマンション情報の公開

- 新たに管理計画の認定を受けた場合、その認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間である。
- 更新を受けた場合、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算する。
- 認定を受けた管理計画を有するマンションの名称、マンションの所在地、認定コード（管理計画認定日を含む。）及び計画作成都道府県知事等が付与する認定コード等は、（公財）マンション管理センターが運営する「管理計画認定マンション閲覧サイト」で一般公開される。なお、個々の管理計画の内容は公開されない。
- 一般公開は、認定を受けた旨の公表について管理組合の同意を得た場合のみ公開される。具体的には、申請者が、認定申請時に公表の可否について「可」を選択した場合に公開される。

（適正化法第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ガイドライン）

# マンション管理適正評価制度の概要

- （一社）マンション管理業協会が運営主体のマンション管理の評価制度である。
- マンションの管理状態を①管理体制、②管理組合収支、③建築・設備、④耐震診断、⑤生活関連の5つのカテゴリーに分類して、30項目を評価し、ポイントランク化する。
- マンションの管理状態の評価は、合計ポイントにより6段階で表示する。
- 登録項目は、（一社）マンション管理業協会HP「マンション管理適正評価サイト」で公開される（非公開項目、公開/非公開の選択可能な項目あり）。
- 評価の有効期間は1年間。更新あり。
- 令和4年4月から開始。

# マンション管理適正化診断サービスの概要

- （一社）日本マンション管理士会連合会が運営主体のマンションの管理状況全般の診断サービスである。平成27年7月1日開始。
- 診断業務研修プログラムを修了した診断マンション管理士が、①管理運営状況、②修繕計画状況、③法定点検・修繕工事、④その他（防犯対策、防火管理、保険事故歴等）の診断を行い、「マンション共用部分診断レポート」を作成・提供する。
- 診断レポートの結果は、診断結果に応じて「S・A・B」の3段階評価をし、評価の最も高い「S評価」のマンションには「S評価ステッカー」を発行する。また、管理組合の事前の了承を得て「S評価」及び「A評価」のマンションは、不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME'S」の中古マンション物件情報に「S評価」、「A評価」と表示される。
- 「マンション共用部分診断レポート」の結果により、日新火災のマンション共用部分用火災保険の割引適用あり。
- 有効期間は、診断実施日から5年。診断有効期間内は、原則として再度診断を受けることはできない。

# 管理計画認定制度・適正評価制度・適正化診断まとめ

制度サービス	運用者	手数料※1	認定（審査）基準	有効期間	評価	インセンティブ	公開
管理計画認定制度	地方公共団体	手数料を定めている場合、支払う必要あり	①管理組合の運営 ②管理規約 ③管理組合の経理 ④長期修繕計画 ⑤その他	5年間	認定 or 非認定	フラット35及び融資の金利の引下げ等	管理計画認定マンション閲覧サイト※2
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	5,500円(税込)※3	①管理体制 ②管理組合収支 ③建築・設備 ④耐震診断 ⑤生活関連	1年間	6段階	—	マンション管理適正評価サイト※4
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	無料	①管理運営状況 ②修繕計画状況 ③法定点検・修繕工事 ④その他（防犯対策、防火管理、保険事故歴等）	5年間	3段階	診断結果に応じて日新火災のマンション保険の割引有	「S評価」及び「A評価」は「LIFULL HOME'S」で評価結果が公開されること有

(令和4年10月6日現在)

(※1) 別途、システム利用料、事前確認審査料あり。

(※2) 認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションのみ一般公開される。

(※3) 初年度（令和4年度）は無料。別途、管理会社等への評価・申請手数料がかかる。

(※4) 非公開項目、公開/非公開の選択可能な項目あり。東急リバブル(株)「中古マンションライブラリー」にも掲載。

# 管理適正化のための指導・助言等 (適正化法第5条の2)

- 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。
- 都道府県知事等は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。
- 指導・助言・勧告は、マンション管理適正化推進計画の作成に至らない都道府県等もすることができる。
- 都道府県等マンション管理適正化指針に独自の指針を定めた場合、当該指針に合わせた検討等が必要である。

# 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

## (マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針 別紙1)

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"><li>• 管理者等が定められていない</li><li>• 集会（総会）が開催されていない</li></ul>
管理規約	管理規約が存在しない
管理組合の経理	管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
長期修繕計画の作成及び見直し等	修繕積立金が積み立てられていない

- 個別の事案に応じて上記以外の事項についても、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは可。

参考：適正化法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン

# 予備認定 (マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針 七 2)

- 予備認定は、既存マンションが対象となる管理計画認定制度とは別の制度であり、(公財)マンション管理センターが、分譲時点で適切な管理計画を作成した新築分譲マンションを認定する仕組みである。
- 予備認定は、マンション管理適正化推進計画を作成していない都道府県等においても認定可能。
- ただし、令和7年度以降を目途に、マンション管理適正化推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定を申請できることとする予定。
- 令和4年4月以降、予備認定マンションを取得する場合、(独)住宅金融支援機構のフラット35の金利が当初5年間年0.25%引き下げられるなどのインセンティブがある。



# 予備認定の認定基準

- 予備認定では、管理計画認定制度の認定基準に準じて、原始規約や長期修繕計画案等の内容が審査される。

## 認定基準

### (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

# 予備認定の認定基準

## (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

※ 管理計画認定制度において、地方公共団体が独自に認定基準を設けている場合であっても、当該独自基準は予備認定の基準とはならない。

# 予備認定の有効期間とマンション情報の公開

- 予備認定に有効期間はない。予備認定に申請できるのは建築確認済証取得後から管理規約の効力が発生するまでで、管理組合発足後の認定申請はできない。
- 予備認定を受けたマンションの名称、住所及び予備認定日は、（公財）マンション管理センターが運営する「予備認定マンション閲覧サイト」で一般公開されるが、予備認定から10年を経過した後に、当該サイトから削除される。

**予備認定マンション閲覧サイト**



# 管理計画認定制度・予備認定まとめ

制度	対象	推進計画	認定者	申請者	認定基準	インセンティブ	公開
管理計画認定制度	既存マンション	策定必要	地方公共団体	管理組合の管理者等	①管理組合の運営 ②管理規約 ③管理組合の経理 ④長期修繕計画 ⑤その他	フラット35及び融資の金利の引下げ等	管理計画認定マンション閲覧サイト※
予備認定	新築分譲マンション	策定不要	(公財)マンション管理センター	マンション分譲会(管理会社と連名申請)	上記に準じる	フラット35の金利が当初5年間年0.25%引き下げなど	予備認定マンション閲覧サイト

(令和4年10月6日現在)

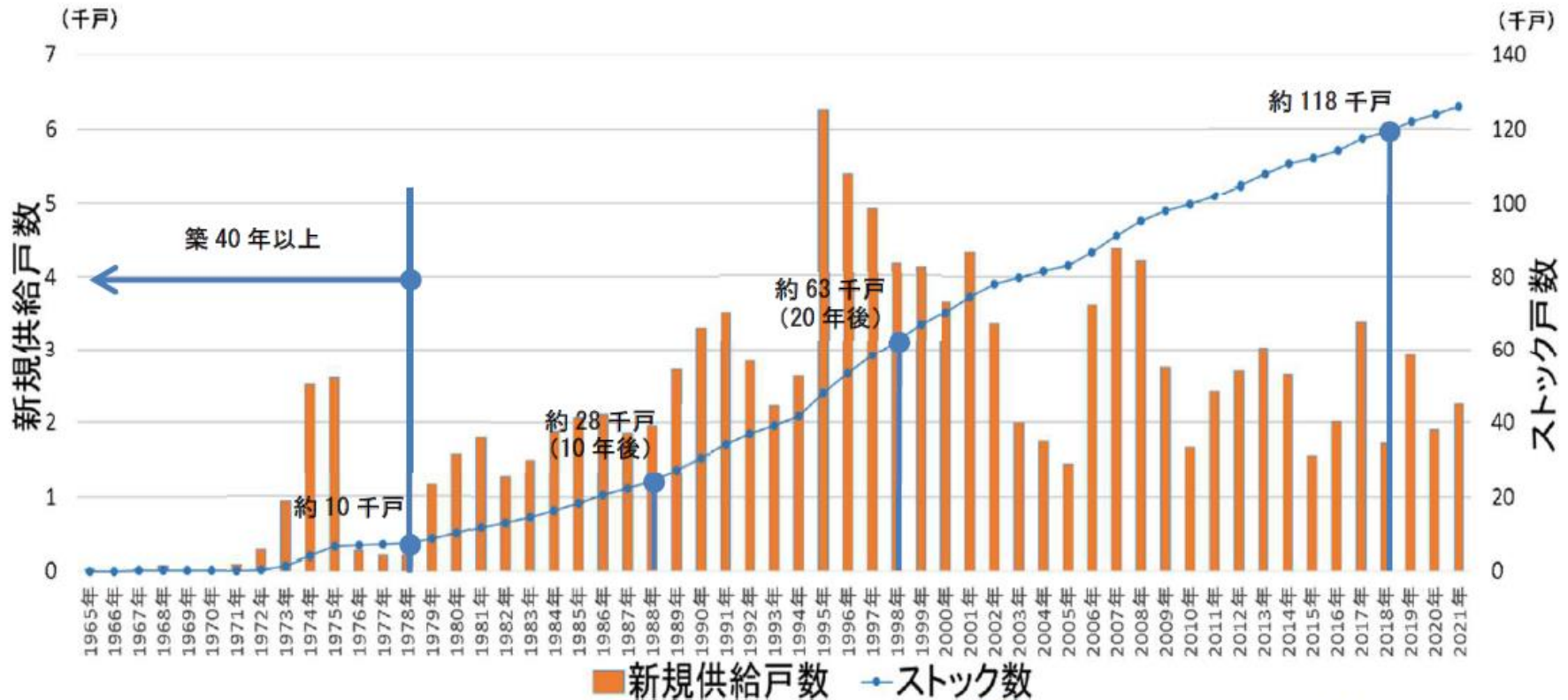
(※) 認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションのみ一般公開される。

### 3. 広島市の動向



# 広島県内のマンションのストック状況

＜県内のマンションストックの新規供給戸数とストック戸数の推移＞



資料：広島県マンション実態調査等より推計

(出典：広島県マンション管理適正化推進指針)

# 広島県内のマンションのストック状況

	総数	昭和 45 (1970) 年以前	昭和 46 (1971) ゝ 昭和 55 (1980) 年	昭和 56 (1981) ゝ 平成 2 (1990) 年	平成 3 (1991) ゝ 平成 12 (2000) 年	平成 13 (2001) ゝ 平成 22 (2010) 年	平成 22 (2011) ゝ 平成 30 (2018) 年
県全体	118,400	1,000	9,000	18,400	35,300	37,200	16,200
うち広島市	85,700	400	7,300	14,600	25,100	25,000	12,300

資料：平成 30 年度住宅土地統計調査（共同住宅で、階数 3 以上、非木造の持家をマンションとした。）

（出典：広島県マンション管理適正化推進指針）

# 広島県内市町別のマンションのストック状況

＜県内市町別のマンションストックの状況（令和2年度末時点）＞

市区町名	棟数	戸数	
広島市	中区	581	20,590
	東区	218	10,345
	南区	263	13,729
	西区	380	17,599
	安佐南区	227	10,800
	安佐北区	43	2,271
	安芸区	43	2,796
	佐伯区	124	6,538
広島市合計	1,879	84,668	
呉市	194	9,114	
竹原市	3	108	
三原市	28	1,513	
尾道市	42	1,746	
福山市	130	6,921	
府中市	4	146	
三次市	3	106	
大竹市	6	239	
東広島市	54	3,125	
廿日市市	68	3,851	
府中町	63	3,870	
海田町	37	2,073	
熊野町	1	61	
坂町	11	647	
合計	2,523	118,188	

資料：広島県マンション実態調査等より推計

(出典：広島県マンション管理適正化推進指針)



# 成果指標

項目	現状値	目標値
マンション管理適正化推進計画を策定した市町数（県が策定主体の町を含む。）	0市町（R2）	全市町（R7） （マンションが存在する市町（R3：15市町）に限る。）
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合（県が策定主体の町に限る。）	60.0%（R4）	85.0%（R12）

（出典：広島県マンション管理適正化推進指針）

**広島県マンション管理適正化推進指針**



# 広島市の動向

- 令和4年6月に分譲マンション管理組合アンケート調査を実施済み。
- 広島市の管理計画認定制度は、令和5年度中に開始予定。
- 管理計画認定制度に関するお問い合わせは、「マンション管理計画認定制度相談ダイヤル」をご利用ください。

## マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

電話番号：03-5801-0858

受付時間：月～金曜日10時～17時（祝日、年末年始除く）

相談対応：原則（一社）広島県マンション管理士会の相談員

無料

# マンション管理相談会（ひろしま住まいづくり支援ネットワーク）

- 日時：令和4年10月29日（土）  
午前の部10:30～12:30、午後の部14:00～16:00
- 場所：広島県立総合体育館（地下大会議室）
- 内容：マンション管理に関する相談全般
- 募集：**予約制 先着16組** ※定員に達し次第、募集は締め切ります。
- 予約電話番号：082-228-6581（一社）広島県マンション管理士会
- 以下の①～⑧の相談枠からご希望の時間帯をお選びください。

## 午前の部

- |               |    |               |    |
|---------------|----|---------------|----|
| ① 10:30～11:00 | 2組 | ② 11:00～11:30 | 2組 |
| ③ 11:30～12:00 | 2組 | ④ 12:00～12:30 | 2組 |

## 午後の部

- |               |    |               |    |
|---------------|----|---------------|----|
| ⑤ 14:00～14:30 | 2組 | ⑥ 14:30～15:00 | 2組 |
| ⑦ 15:00～15:30 | 2組 | ⑧ 15:30～16:00 | 2組 |

※お時間が前後する場合がございますので、あらかじめ、ご承知おきください。

無料

# 適正化法改正のまとめ

本日の講義を簡単に言うと、

- 管理のよいマンションに地方公共団体が  
お墨付きを与える制度が開始。  
⇒ お墨付きを得るとメリットあり
- 管理の悪いマンションは、地方公共団体  
から助言・指導・勧告を受けることがある。
- 日管連、管理業協会の評価制度もある。
- マンション管理が見える化、数値化される。



ご清聴ありがとうございました。