

令和5年6月24日（土）

令和5年度第1回 福岡マンション管理基礎セミナー

## 第2部講演

# 福岡市内のマンションの管理実態と 管理計画認定制度について

福岡市 住宅都市局 住宅計画課

# 目次

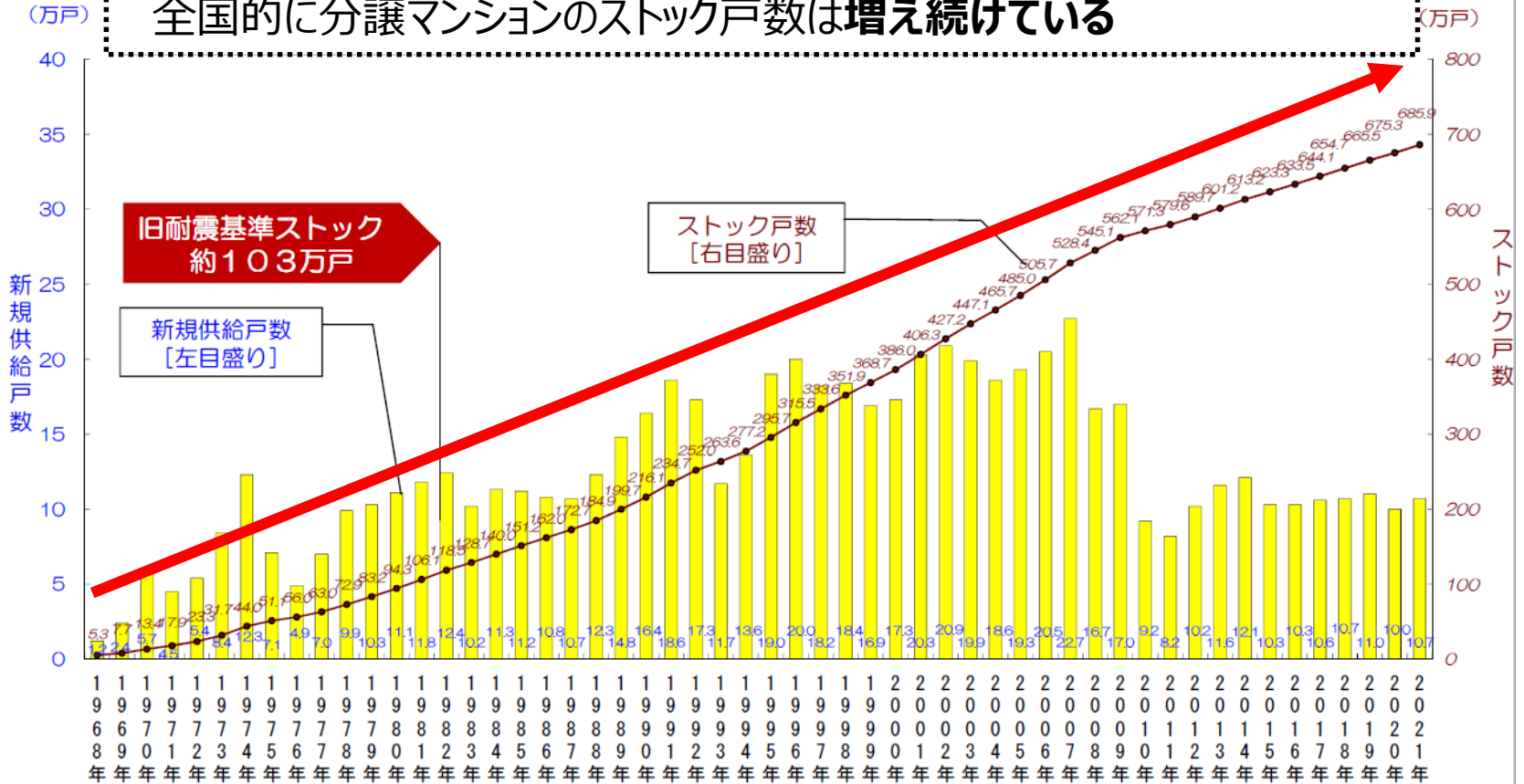
1. マンションの現状と課題
2. マンションの適正な管理
3. 管理計画認定制度
4. 市の取組み

# 1. マンションの現状と課題

## 分譲マンションストック戸数

### 分譲マンションの現状

全国的に分譲マンションのストック戸数は**増え続けている**



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. 1968年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

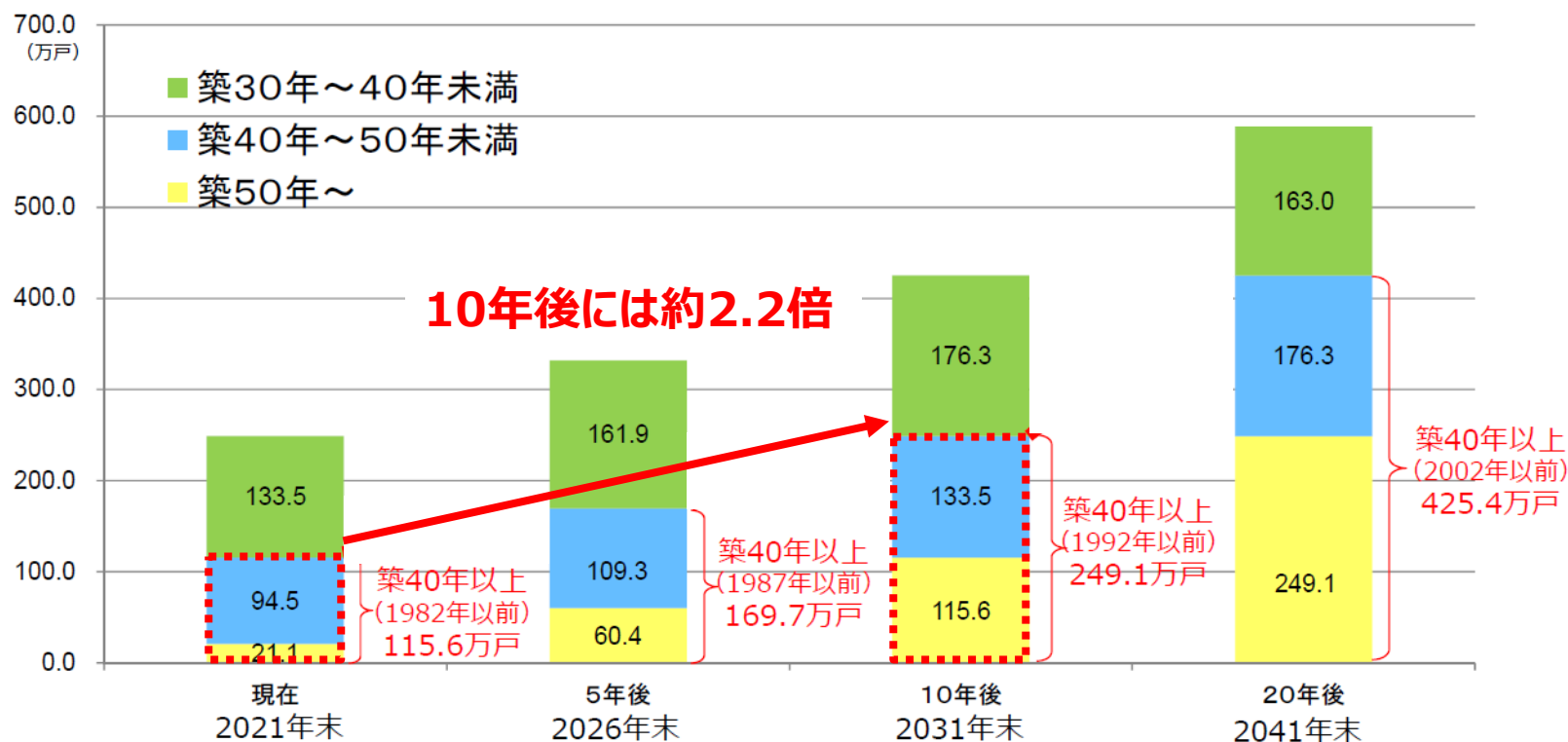
【国土交通省資料より】

# 1. マンションの現状と課題

## 築40年以上のマンションの増加

### 高経年マンションの増加

築40年以上の分譲マンション（高経年マンション）は**今後急増する見込み**



【出典】現在の築50年以上の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計  
5、10、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

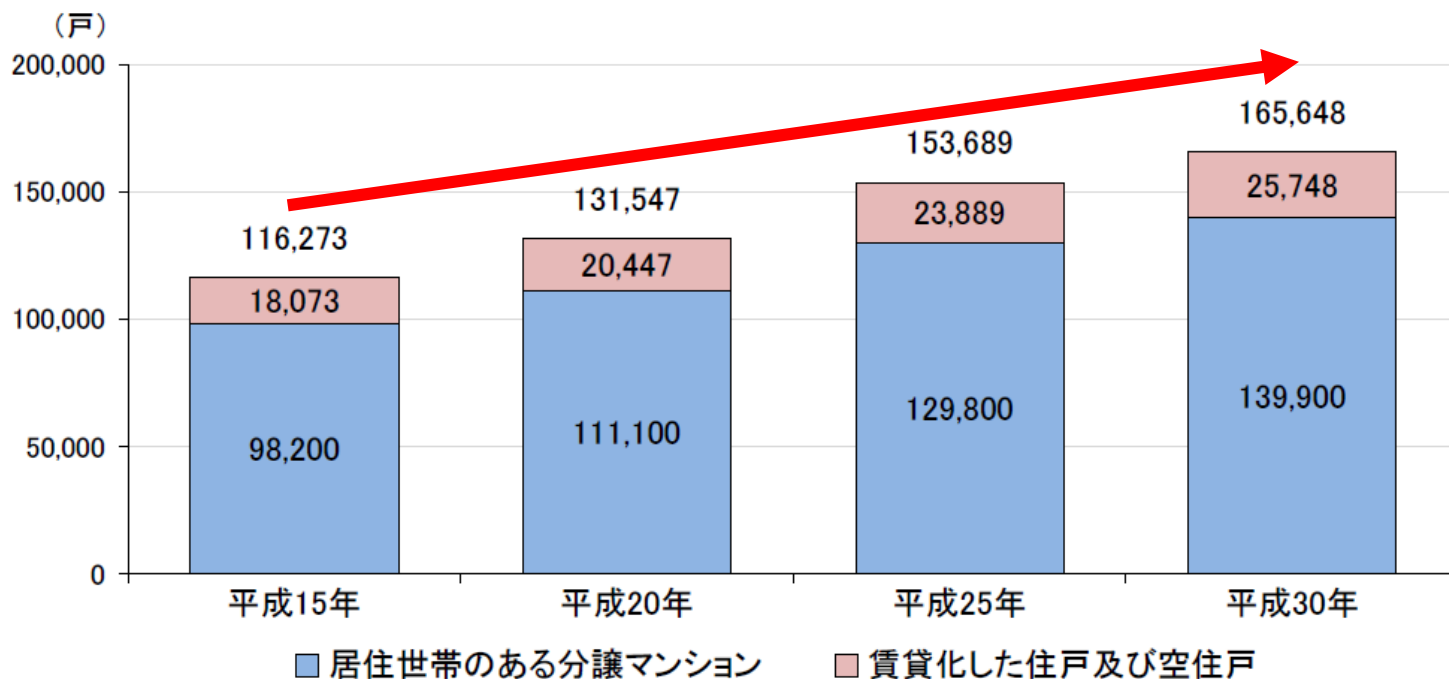
【国土交通省資料より】

# 1. マンションの現状と課題

## 福岡市の分譲マンションの現状

市内の分譲マンションのストック戸数も増え続けている

■分譲マンション（3階建以上）のストック数の推移



※居住世帯のある分譲マンションは住宅・土地統計調査の「持家かつ非木造の3階以上の共同住宅」数を参照。この数値は、賃貸化した住戸及び空住戸が含まれない。そのため、賃貸化した住戸及び空住戸を算出するため、平成30年度マンション総合調査の賃貸戸数割合（全国平均13.2%）及び空室（3か月以上）戸数割合（全国平均2.7%）を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数「0.844564」を用い、居住世帯のある分譲マンション数を割り戻した。

資料：住宅・土地統計調査から推計  
【福岡市マンション管理適正化推進計画より】

# 1. マンションの現状と課題

なぜ、高経年マンションが増えると問題なのか？

経年により

- ・区分所有者の**高齢化・非居住化**（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の**役員の担い手不足**、総会運営や集会の**議決困難**等の課題が発生
- ・**建物・設備の老朽化**（外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化）



マンションの管理がされないまま放置されると

居住者・近隣住民等の**生命・身体に危険**を生じる

対応に**多大な時間的・金銭的コスト**を要する



**早期からの適正な管理が重要**



マンションの2階廊下部分が崩落した事例  
【国土交通省資料より】

## 2. マンションの適正な管理

### 適正な管理とは？

マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項  
(国土交通省作成 基本方針)

1	管理組合の運営
2	<b>管理規約</b>
3	共用部分の範囲及び管理費用の明確化
4	管理組合の経理
5	<b>長期修繕計画の作成及び見直し等</b>
6	発注等の適正化
7	良好な居住環境の維持及び向上
8	その他配慮すべき事項

#### ・マンション標準管理規約 (R3.6改訂)

管理規約の標準的なモデルとなるよう国が作成

#### ・長期修繕計画標準様式、ガイドライン (R3.9改訂)

長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方と標準様式を使用しての作成方法を示し、計画の内容及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするために国が作成

#### ・修繕積立金に関するガイドライン (R5.4追補)

修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考材料として国が作成

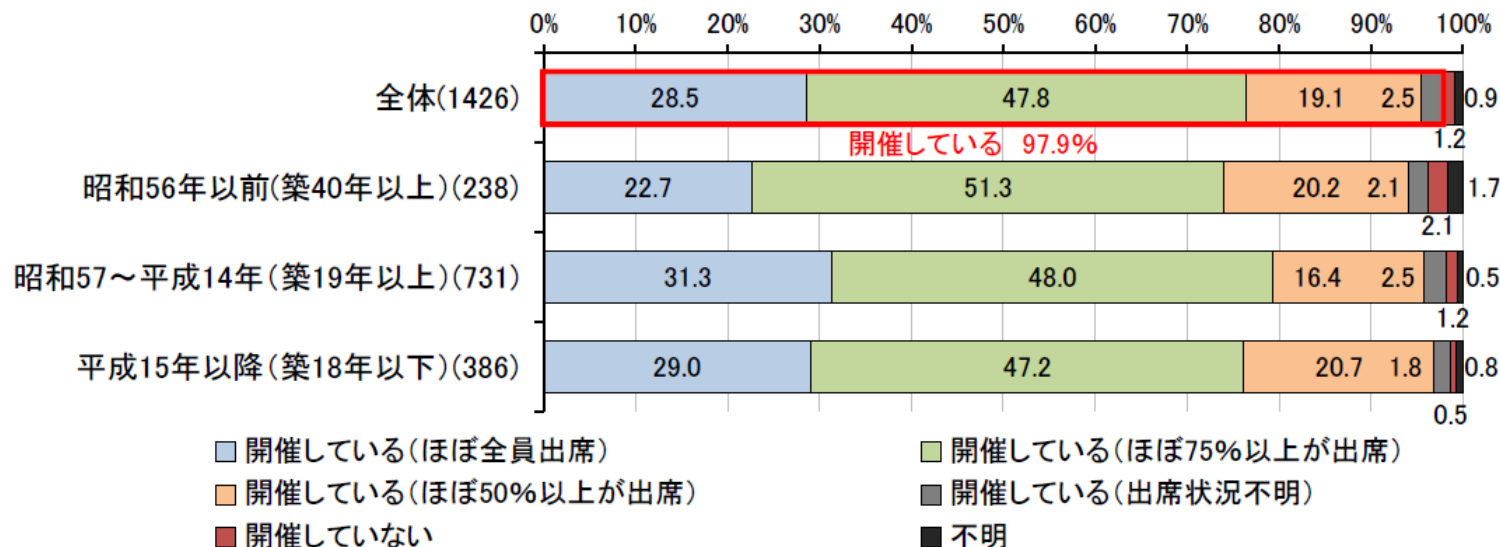
## 2. マンションの適正な管理

### 福岡市内の管理組合の管理状況は??

#### 管理組合の総会開催状況・出席状況

○総会を開催している管理組合は **97.9%**

○築年数が古いほど、総会を開催していない管理組合が多い



※総会は年1回以上の開催状況、出席状況は委任状及び議決権行使者を含む出席状況を調査

資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）



## 賃貸化戸数の比率

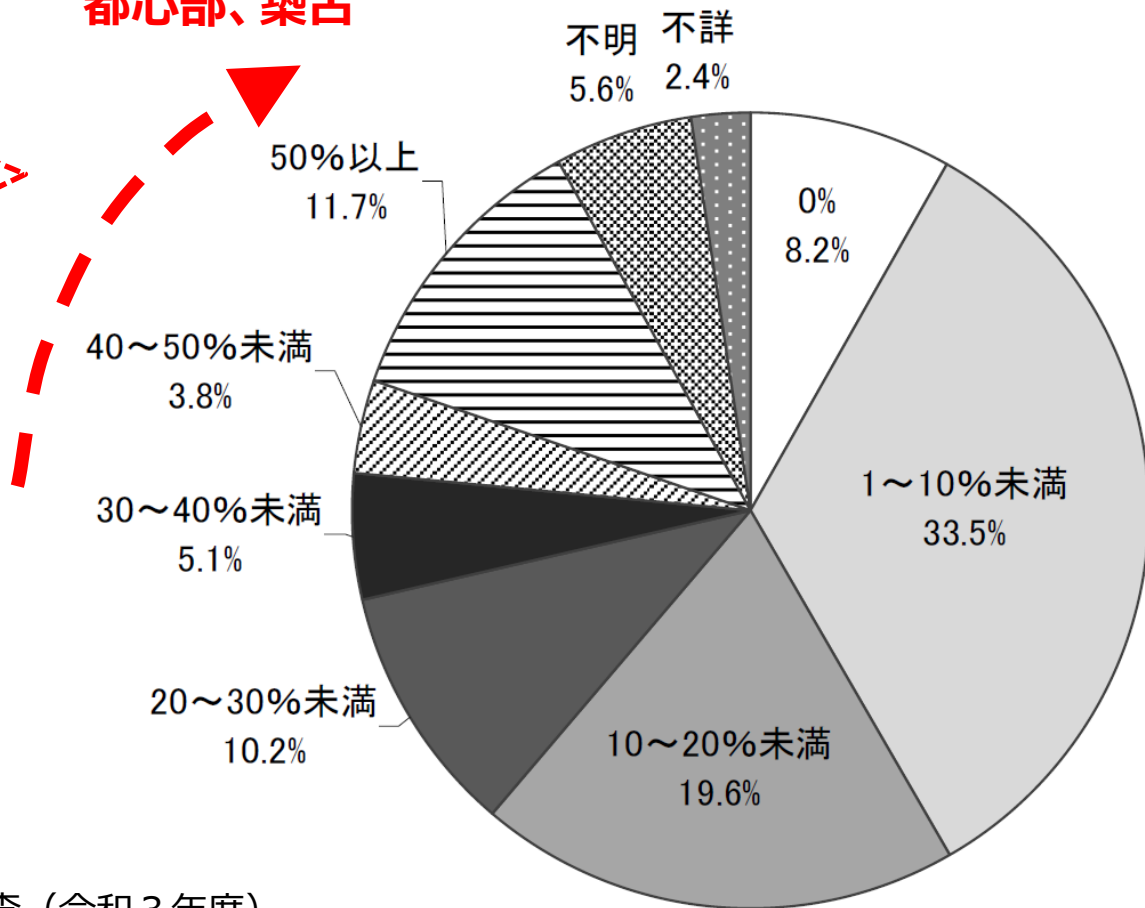
○都心部に近いほど、築年数が経過するほど **賃貸化率が高い**

賃貸化率が高い



管理組合の担い手が  
不足しやすい

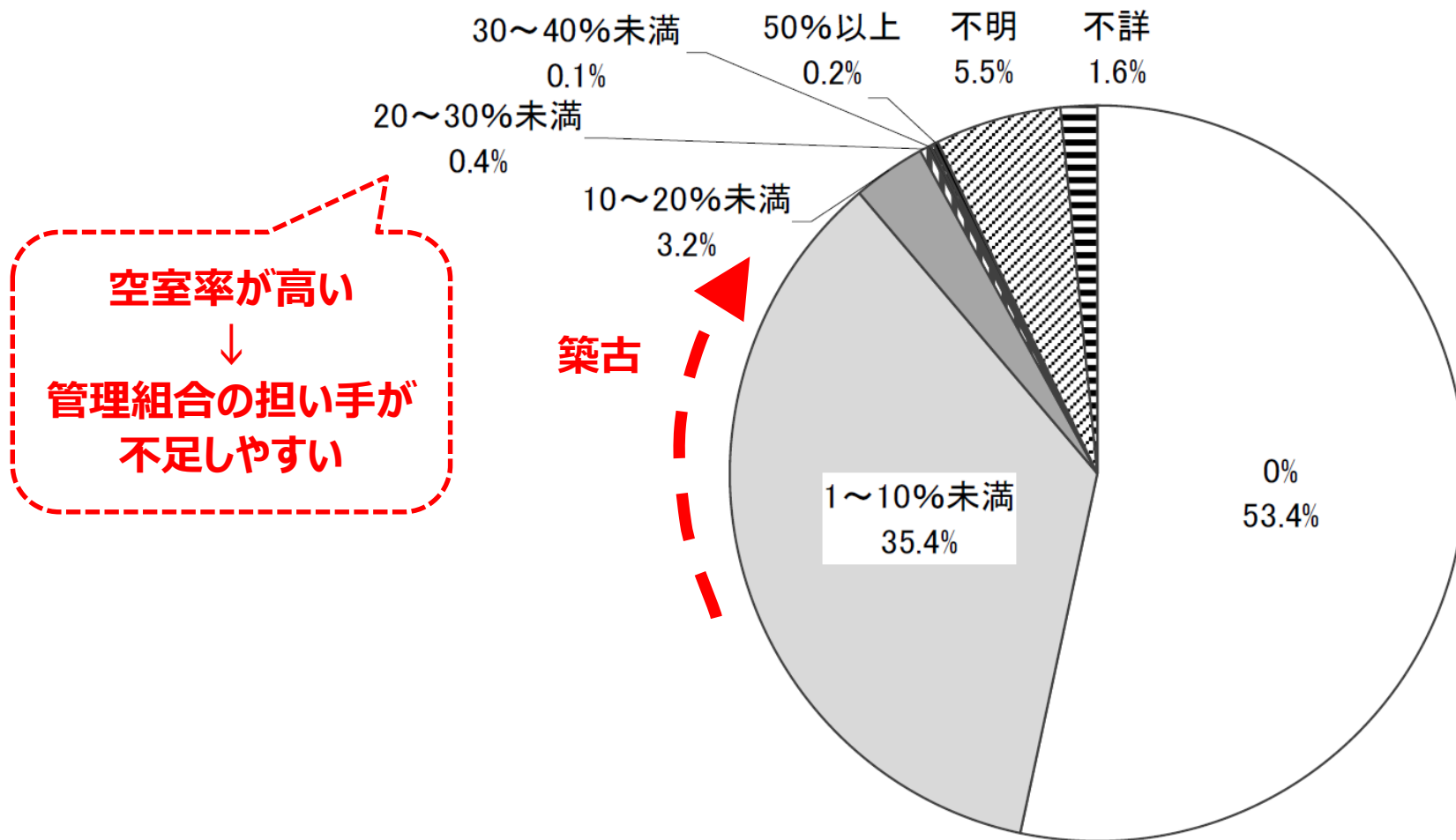
都心部、築古



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

## 空室の割合

○築年数が経過するほど **空室率が高い**



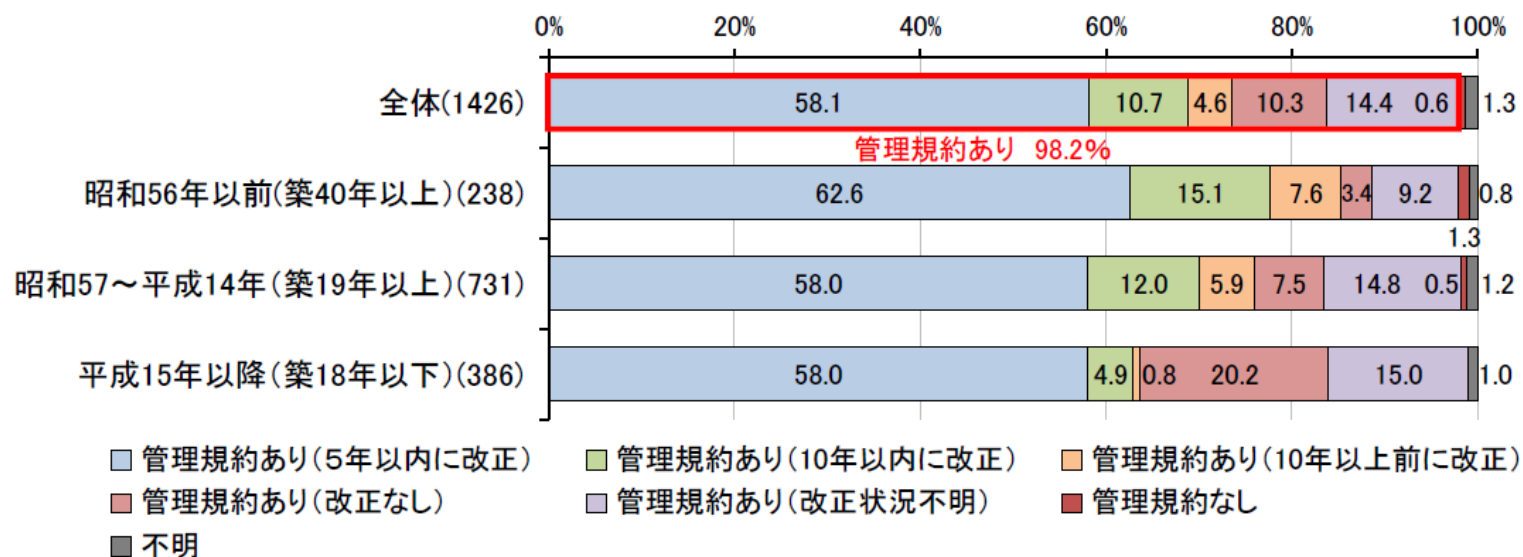
資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

## 2. マンションの適正な管理

### マンション管理規約の有無・改正状況

○管理規約がある管理組合は **98.2%**

○半数以上のマンションが5年以内に管理規約を改正

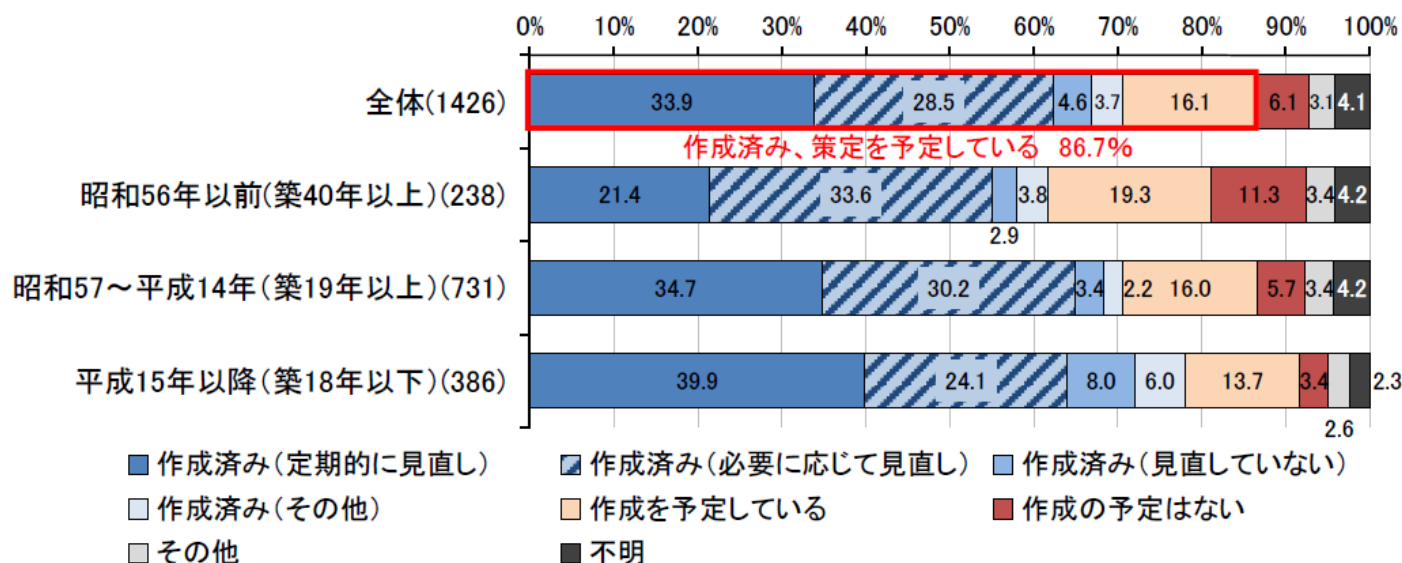


資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

## 2. マンションの適正な管理

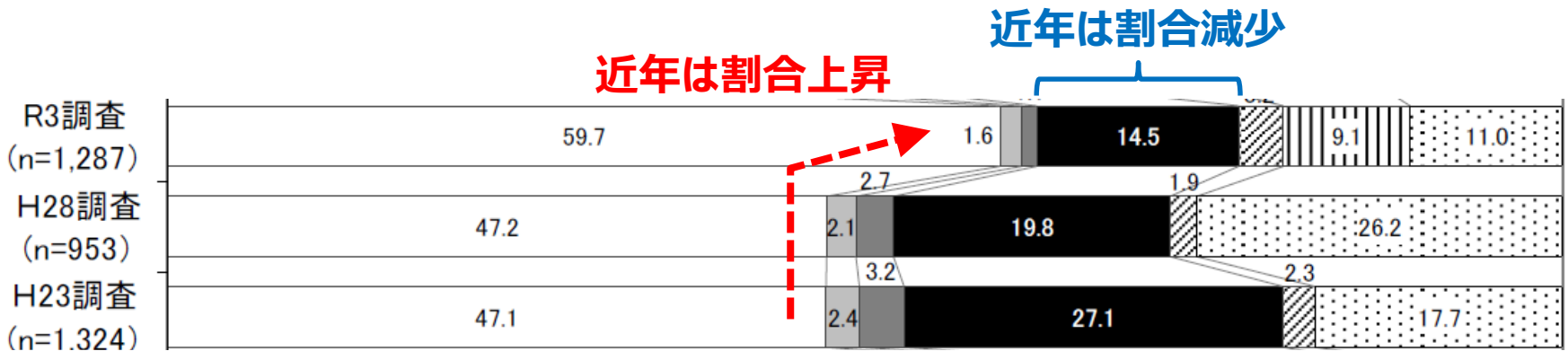
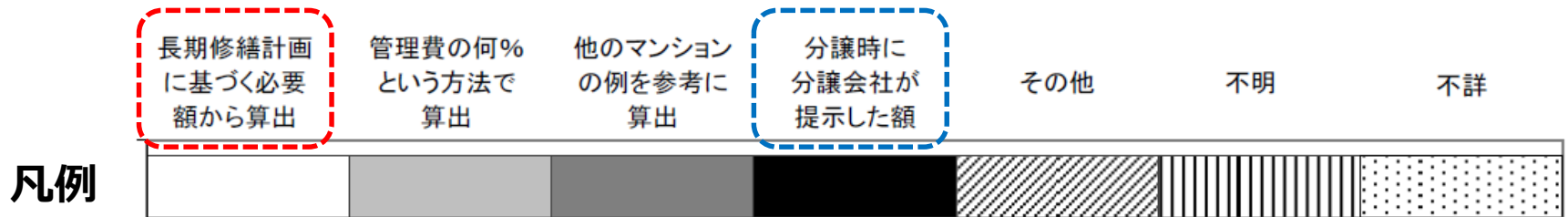
### 長期修繕計画の作成・見直し状況

- 長期修繕計画の作成（作成予定を含む）・見直しをしている管理組合は **86.7%**
- 長期修繕計画作成済みの管理組合のうち、定期的に見直し、必要に応じて見直しを行う管理組合が大半を占める
- 築年数が古いほど、長期修繕計画の「作成の予定はない」管理組合が多い



## 修繕積立金の負担額の決定方法

- 修繕積立金は**長期修繕計画に基づき設定**することが必要
- 計画・積立は**5年毎に見直し**



↑ ↑ ↑  
**計画は 5年以内の見直し推奨**  
 (長期修繕計画作成ガイドライン)

資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

## (前ページの続き) 修繕積立金の負担額の決定方法

修繕積立金の額は  
建物調査に基づく**必要な工事**や  
物価変動などを反映しながら  
↓  
**定期的に見直すことが必要**

上段: 構成比% 下段: 件数	サンプル数	長期修繕計画に基づく必要額から算出	管理法で算出の何%という方法	他のマンションの例を参考に算出	分譲時に分譲会社が提示した額	その他	不明	不詳	
全体	100.0 1,287	59.7 768	1.6 20	1.1 14	14.5 186	3.2 41	9.1 117	11.0 141	
竣工時期別	平成25年以降	100.0 103	39.8 41	1.0 1	- -	35.0 36	3.9 4	3.9 4	16.5 17
	平成20年～24年	100.0 82	62.2 51	- -	- -	26.8 22	1.2 -	3.7 -	6.1 -
	平成15年～19年	100.0 167	65.9 110	0.6 1	- -	15.0 25	3.0 5	8.4 -	8.4 -
	平成10年～14年	100.0 162	65.4 106	0.6 1	1.9 3	9.9 16	3.7 6	11.8 -	11.8 -
	平成5年～9年	100.0 165	67.9 112	0.6 1	- -	11.5 19	1.9 3	18 -	12 -
	平成元年～4年	100.0 134	60.4 81	0.7 1	0.7 1	17.2 23	1.5 2	9.7 13	9.7 13
	昭和60年～64年	100.0 118	58.5 69	4.2 5	0.8 1	10.2 12	3.4 4	11.0 13	11.9 14
	昭和57年～59年	100.0 80	58.8 47	3.8 3	1.3 1	10.0 8	5.0 4	10.0 8	11.3 9
	昭和52年～56年	100.0 127	59.8 76	0.8 1	1.6 2	8.7 11	3.1 4	15.7 20	10.2 13
	昭和48年～51年	100.0 60	51.7 31	6.7 4	6.7 4	8.3 5	6.7 4	15.0 9	5.0 3
	昭和47年以前	100.0 32	43.8 14	6.3 2	3.1 1	6.3 2	12.5 4	15.6 5	12.5 4
	記入無し	100.0 57	52.6 30	- -	1.8 1	12.3 7	10.5 -	10.5 6	22.8 13

築浅

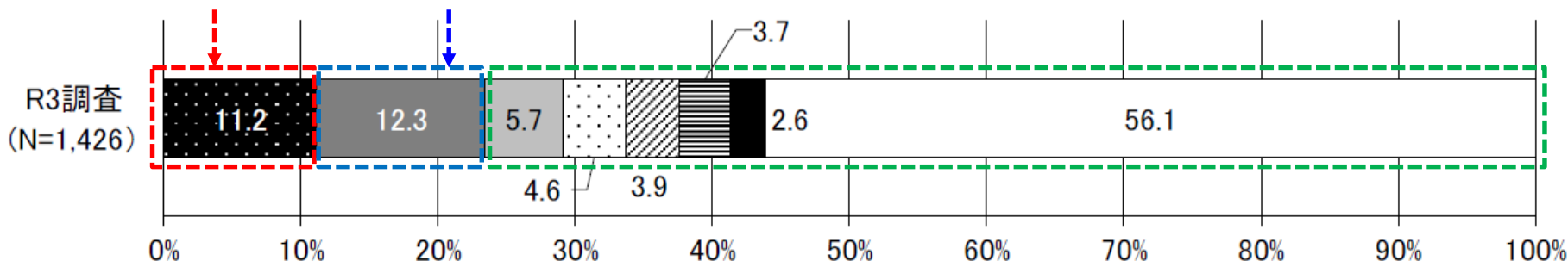
計画策定から  
5年以内  
に見直しを推奨

築古

資料：  
マンション管理組合実態調査（令和3年度）

## 修繕積立金の決定根拠となる 長期修繕計画の計画期間

現在の推奨 (R3.9改定)      従来の推奨 (改定前)



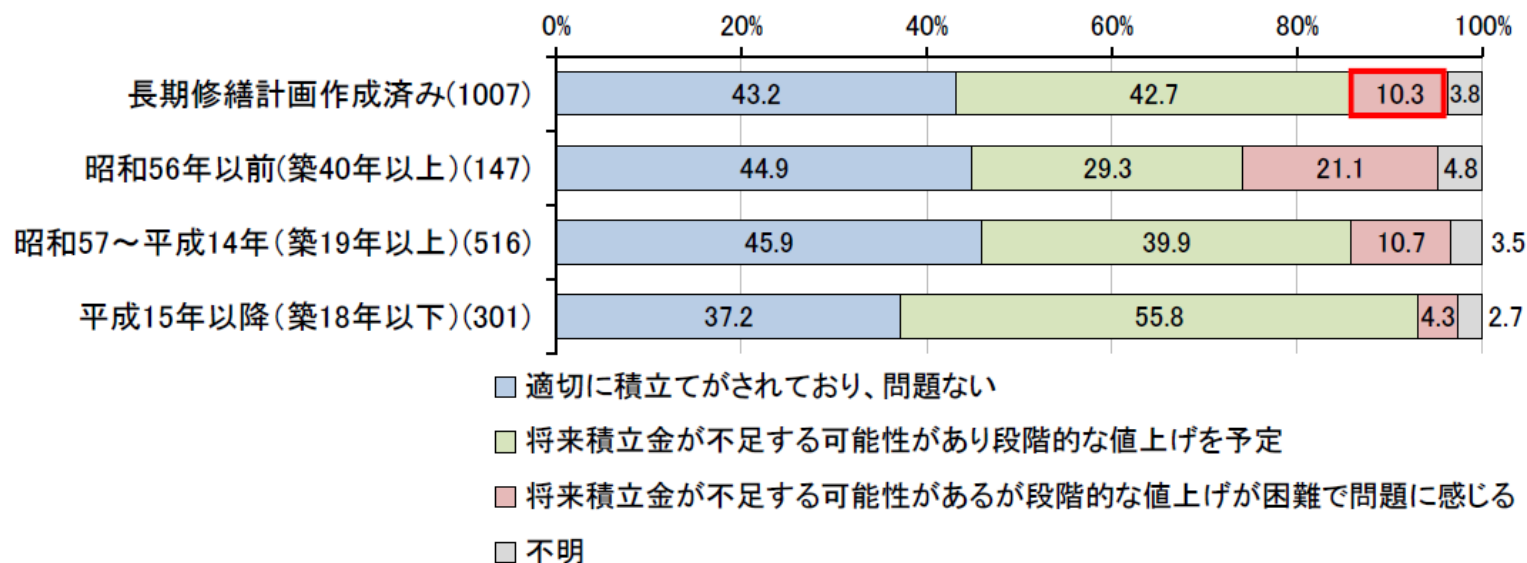
- 30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している
- 25年以上30年未満の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している
- 20年以上25年未満の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している
- 15年以上20年未満の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している
- 10年以上15年未満の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している
- 10年未満の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している
- 計画期間は不明だが、長期修繕計画に基づく修繕積立金の徴収がある
- 上記以外 ※管理費の何%、他事例を参考、分譲時のまま、など

資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

## 2. マンションの適正な管理

### 修繕積立金の積立て状況（長期修繕計画作成済みの管理組合）

○「将来積立金が不足する可能性があるが段階的な値上げが困難で問題に感じる」管理組合は **10.3%** であり、築40年以上では21.1%と **築年数が古いほど多い**



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）



## 2. マンションの適正な管理

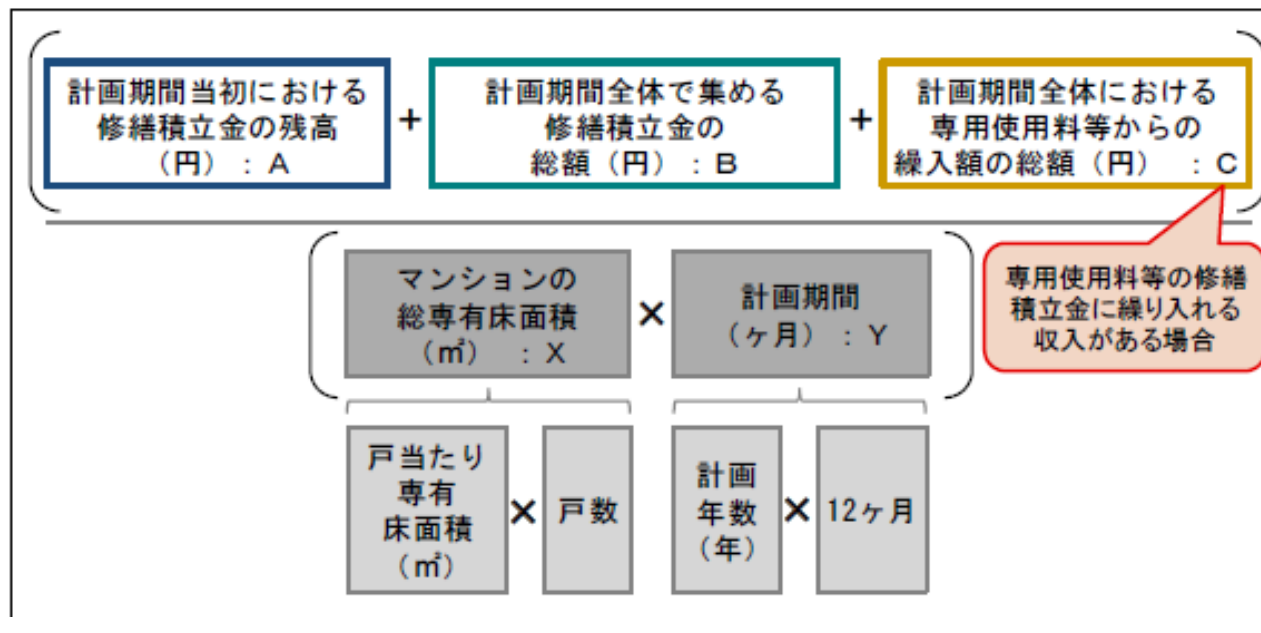
### ここでワンポイント! 「修繕積立金の額の目安について」

国が作成する「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」において、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安について参照できる

#### ① 計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法 (㎡当たり月単価)

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$



- 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)
- Z : 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)

【「マンションの修繕積立金に関するガイドライン (令和5年4月追補版)」より】

# 2. マンションの適正な管理

## ② 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

※機械式駐車場がある場合、ガイドラインに記載の「機械式駐車場がある場合の加算額」を参照

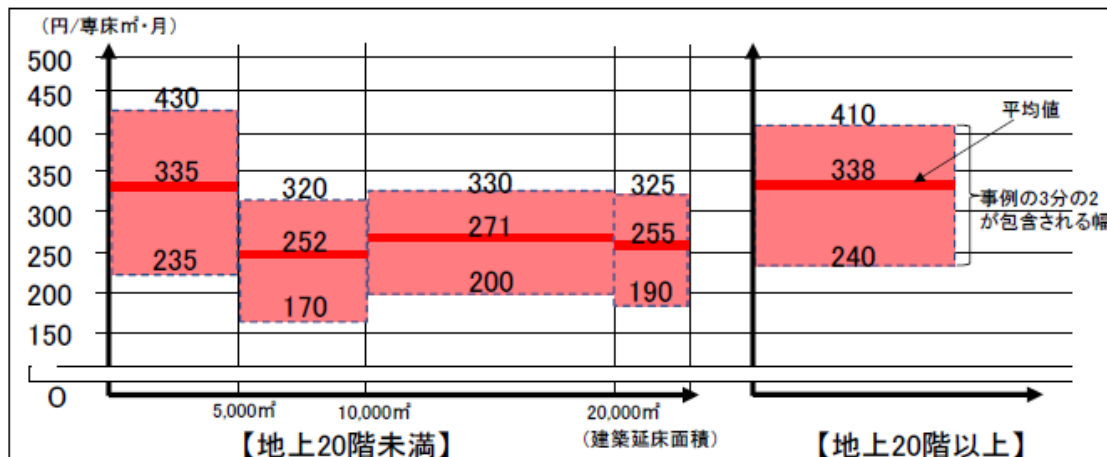
●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積	月額の特有面積当たりの修繕積立金額		
	事例の3分の2が包含される幅	平均値	
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

例1

5階建、2,500㎡の場合  
 平均値：335円/㎡・月  
 下限値：235円/㎡・月

例2

9階建、12,000㎡の場合  
 平均値：271円/㎡・月  
 下限値：200円/㎡・月

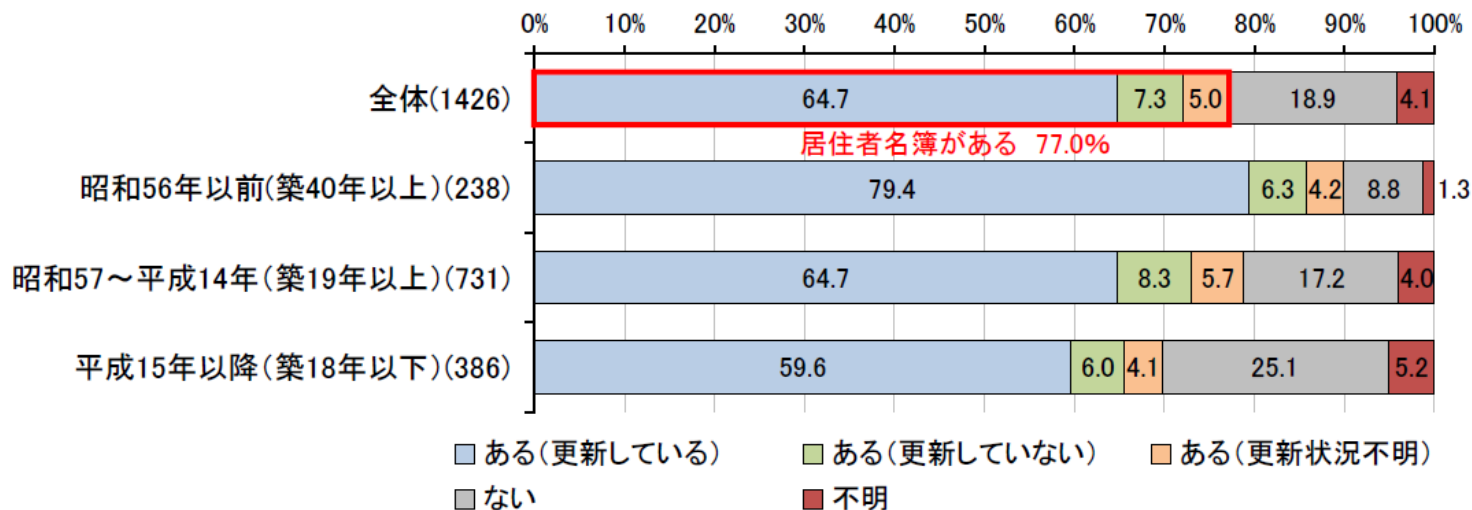


【「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和5年4月追補版）」より】

## 2. マンションの適正な管理

### 居住者名簿の有無・更新状況

- 居住者名簿がある管理組合は **77.0%**
- 居住者名簿を更新している管理組合は **64.7%**
- 築年数が新しいほど、居住者名簿がある管理組合の割合が低い  
築18年以下では **25.1%**

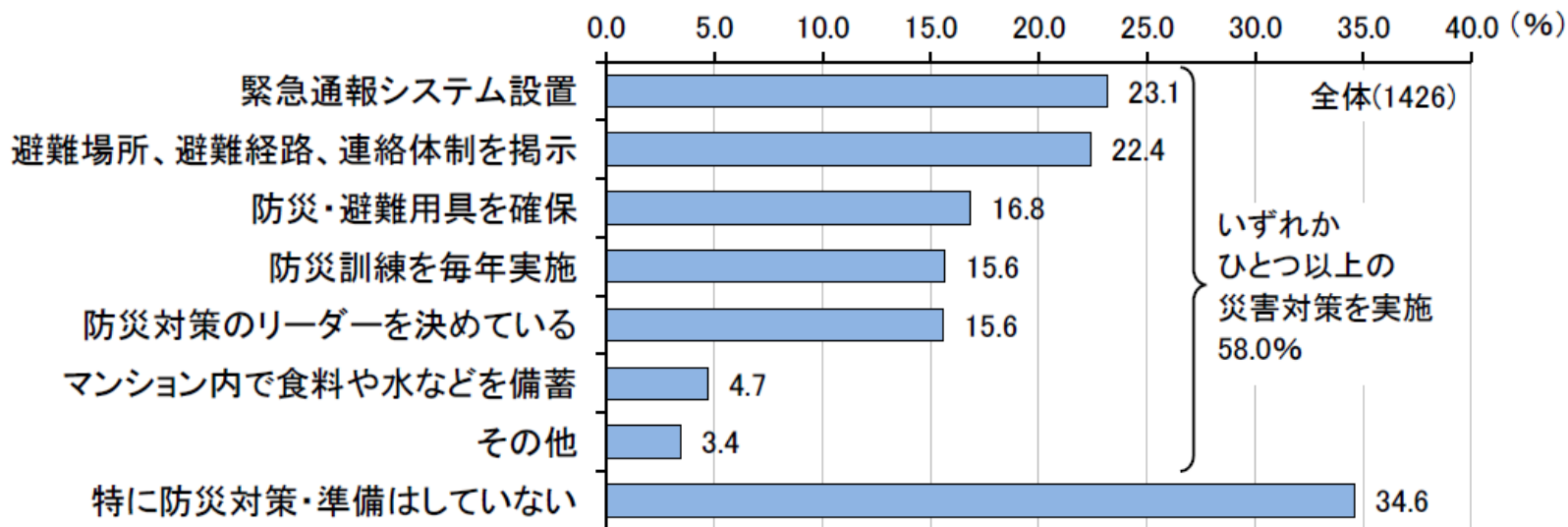


資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

## 2. マンションの適正な管理

### 災害時の対策の実施状況（複数回答）

- 「緊急通報システム設置」が最も多い **23.1%**
- 「避難場所、避難経路、連絡体制を掲示」が2番目に多い **22.4%**
- 「特に防災対策・準備はしていない」は **34.6%**



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

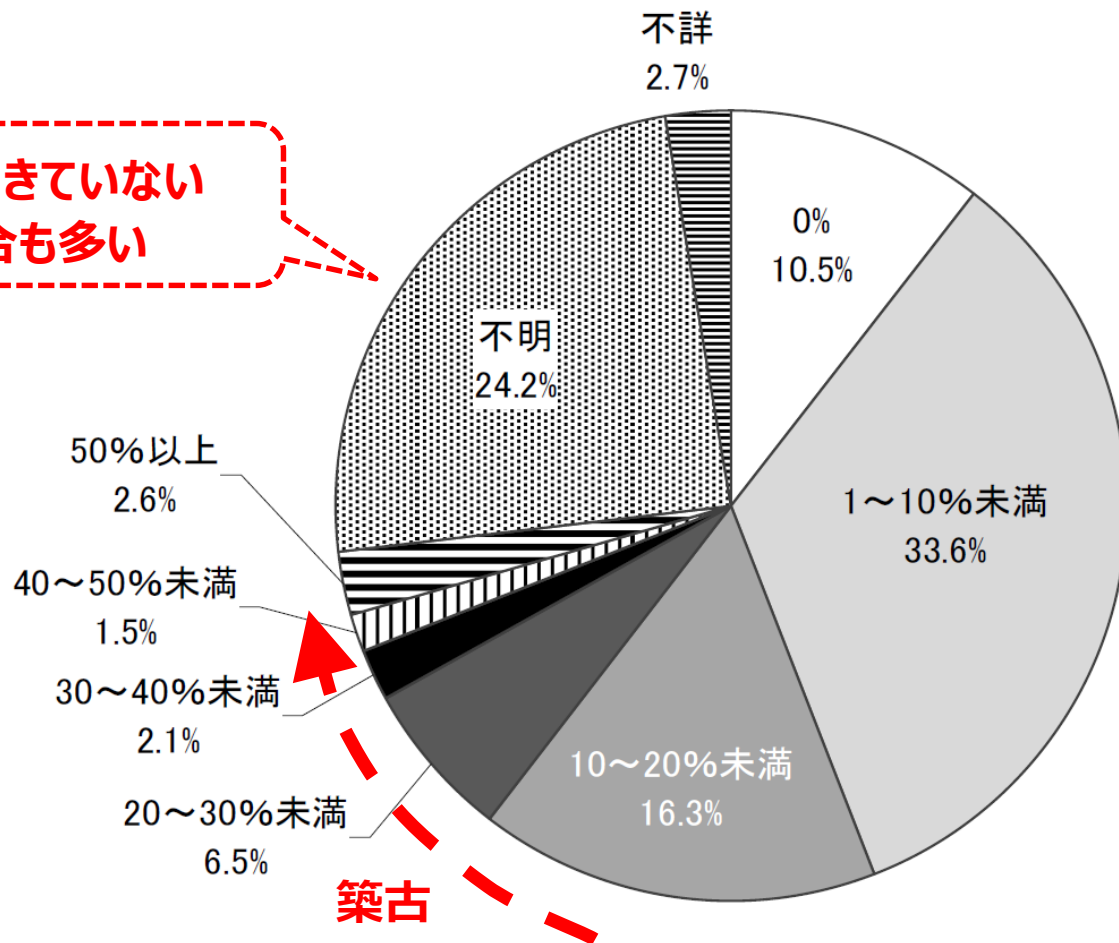
## 高齢単身世帯が居住する割合

○築年数が経過するほど **高齢単身率が高い**

把握できていない  
組合も多い

高齢単身率が高い

↓  
日常の見守り  
災害時の支援  
が求められる



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

## 2. マンションの適正な管理

### マンション管理適正化法について

マンションの資産価値を守り、快適な住環境が確保できるようにとの目的から制定された法律です。令和2年6月の改正でより積極的に行政も関与しながら、**マンションの管理水準を一層維持向上させていく仕組み**ができました。

国

マンション管理適正化を図るための基本方針を制定

管理組合、国、地方公共団体の役割などを定めている

地方公共団体

マンション管理適正化推進計画が策定可能に

各地方公共団体で、マンションの管理適正化を推進するための計画を定めることができる

マンション管理計画を認定可能に

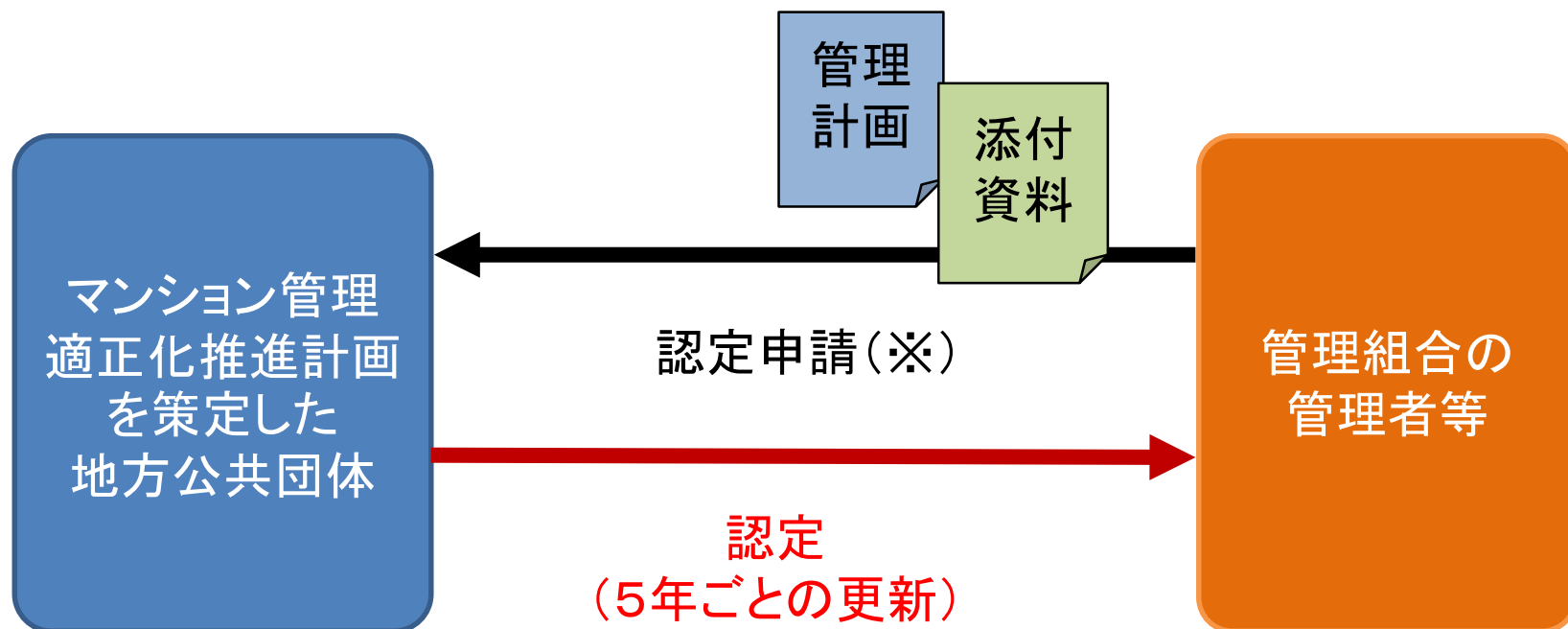
国が示す認定基準の他に地方公共団体ごとに独自の基準を定めることもできる

マンションの助言、指導、勧告が可能に

管理が不適切なマンションの管理組合に対し、地方公共団体にて実施

### 3. 管理計画認定制度

適切な管理がなされているマンションについて、**管理計画が一定の基準を満たす場合に**、地方公共団体から**適正な管理計画を持つマンション**として認定を受けることができます。



(※) 認定申請には、**集会(総会)での決議**が必要となります

# 3. 管理計画認定制度

## マンション管理計画認定のメリット

- 適正に管理されたマンションであることが市場において評価される
- 管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- (独)住宅金融支援機構の融資金利の引下げ等の制度対象となる

『フラット35』の借入金利を、当初5年間、年0.25%引下げ

『マンション共用部分リフォーム融資制度』の借入金利を、年0.2%引下げ

『マンションすまい・る債』の金利上乘せ  
(R5.4より、令和5年度募集分の利率上乘せ幅は0.05%)

### 令和5年度より創設（特例措置）

- 「積立金を一定以上引き上げ、認定を受けている」等、一定の要件を満たすマンションにおいて、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（P37参照）

※R5.4.1 から R7.3.31 までの間に完了した工事



# 3. 管理計画認定制度

## 認定基準（審査区分ごと）

認定基準は5つの区分に分かれており、計18項目あります。

### 管理組合の運営

- ・**管理者等**が定められている
- ・**監事**が選任されている など

### 管理規約

- ・**管理規約**が作成されている
- ・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 など

### 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
- ・**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 など

### 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・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
- ・期間が**30年以上**で、**残存期間内に大規模修繕工事が2回以上**含まれる
- ・修繕積立金の平均額が著しく低額でない など

### その他

- ・組合員、居住者名簿を備えており、年に**1回以上**、内容を確認
- ・**防災に向けた取組みを実施している** など

# 3. 管理計画認定制度

## 認定基準一覧

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) 集会在年一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（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	(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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
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在て決議されていること
	(2) 長期修繕計画の作成または見直しが七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
	(2) 福岡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
	(3) 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること 【福岡市独自基準】

# 3. 管理計画認定制度

		認定基準	直接申請	事前申請
1 管理組合の運営	<b>(1) 管理者等が定められていること</b>			
	確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等を選任することを決議した集会(総会)の議事録の写し</li> <li>※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管理者が選任されたことを証する書類(理事会の議事録の写し等)</li> </ul>	必要	(省略)
	確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会(総会)の議事録で管理者等が定められていること</li> <li>・管理者等に係る特別の定めの有無(特別な定めがある場合には、管理者等の選任に係る記載及び当該記載に基づいて選任していること)</li> <li>・議事録が有効なものであること(署名(又は電子署名)があること)</li> </ul>		
	確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会(総会)の議事録で管理者等が置かれていることを確認する。</li> <li>・管理規約に管理者等の特別の定めがある場合、規約の定めるところにより管理者等が定められたことを証する書類(理事会の議事録の写し等)により管理者等が選任されていることを確認する。</li> </ul>		
	<b>(2) 監事が選任されていること</b>			
	確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・監事を置くことを決議した集会(総会)の議事録の写し</li> <li>※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監事が置かれたことを証する書類(理事会の議事録の写し等)</li> </ul>	必要	(省略)
	確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会(総会)の議事録で監事が置かれていること</li> <li>・監事に係る特別の定めの有無(特別な定めがある場合には、監事の設置に係る記載及び当該記載に基づいて設置していること)</li> <li>・議事録が有効なものであること(署名(又は電子署名)があること)</li> </ul>		
	確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会(総会)の議事録で監事が置かれていることを確認する。</li> <li>・管理規約で監事の職務に関する定められていることを確認することが想定される。</li> <li>・管理規約に管理者等の特別の定めがある場合は、規約の定めるところにより監事が置かれたことを証する書類(理事会の議事録の写し等)により、監事が選任されていることを確認する。</li> </ul>		
	<b>(3) 集会が年一回以上開催されていること</b>			
確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し</li> <li>【必要に応じて提出が必要となる書類】</li> <li>・年1回集会(総会)を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類</li> <li>※災害又は感染症の感染拡大等への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会(総会)を開催することができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、遅滞なく集会(総会)を招集していることを確認する必要がある。</li> </ul>	必要	(省略)	
確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会(総会)が年1回以上開催されていること</li> <li>・議事録が有効なものであること(署名(又は電子署名)があること)</li> </ul>			
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録に記載された開催日を確認する。</li> <li>・集会(総会)の議事録の有効性の確認については、区分所有法第42条における議長及び議長が指名する2名の総会に出席した組合員の署名(又は電子署名)を確認することによって行うことが想定される。</li> </ul>			

# 3. 管理計画認定制度

		認定基準	直接申請	事前申請
2 管理 規約	(1)管理規約が作成されていること			
	確認対象書類	・管理規約の写し	必要	(省略)
	確認事項	・管理規約が提出されたことを確認する		
	確認方法	・標準管理規約に準拠していることまでは審査対象とせず、規約の有無を審査対象とする。 ・なお、規約の改正について新旧形式のみで保存している場合も想定されるが、規約の全体像を管理組合内で周知し、理解を進めることも重要であることから、規約の改正部分を反映した規約全体版の作成や提出を推奨することも考えられる。		
	(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			
	確認対象書類	・管理規約の写し	必要	(省略)
	確認事項	・管理規約に災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入りについての定めがあること ・管理規約に修繕等の履歴情報の管理等についての定めがあること		
	確認方法	・管理規約に災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入りについての規定(マンション標準管理規約(単棟型)第23条に相当する規定)があることを確認する。 ・管理規約に修繕等の履歴情報の管理等についての規定(マンション標準管理規約第32条(単棟型)第6号に相当する規定)があることを確認する。		
	(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			
確認対象書類	・管理規約の写し	必要	(省略)	
確認事項	・管理規約に管理組合の財務・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)についての規定があること			
確認方法	・認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録に記載された開催日を確認する。 ・集会(総会)の議事録の有効性の確認については、区分所有法第42条における議長及び議長が指名する2名の総会に出席した組合員の署名(又は電子署名)を確認することによって行うことが想定される。			

# 3. 管理計画認定制度

		認定基準	直接申請	事前申請
3 管理組合の 経理	<b>(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</b>			
	確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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総会において決議された収支予算書</li> </ul>	必要	(省略)
	確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費会計及び修繕積立金等会計が区分されていること</li> </ul>		
	確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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において、管理費会計と修繕積立金等会計が明確に区分されていることを確認する。</li> </ul>		
	<b>(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</b>			
	確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	必要	(省略)
	確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>		
	確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>		
	<b>(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</b>			
確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	必要	(省略)	
確認事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② 直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額</li> <li>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</li> </ol>			
確認方法	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>			



# 3. 管理計画認定制度

		認定基準	直接申請	事前申請
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			
	確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> <li>・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</li> </ul> ※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	必要	(省略)
	確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>		
	確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>① 修繕工事の内容(19 工事項目※)</li> <li>※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</li> <li>② 修繕工事の概算費用</li> <li>③ 修繕工事のおおよその実施時期</li> <li>④ 修繕積立金の月当たり㎡単価</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>⑦ 計画期間当初における修繕積立金の残高</li> <li>⑧ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額</li> <li>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</li> <li>⑩(借入れがある場合)借入れの状況</li> </ul>		
	(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			
確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>			
確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	必要	(省略)	
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			

# 3. 管理計画認定制度

		認定基準	直接申請	事前申請
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	(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			
	確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> <li>【必要に応じて提出が必要となる書類】</li> <li>・マンションの除却等が想定されている場合は、除却予定時期が議決された集会(総会)の議事録の写し</li> </ul>	必要	(省略)
	確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画期間が30年以上であること</li> <li>・残存期間内の大規模修繕工数の回数が2回以上であること</li> <li>・修繕工数の内容が大規模修繕工事に該当すること</li> <li>・認定申請日から当該計画期間の終了の日までの間にマンションの除却等の措置が予定されている場合は、その実施時期が適切に定められていること</li> </ul>		
	確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の計画期間が30年以上であることを確認する。</li> <li>・認定申請日時点において、長期修繕計画に記載された大規模修繕工数の予定時期が当該計画期間の終了の日までに2回以上含まれていることを確認する。</li> <li>・建替えや再開発、定期借地権の期間満了に伴いマンションの除去等が予定されている場合には、予定時期が議決された集会(総会)の議事録の写しや長期修繕計画の写し等の提出書類で除去予定時期を確認する。</li> </ul>		
	(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			
確認対象書類	・長期修繕計画の写し	必要	(省略)	
確認事項	・長期修繕計画において将来の一時金の徴収が予定されていないこと			
確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> <li>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</li> <li>② ①の増額期間が大規模修繕工数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</li> </ul>			

# 3. 管理計画認定制度

		認定基準	直接申請	事前申請
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	(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			
	確認対象書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> <li>【必要に応じて提出が必要となる書類】</li> <li>・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書</li> </ul>	必要	(省略)
	確認事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す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上回っていること</li> </ul>		
	確認方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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は、下記の計算式により算出する(機械式駐車場部分を除く)。</li> <li>【計算式】</li> <li>計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = (A + B + C) ÷ X ÷ Y</li> <li>A: 計画期間当初における修繕積立金の残高(円)</li> <li>B: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)</li> <li>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)</li> <li>X: マンションの総専有床面積(m<sup>2</sup>)</li> <li>Y: 長期修繕計画の計画期間(ヶ月)</li> <li>・上記計算式により算出した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(下図における二重線枠内の金額))を比較し、下限値を上回っていれば本項目の基準を満たすものとする。</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;機械式駐車場が設置されている場合&gt;</li> <li>・申請の対象であるマンションに機械式駐車場がある場合には、上図に示す修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算する必要がある。</li> <li>・目安の額に加算する単価は、下記の計算式で算出する。</li> <li>【計算式】</li> <li>機械式駐車場がある場合の加算額(円) = 機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費(円/台・月) × 機械式駐車場の台数 ÷ マンションの総専有床面積</li> <li>・&lt;上記の下限値を下回る場合&gt;、専門家からの理由書が提出されていることを確認する。</li> </ul>			



# 3. 管理計画認定制度

		認定基準	直接申請	事前申請
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	(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			
	確認対象書類	・長期修繕計画の写し	必要	(省略)
	確認事項	・最終年度において借入金の残高が予定されていないこと		
	確認方法	・長期修繕計画において、最終年度に借入金の返済が終了している計画となっていることを確認する。 ・ただし、実際に計画期間中に借入金が返済される見通しが立っていることについて、返済計画や残高表等による確認までは行わない。		

# 3. 管理計画認定制度

		認定基準	直接申請	事前申請
5 その他	<b>(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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること</b>			
	確認対象書類	・組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類(これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等)	必要	(省略)
	確認事項	・組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えているとともに、年一回以上更新していること		
	確認方法	・組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類として、組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する管理組合からの表明保証書等が考えられるが、各名簿の整備及び確認状況については、当該表明保証書において、 ①「組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していること」の旨の記載があること ②マンションの名称、マンションの所在地が記載されていること		
	<b>(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</b>			
	確認対象書類	・表中1(1)から5(1)まで及び5(3)に関する書類	必要	(省略)
	確認事項	・福岡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		
	確認方法	・表中1(1)から5(1)まで及び5(3)に関しての適合状況を確認する。		
	<b>(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</b>			
	確認対象書類	・表明保証書(防災に関する取組み)	必要	必要
確認事項	・防災に関する取組みを実施していること			
確認方法	以下の項目のうちいずれか一つ以上を実施していることを確認する。 ア 防災計画を作成 イ 自主防災組織を組織 ウ 災害時の対応マニュアルを作成 エ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 オ 非常食や飲料水を備蓄 カ 防災用名簿を作成 キ 定期的に防災訓練を実施 ク その他管理組合として実施する防災に関する取組			

※各項目の留意点については、国が作成する「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」を確認すること。

# 3. 管理計画認定制度

## 申請に必要な書類

別途書類の提出が必要となる場合があります。

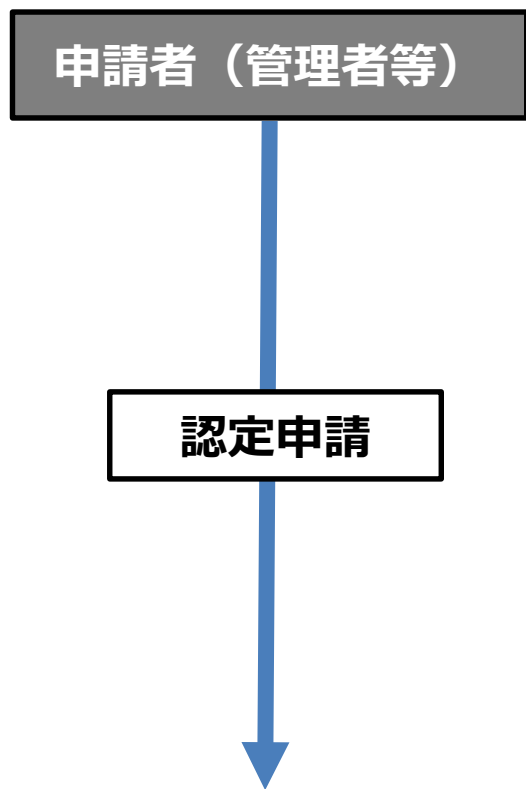
	必要な書類
申請書 他	認定申請書（指定様式） + 認定申請を決議した集会の議事録（写し）

	区分	必要な添付書類
添付資料	管理組合の運営	① 管理者等を選任することを決議した集会の議事録の写し
		② 監事を置くことを決議した集会の議事録の写し
		③ 認定申請日の直近に開催された集会の議事録の写し
	管理規約	④ 管理規約の写し
	管理組合の経理	⑤ 直前の事業年度の集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
		⑥ 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
長期修繕計画	⑦ 長期修繕計画の写し ⑧ 長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会の議事録の写し	
その他	⑨ 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等 ⑩ 防災に関する取組みを行っていることに関する表明保証書	

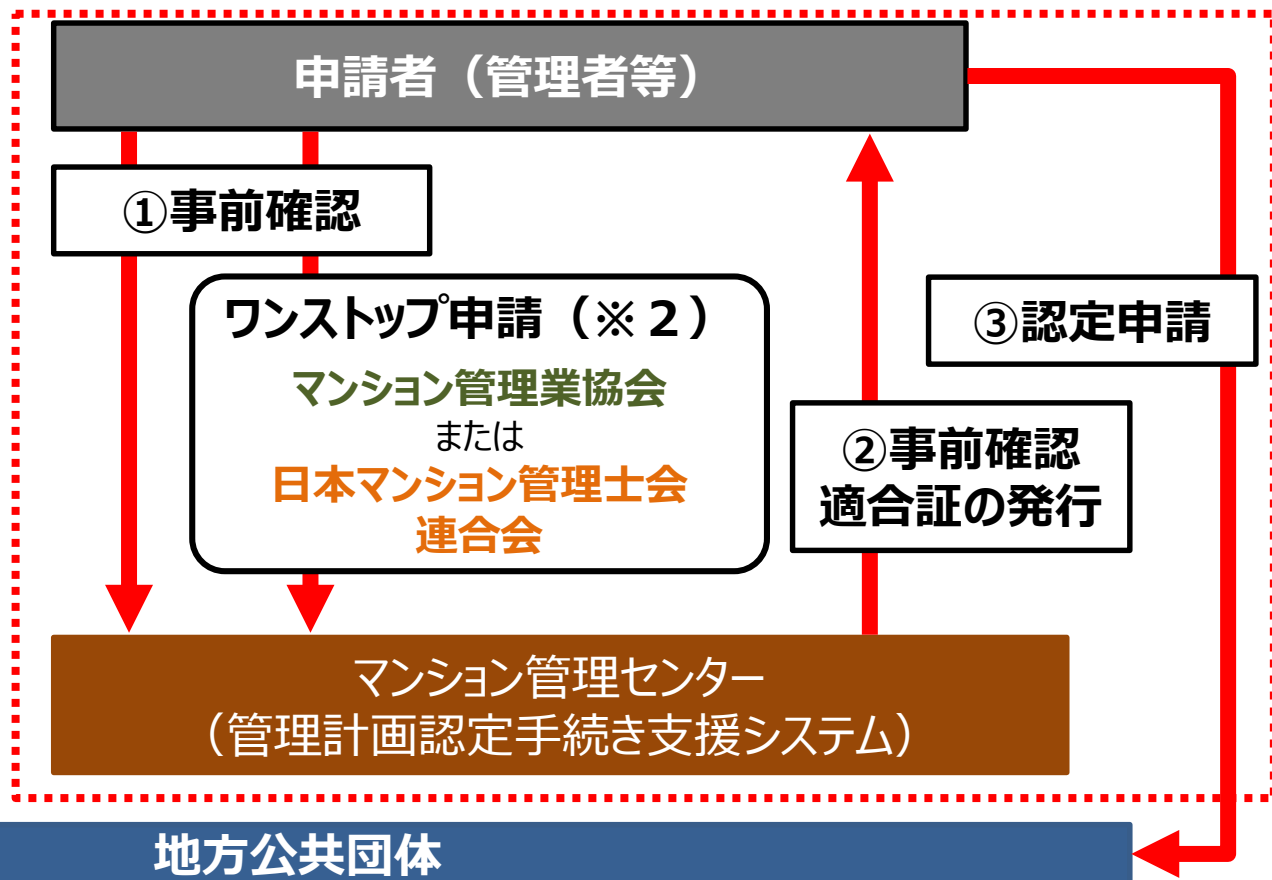
# 3. 管理計画認定制度

## 福岡市における申請方法

市に直接申請（※1）



事前確認を受けたうえで申請



※1 地方公共団体によっては、直接申請を受け付けていない場合があります。

※2 ワンストップ申請とは、マンション管理適正評価制度またはマンション管理適正化診断サービスと管理計画認定を同時に申請するもの。（この場合、福岡市への直接申請はできません。）

# 3. 管理計画認定制度

## 情報公開について

( (公財) マンション管理センターホームページへの掲載※)

### 管理計画認定マンション一覧

検索:

認定コード	↑↓	認定日	↑↓	マンション名	↑↓	所在地	↑↓
131199220000101		2022/06/16		高島平ハイツ		東京都板橋区高島平9-21-1	
261009220000101		2022/09/01		西京極大門ハイツ		京都府京都市右京区西京極大門町21番地	
221309220000101		2022/09/13		テラス篠ヶ瀬		静岡県浜松市東区篠ヶ瀬町586番1	
131199220000201		2022/09/21		パーク・エステート上板橋		東京都板橋区若木1-27-1	
272116220000101		2022/10/25		ローレルハイツ茨木総持寺第1号棟		大阪府茨木市東太田一丁目3番100号	
231002220000101		2022/10/31		三井農林茶屋ヶ坂公園ハイツ		愛知県名古屋市中千種区揚羽町1-1-1	
221309220000201		2022/11/16		佐鳴湖パークタウン		静岡県浜松市中区富塚町1864-	

※福岡市内の管理計画認定マンションは市のホームページでも公開 (希望者のみ)

# 3. 管理計画認定制度

## 申請手数料について

福岡市の場合は、次の金額となります。（手数料は地方公共団体によって異なります。）

### 【認定申請または更新（5年毎） 手数料】

事前確認 （※）	長期修繕計画が 1つの場合	長期修繕計画が2つ以上の 場合の1計画当たりの加算額
あり	3,500円	1,500円
なし	23,500円	11,500円

### ※事前確認

管理計画の認定を地方公共団体に申請する前に、

**（公財）マンション管理センター**へ認定基準の適合状況を確認できます。

事前確認を受ける場合、上表に定める福岡市手数料とは別に、（公財）マンション管理センターへ手数料を支払う必要があります。

（参考）マンション管理センターへ支払う手数料

●長期修繕計画が1つの場合 : 20,000円

●長期修繕計画が2つ以上の場合の1計画当たりの加算額 : 10,000円

# 3. 管理計画認定制度

## 申請手数料について（計画の変更）

### 【変更の手数料】

変更区分	長期修繕計画が 1つの場合	長期修繕計画が 2つ以上の場合の 1計画当たりの加算額
管理組合の運営	4,300円	2,000円
管理規約	3,600円	2,000円
管理組合の経理	4,200円	2,200円
長期修繕計画	8,700円	3,900円
その他（福岡市 独自基準含む）	2,700円	1,400円

変更の手数料については、変更する項目に応じて金額を計算します。

## 4. 福岡市の取組み

### 福岡市マンション管理計画認定申請促進事業補助金

補助対象となる経費	<p><b>(1) 認定申請に向けた管理組合での合意形成に要する経費</b></p> <p>例) 認定申請に係る意向調査事務費 区分所有者集会の会場借損料</p> <p><b>(2) 管理計画認定申請書の作成等に要する経費</b></p> <p>例) マンション管理士、管理会社等への相談費・委託費 行政書士への認定申請書作成、申請代行費</p>
補助率・補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助 (上限: 5 万 5 千円)
備考	<ul style="list-style-type: none"><li>・補助金交付を受けるには、管理計画の認定を取得する必要があります。</li><li>・事業に着手する前に補助金の申請が必要となります。</li></ul>



# 4. 福岡市の取組み

## 福岡市マンション再生検討促進事業補助金

<p>補助対象 となる経費</p>	<p><b>マンション再生のために行う以下の経費</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>① マンションの現状調査に要する経費</li><li>② 区分所有者等の意向調査に要する経費</li><li>③ マンション再生手法の比較検討に要する経費</li><li>④ 管理組合における検討組織の運営に要する経費</li></ul> <p><b>※ 再生：改修（修繕+改良）または建替え等を行うこと （修繕のみを検討する場合に要する経費は対象外）</b></p>
<p>補助率・ 補助限度額</p>	<p>補助対象経費の 1 / 2 を補助（上限：30万円）</p>
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・3カ年で通算3回まで受けることができます。（1年度につき1回まで）</li><li>・築40年以上を経過していることなどの要件があります。</li><li>・事業に着手する前に補助金の申請が必要となります。</li></ul>

# 4. 福岡市の取組み

## その他マンション管理組合支援（要事前申込、先着順）

<b>マンション管理士 派遣事業</b>	マンション管理に関する内容について、現地でマンション管理士への相談が無料で可能 ※原則、1 管理組合につき年間 1 回（長期修繕計画・大規模修繕に関する相談の場合、年間 2 回まで）
<b>マンション管理規約 適正性診断</b>	マンション標準管理規約（国交省作成）と比較してマンションの管理規約が適正であるかをマンション管理士が無料で診断
<b>高経年マンション 運営支援事業</b>	築 40 年以上のマンションを対象に、マンション管理・再生に関する内容について、通算 5 回まで、マンション管理士等のアドバイザーへ相談が無料で可能
<b>無料相談窓口</b>  〔場所：福岡市役所 3 階 住宅計画課〕	<b>マンション管理相談【マンション管理士】</b> 管理組合の運営や管理規約、長期修繕計画等に関するマンション管理の困りごとについて、マンション管理士に相談が可能 ※毎月第 1・3 木曜日 [50 分間] <b>マンションライフサイクルシミュレーション相談【住宅金融支援機構】</b> 建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」の試算等を対面で行うことが可能 ※毎月第 2 月曜日 [60 分間]

# 4. 福岡市の取組み

参考：国交省作成資料より

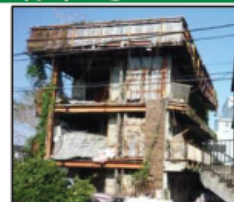
## 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

### 施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。 建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により  
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

### 要望の結果

#### 特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)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。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

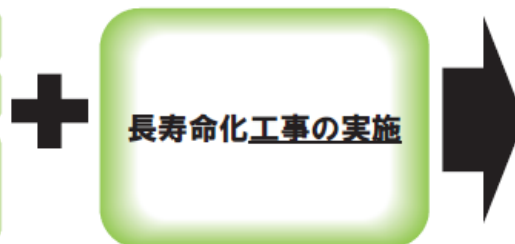
#### 【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、  
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



- マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)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。

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

### 結果

上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

# 4. 福岡市の取組み

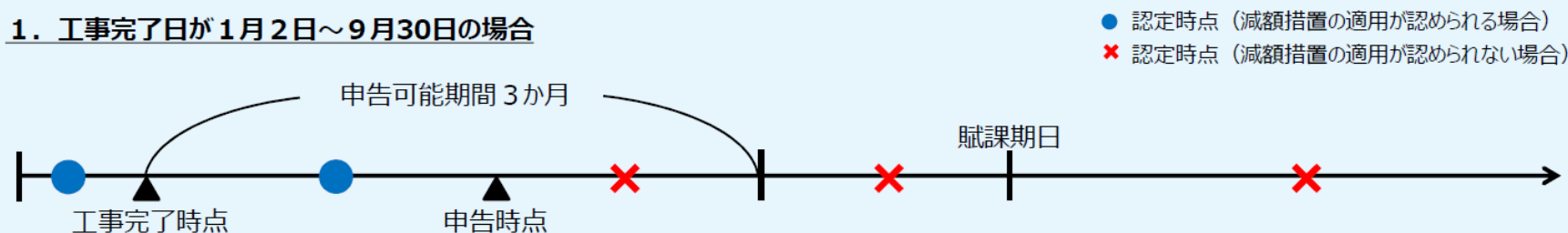
参考：国交省作成資料より



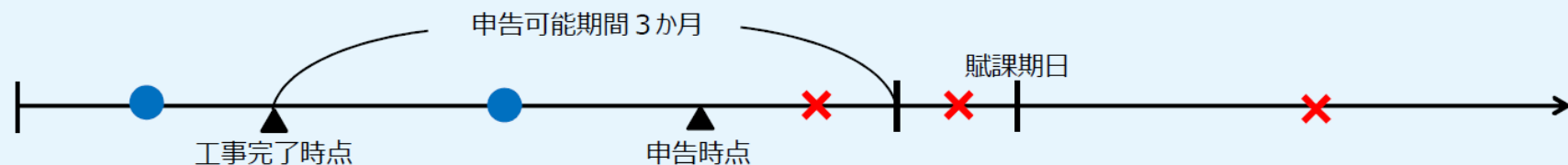
## (参考)管理計画の認定と長寿命化工事の先後関係

- 管理計画の認定は、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、減額措置の申告時点で取得している必要があります。

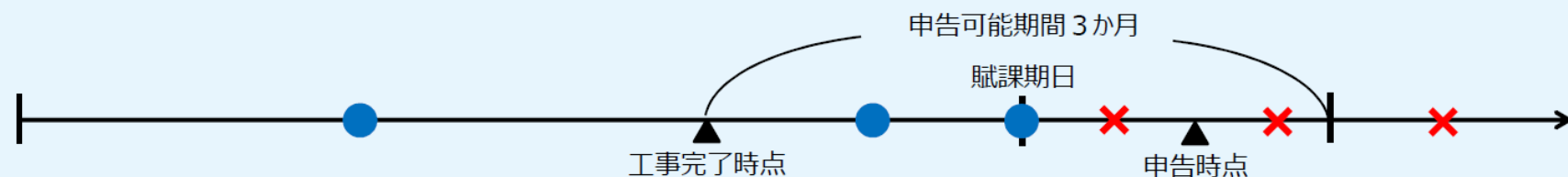
### 1. 工事完了日が1月2日～9月30日の場合



### 2. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月1日までに申告する場合）



### 3. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月2日以降に申告する場合）



**ご清聴ありがとうございました。**