

今月のトピックス (2025年2月)

2025. 2. 2 瀬谷区交流会

《マンション管理認定制度について》

横浜市マンション管理認定を速やかに取得するためのポイントを解説します。詳細はウェブで「[横浜市管理認定制度](#)」のページを参照下さい。本制度全般の説明はマンション管理センターのHPをご覧ください。なお、動画(you tube)の「[横浜市動画でわかる管理計画認定制度](#)」で分かりやすく説明されています

【認定制度の目的】

・マンションの修繕や管理について「国の定める基準を満たしていることを地方公共団体が認定する」マンションの管理の適正化の推進に関する法律による制度です。横浜市も2022年11月より実施されており、本年1月29日現在で認定を公開しているマンションは189件です。ちなみに瀬谷区は0件

【認定を受けることによるメリット】

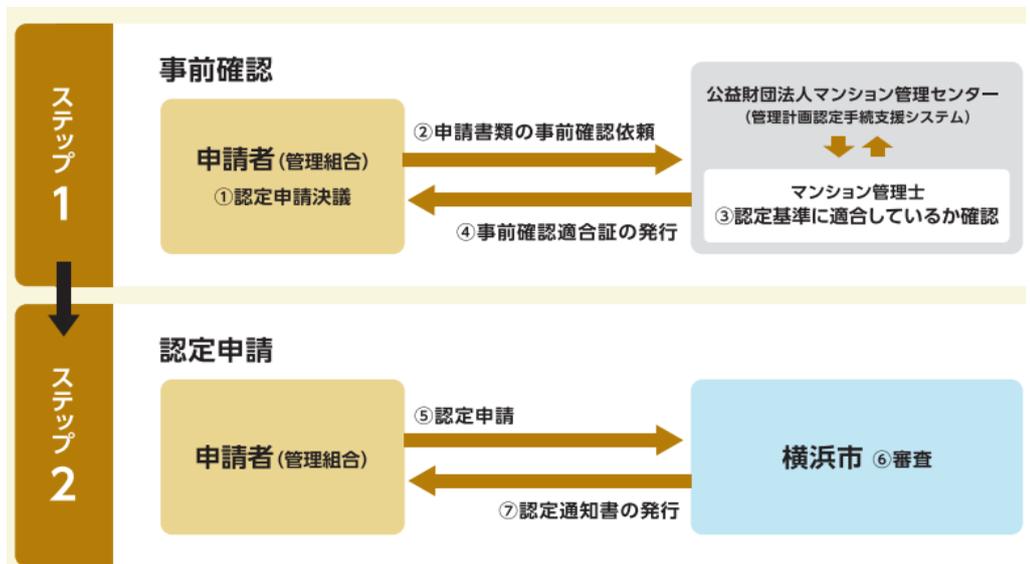
- ・適正に管理されているマンションとして市場で評価される⇒売却の時、高い価格で取引されることが期待される
- ・居住者に管理組合活動の理解を深めてもらう⇒管理の重要性の動機付けを与え、管理組合活動への参画を促す
- ・住宅金融支援機構の「すまいる・債の利率上乗せ」や「共用部分リフォーム融資の金利引下げ」の金利優遇が受けられる
- ・住宅金融支援機構の認定マンション購入者向け「【フラット35】の金利引下げ」の優遇を受けられる
- ・固定資産税の減額を受けられる⇒現行の措置が令和8年3月31日まで延長される予定(政府発表)

【認定を申請する上での留意事項】

- ・認定制度への申請は一過性のものではなくその管理体制を継続して維持していく必要あり。従って、総会に提案して多数決で承認を得るだけでなく、事前に組合員へ説明会を開催し認定を取得する意義を説明し理解を得る必要がある
- ・事前確認ではマンション管理や長期修繕計画について書面による確認で完全に条件をクリアしている必要がある。規約、総会議案書・議事録や長期修繕計画書等は正確に作成・更新、記録しておく必要がある
- ・事前確認ではマンション管理センターやマンション管理士とのコミュニケーションはウェブやメール又は電話で行うため速やかな対応を必要がある

【認定を申請する上での留意事項】

- ・管理計画認定を申請することについて総会で決議する必要がある
- ・申請するパターンは4通りあり。お勧めは左図のパターン4
- ・マンション管理士会連合会やマンション管理業協会へその団体の行う制度と同時に事前確認申請可
- ・事前確認はマンション管理センターの講習を修了したマンション管理士が行う



【認定基準】 詳細は国交省の「[マンション管理適正化法第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](#)」参照

項目	認定基準(概要)	確認する書類・確認事項
1.管理組合の運営	・管理者等及び監事が定められており、総会が年1回以上開催されている	・ 総会議事録 (総会開催日が認定日の直近1年以内)
2.管理規約	・管理規約が作成されている ・管理規約で以下について定めている ① 緊急時等における専有部分の立ち入り ② 修繕等の履歴情報の保管 ③ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供	・管理規約の最新版にて、左記①、②、③が規定されていること

項目	認定基準(概要)	確認する書類・確認事項
3.経理	<ul style="list-style-type: none"> 管理費と修繕積立金の区分経理がされている 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない 直前の事業年度の終了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 	<ul style="list-style-type: none"> 「賃借対照表」、「収支計算書」、「直前の事業年度の各月の組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類」
4.長期修繕計画の作成及び見直し	<ul style="list-style-type: none"> 計画の内容と修繕積立金額が総会で決議されている 計画の作成又は見直しが7年以内にされている 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 計画で一時的な修繕積立金の徴収を予定していない 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残高のない計画が 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒総会議事録 ⇒当該年度の総会議案書及び議事録 ⇒当該長期修繕計画表により確認 ⇒当該長期修繕計画表により確認 ⇒下注参照 ⇒当該長期修繕計画表により確認
その他	<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている 横浜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 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒組合員名簿及び居住者名簿の表明保証書(名簿そのものの提出は不要) ⇒上記1~4以外に求められる書類用はない。今後当指針は注意要

*「長期修繕計画」に関する留意事項(参考意見)

- 「計画期間は30年以上」であり、30年以上でもよい。30年間に費用かかる工事項目が含まれていなくてもよい
- 「一時的な修繕積立金の徴収を予定しなくてもよい」ように工事項目の分散化や費用の借用も考慮するとよい
- 「最終年度において借入金残高のない」は計画期間を30年ではなく数十年の幅で計画してもよいのでは
- 「修繕積立金の平均額が著しく低額でない」は下表参照。低額になる場合は専門家作成の「理由書」の提出用

20階未満建築延床面積	専有面積当たり修繕積立金(下限値)	専有面積当たり修繕積立金(範囲)
5,000㎡未満	235円/㎡・月	235円/㎡・月~430円/㎡・月
5,000㎡以上10,000㎡未満	170円/㎡・月	170円/㎡・月~320円/㎡・月

- 長期修繕計画を見直し場合、上記、下限値を満足していないからと言って、直ちに修繕積立金の値上げを図るべきではなく修繕積立金支出を検討すべき。「入るを量りて出ざるを為す」

以上