

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2022年6月13日発行(不定期刊)・第14巻第2号(通巻37号)



特集 マンション管理計画認定制度がスタート!

いよいよマンション管理計画認定制度がスタートしました。申請には総会決議や、規約等の整備が必要です。本稿では、申請に必要な書類や手続きの方法等について詳しく説明します。また、連絡会では本制度に関する相談も受け付けてまいります。

●制度の実施状況

前号でご案内したマンション管理計画認定制度がスタートしました。東京都では令和4年4月1日時点で推進計画を作成し、認定制度を実施しているのは、板橋区、八王子市、府中市、小金井市の4区市ですが、他の区市でもほとんどが令和4年度中から令和6年度の実施に向けて準備中、もしくは検討中とのことです。実施している4区市の中で板橋区は独自の基準として、理事会の実施、要援護者名簿の作成と適正な名簿の管理、マンションの設計図書、点検記録、修繕履歴等の図書の適切な保管等を定めていることが注目されます。多摩市では令和4年度中、もしくは令和5年度から実施を目指しており、特に独自の基準は設けず、国の認定基準とするようです。

●マンション管理計画認定制度の効果

マンション管理計画認定制度の効果としては、次の3項目が挙げられます。

- ①区分所有者の管理への意識が向上し、管理水準の向上が期待される。
- ②管理状況が明確にされ、市場での評価が期待される。
- ③フラット35、マンション共用部分リフォーム融資の金利優遇が受けられる。

●申請手続きの申請者

管理計画の認定の申請主体はマンションの管理組合の管理者であり、申請にあたってはその旨を総会で決議を得ておく必要があります。なお複合用途マンション、団地の場合は以下によります。

>複合用途マンションの場合

全体管理組合の管理者が申請主体となる。ただし複数の管理者が存在する場合は店舗管理組合を除く住宅管理組合と全体管理組合の管理者の連名による申請となる。

>団地型マンションの場合

区分所有法68条の規約を定めている団地では、団地管理組合の管理者が申請の主体となり、68条の規約を定めていない団地は、団地管理組合と各棟管理組合の管理者の連名による申請となる。

表1 申請に必要な書類

| 項目 | 提出書類 |
|-----------------|---|
| 管理組合の運営 | 集会議事録の写し ・認定申請を行うことの決議、管理者、監事の選任の決議 ・1年以内に開催されたもの |
| 管理規約 | 管理規約の写し |
| 管理組合の経理 | 貸借対照表及び収支計算書 ・直前の事業年度の集会で決議されたもの ・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が確認できる書類 |
| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | 長期修繕計画の写し 集会議事録の写し ・長期修繕計画の作成又は変更を決議したもの(7年以内) |
| その他 | 組合員名簿、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 ※自治体が独自基準を設けている場合はその指示による |



令和4年 新任理事実務講座の受講者募集

コロナ禍は続いていますが、多くの管理組合は様々な方法で総会を開き、新旧理事の引継ぎも一段落し、新年度をスタートさせたとします。

当講座は管理組合運営や担当業務を遂行するうえで、正・副理事長、理事になられたみなさんに、すぐに役立つ知識や実務を伝授するためのものです。初めての理事で少々不安な方、理事の業務をきちんと知りたい方。この講座を受けて自信をつけてください。

講座では、まず全員に「理事入門編」を受講していただきます。団地・マンションの建物・設備はどのようなようになっているかや、管理組合運営の仕方、法令・規約など、理事として知っておかなければならない基本的な事項を学んでいただきます。

次いで「正・副理事長編」、「営繕理事編」、「植栽理事編」で、それぞれの担当業務ごとに、より専門的な知識と実務の仕方を知っていただきます。

会員はもちろん非会員の方も受講できるオープン講座です。奮って受講ください。

- ・日時 : 令和4年7月10日(日) 9時30分～17時(受付開始は9時15分)
- ・場所 : パルテノン多摩 第3・4会議室

- ・講座内容 : ①理事入門編(会計を含む) (9:30～11:30、全員受講)
②正副理事長編 (12:20～13:40)
③営繕理事編 (13:50～15:10)
④植栽理事編 (15:20～16:40)

- ・定員 : 各編40名(申込先着順)
- ・テキスト代 : 各編¥200
- ・昼食 : 各自でご用意ください
(会場内でも食事は可能です。)

- ・お申込み : 7月4日(月)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号
受講科目(理事入門編は必須)を記載の上、下記にFAXかメール、
郵便にてお申込み下さい。
※当会ホームページ(裏面URL)からも申込頂けます。

【宛先】連絡会事務局(橋口宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧1-25-2-1210
FAX: 042(404)8763
Eメール: h-fusao@nifty.com

- ・お願い : 出席者は必ずマスクの着用をお願いします。



●認定の手続き

認定申請を希望するマンションの管理者等は申請にあたっては、その旨を集会で決議を得ておく必要があります。認定申請の手続きは、事前確認サービスの利用の有無や他団体の管理評価サービスの併用の有無によって図1の通り5つの異なった流れになります。図1の申請パターンのうち、⑤はマンション管理センターの管理計画認定手続支援サービス(以後「支援サービス」)を利用しないで直接自治体に申請する方法ですが、このパターンはあまり利用されないと考えますので、①～④について説明を加えます。

パターン① 管理者がマンション管理士に認定の事前確認を直接依頼する場合

申請者が事前確認講習を修了したマンション管理士に直接事前確認を依頼し、事前確認完了後に支援サービスのシステム上で申請する方法です。マンション管理センターは確認したマンション管理士が事前確認講習の修了者であることを確認した上で、認定基準に適合していることを確認し、当該自治体に申請通知メールを送信する。自治体は支援システムから認定申請書の内容を確認し、事前確認の審査結果を活用して審査し、その結果を支援システムに入力す

る。その後、申請者は支援システムから認定通知書を出力することができる。

※認定通知書に公印がある場合は自治体から別途受け取る。マンション管理センターは公表することに同意を得たマンションの名称等を認定マンション閲覧サイトにて一般公開する。

パターン② マンション管理業協会の管理適正評価制度を併用する場合

申請者はマンション管理業協会にマンション管理適正評価及びマンション管理計画認定の事前確認を依頼し、マンション管理業協会は管理計画の事前確認、マンション管理適正評価を実施し、管理計画認定申請に係る情報を支援システムにてマンション管理センターに送信する。以降は①と同じ。マンション管理業協会は適正評価制度の評価結果を同協会の適正評価サイトにて公表する。

パターン③ マンション管理士会連合会のマンション適正化診断サービスを併用する場合

申請者はマンション管理士会連合会にマンション適正化診断サービス及びマンション管理計画認定の事前確認を依頼し、マンション管理士会連合会は管理計画の事前確認、マンション適正化診断サービスを実施し、管理計画認定申請に係る情報を支援システムにてマンション管理センターに送信する。以

降は①と同じ。

パターン④ マンション管理センターへ直接事前確認の申請をする場合

申請者は支援システムにて添付書類をアップロードの上、事前確認の申請をする。マンション管理センターは事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼し、認定基準に適合していることが確認された場合は申請者に適合通知メールを送信し、当該自治体に申請通知メールを送信する。以降①と同じ。

※「マンション適正化診断サービス」・日本マンション管理士会連合会

マンション管理士が、申請マンションに赴き、管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事のほか、防犯対策、防火管理、保険事故履歴などマンションの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・ヒアリングを行い、診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを作成。結果は「S・A・B」に評価される。S評価には「S評価ステッカー」が発行されるほか、S・A評価のマンションについては不動産・住宅情報サイトに掲載される。

※「マンション管理適正評価制度」・マンション管理業協会

評価項目は管理計画認定制度と同様な項目に点検、修繕履歴や防災対策、耐震性能などを含め30項目で、100点満点で採点し、6段階の評価となる。評価の有効期限は1年間で、マンションの設備や管理状況など、より詳しく、新しい情報がマンション管理業協会のサイト上に公開されるが、公開項目を選択することができる。

図1 管理計画認定の申請パターンと手続きの流れ (マンション管理センター HP より)

