



～今月のコラム～

「適正な管理」の実現へ、管理計画認定制度の活用を検討しよう

分譲マンションは管理を買え——。中古市場ではかねて、こう言われてきました。管理の良し悪しが、将来の資産価値を分ける、という意味合いです。完成から年数を経た高経年のマンションでも、管理が良ければ、構造躯体や設備配管の老朽化を避けられます。

反対に、管理が悪く、管理不全の傾向が表れると、老朽化と高齢化の悪循環に歯止めが掛かりません。災害時には、外壁の剝落などで地域に迷惑を及ぼす恐れが生じます。耐震不足がそのままなら、なおさらです。国はそれを防ぐため、「適正な管理」を促しています。

◆ では「適正な管理」とは、どんな管理を指すのでしょうか。それを確認するのにちょうどいい制度の運用が、2022年4月に始まりました。「管理計画認定制度」です。この制度は、マンション管理が適正であることを都道府県や市区が一定の基準に照らして認定する、というものです。

◆ 公益財団法人マンション管理センターの専用サイトによれば、認定を受けたマンションで公表を希望するものは2023年11月現在、全国336件に上ります。都道府県別に見ると、東京圏では、東京都82件、神奈川県81件、埼玉県24件、千葉県12件。大阪圏で言えば、大阪府29件、京都府10件、兵庫県23件、という分布です。

◆ 肝心の認定基準には、どんな点が挙げられているのでしょうか。表に示した通り、項目は大きく5つに分かれます。「管理組合の運営」「管理規約」「管理組合の経理」「長期修繕計画の作成及び見直し等」「その他」です。

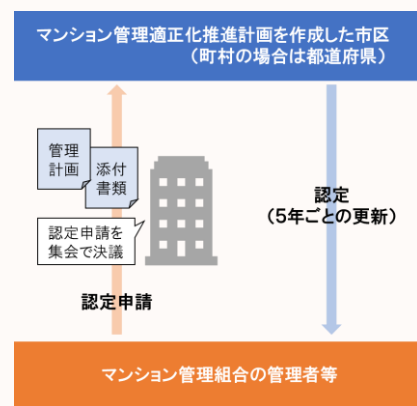
管理組合の運営	長期修繕計画の作成及び見直し等
管理者等が定められている <input type="checkbox"/>	「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている <input type="checkbox"/>
監事が選任されている <input type="checkbox"/>	長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている <input type="checkbox"/>
集会が年1回以上開催されている <input type="checkbox"/>	計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる設定である <input type="checkbox"/>
管理規約	将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない <input type="checkbox"/>
管理規約が作成されている <input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/>
災害等の緊急時や管理上必要な時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 <input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/>
管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている <input type="checkbox"/>	その他
管理組合の経理	組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>	
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない <input type="checkbox"/>	
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 <input type="checkbox"/>	

※チェック項目は、国土交通省が定める管理計画認定制度の認定基準です。認定する市区において独自の基準を追加して定めている場合があります。

【出典】国土交通省「マンション管理・再生ポータルサイト」に掲載のリーフレットより引用

◆ 認定を受けたマンションは、金融・税制面で優遇措置が適用されます。例えば、管理組合が住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資を利用する場合、金利が年0.2%引き下げられます。修繕積立金の運用で住宅金融支援機構が発行する「マンションすまい・る債」を購入する場合には、債券の利率が市場金利などを踏まえ上乘せされます。また、一定の要件を満たすマンションで長寿命化工事が実施された場合、工事完了翌年度の建物部分の固定資産税について6分の1から2分の1までの範囲内で減額措置が適用される、というものです。

「適正な管理」の主人公は管理組合の皆様です。管理認定計画制度の活用を検討することを通じて、組合運営をどのように進めていけばいいのか、「適正な管理」への道筋を探ってみてはいかがでしょうか。



【出典】国土交通省HP掲載資料を基に作成

NEWS 事例紹介

■ ガーデン堀ノ内住宅 上棟式

2022年5月に本体工事に着手した本案件ですが、2023年11月に全棟上棟を迎えることができました。無事上棟に至ったお祝いとともに、今後の安全と予定通りの建物竣工を祈願するため、2023年12月6日に上棟式を執り行いました。RC造マンションでは上棟式の開催は稀ですが、地権者様から開催のご希望もあり、上棟式実施の運びとなりました。

< 物件概要 >

建替前 : RC造11階建 総戸数238戸
1968年竣工

建替後 : RC造地上14階建
(予定) 総戸数371戸 2024年9月末竣工



上棟式の様子

■ 「野村のマンション再生セミナー」を開催いたしました

2023年10月に「野村のマンション再生セミナー」を開催いたしました。

当日は(株)都市空間研究所 代表取締役 野牧様に『マンション敷地売却事業の実例紹介』について、また戎正晴弁護士に『区分所有法の改正』についてご講演いただきました。

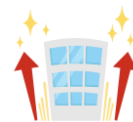
講師の先生方による、豊富な実務経験を踏まえたご講演に、多くの参加者の方々から非常に活発なご質問をいただき、盛況のうちに閉幕致しました。

今後も皆様の「より快適な住まいへの再生」の一助となるよう、様々なテーマでのセミナー開催を予定しております。



当日のセミナーの様子

個別説明会、随時開催いたします！



管理組合の皆様のご要望に応じ、様々な形式で個別説明会を開催させていただきます。お気軽にお申し付けください。

