

令和4年度 第1回  
マンション管理基礎セミナー

# 開催報告



と き : 令和4年 8月 6日(土) 13:00 ~ 15:30

と ころ : アエル 5階多目的ホール・他

主 催 : マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

公益財団法人 マンション管理センター

## 第1部 講演

『マンション管理適正化法改正と認定制度について』（参加者 57名）

講師 （公財）マンション管理センター 企画部長 阿部 吉男 氏



ただいまご案内いただきましたマンション管理センターの阿部と申します。  
よろしくお願いいたします。

私はマンション管理センターの企画部と業務部を兼務させてもらっていますが、4月から業務の方に携わらせて頂いているところです。これまで、業務部、企画部でどんな仕事をしてきているかといいますと、住宅金融支援機構さんや沖縄公庫さんのマンション共用部分リフォーム融資の債務保証を行っております。あと皆さん聞かれたことがあるかも知れませんが、マンションみらいネットに関する業務を行っております。

これからご説明させていただくマンション管理適正化法の改正で認定制度が始まるということで、センターの方で管理認定手続支援サービスというものを4月から開始しております。その他今日は特に説明には入ってこないのですが、新築住宅を対象にした予備認定という新しい制度の方も始めておりまして、こちらの方も4月から担当させて頂いているところです。

本日は50分ということになりますけれども、盛りだくさんな情報になってしまいますので、まず大枠を掴んでいただければと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

ここにお題がございますようにマンション管理適正化法の改正と認定制度についてということでございます。まず入り口のところで国の話になりますが、全般的な法改正等の状況のご説明をさせて頂いて、その中の認定制度の位置づけ、そのあと昨年いろいろ国の方でガイドラインの改正というのが行われております。これが認定基準に深く関わってくるところになりますのでその辺りのご紹介をさせて頂いて、支援サービスの具体的な中身のご説明をさせていただければと思います。本日はよろしくお願いいたします。

## I マンション管理適正化法も改正と管理計画認定制度について

## ----- 【 1）経緯 】 -----

早速資料の方に入らせていただきたいと思います。こちらの方で経緯をまとめさせて頂いております。建物の老朽化ですとか管理組合さんの担い手不足ということで高経年マンションが今後急増する見込みであるということで、維持管理の適正化が喫緊の課題です。さらに老朽化が進んでも修繕が困難な場合の再生に向けた取り組み、こちらも喫緊の課題になっているというところで。

この2つを背景にして、2年前になります、令和2年に法律が改正されております。管理に関する「管理の適正化の推進に関する法律」と再生に関する「建替え等の円滑化に関する法律」です。

この管理の適正化を推進するためということで、地方公共団体さんによるマンション管理適正化推進計画制度、これと関連する管理計画認定制度というものが創設されました。

それに、先ほど申し上げた通り、当センターの方ではこの認定制度を円滑に進められるようにするためということで、管理計画認定手続支援サービスというインターネットのサービスを今年の4月から提供させていただいております。

下の方に管理計画認定制度等の詳細については国交省さんのポータルサイトをご確認ください、URL を記載しております。こちらを見ていただければ、いろいろな資料が入っているのですが、次のページからいくつか今日ご説明のために抜粋をさせて頂いておりますので、簡単に触れていきたいと思っております。

まず、法律の改正の全体像というところでございます。先ほどの管理の適正化の推進のところと建替え円滑化法の一部を改正する法律ということになっております。下の方の青い部分と白い部分で四角が分かれていると思っております。この上段の方が管理適正化法の改正ということで、特に今日関わってくるのは下の方、地方公共団体さんによるマンション管理適正化の推進ということで新たな位置づけがなされたということです。

こちらが今年4月1日から施行されているということで、先ほど申し上げたマンション管理適正化推進計画とそれに伴う管理計画認定制度、またご説明いたしますが、管理適正化のための指導助言等という措置の方も新たに位置づけられているところでございます。

下の緑の四角の方ですね、こちらはちょっと今日の主題とは関係ないんですけども、マンションの再生の関係につきましても大きな改正がされております。まず除却の必要性に係る認定対象の拡充とありますが、こちらの方はもともと敷地売却制度というものがすでに法律で決まっているところで、その対象になるような建物の要件を拡充して、外壁の剥落等により危険が生じるものとか、バリアフリー性能が確保されていない

ものとかを対象にして追加したというところと、下の方で団地の再生になりますが、団地の敷地を分割する制度というものが法律的に位置づけられたところがございます。

こちらのページが管理適正化法の改正の全体像という形になっております。こちらです、下の方を見て頂きますと、国の基本方針の策定もありますが、今回は地方公共団体さんの方で適正化の推進ということが位置づけられたというところなんです。左側が助言、指導及び勧告ということで、こちらの方は管理が著しく不適切であるというような場合には勧告までできるような規定が法律で決められたというところがございます。右側が管理適正化推進計画制度ということで、地方公共団体さんの方で任意になりますが適正化の推進のための計画を策定することができるということで、先ほど仙台市さんで今パブリックコメント中だとかご説明がありますが、作成中ということになるかと思っております。この適正化推進計画制度が作られた際に、この下の方です、計画認定制度ということで認定をすることができるということになります。こちらの左側の方は管理がうまくいってないところ、これは指導助言しながら底上げしていきましょうということなのですが、右側の方はどちらかというところの一定の水準まで行っていれば適切に管理されていますということで、行政の方で認定しますという仕組みになっているというところがございます。こちらが計画認定制度の概要というところで全体像をまとめているところがございます。

繰り返しのところが多いんですけど、左の方にイメージとあります。組合さんが認定申請をして認定を受けると5年ごとの更新という形になります。右側に認定基準とありますが、こちら昨年9月28日に認定基準というものも定められているところがございます。そして下にありますように、管理計画認定をして、それが市場の評価に繋がって、さらに管理意識の向上に繋がって、さらにまた管理の適正化が図られるといった好循環に繋がると期待されているという仕組みかなと思います。

続いて6ページ目以降にガイドラインというものがいくつか出てくるのですが、マンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインの概要とあります。後で引用させていただく際には「認定事務ガイドライン」という風に言わせていただくと思っておりますが、上の方に書いてあります通り、実際の認定というのは都道府県等が認定事務を行うということになるというところなんです。先ほど前のページで見ていただいた通り、基準が定められていますが、実際にどういった書類を出してその基準を満たしているかどうかの審査するのかとか、どういった観点でその基準に合っているかどうか見られるのかというところがあるかなと思います。申請者側のマニュアルではないですが、審査をする側の地方公共団体さんがこういう書類を持ってこういう観点で見ていくんですよというところを国の方でまとめているガイドラインになります。こちらを見ていただくと、どのような準備をしておけば認定をしてもらえないかという目安になるかなという風に思いますので非常に重要なガイドラインでございます。こちらの方は国交省さんのホームページにPDFで公開されているものがございますので、ぜひ一度現物の方もご覧いただければと思います。

続いて7ページ目ガイドラインで、こちらの方は長期修繕計画ガイドライン等の改定ということで、昨年9月に改訂がされているものでございます。元々平成20年にできていますので久々の改訂だったと思います。こちらについても先に下の方を見ていただくと、この部分で書いておりましたが、下の方ですね※で書いておりましたが、上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度認定基準となっていましたということで、今回改定されたガイドラインの中身が認定基準の方に影響してきているということでございます。是非ガイドラインの改正後のものについても知っておいていただければと思います。是非ガイドラインの改正後のものについても知っておいていただければと思います。こちらの方も国交省さんのホームページでPDFで公開されているものでございます。結構分厚いものですが、是非一度ご覧いただければと思います。このガイドラインがどんなものかといいますと、一番上にありますように長期修繕計画の作成ですとか見直しにあたっての指針を示すものというものでございます。具体的に標準的な様式ですとか、こういう風に作った方がいいですよとか、どんな項目を入れた方がいいですよとか、そういったものが書かれているものでございます。今回のポイントで主な見直しの内容とありますが、基準に関わってくるところですが、以前改定前は既存マンションについては長期修繕計画の計画期間は25年というようにしていましたが、今回改正後は新築マンションと同様に大規模修繕工事を2回含む30年以上というふうに変ってきているというところでございます。こちらが認定基準にも繋がってきているというところですので、また後ほど説明したいと思います。

続いて3つ目のガイドラインになりますが、マンションの修繕積立金に関するガイドラインの改訂ということで、こちら先ほどの長期修繕計画のガイドラインと同時期、昨年9月に改定がなされています。このガイドラインは概要にありますように、修繕積立金の目安について平米単価で示すというところとあと積立方法について解説をして、適切な修繕積立金の設定や理解を促すためのガイドラインという風になっています。こちら今回改定されていまして目安とする平米単価が更新されているということとその目安を計算する計算式が変わってきているということです。下の方にまとまっているものですが、これはそのままダイレクトに今回の管理計画認定基準の方に引用されてくることとなりますので、こちらガイドラインの方も合わせてご案内をさせていただきます。

次に管理計画認定手続支援サービスおよび事前確認ということで、これからご説明する内容について全般的なところを国交省でまとめている資料ですので、こちらはイメージとしてご覧いただければと思います。ご説明は次のページから進めていきたいと思っております。

----- 【2）支援サービスの概要等について】 -----

----- ①支援サービスの概要 -----

資料10ページになります。ここから支援サービスの概要ということになります。管理計画手続支援サービスということで、大きく3つのねらいで構成されています。

まず1番目のまるですが、マンションの管理組合さんの方が認定申請をするということになるのですけれども、手続きを円滑化するためということで、当センターでインターネット上のシステムを提供させて頂いています。システムをご活用いただくことによって申請をスムーズに行うことをねらいとしています。

2番目ですが、申請者の方が管理計画認定申請を行って、地方公共団体さんの方で審査をするということになるのですけれども、その前に当センターの方で事前確認講習というのを行っており、この講習を修了したマンション管理士さんに認定基準への適合状況を見ていただくということであらかじめ基準の適合を確認した上で認定申請をすることができる仕組みで、事前確認という風に呼んでいます。事前確認をさせていただき、適合しているということであれば、ここにありますように事前確認適合証を発行させていただくということになります。この事前確認適合書を発行して、それを活用して認定申請をしていただくことによって地方公共団体は認定の審査もスムーズに行えるというところの仕組みが2つ目ということでございます。

最後ですね、認定を受けられた後の話になりますけれども、認定を受けられたマンションで公表することについて同意いただいたマンションについては、当センターのサイトの方で公表させていただくということでございます。

この3つで構成されているサービスでございます。

#### ----- ②管理計画認定を申請する経路 -----

こちらは、実際サービスを利用される際に、計画認定を申請される際の経路ということでまとめているものでございます。複雑だと思われるかもしれませんが、このパターンのそれぞれで事前確認をどういう方をお願いするかということですか、あとまた管理に関する他の団体さんの制度との併用をするかしないかとか、そういったところの整理をしながらですね、それぞれいろいろなパターンで進められます。

一番わかりやすいのは一番右側のパターン⑤で、こちらは地方公共団体さんに直接申請するというところで、当センターのシステムには入らないパターンで申請します。

パターン①からパターン④までが事前確認を受けられるケースということになります。

パターン④からご説明をさせていただければと思います。これがどんなケースを想定しているかというと、マンション管理センターに事前確認依頼とありますが、事前確認をマンション管理士さんをお願いすることになりますが、特にこの方をお願いするという当てがあるわけでもないといったケースの想定でございます。そうした時にはまずシステムに入っていて事前確認の申請をして頂きますと、下の方にあります通りセンターで委託先に審査をお願いして委託先で講習を修了した管理士さんに基準への適合を見ていただいた結果を踏まえて確認書を出していくという形になります。これがパターン④という形になります。

パターン①はですね、どちらかと言うと、おなじみの管理士さんがいらっしゃる、その方がセンターの講習も終了しているという場合、そういった時には、システムに入る前の段階で、事前確認をお願いしてしまうというケースです。このパターンはシステムへの入り方が変わっています。

パターン②は何かと言いますと、緑の管理業協会さんと出てきますけれどもマンション管理業協会さんの適正評価という制度が始まっているかと思いますが、こちらと併用されるようなケースについてパターン②という形で整理させていただいております。

最後はパターン③です。日本マンション管理士会連合会で行われている適性化診断サービスと併用される場合ということでパターン③として整理しているというところです。

事前確認をどういう形をお願いをしていくかというところを分けさせて頂いています。

----- 参考資料【マンションの管理認定制度及び各評価サービス（概要）について】 -----

次のページ 12 ページです。今出させていただいたマンション管理業協会さんの適正評価ですとかマンション管理士会連合会さんの適正化診断サービスとかの概要を国交省のホームページにまとめたものがございましたの、ご案内させていただきました。中身はお時間のある時にご覧いただければと思います。

13 ページから、今ご案内させていただいたパターンごとのフローをつけさせて頂いております。実際どういう流れで申請をしていくのかというところを見ていただければと思います。

----- 【4】申請主体が直接センターに事前確認の申請を行う場合（パターン④） -----

ちょっと資料、先送りをしてこのパターン④です。

まずこちらからご説明をさせて頂いてその違いということでパターン①から③のに触れさせていただければと思います。一番上にマンション管理組合さんというところがありますのでこちらを着目していただければと思います。手順としまして、総会決議ということで、認定申請をするということとこのシステムを使って申請しますということを経済で決議していただくことがスタートになります。

それからシステムにアクセスして頂きアカウント登録していただきます。アカウント登録をしてセンターのシステムで受け付けますと入金案内のメールが登録されたアドレスに返信されます。そこでこの口座にいくら払ってくださいということをご案内させていただきますので、入金しますと申請できるようになります。

添付書類はデータをアップロードという形で入れます。申請を受けますとこの場合パターン④ですので、私共の方から委託先にこのマンションさんについて事前確認の申請がありましたということで審査の方を依頼します。

事前確認をした結果が出てくると、完了の状態であれば、事前確認の完了通知ということで、電子メールで 該当のマンションさんに連絡します。

確認が終わった段階になりますと認定申請ができるということになりますので、システムの中の認定申請ボタンを押していただくと申請が受け付けられます。この申請の情報は、ここから地方公共団体さんの方に飛んでいくことになります。例えば仙台市さんの登録して頂いたメールの方にはこの組合さんから申請がありましたということで連絡が行きます。そこから地方公共団体さんはあらかじめ事前確認されていた情報を見られるようになりますので、その情報を見ながら地方公共団体さんが認定審査を知る形になります。

実際に問題ないということであれば認定通知書の発行という流れになるんですが、実際認定通知書をこのシステム上からも見られるような形になります。但し、システム上は見本ファイルのダウンロードのみ可です。正式の交付としては地方公共団体さんの方から交付されるという形になります。最後に先ほど申し上げたマンション閲覧サイトです。サイトの方では認定後に公表いただけるということであれば、掲載されていくという流れになります。

これをまず覚えていただいて、さっきのパターンごとに何が違うかということに簡単に触れさせていただきます。

---- (1) 申請主体がマンション管理士に事前確認を依頼して申請を行う場合 (パターン①) ----

13 ページ目です。これは元々この管理士さんをお願いしたいという方がいらっしゃるケースという風に申し上げましたが、事前確認がまず来ているということでこちらの方を先に行ってしまったことを前提にしながら、その後のアカウント登録などの処理に繋がってくると、この事前にやった結果というのはこのシステムで繋がってきますので、元々先に事前確認を行われていたときも事前確認の研修講習を受けられた方がやっているということはセンターで確認させて頂いて事前確認できる形に繋げていきます。

---- (2) (一社) 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 (パターン②) ----

こちらの方でマンション管理業協会さんとの併用する場合ということではイメージ的なご説明ちょっと変わってきてるんですけども、書類のやり取りやとか申請とかは適正評価サービスとセットになってくるということになります。料金のやりとりもセットで対応することになります。入口の所が違ってあることをみていただければと思います。

---- (3) (一社) 日本マンション管理士会連合会の管理適正化診断サービスを併用する場合 ----  
(パターン③)

日本マンション管理士会連合会さん、こちらはほとんど同じなんですが、入口の所で申請情報のところを適正化診断サービスと一緒に入れていくということです。この辺で一体化していくところが違ってきています。認定を受けようといった際に多分色んなお



付き合いがある中で、こういった形で申請していくのかということでは最初に申し上げた通りマンション管理士さんが事前確認をやっていくということになりますので、どういうお願いの仕方をするかということによってパターン選択が変わってくるということです。

----- ③事前確認で確認を行う国の認定基準と確認対象書類-----

17ページから具体的な事前確認を行う場合の認定基準等と確認対象書類というところの説明になります。表に認定基準としてまとまっていますが、この認定基準とこの書類が先ほどご説明した認定事務ガイドラインで示されているそのままの内容を今回まとめさせていただいています。書類の提出がありますが、こちらについては先ほど申し上げた通り具体的に PDF 形式でのデータを入れていただき、行っていくということになります。ちょっと簡単に各基準の所に触れていきたいと思います。

まず最初、(1)ということで管理組合の運営に関する基準というところで、これは分かりやすいかもしれません。①管理者等が定められていること、でこちらを決議した集会議事録の写しを提出します。②監事が選任されていること、でこれを置くことを決議した集会議事録の写し提出、ということですが、こちらについては是非また認定事務ガイドラインをご覧くださいなのですが、監事については区分所有法との関係でいきますと管理組合法人の場合の監事については法律上の規定はありますが、そうでなければ法律上特に決まっているわけではないので、管理規約で監事の職務が所定のもので決まっているかどうかというのを見ていくという形になると思います。具体的には管理組合の業務の執行ですとか財産の状況を監査し、その結果を集会に報告するものとして監事を決めているというような記載が明らかにあるかどうかを確認されますので、ご注意ください。続いて③ですが、集会が年1回以上開催されているということです。黄色でマークして、認定申請日とかこの辺の日にちの扱いについてはちょっと特に要注意ということで、後ほどまとめてご説明をさせていただきたいと思います。③は集会が年1回以上開催されているかどうかというところを集会議事録の写しを見ていくという形になります。

(2) 管理規約というところがございます。①です。これは分かりやすいと思いますが、管理規約が作成されているということでは管理規約の写しを提出していただくという形になっております。②の基準が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こと、これが基準なのですが、その基準とはどういう風に見ていくかというのを先程の認定事務ガイドラインを見ていきますと、標準管理規約を引用しております。②については標準管理規約の単棟型23条に相当する規程と32条6号に相当する規定があることを確認するという形になっています。③です、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について定められていること、こちら認定事務ガイドラインでは標準管

理規約の引用が書いてありまして、これは64条3項に相当する規定があるかどうかを確認するという形になっています。

(3)です。管理組合の経理に関する基準ということで定められておりますが、こちらについては申請する年度の直前の事業年度の貸借対照表ですとか収支計算書を見に行くことになっております。その中で①ですと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、区分経理されているかどうかということと、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滞納ですが、直前の事業年度の終了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割以内であることでこちらを決算書類から見に行くという形になっております。③の滞納については1ヶ月とか2ヶ月とかそういったものは除いて3ヶ月以上のものだけをカウントしていくという形になっております。

20ページですが、(4)長期修繕計画の作成及び見直し等に関する基準ということで、①にありますように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、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の決議がされていること。準拠するとはどういうことか、ガイドラインでは例えばということが書かれてありまして、推定修繕工事項目というものを19項目設定しましょうというのがガイドラインに定められていますが、そういったものが盛り込まれているかといったことなどが認定事務ガイドラインで示されているということです。

②です。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こと、ということでこれは議事録を見ながら7年以内かどうかを確認していくという形になっております。

③です。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、ということでその長期修繕計画の中身を見に行く形になっております。こちらの方ですね、大規模修繕工事という言葉が使われているのですが、これも今回初めてだと思います。マンション管理適正化法の省令の中で大規模修繕工事というものの定義が今回なされておりまして、マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替えを含む大規模な工事ということで、こういった大規模修繕工事が2回以上あるかどうかというところになっています。

④です。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として、見に行くことになっています。大規模修繕工事の前、赤字で、工事直前で一時金を徴収してそれで工事を賄っていくようなことになっていないかというところを見ていきます。将来の一時的な修繕積立金の徴収がどういうものを指すのかというところが事細かに定義されておりまして、ぜひまたガイドラインの方をご覧くださいければと思います。

21ページをご覧くださいければと思います。⑤で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という基準です。こちらの方は先ほどご案内した修繕積立金ガイドラインを見ながら基準を満たし

ているかどうかを見ていくというところになります。⑥です。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ということで、借入れを計画に含んでいてもよいのですが、計画期間内でちゃんと完済するような計画になっているかどうかです。

(5) その他です。①管理組合が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、組合員名簿と居住者名簿の両方を備えているとともに、年に1回以上は確認を行っているかどうか、を見に行くことになっています。こちらの基準については書類、それぞれものを出していただく訳ではなく、備えていますというところと年に一回更新していき、というところの表明保証書というものを提出していただくという形になっています。最後②です。都道府県等独自の基準のところになりますけれども、先ほどの仙台市さんのご説明を聞くと、ここ仙台市はないのかなというところがございます。

以上が認定基準ということになっております。簡単にかいつまんでご説明しましたが、具体的には、ご覧頂きたいということであれば先ほどの認定事務ガイドラインを見て確認いただくということで、お願いできればと思います。

----- ④認定申請日が起算日となる項目に関する注意事項等 -----

22ページは認定申請日となる項目に関する注意事項ということでまとめさせて頂いておりますが、こちらの方向を申し上げているかという注3のところを書いておりますけれども、認定申請日が期日として大事になってきます。今回インターネットサービスで事前確認をしていただくところから手続きが始まります。事前確認の審査にはここにありますよう大体1~2か月ぐらいはかかるかなという風に思っておりますので、事前確認が終わってから、先ほど見ていただいた通り、認定申請という形になりますので、その分ちょっと前もって逆算していただいて、ゆとりを持って見ていただく必要があります、というところのご説明でございます。

具体的にどういったところでご注意いただきたいかというところが、先ほどの長期修繕計画の作成の7年以内かどうかというところですか、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上といったところで、申請日が変わることによって2回入ってないとか7年以内かどうかとか、ずれてしまう可能性があるのご注意ください、というところでございます。最後はもうちょっと大まかな話で、先程経理関係の基準のところの前事業年度の書類を見に行くということで申し上げたのですが、事業年度が変わってしまうタイミングになりますとその前事業年度が前々事業年度になってしまうということになりますので、この辺りもご注意頂き、申請をいただく必要があるということでございます。

## -----3) 支援サービスの利用料金について-----

23 ページ、料金の取りまとめというところでございます。大きく分けて2つの料金で構成させて頂いております。上の、ア) ということでシステム利用料はパターン①から④までありますが、共通にして事前申請あたり1万円頂くということでお願いしております。事前確認審査料については、先ほど申し上げた通り、色々なパターンがございますので、それぞれによって変わってきます。当センターに直接申請いただくのがこのパターン④ということですが、その場合の審査料については長期修繕計画1計画あたり1万円ということで設定させて頂いております。ただし、今年度については無料ということで開始させて頂いているところです。

この長期修繕計画1計画あたりというところですが、例えば団地とかですと団地全体の計画と各棟の計画みたいな複数の長期修繕計画があったりするケースがあるかと思いますが、その時は計画数分の手数料とするという形になっています。一方で例えばパターン①みたいにお馴染みの管理士さんと相対でということであればその委託先となる管理士さんとの間でお決めいただくということになりますので、この辺りのパターンによって変わってくるというところでございます。

## -----4) 支援サービスの利用にあたっての注意事項 -----

24 ページをご覧頂ければと思います。全般的な注意事項をまとめさせて頂いております。先ず①です。支援サービスをご利用できるエリアということでは、管理計画認定申請ができるのは管理適正化推進計画の作成をされている地方公共団体のエリア内ということになります。先ずは推進計画がないと申請そのものがないということになります。時々、先に適合確認だけでもできないか、といったことを聞かれるケースもあるんですが、あくまでもそのエリアにおいて認定がスタートしてからとお願いしているところです。

②です。地方公共団体の独自基準についてということで、先ほどご説明したのは国で定めている全国统一の基準ですが、地方公共団体独自にプラスアルファの基準を定めているケースがあります。そこについては事前確認の対象外とさせて頂いております。先ほども申し上げましたが、サービスの利用ですとか認定申請の際には集会の決議が必要になるというところです。認定の有効期間は5年です。

## -----Ⅱ「管理計画認定マンション閲覧サイト」について-----

25 ページです。先程認定されたマンションをサイトで公表しますと申し上げましたが、もこちらに URL と QR コード、あと今ですね1件だけ登録されているのですが、公表されていますので、イメージということでご案内させていただきました。

-----Ⅲ「【フラット35】維持保全型」の適用について-----

26ページ、認定を受けた場合のメリットの制度ということになります。上の方がもうすでに始まっているところで、フラット35の維持保全型の対象になりますということで、こちらは金利が0.25%低くなるということです。

-----Ⅳ「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げについて-----

26ページ、下の方です。こちらのマンション共用部分リフォーム融資ということで、これが10月からの予定です。認定を受けられた場合には0.2%金利が低くなるということで予定されているということです。

-----Ⅴ お問い合わせ先 -----

27ページです。

①「マンション管理計画認定制度相談ダイヤル」について  
日管連さんで電話相談に対応します。

②「管理計画認定手続支援サービス」について  
マンション管理センター 企画部内に対応窓口を設定しております。  
利用案内にまつわるURLとQRコードを記載しました。

----- 参考資料 -----

参考資料ということで入力画面のイメージをつけさせて頂いております。

アカウントの登録とかその辺が済んだ後ということで具体的に申請情報を入れていく段階での入力画面のイメージという風にご覧いただければと思います。

基本情報ということでマンションの名称ですとか組合さんの名称とか管理の形態など、順々に入れていただくという形になります。

関連することを大見出し、小見出しに沿って登録いただけるように、レイアウトされています。

＝ 基本情報 ＝

マンション全体概要

管理体制

管理組合運営

管理規約

長期修繕計画及び資金計画

イメージとして伝わればと思ひまして同資料をつけさせて頂きました。

だいぶ盛りだくさんになってしまったのですが、私のご説明は以上とさせて頂ければと思います。

ご清聴ありがとうございました。

司会：ありがとうございました。

それでは、只今の講演に関するご質問をお受けいたします。

時間の都合上お二人のみとさせていただきます。

大変申し訳ございませんが、ご質問のある方はその場で挙手をお願いいたします。

スタッフがマイクをお持ち致します。どなたかいらっしゃいませんかでしょうか。

Q1

仙台市内のマンション管理組合の役員をやっているものです。

質問ですが、資料が良く見えない。手元の資料は会場が暗くて見えない、読めない。

また、今回の適正化に対する認定制度の内容、手続きが我々年寄りには難しい。もっと分かり易く簡素に。財団や行政の簡素化の手伝いが必要です。

改善点を質問させていただきます。

A1

質問というか、ご要望でしょうか、反省点でしょうか。

資料が見えにくいところにつきましては、大変失礼いたしました。

支援サービスにつきましては、紙ベースの申請よりも効率化を図っているものとして、PCを活用しながら、内容の分かり易さに努めております。今回の内容はインターネットでの支援を基本のサービスとして、ご紹介させていただいております。申請の簡素化については、ご意見、ご要望としてお受けいたします。具体的にどうしたら、という事柄がありましたら、教えてください。

Q1-2

パソコンのシステム、入力が煩わしいです。

A1-2

ありがとうございます、参考にさせていただきます。

Q2

青葉区の管理組合理事長をやっています。

申請支援のパターンが5つ用意されており、当管理組合はパターン⑤を選択したいと考え準備を進めています。パターン⑤に関する注意点を教えていただきたいです。

また、管理業協会の適正評価制度など、混乱をきたす施策が並行して走っていることで、分かりにくくなっていますか。改善の余地はありませんか。

A2

地方公共団体さんの中には、システムを前提としたパターン①から④のみとするところもあると聞いています。

仙台市さんはこれからの展開になりますので、そのあたりがどうなるか確認が必要と  
考えます。

パターン②について、うまく使っていただけるように協力できればと思っております。  
管理業協会さんとの円滑な連携を図っていきます。

以上でございます。

ありがとうございました。

司会：ありがとうございます。

それでは大変申し訳ございませんが、予定の時刻を過ぎておりますので、只今のご質  
問で終了させていただきます。

また何かございます場合は改めてお問い合わせ頂きますようお願いいたします。

以上をもちまして、第1部の公演を終了とさせていただきます。

阿部様ありがとうございました。





## 第2部『マンション管理交流会』

### ① マンション管理・理事会運営

6階会議室（参加者12名）

主に役員のなり手不足や役員後継者育成について活発な意見交換がありました。



### ② 大規模修繕工事・耐震改修工事等

6階会議室（参加者10名）

大規模修繕工事や耐震改修工事について有意義な意見交換ができました。



### ③ 高経年マンション

6階会議室（参加者11名）

役員選任や修繕積立金の増額の問題等、話し合いました。





セミナー

### 『個別相談会』

5階楽屋（参加者5組5名）

5階ホール後方の楽屋で、5件の相談に対応しました。



### 『5階 マンション情報展示コーナー』

「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」所属の10団体による情報展示コーナーを設けました。



仙台市



住宅金融支援機構 東北支店

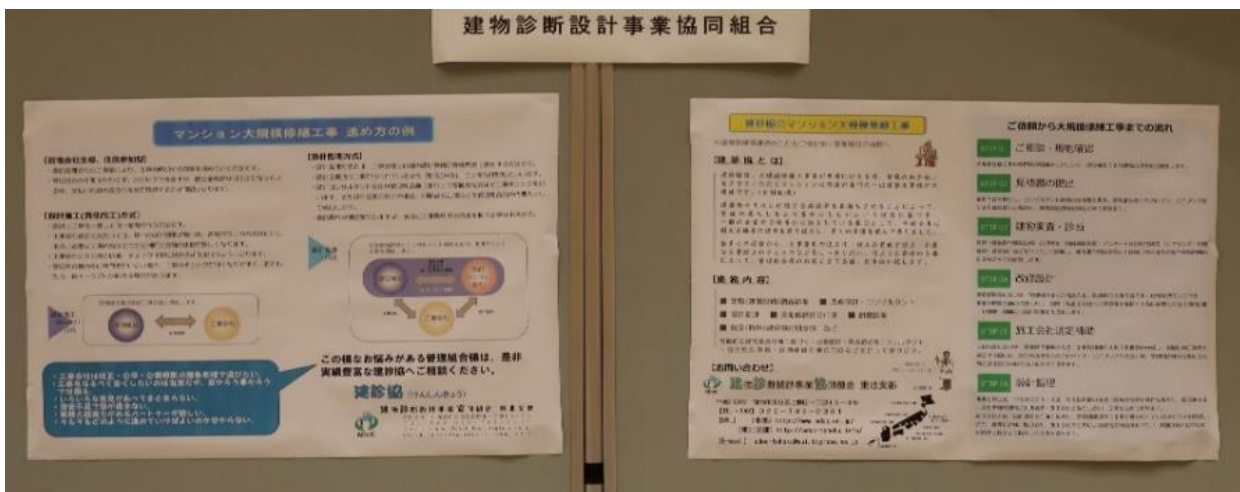
セミナー



NPO 法人 東北マンション管理組合連合会



仙台市 ガス局



建物診断設計事業協同組合 東北支部



セミナー



宮城県宅地建物取引業協会



全日本不動産協会 宮城県本部



宮城県マンション管理士会

## 最後に・・・

新型コロナウイルス感染症の影響下で、参加人数の制限のあるなか、マンション管理に熱心な皆様にご参加いただき、無事に開催できましたこと、御礼申し上げます。誠にありがとうございました。

これからも皆様のお役にたてるセミナーを企画してまいります。

次回の令和4年度「第2回マンション管理基礎セミナー」は、

**令和4年11月12日（土）**

に、アエル5階多目的ホールで開催予定です。

（令和4年9月）



■ この報告に関するお問合せ先

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局

TEL 022-266-5866      FAX 022-266-5896

Eメールアドレス [contact@mansion-network.com](mailto:contact@mansion-network.com)