



# マンション通信 第88号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

## 管理計画認定取得のススメ

### はじめに

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（令和2年6月24日公布）により、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合には、地方公共団体から認定を受けることができるようになりました。

江戸川区では令和5年8月15日より認定制度を開始しました。認定申請には集会の決議が必要ですが、きちんと管理されているマンションという評価は勿論のこと、色々なメリットもあります。皆さんのマンションも認定を受けてみませんか。

### 認定を受けるとどんなメリットがあるの？

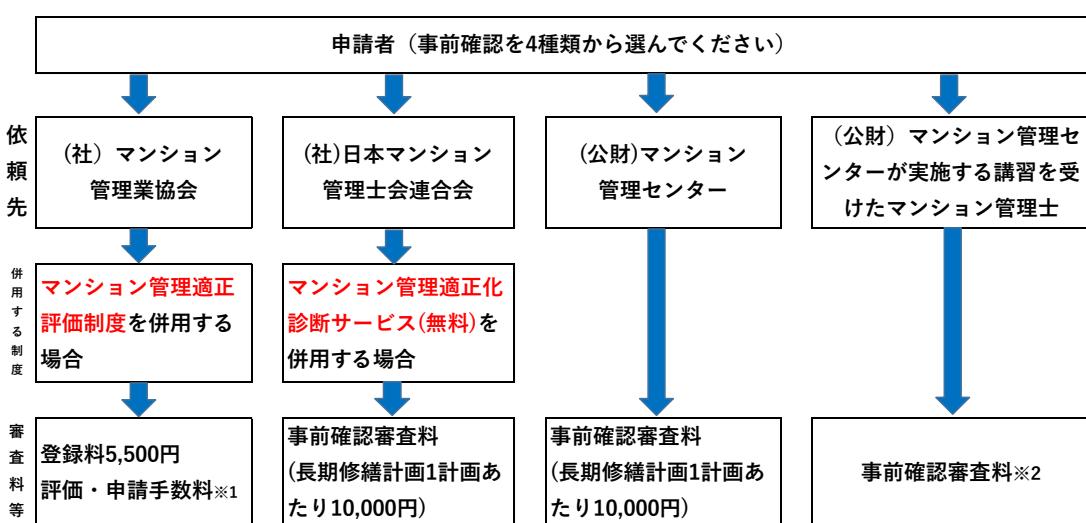
認定を取得した場合のメリットには次のようなものがあります。

1. 住宅金融支援機構融資（フラット35）の金利が当初5年間年0.25%引き下げ
2. 住宅金融支援機構融資（マンション共用部分リフォーム融資）の金利が年0.2%引き下げ
3. 住宅金融支援機債券「マンションすまい・る債」における利率の上乗せ
4. 認定を受け一定の要件を満たしたマンションが長寿命化工事を実施した場合、翌年度に限り建物に課される固定資産税を1/2減額（令和5年4月1日～令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事が対象・令和3年9月以降に国土交通省のガイドライン／修繕積立金目安の最低金額以上に値上げしたところ）
5. 市場におけるマンションの評価・管理水準の維持向上、地域価値の向上、空き住戸の減少

※1 評価者ごとの自由設定

※2 管理組合とマンション管理士との間でお決めください

### 【事前確認の流れ】



### ～CONTENTS～

管理計画認定取得のススメ	1～4
マンションにおける外部管理者方式って何？	5～7
江戸川区からのお知らせ	8

すべてのメリットに該当するとは限りませんし、費用が掛かりますので、事前によく検討していただいた上で総会に上程するとよいでしょう。（費用は手続き方法によって異なりますのでご注意ください。）

## 申請する前に事前確認を依頼します

認定基準を満たしていく書類も揃ったら事前確認を依頼します。事前確認を行えるのは、(公財)マンション管理センターが実施する講習を受けたマンション管理士のみです。事前確認は4種類から選べます。それぞれ審査料は違うので、依頼先にお問い合わせください。

わせてください。江戸川区では直接区に認定申請する方法は取り扱っていませんのでご注意ください。

## 認定基準をチェックしてみましょう！

下記の表を見ながら 17 項目の認定基準を満たしているかチェックをしていきましょう。

基準の内容		アップロードする書類
管理組合の運営	①管理者等が定められていること	<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 ※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>
	②監事が選任されていること	<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 ※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>
	③集会が年1回以上開催されていること	<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> </ul>
管理規約	④管理規約が作成されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理規約の写し</li> </ul>
	⑤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	
管理組合の経理	⑥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	<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において決議された管理組合の賃貸対照表及び収支計算書 ※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において決議された収支計算書</li> </ul>
	⑦管理費、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	<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> </ul>
	⑧修繕積立金会計から他の会計へ充当されていないこと	<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において決議された管理組合の賃借対照表及び収支計算書 ※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において決議された収支計算書</li> </ul>
作長期修繕計画等の見直し	⑨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	<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> </ul>
	⑩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	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期修繕計画の写し</li> </ul>
	⑪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	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul>
	⑫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	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul>
	⑬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	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期修繕計画の写し</li> </ul>
その他	⑭長期修繕計画の計画期間全体で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	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期修繕計画の写し</li> </ul>
	⑮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	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期修繕計画の写し</li> </ul>
	⑯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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えると共に、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共に、年一回以上更新していることに関する表明保証書等)
⑰都道府県等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		認定の申請又は更新申請を決議した集会の議事録の写し マンション管理センターが発行した事前確認適合証



なお、江戸川区では以下の独自基準があります。未提出の場合には、認定申請後にご連絡を差し上げますので、速やかにご提出ください。

1. 昭和58年以前に建築されたマンションはマンションの管理状況届出書を区に提出していること

2. 平成17年以降に建築されたマンションは、管理組合等設立届を区に提出していること



#### チェックポイントなど

総会議事録に記載がありますか？署名・押印はありますか？

監事は総会の決議で選任されていて議事録に記載がありますか？

令和3年6月に改定された標準管理規約に準拠していますか？（23条、32条第6号、64条第3項）  
改定していない場合は総会を開催して議決する必要があります。

賃貸対照表や収支計算書が認定基準を満たしていて議決されていますか？規約に余剰金の充当を認めるような規定はありますか？

賃借対照表と収支計算書の提出は必須です。余剰が発生していても他会計へ充当したり還元していくはいけません。

長期滞納者などが多く存在していませんか？

徴収すべき修繕積立金の合計と滞納している修繕積立金の合計を出しましょう。

（直前の事業年度において滞納期間3か月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額/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）≤1割となっていますか？

長期修繕計画の内容や修繕積立金について総会で決議されていますか？

長期修繕計画作成ガイドライン（国交省のHPでダウンロードできます）に示されている19項目の修繕工事の内容が盛り込まれていますか？

項目を省略しているものは理由を明記してありますか？

長期修繕計画は30年以上ありますか？その中に大規模修繕工事が2回以上ありますか？

長期修繕計画に一時的な徴収を予定していませんか？修繕積立金が著しく低くないですか？

修繕積立金のガイドライン（国交省のHPでダウンロードできます）の平均より上回っていますか？

修繕積立金の月当たりの単価が明記されていますか？

事前確認が終わると自動的に発行されます。

<修繕工事項目>	
1	仮設工事
2	屋根防水
3	床防水
4	外壁塗装等
5	鉄部塗装等
6	建具・金物等
7	共用内部
8	給水設備
9	排水設備
10	ガス設備
11	空調・換気設備
12	電灯設備等
13	情報・通信設備
14	消防用設備
15	昇降機設備
16	立体駐車場設備
17	外構・附属施設
18	調査・診断、設計、工事監理等費用
19	長期修繕計画作成費用



## それでは申請してみましょう！

事前確認審査料以外にシステム利用料 10,000円がかかります。管理計画認定手続き支援システムに必要事項を入力後、システム利用料を支払い、申請情報登録し必要書類をアップロードします。

事前審査が終わると適合通知メールが届くので、システムから事前確認適合証と認定申請書（システム上で自動生成）を添付して認定申請をします。区への認定申請手数料は無料です。

マンション管理センターの管理計画認定手続き支援サービス（システム）に接続して入力  
システム使用料 1申請あたり10,000円

センターでの確認

マンション管理センターが発行する事前確認適合証を受領

江戸川区へ管理計画認定支援サービス（システム）からオンラインで申請

区で内容の確認

江戸川区から認定証発行（郵送）

マンション管理センターの閲覧サイトでマンション名と所在地を公表（希望者のみ）

## 審査後

認定基準に適合すると認められた場合は、区から認定通知書と認定ステッカーを郵送します。認定ステッカーは、エントランスなどに貼ってください。

### 【認定制度に関する問い合わせ先】

内容	連絡先	電話
申請に関すること	都市開発部建築指導課耐震化促進係	03-5662-6389
制度全般に関すること	マンション管理計画認定制度相談ダイヤル	03-5801-0858
事前確認・管理計画認定手続き支援システムに関すること	公益財団法人マンション管理センター企画部	03-6261-1274
マンション管理適正化評価制度に関すること	一般社団法人マンション管理業協会	03-3500-2721
マンション管理適正化診断サービスに関すること	一般社団法人日本マンション管理士会連合会	03-5801-0843
「フラット35」「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げに関すること	独立行政法人住宅金融支援機構	「フラット35」 0120-0860-35 「マンション共用部分 リフォーム融資」 03-5800-9366
固定資産税減額に関すること	江戸川都税事務所固定資産税課 固定資産税班	03-3654-2157

認定の更新は5年後（集会の決議が必要）です。改めて申請が必要になりますので、認定通知書は大切に保管しておいてください。

## 最後に

この紙面では全てのパターンや詳細について掲載することは難しく、むしろ混乱させてしまう可能性がありますので控えさせていただきます。ご自分のマンションにあった方法で進めていただければと思います。4パターンある事前確認依頼先とよく相談するようお願いします。

申請から認定までは概ね1ヶ月かかります。不備や追加資料の提出などがあると更に日数がかかりますのでご了承ください。

ちょっと大変そうだと思われる方も多いと思いますが、ご自分のマンション管理を見直すきっかけとなり、適正な管理に結びつくこととなるでしょう。



ステッカーの見本



HP はこちらから

# マンションにおける外部管理者方式って何？

マンション管理士 中村博幸

マンション管理における外部管理者方式をご存知でしょうか。令和6年6月、国土交通省から「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン(以下、外部管理者方式 GL)」が公表されました。ここにおいて、それまでの第三者管理者方式とされていたものが、外部管理者方式に改められました。

本記事ではこの外部管理者方式を紹介します。今後のマンション管理の在り方の1つとして、ご理解頂ければと思います。

＜表1. マンションの管理者方式概要＞

方式	概要
区分所有者管理者方式	区分所有者の中から選ばれた管理者（管理組合役員、理事長など）が管理を行う方式
外部管理者方式 (旧称：第三者管理者方式)	マンション管理や組合運営を外部の専門的知識を有する者（マンション管理士、一級建築士、弁護士、公認会計士、管理会社など）に委託する管理方式
管理業者管理者方式	外部管理者方式にあって、特にマンション管理業者（管理会社）がこれを担う方式

## ●外部管理者方式のメリット、デメリット

マンション管理の主体は区分所有法第三条の下、区分所有者全員から構成される管理組合です。多くのマンションでは、管理会社との管理委託契約の形で、管理の大部分を管理会社に委託しています。令和5年の国土交通省マンション総合調査では、全部委託、一部委託を合わせると約9割のマンションが何らかの形で管理会社と委託契約を結んでいます。その中にあっても、管理者は、管理組合理事会の理事長であり、これらが区分所有者管理者方式になります。

マンションにおける「2つの老い」のとおり、建物の老朽化に伴いマンションの問題が多くなり複雑化し、一方で区分所有者の高齢化に伴いその対処が難しくなったことから、「外部専門家の活用ガイドライン(平成29年6月)」にて外部管理者方式（当時、第三者管理者方式）が取り上げられました。

管理組合にとって、外部管理者方式のメリットデメリットは下記のように整理できます。

＜表2. 外部管理者方式のメリット/デメリット＞

メリット
1. 負担の軽減 区分所有者や居住者の高齢化に伴い、役員のなり手が不足する問題を解消。専門家に管理を任せることで、区分所有者の心身面での負担が大幅に軽減。
2. 専門知識の活用 専門家の知識と経験を活かして、適切な管理や修繕計画を立てることが可能。専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待できる場合がある。
デメリット
1. コストの増加 外部管理者を雇うための費用が発生し、管理組合の支出が増大。管理者と管理組合の利益が一致しない場合、利益相反が発生するリスクが高まる。
2. 区分所有者の関与の低下 外部管理により、区分所有者の関与の意識が低下、コミュニティの一体感が薄れる。居住者間交流の減少により、マンション内の問題解決が遅れる可能性あり。

## ●当初の外部管理者方式

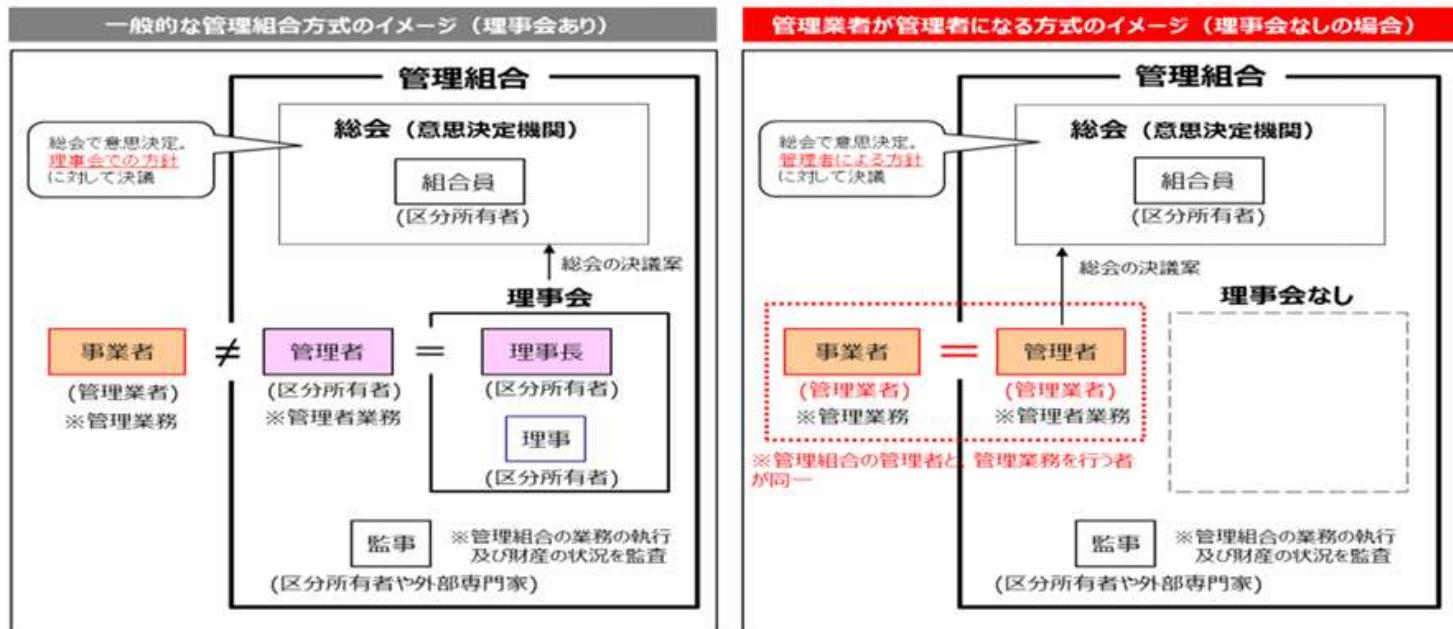
この外部管理者方式は、当初、マンション外部のマンション管理士、一級建築士、弁護士、公認会計士など、専門的な知識を有する者に管理者を委託することが提唱されました。

高齢者が区分所有者の多くを占めるようなマンションで一定の成果は出たものの、思った以上には普及せず、一方で現役世代が中心のマンションでは、管理を全て外部にお任せしたいという管理組合からの期待が大きくなり、管理会社が外部管理者方式における管理者を担うケースが出てきました。

## ●管理会社による外部管理者方式（管理業者管理者方式）

管理会社が外部管理者方式を担う場合、その多くは理事会を設置しないという形をとります。勿論、管理会社が管理者を担いながら、区分所有者による理事会を設置することもできますが、後述のメリットが小さくなります。

## 外部管理者方式の概要



＜図1. 外部管理者方式の概要(イメージ)＞(国土交通省資料より)

理事会を設置しない場合、図1の右側のような構成となり、区分所有者負担は大きく軽減されます。また、管理会社にもメリットが大きく、毎月の理事会準備が不要となり、一人の担当者がより多くのマンションを担当でき、大きなコスト削減となります。管理委託費減となることもあります。管理委託費減となることもあります。この場合、「管理者と管理組合の利益相反」については、より注視する必要が出てきます。

### ●管理業者管理者方式の問題点

一度、管理業者管理者方式にすると、それ以降、区分所有者管理者方式に戻し難い（実質戻せない）という指摘もありました。一旦、区分所有者の管理意識が薄れてしまうと、改めて管理を担うモチベーションが戻らない点はそうですが、それ以上に仕組みとしての問題点も報告され、下記のように指摘されていました。

- ・管理規約に管理者として、管理会社名が記載される
- ・管理者変更は総会での規約改正が必要となり、組合員総数、及び、議決権総数の4分の3以上の賛成が必要となる

- ・管理者が管理会社の場合、管理者変更の議案を総会に上程しない
- ・組合員が臨時総会を招集する場合、組合員総数、及び、議決権総数の5分の1の同意が必要であるが、管理者に組合員名簿を要求しても、個人情報保護を理由に開示されず、組合員に迫り付けない

戸数が少なく、皆さんが顔馴染みで、管理者変更の賛成票が集まり易ければ区分所有者管理者方式に戻すことは可能ですが、中規模、大規模マンションでは、非常にハードルが高く、実質的に変更するのには困難と思われます。

### ●外部管理者方式 GL の改訂

国交省は「外部専門家等の活用のあり方に関するWG(ワーキンググループ)」を設置し、5回の討議会を踏まえ、令和6年6月に外部管理者方式 GL の改訂を発表しました。本 GL においては、第2章に従来の外部専門家が管理者になるケースが、第3章では管理会社が管理者になるケースがまとめられました。後者は外部管理者方式の管理業者管理者方式とされています。図2の通りです。

## 現行ガイドラインからの拡充内容



前記問題点についても、本 GL では「管理者の解任を可能としておくための措置」の節が設けられ、「①管理規約における管理者名等の固有名詞の排除」、「②解任に向けた総会の招集要件の緩和」、「③区分所有者名簿等へのアクセスの確保」等が盛り込まれました。これらはあくまでガイドラインなので、新たに外部管理者を迎える場合、管理者委託契約書が本 GL に沿っているかの確認は、管理組合で確実に行う必要があります。

### ●外部管理者方式における監事の選任

標準管理規約第41条において、「監事は管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」とされており、業務監査、会計監査の立場にあります。外部管理者方式においてはその重要性はより大きなものとなり、選任方法が下記のように整理されています。

監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい。  
※例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられるときは、  
①区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度）が実施され、  
②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている  
場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。

監事が区分所有者から選任される場合、区分所有者管理者方式における管理者（理事長）に近い重責となり、その負担も大きなものとなります。区分所有者間での議論、相互理解が必要です。

### ●外部専門家への議決権の付与

「管理者の権限の制限」として、総会での外部管理者の意思が強く反映されすぎることを防ぐ観点から、管理者のみならず、外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）も認めないことが望ましいと記載されています。合わせて区分所有者が総会に出席できない場合は、議長委任ではなく、議決権行使書（各議案の賛否を記載した書面）が望ましいとされています。こちらも管理組合で確実に運営を定めていく必要があります。

以上となります。外部管理者方式の採用検討の際は、管理組合の皆さんで外部管理者方式 GL をよく読み、専門家に相談して、進めていきましょう。

国土交通省：「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定について」

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000205.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000205.html)

HP は  
こちらから



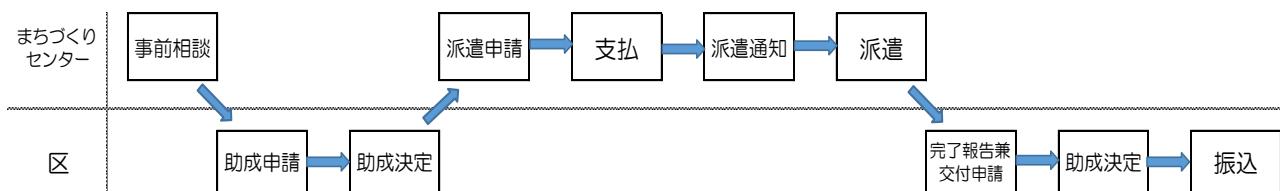
下記のお問い合わせ先・申込先：都市開発部建築指導課耐震化促進係

電話5662-6389

## マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するため、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザーリー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザーリー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。助成額は、派遣料の3分の2(千円未満切り捨て)です。必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。 詳細は下記までお問い合わせください。

### <制度の流れ>



#### 【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 5662-6389

#### 【管理、建替え・改修アドバイザーリー制度（実施内容）に関する問い合わせ、申し込み先】

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 5989-1453

## マンション管理士による無料相談会



相談日時：毎月第4土曜日 13時～16時（受付は15時まで）

相談場所：グリーンパレス2F 相談室（グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。）

定 員：3組（予約優先・当日受付可）※3営業日前までにご予約ください。

## 江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円（役職・資格などにより異なります）です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389  
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】 志賀直哉（東葛西） 杉山一久（春江町） 中村博幸（中葛西）  
増渕裕史（西葛西） 真船常雄（西葛西） （五十音）順