

制度の利用で、こう変えるマンション管理



届出をして

これまでの管理の問題点に気づけた!

これまで竣工当初から同じようにマンション管理をしてきました。ところが、届出制度の届出書を記入すると、管理費と修繕積立金の区分経理ができていないことが発覚。これまでの管理の問題点分かる良い機会になりました!

届出をして

管理改善で認定を目指したい!

届出をしたことで、長期修繕計画がないなど、管理の課題が明確になりました。これから、すまいるネットの専門家派遣などの支援を活用しながら課題を解決し、将来的に管理計画の認定を取得する予定です。

情報開示をして

管理状況の良さを対外的にアピール!

管理会社に委託せず、しっかりと自主管理してきました。届出内容を情報開示することで、管理状況を対外的にアピールすることができました。情報開示がきっかけになったかはわかりませんが、長く売りに出していた住戸も購入が決まりました。

認定を取得して

これまでの管理に自信をもてた!

管理会社に一部委託しながら、しっかりマンション管理をしてきました。マンション管理計画の認定を取得したことで、これまでの管理が正しかったことが証明できました。これからも引きつづき良い管理をしていきます。

認定を取得して

購入者の住宅ローン金利優遇を

高経年マンションで、最近では所有者の入れ替わりも頻繁に。買い手がつかず空き住戸のまま長く放置されると困るので、管理計画の認定を取得し、購入者が住宅ローン(フラット35)の金利優遇を受けられるようにしました。

COLUMN

神戸市初の
認定マンション

コムーネ北野EAST

中央区加納町 / 令和5年1月認定

コムーネ北野EASTでは市場価値の向上が期待できることから認定を取得されました。震災を経験した地域のため、居住者名簿の重要性を感じ毎年更新するなど、良好な管理運営を心掛けられています。

マンション管理のご相談は **マンション管理相談専用ダイヤル** へ

マンション管理に関するさまざまなお悩みごとに専門家のマンション管理士がおこたえします

TEL **078-647-9955**

受付時間 10時～17時(水曜・日曜・祝日を除く)



神戸市すまいの総合窓口
すまいるネット

神戸市すまいの安心支援センター「すまいるネット」
〒653-0042 神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにづか5番館2階

すまいるネット 神戸

検索

2023.6

KOBE

分譲マンションの価値が **管理** で決まる時代へ

しっかり管理で変える マンションの未来

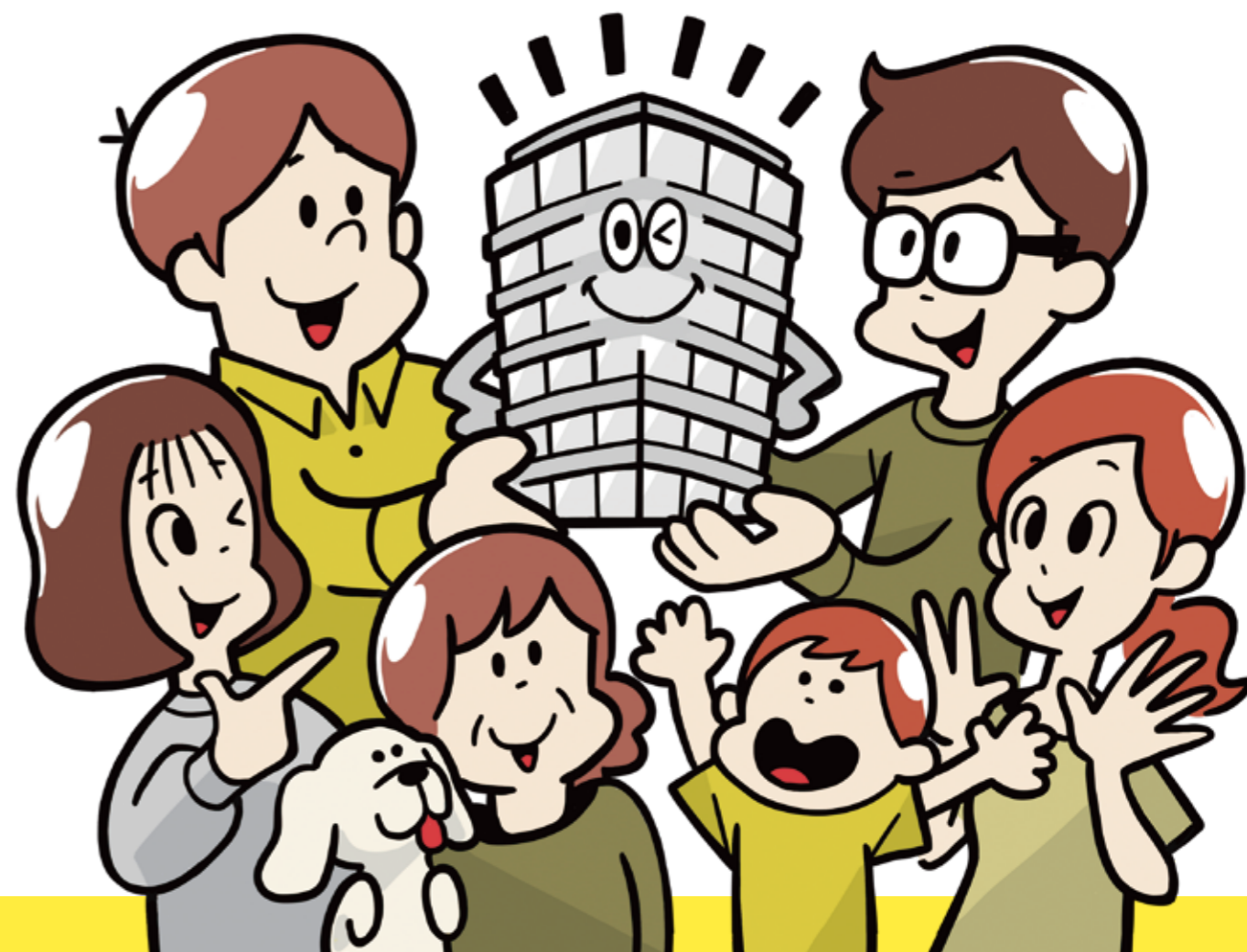
マンション
オーナー
管理組合

必読!

マンション管理の2つの制度で、
将来のマンションの価値を守るために、
今すぐにご覧いただけます。

神戸市 マンション管理状況の届出・情報開示制度 令和3年3月開始

国 マンション管理計画認定制度 令和4年9月開始



管理状況を評価できる制度があります

マンションの管理組合で

長期修繕計画の
作成費用がもったいない

修繕積立金が高い

そんな声があがったら……？

家賃やローンに加えて、毎月支払っている
マンションの修繕積立金をもう少し下げたい……。
でも、長期修繕計画にもとづいて
修繕積立金が積み立てられていないと、
将来的にマンションの価値が下がってしまったり、
住みつづけるのが難しくなったりするかもしれません。

こんなことになってしまうかも……

長い目で見るのはよく分らないし、
とりあえず今、快適に暮らせればいいかな……



長期修繕計画がない
修繕積立金が少ない

……神戸市でもあるあるです

工事するお金が足りない？
今直せないなら、いつ直すの？



適切な時期に
修繕工事ができない

……これもあるある

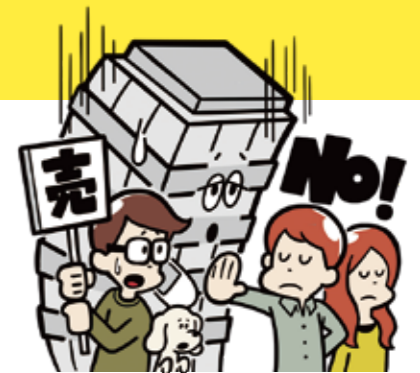
本当は早く直したいのに、
修繕されないまま放置されている……



建物の老朽化
水漏れ、ひび割れなど

……こんなマンションが出てきています

売るにも売れないし、
環境が悪くて生活も困る……



空き家の増加
資産価値の減少
ゴーストマンション

……近い将来こうなることも想像できます



良いことあるかも

中面で解説！

しっかり管理で

制度の詳細は



しっかり管理のためのワンポイントアドバイス

管理規約

管理規約は総会で決議されないと法的に有効ではありません。時代の変化にあわせ、国の標準管理規約も適宜改正されています。必要に応じて管理規約の見直しを行い、総会で決議しましょう。

長期修繕計画

修繕積立金が不足することがないように適切な期間で計画しましょう。国のガイドラインでは「2回の大規模修繕工事を含む30年以上」で「7年以内に見直しが行われていること」と定められています。

修繕積立金

修繕積立金の目安額は国から示されています。5,000㎡未満のマンションの場合、1㎡あたり235～430円/月とされています。適切な修繕積立金を設定しましょう。



要注意チェックリスト

- 管理組合がない
- 管理者(理事長など)がない
- 総会が年1回以上開催されていない
- 管理規約がない
- 修繕積立金を徴収していない
- 管理費と修繕積立金を区分して経理していない
- 長期修繕計画がない

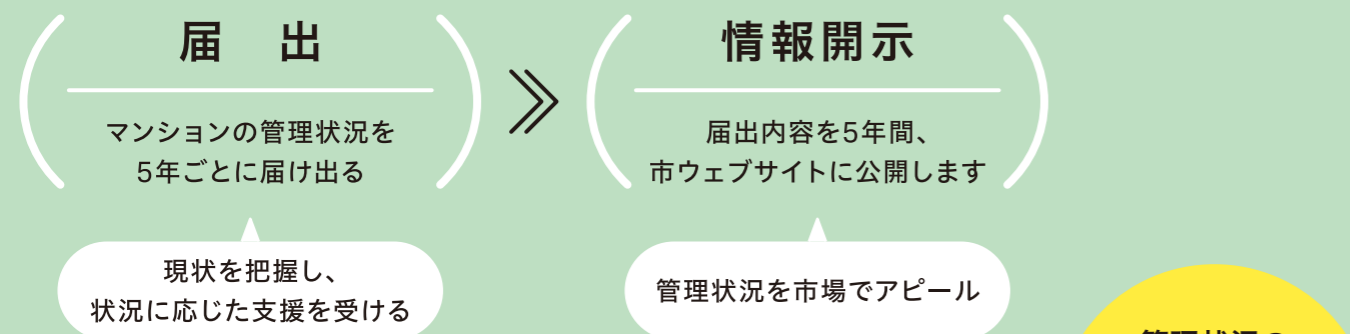


ひとつでも
あてはまったら、
将来が心配な
マンションです！

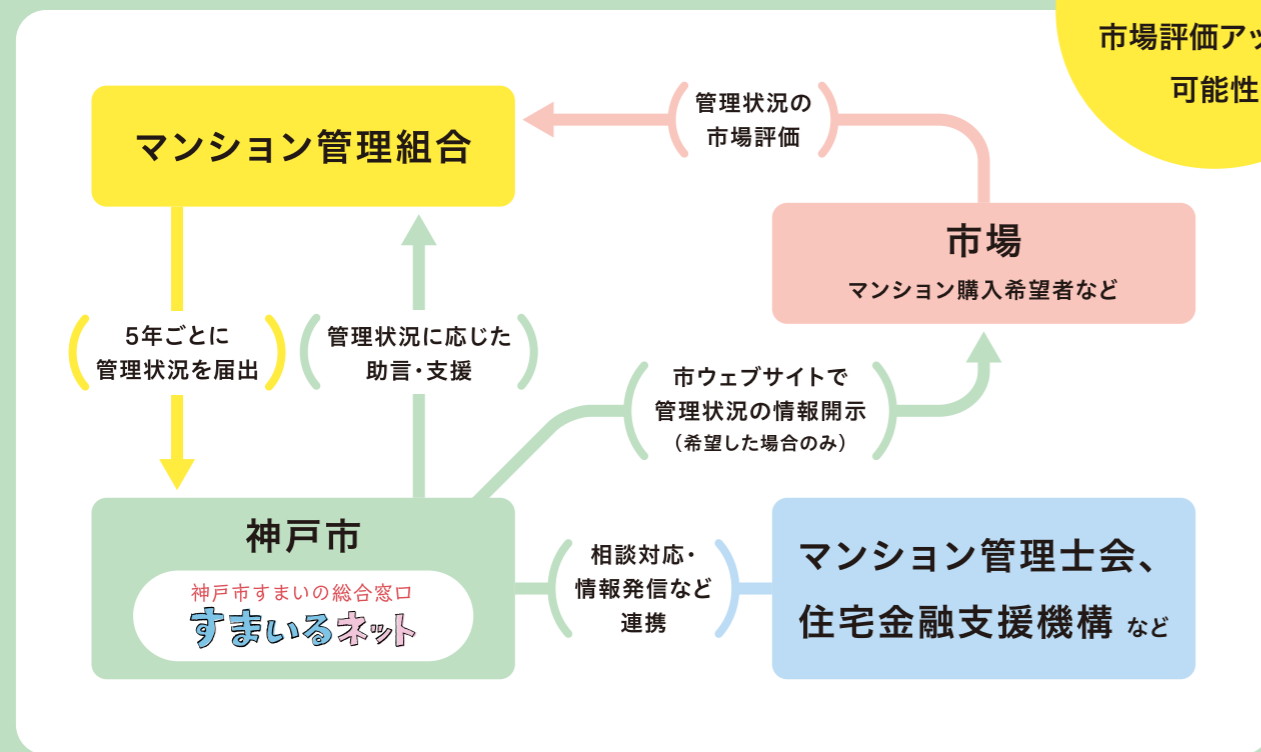
STEP 1 お住まいのマンションの管理状況を届け出る

マンション管理状況の届出・情報開示制度 **神戸市独自の制度** 令和3年3月開始

「届出」は管理水準に関わらず管理組合がマンションの管理状況を神戸市に届け出る制度で、「情報開示」は希望に応じて届出の内容を公開する制度です。



管理状況の届出&公開によって市場評価アップの可能性



届出方法は、電子・郵送に対応

詳しくは神戸市ウェブサイトをご覧ください
神戸市マンション管理状況の「届出」「情報開示」▶



STEP 2 適切な管理計画に対して認定をうける

管理計画認定制度 **国が法で定める制度** 令和4年9月開始

管理計画が一定の基準を満たすマンションが、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体から認定をうけることができる制度です。

マンション管理計画認定制度▶



認定の基準



認定をうけるメリット



管理計画認定制度の認定基準

1

管理組合の運営

1. 管理者等が定められていること
2. 監事が選任されていること
3. 集会(総会)が年1回以上開催されていること

2

管理規約

1. 管理規約が作成されていること
2. 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
3. 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

3

管理組合の経理

1. 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こと
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. 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

4

長期修繕計画の作成及び見直し等

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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
5. 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立基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
6. 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

5

その他

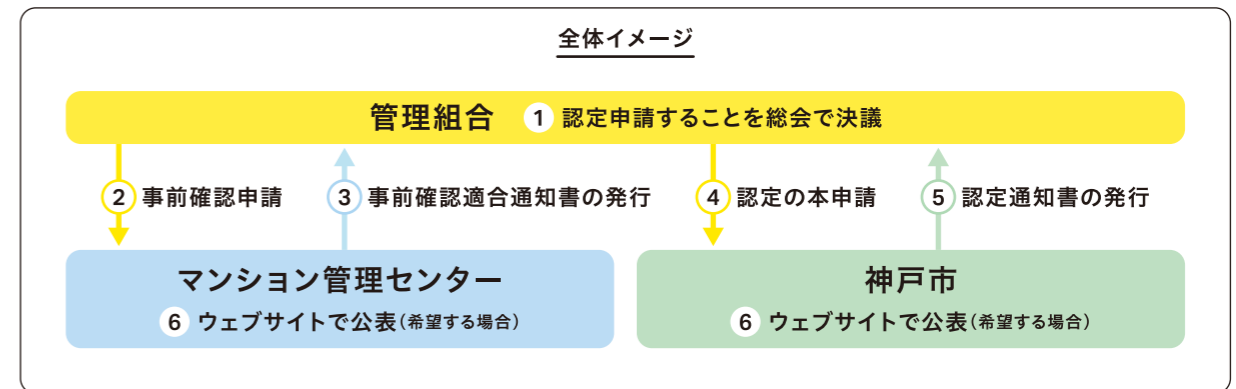
1. 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
2. 神戸市の「マンション管理状況の届出」をしていること(左ページの **STEP1** 参照)

国が定める認定基準等に関するお問合せ先

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル(一般社団法人マンション管理士会連合会)

TEL 03-5801-0858

認定の流れ



1

認定申請することを総会で決議

2

マンション管理センターへ事前確認申請 (管理計画認定手続支援サービス)

マンション管理センターへの申請パターンを選択

A ▶ 管理会社へ依頼

(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度^{*1}と併せて申請が可能

B ▶ (一社)日本マンション管理士会連合会(日管連)へ依頼

日管連のマンション管理適正化診断サービス^{*2}と併せて申請

C ▶ マンション管理士へ依頼

D ▶ マンション管理センターへ直接申請

マンション管理センターのウェブサイトより申請



3

マンション管理センターから事前確認適合通知書の発行

4

神戸市へ認定の本申請

5

神戸市から認定通知書の発行

6

マンション管理センター、神戸市のウェブサイトで公表 (希望する場合)

^{*1} (一社)マンション管理業協会が実施する制度で、管理組合の運営に関する事項に加え、建物・設備の法定点検、耐震性、消防訓練の実施等を評価(有料)



^{*2} 日管連が実施する制度で、管理組合の運営に関する事項に加え、修繕工事の実施状況や損害保険の付保状況等を評価(無料)



申請にかかる費用

マンション管理センターの事前確認申請	システム利用料:10,000円 / 審査料:10,000円
神戸市への申請	無料

※管理会社またはマンション管理士へ依頼する場合は、別途費用が生じます。詳細金額は依頼先へご確認ください。