

管理計画認定基準 <Q&A>

通し番号	Q	A	基準番号	
1	収支計算書を確認すると、管理費会計から毎月一定額を修繕積立金へ繰り入れていた。これは基準の「修繕積立金会計から他の会計への充当」に当たる行為か。	基準番号(3)2は、修繕積立金会計から他会計への充当に対する基準であり、他会計から修繕積立金会計への充当については抵触しない。	(3)	②
2	修繕積立金会計から「大規模修繕工事に伴う代替駐車場使用料」の支出があった場合、他会計の充当に該当するか。	大規模修繕工事費用の内訳として、代替駐車場使用料も組合負担として承認・予算計上されていれば、大規模修繕工事の実施に伴う費用として、修繕積立金会計から支出することも可能であり、他会計の充当には該当しない。	(3)	②
3	未入居の住戸がある場合、修繕積立金滞納額の考え方はどうすべきか。	未入戸分の修繕積立金について、分譲業者・区分所有者等によって支払われている場合は滞納金として取り扱わないが、未入戸分の修繕積立金が支払われていない、又は分譲業者区分所有者等によって支払われている場合であっても、直前の事業年度において、未収計上されているものは滞納金として取り扱う。	(3)	③
4	複合用途型のマンションにおいて、全体共用部分と住宅一部共用部分に長期修繕計画がわかれている場合、長期修繕計画の19項目が「全体共用部分」の長期修繕計画、「住宅一部共用部分」の長期修繕計画に分散しているが、問題ないか。	「全体共用部分」の長期修繕計画と「住宅一部共用部分」の長期修繕計画の両方合わせたものとして審査対象であるため、それぞれの長期修繕計画を合わせた場合に必要な項目が網羅されていれば問題ない。	(4)	①
5	長期修繕計画において、資金シミュレーションが複数案提示されている場合、申請はどのようになるか。	長期修繕計画において、複数案提示されている場合、長期修繕計画の決議を総会で取る際の議事録にどの案が採用されたか書いてある場合は、採用された案にて認定を行う。議事録にどの案が採用されたか書かれていない場合は修繕積立金額について集会にて決議されたとはいえないため基準に適合しない。	(4)	①
6	4年前に作成した長期修繕計画にて、管理計画認定制度を申請した。その間、集会決議で一時金の徴収実績があった場合、一時金ありと判断するか否か。	将来の一時金とは計画作成日時点を指す。よって一時金ありと判断する。	(4)	④
7	「マンション修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安の図表における「建築延床面積」の考え方について教えてほしい。 ここでいう建築延床面積とは次のうちどれか。 ①建築確認の延床面積 ②建築確認の容積対象延床面積 ③建物表題登記の床面積	建築延床面積は①建築確認の延床面積が明らかな場合はその値とする。 ※ただし、①建築確認の延床面積が明らかでない場合は別表第1の表に書かれている延床面積とする。	(4)	④

管理計画認定基準 <Q&A>

通し番号	Q	A	基準番号	
8	「マンション修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安の図表における「建築延床面積」の考え方について教えてほしい。 住棟とは別棟で自走式立体駐車場棟や駐輪場棟、集会室棟などが敷地内にあり、住棟と同一の計画とされている場合、当該部分の面積を加算するか。	住棟と別の自走式立体駐車場棟や駐輪場棟、集会室棟などが存在する場合、それら建築物の床面積は「建築延床面積」に加算される。	(4)	④
9	令和6年9月に「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」(P42)に「計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を修繕積立金の累計額(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。以下同じ。)が下回っていないことを確認する。」という文言が追加されることについて、この要件を満たしていないが、改定前にすでに認定をとっているマンションの取り扱いはどうなるか。	改定前に受けた認定は引き続き有効であるが、認定更新の際は先の左記の要件に適合するように長期修繕計画を見直す必要がある。 なお、基準(4)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>の主旨を踏まえると、認定更新に関わらず、左記の要件を満たすよう長期修繕計画を見直すことが望ましい。	(4)	④
10	駐車場が専有部分の扱いである場合は、修繕積立金の平均額の計算式において駐車場の面積を総専有床面積に算入すべきか。	計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額の式 $(A + B + C) \div X \div Y$ におけるX「マンションの総専有床面積(m ²)」は、住戸部分の床面積によって計算することを想定しているため、不算入とする。	(4)	⑤
11	組員名簿や居住者名簿を管理組合ではなく管理会社が管理している場合であっても、管理組合が名簿を備え、一年に一回以上は内容の確認を行っているものと扱ってよいか。	管理委託契約に基づき管理会社が名簿を管理している場合や、管理組合が名簿を確認できる状態であれば「管理組合が名簿を備え、一年に一回以上は内容の確認を行っているもの」と考えられる。	(5)	①
12	決算月をまたいでしまった場合、前々年度の内容で申請・審査することは可能か。	認定日に対する前年度の内容で審査することとなり、決算をまたいでしまった場合、改めて直近事業年度の決算の内容で審査することとする。	運用	