

神戸市 マンション 管理計画 認定制度 のご案内



神戸市建築住宅局政策課

2022.11 ver.



もくじ

① 概要編

② 認定基準編

1. 認定の基準 + マンション管理士による ワンポイントアドバイス!

- ① 管理組合の運営
- ② 管理規約
- ③ 管理組合の経理
- ④ 長期修繕計画の作成及び見直し等
- ⑤ その他

2. 認定制度等に関する問い合わせ先



1. 認定の基準

①	管理組合の運営	3項目（監事の選任、集会の開催等）
②	管理規約	3項目（管理規約の作成、その内容等）
③	管理組合の経理	3項目（管理費と修繕積立金の区分経理等）
④	長期修繕計画の作成及び見直し等	6項目（計画期間、修繕積立金額等）
⑤	その他	1項目（組合員名簿、居住者名簿の備え）

1. 認定の基準

① 管理組合の運営

認定基準		確認対象書類
①-1	管理者などが定められていること	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、管理集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）
①-2	監事が選任されていること	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、管理集約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）
①-3	集会が年1回以上開催されていること	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 ＜必要に応じて提出が必要となる書類＞ 年1回集会を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類

1. 認定の基準

② 管理規約

認定基準		確認対象書類
②-1	管理規約が作成されていること	管理規約の写し
②-2	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	管理規約の写し
②-3	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	管理規約の写し

1. 認定の基準

③管理組合の経理

認定基準		確認対象書類
③-1	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	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貸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予算書
③-2	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	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解釈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
③-3	直前の事業年度の終了の日時店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	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 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貸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予算書

1. 認定の基準

④長期修繕計画の作成及び見直し等

認定基準	確認対象書類
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	・長期修繕計画の写し ・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 ※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当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類
④-2 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	・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
④-3 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	・長期修繕計画の写し 【必要に応じて提出が必要となる書類】 ・マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写し等

1. 認定の基準

④長期修繕計画の作成及び見直し等

認定基準		確認対象書類
④-4	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	・長期修繕計画の写し
④-5	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	・長期修繕計画の写し 【必要に応じて提出が必要となる書類】 ・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書
④-6	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	・長期修繕計画の写し

1. 認定の基準

④-5 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと（解説）



計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円 ～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円 ～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円 ～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円 ～325円/㎡・月	255円/㎡・月
20階以上		240円 ～410円/㎡・月	338円/㎡・月

1. 認定の基準

修繕積立金に関するガイドラインの改訂（修繕積立金額の算定方法）

改定前

マンションの
修繕積立金額の目安
(円/月) 【Y】

=

専有床面積当たりの修繕積立金の
目安 (㎡あたりの月単価) 【A】

×

マンションの
専有床面積 (㎡) 【X】

※現行のガイドラインで示す修繕積立金額の目安【A】に、購入予定のマンションの専有床面積【X】を乗じて得られた額【Y】を、分譲事業者から提示された修繕積立金額と比較して水準の適切さを判断

改定後

計画期間全体における
修繕積立金の平均額
(㎡あたりの月単価) 【Z】

=

計画期間当初における修繕積
立金の残高 (円) 【A】

+

計画期間全体で集める修繕積立金
の総額 (円) 【B】

マンションの総専有床
面積 (㎡) 【X】

×

長期修繕計画の計画
期間 (ヶ月) 【Y】

※長期修繕計画書に記載されている修繕積立金の残高【A】に計画期間全体で集める修繕積立金の総額【B】を加算して、月額のみ単価で除して得られた金額【Z】を、左記の改訂版ガイドラインで示す修繕積立金額の目安と比較して水準の適切さを判断

1. 認定の基準

⑤その他

認定基準	確認対象書類
⑤-1 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	・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、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ともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）
神戸市が追加で定める基準	
神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱に基づく「神戸市マンション管理状況届出書」を提出していること	「神戸市マンション管理状況届出書」 ※ただし、要綱に基づき既に提出している場合を除く

2. 認定制度等に関する問い合わせ先

■ **認定基準**に関するお問い合わせ

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル（一社）日本マンション管理士会連合会

電話番号：**03-5801-0858** 受付時間：月曜から金曜 10:00～17:00（祝日、年末年始を除く）

相談内容：マンション管理士計画認定制度をはじめ改正マンション適正化全般

電話対応者：原則として相談者の地元の都道府県マンション管理士会の相談員

■ **マンション管理全般**に関するご相談

すまいるネット（マンション管理専用ダイヤル）

電話番号：**078-647-9955** 受付時間：10:00～17:00（水曜・日曜・祝日定休）

■ **認定制度全般**に関するお問い合わせ

神戸市建築住宅局政策課

電話番号：**078-595-6503** 受付時間：月曜から金曜 午前 8:45～17:30（12:00～13:00除く）※祝日、年末年始除く

管理適正化を応援します！

しっかり管理で明るい未来に

