

宝塚市マンション管理組合の管理状況チェックシート

～適切なマンション管理は自己点検から～

皆さまはお住まいのマンションの管理状況について、どの程度ご存知でしょうか？

あまり把握していないという方が多いのが現状だと思います。マンションの管理には、専門的な知識や経験を要する機会が多いということがその要因の一つと考えられます。

上記に加えて、従来は管理状況が適正なものか判断する具体的な基準もありませんでした。そこで令和5年4月に、本市では「宝塚市マンション管理適正化推進計画」を策定し、管理状況が適正なものか判断する16項目の基準を示しています。これら16項目に対しどの程度クリアしているかをセルフチェックできるようにチェックシートを作成しましたので、ぜひご活用ください。

適切な管理は、現在の管理状況を把握することが第一歩となりますので、チェックシートの結果を理事会等で情報共有し、今後の管理組合の運営の参考としてください。

チェックシートの回答にあたっては、以下の書類を参照しますが、マンションによっては作成されていないケースがありますので、ご用意できる書類と、できない書類の確認から始めてください。また、理事長だけでなく、会計担当者や修繕委員会担当者など、複数人で役割分担しながら回答することも想定されます。

1. 集会（総会）の議事録、理事会の議事録
2. 管理規約
3. 決算報告書などの会計資料（貸借対照表、収支計算書）
4. 直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類
5. 長期修繕計画
6. 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿

このチェックシートは、チェックシートと別紙（1～4）の構成からなっています。

- **チェックシート**（こちらをご記入ください）・・・・・・・・・・・・・1 ～ 4 ページ
- **別紙1**「チェックシートに出てくる用語等の説明資料」・・・・・・・・・・・・・5 ～14 ページ
- **別紙2**「参照する書類と確認する内容」・・・・・・・・・・・・・15 ページ
- **別紙3**「宝塚市マンション管理計画認定制度における認定基準」・・・・・・・・・・・・・16 ページ
- **別紙4**「相談窓口の一覧表」・・・・・・・・・・・・・17 ページ

チェックシートを回答した結果…

全ての項目に☒が入った
マンション管理組合

・宝塚市のマンション管理計画認定制度の
申請をご検討ください

別紙3△
(16 ページ)

☒が入らない項目があった
マンション管理組合

・☒が入らなかった項目を1つずつ減ら
していけるよう適正化に向けた取組みに
努めてください。

別紙4△
(17 ページ)

管理組合の名称： _____

作成年月日： _____

宝塚市マンション管理組合の管理状況チェックシート

こちらに
チェック

	点検項目 (①～⑩)	点検項目の詳細・補足	✓ 欄
管理組合の運営 (①～③)	①管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none"> 定められていることを理事会の議事録で確認できる。(管理規約に管理者等の選任に係る別段の定め(※1)がない場合は、集会(総会)の議事録) (※1)別段の定めに関する補足【別紙1(5ページ)】 「管理者等」とは、一般的には管理組合の理事長のことをさす。法人化している管理組合の場合は管理組合法人の理事が管理者になるケース等もある。 	
	②監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"> 定められていることを集会(総会)の議事録で確認できる。(管理規約に監事に係る別段の定め(※1)があり、その定めによる選任を行っている場合は理事会の議事録) (※1)別段の定めに関する補足【別紙1(5ページ)】 「監事」の役割とは主に、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査することであり、管理組合が適正に運営されているかのチェックを行う。 	
	③集会(総会)が年に1回以上開催されていること	<ul style="list-style-type: none"> 直近に開催された集会(総会)の開催日が1年以内であることを議事録で確認できる。 災害又は感染症の感染拡大等への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会(総会)を開催することができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、遅滞なく集会(総会)を招集しているケースを含むものとする。 	
管理規約 (④～⑥)	④管理規約が作成されていること	管理規約を作成しており、開示できる状況にある。	
	⑤マンションの適切な管理のため、管理規約において以下2点を定めていること ・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についての定め(※2) ・修繕等の履歴情報の管理等についての定め(※3)	<ul style="list-style-type: none"> 2点とも定めていることを管理規約で確認できる。 (※2)マンション標準管理規約(単棟型)第23条に相当する規定のこと【別紙1(5ページ)】 (※3)マンション標準管理規約(単棟型)第32条第6号に相当する規定のこと【別紙1(5ページ)】 	
	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、管理規約において以下の点について定めていること 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)についての定め(※4)	<ul style="list-style-type: none"> 定めていることを管理規約で確認できる。 (※4)マンション標準管理規約(単棟型)第64条第3項に相当する規定のこと【別紙1(6ページ)】 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>標準管理規約の改正(令和6年6月)への対応に関して 管理計画認定制度の申請に際し、標準管理規約「第64条第3項」について、令和6年6月の改定内容は反映されているのが望ましいが、当面の間は改定前の規約でも認定対象とする。</p> </div>	

管理組合の経理 (⑦ ⑧ ⑨)	⑦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	直前の事業年度の集会（総会）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において、管理費会計と修繕積立金等会計が明確に区分されていることが確認できる。	
	⑧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	貸借対照表及び収支計算書において、修繕積立金会計における支出の費目が、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕や、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕などの経費（※5）以外の会計へ充当されていないことが確認できる。 （※5）マンション標準管理規約（単棟型）第28条に定める経費【別紙1（7ページ）】	
	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	以下のa～cにあてはめた場合、その割合が1割以内になっていることが確認できる。 <u>計算式：c = b ÷ a</u> a：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 b：直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月分以上の滞納が生じている修繕積立金の滞納額の総額 c：bの金額をaの金額で除した割合【1割以内であること】 「3ヶ月以上の滞納」とは、必ずしも連続している必要はなく、直前の事業年度において、滞納月の累計が3ヶ月分以上になっているものを対象とし、その滞納している修繕積立金の総額を確認する。	
長期修繕計画の作成及び見直し等 (⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮)	⑩長期修繕計画において以下の2点を満たしていること ・「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されている ・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（総会）にて決議されている	・「長期修繕計画標準様式」に準拠しているとは、少なくとも、以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要がある。 ①修繕工事の内容（19工事項目（※6）） ②修繕工事の概算費用 ③修繕工事のおおよその実施時期 ④修繕積立金の月当たり㎡単価 ⑤長期修繕計画書の計画期間が30年以上の設定期間であること ⑥計画の残存期間において大規模修繕工事が2回以上含むこと ⑦計画期間当初における修繕積立金の残高 ⑧計画期間全体で集める修繕積立金の総額 ⑨計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 ⑩（借入れがある場合）借入れの状況 なお、計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額（②の累計額）を修繕積立金の累計額（⑦＋⑧＋⑨）（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。）が下回っていないことが確認できる。 <u>②の累計額 < ⑦＋⑧＋⑨ となっている</u> ・長期修繕計画を作成・変更するにあたり、集会（総会）で決議しており、議事録において長期修繕計画の内容及びこれに基づき算出された修繕積立金額について議決を経ていることが確認できる。 （※6）19工事項目の具体的な工事内容【別紙1（8ページ）】	

<p>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</p>	<p>7年以内に長期修繕計画を作成又は見直しを行っており、長期修繕計画の内容及び修繕積立金額について議決を経た日から7年以内であることが集会（総会）の議事録から確認できる。長期修繕計画開始日についても申請日以前7年以内であること。</p> <p>なお、国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン（令和6年6月改訂）」には、長期修繕計画の見直しについて、以下のよう記載している。</p> <div data-bbox="582 470 1364 940"> <p>長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①建物及び設備の劣化の状況 ②社会的環境及び生活様式の変化 ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動 ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動 </div>	
<p>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</p>	<p>左記を満たすことを長期修繕計画から確認できる。</p>	
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・左記を満たすことを長期修繕計画から確認できる。 ・「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、下記④及び⑤のいずれにも該当する修繕積立金の徴収であり、これに該当する修繕積立金の徴収が長期修繕計画において予定されていないことが確認できる。 ④：大規模修繕工事を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっていること ⑤：④の増額期間が大規模修繕工事の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること 	
<p>⑭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</p>	<p>著しく低額とは、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值（※7）を下回っている状況をいう。下限値（※7）は別紙1（9ページ）を、機械式駐車場が設置されている場合は別紙1（10ページ）を参照。参考として、モデルケースを用いた計算例を別紙1（11ページ）以降に掲載</p>	
<p>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</p>	<p>左記を満たすことを長期修繕計画から確認できる。</p>	

<p>その他 (16)</p>	<p>⑩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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿と居住者名簿の両方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。 ・上記について満たしていることを表明する書類（表明保証書(※8)等）を用意できる。 <p>表明保証書(※8)の作成例は別紙1（14 ページ）のとおり。</p>	
---------------------	--	---	--

本チェックシートは、国土交通省「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和6年9月）」に準じて作成しています。

また、市ホームページにも本チェックシートを掲載しています。

ページタイトル「管理組合の管理状況チェックシート」 ページID：1049657



この別紙 1 は、チェックシートに出てくる用語等の説明資料です。この別紙 1 を参照しながら、チェックシートを記入してください。

チェックシートに出てくる用語等の説明資料

※1 <点検項目①・②に関連>

別段の定めに関する補足

<点検項目 ①管理者等が定められていること>

マンション標準管理規約（単棟型）では、第 35 条第 3 項及び第 51 条第 2 項に、理事会で理事長を選任する旨を定めており、別段の定めがあるケースを想定している。

<点検項目 ②監事が選任されていること>

マンション標準管理規約（単棟型）では、第 35 条第 2 項に、総会の決議で監事を選任する旨を定めており、別段の定めがないケースを想定している。

ただし、同規約コメント第 36 条関係には、「組合員である役員が転出、死亡その他の事情により任期中で欠けた場合には、組合員から補欠の役員を理事会の決議で選任することができると、規約に規定することもできる」とある。そのため、マンションによっては、役員（監事）の欠員時の対応に関して、これを別段の定めとして管理規約に規定することは想定し得る。

※2 <点検項目⑤に関連>

標準管理規約（単棟型）第 23 条に相当する規定

○管理を行うために必要な専有部分等への立ち入りに関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

（必要箇所への立入り）

第 23 条 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

※3 <点検項目⑤に関連>

標準管理規約（単棟型）第 32 条第 6 号に相当する規定

○管理を行うために必要な修繕等の履歴情報の管理等に関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

（業務）

第 32 条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

一～五 （略）

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七～十五 （略）

※4 <点検項目⑥に関連>

標準管理規約（単棟型）第64条第3項に相当する規定

○管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付に関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

〔ア〕電磁的方法が利用可能ではない場合

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、第49条の2（第53条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

〔イ〕電磁的方法が利用可能な場合

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、第49条の2第1項（第53条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。

■マンション標準管理規約（単棟型）コメント

第64条関係

①～③ （略）

④ 第3項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、第49条の2（第53条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項、第2項並びに第72条第2項及び第4項の閲覧ではなく、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報のみを記入した書面の交付を求めることが行われている実態を踏まえ、これに対応する規定を定めるものである。書面交付の対象とする情報としては、大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積立ての状況（マンション全体の滞納の状況も含む）や、ペットの飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられるが、その範囲については、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。（以下略）

⑤ （略）

※5 <点検項目⑧に関連>

マンション標準管理規約（単棟型）第 28 条に定める経費

○修繕積立金に関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

（修繕積立金）

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2～4（略）

5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

※6 <点検項目⑩に関連>

「長期修繕計画標準様式」に定める「①修繕工事の内容（19 工事項目）」の具体的な工事内容

19 項目の具体的な工事内容は、長期修繕計画標準様式第 4-1 号の推定修繕工事項目の 19 工事項目のことであり、以下のとおり。

長期修繕計画標準様式 第4-1号

		作成日／ 年 月 日		集会（管理組合総会）で議決された日／ 年 月 日																												
		(備考) 計表欄以外に数字を記入する (注)修繕費に工事費と定額を付す(単位は円)		建築工費 築造工費 更新工費																												
		合計	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
区分	推定修繕工費項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
仮設	1 仮設工事																															
建物	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																															
設備	8 給水設備																															
	9 排水設備																															
	10 力2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																															
外構	17 外構・附属施設																															
その他	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																															
小計																																
経費（印帳管理費、一般管理費、引当金準備金等（注））																																
支出	推定修繕工費 年度合計																															
	推定修繕工費 累計																															
	（借入金の前還金 年度合計）																															
	支出 年度合計																															
	支出 累計																															
	修繕積立金の残高 （修繕積立基金）																															
	修繕積立金																															
	年度合計																															
	専用使用料等からの繰入額																															
	年度合計																															
	修繕積立金の運用益																															
	年度合計																															
	収入 年度合計																															
	収入 累計																															
	年度収支																															
	修繕積立金 次年度繰越金																															
	修繕積立金等累計																															
	期行（⑥ 円/㎡・戸・月）																															
	修繕積立金等累計																															
	改正率（⑥ 円/㎡・戸・月）																															
(注) 附経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」3ページに示すとおり、																																

※7 <点検項目⑭に関連>

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值

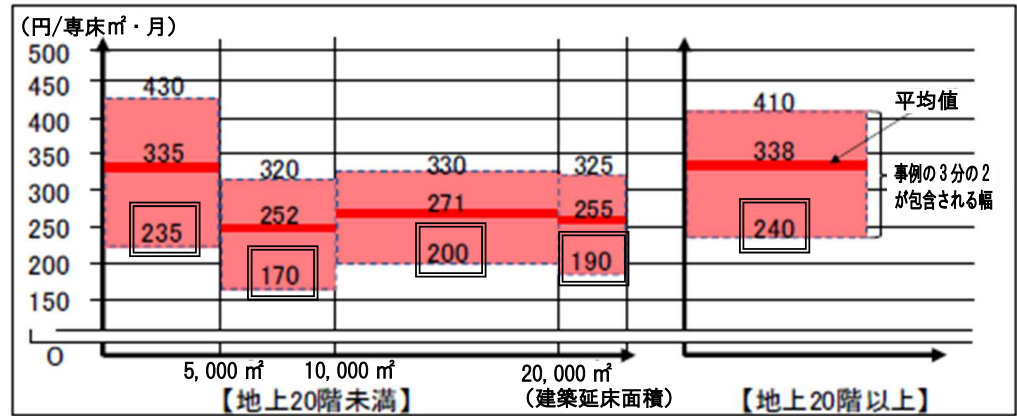
- 計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額は、下記の計算式により算出する（機械式駐車場部分を除く）。

【計算式】
計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 =
$$\frac{(A+B+C)}{X \div Y}$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）
X：マンションの総専有床面積（㎡）
Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

- 上記計算式により算出した計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、「マンションの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を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值（下図における二重線枠内の金額）を比較し、下限値を上回っていれば本項目の基準を満たすものとする。

図表：「マンションの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（機械式駐車場分を除く。）における下限値 下表の二重線枠内の金額



- （例1）地上 20 階未満で、建築延床面積が 5,000 ㎡未満にあてはまるマンションの場合、下限値は 235 円/専有床面積(㎡)・月
- （例2）地上 20 階以上のマンションの場合、下限値は 240 円/専有床面積(㎡)・月

<機械式駐車場が設置されている場合は次ページを参照>

＜機械式駐車場が設置されている場合＞

- 申請の対象であるマンションに機械式駐車場がある場合には、上図に示す修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算する必要がある。
- 目安の額に加算する単価は、下記の計算式で算出する。

【計算式】

機械式駐車場がある場合の加算額（円）＝ 機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費
（円/台・月）× 機械式駐車場の台数 ÷ マンションの総専有床面積

図表：機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 （1台あたり月額）
2段(ピット1段)昇降式	6,450 円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840 円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210 円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235 円/台・月
エレベーター方式（垂直循環方式）	4,645 円/台・月
その他	5,235 円/台・月

ピット≡地下（くぼみ）のこと。

【参考】計算例

- 以下のモデルケースを例に、長期修繕計画の期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額を算出し、「マンションの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における下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）と比較を行う。

建物の階数・住棟形式：地上 10 階建・単棟型

建築延床面積：7,000 ㎡

マンションの総専有床面積：4,900 ㎡（戸当たり 70 ㎡、住戸数 70 戸）

計画期間当初における修繕積立金の残高：7,000 万円

計画期間全体で集める修繕積立金の総額：2億 6,460 万円

計画期間：30 年

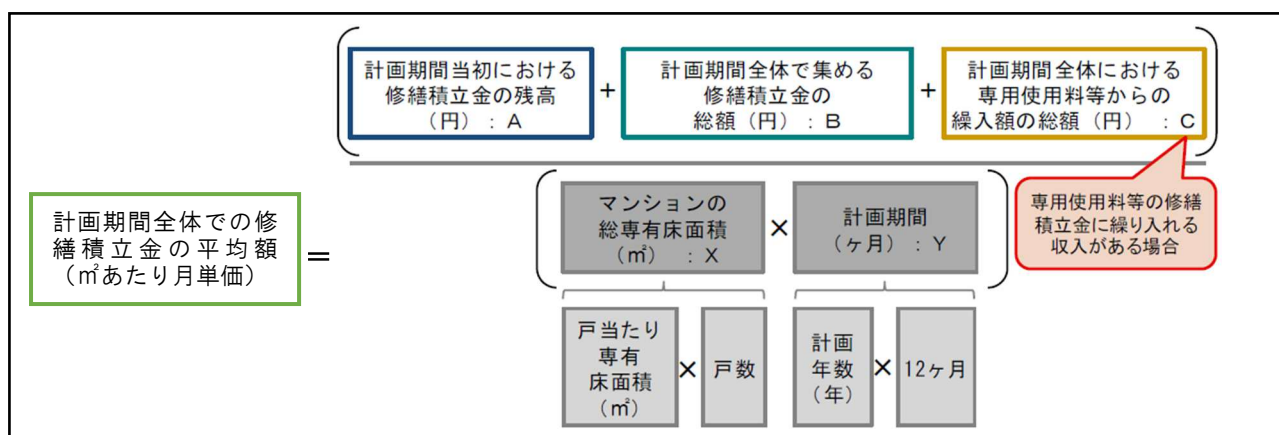
※計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額：9,000 万円

※機械式駐車場（3段（ピット2段）昇降式）30 台

＜計算の流れ＞

- 計画期間全体での月当たり修繕積立金の平均額（㎡あたり月単価）は、下図に示す計算式で算出する。

図表：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算出



- 計算にあたっては、建物の階数、建築延床面積、「マンションの総専有床面積」（戸当たりの専有面積がわかっている場合は、住戸数を乗じることで算出可能）、「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間」が必要となる。
- また、専用使用料等から修繕積立金会計に繰入を行っている場合は、計画期間全体における繰入額の総額（C）も必要となる。
- 「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間全体における修繕積立金の総額」（B）及び「計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額」（C）は、長期修繕計画に記載されている。

図表：長期修繕計画の記載例

単位：千円

暦年	2015	2016	2017	...	2042	2043	2044	合計	
経年	1	2	3	...	28	29	30		
支出	支出年度合計	0	0	0	...	200	0	144,600	424,600
	支出累計	0	0	0	...	280,000	280,000	424,600	二
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	70,000							
	修繕積立金年度合計 (@150 円/㎡・月)	8,820	8,820	8,820	...	8,820	8,820	8,820	264,600
	専用使用料等からの 繰入額	3,000	3,000	3,000	...	3,000	3,000	3,000	90,000
	収入(年度計)	11,820	11,820	11,820	...	11,820	11,820	11,820	354,600
	収入(累計)	81,820	93,640	105,460	...	400,960	412,780	424,600	二

計画期間当初における
修繕積立金の残高 (A)

計画期間全体で集める
修繕積立金の総額 (B)

計画期間全体における専用使用料等からの
繰入額の総額 (繰入を行う場合) (C)

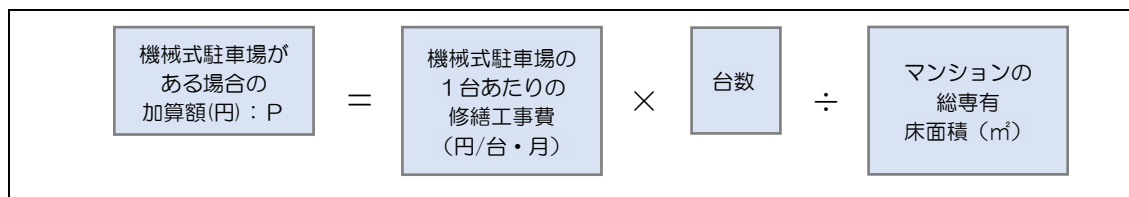
- 計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額は、上記の計算式にあてはめると、次のように計算できる。

$$\begin{aligned}
 & \frac{(\text{70,000,000(円)}^A) + (\text{264,600,000(円)}^B) + (\text{90,000,000(円)}^C)}{\div (\text{4,900(㎡)}^X \times \text{30(年)} \times \text{12(ヶ月)}^Y)} \\
 & = 424,600,000 \div 4,900 \div 360 = \boxed{241 \text{ (円/㎡・月)}} <①>
 \end{aligned}$$

- 次に、計画期間全体での修繕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を確認するため、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された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目安における下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）との比較を行う。（9 ページを参照）
- モデルケースでは、階数（地上 10 階建）及び建築延床面積（7,000 ㎡）から、目安のうち「20 階未満・5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満」の場合の下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）の 170 円/㎡・月 <②> を参照する。

- また、マンションに機械式駐車場がある場合は、＜②＞の目安に、下図の計算式で算出される加算単価を加える必要がある。

図表：機械式駐車場がある場合の加算額の算出



- モデルケースでは機械式駐車場があるため、目安の金額に加算単価を加える必要がある。
- 加算単価の算出には、「機械式駐車場の機種・台数」が必要であり、モデルケースの機械式駐車場の機種（3段（ピット2段）昇降式）から、機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費 5,840 円／台・月を参照する。加算単価は、

$$5,840 \text{ (円/台・月)} \times 30 \text{ (台)} \div 4,900 \text{ (㎡)} \div \boxed{36 \text{ 円 (円/㎡・円)}} <③>$$

\uparrow
機械式駐車場の台数

\uparrow
マンションの総専有床面積

となる。

よって、モデルケースにおいて「著しく低額でないこと」※は、＜②+③＞の計算より
 $170 + 36 = 206 \text{ (円/㎡・月)} <④>$ となる。
 ※目安の下限值（事例の3分の2が包含される幅の下端+機械式駐車場の加算額）以上であること

- 以上から、モデルケースの計画期間全体での修繕積立金の平均額は 241 (円/㎡・月) <①>であり、加算単価を加味した目安の下限值 206 (円/㎡・月) <④>を上回ることから、本基準を満たすことが確認できる。

※8 <点検項目⑩に関連>

組合員名簿と居住者名簿の両方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を表明する書類（表明保証書等）

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1回以上更新していることを確認することができる書類として、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1回以上更新していることに関する管理組合からの表明保証書等が考えられるが、各名簿の整備及び確認状況については、当該表明保証書において、

①「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」の旨の記載があること

②マンションの名称、マンションの所在地が記載されていること

の上記①②を明記していることが必要。

表明保証書の作成例は以下のとおり。

表明保証書

（あて先）宝塚市長

1. 当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備えており、年1回以上更新していることを表明し保証します。
2. 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年1回以上更新していることを表明し保証します。

年 月 日

マンションの管理組合名 ○○○○マンション管理組合

マンションの所在地 ○○○○

この別紙2は、参照する書類からみた場合における書類と点検項目との対応を確認するための参考資料です。

参照する書類と確認する内容

書類名	書類で確認する内容 () 内の数字はチェックシートの点検項目の番号を表す。
1. 集会（総会）の議事録、理事会の議事録 署名が入った議事録として有効なもの	<input type="checkbox"/> 管理者等を選任することの決議（①） <input type="checkbox"/> 監事を置くことの決議（②） <input type="checkbox"/> 集会（総会）が年1回以上開催されている（③） <input type="checkbox"/> 長期修繕計画の作成又は変更の決議（⑩、⑪）
2. 管理規約	管理規約に別段の定めがある場合のみ <input type="checkbox"/> 管理者等の選任（①） <input type="checkbox"/> 監事の選任（②） <input type="checkbox"/> 緊急時等における専有部分の立ち入り（⑤） <input type="checkbox"/> 修繕等の履歴情報の保管（⑤） <input type="checkbox"/> 管理組合の財務・管理に関する情報の提供（⑥）
3. 決算報告書などの会計資料（貸借対照表、収支計算書） 直前の事業年度の集会（総会）において決議されたもの	<input type="checkbox"/> 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分されている（⑦） <input type="checkbox"/> 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない（⑧）
4. 直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	<input type="checkbox"/> 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（⑨）
5. 長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されている（⑩） <input type="checkbox"/> 作成又は見直しが7年以内に行われている（⑪） <input type="checkbox"/> 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている（⑫） <input type="checkbox"/> 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない（⑬） <input type="checkbox"/> 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない（⑭） <input type="checkbox"/> 最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている（⑮）
6. 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿	<input type="checkbox"/> 左記の名簿を備えており、年1回以上更新している（⑯）

この別紙 3 は、市が実施する「宝塚市マンション管理計画認定制度」における認定基準です。管理組合が同制度の認定申請を行う際は、下表の基準の全てに適合する必要があります。

下表の認定基準（①～⑯）とチェックシート（①～⑯）の項目は、同等の内容ですので、チェックシートで点検項目全てに✓が入った場合は、「宝塚市マンション管理計画認定制度」への認定申請をご検討ください。

同制度に関する詳細は、市ホームページにまとめています。

ページタイトル「マンションの管理計画認定制度」 ページ ID：1049926



宝塚市マンション管理計画認定制度における認定基準

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集会が年に 1 回以上開催されていること
2. 管理規約	④管理規約が作成されていること 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 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
3. 管理組合の経理	⑦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 ⑧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 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
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	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 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 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 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 ⑭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 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
5. その他	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 ⑰宝塚市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（※）

（※）市が認定基準の追加を行う場合は市のマンション管理適正化指針にその内容を定めることとなるものの、市独自による認定基準は設けておらず、本市の認定基準は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 110 号。）に定められた基準と同内容である。本市の認定基準と同規則で定める認定基準に差異がないことから、①～⑯に適合する場合は⑰に適合するものとする。

この別紙4は、各種相談窓口を記載しています。チェックシートの☑が1つでも多く入るよう相談窓口・専門家等を活用しながら、適正化に向けた取り組みをお願いします。

※相談窓口の実施状況によっては、内容・受付時間等が変更している場合があります。

※各相談窓口のホームページから最新情報をご確認ください。

相談窓口の一覧表

相談内容等	窓口・連絡先	
	受付日時：土日祝日、年末年始を除く	
<ul style="list-style-type: none"> 管理計画認定制度 認定の基準 申請手続き など 	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）	03-5801-0858 10：00～17：00 ※土曜日相談可
<ul style="list-style-type: none"> 組織運営、管理規約等の相談 建物・設備の維持管理の相談 	公益財団法人マンション管理センター	03-3222-1516 （代表） 9：30～17：00
マンションの適正な管理についての相談	公益財団法人マンション管理センター 大阪支部	06-4706-7560 9：30～17：00
<ul style="list-style-type: none"> マンションの建替、マンション敷地売却等の相談 その他、住宅に関する一般相談 	住まいのダイヤル （公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）	03-3556-5147 10：00～17：00
<ul style="list-style-type: none"> マンションの適正管理・建替計画の支援等 マンションアドバイザー派遣 	ひょうご住まいサポートセンター （公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター）	078-855-5170 10：00～12：00 13：00～17：00
<ul style="list-style-type: none"> マンションの維持管理、管理組合の組織、運営等に関する相談 無料相談会の実施 	一般社団法人兵庫県マンション管理士会	078-351-5595 13：30～16：30
<ul style="list-style-type: none"> マンション管理アドバイザー派遣事業 その他（相談先がわからない等） 	宝塚市 都市整備部 住まいづくり推進課	0797-77-2018 9：00～17：00

市ホームページ（ID：1038503）には上記の窓口情報以外に、補助金等の情報も掲載しています。下記の二次元コードから対象のページを閲覧できます。



宝塚市役所 都市整備部 住まいづくり推進課

〒665-8665 宝塚市東洋町1-1

Tel：0797-77-2018 Fax：0797-74-8997

宝塚市ホームページ > マンション管理に関する相談窓口・補助金等のご案内