

マンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインQ&A

| No. | Q   | A   | 認定基準 | 補図    |
|-----|---|---|------|-------|
| 1   | 「集会が年1回以上開催されていること」とあるが、これは定期総会を指し、臨時総会は含まないということか。   | 臨時総会も集会に含みます。<br>直近に開催された集会が臨時総会の場合は、添付書類として臨時総会の議事録を添付する取扱いとしてください。<br>ただし、今後も継続して「集会が年1回以上開催」されていくことを担保する観点で、管理規約における集会の開催に関する条項を併せて確認しておくことが望ましいと考えられます。   | (1)  | (3)   |
| 2   | 収支計算書において、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場合、他会計への充當に当たるのか。   | 認定基準「(3) 管理組合の経理」の「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」は、修繕積立金会計から他会計への充当がされていないことの確認が趣旨であるため、他会計から修繕積立金会計へ充当することは、認定基準（他会計への充当）に抵触しません。  | (3)  | (2)   |
| 3   | 修繕工事に係る振込手数料を修繕積立金会計に計上した場合、他会計への充當に当たるのか。  | 標準管理規約第28条（修繕積立金）第1項第五号「修繕積立金の管理及び運用」に要する費用であれば、他会計への充當には該当しません。<br><br><「修繕積立金の管理及び運用」に要する費用の例><br>・修繕積立金を保管する銀行口座の残高証明書等の帳票発行手数料<br>・住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」等の金融商品を活用する際に必要となる保証料<br>・修繕積立金を取り崩して実施した工事に関する諸費用（印紙税、工事代金を支払った際の振込手数料等） | (3)  | (2)   |
| 4   | 規約上に規定が設けられていないが、「修繕積立金の管理及び運用」に要する費用が修繕積立金会計に計上されている場合、他会計への充當に当たるのか。                                    | 標準管理規約に準拠していることまでは審査対象としないため、標準管理規約第28条（修繕積立金）第1項第五号「修繕積立金の管理及び運用」に要する費用であれば、他会計への充當には該当しません。   | (3)  | (2)   |
| 5   | 修繕積立金を債券（住宅金融支援機構の「マンションすまいの債」等）や積立保険で資金運用した場合、他会計への充當に当たるのか。   | 修繕積立金を資金運用することは、他会計への充當には該当しません。<br>ただし、積立保険と掛け捨ての保険が一体となっている場合には、掛け捨て分は管理費から支払われている必要があります。  | (3)  | (2)   |
| 6   | 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、他会計への充當に当たるのか。   | 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、他会計への充當には該当しません。   | (3)  | (2)   |
| 7   | 機械式駐車場やエレベーターについて、保守・修繕等が含まれる形でリース契約を締結し、その費用を修繕積立金から支払っている場合、他会計への充當に当たるのか。                              | リース契約に含まれる内容が標準管理規約第28条（修繕積立金）に該当する内容のみであれば、修繕積立金から支払うことには問題はありませんが、第27条（管理費）に該当する内容が含まれている場合は、他会計への充當に該当します。<br>保守・修繕込みの契約となっている場合は、保守に関する費用は管理費から、修繕に関する費用は修繕積立金から、それぞれ支払われるよう整理されている必要があります。   | (3)  | (2)   |
| 8   | 「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」とは、直前の事業年度において累計5ヶ月分の滞納が生じている場合、1・2ヶ月分の滞納を除いた3ヶ月分（3～5ヶ月目分）のみが滞納額に当たると考えてよいか。 | 支払日を起点として滞納が3ヶ月経過しているかどうかの判断ではなく、直前の事業年度において、累計3ヶ月分以上の滞納が生じているかを確認します。<br>よって、3ヶ月分以上の滞納が生じている場合、当該住戸における滞納額の総額である累計5ヶ月分を滞納額としてカウントします。  | (3)  | (3) ○ |

マンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインQ&A

| No. | Q  | A   | 認定基準 | 補図    |
|-----|--|---|------|-------|
| 9   | 「修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額」の算出方法について、「滞納期間が3ヶ月分以上」とは、支払日を起点として滞納が3ヶ月経過しているかを確認するのか。<br>または、事業年度の期間において3ヶ月分以上の滞納が生じているかを確認するのか。                               | 直前の事業年度において、累計3ヶ月分以上の滞納が生じているかを確認します。   | (3)  | (3) ○ |
| 10  | 「3ヶ月分以上の滞納」とは、3ヶ月連続で滞納しているかどうかを確認するということ。<br>その場合、隔月で滞納している場合は、滞納額としてカウントしないということ。   | 滞納が3ヶ月連続しているかどうかではなく、直前の事業年度において、累計何ヶ月分の滞納が生じているかを確認します。<br>よって、隔月で滞納が生じているような場合であっても、滞納が累計何ヶ月分あるかを確認します。   | (3)  | (3) ○ |
| 11  | 「本来の支払期限までには納付がなかったが、事業年度末までには滞納が解消したもの」についても、滞納額とみなすのか。   | 事業年度末までに滞納が解消されたものについては、滞納額として取り扱いません。<br>ただし、次の事業年度以降に解消されたものについては、事業年度末時点では滞納が生じている状態であるため、滞納額として取り扱います。  | (3)  | (3)   |
| 12  | 未入居の住戸がある場合、修繕積立金の滞納額の考え方はどうすべきか。  | 未入居の住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、未入居の住戸分の修繕積立金が支払われていない場合や、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います。<br>修繕積立基金は、滞納額には含まない取り扱いとします。 | (3)  | (3)   |
| 13  | 未入居の住戸分の修繕積立金を売主が負担しているケースにおいて、当該月分を翌月末日に支払う旨の規約上の規定を設けている場合は、当該月分の修繕積立金の請求が発生していないにも関わらず、1ヶ月分の滞納とみなすべきか。<br>規約で定められているのであれば、滞納として取り扱う必要はないのではないか。 | このような事例の場合は、単に着金時期が異なるに過ぎないため、滞納とはみしません。  | (3)  | (3)   |
| 14  | 長期修繕計画において、駐車場会計から修繕積立金会計への繰り入れを計画していた場合、駐車場収入において滞納があった場合は滞納額として取り扱うべきか。  | 修繕積立金の滞納額の基準においては、各戸から支払われる修繕積立金の滞納額を確認することとしており、駐車場収入等のその他使用料からの収入に関しては審査対象外となります。   | (3)  | (3)   |
| 15  | 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、どのように取り扱うのか。  | 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は、長期修繕計画を承認する決議を行った総会の議事録にどの案が採用されたか記載されていれば、採用された案により審査を行います。<br>議事録にどの案が採用されたか記載されていなければ、修繕積立金額について、集会で決議されたとは言えないため、基準に適合しないものと判断します。            | (4)  | (1) ○ |
| 16  | 将来にわたって交換する必要が生じないガス管を利用しているため、長期修繕計画標準様式の19工事項目のうち「10 ガス設備」については、計画に盛り込んでおらず、今後も工事の予定がないという。<br>この場合、どのように審査すればよいか。                               | 当該工事について、将来にわたって必要が生じない旨を長期修繕計画等の提出書類に記載するよう指導し、申請者と調整する必要があります。  | (4)  | (1)   |
| 17  | 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分かれている場合、長期修繕計画標準様式の19工事項目が「全体共用部分」の計画と「住宅一部共用部分」の計画に分散しているが、問題ないか。   | 「全体共用部分」の計画と「住宅一部共用部分」の計画の両方を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ありません。   | (4)  | (1) ○ |

マンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインQ & A

| No. | Q  | A  | 認定基準 | 補図    |
|-----|--|--|------|-------|
| 18  | 長期修繕計画の計画期間のうち、初年度（第1期）が12ヶ月より短く、30年度分作成されているが、実際には29年10ヶ月分の計画となっている。<br>この場合、どのように取り扱うのか。                                 | 第1期（1年に満たない初年度）は1事業年度分とみなし、30年の計画として取り扱います。  | (4)  | (3)   |
| 19  | 4年前に作成した長期修繕計画により申請がされたが、その間に総会決議に基づく一時金の徴収実績があった場合、一時金ありと判断するのか。  | 「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、長期修繕計画の計画開始時点において、計画上予定されている一時金の徴収を指しており、長期修繕計画で予定されていたものであれば、一時金ありに該当します。<br>なお、管理計画認定の基準では、徴収の実績ではなく、適正な計画が定められていることが審査の対象となっています。   | (4)  | (4) ○ |
| 20  | 修繕積立金の総額が、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期間に2倍となっているが、その期間内でさらなる増額があった場合、どのように取り扱うのか。                   | 指定された期間内で2倍以上となり、その後増額があった場合は、段階積立方式の過程であるため、一時金としては取り扱いません。<br>ただし、指定された期間内で2倍以上となり、その後減額があった場合は、一時金ありとして取り扱います。  | (4)  | (4) ○ |
| 21  | 「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」とは、次のうちどれを指しているのか。<br>①建築確認の延べ面積<br>②建築確認の容積対象延べ面積<br>③建物表題登記の床面積           | 建築延床面積は、「①建築確認の延べ面積」とします。<br>※別表第1（標準管理規約）の延べ面積は、建築基準法施行令第2条第1項第4号の延べ面積を指しています。  | (4)  | (5)   |
| 22  | 「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、住棟と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、当該部分の面積を含めるのか。 | 住棟と別棟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、それらの建築物の床面積は「建築延床面積」に算入します。   | (4)  | (5)   |
| 23  | 駐車場が専有部分として取り扱われている場合は、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<br>$< (A + B + C) \div X \div Y >$ におけるX「マンションの総専有床面積 (m <sup>2</sup> )」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、不算入とします。  | (4)  | (5)   |
| 24  | 管理費会計や修繕積立金会計と区分して駐車場会計が設けられている場合は、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算しなくてよいか。  | 施行規則第1条の4第三号に基づき、附属施設も含めて、修繕に関する事項を審査することになっているため、駐車場会計から機械式駐車場の修繕工事費に充当する場合、その費用も「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」の対象に含みます。<br>※機械式駐車場の長期修繕計画に基づき、「駐車場会計」における駐車場使用料等収入（修繕に関する費用）の平均額を算出し、「修繕積立金会計」の修繕積立金の平均額と「駐車場会計」の駐車場使用料等収入（修繕に関する費用）の平均額を合算することを想定しています。<br><br>機械式駐車場がある場合は、駐車場会計の有無によらず、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算し、修繕積立金の平均額が著しく低額でないことを審査する必要があります。 | (4)  | (5)   |
| 25  | 組合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取り扱ってよいか。  | 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」として取り扱います。   | (5)  | (1)   |

マンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインQ & A

| No. | Q   | A  | 認定基準 | 補図 |
|-----|---|--|------|----|
| 26  | 2つ以上の自治体をまたいだ位置にあるマンションについて、管理計画認定の申請はどの自治体で受け付ければよいか。                                    | <p>原則として、建築確認を行った自治体（敷地の過半の属する区域）で受け付けてください。</p> <p>ただし、既にこの考え方と異なる自治体で申請を受け付け、認定が行われている場合は、引き続き当該認定は有効であり、認定先の自治体を変更する変更申請等を行わせる必要はありません。</p> <p>また、この考え方と異なる自治体への申請を管理組合が強く希望している場合などは、管理組合側の希望に応じた対応をとることも差し支えありません。</p>  | 運用   |    |
| 27  | 管理計画認定手続支援サービス経由の申請受付に際して、書面提出を求めてよいのか。   | <p>(公財)マンション管理センターが運営している「管理計画認定手続支援サービス」は、管理計画認定の取得に当たって、管理組合の負担を軽減するため、インターネット上でワンストップで手続を完結できるよう提供しているサービスです。</p> <p>そのため、「管理計画認定手続支援サービス」を利用して管理計画認定申請を受け付ける際に、書面提出を求めるることは控えてください。</p>  | 運用   |    |
| 28  | 建築延床面積を確認するため、建築確認済証の提出を求めていると考えているが、提出を求めてよいのか。  | <p>自治体においては、マンション管理適正化法等の関係法令（法施行規則及びマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針）及び関係法令等に基づいて整備された管理計画認定事務ガイドラインに基づき、審査を行っていただきます。（基本的には、ガイドラインに記載されている「提出が必要である資料」及び「必要に応じて提出が必要となる資料」に基づき、審査を行っていただきます。）</p> <p>建築確認済証は、「提出が必要である資料」又は「必要に応じて提出が必要となる資料」に該当しないため、申請者の負担に配慮した形で対応してください。</p> <p>※建築延床面積は、別表第1（標準管理規約）に記載されている延べ面積を基本とします。</p> | 運用   |    |
| 29  | 機械式駐車場の台数を確認するため、平面図の提出を求めていると考えているが、提出を求めてよいのか。  | <p>自治体においては、マンション管理適正化法等の関係法令（法施行規則及びマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針）及び関係法令等に基づいて整備された管理計画認定事務ガイドラインに基づき、審査を行っていただきます。（基本的には、ガイドラインに記載されている「提出が必要である資料」及び「必要に応じて提出が必要となる資料」に基づき、審査を行っていただきます。）</p> <p>平面図は、「提出が必要である資料」又は「必要に応じて提出が必要となる資料」に該当しないため、申請者の負担に配慮した形で対応してください。</p>   | 運用   |    |
| 30  | 複合用途型マンションについて、認定事務ガイドラインP.6の表では「認定及び審査対象：全体共用部分、住宅一部共用部分」とされているが、住宅一部共用部分のみの申請も可能ということか。 | <p>住宅一部共用部分のみでは申請できません。</p> <p>複合用途型マンションが申請する場合は</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①全体共用部分（全体管理組合が管理する部分）</li> <li>②住宅一部共用部分（住宅部会が管理する部分）</li> <li>③店舗一部共用部分（店舗部会が管理する部分）</li> </ul> <p>のうち、①及び②が対象となります。</p> <p>住宅一部共用部分のみの申請では、①が抜けてしまうため、申請を受け付けることができません。</p>  | 運用   |    |
| 31  | 申請時点の事業年度が1期に満たない管理組合からの申請があった場合、修繕積立金の滞納率を確認するために期中の月次報告書等の提出を求めた上で判定すべきか。               | <p>直近の月次報告書や各戸の収納状況に関する書類等で確認するのは、直前の事業年度の貸借対照表及び収支計算書で確認できない情報を補足するためであり、直前の事業年度がない管理組合の申請年度における滞納率を確認する趣旨ではありません。</p> <p>1期に満たない管理組合からの申請の場合、滞納率の基準については、前年度の滞納なしとして取り扱います。</p>  | 運用   |    |

マンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインQ&A

| No. | Q  | A   | 認定基準 | 補図 |
|-----|--|---|------|----|
| 32  | 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。      | 「認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度」の決算の内容を審査することとなっているため、決算月（事業年度）をまたいでしまった場合、新年度が「認定申請日の属する事業年度」に該当し、決算後の内容の審査が必要です。<br>改めて「認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度」の集会（総会）において決議された決算の内容により審査を行います。   | 運用   |    |
| 33  | 変更申請について、施行規則第1条の9に規定する軽微な変更以外は全て申請が必要なのか。 | 施行規則第1条の9に規定する軽微な変更以外の管理計画の変更は、全て変更申請が必要です。   | 変更   |    |
| 34  | 単独の管理者が変更となった場合は、変更申請として取り扱うべきか。           | 単独の管理者が変更された場合は、変更申請が必要です。<br>なお、管理者が複数で、その一部が変更となる場合は、施行規則第1条の9第二号に該当し、変更申請は不要です。  | 変更   |    |
| 35  | 管理組合が法人化された場合、変更申請が必要か。                    | マンション管理の前提条件が変更となる内容であるため、変更申請が必要です。  | 変更   |    |
| 36  | 集会の開催頻度が変更された場合、変更申請が必要か。                  | 集会の開催については、認定基準「(1) 管理組合の運営」の「③集会が年1回以上開催されていること」を満たす必要があるため、集会が年1回以上開催されていないことが確認された場合は、改善命令が必要です。<br>他方、年1回以上開催されている場合（集会の開催回数が当初の申請時点より増えている場合等）は、変更申請は不要です。   | 変更   |    |
| 37  | 管理規約の変更があった場合、ただちに変更申請が必要か。                | 認定基準「(2) 管理規約」のうち「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」に関する部分で変更があった場合は、変更申請が必要です。<br>他方、認定基準に関わらない範囲での修正・追記等は、変更申請は不要です。 | 変更   |    |
| 38  | 長期修繕計画の変更があった場合、ただちに変更申請が必要か。              | 施行規則第1条の9に規定する軽微な変更以外の管理計画の変更は、全て変更申請が必要です。<br>軽微な変更に該当するかどうかは計画の変更内容によるため、事例に応じて判断が必要です。   | 変更   |    |
| 39  | 変更申請となった場合、認定コードを再度振り直す必要はあるか。             | 変更申請においては、認定コードの①～④（認定事務ガイドライン P.58）はいずれも変わらず、直前の認定（更新を含む）で付与されている認定コードのままでします。<br>なお、認定更新は、①～③は変わらず、④の認定回数を加算します。  | 変更   |    |

\* 更新履歴

No.2, 6, 12, 15, 17, 19, 21～23, 25, 32 : 2024年3月公表  
 No.1, 3, 5, 7～11, 13, 14, 16, 18, 20, 26～31, 33～39 : 2025年3月更新  
 No.3（一部修正）, 4, 24, 32（一部修正）, 39（一部修正） : 2025年10月更新