

管理計画認定制度の有効な進め方 ～様々な進め方から自分たちに合う方法を～

パターン③ マンション管理適正化診断サービスとの併用でマンション管理士会連合会に依頼するケース

実施された併用ケースについての取り組み

Aマンション

(単棟&低層)
地方都市、初期の分譲マンションの
典型的な建物

Bマンション

(連合団地〈団地の集合体〉)、
複合型、低層～高層、
各種権利の複雑な建物群

メリット1

診断マンション管理士による「診断レポート」の所見、
管理状況全般を診断、アドバイス等によりマンシ
ョンの維持・管理の適正化。それによってマンションの
長寿命化、再生へ

メリット2

全てのマンションに対応可能

メリット3

診断結果で火災保険料を割引

メリット4

不動産・住宅情報サイトに診断結果を掲載

メリット5

管理計画認定制度のマンション管理センター認定
手続支援サービスにもワンストップで申請

一般社団法人日本マンション管理士会

連合会理事（静岡県） 源間健二

Aマンション

所在地	竣工時期	階層	総戸数規模	住棟形式	管理方式
静岡県	1983年	地上3階	30戸	単棟型	自主管理

認定の
約12年前

- 管理組合理事長が参加した県・市・マンション管理士会主催のセミナーで接点を得たマンション管理士を顧問として、自主管理へ移行
- 管理不全状態にあり、**経費削減**や**会計マニュアルの整備**などを実施



約1年半～1年前
認定に向けた取組開始

約10～9年前

- 管理規約の改正**
- 長期修繕計画・資金計画の見直し**を図ったが、均等積立方式で修繕積立金が2倍となる提案は**受け入れられず**



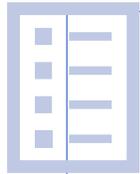
約5年前

- 顧問マンション管理士が交代し、2回目の**大規模修繕工事**を3年間にわたり実施（借入をせず、一定の積立金残高を確保する）

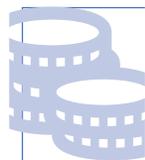


- 顧問から管理計画認定制度の概要を説明
- 県事業で派遣を受けたマンション管理士が管理計画認定制度の詳細を説明

課題



管理規約の見直し



長期修繕計画・修繕積立金の見直し



組合員・居住者名簿の整備



ここがメリット!



実質無料でマンション管理士の助言



診断レポート



助言・修正



認定

マンション管理適正化診断サービス

区分所有者への説明



個人情報の取り扱いは？

積立金が高いのでは？

期間
1年半

費用
30万

委託業務	報酬額 (税込)
管理規約改正 (資料作成含む)	110,000円
改正管理規約の印刷・製本	34,430円
長期修繕計画・修繕積立金プラン作成 (説明資料・製本作成を含む)	165,000円
合計	309,430円



Bマンション

所在地	竣工時期	階層	総戸数規模	住棟形式	管理方式
静岡県	1984年~1986年	地上4階~12階*	201戸~300戸	連合団地複合型	全部委託

* 住棟による

認定の
約6年前

- マンション管理士会が当該マンションの**管理不全状態**を把握
無料アドバイスを複数回実施

約2年前

- 管理組合監事と委託契約したマンション管理士によるマンション管理運営及び会計監査の結果、**管理不全状態**であることを管理組合が把握
- **管理会社を変更**

前管理会社による会計帳簿の管理不備

前管理会社による書類の管理不備

約1年半前

- 監査を実施したマンション管理士が管理組合の顧問に就任
- 管理不全状態解消のため、顧問による助言のもと、管理組合内に**改革改善推進委員会を設立**



約1年前
認定に向けた取組開始

課題

管理規約が20年以上見直されていなかった

管理規約

設計図書やマンション修繕履歴に欠損等があった

文書管理

長期修繕計画が作成されていなかった

長期修繕計画

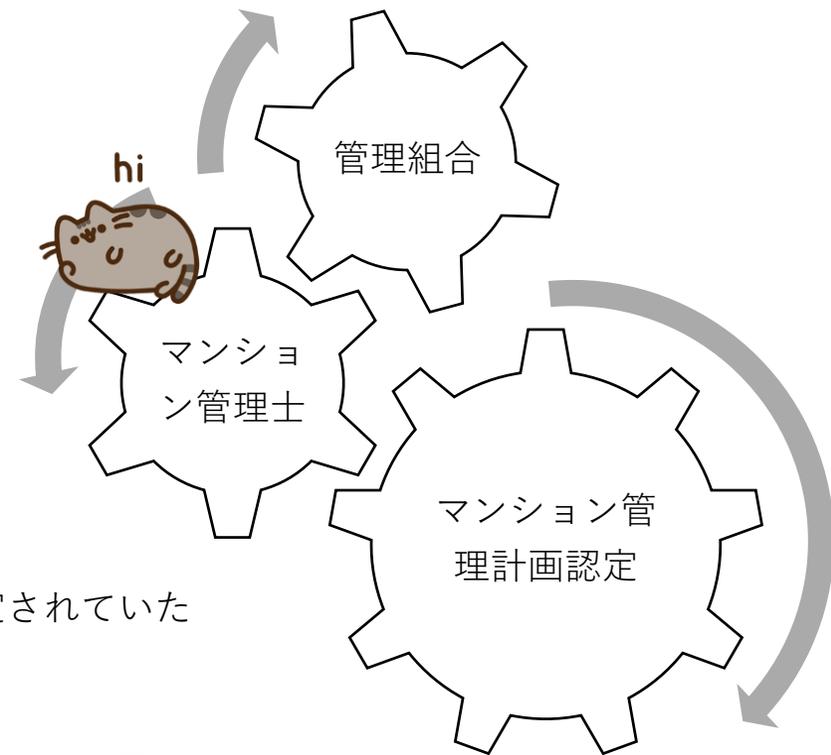


会計帳簿が適切に管理されていなかった

会計帳簿

国交省ガイドラインを大幅に下回る額で設定されていた

修繕積立金



説明会での意見を受けて調整

説明会の実施

内容の修正

マンション管理適正化
サービス「S」取得

認定

期間
2年

費用
130万

認定申請に対する丁寧な説明

新管理規約、長期修繕計画、修繕積立金プラン作成

アドバイスと診断レポートという客観的評価

