

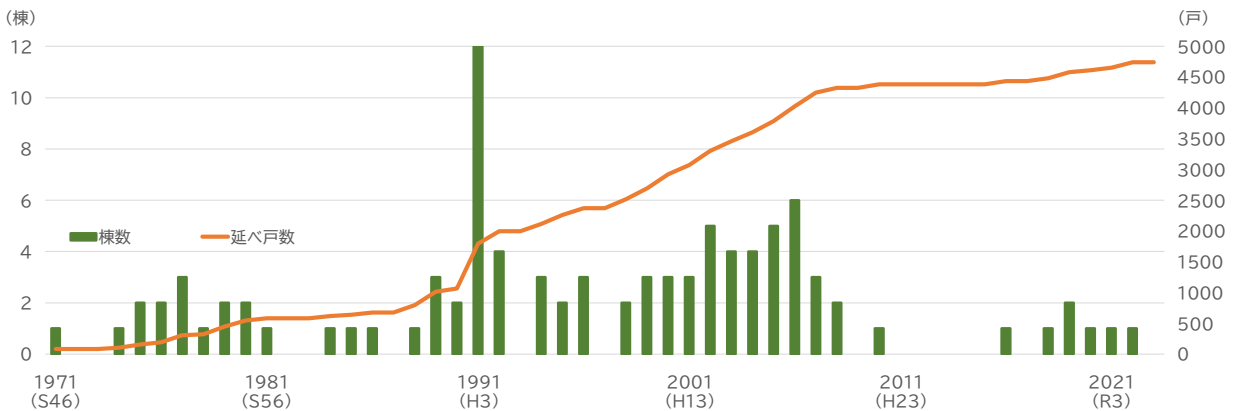
福島市 マンション管理適正化推進計画 について



福島市都市政策部住宅政策課

福島市におけるマンションの状況

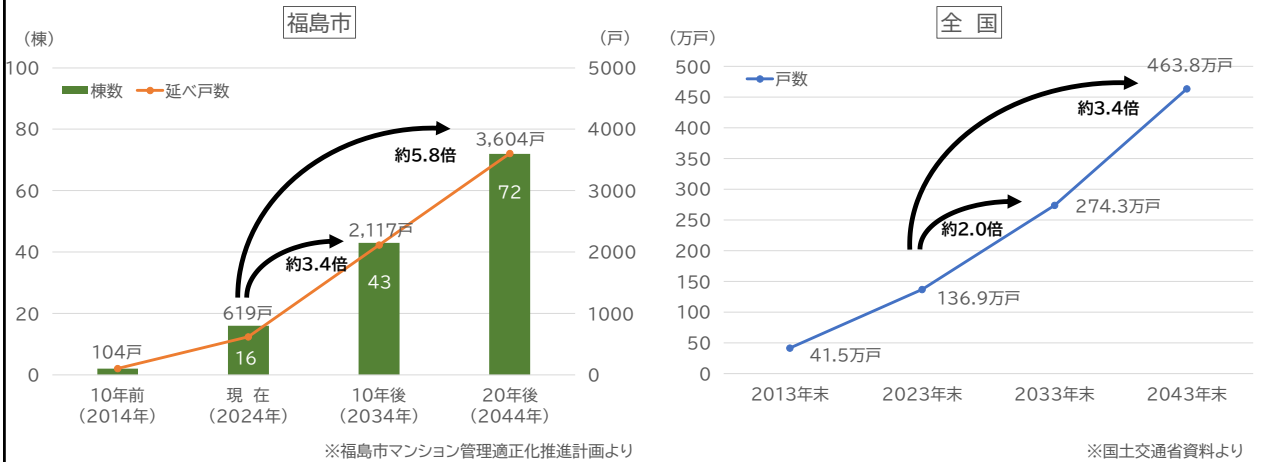
建築年別マンション棟数・延べ戸数



※福島市マンション管理適正化推進計画より

福島市におけるマンションの状況

高経年マンションストック数の推移



取組み紹介

民間

2022年4月より開始

マンション管理 適正評価制度

～マンションの価値は新たなステージへ～

行政

きちんと管理で
いい暮らし

マンション管理計画認定制度

2022年4月より開始

マンション管理 適正評価制度

～マンションの価値は新たなステージへ～



6段階でマンションの管理状態を評価。

マンションの管理状態の評価は、各項目の点数を足した合計点により、6段階で表示します。評価の有効期間は1年間。管理評価が市場価値へ反映されることが期待できます。

5 STARS MANSION



マンションの評価＝価値

(出典)一般財団法人 マンション管理業協会HPより

1 管理組合で行う目標設定や運営がしやすくなります。



2 1つ1つの課題に取り組み、改善していくことで、
管理の行き届いた状態を長期的に維持することができます。



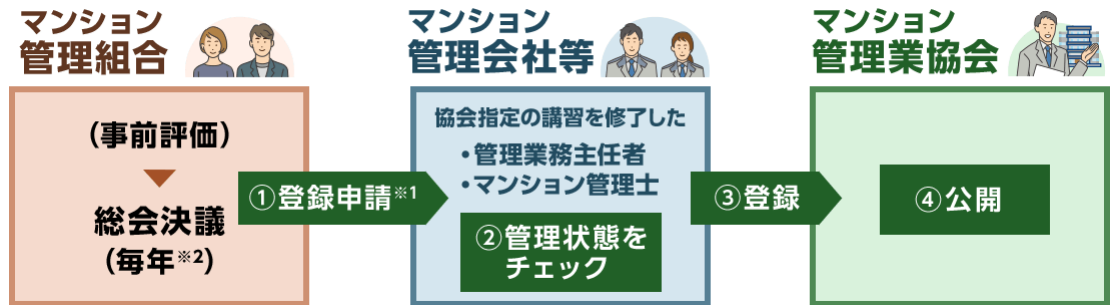
3 管理状態の最新の情報を発信することで、
市場での評価が期待できます。



4 適切な管理を維持することで、
リセールバリュー※1の向上も見込めます。



(出典)一般財団法人 マンション管理業協会HPより



- ・適正評価制度+管理計画認定制度を、申請から認定までワンストップで手続き可能
- ・6段階評価に加えて、点数でランク付けされるため、改善に取り組みやすい

(出典)一般財団法人 マンション管理業協会HPより

- ・日本ではマンション管理など、私的所有権に関わる指導については、なじみはない。
- ・個人の財産形成についても補助はそぐわない。
- ・しかし、マンションは重要な社会インフラ。
- ・指導は公共の利益とのバランスや、管理不全、高齢化問題が浮上している現代においては、取組みを評価することは全体利益につながる。

マンション管理計画認定制度の創設

福島市マンション管理適正化推進計画

- 2020 ● 6月 マンション管理適正化法の改正
- 2023 ● 6月 福島市マンション管理適正化推進計画の策定
マンション管理計画認定制度の運用開始
- 2025 ● 1月 第1回福島市マンション管理セミナーの開催

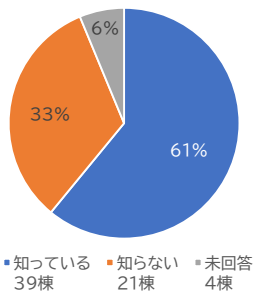


市公式ホームページをご確認ください。

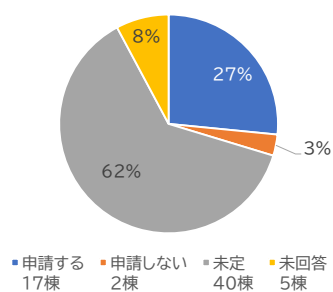
福島市におけるマンションの状況

調査期間	令和5年4月14日から26日
調査対象	市内マンション 96棟
回答率	66.7%(64棟)

マンション管理計画認定制度の認知度

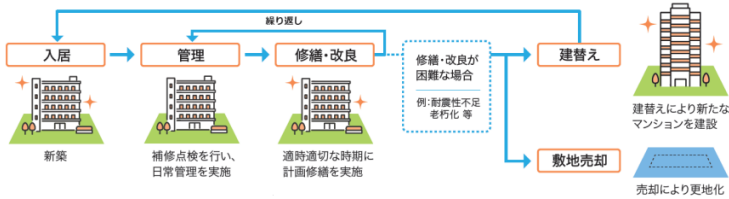


認定申請の意向



※福島市マンション管理適正化推進計画より

【マンションのライフサイクル】



主体	役割
管理組合	マンションは個人の財産の集合体であり、適正な管理の主体は区分所有者で構成される管理組合である マンションのライフサイクルや国の法令・基本方針、市マンション管理適正化推進計画に留意して、適正な管理に努める
区分所有者	区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）で定められている管理組合の構成員としての役割を認識し、積極的に運営に参加する
福島市	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理の状況を把握する ・適正管理が行われていないマンションに対し、指導・助言を行う ・マンション管理組合に対する情報提供を行う ・管理計画認定制度を的確に運用してマンション管理水準の維持向上を促進し、市内マンションが市場において評価される環境を整える

1 マンション管理状況の把握の推進

▽マンション管理実態調査の定期的な実施(R7年度実施予定)

2 マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

▽マンション管理セミナーの開催

3 市内のマンションが市場で適正に評価されるための支援

▽マンション管理計画認定制度の運用



／ 全部当てはまれば即認定！？ あなたのマンションの管理計画は適正かどうか、現状を見直してみましょう！ ／

管理計画認定制度 チェックリスト

- 管理者等が定められている
- 監事が選任されている
- 集会在年1回以上開催されている
- 管理規約が作成されている
- 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の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
- 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
- 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
- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- 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
- 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
- 長期修繕計画の作成又は見直しは7年以内に行われている
- 長期修繕計画の実行性を確保するため、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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 都道府県等マンション管理適正化推進に照らして適切なものである

メリット
01

管理の適正化

.....

住人の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上し易くなります。

メリット
02

市場の評価向上

.....

適正に管理されたマンションであることが公表され、市場において評価されます。

メリット
03

**お金の面で
優遇措置あり**

.....

住宅金融支援機構の融資の金利引き下げや、積立金の利率上乘せが受けられます。

メリット
04

減税措置の対象

.....

長寿命化に資する大規模改修工事を行ったマンションは、固定資産税の減額措置の対象となります。

住宅金融支援機構のマンション管理組合向けのメニュー例

① 管理組合のための積立てサポート債券

【マンションすまいる債】

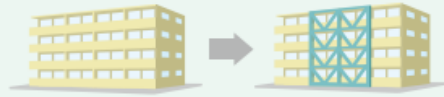
大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付10年債券です。



② 管理組合のための大規模修繕ローン

マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事や耐震改修工事等にご利用いただけるマンション管理組合のためのローンです。



※住宅金融支援機構のホームページより

マンション管理計画認定制度

