

管理計画認定制度

(一社)広島県マンション管理士会

一級建築士 横田 幸彦

プロローグ

- I．管理計画認定制度の成立経緯と概要について
- II．管理計画認定制度の申込手続きについて
- III．事前確認と予備認定の相違について
- IV．管理計画認定基準について
- V．事前確認認定を受けた場合のメリットについて
- VI．マンション長寿命化促進税制について
- VII．マンション管理計画認定制度相談ダイヤルについて

I.管理計画認定制度の成立経緯と概要について

- ▶ ■ 築40年超のマンションは、令和3年末現在の約106万戸から10年後には、約2.2倍の約249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となることから、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化が喫緊の課題となった。
- ▶ ■ マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号)が令和2年6月24日に公布された。
- ▶ ■ 改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)。
▶ 以下、改正マンション管理適正化推進計画や管理計画の認定などの制度が令和4年4月1日より開始された。

福山市マンション管理適正化推進計画

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成 12 年法律第 149 号。以下「法」という。)第 3 条第 1 項のマンションの管理の適正化を図るための基本的な方針に基づき、必要な事項を以下の通り定める。

1. 対象区域 福山市内全域

2. 計画期間 2024 年度(令和 6 年度)～2028 年度(令和 10 年度)

【2025 年度(令和 7 年度)の福山市住生活基本計画の改定に合わせ見直しを検討する。】

3. 対象とするマンション

法第 2 条第 1 項に規定する 2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

4. マンションの管理の適正化に関する目標

福山市内のマンション数は、「平成 30 年住宅・土地統計調査」に基づき 2018 年(平成 30 年)10 月時点で約 8,700 戸、このうち築 40 年以上のマンションは、約 1,300 戸と推計している。

また、築 40 年以上のマンションは、10 年後には約 2,000 戸、20 年後には約 3,900 戸と推計している。

□□このように高経年のマンションの増加が予想されていることを踏まえ、管理組合における管理水準の維持向上及び適正管理への意識向上をめざすものとする。←

←

5. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項←

□□福山市内におけるマンションの管理状況を把握するため、2025年度(令和7年度)の福山市住生活基本計画の改定に合わせて、管理組合へのアンケート調査を実施する。←

←

6. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針←

□□福山市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とする。←

←

7. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項←

□□法第5条の4に基づき、管理組合が作成する管理計画の認定事務を実施する。←

□□また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、管理組合に対し、管理計画の作成や管理組合の運営等に関する助言・指導等を行う。←

←

8. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項←

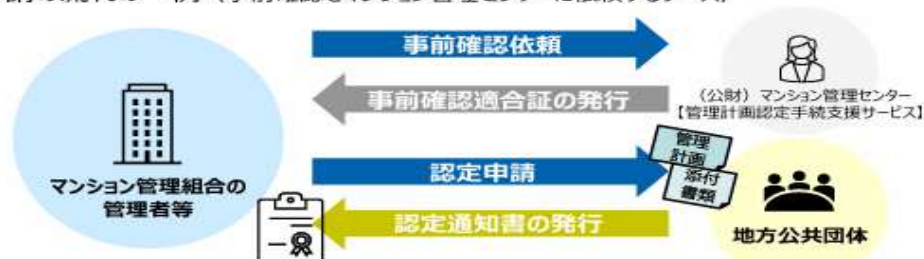
□□マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を←

□□通じて、普及・啓発に努める。←

マンションの管理計画認定制度

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和6年4月30日時点における認定実績は729件(国土交通省が把握しているもの)。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会を定期的開催していること 等
- (4) その他
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等



管理計画認定制度のメリット

メリット1: マンション管理の適正化

- ・ 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

メリット2: マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット3: 認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乗せが実施される

メリット4: 固定資産税額の減額

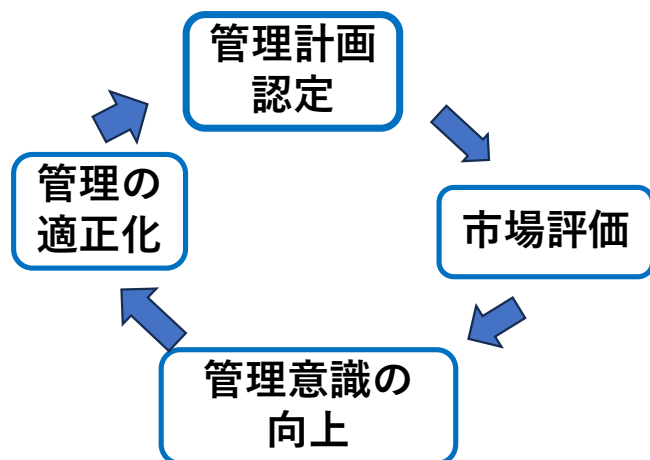
- ・ 認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

マンションの管理計画認定制度

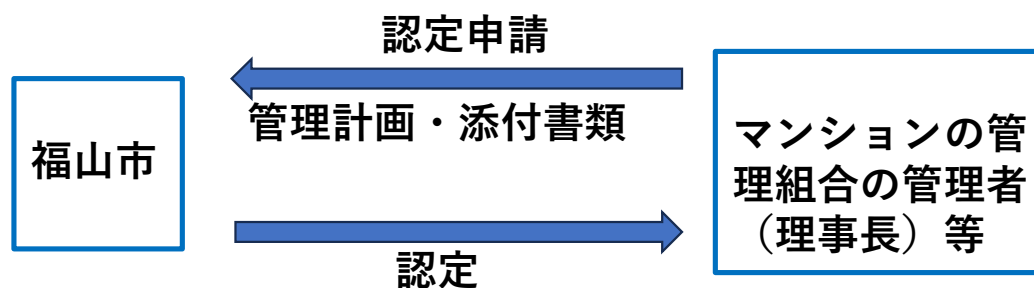
- マンション管理適正化法の改正により令和4年4月からマンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体（市、町は県）において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。

＊福山市は、令和6年3月推進計画を作成し4月1日認定制度を開始。

制度のねらい

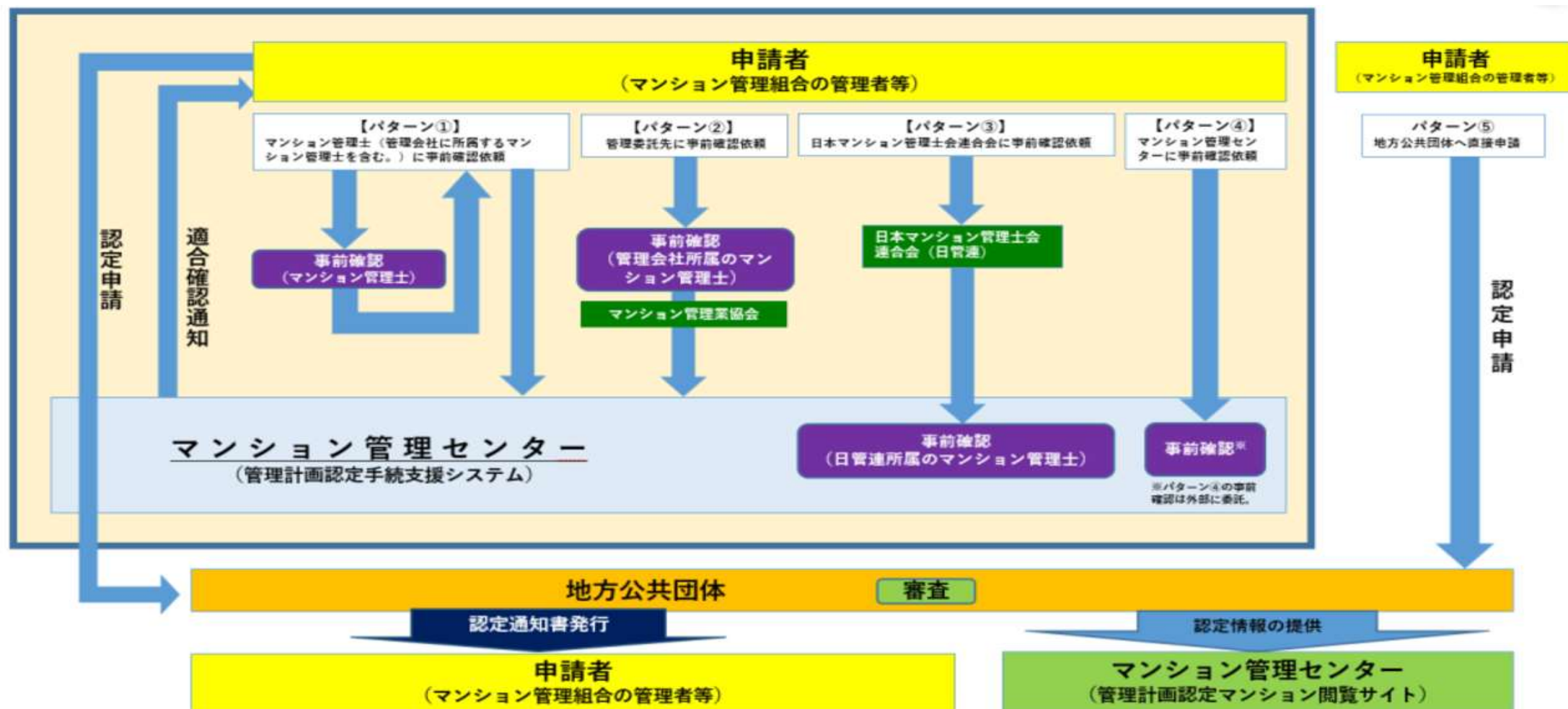


《認定の流れ（イメージ）》



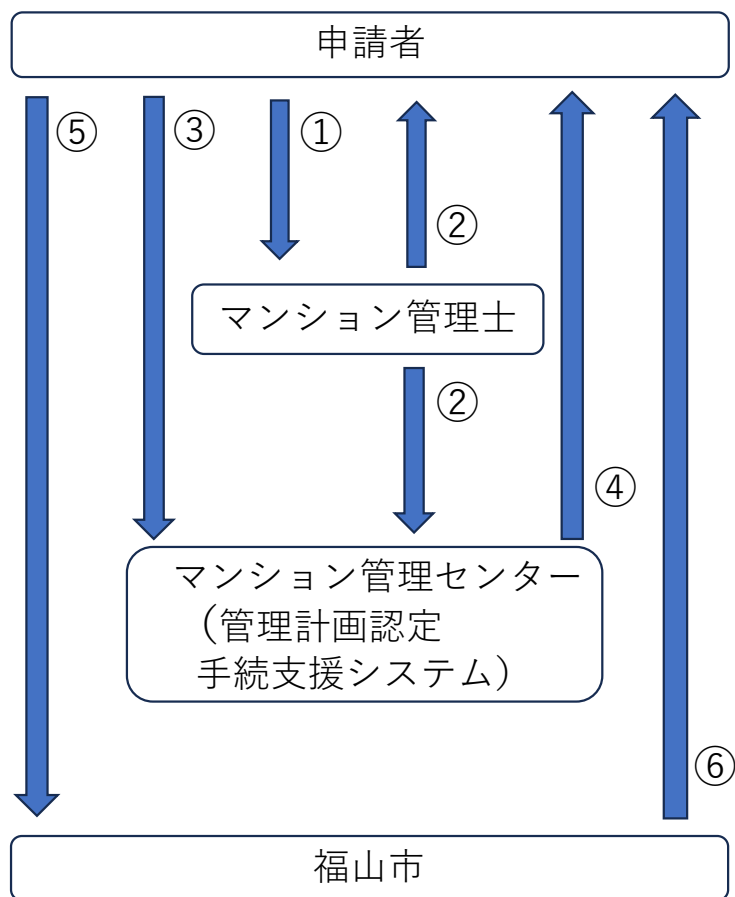
※5年毎に認定更新申請が必要

Ⅱ.管理計画認定制度の申込手続きについて



※福山市では、パターン⑤の申請は受け付けておりませんのでご注意ください。

パターン① 事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼する場合



①管理計画認定のマンション管理士による事前確認依頼

認定申請を希望するマンションの管理者等（以下「申請者」という。）が、認定講習を修了したマンション管理士に直接依頼（添付書類提出）し、マンション管理士は、管理計画認定申請に係る項目の確認を行う。

②事前確認結果通知

マンション管理士は、確認結果を申請者及びマンション管理センターに通知（例：次頁）する。

③事前確認審査に係る申請（システム入力、添付書類アップロード）

申請者は、マンション管理センターの管理計画認定手続支援システム（以下「システム」という。）に必要事項を入力し、添付書類を提出（PDFファイルによるアップロード）の上、事前確認審査の申請をする。

④事前確認適合確認

③の必要事項入力及び添付書類の提出（アップロード）が完了すると、事前確認適合証及び認定申請書の確認が可能となる。

⑤管理計画認定申請

申請者は、システムにて、事前確認適合証及び認定申請書を添付して福山市に認定申請する。（認定申請すると、システムから福山市に、申請があった旨のメールが送信される。）

⑥認定通知書の交付

福山市が、認定基準への適合状況を審査し、認定すると、認定完了メールが届く。（正式な認定通知は、福山市から郵送される。）

事前確認完了報告(Eメール)実例

マンション管理士名 ○年○月○日 ○:○
To: "shien-service@mankan.or.jp" <shien-service@mankan.or.jp>,
○○manshon@gmail.com

(公財) マンション管理センター 企画部
管理計画認定手続支援サービス係 御中
○○マンション管理組合 御中

事前確認が完了しましたのでご報告いたします。

「マンションの名称」： ○○マンション

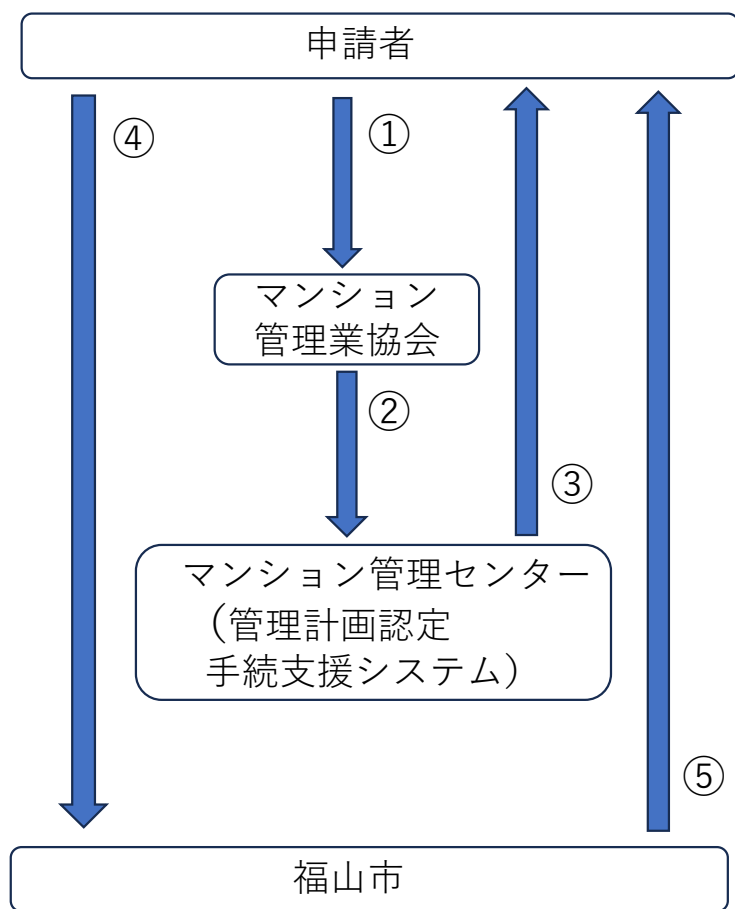
「事前確認申請日」： ○年○月○日

「事前確認マンション管理士登録番号」： ○○○○○○○○○○○

「事前確認マンション管理士氏名」： ○○ ○○

「事前確認完了日」： ○年○月○日

パターン② 管理の委託先である管理会社等を経由して、マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」を併用する場合



① マンション管理適正化評価、管理計画認定の事前確認依頼

申請者はマンション管理業協会に、マンション管理適正評価及び管理計画の認定の事前確認を依頼する。（添付書類提出）

② 管理計画認定申請に係る情報の送信

マンション管理業協会は、マンション管理適正評価を実施し、管理計画認定申請の事前確認を行い計画認定申請に係る情報をマンション管理センターへ送信する。

③ 事前確認適合確認（事前確認適合通知メール）

マンション管理センターは、事前確認を行ったマンション管理士が、事前確認講習の修了者であることを確認した上で、認定基準に適合していると考えられることが確認されたものについて、申請者に適合通知メールを送信する。（システム上で、事前確認適合証及び認定申請書のダウンロードが可能となる。）

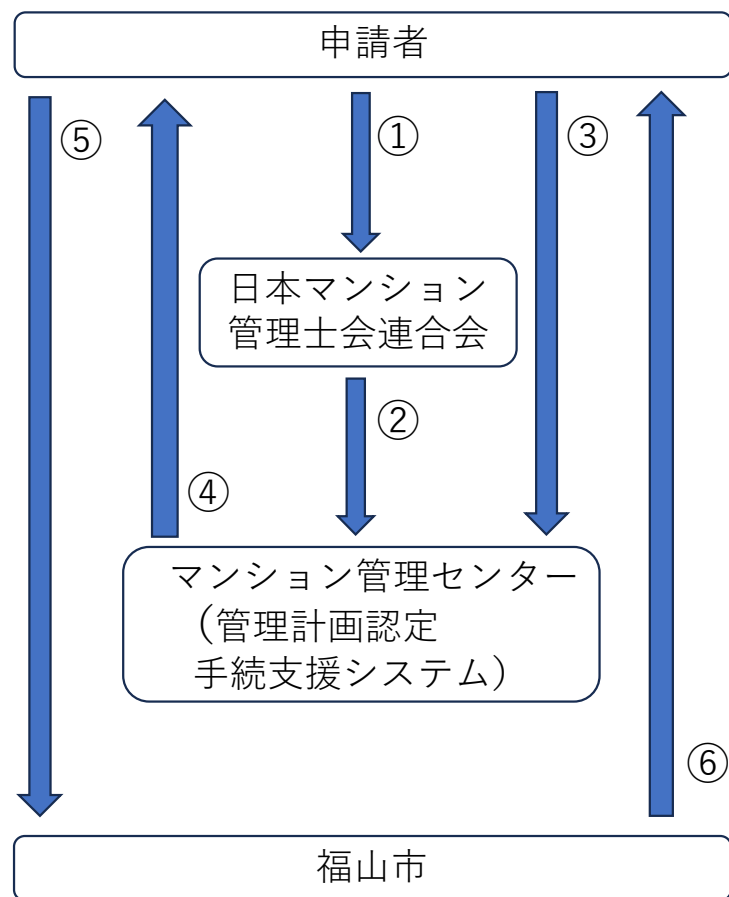
④ 管理計画認定申請

申請者は、システムにて、事前確認適合証及び認定申請書を添付して福山市に認定申請する。（認定申請すると、システムから福山市に、申請があった旨のメールが送信される。）

⑤ 認定通知書の交付

福山市が、認定基準への適合状況を審査し、認定すると、認定完了メールが届く。（正式な認定通知は、福山市から郵送される。）

パターン③ 日本マンション管理士会連合会を経由して、日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション適正化診断サービス」を併用する場合



① マンション管理適正化診断サービス及び管理計画認定の事前確認依頼

申請者は、日本マンション管理士会連合会にマンション管理適正化診断サービス及び管理計画認定の事前確認を依頼する。

② 管理計画認定に係る情報の送信

日本マンション管理士会連合会は、マンション適正化診断サービスを実施し、管理計画認定申請に係る情報をマンション管理センターへ送信する。

③ 事前確認申請

申請者は、システムにより添付書類を提出（アップロード）の上、事前確認の申請をする。

④ 事前確認適合確認（事前確認適合通知メール）

マンション管理センターは、事前確認を行ったマンション管理士が事前確認講習修了者であることを確認した上で、認定基準に適合していると考えられることが確認されたものについて、申請者に適合通知メールを送信する。（システム上で、事前確認適合証及び認定申請書のダウンロードが可能となる。）

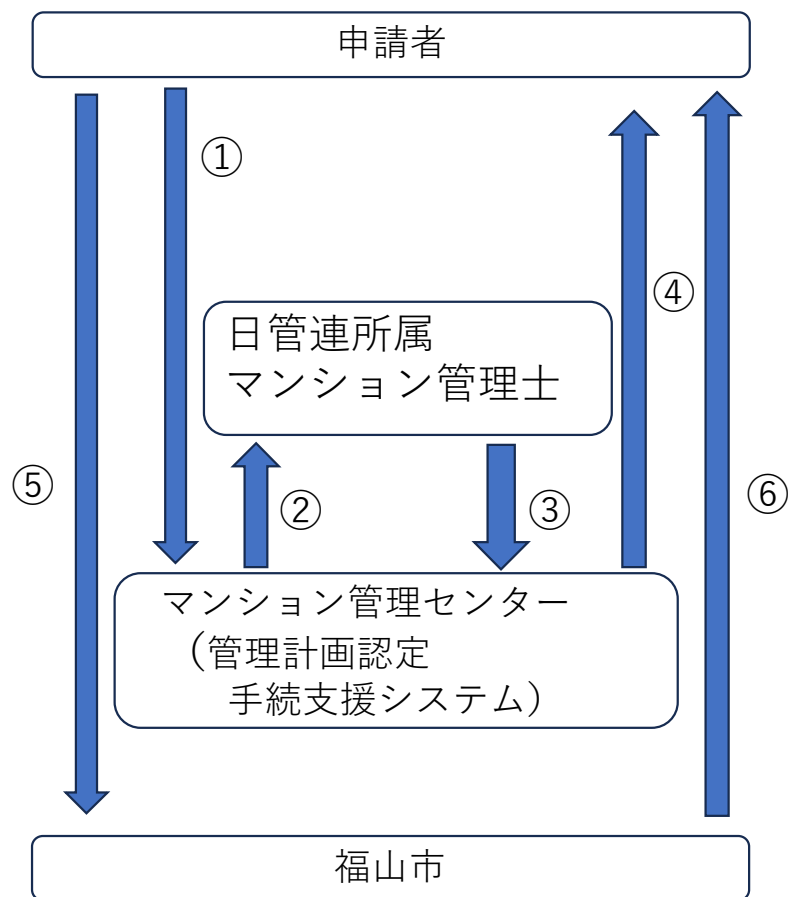
⑤ 管理計画認定申請

申請者は、システムにて、事前確認適合証及び認定申請書を添付して福山市に認定申請する。（認定申請すると、システムから福山市に、申請があった旨のメールが送信される。）

⑥ 認定通知書の交付

福山市が、認定基準への適合状況を審査し、認定すると、認定完了メールが届く。（正式な認定通知は、福山市から郵送される。）

パターン④ 直接、マンション管理センターに事前確認を依頼する場合



①事前確認申請

申請者は、事前確認に関する情報をシステムに入力し、添付書類を提出（アップロード）の上、マンション管理センターに事前確認に係る申請をする。

②日管連を通じて事前確認講習修了のマンション管理士に事前確認依頼

③マンション管理士は、日管連経由事前確認結果通知

④事前確認適合確認（事前確認適合通知メール）

マンション管理センターは、認定基準に適合していると考えられることが確認されたものについて、申請者に適合通知メールを送信する。（システム上で、事前確認適合証及び認定申請書のダウンロードが可能となる。）

⑤管理計画認定申請

申請者は、システムにて、事前確認適合証及び認定申請書を添付して福山市に認定申請する。（認定申請すると、システムから福山市に、申請があった旨のメールが送信される。）

⑥認定通知書の交付

福山市が、認定基準への適合状況を審査し、認定すると、認定完了メールが届く。（正式な認定通知は、福山市から郵送される。）

* マンション管理センターは日本マンション管理士会連合会(日管連)に委託し、同会に所属する事前確認講習を修了したマンション管理士が事前確認を行います。

マンションの管理認定制度及び各評価サービス（概要）について

- 令和2年のマンション管理適正化法の改正によって、地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定することができる制度（「マンション管理計画認定制度」）が創設されたところ。管理組合による適切な管理運営のために、主に管理規約や長期修繕計画等の作成状況等の管理のソフト面を認定の要件としている。
- 一方、(一社)マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び(一社)日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」では、ソフト面に加え、建築・設備の点検状況など建物のハード面も審査対象としており、国の制度と相まってマンションの適正管理につなげてくねらい。

	制度名称	主体	概要	審査項目	評価	有効期間
法律に基づく制度	マンション管理計画認定制度	地方公共団体	適切なマンションの維持管理に必要な <u>管理者及び監事の選任、管理規約及び長期修繕計画の作成状況などソフト面</u> （管理組合の運営等）を評価	<u>16項目※</u> ※地方公共団体が独自に基準を追加することが可能	<u>認定</u> （取得有無）	<u>5年間</u>
業界団体の制度※	マンション管理適正評価制度	(一社)マンション管理業協会	管理組合の運営に関する事項に加え、 <u>建物・設備の法定点検、耐震診断及び耐震改修の実施の状況などハード面</u> や、 <u>消防訓練の実施等</u> を評価	<u>30項目</u> (5カテゴリ)	<u>6段階評価</u> (★なし～★×5)	<u>1年間</u>
	マンション管理適正化診断サービス	(一社)日本マンション管理士会連合会	管理組合の運営に関する事項に加え、 <u>建物・設備の法定点検、修繕工事の実施の状況などハード面</u> や、 <u>損害保険の付保状況等</u> を評価	<u>37項目</u> (12カテゴリ)	<u>3段階評価</u> (S・A・B)	<u>5年間</u>

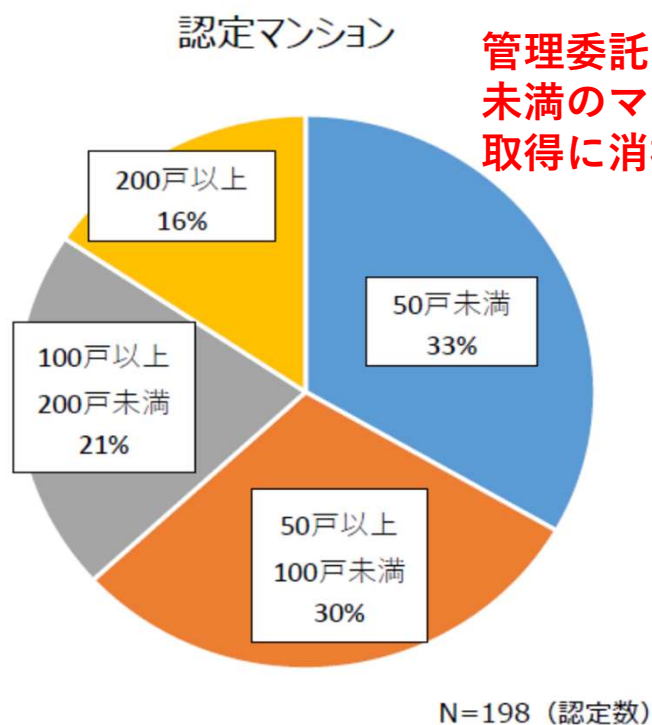
※詳しくは各団体によるご案内やホームページ等をご確認ください。

申請手数料について

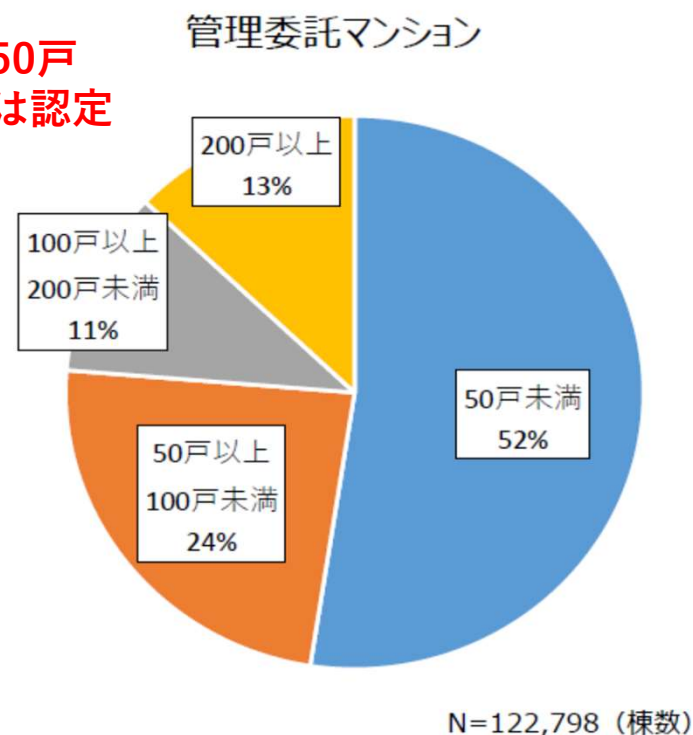
申請手数料（長期修繕計画が1つの場合）※詳細は、福山市に問い合わせ必要				
	1.事前確認審査料	2.システム利用料	3.福山市申請手数料	合計（左記の1.+2.+3.）
パターン①	マンション管理士と 相談	¥ 10,000	¥ 4,000+(2,000×1を 超える長期修繕計画 の数	左記1+3の金額+ ¥ 10,000
パターン②	管理委託先と 相談	¥ 10,000	¥ 4,000+(2,000×1を 超える長期修繕計画 の数	左記1+3の金額+ ¥ 10,000
パターン③	¥ 10,000	¥ 10,000	¥ 4,000+(2,000×1を 超える長期修繕計画 の数	左記 3 の金額+¥20,000
パターン④	¥ 10,000	¥ 10,000	¥ 4,000+(2,000×1を 超える長期修繕計画 の数	左記3の金額+ ¥ 20,000

管理計画認定マンションの戸数別の認定状況

- 管理委託をしている全国のマンション※の戸数規模を見ると「50戸未満」のマンションが半数以上を占めているのに対し、認定マンションでは約3割程度となっている。
- ※ （一社）マンション管理業協会の会員が管理委託契約を締結しているマンション。全国の方譲マンションストック数の約9割をカバーしていると推計される。



管理委託している50戸未満のマンションは認定取得に消極的？

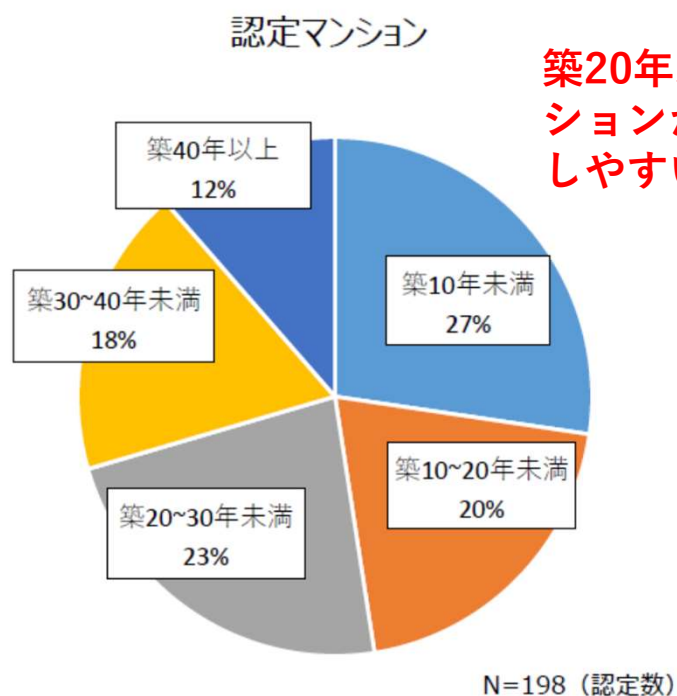


【出典】管理計画認定取得マンションデータ
（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

【出典】令和5年マンション管理受託動向調査（（一社）マンション管理業協会）

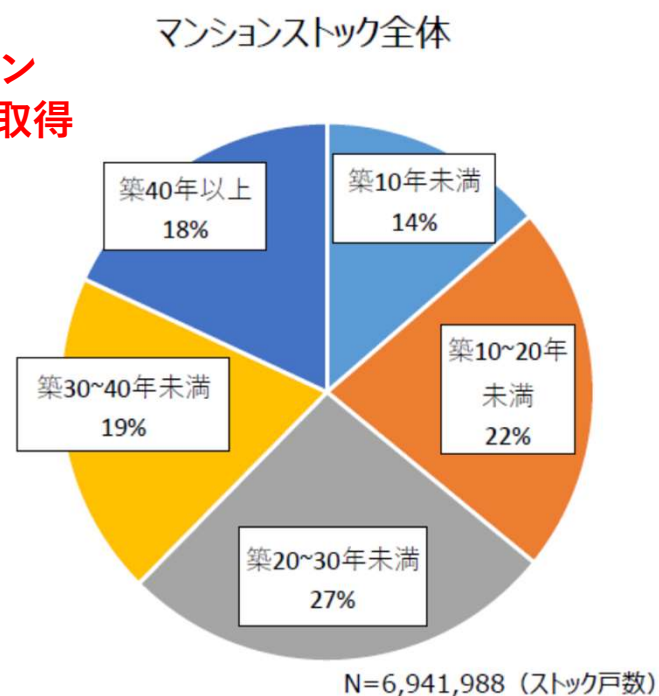
管理計画認定マンションの築年数別の認定状況

- 認定マンションの築年数別の割合は「築10年未満」が約3割、「築10～20年未満」が2割であり、築20年未満のマンションが約半数を占めている。
- 一方で、築40年以上の高経年マンションにおいても認定を取得した事例がある。



【出典】管理計画認定取得マンションデータ
((公財) マンション管理センターよりデータ提供)

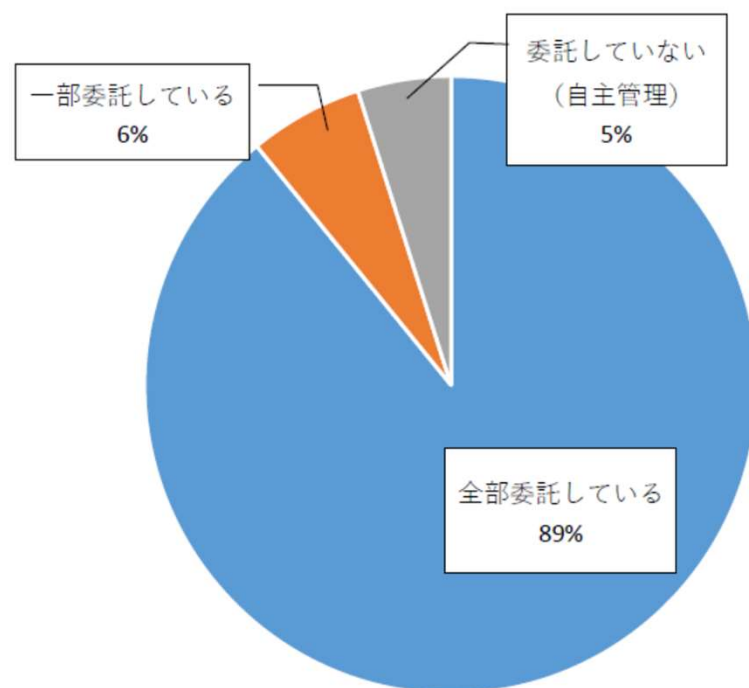
築20年未満のマンションが認定を取得しやすい？



【出典】分譲マンションストック数データ (国土交通省推計)

管理計画認定マンションの管理形態別の認定状況

- 管理形態別の割合は、管理事務を「全部委託している」が約 9 割を占めるものの、自主管理マンションにおいても認定を取得した事例がある。



N=198

【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

Ⅲ.事前確認と予備認定の相違について

事前確認とは、申請者は、マンション管理組合の管理者。

※申請先については、マンション管理適正化推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、申請することができる認定制度。

予備認定とは、申請者は、分譲事業者や再開発事業等の施行事業者が管理事務を受諾予定の管理会社と連名で申請することができる認定制度。

※申請先については、当該マンションが立地する地方公共団体におけるマンション管理適正化推進計画の作成状況にかかわらず、全国すべての地方公共団体に申請することができる。

■事前確認及び予備認定ともに、公益財団法人マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービスを利用し、講習を受けたマンション管理士による認定基準に適合しているかを事前に確認することが必要。

管理計画認定制度の認定基準

管理計画認定の基準	
○管理組合の運営	・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的開催されている（年1回以上開催が行われていること）
○管理規約	・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている（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）
○長期修繕計画の作成及び見直し等	・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が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 ・長期修繕計画において将来の一時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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている ※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容
○その他	・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること） ・都道府県等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

IV.管理計画認定基準について ①

	区分	内容
1	管理組合の運営に関するもの	(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1回以上開催されていること
2	管理規約に関するもの	(1)管理規約が作成されていること (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
3	管理組合の経理に関するもの	(1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分経理が行われていること (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 (3)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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

IV.管理計画認定基準について ②

4	長期修繕計画の作成及び見直し等に関するもの	(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 (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 (3)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こと (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 (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 (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
5	その他	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

管理計画認定を取得するために必要なこと

- 管理計画の認定を取得するには、次ページ以降に記載した**認定基準**を満たすような管理組合の運営がなされており、それを証明する**確認対象書類**の提出（システムを活用する場合は**PDFファイル**でのアップロード）が必要となります。
- 管理計画認定の申請には、予めマンション管理組合における集会（総会）で承認を得る必要があります。→ 申請することを決めた総会議事録（写し）提出要
- 主な確認対象書類は、管理規約、総会の議事録、会計書類、長期修繕計画書等の写しです。
（これらの書類は、認定をシステムを活用して申請する場合は、**PDFファイル**でアップロードしていただきますが、管理組合運営に不可欠な書類ですので、劣化や散逸しないよう普段から電子化しておくことをお勧めします。）
 - * 審査は、提出された書類で認定基準を満たしているか否かを判断しますが、提出書類で判別が困難な場合は、申請者に問合せしたり、追加の書類提出を求めることもあります。提出書類の内容を十分に理解しておいてください。
 - * 認定基準は、管理組合の運営を適切に行なっていく場合に不可欠なものですから、最低限これらを満たすような管理組合運営を目指してください。

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
		提出が必須である書類
(1)	管理組合の運営	
①	管理者（理事長）等が定められていること	管理者（理事長）等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し
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
③	集会（総会）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

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
		提出が必須である書類
(2)	管理規約	
①	管理規約が作成されていること	・ 管理規約の写し
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ど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
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

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
		提出が必須である書類
(3)	管理組合の経理	
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(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
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(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予算書
③	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	・ 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(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

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
		提出が必須である書類
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等	
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（総会）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集会（総会）の議事録の写し
②	長期修繕計画の見直しが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集会（総会）の議事録の写し
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

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
		提出が必須である書類
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等	
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
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
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

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
		提出が必須である書類
(5)	その他	
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）

表明保証書

福山市長 殿

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致します。
2. → 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年1回以上と更新していることを表明し保証致します。

年 月 日

マンション管理組合名: 〇〇〇〇〇〇〇〇管理組合

マンション所在地: 広島県福山市 〇〇〇〇〇町 〇〇〇〇〇

管理者: 〇〇〇〇〇〇〇〇管理組合

理事長 〇〇〇〇〇〇〇〇

(1)管理組合の運営

①管理者(理事長)等が定められていること



区分所有法第25条 標準管理規約（以下標準規約と表記）第35条

* 管理規約で管理者等の役職を互選としている場合は、理事会議事録の写し等も提出が必要

②監事が選任されていること



区分所有法第50条 標準規約第35条

区分所有法で監事の設置を求めているのは、管理組合法人のみであるが、標準規約第41条に記載されているように監事の役割は重要であり、今後、第三者管理方式が増加していく傾向にあるので、監事を選任することとしておくことが良いと思われる。

③集会(総会)が年1回以上開催されていること



区分所有法第34条第2項 標準規約第42条第2、3、4項

* 総会は、管理組合の運営上最重要である組合員の合意形成を図る最終の場ですから、出席率を向上させる努力をする必要があります。

* 審査に当たっては、議事録署名を確認するとともに、管理規約の関係条文の有無も確認します。

* 管理計画認定の申請を承認した集会（総会）の議事録の提出も求められます。

(2)管理規約

①管理規約が作成されていること



区分所有法第30条

* 管理規約は、改訂履歴を明確にし、常に最新のものを保管しておく必要があります。

②マンションの適切な管理のため、管理規約において(イ)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、(ロ)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



(イ) 標準規約第23条

(ロ) 標準規約第32条第六号

* 修繕等の履歴情報は、大規模修繕工事の仕様選定及び長期修繕計画書の改訂の際に重要な情報となるため、工事写真等とともに的確に保存しなければなりません。

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



区分所有法第33条 標準規約第64条

(3)管理組合の経理

- 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



標準規約第28条第5項

* 家計で言えば、管理費は日常の生活費、修繕積立金は将来安心・快適に生活していくための貯蓄。

- 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



修繕積立金の使途は標準規約第28条第1～4項に明示されている通りで、これを逸脱しないこと。

- ③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



標準規約第25条で区分所有者には、管理費等の納入義務が課せられており、これらの滞納があると管理費については適正な管理ができなくなるとともに、修繕積立金については将来計画が立てられなくなる。

* 上記の項目の審査は、指定された会計書類の点検と、管理規約の関係条文も確認します。

(4)長期修繕計画の作成又は見直し等

＊これについては、来週の講座で詳細が説明されると思いますので、審査基準のみを説明します。

- 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



- ・ 総会の議事録 標準規約第48条第五号
 - ・ 長期修繕計画 に以下の内容が全て盛り込まれていること。
1. 長期修繕様式様式第 4 – 1 号の推定修繕工事項目の19 工事項目
 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. 申請日以降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

②長期修繕計画の作成見直しが7年以内に行われていること



- ・ 総会の議事録 標準規約第48条第五号 * 議案書の提出を求めることもあります
- ・ 長期修繕計画の作成・変更に係る集会（総会）決議日が、認定申請日以前7年以内であること

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



- * 建替えや再開発、定期借地権の期間満了に伴いマンションの除去等が予定されている場合には、予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写しや長期修繕計画の写し等の提出を求めます。

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



- ・ 長期修繕計画において、以下の徴収が予定されていないことの確認
 1. 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倍以上になっている徴収。
 2. 1.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られている徴収。
- ・ 標準管理規約第61条第2項

確認方法及び留意点

【確認方法】

- ・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＝ $(A + B + C) \div X \div Y$

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（㎡）

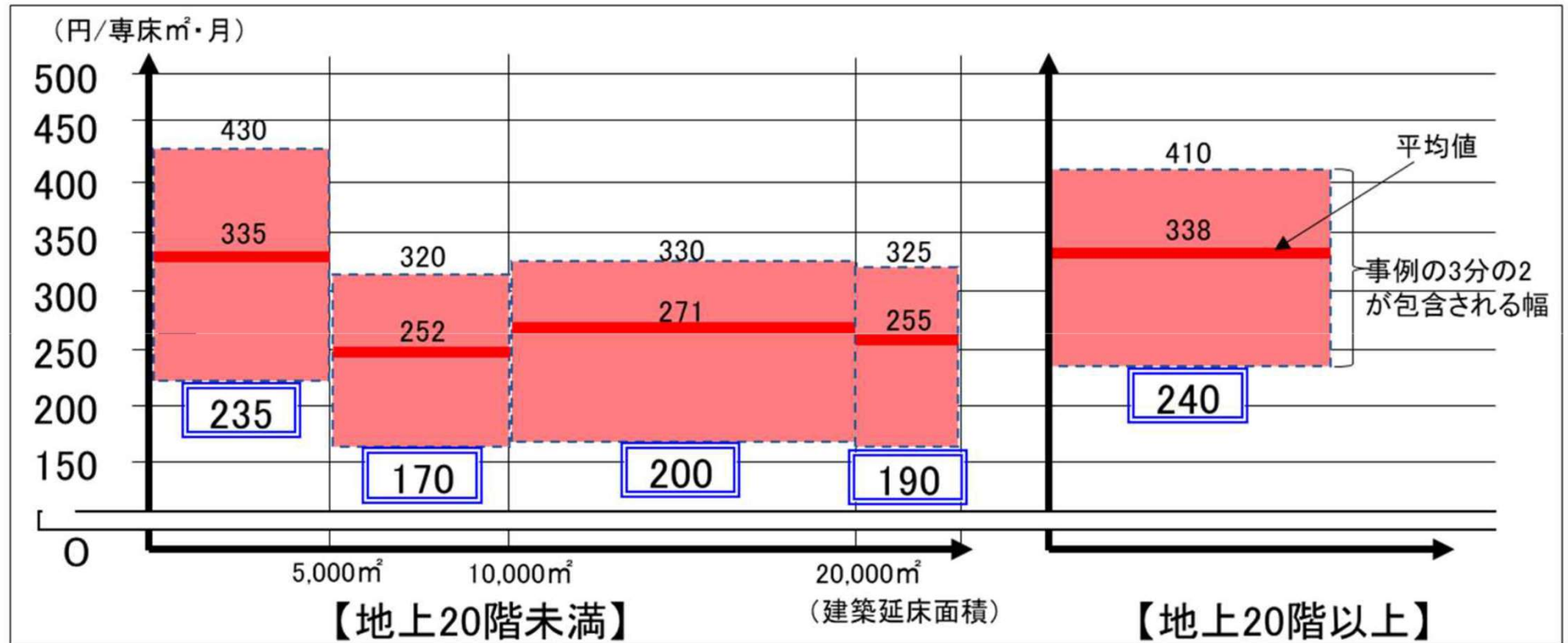
Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

- ・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。

- 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



「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（二重線枠内の金額）



国交省：「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」より複写

＜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

- ・＜上記の下限値を下回る場合＞、専門家からの理由書が提出されていることを確認する。

下限値を下回る場合は、マンション管理士等専門家から理由書が提出され、それが正当と認められれば承認されます。

国交省：「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」より複写

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



- ・ 長期修繕計画において、最終年度に借入金の返済が終了している計画であること。

(5)その他

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



管理組合法人：区分所有法第42条二 2項

標準規約第30条及び第31条 但し、居住者に関する規定なし

* 委託管理を行っているマンションでは、管理会社が区分所有者名簿を作成しながら、個人情報の保護を理由に理事長等に公表しない例が散見される。

管理組合の適正な管理には 組合員名簿、居住者名簿の整備が不可欠であるため、この認定基準が設けられている。名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる。但し、個人情報保護の観点から、確認対象書類は、「表明保証書」にとどめている。

V.事前確認認定を受けた場合のメリットについて

事前確認による認定の場合

- ①公益財団法人マンション管理センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」にマンション名が公表される。
- ②住宅金融支援機構のフラット35「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げや「マンションすまい・る債」の利率上乘せが受けられる。
- ③「マンション長寿命化促進税制」に基づき、一定の要件を満たすマンションについては、建物部分の固定資産税額が1/3減額される。

管理計画認定を取得したマンションの事例

国交省：管理計画認定制度の在り方検討委員会
配布資料

認定マンションの事例

マンションの概要

- ・ マンション名：高島平ハイツ
- ・ 建築年：昭和49年（築48年）
- ・ 総戸数：95戸
- ・ 認定日：令和4年6月16日（全国初）
- ・ 申請のきっかけ：
これまで自主管理で行ってきた取り組み正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討。

高島平ハイツの取り組み

- ・ 新築時から現在まで、議事録等の合意形成に関する書類や、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類を全て適切に保管。
- ・ 高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行う、という独自の仕組み（「元気でシステム」）を実施。
- ・ 親睦会や除草活動等を通じて、コミュニティ活動の充実。必要なときに臨時総会もすぐを開催することが可能。
- ・ 消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え防災対策も実施。



認定取得による管理意識の向上

認定を取得したマンションの管理組合への聞き取りによると、

- ・ 「認定取得に向けた話し合いをきっかけに、マンション内の挨拶が増えた。臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった。」
- ・ 「認定が取得できたことで、自分たちのマンションに誇りが持てた。このまま維持していきたい。」
- ・ 「これまでの管理適正化に向けた取り組みが評価されて安心した。ずっと住みたい」等の管理意識の向上に関する声があった。

マンション長寿命化促進税制(固定資産税の減額措置)

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設(対象マンション工事要件等は以下参照)



本特例措置のねらい

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、**長寿命化工事※に必要な積立金が不足**。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・壊壊化を招き、**周囲への大きな悪影響**や除却の行政代執行に伴う多額の**行政負担が生じる**。積立金の見直し(値上げ)や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押し**することが必要。

(※)「工事の要件」を参照

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※、「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を**全て実施**すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者(各区分所有者)が自ら申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。
減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村等の条例で定める。

VII. マンション長寿命化促進税制について

☆高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足することが発生し、工事が適切に実施できないと、外壁剥落や廃墟化を招くこととなり、周辺環境に大きな悪影響を与えることになり、適切な時期に大規模修繕を行うことで、悪影響を防止し、マンションの資産価値の向上を意図。

☆修繕積立金の引上げや大規模修繕工事の実施には、管理組合の意思決定として、所有者の合意を取る必要があり、この減額措置（マンション長寿命化促進税制）を所有者の皆様に活用して頂き、所有者の合意形成につなげることが税制設定の措置。

マンション長寿命化促進税制の要件

- ① 築20年以上が経過している
- ② 総戸数が10戸以上である
- ③ 過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている
- ④ 管理計画認定マンション（④-1）又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2）

※区分所有のマンション（分譲マンション）が対象

④-1 管理計画認定マンション

【具体的要件】

- 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと

※管理計画の認定基準、修繕積立金の額の引上げ基準はp 2をご参照ください。

④-2 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

【具体的要件】

- 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと

※長期修繕計画の基準、修繕積立金の額の基準は別途資料がございます。



長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を実施

【具体的要件】

- 令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事が完了したこと
- 工法・部材等が「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和4年版（最終改定 令和4年5月10日 国営建技第1号）」を参考としたものであること

長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税額を1/6～1/2の範囲内で減額

【具体的要件】

- 区分所有者の専有部分が居住用部分であること
- 100㎡相当分まで

助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションが特例を受けるための基準等 国土交通省 修繕積立金の基準額

- 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションは、長期修繕計画の見直し等を行い、長期修繕計画が一定の基準（表１）に適合することとなった場合に、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。
- このうち、修繕積立金の額については、「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（表２）が積み立てられていることが必要となります。

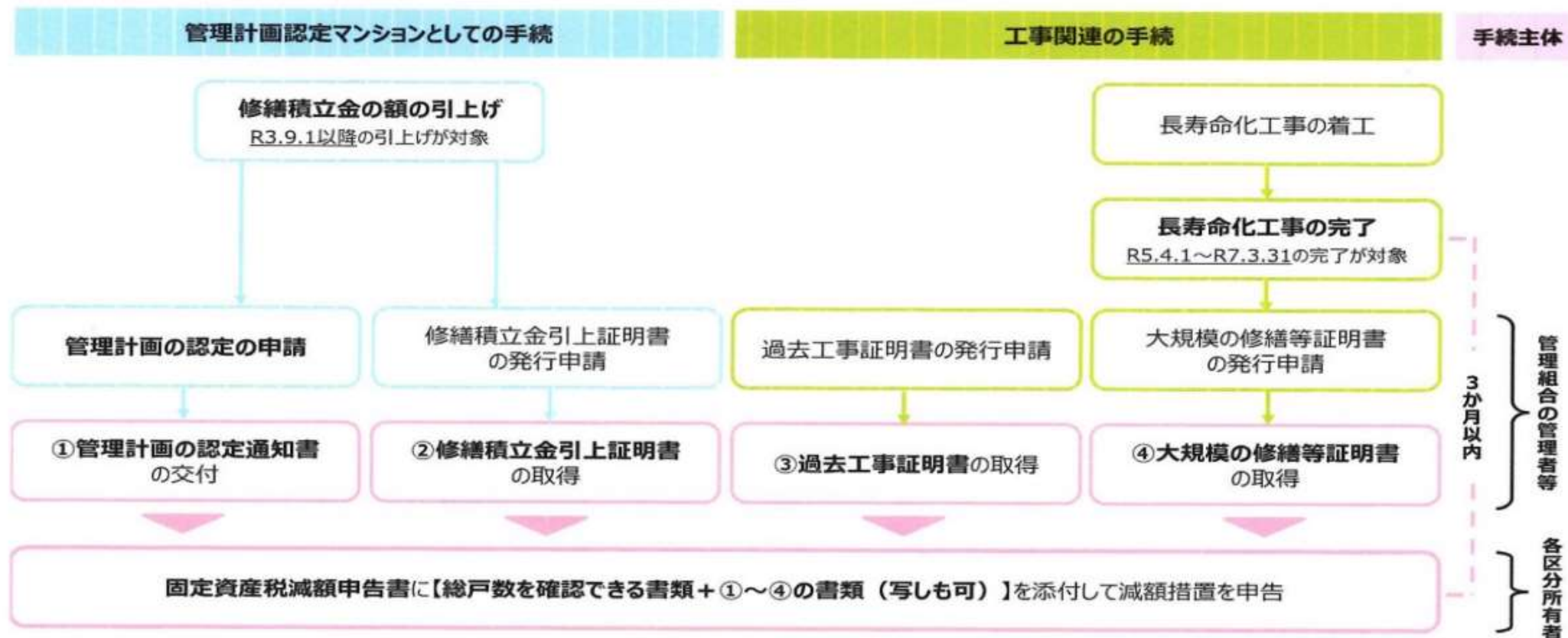
◆表１：助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションが特例を受けるための長期修繕計画の基準等

助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションが特例を受けるための長期修繕計画の基準等
・ 長期修繕計画（長寿命化工事の実施時期が標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に長寿命化工事等※が2回以上含まれている ※ 長寿命化工事＋仮設工事、調査・診断等費用及び長期修繕計画作成費用 ・ 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・ <u>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長寿命化工事を行うために必要な資金を確保するに当たって著しく低額でない</u> ・ 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

◆表２：「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	91円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	63円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	69円／㎡・月
	20,000㎡以上	73円／㎡・月
【20階以上】		69円／㎡・月

管理計画認定マンションにおける手続の概要

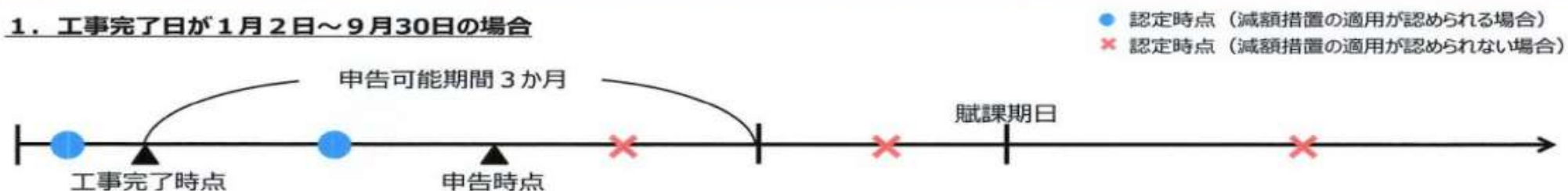


- ①～④の証明書は、管理組合の管理者等が取得し、その写しを、総戸数を確認できる書類とあわせて、各区分所有者に配付することが考えられます。
- この場合、各区分所有者は、管理組合の管理者等から配付された書類を、固定資産税減額申告書に添付し、市町村等の窓口へ減額措置を申告します。

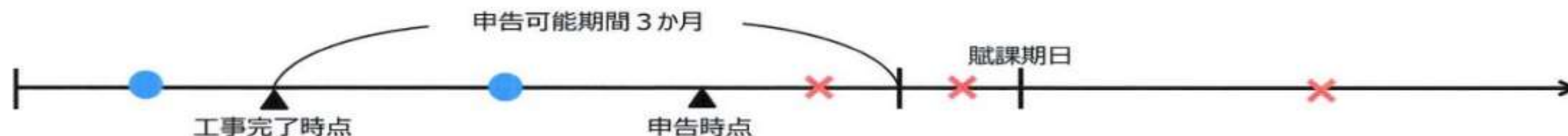
(参考)管理計画の認定と長寿命化工事の先後関係

- 管理計画の認定は、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、減額措置の申告時点で取得している必要があります。

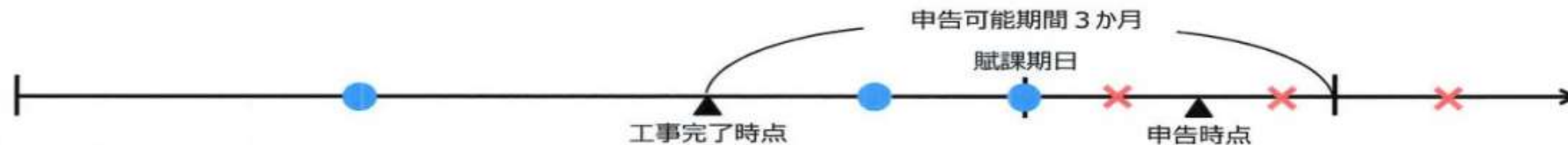
1. 工事完了日が1月2日～9月30日の場合



2. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月1日までに申告する場合）



3. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月2日以降に申告する場合）



管理計画認定マンションにおける手続の流れ①

適用要件の確認	マンションの要件	以下の全てに該当すること ☐ 新築された日から20年以上が経過していること ☐ 総戸数が10戸以上であること ☐ 過去に長寿命化工事を行っていること ☐ 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を引き上げている、又は引上げ予定※であること * 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、管理計画の認定基準まで引き上げたことをいいます。 ※ 修繕積立金の額を引き上げた上で、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、減額措置の申告（工事完了から3か月以内）時点で管理計画の認定を受けている必要があります。 ☐ マンションの管理計画の認定を取得している、又は取得予定※であること ※ 固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、減額措置の申告（工事完了から3か月以内）時点で取得している必要があります。 ※ 実際に減額措置の適用を受けるには、区分所有者の専有部分の床面積の2分の1以上が居住用である必要があります。
	工事の要件	以下の全てに該当すること ☐ 長寿命化工事※を行っていること ※ 外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事 ☐ 令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に工事が完了するものであること
	他の要件	以下の全てに該当すること ☐ 長寿命化工事であることについて、工事完了後に大規模の修繕等証明書により証明されていること ☐ 過去に長寿命化工事を行っていることについて、過去工事証明書により証明されていること ☐ 修繕積立金の額を引き上げていることについて、修繕積立金引上証明書により証明されていること

①管理組合が用意するもの

- ☐ 総戸数を確認できる書類
例：設計図 等
- ☐ 過去に長寿命化工事を行っていることを確認できる書類
例：長寿命化工事の施工計画書、長寿命化工事の工事完了報告書 等
- ☐ 現在の長期修繕計画及び令和3年8月31日時点の長期修繕計画
- ☐ 管理計画の認定通知書又は変更認定通知書の写し

②区分所有者が用意するもの

- ☐ 固定資産税減額申告書（申告する市町村等にて取得）

③長寿命化工事の施工会社が用意するもの

- ☐ 長寿命化工事が行われたことを確認できる書類
例：長寿命化工事の施工計画書、長寿命化工事の工事完了報告書、長寿命化工事の仕様書、長寿命化工事前後の写真 等

④マンション管理士、建築士（建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る）等が用意するもの

- ☐ 大規模の修繕等証明書
- ☐ 過去工事証明書
- ☐ 修繕積立金引上証明書

※ 必要書類は市町村等により異なる場合があります。

工事完了日から3か月以内に当該マンションが所在する市町村（特別区は都）の窓口へ減額措置を申告

- ☐ 固定資産税減額申告書
- ☐ 総戸数を確認できる書類
- ☐ 管理計画の認定通知書又は変更認定通知書の写し
- ☐ 大規模の修繕等証明書（写しも可）
- ☐ 過去工事証明書（写しも可）
- ☐ 修繕積立金引上証明書（写しも可）

※ 申告書の提出の際には、マイナンバー記載＋本人確認書類の提示又は写しの添付が必要となります。

お役立ち情報等(相談ダイヤルの活用について)

マンション管理計画認定制度のご質問・ご相談にお答えします!!

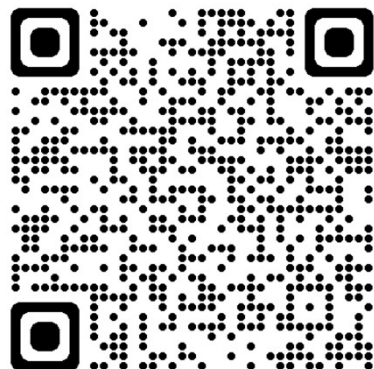
マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、適切に管理されているマンションを認定できる制度が令和4年4月から始まりました。
「マンション管理は新時代に入る」との期待が高まっています。

管理計画認定制度が始まったと聞いたけど、どんな制度なの？ 目的は？

うちのマンションは認定されるのかしら？ 認定の基準は？

管理計画が認定されると、どんなメリットがあるの？

認定申請の手続きはどうすればいいの？ 手数料は？



こちらのQRコードから詳しい内容をご確認いただけます。

「マンション長寿命化促進税制」に関するご質問もお気軽にどうぞ！

「相談ダイヤル」(無料)に気軽にお電話ください 各種研修を修了したマンション管理士が対応します!!

相談者

- マンション管理組合の役員・組合員
- マンション購入予定者
- マンション管理会社
- マンション分譲会社
- など

※どなたでもご利用いただけます。

管理計画認定制度などに関する相談 ↓ ↑ 専門的知識を有するマンション管理士が折り返し電話で回答

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

受付時間：月曜から土曜 午前10時～午後5時(祝日、年末年始を除く)
相談内容：マンション管理計画認定制度をはじめマンション管理適正化法全般
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※
※各種研修など要件を満たす認定マンション管理士(日管連の内部資格)が対応します。
一部の地域では、全国8ブロックの拠点マンション管理士会や近隣マンション管理士会の相談員が対応します。簡易な相談には日管連事務局が対応します。

1回の相談時間は原則30分以内をお願いします。

ご清聴ありがとうございました。



一般社団法人広島県マンション管理士会

「無料相談会」を開催しています。
お問合せ先 TEL:082-228-6581
右QRコードからでもご確認頂けます。

