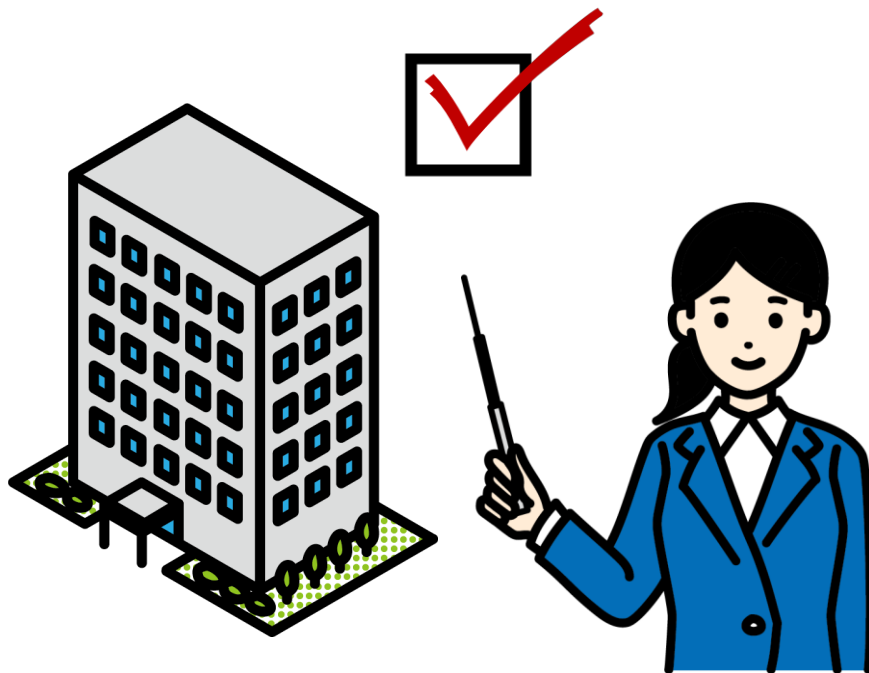


マンション管理計画認定制度

申請の手引き



令和6年5月最終改定

令和5年12月改定

令和5年10月改定

令和5年8月作成

◆ マンション管理計画認定制度とは

「マンション管理計画認定制度」とは分譲マンションの管理組合等の管理計画が、一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、管理計画認定制度が創設されたことに伴いできました。

◆ 認定を取得するメリット

管理計画の認定を取得することで、次のメリットが期待されます。

- 1 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる。
- 2 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される。
- 3 適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上に繋がる。
- 4 認定を取得したマンションに対して、住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ。（「マンションすまい・る債」の積立を行っていると、さらに金利が引き下げられます。）**※詳細については、住宅金融支援機構に確認して下さい。（P8 参照）**
- 5 長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事）を過去に一度以上実施している等、一定の要件を満たす認定マンションが、令和5年4月1日～令和7年3月31日までの間に長寿命化に資する大規模修繕工事を完了させた場合、工事完了日の翌年の固定資産税が一定額減額されます。

※詳細については国土交通省のホームページ等でご確認ください。（P8 参照）

◆ 対象

中野区内の既存の分譲マンション

※新築の分譲マンション管理計画案を認定する仕組みとして、（公財）マンション管理センターが認定主体となる「予備認定制度」があります。詳しくは、（公財）マンション管理センターのホームページ等でご確認ください。

◆ 申請者

マンション管理組合の管理者等

（区分所有法第25条第1号の規定により選任された管理者又は同法第49条第1項の規定により置かれた理事）

※認定申請・更新申請にあたっては、その旨を集会（総会）で決議を得ておく必要があります。

（複合用途型マンションの場合）

マンションの区分所有者全員によって構成された全体管理組合の管理者等

（団地型マンションの場合）

区分所有法第68条の団地型規約を定めている場合：団地管理組合の管理者等

区分所有法第68条の団地型規約を定めていない場合：団地管理組合の管理者等と各棟の管理組合の管理者等との連名

◆ 認定の基準

下表のとおりです。中野区の独自基準はなく、国が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で定めている基準に準拠していますが、必ず注意文までご確認ください。

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	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 なときの占有部の立ち入り、修繕等の履歴情報管理等について定められていること
		③ 分譲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(また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	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
		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	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または見直しが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
		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	① 管理組合が分譲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
		② 中野区分譲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※

※5-②の基準について、中野区マンション管理適正化指針では、中野区独自基準は設けていないため、
5-①までの基準に適合する場合、5-②についても適合することになります。

◆ 申請に必要な書類

申請に必要な書類は以下のとおりです。(令和5年11月現在)

当初認定申請及び更新申請は、マンション管理センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」(事前確認)を利用し、申請手続きをインターネット上の電子システム(オンライン上)で行ってください。

(1)提出書類

	提出書類	基準項目	備考等
1	認定申請書		
2	事前確認適合証		
3	集会(総会)の議事録の写し	1-①、1-② 1-③、4-① 4-②	次のそれぞれの議事録の写し ・認定申請を行うことを決議したもの※ ・管理者等を選任することを決議したもの※ ・監事を置くことを決議したもの※ ・直近に開催されたもの(1年以内) ・長期修繕計画の作成又は変更することを決議したもの(7年以内)※ ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより、管理者等が選任されたこと・監事が置かれたこと・長期修繕計画が作成又は変更されたことを証する書類
4	管理規約の写し	2-①、2-② 2-③	
5	貸借対照表及び収支計算書	3-①、3-② 3-③	直前の事業年度の集会(総会)にて決議されたもの※ ※直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会(総会)において決議された収支予算書
6	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	3-③	
6	長期修繕計画の写し	4-①、4-③ 4-④、4-⑤ 4-⑥	
7	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	5-①	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

(2)必要に応じて提出が必要となる書類

1	年1回集会(総会)を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類	1-③	災害又は感染症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)が開催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)を招集していることを確認する必要があります。
2	マンションの除却予定時期が議決された集会(総会)の議事録の写し	4-③	マンションの除却等が想定されている場合
3	専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書	4-⑤	修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合
4	その他関係資料等		必要に応じて追加資料等の提出を求めることがあります。

※今後の制度改正等に伴い、中野区の取扱い及び必要書類は変わることがあります。

※事前確認適合証を取得していても、**区における認定審査において、必要に応じて、申請内容に関するヒアリングや確認資料の提出等を求めることがあります。**

◆中野区によるヒアリング等を行う一例

長期修繕計画の最終年度の修繕積立金残高がマイナスとなっている場合、以下の国交省作成長期修繕計画作成ガイドラインにおける考え方に照らしあわせて、P2における 4-①及び4-④の認定基準に関して、現状や今後の考え方等についてヒアリング等による確認を求めます。

【参考】長期修繕計画作成ガイドライン(第3章 長期修繕計画の作成の方法 抜粋)

9 収支計画の検討(P34)

計画期間に見込まれる推定修繕工事費(借入金がある場合はその償還金を含む。以下同じ。)の累計額が示され、その額を修繕積立金(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。以下同じ。)の累計額が下回らないように計画することが必要です。

また、推定修繕工事項目に建物及び設備の性能向上を図る改修工事を設定する場合は、これに要する費用を含めた収支計画とすることが必要です。なお、機械式駐車場があり、維持管理に多額の費用を要することが想定される場合は、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けることも考えられます。

◆ 申請の流れ

(1)当初申請・更新申請

中野区へ認定申請する前に(公財)マンション管理センターによる「管理計画手続支援サービス」(事前確認)を利用し、マンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を事前に確認したことを証する「事前確認適合証」の発行を受ける必要があります。

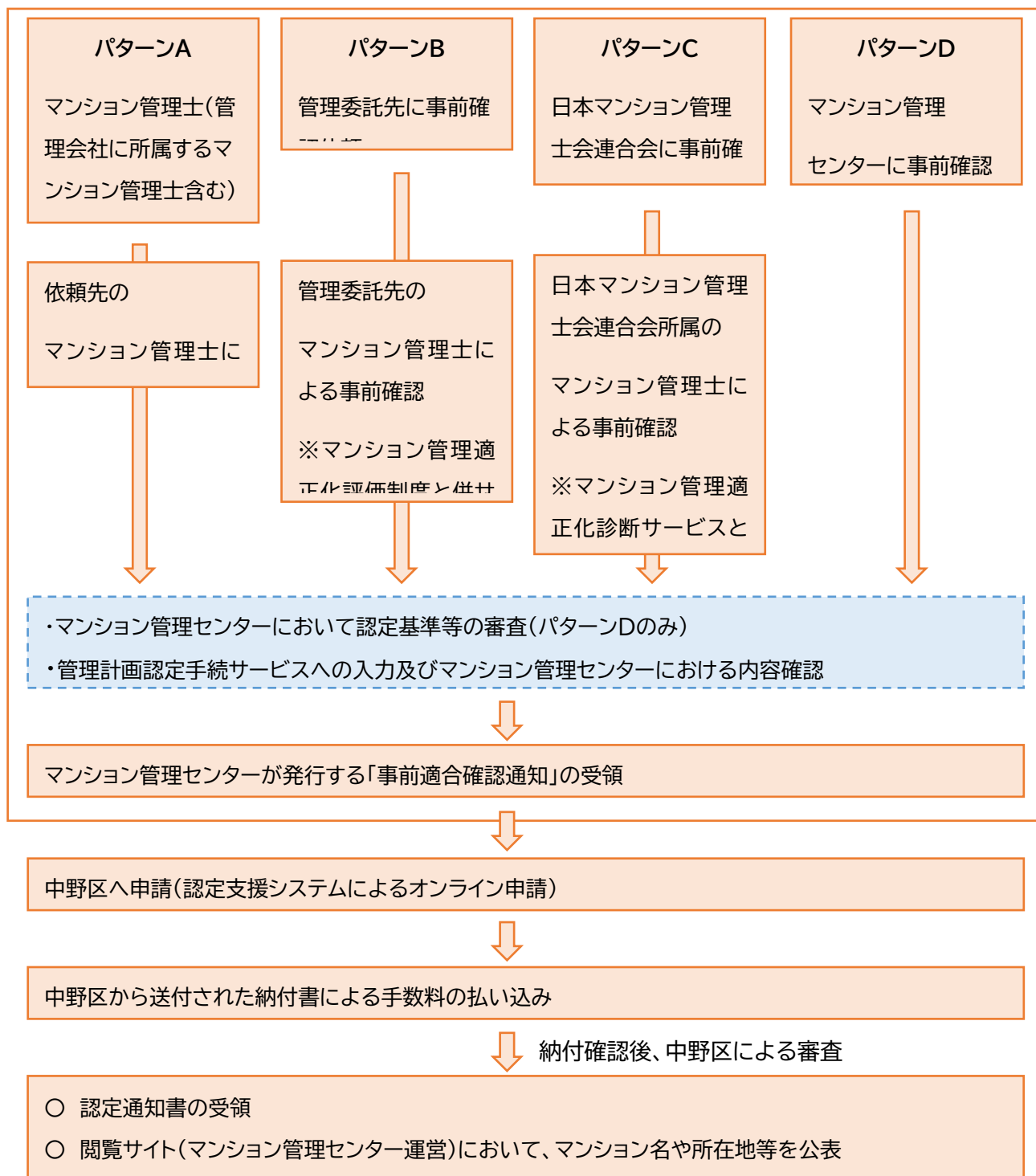
「事前確認適合証」の取得後、「管理計画認定手続システム」から中野区へ認定申請を行って下さい。

事前確認適合証取得までの申請の流れは4パターンあり、以下のとおりです。(参考 次ページ図)

A 任意のマンション管理士に事前確認依頼
▶ 事前確認講習を修了した任意のマンション管理士に事前確認を依頼する方法です。
B 管理委託先に事前確認を依頼
▶ (一社)マンション管理業協会が実施する「マンション管理適正評価制度※」とあわせてワンストップで申請する方法です。 ※マンション管理適正評価制度:管理状態や管理組合運営の状態を審査し、6段階で評価する制度です。 【詳細】(一社)マンション管理業協会 Tel:03-3500-2721 ホームページ: http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html
C (一社)日本マンション管理士会連合会に事前確認を依頼
▶ 「マンション管理適正化診断サービス※」とあわせてワンストップで申請をする方法です。 ※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連合会が行う、管理状況全般に関する診断を行う制度です。 【詳細】(一社)日本マンション管理士会連合会 東京都文京区春日 2-13-1 芳文堂ビル 4F Tel:03-5801-0843
D マンション管理センターに直接依頼
▶ 管理計画認定手続支援サービスから申請することで、マンション管理センターに所属するマンション管理士が事前確認を行い方法です。 【詳細】(公財)マンション管理センター 電話:03-6261-1274 ホームページ: https://www.mankan.or.jp/ll_managementplan/mpsupport.html

(図解)管理計画認定申請のパターンと手続きの流れについて

事前確認



<国土交通省及びマンション管理センターの資料を基に作成>

(2)変更申請

認定後、提出した書類の内容に変更がある場合は、軽微な変更を除き、変更認定申請を行う必要があります。変更認定申請については、事前に中野区へお問い合わせいただき、変更理由に応じた書類(変更認定申請書の正本及び副本それぞれに変更に係る添付書類を添えてください)を提出してください。

なお、変更認定申請はオンライン申請ができません。郵送又は窓口提出してください。

【軽微な変更該当するもの】

- ① 長期修繕計画の変更のうち、マンションの修繕の内容又は時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画(長期修繕計画に定められた修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画)の変更を伴わないもの
- ② 長期修繕計画の変更のうち、修繕資金計画(同上)の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- ③ 2以上の管理者等を置く管理組合において、その一部の管理者等の変更
- ④ 監事の変更
- ⑤ 規約の変更であって、監事の職務及び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第1条の5第4号※に掲げる事項の変更を伴わないもの

※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第1条の5第4号

4 規約に次に掲げる事項が定められていること。

イ マンションの管理のため必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約(これに類するものを含む。)の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入りに関する事項

ロ マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項

ハ マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

◆ 認定の有効期間

認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間です。有効期間の満了日までに認定の更新申請を行わない場合は、認定は失効します。

なお、中野区から有効期間満了に関する通知連絡等はいりませんので、予めご了承ください。

◆ 認定に係る手数料

管理計画認定手続支援システムによるオンライン申請を行っただけでは、中野区への申請は終了していません。手数料の納付が必要です。オンライン申請の手続き終了後、中野区発行の納付書で、手数料を納付してください。

(1)当初認定申請・更新申請

(※「加算手数料」とは、長期修繕計画が1つ増えるたびに手数料に加算される金額を表します。)

内容	費用
基本手数料	4,100 円
加算手数料※	1,800 円

その他、区以外への団体等への支払いとして、下記のものが必要となりますので、ご注意ください。

・「管理計画認定手続支援サービス」を利用するために、(公財)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利用規約」で定められた利用料。(令和5年度1申請あたり1万円程度)

・事前確認審査料(依頼した相手方により、金額は異なります。概ね1申請あたり1万円程度)

なお、管理計画認定制度以外の制度(マンション管理適正評価制度、マンション管理適正化診断サービス)を、併せて利用される場合は、別途、その関係の費用が必要となることがあります。

(2)変更認定申請

変更内容が複数ある場合、各項目に係る手数料を合算した金額が手数料の合計額となります。

変更内容	基本手数料	加算手数料
「管理組合の運営」に係る事項	4,800 円	2,600 円
「管理規約」に係る事項	4,000 円	2,600 円
「管理組合の経理」に係る事項	4,600 円	2,800 円
「長期修繕計画の作成、見直し等」に係る事項	9,800 円	5,200 円
「その他」に係る事項	2,900 円	1,700 円
上記以外の事項の変更	2,000 円	900 円

◆ その他注意事項

(1)管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた管理者等は、認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめようとする場合は、届け出てください。

(2)報告の徴収

管理計画の認定を受けたマンションの管理者に対して、中野区からマンションの管理状況について報告を求める場合があります。

(3)改善命令

管理計画の認定を受けた管理者等が、認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。

(4)認定の取り消し

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10の規定により、認定を取り消すことがあります。(改善命令に違反したとき、不正な手段により認定、認定の更新を受けたとき等)

※認定を取り消した場合は、認定取消通知書が送付されます。

◆ 問い合わせ先・参考情報等 一覧

内容	問い合わせ先	
管理計画認定手続 支援サービス(事前 確認)について	◆公益財団法人 マンション管理センター 企画部 TEL:03-6261-1274 https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html	
マンション管理計 画認定制度の詳細 について	◆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) TEL:03-5801-0858	
	◆国土交通省マンション管理・再生ポータルサイト	
事前確認と併せて 申請することが可 能な各団体等の評 価サービスについ て	◆マンション管理適正評価制度 一般社団法人 マンション管理業協会 TEL:03-3500-2721	
	◆マンション管理適正化診断サービス 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 TEL:03-5801-0843	
「フラット35」・「マ ンション共用部分 リフォーム融資」の 金利引下げ 「マンションすま い・る債」利率上乗 せについて	◆フラット35 独立行政法人 住宅金融支援機構【フラット35】ダイヤル TEL 0120-0860-35 ◆マンション共用部分リフォーム融資 独立行政法人 住宅金融支援機構 本店マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ TEL:03-5800-9366 ◆マンションすまい・る債 独立行政法人 住宅金融支援機構 お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル TEL 0120-0860-23	
マンション長寿命 化税制(固定資産 税減税)について	◆東京都主税局 https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/oshirase/2023/daikibo_syuzen.html	

認定申請窓口

中野区 都市基盤部 住宅課 住宅政策係

〒164-8501 東京都中野区中野 4-11-19 中野区役所9階

TEL:03-3228-5564(直通) FAX:03-3228-5668

E-mail: jutaku@city.tokyo-nakano.lg.jp