

マンション管理計画認定制度 申請の手引き

令和6年4月
浦安市住宅課

— 目 次 —

1. 制度の概要	
(1) 管理計画認定制度とは	1
(2) 認定によるメリット	1
(3) 有効期間	2
2. 申請方法	
(1) 申請者	2
(2) 申請の流れ及び手数料	2
(3) 認定基準及び必要書類	3
3. 認定後の手続き	
(1) 公表	5
(2) 更新申請	5
(3) 変更申請	5
4. その他	
(1) 報告の徴収	6
(2) 改善命令	6
(3) 認定の取消し	6
5. 問い合わせ先	6

本手引きは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という）第5条の3に基づくマンションの管理計画の認定を申請する際の手続きについてまとめたものです。

国土交通省のガイドラインは以下のHPで公開されています。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html



1. 制度の概要

(1) 管理計画認定制度とは

令和2年6月のマンション管理適正化法の改正により、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という）が一定の基準を満たす場合に、地方自治体から認定を受けることができるようになりました（マンション管理適正化法第5条の3）。

(2) 認定によるメリット

①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組が推進されるほか、管理計画の認定マンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

<管理計画認定による好循環>



②住宅金融支援機構による金利優遇等

●マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事等の実施の際にマンション共用部分リフォーム融資を利用する場合、融資金利について、全借入期間0.2%引き下げられます。

●フラット35

認定マンション購入時に住宅ローンフラット35を利用する場合、借入金利について、当初5年間、年0.25%引き下げられます。

●マンションすまい・る債

マンションすまい・る債の適用金利に利率が上乘せされます。（上乘せ幅は各年度募集分の利率決定時に決まる）

③固定資産税の減額

●マンション長寿命化促進税制

長寿命化に資する一定の大規模改修工事（屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事を全て）を実施した場合、マンションの建物部分について翌年度分の固定資産税が3分の1減免されます。

※過去に1回以上大規模改修工事を実施したことや修繕積立金の引き上げ等、他の要件を満たす必要があります。

(3) 有効期間

有効期間は認定を受けた日から5年間です。5年ごとに認定の更新を受けることで有効期間は更新されます。

※更新の場合の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算します。

2. 申請方法

(1) 申請者

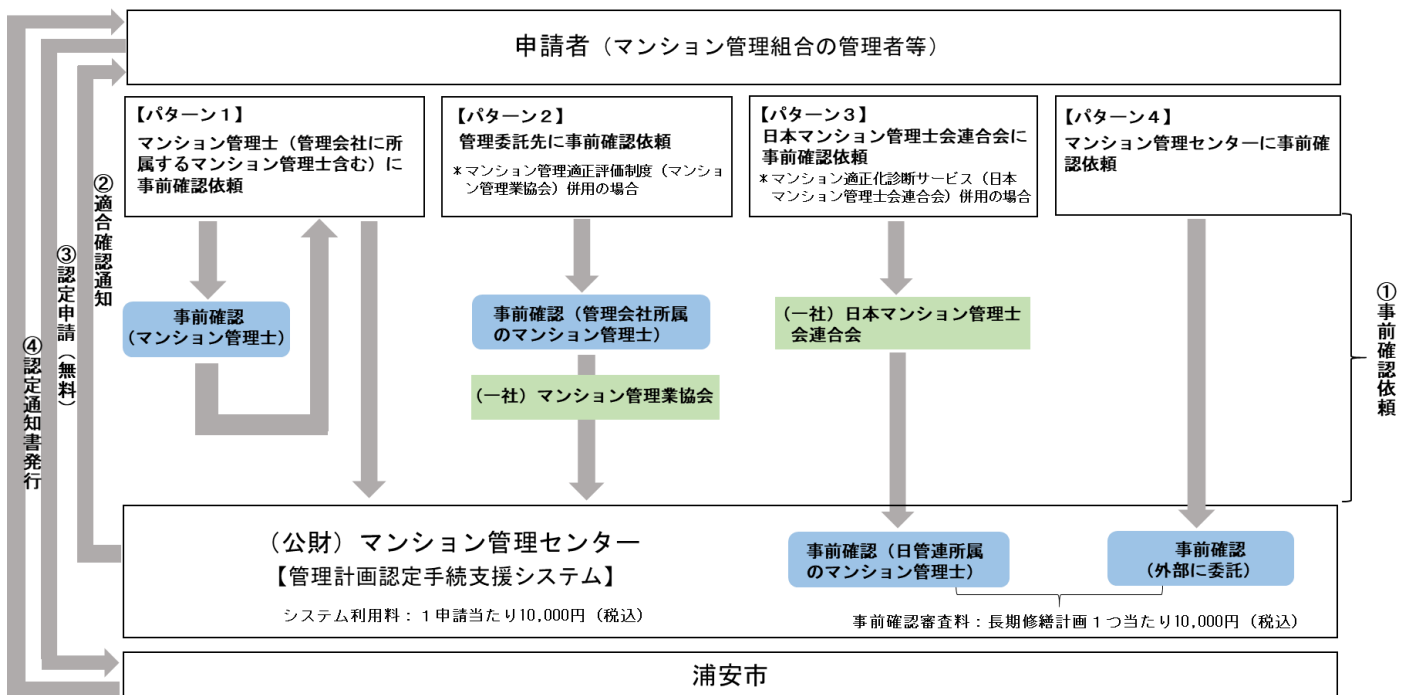
管理計画の認定を申請できるのは、管理組合の管理者等（管理組合理事長や管理組合法人における理事）です。

(2) 申請の流れ及び手数料

申請にあたっては、集会（総会）の決議を得ておく必要があります。（規約で別段の定めがある場合を除く）

下記の4パターンのいずれかの方法で（公財）マンション管理センターの事前確認適合証を得たうえ、管理計画認定手続支援システムにより、浦安市に申請を行ってください。

手数料は、システム利用料（1申請あたり税込10,000円）と、事前確認審査料（事前確認のパターンにより異なる）がかかります。浦安市への申請にかかる費用は無料です。



※パターン1・2の事前確認審査料は、管理組合と委託先で決定

(3) 認定基準及び必要書類

管理計画の認定の申請を決議した集会（総会）の議事録の写し[※]及び下記の書類を添付して申請をします。

認定基準は国と同様で、浦安市独自の基準はありません。

※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当該認定の申請をすることを証する書類（理事会の議事録の写し等）

認定基準	提出が必要な書類	必要に応じて提出が必要な書類
1 管理組合の運営		
① 管理者が定められていること	・管理者等の選任を決議した集会（総会）議事録の写し ※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が選任されたことを証する書類	—
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）議事録の写し ※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監事が置かれたことを証する書類	—
③ 集会が年1回以上開催されていること	・直近の集会（総会）議事録の写し	・年1回集会（総会）が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
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（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	・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 ※当該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 ・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	—
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		

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以て決議されていること	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <small>※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当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類</small>	—	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された集会（総会）の議事録の写し等 	
④ 長期修繕計画において将来の一次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		<ul style="list-style-type: none"> ・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は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書 	
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		<ul style="list-style-type: none"> ・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1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1回以上更新していることに関する表明保証書等） 	—

3. 認定後の手続

(1) 公表

申請時に公表について同意した場合は、(公財) マンション管理センターHP「管理計画認定マンション閲覧サイト」にて、マンション名、所在地、認定コードが公表されます。(個別の管理計画の内容は公表されません)

(2) 更新申請

5年ごとに認定の更新を受けることができます。引き続き管理計画の認定を受けようとする場合には、有効期間満了前に更新申請が必要です。

更新申請については、新規申請時と同様の手続き・手数料が必要です。

(3) 変更申請

認定をうけた管理計画に変更が生じた場合は、浦安市に対して変更申請が必要です。変更申請書及び認定申請時の添付書類のうち変更に係る書類を浦安市住宅課に持参又はメール [jyutaku@city.urayasu.lg.jp] で提出してください。(変更申請はマンション管理センターの支援システムの利用不可)

変更申請にかかる費用は無料です。

なお、以下の軽微な変更については変更申請の必要はありません。

【軽微な変更該当するもの】

①長期修繕計画の変更のうち、次のもの

- ・修繕の内容又は実施の時期の変更で、計画期間又は修繕資金計画を変更しないもの
- ・修繕資金計画の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの

②管理者が複数いる場合の、一部の交代（申請時の管理者等全員が変わる場合を除く。）

③監事の交代

④規約の変更で、次の変更を伴わないもの

- ・監事の職務
- ・専有部分及び規約等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管理者等の立入りに関する事項
- ・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
- ・区分所有者その他の利害関係者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

【変更申請が必要な場合の例】

管理者（理事長）の変更、長期修繕計画の変更（修繕の実施に支障を及ぼす修繕資金計画の変更を伴うもの）、上記④の事項を変更する規約の変更 など

4. その他

(1) 報告の徴収

浦安市が必要と認めるときは、認定を受けたマンションの管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求めることがあります。

(2) 改善命令

認定を受けたマンションの管理者等が認定された管理計画に従ってマンションの管理を行っていないと認められる場合には、その改善に必要な措置を命じることがあります。

(3) 認定の取消し

以下に該当する場合は認定が取り消されることがあります。

- ①認定を受けたマンションの管理者等が改善命令に違反したとき。
- ②認定を受けたマンションの管理者等から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る旨の申出があったとき。
- ③認定を受けたマンションの管理者等が不正の手段により認定を受けたとき。

5. 問い合わせ先

内容	問い合わせ先	電話番号	受付時間
認定基準や申請方法、制度全般	(一社)日本マンション管理士会連合会 マンション管理計画認定制度 相談ダイヤル	03-5801-0858	10時～17時 (土・日・祝日を除く)
事前確認や管理計画認定 手続支援システムに関する こと	(公財)マンション管理セ ンター	03-6261-1274	9時30分～17時 (土・日・祝日を除く)
マンション管理適正評価 制度等に関すること	(一社)日本マンション管 理業協会	03-3500-2721	9時～17時 (12～13時、土・日・祝日 を除く)
	各管理会社	—	—
マンション管理適正化診 断サービスに関すること	(一社)日本マンション管 理士会連合会	03-5801-0843	10時～17時 (土・日・祝日を除く)
認定を受けた管理組合の 融資等に関すること	(独)住宅金融支援機構 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	03-5800-9366	9時～17時 (土・日・祝日を除く)
固定資産税の減免に関す ること	浦安市固定資産税課	047-712-6225	8時30分～17時 (土・祝日を除く)
その他	浦安市住宅課	047-712-6284	8時30分～17時 (土・日・祝日を除く)