

我孫子市
マンション管理計画認定申請の手引き

令和6年3月

我孫子市 都市部 建築住宅課

<目次>

I. 制度の概要

- (1) マンション管理計画認定制度とは P.1
- (2) 認定対象 P.1
- (3) 認定を受けることのメリット P.2
- (4) 管理計画の認定基準及び確認対象書類 P.3
- (5) 認定の有効期間 P.6

II. 申請の手続き

認定申請の流れ

- STEP① 認定申請の決議 P.7
- STEP② 事前確認依頼 P.8
- STEP③ 認定申請 P.10
- STEP④ 認定完了 P.10

III. 認定後の手続き

- (1) 認定の更新 P.11
- (2) 認定を受けた管理計画の変更 P.11
- (3) 報告の徴収 P.12
- (4) 改善命令 P.12
- (5) 認定の取消 P.13
- (6) 管理の取りやめ P.13

IV. その他

- 問い合わせ・相談先 P.14

I. 制度の概要

(1) マンション管理計画認定制度とは

全国的に老朽化や管理組合の担い手不足がみられる高経年マンションが今後急増する見込みであることなどを背景に、令和2年6月に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」や「管理計画認定制度」などの制度的枠組みが創設されました。

管理計画認定制度とは、マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしている場合に、適切な管理計画を持つマンションとして、地方公共団体から認定を受けることができる制度です。

我孫子市においては、令和6年3月にマンション管理適正化推進計画を策定したことに伴い、令和6年4月1日よりマンション管理計画認定制度を開始することとなりました。

(2) 認定対象

- 我孫子市内の区分所有された分譲マンションが対象です。

(管理組合設立前の新築分譲マンションやワンオーナーの賃貸マンションは対象外です)

(3) 認定を受けることのメリット

認定を受けたマンションは、希望する場合は（公財）マンション管理センターが運営する管理計画認定マンション閲覧サイトで公開され、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ほか、市場で評価されるなどのメリットが期待されています。

また、認定を受けたマンションは、次の①～④の優遇措置を受けられる可能性があります。

① （独）住宅金融支援機構による【フラット35】維持保全型の金利引下げ

② （独）住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

③ （独）住宅金融支援機構によるマンションすまい・る債の利率の上乗せ

- ・詳細については、（独）住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。

④ マンション長寿命化促進税制（固定資産税の特例措置）

- ・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）完了翌年度の建物部分の固定資産税額が減額されます。我孫子市の減額割合は1/3です。
- ・築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管理計画の認定基準未満から基準以上に引き上げたこと、工事が令和7年3月31日までに完了し工事完了から3ヶ月以内に申告することなど、その他様々な条件があります。
- ・詳細については、国交省の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」や、「地方税法施行規則附則第7条第16項第1号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について（令和5年4月1日 国住参マ第224号）」をご確認ください。

また、申告や提出書類等については、我孫子市課税課家屋係までご相談ください。

(4) 管理計画の認定基準及び確認対象書類

国の定める 17 項目の認定基準にすべて適合することが必要であり、各基準に応じた確認対象書類を用意していただく必要があります。

なお、市独自の認定基準はありません。

管理計画の認定基準	確認対象書類
(1) 管理組合の運営	
①管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し ※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（理事会の議事録の写し等）
②監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し ※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（理事会の議事録の写し等）
③集会在年 1 回以上開催されていること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・（必要に応じて提出が必要となる書類）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
(2) 管理規約	
①管理規約が作成されていること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約の写し

<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 管理規約の写し
<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 管理規約の写し
<p>(3) 管理組合の経理</p>	
<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>※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</p>
<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>※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</p>
<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>※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</p>

	会)において決議された収支予算書
(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。	<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 <p>※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</p>
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の作成又は変更を決議した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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し ・（必要に応じて提出が必要となる書類）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時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し ・（必要に応じて提出が必要となる書類）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

<p>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。</p>	<p>・長期修繕計画の写し</p>
<p>(5) その他</p>	
<p>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年に一回以上は内容の確認を行っていること。</p>	<p>・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）</p>
<p>②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こと。</p>	<p>※我孫子市のマンション管理適正化指針は、国の指針と同様としており、我孫子市独自の認定基準はありません。よって、上記の(1)①～(5)①までの16項目に適合することが本項目の要件となります。</p>

※ 認定基準及び確認対象書類の詳細については、国交省の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

(5) 認定の有効期間

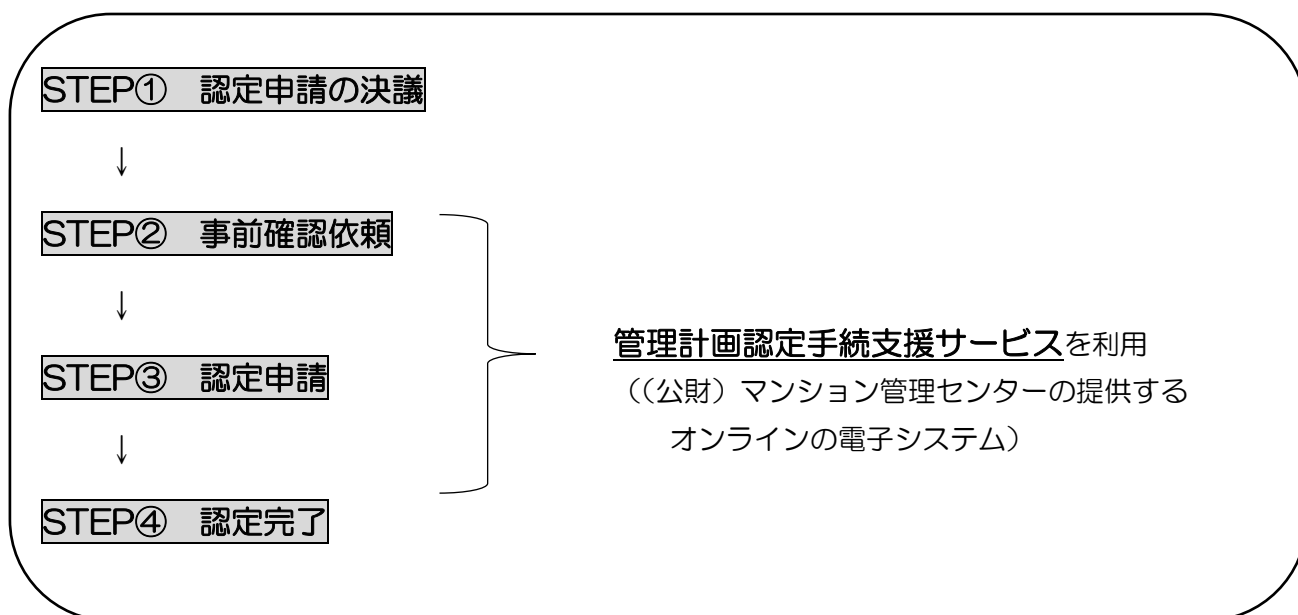
認定を受けた日から5年間となります。

認定の更新を行う場合は、有効期間内に更新手続きを行う必要があります

Ⅱ. 申請の手続き

認定申請の流れ

認定申請の流れは、次のとおりです。



STEP① 認定申請の決議

- 市内の区分所有された分譲マンションが対象です。(管理組合設立前の新築分譲マンションやワンオーナーの賃貸マンションは対象外。)
- 認定申請を行う前に、集会(※1)で認定申請をする旨の決議を得ておく必要があります。(認定の更新を含む。)
- 申請主体は、マンションの管理組合の管理者等です。(※2)

なお、住宅の用途以外の用途(商業等)を含む、複合用途型マンション及び一団地内に複数の建物が存在する団地型マンションにおける申請主体は、原則は全体管理組合や団地管理組合の管理者等が申請者となります。複合用途型及び団地型に該当するマンション管理組合は、国交省の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

(※1) 区分所有法第34条第1項に規定する、いわゆる「総会」のことであり、臨時総会も含まれる。

(※2) 区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は同法第49条第1項(同法第66条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいう。

STEP② 事前確認依頼

- 我孫子市への認定申請の前に、事務の円滑化のため、（公財）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（オンラインのシステム）」（※1）を通じて、「事前確認適合証」を取得していただく必要があります。我孫子市への直接申請はできません。
- 事前確認は、（公財）マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士が実施します。
- 事前確認依頼の方法は次の4パターンがあります。ご希望の依頼方法をお選びください。

パターン①	<p><u>マンション管理士への依頼（※2）</u></p> <p>システム利用料：10,000円（税込）</p> <p>事前確認審査料：管理組合とマンション管理士との間で決定</p>
パターン②	<p><u>（一社）マンション管理業協会への依頼（※3）</u></p> <p>システム利用料：10,000円（税込）</p> <p>事前確認審査料：管理組合と管理委託先との間で決定</p>
パターン③	<p><u>（一社）日本マンション管理士会連合会への依頼（※4）</u></p> <p>システム利用料：10,000円（税込）</p> <p>事前確認審査料：長期修繕計画1計画あたり10,000円（税込）</p>
パターン④	<p><u>（公財）マンション管理センターへの直接依頼</u></p> <p>システム利用料：10,000円（税込）</p> <p>事前確認審査料：長期修繕計画1計画あたり10,000円（税込）</p>

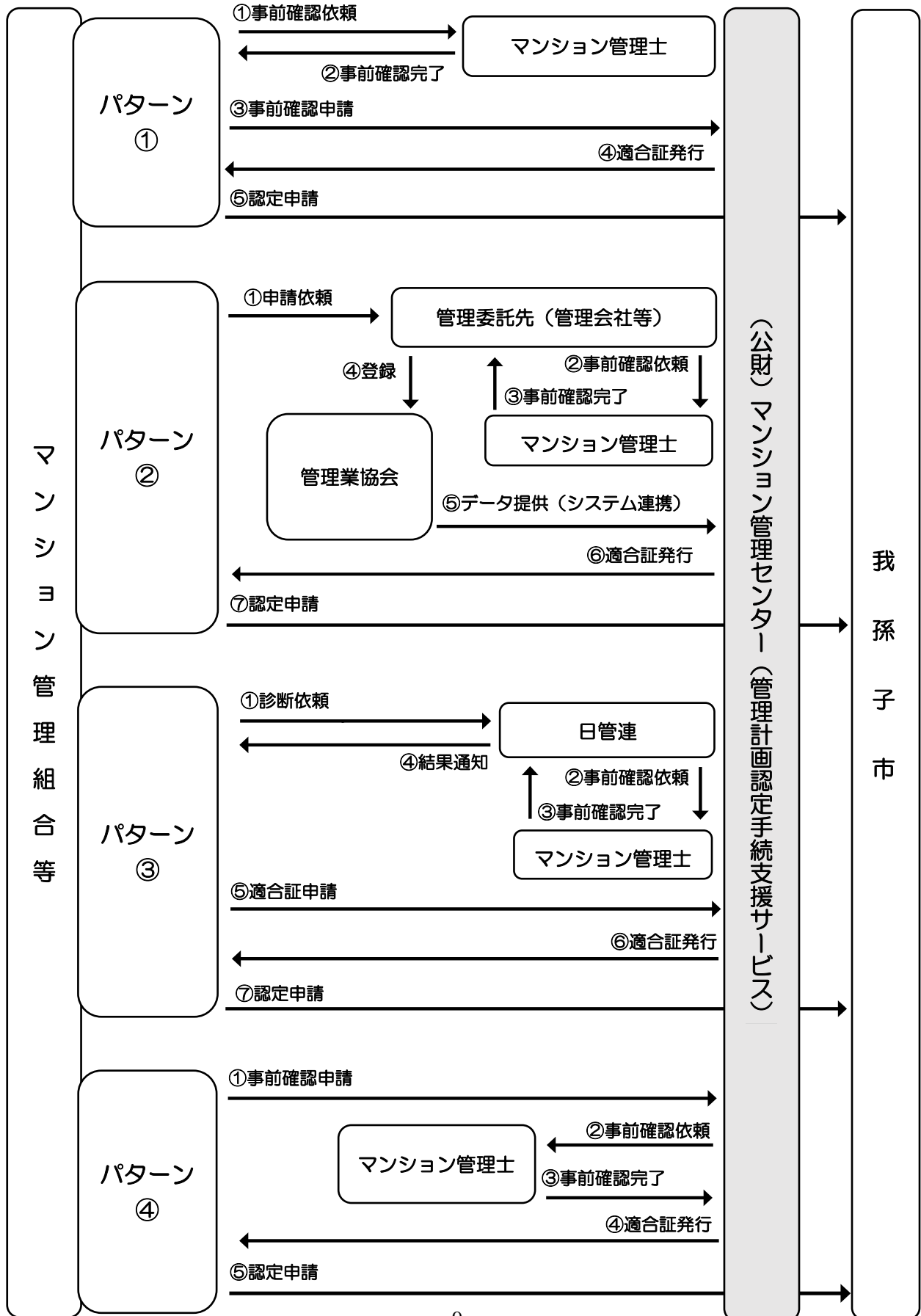
（※1）管理計画認定手続支援サービスの利用方法については、（公財）マンション管理センターがHPにて公開している「管理計画認定手続支援サービス 利用案内」をご確認ください。

（※2）申請マンションの区分所有者及び管理委託先の担当者であるマンション管理士は、当該マンションの事前確認はできません。

（※3）（一社）マンション管理業協会の提供する「マンション管理適正評価制度」との併用

（※4）（一社）日本マンション管理士会連合会の提供する「マンション管理適正化診断サービス」との併用

《各パターンのフロー図》



STEP③ 認定申請

- 審査完了後、事前確認適合証が発行されますので、管理計画認定手続支援サービスのシステムでダウンロードしてください。
- 事前確認適合証が発行されましたら、システムにて我孫子市への認定申請をお願いします。認定申請書はシステムで自動生成されます。
- 認定申請から認定完了までは 1 ヶ月程度かかります。書類の不備があった場合は、さらにお時間がかかる場合がありますので、時間に余裕を持って申請してください。
- 認定を受ける前にその申請を取下げようとする場合は、我孫子市建築住宅課に次の書類を直接提出してください。

《必要書類》

- 申請取下届

(我孫子市マンション管理計画認定制度事務取扱要領第 1 号様式)

STEP④ 認定完了

- 審査完了後、認定通知書を郵送にて発送します。
- 認定申請の際に公表を可としたマンションについては、(公財)マンション管理センターの運営する管理計画認定マンション閲覧サイトにて、マンションの名称及び所在地、認定コード(管理計画認定日を含む。)が公開されます。

Ⅲ. 認定後の手続き

(1) 認定の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。

更新を受けようとする場合は、認定の有効期間の満了日までに更新の申請を行ってください。審査後、認定更新通知書を発行します。

なお、更新申請に係る手続きの流れは、当初認定申請時と同様です。

(2) 管理計画の変更

認定を受けた管理計画の変更をしようとする場合は、次の書類を直接提出してください。審査後、変更認定通知書を発行します。

なお、軽微な変更該当する場合は、管理計画の変更は不要です。

《必要書類》（マンション管理適正化法施行規則第1条の10）

- ・変更認定申請書（マンション管理適正化法施行規則別記様式第1号の5）：正副2部
- ・認定申請時の添付書類のうち、変更しようとしている書類：2部

《軽微な変更該当するもの》（マンション管理適正化法施行規則第1条の9）

- | |
|---|
| <p>一 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの</p> <p>イ マンションの修繕の内容又は実施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マンションの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をいう。ロにおいて同じ。）の変更を伴わないもの</p> <p>ロ 修繕資金計画の変更であって、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</p> <p>二 二以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更（法第</p> |
|---|

五条の四の認定（法第五条の七第一項の変更の認定を含む。）又は法第五条の六第一項の認定の更新があった際に管理者等であった者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）

三 監事の変更

四 規約の変更であって、監事の職務及び第一条の五第四号に掲げる事項の変更を伴わないもの

(3) 報告の徴収

管理計画の認定を受けた者に対して、管理計画の認定を受けた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。

報告を行う場合は、次の様式により報告を行ってください。

〈必要書類〉

- 管理状況報告書

（我孫子市マンション管理計画認定制度事務取扱要領第3号様式）

(4) 改善命令

管理計画の認定を受けた者が、認定を受けた管理計画に従って管理を行っていないと認められる場合は、その改善に必要な措置を命じることがあります。

改善措置を実施した場合は、次の様式により報告を行ってください。

《必要書類》

- 改善措置報告書

(我孫子市マンション管理計画認定制度事務取扱要領第5号様式)

(5) 認定の取消

管理計画の認定を受けた者が、虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合等は、その認定を取消することがあります。

(6) 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた者が、認定を受けた管理計画に基づくマンションとしての管理を取りやめようとする場合は、次の書類を直接提出してください。

《必要書類》

- 管理取りやめ申出書

(我孫子市マンション管理計画認定制度事務取扱要領第6号様式)

- 取りやめを決議した集会の議事録の写し
- 認定通知書又は認定更新通知書

※管理計画の変更認定を受けたマンションは、以下の書類も併せてご提出ください。

- 変更認定通知書

IV. その他

問い合わせ先・相談先

本手引きや我孫子市のマンション政策に関すること	我孫子市 都市部 建築住宅課 住宅政策係 電話：04-7185-1111（内線：20-601,618） （平日 8時半～17時）
長寿命化促進税制に関すること	我孫子市 財政部 課税課 家屋係 電話：04-7185-1111（内線：20-336,337） （平日 8時半～17時）
マンション管理計画認定制度全般に関すること	（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） 電話：03-5801-0858 （月～土 午前10時～午後5時）
管理計画認定手続支援サービスに関すること	（公財）マンション管理センター 電話：03-6261-1274 （平日 9時半～17時）
マンション管理適正評価制度に関すること	（一社）マンション管理業協会（又は管理委託先） 電話：03-3500-2721 （平日 9時から17時（12時～13時を除く））
（独）住宅金融支援機構による【フラット35】維持保全型、マンション共用部分リフォーム融資、マンションすまい・る債に関すること	（独）住宅金融支援機構（又は取扱いの金融機関） ※（独）住宅金融支援機構のホームページにて、各制度に応じた問い合わせ先をご確認ください。

※祝日及び年末年始は除きます。

※各問い合わせの電話番号や受付時間等は変更されることがありますので、ご了承ください。

我孫子市

マンション管理計画認定申請の手引き

(作成日 令和6年3月)

発行者

我孫子市 都市部 建築住宅課