

マンション管理計画認定制度 申請の手引き

令和7年4月

入間市 都市整備部 都市計画課

目 次

1. 管理計画認定制度の概要1

- (1) 管理計画認定制度とは1
- (2) 認定を受けることによるメリット1
- (3) 認定の対象1
- (4) 認定の有効期間2
- (5) 認定基準2

2. 申請について3

- (1) 申請者3
- (2) 申請方法3
- (3) 必要書類6

3. 認定後の手続き8

- (1) 認定マンションの公表の有無8
- (2) 管理計画の更新8
- (3) 管理計画の変更8
- (4) その他の手続き9

4. 申請に係る相談窓口11

1. 管理計画認定制度の概要

(1) 管理計画認定制度とは

管理計画認定制度とは、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、「マンション管理適正化法」という。)が令和2年度に改正され、分譲マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正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。

(2) 認定を受けることによるメリット

① 市場評価

適正に管理されたマンションであると市場において評価されることが期待されます。

② 管理水準の維持向上

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やすくなることが期待されます。

③ 管理状況の把握

購入希望者がマンションの管理状況を把握しやすくなることが期待されます。

④ 独立行政法人住宅金融支援機構による次の制度の対象となります。

「フラット35」、「マンション共有部分リフォーム融資」の金利引き下げの措置が講じられる場合があります。

また、「マンションすまい・る債」の利率上乘せの措置が講じられる場合があります。

※詳細につきましては、独立行政法人住宅金融支援機構に確認してください。

⑤ 長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事)が実施された場合に、固定資産税が減額される場合があります。※

※今後の国会で関連税制法が成立することが前提となります。また、築年数等一定の要件を満たすものに限りです。

(3) 認定の対象

入間市内の分譲マンション

販売前で管理組合が組織されていない新築マンションについては、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度とは別に、公益財団法人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。

※詳細につきましては、公益財団法人マンション管理センター(以下、(公財)マンション管理センターという。)に確認してください。

※賃貸マンションは申請できません。

(4) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間

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。

(5) 認定基準

管理計画認定の基準は次のとおりです。入間市の認定基準は、「入間市マンション管理適正化指針」に定める基準と同一の内容です。

管理計画の認定基準
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(総会)が年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 (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(総会)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)入間市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

2. 申請について

(1) 申請者

マンションの管理組合の管理者等(※1)

また、マンション内に複数の管理組合がある場合(※2)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。建物に複数の管理者等が存在する場合、店舗部分の管理者等を除く管理者等の連名により申請してください。

※1 集会(総会)等で選任された理事長または管理組合法人の理事

※2 店舗など住宅の用途以外を含む「複合用途型マンション」や一団地内に複数の建物が存在する「団地型マンション」の場合

(2) 申請方法

入間市への申請の前に(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による事前確認を受ける必要があります。

また、事前確認から申請までの一連の手続きは、(公財)マンション管理センターが運用するオンラインシステム「管理計画認定手続支援サービス」(以下、管理計画認定手続支援システムという。)を利用して行います。

① 申請に係る合意

管理計画の認定申請について集会(総会)で決議を得ます。

※集会(総会)とは、臨時総会も含まれます。

② 事前確認の依頼

入間市へ認定申請をする前に(公財)マンション管理センターによる「管理計画認定手続支援システム」(事前確認)に入力し、添付書類を提出(アップロード)します。

管理計画が認定基準に適合していることが確認された場合は、適合通知メールが(公財)マンション管理センターから届きます。

【問い合わせ先】

(公財)マンション管理センター 管理計画認定手続支援サービス係
電話:03-6261-1274

③ 認定申請について

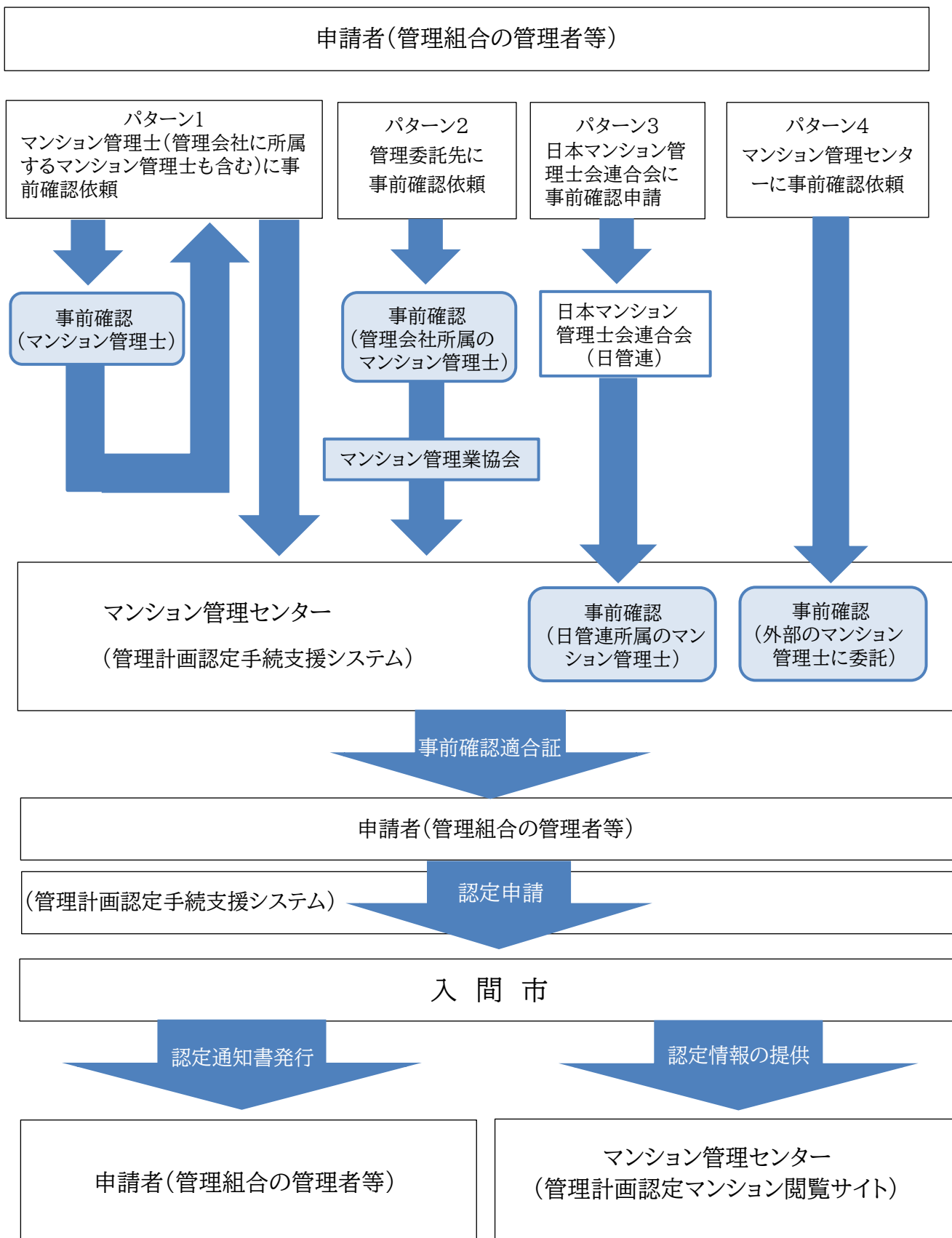
管理組合の管理者等は(公財)マンション管理センターから事前確認による適合通知メールを受信した後、管理計画認定手続支援システムにおいて、事前確認適合証を取得し、そのうえで「認定申請」ボタンを押下します。システム上で認定申請書を自動作成し、入間市へ認定の申請を行ってください。

※入間市の窓口へ直接提出する書類はありません。

申請の流れは4パターンあり、次のとおりとなります。

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し、事前確認完了後に管理計画認定手続支援サービス経由で申請する場合 問い合わせ先：(公財)マンション管理センター
	【手数料】 システム手数料：1申請あたり10,000円 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
パターン2	管理の委託先である管理会社等に所属するマンション管理士(事前確認講習を修了した当該マンションを直接担当しないマンション管理士に限る。)の事前確認を経由して、(一社)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」と併せて管理計画認定手続支援サービス経由で申請する場合 問い合わせ先：(一社)マンション管理業協会
	【手数料】 システム利用料：1申請あたり10,000円 事前確認審査料：管理組合と管理委託先との間で決定 ※(一社)マンション管理業協会を通しての支払い
パターン3	(一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて管理計画認定手続支援サービス経由で申請する場合 問い合わせ先：(一社)マンション管理士会連合会
	【手数料】 システム使用料：1申請あたり10,000円 事前確認審査料：長期修繕計画1計画あたり10,000円
パターン4	管理組合が直接(公財)マンション管理センターに管理計画認定手続支援サービスを利用し申請する場合 問い合わせ先：(公財)マンション管理センター
	【手数料】 ※システム使用料：1申請あたり10,000円 事前確認審査料：長期修繕計画1計画あたり10,000円

【管理計画認定と申請の流れ】



(3)必要書類

認定申請に必要となる書類は次のとおりです。なお、認定申請及び更新申請は、(公財)マンション管理センターによる「管理計画認定手続支援システム」を利用し、申請手続きをインターネット上で行ってください。

必要書類については、次のとおりとなります。

提出が必須である書類	書類で確認する内容
① 集会(総会)の議事録の写し	・認定申請を行うことについて決議していること ・管理者等を選任することについて決議していること(※1) ・監事を置くことについて決議していること(※1) ・長期修繕計画の作成または変更することについて決議していること(※1) ・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について決議していること(※1) ・認定申請日の直前に集会(総会)が開催されていること(※2)
② 管理規約の写し	・災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入りについて定められていること ・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 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供(書面または電磁的方法)について定められていること
③ 賃借対照表及び収支計算書	・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)において決議されていること(※3) ・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(※3) ・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の書類と併せて確認)(※3)
④ 直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	・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(※3)
⑤ 長期修繕計画の写し	・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」(※4)に準拠し作成されていること ・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(※5) ・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 ・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) ・計画期間の最終年度において、借入金残高のない計画となっていること
⑥ 組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿の表明保証書	・組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えており、年1回以上更新していること

- ※1 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事項を証する書類(理事会の議事録の写しなど)の提出が必要となります。
- ※2 災害または感染症の感染拡大等への対応として年1回集会(総会)を開催できなかった場合は、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が確認できる書類が必要となります。
- ※3 当該直前の事業年度がない場合は、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が必要となります。
- ※4 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」は、国土交通省のホームページをご確認ください。
- ※5 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、その実施時期が決議された集会(総会)の議事録の写しなどが必要となります。
- ※6 国土交通省の「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が必要となります。

3. 認定後の手続き

(1) 認定マンションの公表の有無

申請の際に認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションは、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトにおいて、マンション名・所在地・認定コードについて公表されます。

(2) 管理計画の更新

管理計画の認定は、5年ごとに更新しなければ効力を失うため、従前の認定の有効期間の満了日までに、更新の認定申請を行う必要があります。

なお、更新の認定申請に係る手続き及び基準は、新規の認定申請と同じです。

更新申請も、(公財)マンション管理センターが発行する事前確認適合証が必要となります。更新申請も、(公財)マンション管理センターによる管理計画認定手続支援システムを利用して申請してください。

※更新する場合、総会で決議する必要があります。

また、添付書類として総会の議事録の写しが必要となります。

(3) 管理計画の変更

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を入間市都市計画課に提出する必要があります。軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありません。

【必要書類】

・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一号の五) 2部

※正本及び副本

・認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの 2部

※変更の申請は、(公財)マンション管理センターによる管理計画認定手続支援システムの利用ができません。入間市に直接提出してください。

【軽微な変更該当するもの(変更認定申請不要)】

○長期修繕計画の変更であって次に掲げるもの

・マンションの修繕の内容または実施時期の変更であって、計画期間または修繕資金計画の変更を伴わないもの

・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

○2以上の管理者等(総会等で選任された理事長または管理組合法人の理事)を置く管理組合であっては、その一部の管理者等の変更(新規・更新申請や変更申請があった際に、管理者等であった者のすべてが管理者等でなくなる場合は変更認定申請が必要となります。)

○監事の変更

○管理規約の変更であって、監事の職務及び管理規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの

- ・マンションの管理のために必要となる、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部分への立ち入りに関する事項
- ・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管に関する事項
- ・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

【必要書類】

- ・認定管理計画に係る軽微な変更届(入間市マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行細則(以下、「細則」という。)様式第10号)
- ・変更内容を説明するための書類

(4)その他の手続

○申請の取下げ

申請主体が、認定の申請、認定の更新の申請または変更の認定の申請を取下げようとする場合は、次の必要書類を入間市都市計画課に提出してください。

【必要書類】

- ・申請取下書(細則様式第3号)

○報告の徴収

管理計画の認定を受けた方が、入間市から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られ、その報告を行うときは、次の必要書類を入間市都市計画課に提出してください。

【必要書類】

- ・管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書(細則様式第6号)
- ・報告内容を説明するための書類

○管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた方が、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、次の必要書類を入間市都市計画課に提出してください。

【必要書類】

- ・取りやめる旨の申出書（細則様式第8号）

- ・認定通知書

※認定更新を受けた方にあつては認定更新通知書、変更認定を受けた方にあつては変更認定通知書も併せてご提出ください。

○改善命令

管理計画の認定を受けた方が、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。

○認定の取消し

管理計画の認定を受けた方が、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や、改善命令に違反した場合などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

4. 申請に係る相談窓口

本手引きや管理計画認定制度に関する相談窓口等は、次のとおりです。

○マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

【運営：(一社)日本マンション管理士会連合会】

認定基準や申請手続きなどについて、専門知識を有するマンション管理士による相談ダイヤルが開設されておりますので、ご活用ください。

電話番号：03-5801-0858

受付時間：月曜日から土曜日 午前10時～午後5時(日曜・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の管理の適正化の推進に関する法律に関わること全般

相談対応者：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

○本手引きに関するお問い合わせ

入間市 都市整備部 都市計画課 計画・公共交通担当

電話：04-2964-1111(代表)