

管理計画認定制度

(一社)広島県マンション管理士会

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. 管理計画認定基準について

IV. 事前確認認定を受けた場合のメリットについて

V. マンション長寿命化促進税制について

VI. 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。

- ▶ ■改正マンション管理適正化法第5条の3及び第5条の4に基づき、
- ▶ マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を、推進計画を作成
- ▶ した都道府県等の長(以下「計画作成都道府県知事等」という。)に提出し、
- ▶ 一定の基準を満たす場合、計画作成都道府県知事等による認定を受けること
- ▶ ができる。

- ▶ ■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、認定を受けたマンションについては、市場で高く評価
- ▶ されるなどのメリットが期待され、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できる。

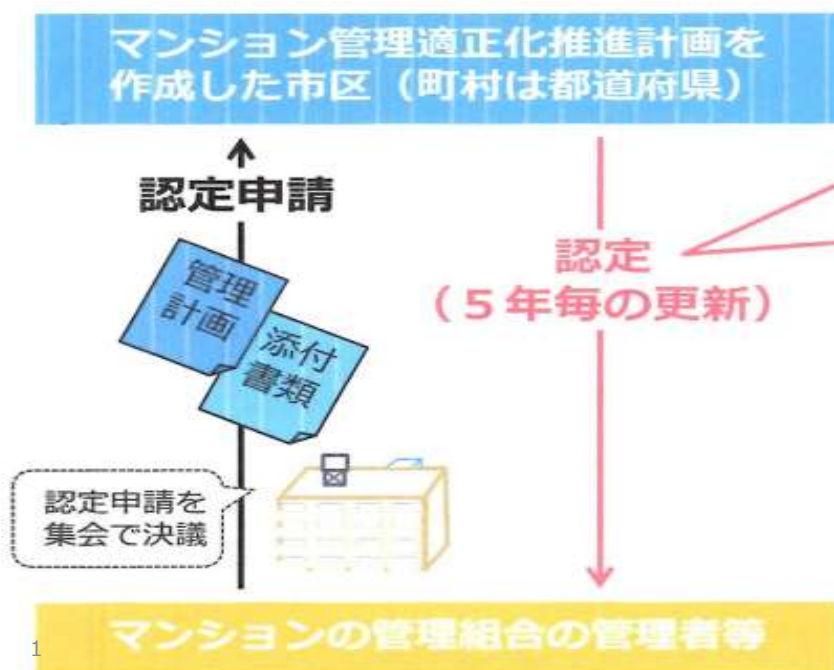
- ▶ ■管理計画の認定の申請主体は、マンションの管理組合の管理者等である。
- ▶ 申請にあたっては、その旨を集会で決議を得ておく必要がある。
- ▶ 管理者等は、推進計画を作成した都道府県等の長の認定を申請することが
- ▶ できる。

(参考)マンションの管理計画認定制度の概要

国土交通省資料

- 推進計画を定めた地方公共団体は、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。
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ措置を講じる。
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、マンションすまい・る債[※]の利率を上乗せする。
※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。令和5年度募集分より上乗せ。

<管理計画認定の流れ(イメージ)>



【認定基準(主なもの)】

- (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期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
・総会を定期的に行っていること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

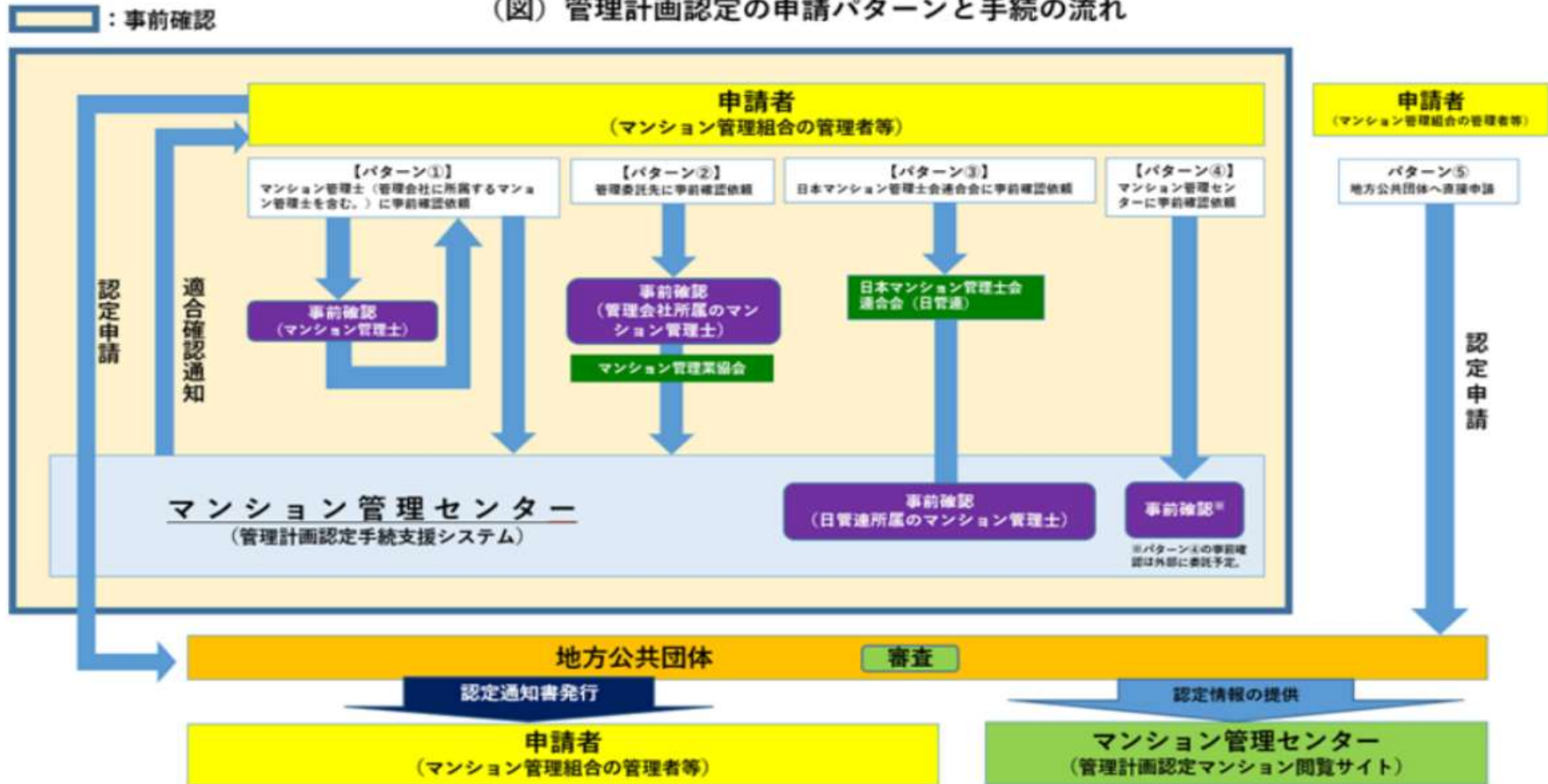
<管理計画認定による好循環>



- ・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

II. 管理計画認定制度の申込手続きについて

(図) 管理計画認定の申請パターンと手続の流れ



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 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（管理組合の運営等） を評価	16項目 ※ ※地方公共団体が独自に基準を追加することが可能	認定 (取得有無)	5年間
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、 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や、消防訓練の実施等 を評価	30項目 (5カテゴリ)	6段階評価 (★なし～★×5)	1年間
	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、 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や、損害保険の付保状況等 を評価	37項目 (12カテゴリ)	3段階評価 (S・A・B)	5年間

※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。

手数料について

(1)認定申請または認定更新申請

申請方法	長期修繕計画が1つの場合	長期修繕計画が2つ以上の場合 の1計画あたりの加算額
公益財団法人マンション管理センターの事前確認を受けた上で市に申請の場合	4,200円	1,800円
	上記手数料以外に、公益財団法人マンション管理センターへ支払うシステム利用料(1申請当たり10,000円)と事前確認審査料(パターン①と②については、管理組合と委託先で決定し、パターン③と④では、長期修繕計画1計画あたり10,000円(内税)となります。	
市に直接申請の場合	30,000円	17,300円

(2)変更認定申請の手数料等については、ホームページ等でご確認ください。

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）が定期的に行われている（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

Ⅲ. 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)集会在年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

Ⅲ.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	<ul style="list-style-type: none">(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

表明保証書←

広島市長 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、年一回以上←
更新していることを表明し保証します。←
2. 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年一回以上更新していることを←
表明し保証します。←

年 月 日←

マンション管理組合名: ○○○○管理組合←

マンション所在地: 広島県広島市○○区○○○○○○○○←

管理者: ○○○○管理組合←

理事長 ○ ○ ○ ○←

IV. 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。

V. 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図る。

☆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目的。

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

◆表 1：管理計画の認定基準

管理計画の認定基準
○管理組合の運営
<ul style="list-style-type: none"> 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回以上開催されていること）
○管理規約
<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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
○その他
<ul style="list-style-type: none"> 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

● 管理計画認定マンション※のうち、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マンションがマンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

※ 管理計画の認定基準（表1）に適合し、都道府県等から認定を受けたマンションの管理に関する計画に係るマンション

● 原則として、「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の目安の水準の下限值（表2）を下回る金額から、上回る金額に引き上げられたことが必要となります。

◆表 2：「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の目安の水準の下限值（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	235円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円／㎡・月
【20階以上】		240円／㎡・月

マンションの修繕積立金に関するガイドライン①

【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)

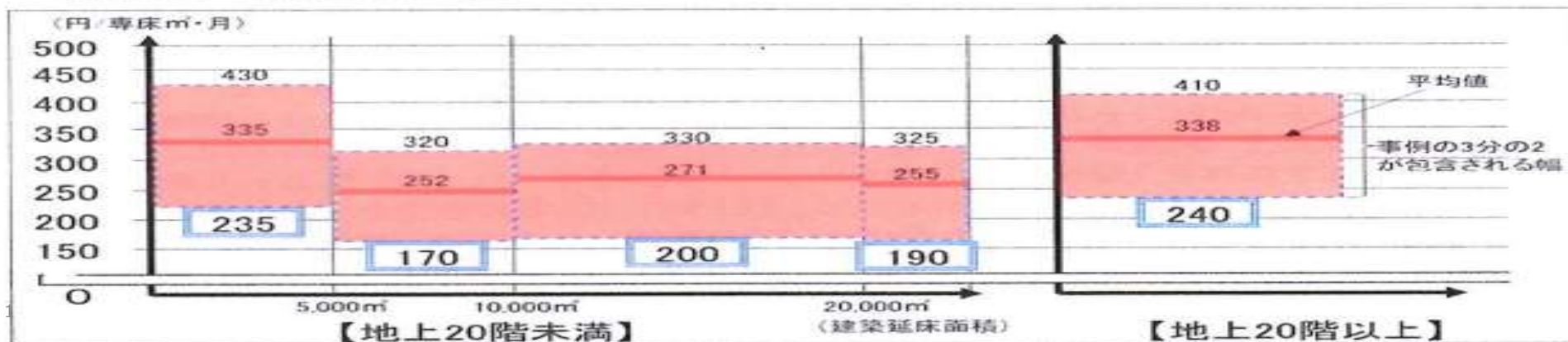
C : 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円)

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値（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。

図表：「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）



マンションの修繕積立金に関するガイドライン②

<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】

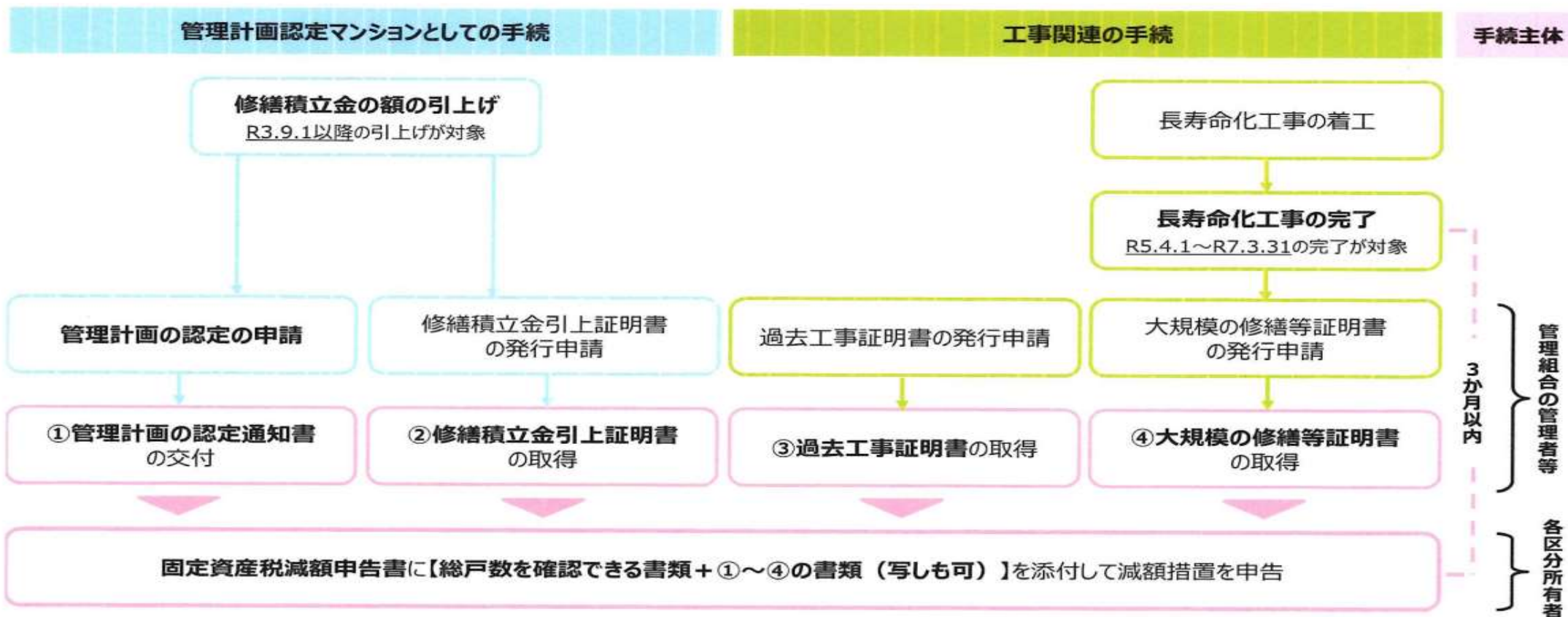
機械式駐車場がある場合の加算額（円）＝機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費（円/台・月） × 機械式駐車場の台数 ÷ マンションの総専有床面積

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。

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。

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

 1
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

管理計画認定マンションにおける手続の流れ②

申告までに必要な書類の準備

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。

市町村等の窓口へ

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

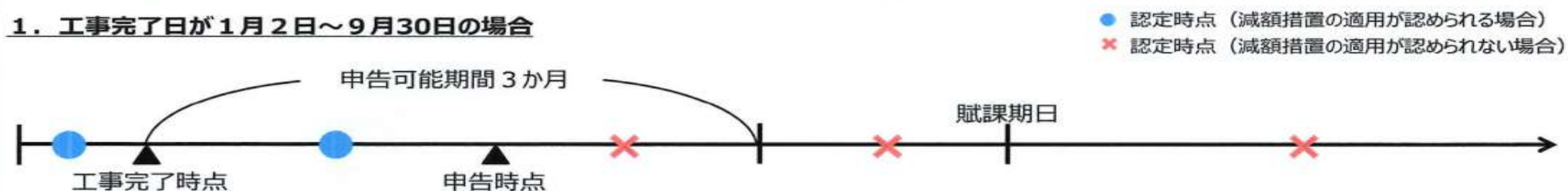
- 固定資産税減額申告書
- 総戸数を確認できる書類
- 管理計画の認定通知書又は変更認定通知書の写し
- 大規模の修繕等証明書（写しも可）
- 過去工事証明書（写しも可）
- 修繕積立金引上証明書（写しも可）

※ 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。

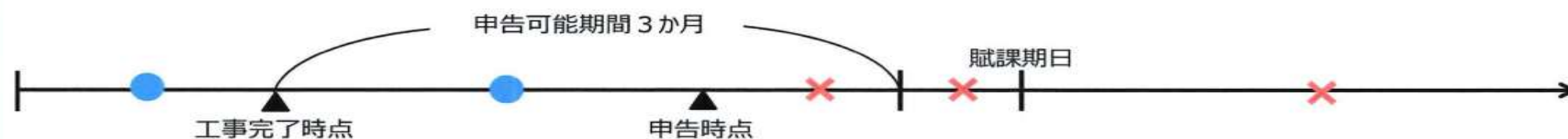
(参考)管理計画の認定と長寿命化工事の先後関係

- 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。

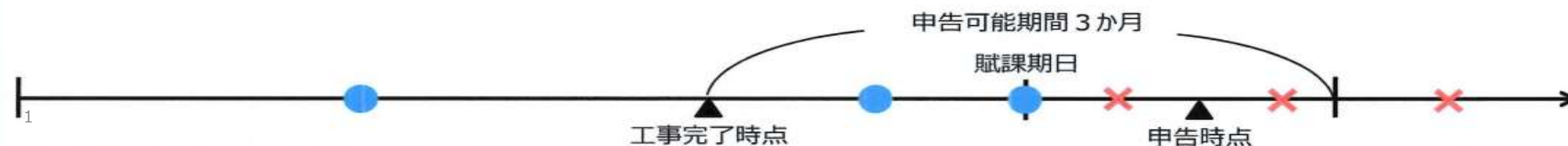
1. 工事完了日が1月2日～9月30日の場合



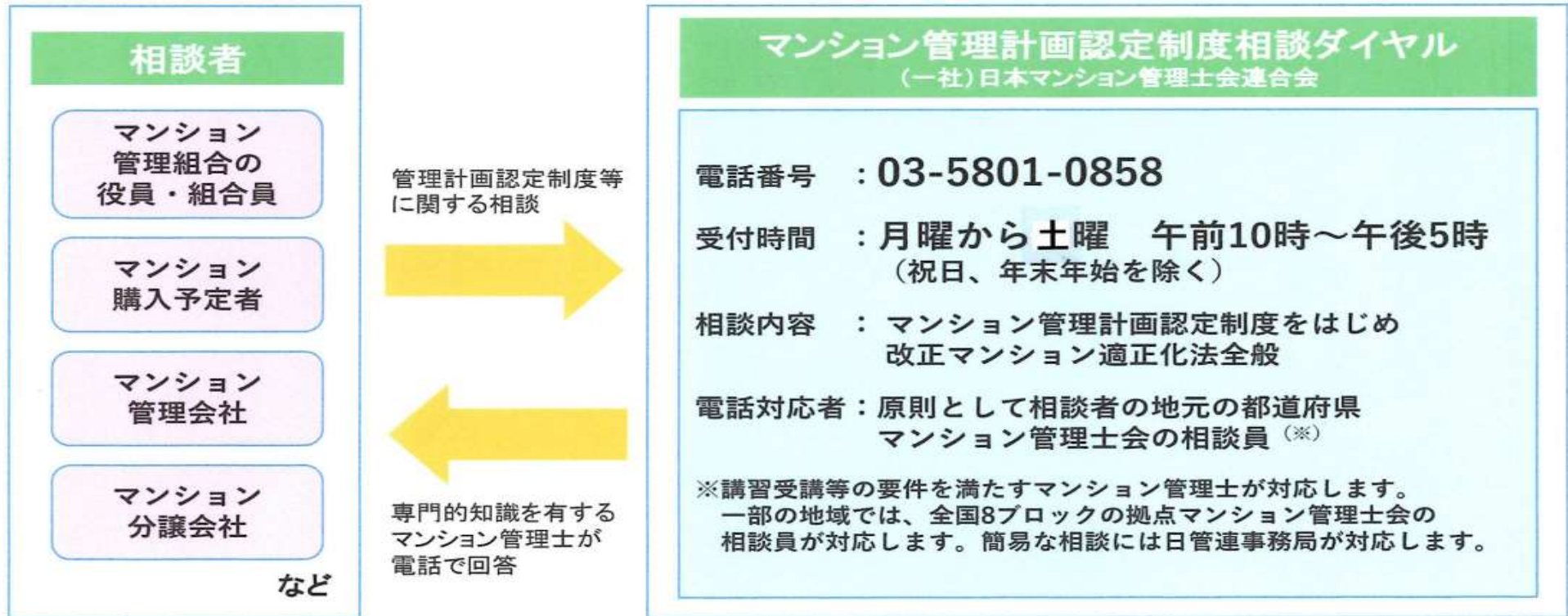
2. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月1日までに申告する場合）



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）



VI. マンション管理計画認定制度相談ダイヤルについて



相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点 (ガイドライン準拠) について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点 (標準管理規約準拠) について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。

ご清聴ありがとうございました。



本資料作成に当たり参考とした文献等
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3に
基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン
令和3年11月 令和5年4月【追補版】 国土交通省
広島市マンション管理サイト(マンション管理計画認定制度)
広島市HP他

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。
お問い合わせ082-228-6581