

令和6年1月26日

分譲マンション管理運営講座

《マンション管理の基本と実務Ⅱ》

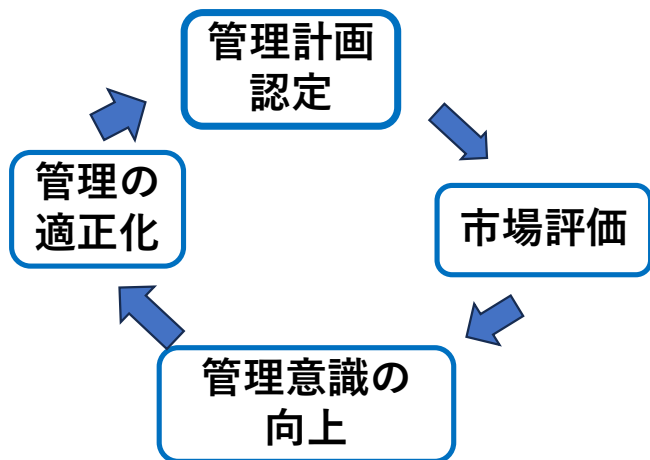
マンション管理計画認定申請前に準備・確認すべきこと

一般社団法人広島県マンション管理士会
マンション管理士 室田 博

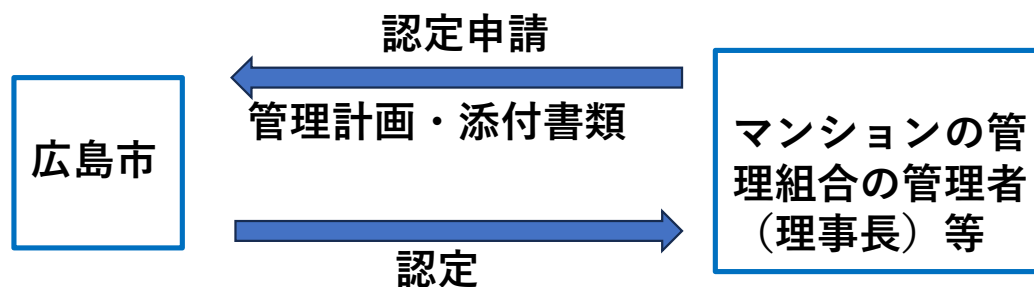
マンションの管理計画認定制度

- マンション管理適正化法の改正により令和4年4月からマンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体（市、町は県）において、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となる「管理計画認定制度」が開始。
- * 広島市は、令和5年3月推進計画を作成し7月1日認定制度を開始。
- * 広島市内で認定を受けた管理組合は令和5年12月末時点で1件
 - ・ 1月9日に1件が認定取得し計2件となった

制度のねらい



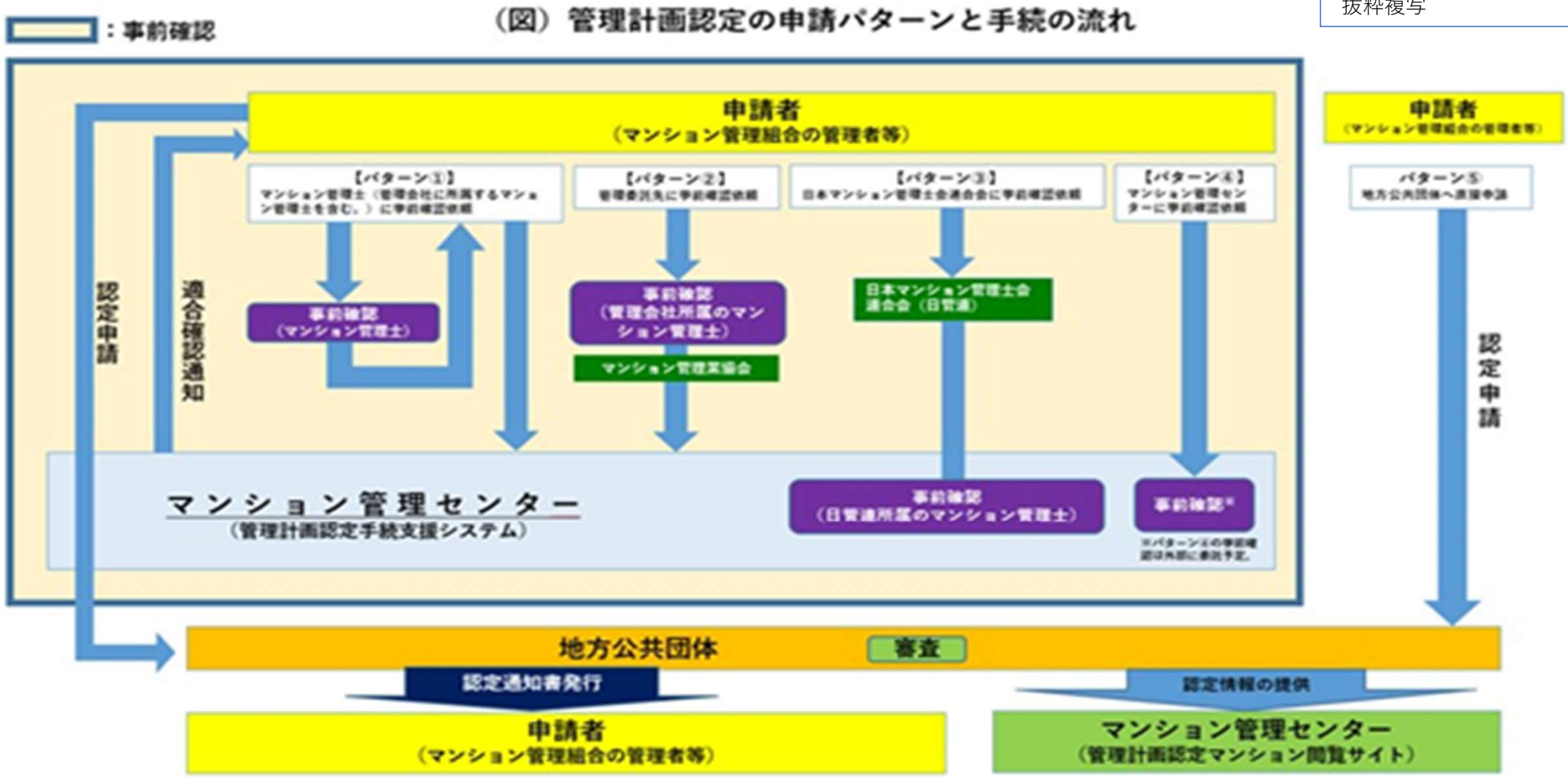
《認定の流れ（イメージ）》



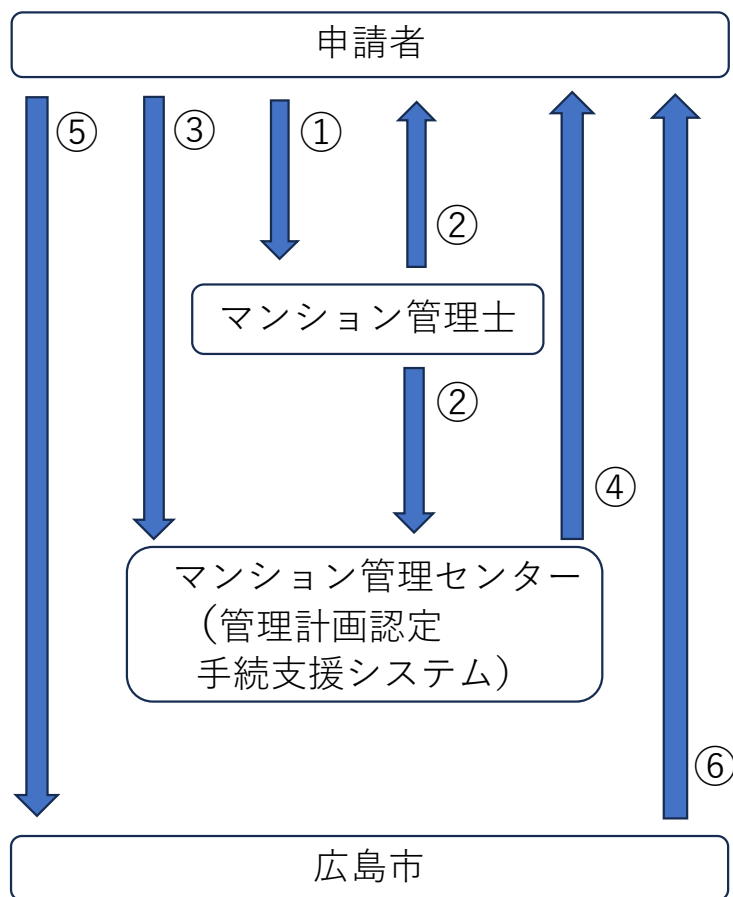
※5年毎に認定更新申請が必要

管理計画認定の申請パターン ※以下の図については、別紙(拡大図)参照

(公財) マンション管理センター認定手続支援サービス利用案内より抜粋複写



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する場合



①管理計画認定のマンション管理士による事前確認依頼

認定申請を希望するマンションの管理者等（以下「申請者」という。）が、認定講習を修了したマンション管理士に直接依頼（添付書類提出）し、マンション管理士は、管理計画認定申請に係る項目の確認を行う。

②事前確認結果通知

マンション管理士は、確認結果を申請者及びマンション管理センターに通知（例：次頁）する。

③事前確認審査に係る申請（システム入力、添付書類アップロード）

申請者は、マンション管理センターの管理計画認定手続支援システム（以下「システム」という。）に必要事項を入力し、添付書類を提出（PDFファイルによるアップロード）の上、事前確認審査の申請をする。

④事前確認適合確認

③の必要事項入力及び添付書類の提出（アップロード）が完了すると、事前確認適合証及び認定申請書の確認が可能となる。

⑤管理計画認定申請

申請者は、システムにて、事前確認適合証及び認定申請書を添付して広島市に認定申請する。（認定申請すると、システムから広島市に、申請があった旨のメールが送信される。）

⑥認定通知書の交付

広島市が、認定基準への適合状況を審査し、認定すると、認定完了メールが届く。（正式な認定通知は、広島市から郵送される。）

事前確認完了報告(Eメール)実例

室田博 <murota0814@gmail.com> ○年○月○日 ○:○
To: "shien-service@mankan.or.jp" <shien-service@mankan.or.jp>,
○○manshon@gmail.com

(公財) マンション管理センター 企画部
管理計画認定手続支援サービス係 御中
○○マンション管理組合 御中

事前確認が完了しましたのでご報告いたします。

「マンションの名称」：○○マンション

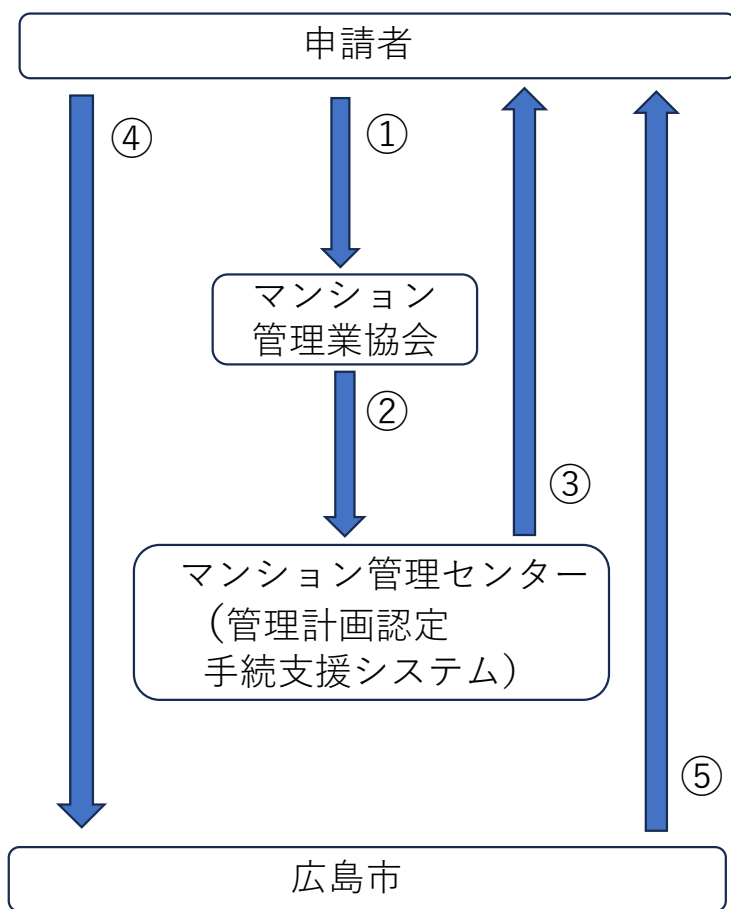
「事前確認申請日」：○年○月○日

「事前確認マンション管理士登録番号」：0013070006

「事前確認マンション管理士氏名」： 室田 博

「事前確認完了日」：○年○月○日

パターン② 管理の委託先である管理会社等を経由して、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」を併用する場合



① マンション管理適正化評価、管理計画認定の事前確認依頼

申請者はマンション管理業協会に、マンション管理適正評価及び管理計画の認定の事前確認を依頼する。（添付書類提出）

② 管理計画認定申請に係る情報の送信

マンション管理業協会は、マンション管理適正評価を実施し、管理計画認定申請の事前確認を行い計画認定申請に係る情報をマンション管理センターへ送信する。

③ 事前確認適合確認（事前確認適合通知メール）

マンション管理センターは、事前確認を行ったマンション管理士が、事前確認講習の修了者であることを確認した上で、認定基準に適合していると考えられることが確認されたものについて、申請者に適合通知メールを送信する。（システム上で、事前確認適合証及び認定申請書のダウンロードが可能となる。）

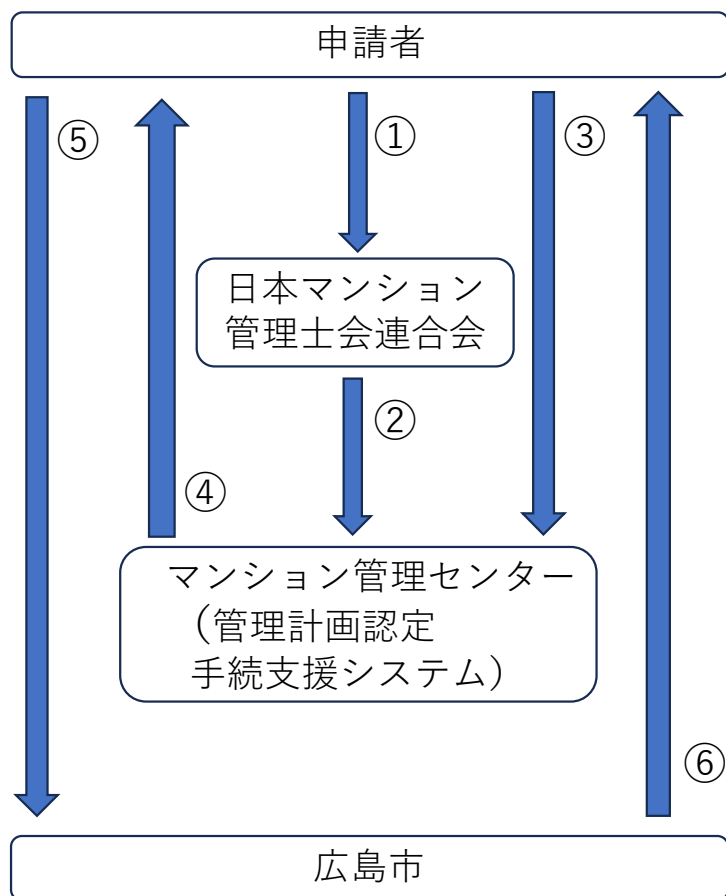
④ 管理計画認定申請

申請者は、システムにて、事前確認適合証及び認定申請書を添付して広島市に認定申請する。（認定申請すると、システムから広島市に、申請があった旨のメールが送信される。）

⑤ 認定通知書の交付

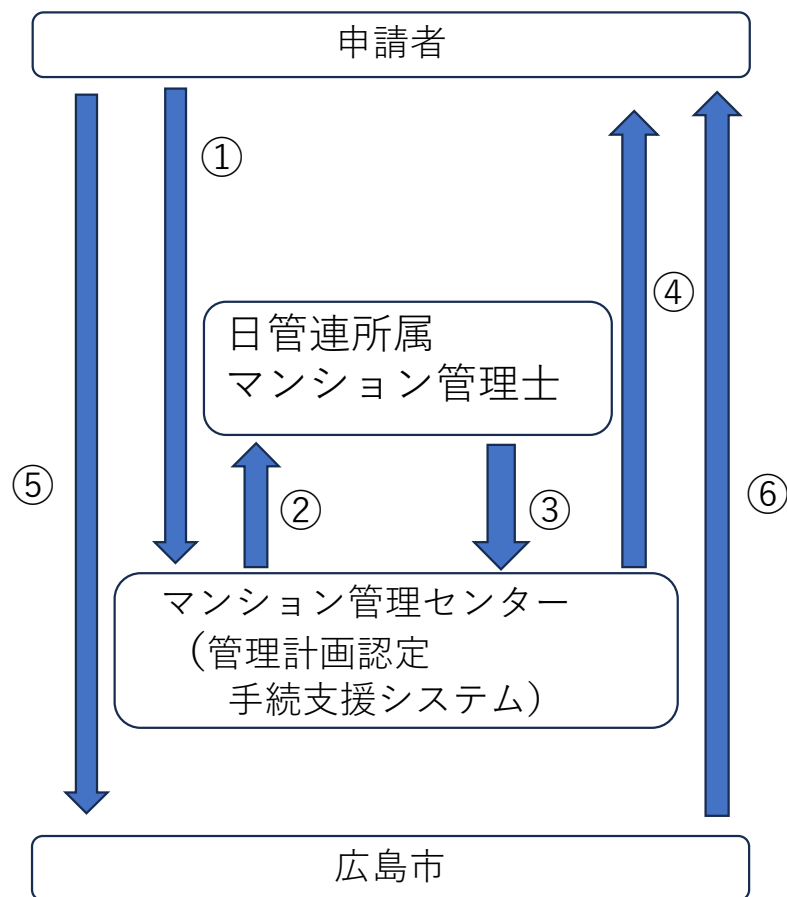
広島市が、認定基準への適合状況を審査し、認定すると、認定完了メールが届く。（正式な認定通知は、広島市から郵送される。）

パターン③ 日本マンション管理士会連合会を經由して、日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション適正化診断サービス」を併用する場合



- ① マンション管理適正化診断サービス及び管理計画認定の事前確認依頼**
申請者は、日本マンション管理士会連合会にマンション管理適正化診断サービス及び管理計画認定の事前確認を依頼する。
- ② 管理計画認定に係る情報の送信**
日本マンション管理士会連合会は、マンション適正化診断サービスを実施し、管理計画認定申請に係る情報をマンション管理センターへ送信する。
- ③ 事前確認申請**
申請者は、システムにより添付書類を提出（アップロード）の上、事前確認の申請をする。
- ④ 事前確認適合確認（事前確認適合通知メール）**
マンション管理センターは、事前確認を行ったマンション管理士が事前確認講習修了者であることを確認した上で、認定基準に適合していると考えられることが確認されたものについて、申請者に適合通知メールを送信する。（システム上で、事前確認適合証及び認定申請書のダウンロードが可能となる。）
- ⑤ 管理計画認定申請**
申請者は、システムにて、事前確認適合証及び認定申請書を添付して広島市に認定申請する。（認定申請すると、システムから広島市に、申請があった旨のメールが送信される。）
- ⑥ 認定通知書の交付**
広島市が、認定基準への適合状況を審査し、認定すると、認定完了メールが届く。（正式な認定通知は、広島市から郵送される。）

パターン④ 直接、マンション管理センターに事前確認を依頼する場合



①事前確認申請

申請者は、事前確認に関する情報をシステムに入力し、添付書類を提出（アップロード）の上、マンション管理センターに事前確認に係る申請をする。

②日管連を通じて事前確認講習修了のマンション管理士に事前確認依頼

③マンション管理士は、日管連経由事前確認結果通知

④事前確認適合確認（事前確認適合通知メール）

マンション管理センターは、認定基準に適合していると考えられることが確認されたものについて、申請者に適合通知メールを送信する。（システム上で、事前確認適合証及び認定申請書のダウンロードが可能となる。）

⑤管理計画認定申請

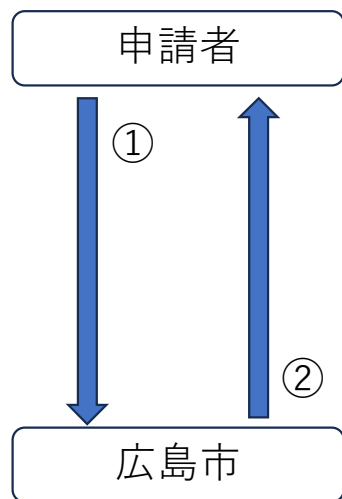
申請者は、システムにて、事前確認適合証及び認定申請書を添付して広島市に認定申請する。（認定申請すると、システムから広島市に、申請があった旨のメールが送信される。）

⑥認定通知書の交付

広島市が、認定基準への適合状況を審査し、認定すると、認定完了メールが届く。（正式な認定通知は、広島市から郵送される。）

* マンション管理センターは日本マンション管理士会連合会(日管連)に委託し、同会に所属する事前確認講習を修了したマンション管理士が事前確認を行います。

パターン⑤ システム(事前確認)を利用しないで広島市に直接申請する場合



①管理計画認定申請

申請者は申請書に必要書類を添付して、広島市に直接、申請する。

※申請の際に手数料の納付を要します。①～④のパターンと異なり、マンション管理士等による事前確認を経ない申請となりますので、申請内容や添付書類について認定基準等と十分照合の上、申請することが必要です。

②認定通知書の交付

広島市は認定基準への適合状況を審査し、認定する。

(認定通知は、広島市から郵送される。)

*パターン①～パターン⑤のいずれの場合も申請は、申請者本人が行うか行政書士に依頼してください。
マンション管理士あるいはマンション管理会社の代理申請は禁じられています。

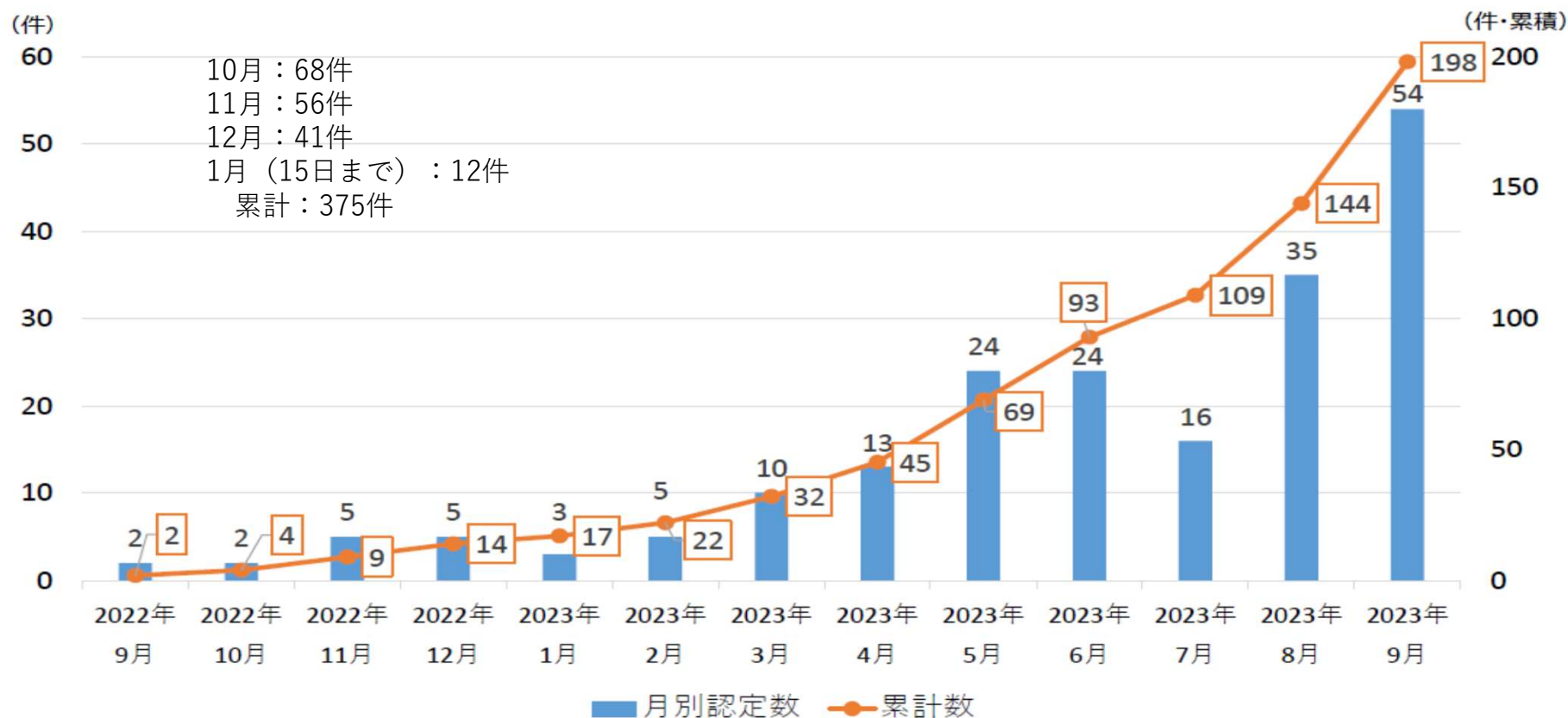
申請手数料

| 申請手数料（長期修繕計画が1つの場合） | | | | |
|---------------------|-----------------|-----------|------------|------------------|
| | 1.事前確認審査料 | 2.システム利用料 | 3.広島市申請手数料 | 合計（左記の1.+2.+3.） |
| パターン① | マンション管理士と 相談 | ¥10,000 | ¥4,200 | 左記1.の金額+ ¥14,200 |
| パターン② | 管理委託先と 相談 | ¥10,000 | ¥4,200 | 左記1.の金額+ ¥14,200 |
| パターン③ | ¥10,000 | ¥10,000 | ¥4,200 | ¥24,200 |
| パターン④ | ¥10,000 | ¥10,000 | ¥4,200 | ¥24,200 |
| パターン⑤ | — | — | ¥30,000 | ¥30,000 |

管理計画認定制度における月別の認定状況

○ 認定数は堅調に増加しており、2023年9月の認定数は50件を超え、2023年9月までの累積数は198件となっている。

※2023年9月末までの認定実績のうち、管理計画認定手続支援サービスを利用して申請がなされた198件を分析。



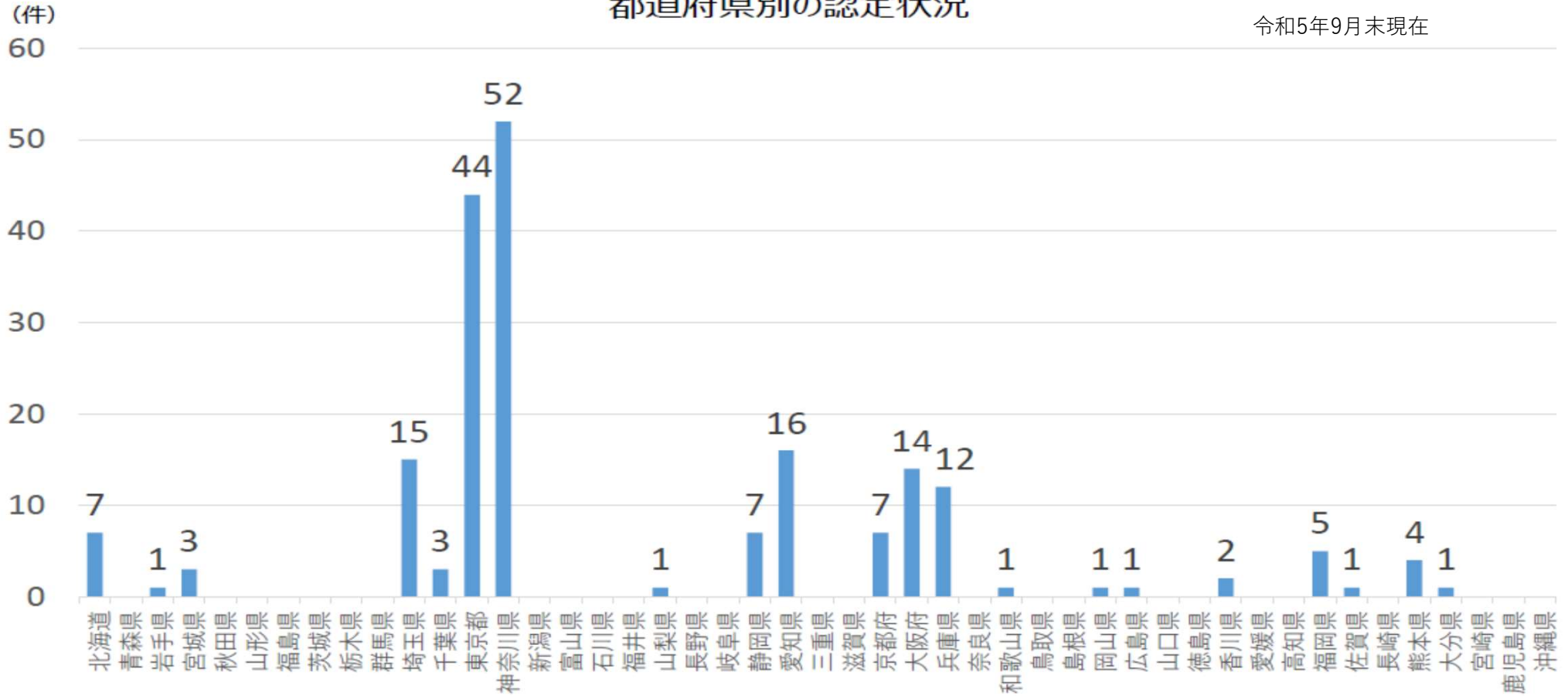
【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

管理計画認定制度における都道府県別の認定状況

○ マンションストック数の多い地域を中心に認定の取得が進んでおり、都道府県別で見ると、神奈川県（52件）が最も多く、次いで東京都（44件）、愛知県（16件）、埼玉県（15件）となっている。

都道府県別の認定状況

令和5年9月末現在

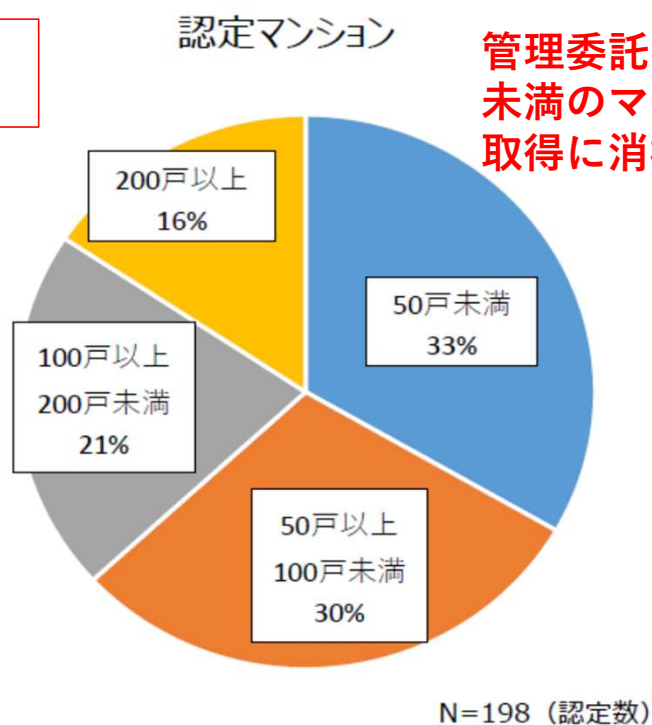


【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

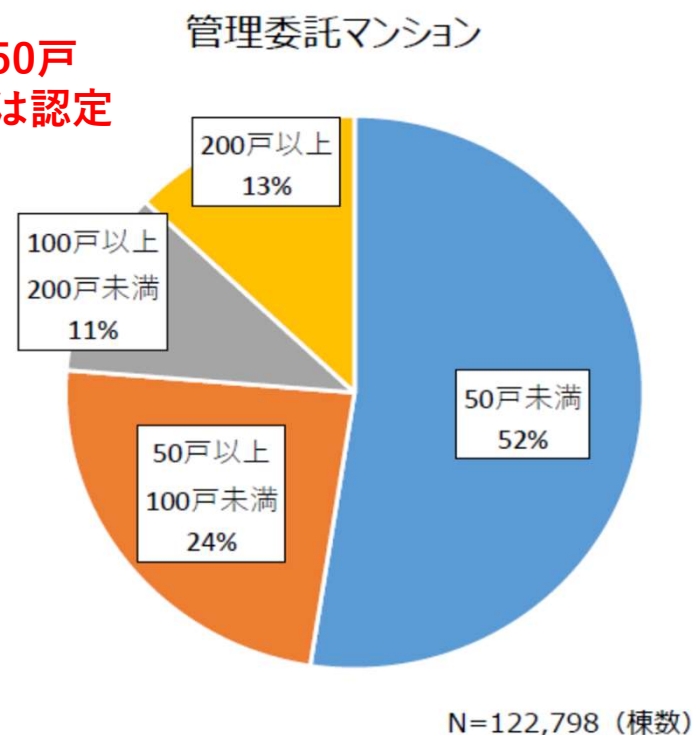
管理計画認定マンションの戸数別の認定状況

- 管理委託をしている全国のマンション※の戸数規模を見ると「50戸未満」のマンションが半数以上を占めているのに対し、認定マンションでは約3割程度となっている。
- ※ (一社)マンション管理業協会の会員が管理委託契約を締結しているマンション。全国に分譲マンションストック数の約9割をカバーしていると推計される。

広島市の2件は、
170戸と71戸



管理委託している50戸
未満のマンションは認定
取得に消極的？



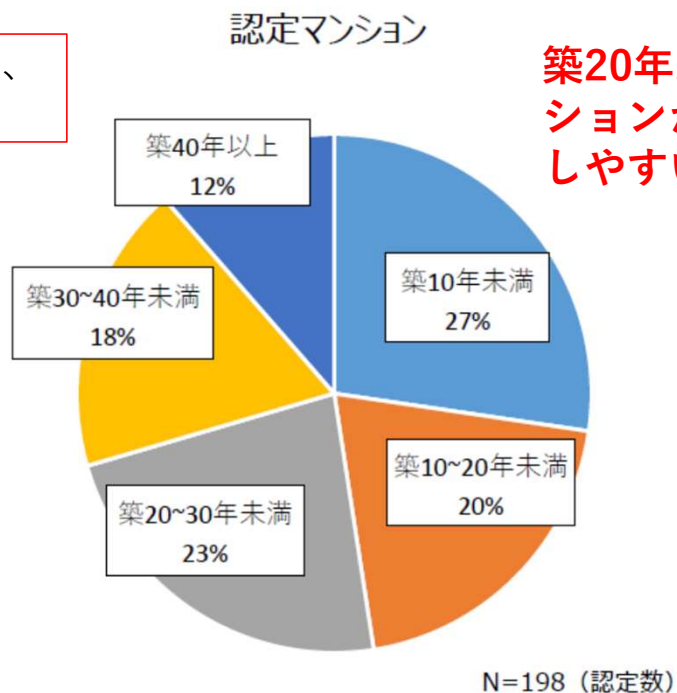
【出典】管理計画認定取得マンションデータ
((公財) マンション管理センターよりデータ提供)

【出典】令和5年マンション管理受託動向調査 ((一社) マンション管理業協会)

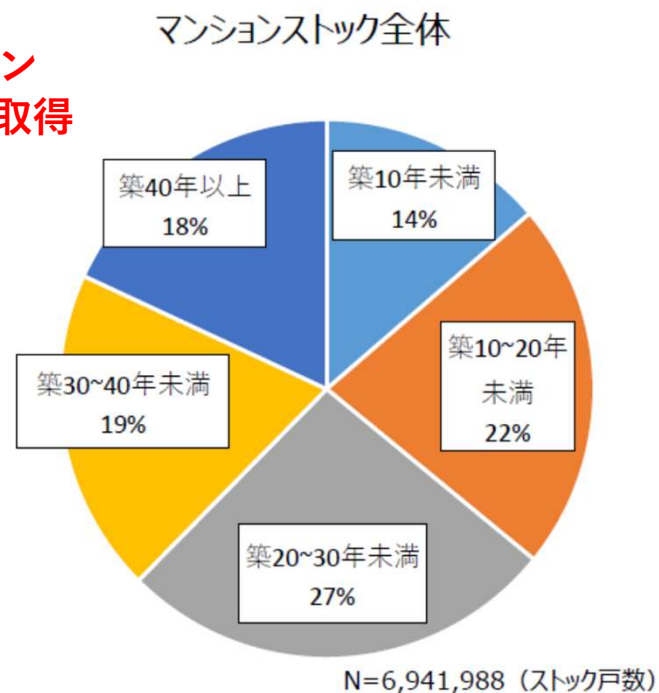
管理計画認定マンションの築年数別の認定状況

- 認定マンションの築年数別の割合は「築10年未満」が約3割、「築10～20年未満」が2割であり、築20年未満のマンションが約半数を占めている。
- 一方で、築40年以上の高経年マンションにおいても認定を取得した事例がある。

広島市の2件は、
築7年と2年



築20年未満のマンションが認定を取得しやすい？



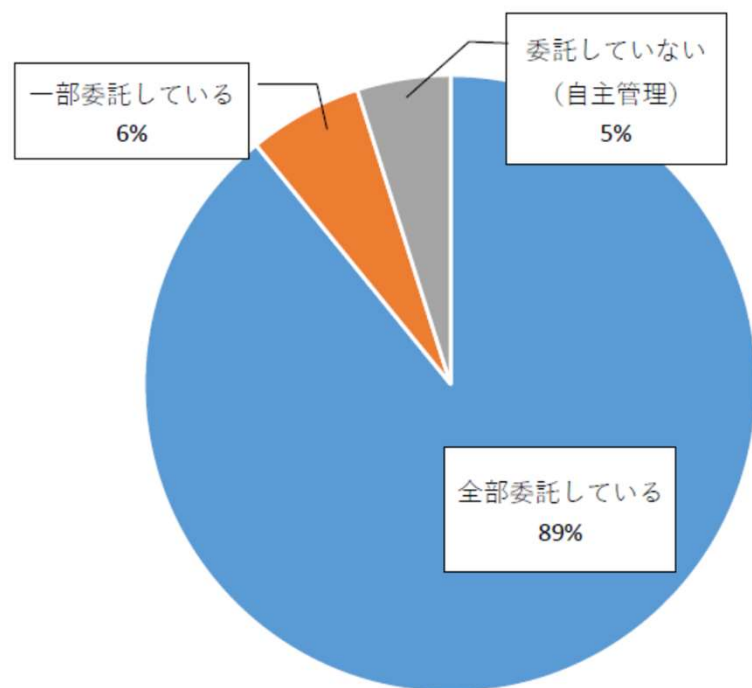
【出典】管理計画認定取得マンションデータ
((公財) マンション管理センターよりデータ提供)

【出典】分譲マンションストック数データ (国土交通省推計)

管理計画認定マンションの管理形態別の認定状況

- 管理形態別の割合は、管理事務を「全部委託している」が約9割を占めるものの、自主管理マンションにおいても認定を取得した事例がある。

広島市の2件は、
いずれも全部委託



N=198

【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

管理計画認定を取得するために必要なこと

- 管理計画の認定を取得するには、次ページ以降に記載した**認定基準**を満たすような管理組合の運営がなされており、それを証明する**確認対象書類**の提出（システムを活用する場合はPDFファイルでのアップロード）が必要となります。
- 管理計画認定の申請には、予めマンション管理組合における集会（総会）で承認を得る必要があります。 → 申請することを決めた総会議事録（写し）提出要
- 主な確認対象書類は、管理規約、総会の議事録、会計書類、長期修繕計画書等の写しです。
（これらの書類は、認定をシステムを活用して申請する場合は、PDFファイルでアップロードしていただきますが、管理組合運営に不可欠な書類ですので、劣化や散逸しないよう普段から電子化しておくことをお勧めします。）
 - * 審査は、提出された書類で認定基準を満たしているか否かを判断しますが、提出書類で判別が困難な場合は、申請者に問合せしたり、追加の書類提出を求めることもあります。提出書類の内容を十分に理解しておいてください。
 - * 認定基準は、管理組合の運営を適切に行なっていく場合に不可欠なものですから、最低限これらを満たすような管理組合運営を目指してください。

認定基準と確認対象書類

| | 認定基準 | 確認対象書類 |
|-----|-----------------------|------------------------------------|
| | | 提出が必須である書類 |
| (1) | 管理組合の運営 | |
| ① | 管理者（理事長）等が定められていること | 管理者（理事長）等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し |
| 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）の議事録の写し |
| ③ | 集会（総会）が年1回以上開催されていること | 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 |

認定基準と確認対象書類

| | 認定基準 | 確認対象書類 |
|-----|---|------------|
| | | 提出が必須である書類 |
| (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ど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 | ・ 管理規約の写し |
| 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 | ・ 管理規約の写し |

認定基準と確認対象書類

| | 認定基準 | 確認対象書類 |
|-----|--|--|
| | | 提出が必須である書類 |
| (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 | <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 |
| 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 | <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予算書 |
| 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 | <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 |

認定基準と確認対象書類

| | 認定基準 | 確認対象書類 |
|-----|---|--|
| | | 提出が必須である書類 |
| (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 | <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 |
| ② | 長期修繕計画の見直しが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集会（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 |

認定基準と確認対象書類

| | 認定基準 | 確認対象書類 |
|-----|--|-------------|
| | | 提出が必須である書類 |
| (4) | 長期修繕計画の作成及び見直し等 | |
| 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 | ・ 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 | ・ 長期修繕計画の写し |
| 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 | ・ 長期修繕計画の写し |

認定基準と確認対象書類

| | 認定基準 | 確認対象書類 |
|-----|--|---|
| | | 提出が必須である書類 |
| (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） |

(1)管理組合の運営

①管理者(理事長)等が定められていること



区分所有法第25条 標準管理規約（以下標準規約と表記）第35条

* 管理規約で管理者等の役職を互選としている場合は、理事会議事録の写し等も提出が必要

②監事が選任されていること



区分所有法第50条 標準規約第35条

区分所有法で監事の設置を求めているのは、管理組合法人のみであるが、標準規約第41条に記載されているように監事の役割は重要であり、今後、第三者管理方式が増加していく傾向にあるので、監事を選任することとしておくことが良いと思われる。

③集会(総会)が年1回以上開催されていること



区分所有法第34条第2項 標準規約第42条第2、3、4項

* 総会は、管理組合の運営上最重要である組合員の合意形成を図る最終の場ですから、出席率を向上させる努力をする必要があります。

* 審査に当たっては、議事録署名を確認するとともに、管理規約の関係条文の有無も確認します。

* 管理計画認定の申請を承認した集会（総会）の議事録の提出も求められます。

(2)管理規約

①管理規約が作成されていること



区分所有法第30条

*管理規約は、改訂履歴を明確にし、常に最新のもの保管しておく必要があります。

②マンションの適切な管理のため、管理規約において(イ)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、(ロ)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



(イ) 標準規約第23条

(ロ) 標準規約第32条第六号

* 修繕等の履歴情報は、大規模修繕工事の仕様選定及び長期修繕計画書の改訂の際に重要な情報となるため、工事写真等とともに的確に保存しなければなりません。

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



区分所有法第33条 標準規約第64条

(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



標準規約第28条第5項

* 家計で言えば、管理費は日常の生活費、修繕積立金は将来安心・快適に生活していくための貯蓄。

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



修繕積立金の使途は標準規約第28条第1～4項に明示されている通りで、これを逸脱しないこと。

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



標準規約第25条で区分所有者には、管理費等の納入義務が課せられており、これらの滞納があると管理費については適正な管理ができなくなるとともに、修繕積立金については将来計画が立てられなくなる。

* 上記の項目の審査は、指定された会計書類の点検と、管理規約の関係条文も確認します。

(4)長期修繕計画の作成又は見直し等

* これについては、来週の講座で詳細が説明されると思いますので、審査基準のみを説明します。

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會にて決議されていること



- ・ 総会の議事録 標準規約第48条第五号
 - ・ 長期修繕計画 に以下の内容が全て盛り込まれていること。
1. 長期修繕様式様式第4 - 1号の推定修繕工事項目の19工事項目
 2. 修繕工事の概算費用
 3. 修繕工事のおおよその実施時期
 4. 修繕積立金の月当たり㎡単価
 5. 長期修繕計画書の計画期間が30年以上の設定期間であること
 6. 申請日以降の残存期間において大規模修繕工事が2回以上含むこと
 7. 計画期間当初における修繕積立金の残高
 8. 計画期間全体で集める修繕積立金の総額
 9. 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
 10. (借入れがある場合) 借入れの状況

②長期修繕計画の作成見直しが7年以内に行われていること



- ・ 総会の議事録 標準規約第48条第五号 * 議案書の提出を求めることもあります
- ・ 長期修繕計画の作成・変更に係る集会（総会）決議日が、認定申請日以前7年以内であること

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



- * 建替えや再開発、定期借地権の期間満了に伴いマンションの除去等が予定されている場合には、予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写しや長期修繕計画の写し等の提出を求めます。

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

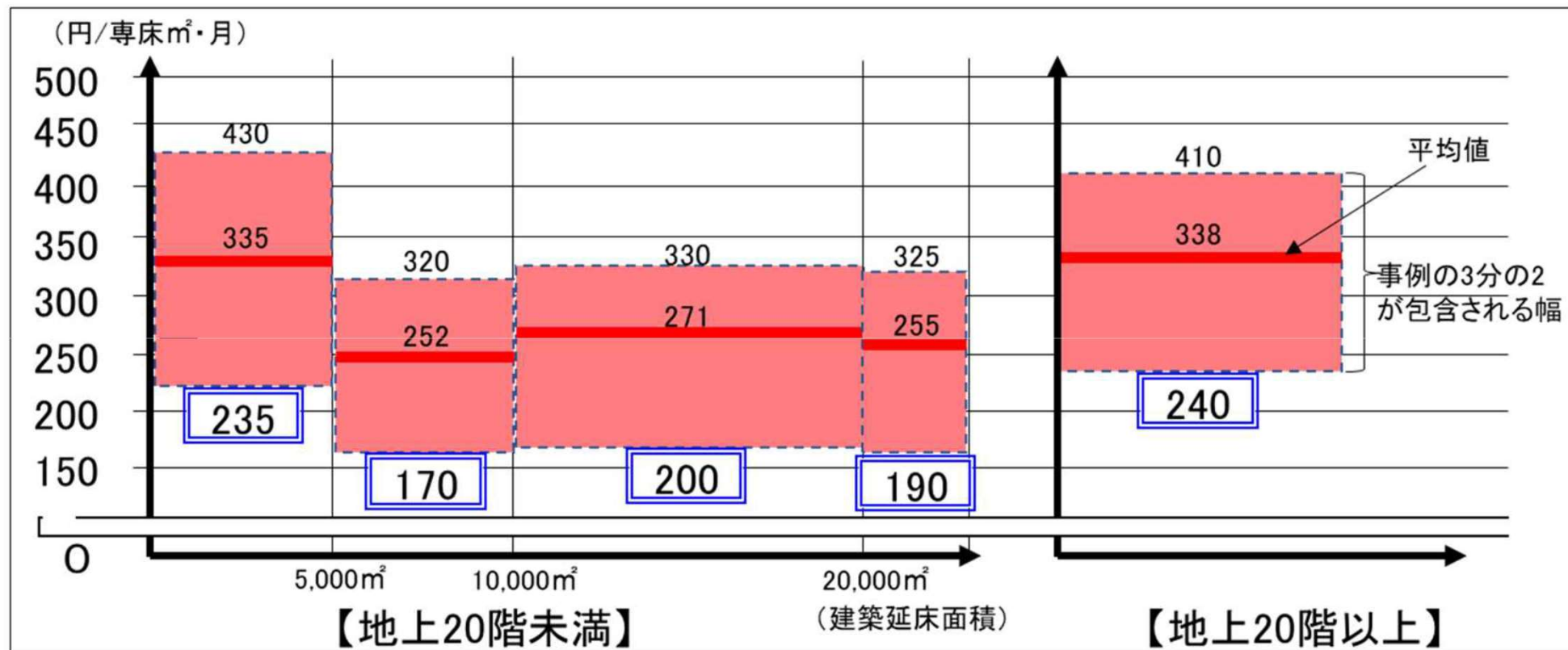


- ・ 長期修繕計画において、以下の徴収が予定されていないことの確認
 1. 大規模修繕工事を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上になっている徴収。
 2. 1.の増額期間が大規模修繕工事の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限られている徴収。
- ・ 標準管理規約第61条第2項

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



「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）



国交省：「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」より複写

<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。

* 前ページ及びこのページの計算式については、来週の講座で詳細が説明されると思います。

下限値を下回る場合は、マンション管理士等専門家から理由書が提出され、それが正当と認められれば承認されます。

国交省：「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」より複写

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



・長期修繕計画において、最終年度に借入金の返済が終了している計画であること。

(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



管理組合法人：区分所有法第42条二 2項

標準規約第30条及び第31条 但し、居住者に関する規定なし

* 委託管理を行っているマンションでは、管理会社が区分所有者名簿を作成しながら、個人情報の保護を理由に理事長等に公表しない例が散見される。

管理組合の適正な管理には組合員名簿、居住者名簿の整備が不可欠であるため、この認定基準が設けられている。名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる。但し、個人情報保護の観点から、確認対象書類は、「表明保証書」にとどめている。

図表：表明保証書の作成例

| | | |
|---|---|---------------|
| 表明保証書 | | |
| 殿（計画作成都道府県知事等名を記載） | | |
| 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 |
| マンションの管理組合名 | | 〇〇〇〇マンション管理組合 |
| マンションの所在地 | | 〇〇〇〇 |

【参考】

国交省：「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」より複写

マンション管理計画認定申請に係る支援策

相談ダイヤル

(一社)日本マンション管理士会連合会による「マンション管理計画認定制度」相談ダイヤル
☎03-5801-0858 国の事業を活用して開設された相談ダイヤルです。マンション管理士が対応！

37頁参照

相談会

(一社)広島県マンション管理士会による無料相談会
管理や生活などマンションに関するあらゆる相談に
専門知識を持ったマンション管理士がお答えします。
※相談日時など詳細については、以下の
(一社)広島県マンション管理士会のホームページにて御確認ください。
<https://hiroshima-mankan.com/consultation/>

アドバイザー派遣

『マンション管理士の派遣制度』
マンションの管理に関する支援を必要としている管理組合に対し、アドバイザーとして
専門家であるマンション管理士を現地へ派遣する制度です。

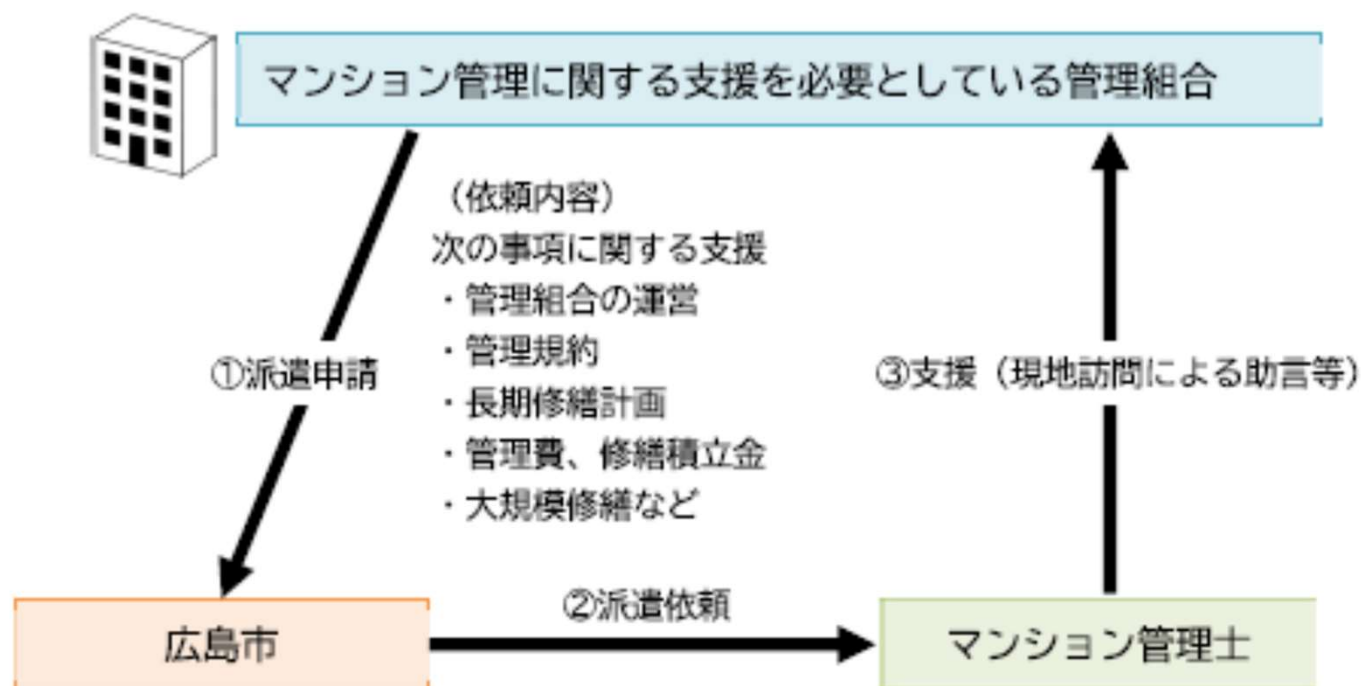
次頁参照

マンション管理士派遣制度

(4) マンション管理士の派遣制度の創設^新

マンションの管理に関する支援を必要としている管理組合に対し、アドバイザーとして専門家であるマンション管理士を派遣する制度を創設します。

【マンション管理士の派遣制度（取組イメージ）】



「広島市マンション管理
適正化推進計画」より抜粋

管理計画認定を取得したマンションの事例

国交省：管理計画認定制度の在り方検討委員会
配布資料

認定マンションの事例

マンションの概要

- マンション名：高島平ハイツ
- 建築年：昭和49年（築48年）
- 総戸数：95戸
- 認定日：令和4年6月16日（全国初）
- 申請のきっかけ：
これまで自主管理で行ってきた取り組み正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討。

高島平ハイツの取り組み

- 新築時から現在まで、議事録等の合意形成に関する書類や、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類を全て適切に保管。
- 高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行う、という独自の仕組み（「元気でシステム」）を実施。
- 親睦会や除草活動等を通じて、コミュニティ活動の充実。必要なときに臨時総会もすぐに開催することが可能。
- 消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え防災対策も実施。



認定取得による管理意識の向上

認定を取得したマンションの管理組合への聞き取りによると、

- 「認定取得に向けた話し合いをきっかけに、マンション内の挨拶が増えた。臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった。」
- 「認定が取得できたことで、自分たちのマンションに誇りが持てた。このまま維持していきたい。」
- 「これまでの管理適正化に向けた取り組みが評価されて安心した。ずっと住みたい」等の管理意識の向上に関する声があった。

管理計画認定制度のインセンティブ

国交省：管理計画認定制度の在り方検討委員会 配布資料

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下げ

- 管理計画認定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引下げを実施する。

| フラット35 | | マンション共用部分リフォーム融資 | |
|---------|-----------------------------|------------------|--------------------|
| 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 (【フラット35】の借入金利から) | 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 (借入金利から) |
| 当初5年間 | 年▲0.25% | 全期間 | 年▲0.2% |

マンションすまい・る債における利率上乗せ (応募受付期間：2023年4月17日から10月13日まで)

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債[※]の利率を上乗せを実施する。

※ 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。

債券の利率 (10年満期時の年平均利率 (税引前))

| 認定マンション | (参考) 管理計画認定を受けていないマンション |
|---------|-------------------------|
| 0.525% | 0.475% |

(参考) 試算例

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息 (税引前) *

(認定を受けていないマンション)

約238万円



(認定マンション)

約263万円

+約25万円

* マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

* 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。

マンション長寿命化促進税制 (固定資産税額の減額) (期間:2023年4月1日から2025年3月31日まで)

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事[※]が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内 (参酌基準:1/3) で市町村の条例で定める。

※ 長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

マンション長寿命化促進税制(固定資産税の減額措置)

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設(対象マンション・工事要件等は以下参照)

行政代執行により除却

行政代執行費用(約1.2億円)



マンションの廃墟化

外壁が剥落し、アスベスト漏洩の恐れあり

本特例措置のねらい

- 多くの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。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。積立金の見直し(値上げ)や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、合意形成を行うことは容易ではない状況。
- このため、必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

(※)「工事の要件」を参照

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※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※

※、「管理計画認定マンション」の場合は、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認定基準以上に引き上げることが必要。「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」の場合は、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が必要。

工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者(各区分所有者)が自ら申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。

減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村等の条例で定める。

お役立ち情報等(相談ダイヤルの活用について)

「マンション長寿命化促進税制」に関するご質問もお気軽にどうぞ!

マンション管理計画認定制度のご質問・ご相談にお答えします!!

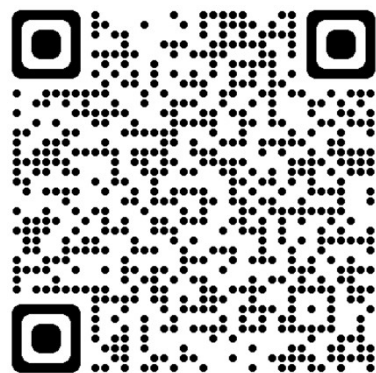
マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、適切に管理されているマンションを認定できる制度が令和4年4月から始まりました。
【マンション管理は新時代に入る】との期待が高まっています。

管理計画認定制度が始まったと聞いたけど、どんな制度なの? 目的は?

うちのマンションは認定されるのかしら? 認定の基準は?

管理計画が認定されると、どんなメリットがあるの?

認定申請の手続きはどうすればいいの? 手数料は?



こちらのQRコードから詳しい内容をご確認いただけます。

「相談ダイヤル」(無料)に気軽にお電話ください

各種研修を修了したマンション管理士が対応します!!

相談者

- マンション管理組合の役員・組合員
- マンション購入予定者
- マンション管理会社
- マンション分譲会社

※どなたでもご利用いただけます。

管理計画認定制度などに関する相談 ↓ ↑ 専門的知識を有するマンション管理士が折り返し電話で回答

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

03-5801-0858

受付時間: 月曜から土曜 午前10時~午後5時(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管理適正化法全般
電話対応者: 原則として相談者の地域の都道府県マンション管理士会の相談員*
*各種研修など要件を満たす認定マンション管理士(日管連の内部資格)が対応します。一部の地域では、全国Bブロックの拠点マンション管理士会や近隣マンション管理士会の相談員が対応します。簡易な相談には日管連事務局が対応します。

1回の相談時間は原則30分以内でお願いします。

お役立ち情報等(「マンション管理・運営ポータルサイト」の活用について)

国土交通省

ライブラリー | Q&A | お役立ち情報 | リンク集

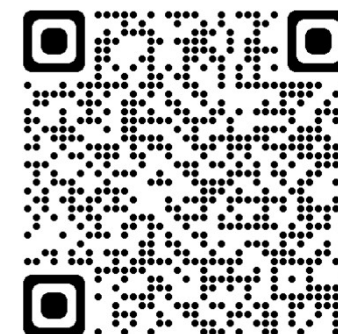
マンション管理・再生ポータルサイト

マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な修繕計画の作成、これらを確実に実行する管理組合の運営が必要不可欠です。

更新履歴

- 2023.04.26 「[マンション長寿命化促進税制](#)」に関する通知等を掲載しました。
- 2023.03.10 ライブラリーを更新しました。「[マンション長寿命化促進税制](#)」の概要チラシ・リーフレットを掲載しました。
- 2023.01.25 「[マンション長寿命化促進税制](#)」の創設について、概要等を掲載しました。

マンション管理に関する国の政策等最新情報が入手できます。



マンション管理・再生ポータルサイト
QRコード

ご清聴ありがとうございました。



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。
お問合せ先 TEL:082-228-6581
右QRコードからでもご確認頂けます。

