

マンション管理計画認定制度 申請の手引き

下関市建設部住宅政策課

令和5年4月



改定履歴

- ・令和5年4月1日 「マンション管理計画認定制度申請の手引き」
第1版作成

目次

1. マンション管理計画認定制度の概要	1
(1) マンション管理計画認定制度とは	1
(2) 認定を受けるメリット	1
2. 申請について	2
(1) 申請の流れ・方法	2
(2) 認定基準	3
(3) 申請者等	4
(4) 必要書類	4
(5) 申請に要する費用	6
(6) 有効期間	6
3. 認定後の手続	7
(1) 認定の更新	7
(2) 認定内容の変更	7
(3) その他の注意事項	8
4. 補足	9
(1) 複合用途型マンション及び団地型マンションにおける申請者	9
5. 関連情報	12
6. お問い合わせ	12

はじめに

この手引きは、マンションの管理の適正化の促進に関する法律第5条の3に基づきマンションの管理組合が管理計画の認定を申請する際における基本的な手続きや本市における取り扱いに関する事項をまとめたものです。

この手引きに記載のない事項については、国が同認定に関する事務ガイドラインを作成していますので、そちらをご覧ください。

【参考】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



【国土交通省HP】

1. マンション管理計画認定制度の概要

(1) マンション管理計画認定制度とは

「マンション管理計画認定制度」とは、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして本市から認定を受けることができる制度です。
(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及び第5条の4)

(2) 認定を受けるメリット

認定を受けることのメリットは、次のとおりです。

- ・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、良質な管理水準が維持されることが期待されます。
- ・良質な管理水準が維持されることで、周辺地域の良好な居住環境の維持向上に寄与することが期待されます。
- ・適正に管理されたマンションであると市場で評価されることが期待されます。
- ・大規模修繕を実施した場合に、固定資産税の減免を受けられる可能性があります。
- ・住宅金融支援機構による、以下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」金利引き下げ

「マンションすまい・る債」利率上乘せ

○マンション管理適正化法（一部抜粋）

(管理計画の認定)

第5条の3 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化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。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。（各号の記載は略）

(認定基準)

第5条の4 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び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。

2. 申請について

(1) 申請の流れ・方法

※管理計画の新規の認定申請を行う場合には、事前に必ず市までご連絡ください。

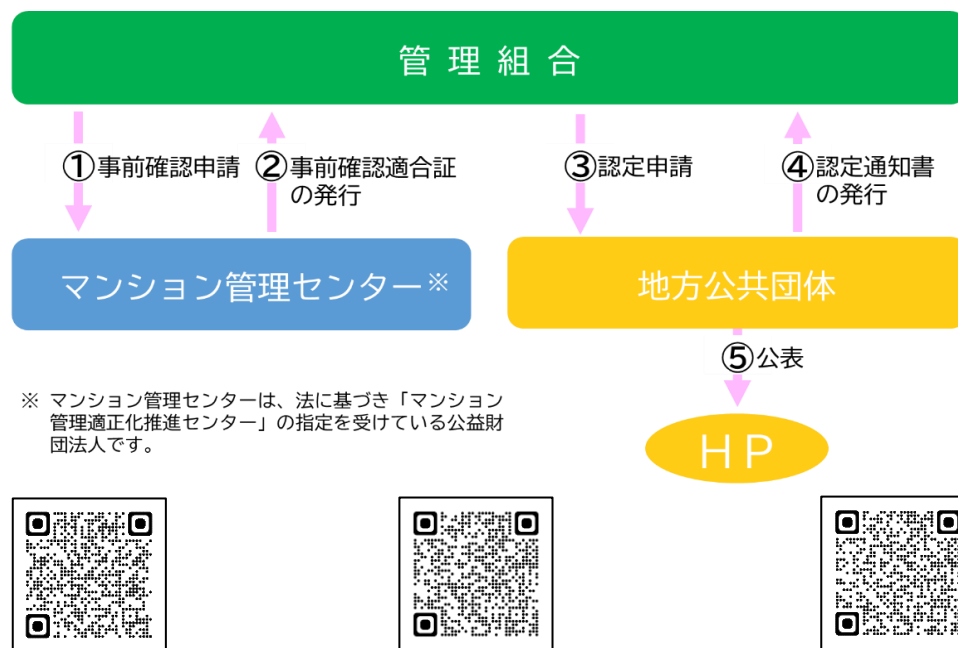
認定申請は、パソコン等からインターネット上で行います。また、本市へ申請する前に、公益財団法人マンション管理センターから管理計画が国の定める認定基準を満たしているかの事前確認を受ける必要があります。事前確認の申請は同センターが運営する「管理計画認定手続支援サービス」（以下「支援サービス」という。）を利用して行います。（管理計画の認定申請には、支援サービスの利用料や、下関市手数料条例に定める手数料等が必要となります。）

※マンション管理センターへの事前確認の申請には4通りの方法があります。

- ①マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士へ依頼
- ②管理委託先の管理会社等へ依頼
(一般社団法人 マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度との併用可)
- ③一般社団法人 日本マンション管理士会連合会へ依頼
(マンション管理適正化診断サービスとの併用可)
- ④マンション管理センターへ直接申請

なお、管理計画の認定申請にあたっては、その旨を集会で決議を得ておく必要があります。（※集会とは、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第34条第1項に規定するものでいわゆる総会をいいます。また、臨時総会も含まれます。）

【参考：手続の全体イメージ】



【マンション管理センターHP】 【マンション管理業協会HP】 【日本マンション管理士会連合会HP】

(2) 認定基準

本市の管理計画の認定の基準は次のとおりです。

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)	集会在年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ど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（国土交通省公表資料）」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)	下関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

(3) 申請者等

管理計画の認定を申請できるのは、原則としてマンションの管理組合の管理者等です。

※管理者等とは、管理組合の理事長、管理組合法人の理事をいいます。(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区分所有法第49条第1項(区分所有法第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。)

住宅の用途以外の用途(商業等)を含む、複合用途型のマンション(以下「複合用途型マンション」という。)及び一団地内に複数の建物が存在するマンション(以下「団地型マンション」という。)における申請者については、9ページ以降の「4. 補足」をご覧ください。

(4) 必要書類

管理計画の認定の申請に必要な書類は5～6ページのとおりです。なお、管理計画の新規の認定申請及び更新申請は、インターネット上で行うため、必要書類もインターネット上で提出する必要があります。

①提出が必須である書類

提出書類	備考
認定申請書	
事前確認適合証	
集会（総会）の議事録の写し	<p>次のそれぞれの議事録の写し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定申請を行うことを決議したもの ・管理者等を選任することを決議したもの（※） ・監事を置くことを決議したもの（※） ・直近に開催されたもの（1年以内） ・長期修繕計画又は長期数全計画の作成又は変更することを決議したもの。（7年以内）（※） <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、管理者等が選任されたこと・監事が置かれたこと・長期修繕計画が作成又は変更されたことを証する書類</p>
管理規約の写し	
貸借対照表及び収支計算書	<p>直前の事業年度の集会（総会）において決議されたもの（※）</p> <p>※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>
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	
長期修繕計画の写し	
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	<p>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</p>

②必要に応じて提出が必要となる書類

提出書類	備考
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	災害又は感染症の感染拡大等への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会（総会）を開催できない状況が生じた場合には、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を確認する必要がある。
マンションの除却予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写し	マンションの除却等が想定されている場合
専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書	修繕積立金が、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

(5) 申請に要する費用

管理計画の認定申請には、公益財団法人マンション管理センターへの支援サービスの利用料や、本市への手数料等が必要となります。

利用料、手数料等の額は次のとおりです。

- ①管理計画認定手続支援サービス利用料及び事前確認審査料：1申請あたり20,000円程度。
(申請方法により金額が異なります。)
- ②本市への手数料：1申請あたり3,600円。長期修繕計画が複数ある場合(複合型マンションや団地型マンションが想定されます。)は、2つ目以降の長期修繕計画について、1,600円の加算手数料が必要です。

(6) 有効期間

認定を受けた場合、その有効期間は、認定の日から5年間です。

3. 認定後の手続

(1) 認定の更新

※認定の更新申請を行う場合には、事前に必ず市までご連絡ください。

認定を受けた場合、認定の有効期間は認定を受けた日から5年間であるため、認定を継続するには、認定の更新を行う必要があります。更新を行わなかった場合、認定は効力を失います。申請の手続及び添付書類は新規申請と同様です。

※認定の更新を受けた場合の有効期間は、従前の認定の有効期間満了日の翌日から5年間となります。また、認定の更新を受けるため、当初の認定の有効期間が満了する前に更新の認定申請をした場合は、有効期間の満了日後も更新又は不認定の通知が本市から届くまでの間、従前の認定は有効となります。

(2) 認定内容の変更

※変更認定申請を行う場合は、事前に必ず市までご連絡ください。

認定後、提出した書類の内容に変更がある場合は、変更認定を受ける必要があります。変更の認定申請を行う場合は、変更内容を総会で決議後、遅滞なく変更の認定申請を行ってください。

なお、変更の認定申請では、マンション管理センターによる「管理計画認定手続支援サービス」は利用できません。変更の認定申請を行う場合は、変更認定申請書の正本及び副本それぞれに変更に係る添付書類を添え、本市に直接提出してください。

また、変更の認定申請には本市への手数料が必要です。手数料の額は次のとおりです。

【参考：認定計画の変更の場合の手数料】

変更する認定基準	手数料	加算手数料
管理組合の運営	4,700 円	2,600 円
管理規約	3,900 円	2,600 円
管理組合の経理	4,500 円	2,700 円
長期修繕計画	9,300 円	4,800 円
その他	2,900 円	1,900 円

※長期修繕計画が複数ある場合（複合型マンションや団地型マンションが想定されます。）

は、2つ目以降の長期修繕計画の変更や、それに伴う各認定基準の変更について、加算手数料が必要です。

ただし、次の軽微な変更該当する場合は、変更認定を受ける必要はありません。

【軽微な変更該当するもの】

①長期修繕計画の変更のうち、次の変更該当するもの

- ・マンションの修繕の内容又は実施時期の変更で、計画期間又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、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの

②複数の管理者等を置く管理組合であって、その一部の管理者の変更

※認定当初又は更新の際の管理者が、全員管理者から外れる場合は、変更手続きが必要となります。

③監事の変更

④管理規約の変更で、監事の職務及び規約に掲げる次の事項に該当しない変更

- ・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入に関する事項
- ・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

(3) その他の注意事項

①本市は、管理計画を認定し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の報告を求める場合があります。

②本市は、管理計画の認定を受けた管理者等が、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、改善命令を行う場合があります。

③本市は、次の事項に該当する場合は、認定を取り消すことがあります。

- ・改善命令に従わないとき
- ・管理者等から認定管理計画に基づく管理を取りやめる旨の申出があったとき
- ・管理者等が、虚偽その他不正の手段により認定を受けたとき

※認定を取り消した場合は、「認定取消通知書」を送付します。

4. 補足

(1) 複合用途型マンション及び団地型マンションにおける申請者

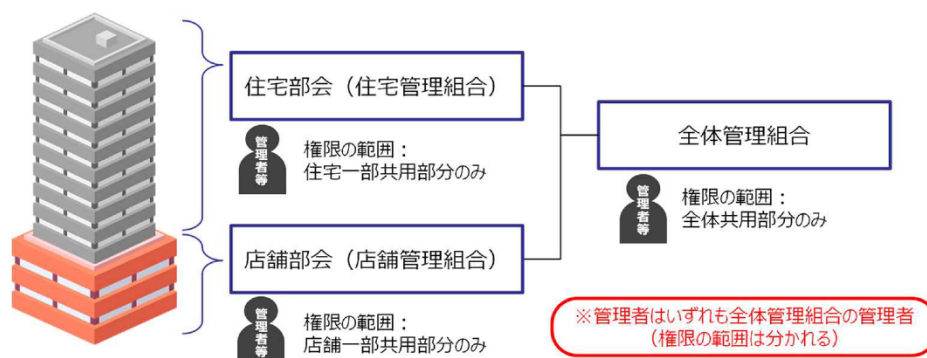
複合用途型マンション及び団地型マンションにおける申請者については次のとおりです。

①複合用途型マンションの場合

- ・複合用途型マンションにおける管理計画の認定申請者は、全体管理組合（マンションの区分所有者全員によって構成される管理組合をいう。）の管理者等です。
- ・建物に複数の管理者等が存在する場合、店舗部会の管理者等を除く管理者等の連名により申請します。
- ・全体共用部分並びに住宅及び店舗の一部共用部分のそれぞれに管理者等が存在する場合、申請は、全体管理組合及び住宅部会（※）の合意のもとで行います。認定対象となる管理計画の範囲は全体共用部分及び住宅一部共用部分に関する部分です。

※一般的に、それぞれの用途に応じた管理組合を各部会と呼称することがあり、本手引きにおいても便宜上、各部会の名称を各用途に合わせて、住宅部会、店舗部会と呼ぶこととします。

【参考：複合用途型マンションにおける管理組合の形態イメージ】



管理組合	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
全体管理組合	全体共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 (区分所有法上の管理者等)	全体共用部分のみ	○
住宅部会 (住宅管理組合)	住宅一部共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 ※ (区分所有法上の管理者等)	住宅一部共用部分のみ	○
店舗部会 (店舗管理組合)	店舗一部共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 ※ (区分所有法上の管理者等)	店舗一部共用部分のみ	×

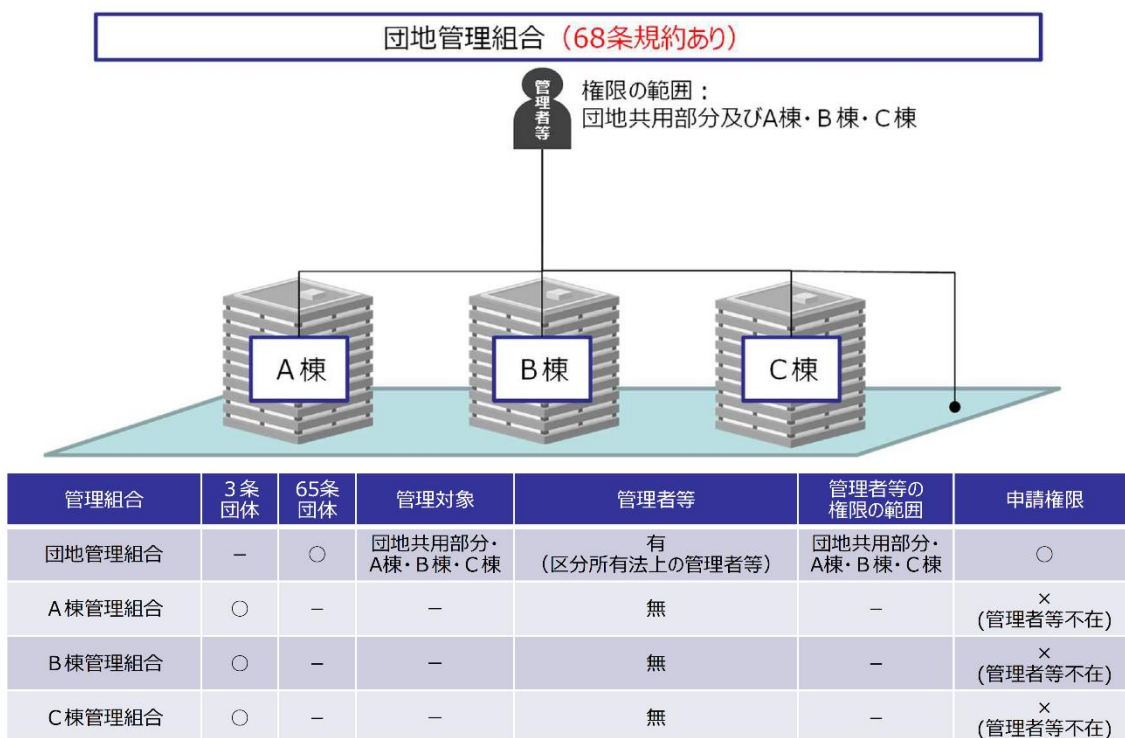
②団地型マンションの場合

区分所有法第65条においては、一団地内に複数の建物が存在し、当該団地内の土地又は附属施設が団地建物所有者の共有に属するときは、それらの土地又は附属施設（この部分を「団地共用部分」という。）の管理を行うための団地管理組合が構成されるとしており、団地建物所有者の全員で共有する団地共有部分は団地管理組合（65条団体）の管理者等が管理を行い、各棟の共用部分は各棟の管理組合の管理者等が管理を行います。

ア. 第68条規約ありの場合

区分所有法第68条においては、団地内の専有部分のある建物や一部共用部分等について規約を定めることができることとされており（以下「68条規約」という。）、68条規約を定めている団地型マンションにおいては、団地全体を一体として、団地管理組合の管理者等が管理を行っていることから、管理計画の認定の申請者は団地管理組合（65条団体）の管理者等となります。なお、認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた団地全体です。

【参考：団地型マンションにおける管理組合の形態イメージ（68条規約がある場合）】

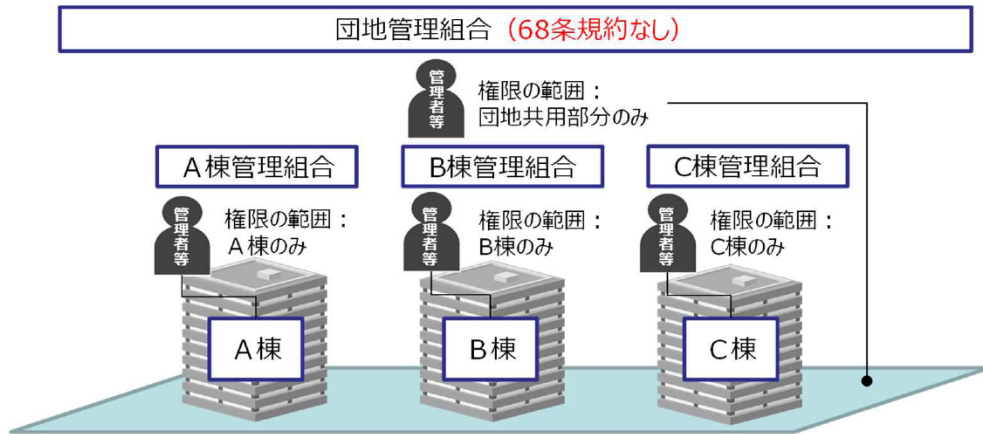


イ. 第68条規約なしの場合

68条規約を定めていない団地型マンションの場合、団地共用部分及び各棟の共用部分のそれぞれについて、各管理組合の管理者等が管理を行っていることから、管理計画認定の申請者は各棟の管理組合（3条団体）の管理者等及び団地管理組合（65条団体）の管理者等となります。なお、認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた部分です。

※団地管理組合と認定を希望する棟の管理組合が連名で申請するにあたっては、それぞれの管理組合において認定を申請することについての決議が必要となります。

【参考：団地型マンションにおける管理組合の形態イメージ（68条規約がない場合）】



管理組合	3条 団体	65条 団体	管理対象	管理者等	管理者等の 権限の範囲	申請権限
団地管理組合	—	○	団地共用部分	有 (区分所有法上の管理者等)	団地共用部分のみ	○ (各棟との連名 申請が必要)
A棟管理組合	○	—	A棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	A棟のみ	○ (団地+A棟)
B棟管理組合	○	—	B棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	B棟のみ	○ (団地+B棟)
C棟管理組合	○	—	C棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	C棟のみ	○ (団地+C棟)

5. 関連情報

- ・マンション管理計画認定制度 相談ダイヤル
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
TEL：03-5801-0858
HP：<https://www.nikkanren.org>



- ・管理計画認定手続支援サービス（事前確認）について
公益財団法人 マンション管理センター
TEL：03-6261-1274
HP：<https://www.mankan.or.jp>



- ・委託管理先（管理会社）を通じた管理計画の認定について
一般社団法人 マンション管理業協会
TEL：03-3500-2721
HP：<http://www.kanrikyo.or.jp>



- ・マンションに関する融資等について
住宅金融支援機構中国支店
TEL：082-221-8653
HP：<https://www.jhf.go.jp/index.html>



6. お問い合わせ

下関市建設部住宅政策課

〒750-8521 山口県下関市南部町1番1号

Tel:083-231-1941

Fax:083-233-7414

E-mail: ksjutaku@city.shimonoseki.yamaguchi.jp