

# マンション管理計画認定制度の手引き

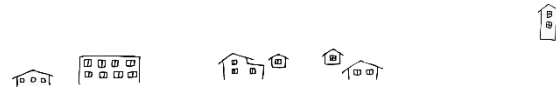
マンション管理計画認定制度（以下「認定制度」という）は、マンションの管理の適正化を促進し、将来的な管理不全の予防を図るため、管理規約や管理組合の経理・長期修繕計画などが一定の基準を満たす場合に認定を受けることができる制度です（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3）。

## 認定を取得することで期待される効果・メリット



- 区分所有者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ります。
- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価されます。
- 住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」及び「マンション共有部分リフォーム融資」の金利の引下げ等の対象となります（詳細については、住宅金融支援機構へお問い合わせください。）。
- マンション長寿命化促進税制（固定資産税の特例措置）の活用が可能となる場合があります（詳細については、都税事務所へお問い合わせください。）。

## 認定手続き



### 1. 申請者

本制度は2人以上が区分所有する既存のマンションが対象です。申請はマンションの管理組合の管理者等※が行います。

※管理者等：集会の決議によって、選任された管理者、又は管理組合法人の理事

### 2. 認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定を受けるには、裏面に記載のすべての基準に適合する必要があります。

### 3. 認定の有効期間

認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間です。有効期間の満了日までに更新申請を行わない場合、認定は失効します。

## 【認定申請の流れ】

### (1) 事前確認を依頼（図①②）

杉並区の認定制度では、（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。あらかじめ認定基準に適合していることの確認を事前確認申請先（表1）のいずれかに依頼してください。

注）管理計画認定手続支援システムの利用料及び事前確認申請先のパターンに応じた審査料がかかります。

注）事前確認を行えるのは、（公財）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（有効期限5年）したマンション管理士に限ります。

### (2) 事前確認適合証を受領（図③④）

認定基準に適合している場合、管理計画認定手続支援システムを通じてマンション管理センターより事前確認適合証が発行されます。

### (3) 認定の申請（図⑤）

管理計画認定手続支援システムを通じて区に管理計画認定申請を行ってください。なお、杉並区への認定手数料は当面のあいだ無料です。

### (4) 認定通知書を受領（図⑥⑦）

審査完了後、区から管理計画認定通知書を発行し、郵送します。



### (5) 公表（図⑧）

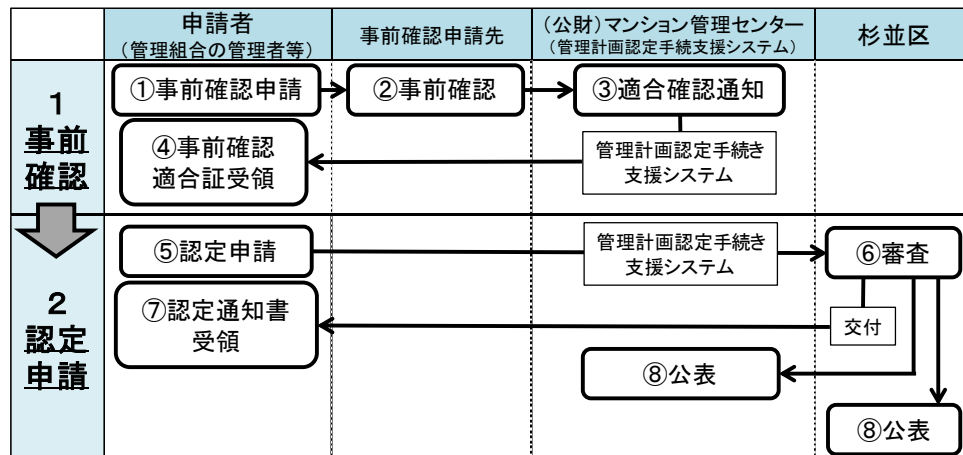
認定情報の公開に関する承諾がある場合、認定を受けた管理計画を有するマンションの名称、所在地、認定日、認定コード等は、区公式ホームページ及び（公財）マンション管理センターが運営する専用の閲覧サイトで公表されます（個々の管理計画の内容は公開されません。）。

## 【必要書類】

下表の書類を電子化したうえで、管理計画認定手続支援システムにアップロードしてください（アップロードの方法や詳細は、（公財）マンション管理センターのWebサイトより「管理計画認定手続支援システム利用案内」を参照してください。）

URL ▶ [https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)

二次元コード▶



【図 認定の流れ】

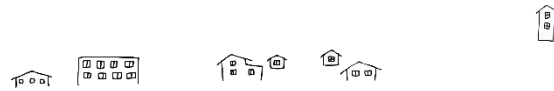
【表1 事前確認申請先のパターン4種類について】

パターン1	マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士を含む）に依頼 ※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を除く
パターン2	管理委託先（管理会社等）に依頼（マンション管理適正評価制度と同時申請可能）
パターン3	（一社）日本マンション管理士会連合会に依頼 （マンション管理適正化診断サービスと同時申請可能）
パターン4	（公財）マンション管理センターに依頼

【表2 必要書類】

1 管理組合の運営	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
	監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し
	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
2 管理規約	管理規約の写し
3 管理組合の経理	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賃借対照表及び収支計算書
	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
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画の写し
	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
5 その他	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（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）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理計画の認定の申請を決議した集会（総会）の議事録の写し</li> <li>・（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」</li> <li>・その他、必要に応じて提出すべき書類</li> </ul>	

## 変更認定申請



認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、次の申請書類を杉並区の窓口へ提出してください。ただし、軽微な変更該当する場合は変更認定申請の必要はありません。

### 【申請書類】

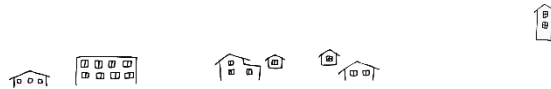
- 変更認定申請書（マンション管理適正化法施行規則別記様式第1号の5） 2部（正本及び副本）
- 認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの 2部



### 【軽微な変更該当するもの】

- 長期修繕計画の変更のうち、次の事項に該当する変更
  - ・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を変更しないもの
  - ・修繕資金計画の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- 管理者等が複数いる場合の一部の管理者等の変更
- 監事の変更
- 管理規約の変更で、監事の職務及び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こととされた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

## その他



【報告の徴収】 杉並区は、認定を受け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報告を求め場合があります。

【改善命令】 認定を受けたマンションの管理者等が、認定管理計画に従って当該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】 認定を受けたマンションの管理者等が、改善命令に違反した場合、又は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などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

## 問合せ先



○マンション管理計画認定制度に関すること

- ・マンション管理計画認定制度相談ダイヤル TEL：03-5801-0858  
（一般社団法人日本マンション管理士会連合会）

- ・杉並区都市整備部住宅課空家対策係 TEL：03-3312-2111(代)

○管理計画認定手続支援システムに関すること

- ・公益財団法人マンション管理センター TEL：03-6261-1274

○マンション長寿命化促進税制に関すること

- ・杉並都税事務所 TEL：03-3393-1171

## マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、下表のとおりです（国が定めるマンション管理適正化指針の基準と同一の内容です。）。

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	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。

○事前確認と併せて申請可能な評価サービスに関すること

- ・マンション管理適正評価制度  
一般社団法人マンション管理業協会 TEL：03-3500-2721
- ・マンション管理適正化診断サービス  
一般社団法人日本マンション管理士会連合会 TEL：03-5801-0843

○「フラット35」及び「マンション共有部分リフォーム融資」の金利の引下げに関すること

- ・フラット35  
住宅金融支援機構【フラット35】ダイヤル TEL：0120-0860-35
- ・マンション共有部分リフォーム融資  
住宅金融支援機構本店マンション・まちづくり融資グループ TEL：03-5800-9366