

鎌ヶ谷市マンション管理計画認定制度

認定申請の手引き

本手引きは、国土交通省作成の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)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」に基づき、本市における認定申請方法などをご案内するものです。

国土交通省のガイドラインは、

以下のホームページで公開されています。

<https://2021mansionkan-web.com/>

(国土交通省「マンション管理・再生ポータルサイト」)



令和5年12月

鎌ヶ谷市都市建設部建築住宅課

【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)	申請者	2
(4)	申請に要する費用	2
(5)	認定基準及び事前確認時提出添付書類	2
(6)	認定の有効期間	7
(7)	認定の取消し	7
2	認定申請について	8
(1)	認定申請に係る合意	8
(2)	事前確認の申請	8
(3)	事前確認適合証の取得	9
(4)	鎌ヶ谷市へ認定申請	9
(5)	管理計画の認定	9
(6)	公表	9
3	認定の更新・変更について	10
(1)	認定の更新申請	10
(2)	変更認定申請	10
(3)	軽微な変更の届け出	10
4	その他の手続き	12
(1)	申請の取下げ	12
(2)	認定管理計画の取りやめ	12
(3)	管理状況の報告	13
(4)	改善命令に係る報告	13
5	相談窓口	14

1 管理計画認定制度の概要

(1) 管理計画認定制度とは

マンションの管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度です。

なお、管理計画認定制度は、「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体において運用が可能となっており、本市では、令和5年12月に「鎌ヶ谷市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。

(2) 認定を受けることによるメリット

管理計画認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状況を把握することで管理運営を見直す機会となることや、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るほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で評価されるのでマンションを売却する方にとっては、認定を受けていることが他の物件との差別化につながるなどのメリットが期待されています。

また、以下のような優遇措置があります。

ア 管理計画の認定を受けたマンションへの優遇措置

(詳細は P14⑥住宅金融支援機構のホームページをご確認ください)

●マンション共用部分リフォーム融資

- ・管理組合が大規模修繕工事を行う際に利用できる融資制度
- ・認定を受けたマンションは金利が引き下げられます。

※マンションすまい・る債の積立を行っていれば、金利引き下げが拡大されます。

●マンションすまい・る債

- ・管理組合が修繕積立金を計画的に積立てる際に利用できる債券
- ・認定を受けたマンションが債券を購入する場合、利率が引き上げられます。

●【フラット35】維持保全型

- ・認定マンションを購入する際に、購入者が利用できる住宅ローン
- ・認定マンションを購入する際、金利が引き下げられます。

イ マンション長寿命化促進税制(固定資産税の特例措置)

(詳細はP14⑤国土交通省のホームページをご確認ください)

管理計画の認定を受けたマンションにおいて、長寿命化工事を実施した場合等特定の要件を満たすことで、翌年度に課される建物部分の固定資産税額が1/3の割合で減額されます。

なお、マンション長寿命化促進税制の申請窓口は本市課税課となります。

(3) 申請者

本制度は市内の分譲マンションが対象です。

申請は管理組合の管理者等(※1)が行います。

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。

※1 総会等で選任された理事長又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

(4) 申請に要する費用

本市への申請手数料は【無料】です。

ただし、管理計画認定手続支援サービスの利用料(※1)や事前確認審査料(※2)が別途かかります。

※1 P14②公益財団法人マンション管理センター(以下「マンション管理センター」という。)へお問い合わせください。

※2 P8①～④の各申請パターンにより費用が異なります。

詳細はP14②～④事前確認依頼先へお問い合わせください。

(5) 認定基準及び事前確認時提出添付書類

本市における管理計画の認定基準及び事前確認時提出添付書類は次表のとおりで、国の基準と同様となり市独自の基準はありません。

認定基準の確認方法等の詳細については、国土交通省作成の「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の認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

管理計画 の認定基準		事前確認時提出添付書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
1 管理組合の運営			
(1)	管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※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が選任されたことを証する書類(理事会の議事録の写し等) 	
(2)	監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"> ・監事を置くことを決議した集会(総会)の議事録の写し ※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監事が置かれたことを証する書類(理事会の議事録の写し等) 	
(3)	集会が年1回以上開催されていること	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
2 管理規約			
(1)	管理規約が作成されていること	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の写し 	

管理計画の認定基準		事前確認時提出添付書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(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	・管理規約の写し	
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	<p>・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</p> <p>※当該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>	
(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	<p>・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</p> <p>※当該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>	

管理計画の認定基準		事前確認時提出添付書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(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 ※当該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 	
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 ※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長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類 	
(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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の作成又は変更を決議した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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、その実施時期が議決された集会(総会)の議事録の写し等

管理計画の認定基準		事前確認時提出添付書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(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	・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
(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	
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	・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)	
(2)	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		

(6) 認定の有効期間

新たに認定を受けた場合、認定を受けた日から5年間です。

認定の更新を受けた場合、従前の認定の有効期間の満了日の翌日から5年間です。

※認定の効力を継続するためには、認定の更新申請が必要です。

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申請をした場合、有効期間の満了日後も更新認定又は不認定の通知が届くまでの間、従前の認定は有効です。

更新を行わない場合は、認定の効力を失います。

(7) 認定の取消し

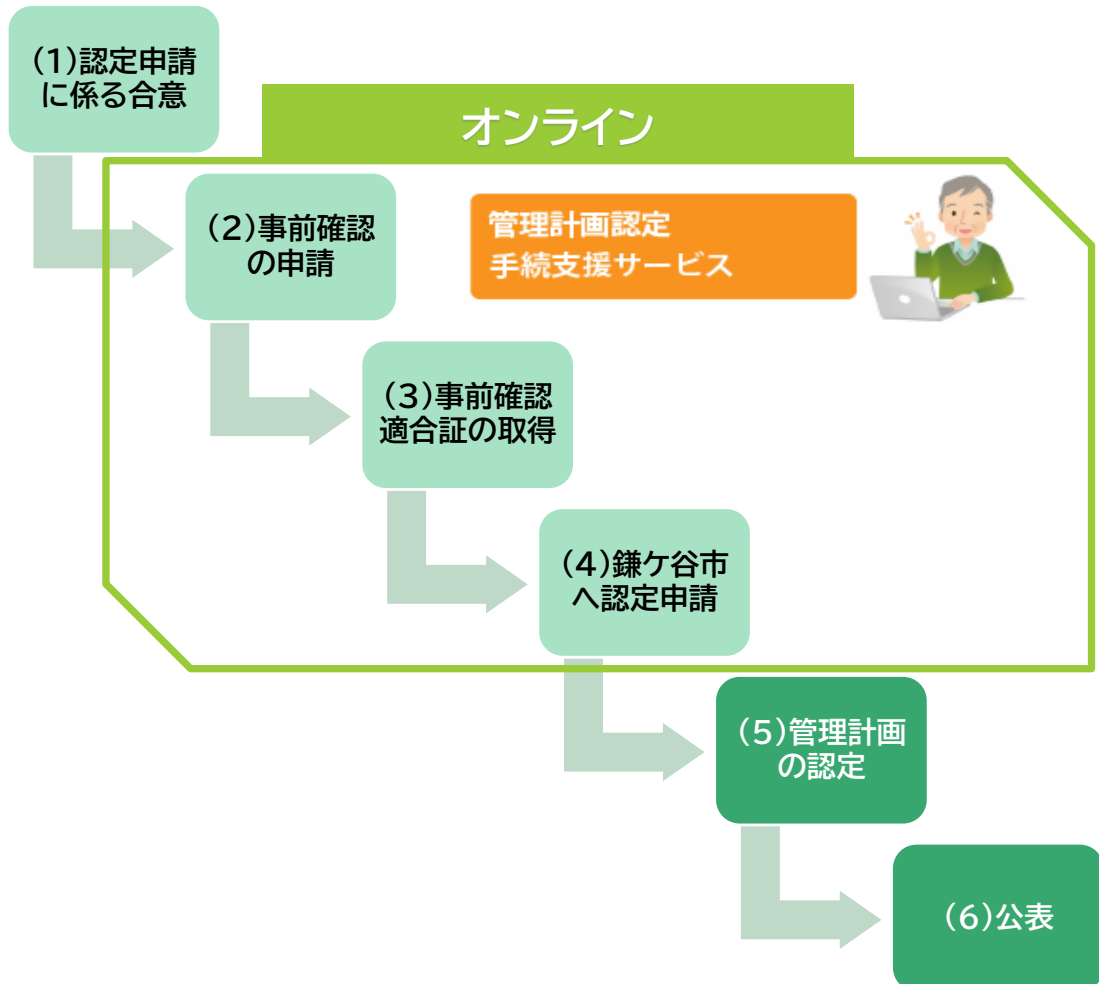
下記の事項に該当する場合は、認定を取り消すことがあります。

- ・本市による改善命令に違反したとき
- ・認定管理者等から、認定管理計画に基づくマンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき
(P12 4 その他の手続き(2) 認定管理計画の取りやめ 参照)
- ・虚偽その他不正な手段により認定を受けたとき

2 認定申請について

本市では事前確認から認定申請まで、マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」により、インターネット上の電子システム(オンライン)で行います。

本市へ認定申請を行う際には、マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」が必要です。



(1) 認定申請に係る合意

認定申請を行うことについて、その旨を管理組合の集会(総会)で決議を得ます。

(2) 事前確認の申請

本市に認定申請する前に、事前確認適合証を取得するため、管理計画認定手続支援サービスにより、オンライン上で事前確認の申請を行います。

事前確認の申請は、次の4つ依頼方法がありいずれかの方法を選択して行います。

パターン ①	マンション管理士に依頼する(詳細はP14②)
	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、事前確認完了後に申請 ※申請マンションの管理者等及び監事、区分所有者並びに申請マンションの管理委託先の担当者であるマンション管理士は、当該マンションの事前確認はできませんのでご注意ください。
パターン ②	管理委託先(マンション管理業協会)に依頼する(詳細はP14③)
	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」と併せて申請
パターン ③	日本マンション管理士会連合会に依頼する(詳細はP14④)
	日本マンション管理士会連合会を経由して、日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請
パターン ④	管理組合がマンション管理センターに直接依頼する(詳細はP14②)
	管理組合が管理計画認定手続きサービスの利用申込を行い申請

詳細は P14②～④事前確認依頼先へお問い合わせください。

(3) 事前確認適合証の取得

事前確認の結果、管理計画が認定基準を満たしていると認められるとオンライン上で、マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行され、メールで通知されます。

(4) 鎌ヶ谷市へ認定申請

管理計画認定手続き支援サービスのオンライン上で、「認定申請」ボタンをクリックし、本市へ認定申請を行います。

なお、(2)事前確認の申請から(4)鎌ヶ谷市へ認定申請の手続きは、同一会計年度内に行ってください。

(5) 管理計画の認定

本市が申請内容の審査を行い内容に問題がなければ、認定通知書を発行します。

(6) 公表

事前確認の申請時に、認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションは、マンション管理センターの閲覧サイトや本市のHPで、マンション名・所在地・認定コードについて公表されます。

3 認定の更新・変更について

(1) 認定の更新申請

認定管理計画を更新する場合、認定の更新申請を行ってください。

【申請の時期】

認定期間満了日の前日から起算して1ヶ月前から認定の有効期間内

【申請について】

当初の認定申請と同様の流れ(P8~9参照)となります。

(2) 変更認定申請

認定管理計画を変更する場合、変更認定申請を行ってください。

【申請の時期】

認定管理計画を変更しようとするとき

【申請について】

次の必要書類を本市建築住宅課の窓口に提出してください。

ただし、軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありませんが、軽微な変更として届け出が必要です。

【必要書類】※正本及び副本各1部

- ・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)
- ・認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの

(3) 軽微な変更の届け出

認定管理計画の軽微な変更をする場合、軽微な変更の届け出を行ってください。

【届け出の時期】

認定管理計画の軽微な変更をしようとするとき

【届け出について】

次の必要書類を本市建築住宅課の窓口に提出してください。

【必要書類】※正本及び副本各1部

- ・認定管理計画に係る軽微な変更届
(市要綱 第3号様式)
- ・認定申請時の添付書類のうち軽微な変更に係るもの

【軽微な変更該当するもの】

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又は実施時期の変更であって、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

※長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。

2以上の管理者等(※)を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更
※総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事

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全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

4 その他の手続き

(1) 申請の取下げ

管理者等が、認定申請、認定更新申請、変更認定申請を行った場合で、本市の認定を受ける前に申請を取下げようとする場合は、本市に届け出てください。

【届け出の時期】

本市の認定を受ける前に申請を取下げようとするとき

【届け出について】

次の必要書類を本市建築住宅課の窓口に提出してください。

【必要書類】※正本 1部

- ・管理計画の認定等申請取下届
(市要綱 第1号様式)

(2) 認定管理計画の取りやめ

認定管理者等が、認定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、本市に届け出てください。

【届け出の時期】

認定管理計画を取りやめようとするとき

【届け出について】

次の必要書類を本市建築住宅課の窓口に提出してください。

【必要書類】※正本及び副本各1部

- ・認定管理計画に基づくマンションの管理を取りやめる旨の申出届
(市要綱 第7号様式)
- ・認定通知書又は認定更新通知書
- ・変更認定通知書(管理計画の変更の認定を受けた場合)

(3) 管理状況の報告

認定管理者等は、本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、次の様式により報告を行ってください。

【報告について】

次の必要書類を本市建築住宅課の窓口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
(市要綱 第4号様式)

(4) 改善命令に係る報告

認定管理者等が、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、本市よりその改善に必要な措置を命じられ、その報告を行うときは、次の様式により報告を行ってください。

【報告について】

次の必要書類を本市建築住宅課の窓口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に関する改善命令に係る報告書
(市要綱 第6号様式)

5 相談窓口

①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

URL:

<https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html>

受付時間:月曜日から土曜日午前10時から午後5時まで(日祝日年末年始除く)

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



②管理計画認定手続支援サービス

【公益財団法人マンション管理センター】

TEL:03-6261-1274

URL:

https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

受付時間:平日午前9時30分から午後5時まで(土日祝日年末年始除く)



③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

URL:

<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>

受付時間:平日午前9時から午後5時まで(土日祝日年末年始除く)



④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

URL:

<https://www.nikkanren.org/service/shindan.html>

受付時間:平日午前10時から午後5時まで(土日祝日年末年始除く)



⑤マンション長寿命化促進税制

【国土交通省】

URL:

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html



⑥マンション共用部分リフォーム融資,マンションすまい・る債,フラット35

【住宅金融支援機構】

URL:

<https://www.jhf.go.jp/index.html>



本手引きに関するお問合せ

鎌ヶ谷市 都市建設部 建築住宅課

〒273-0195

鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目6番1号

電話:047-445-1141(代表)

047-445-1472(直通)

FAX:047-445-1400

メール:kmjuutaku@city.kamagaya.chiba.jp