

# 管理計画認定制度について



千葉県マンション管理士会

副会長

東葛支部長

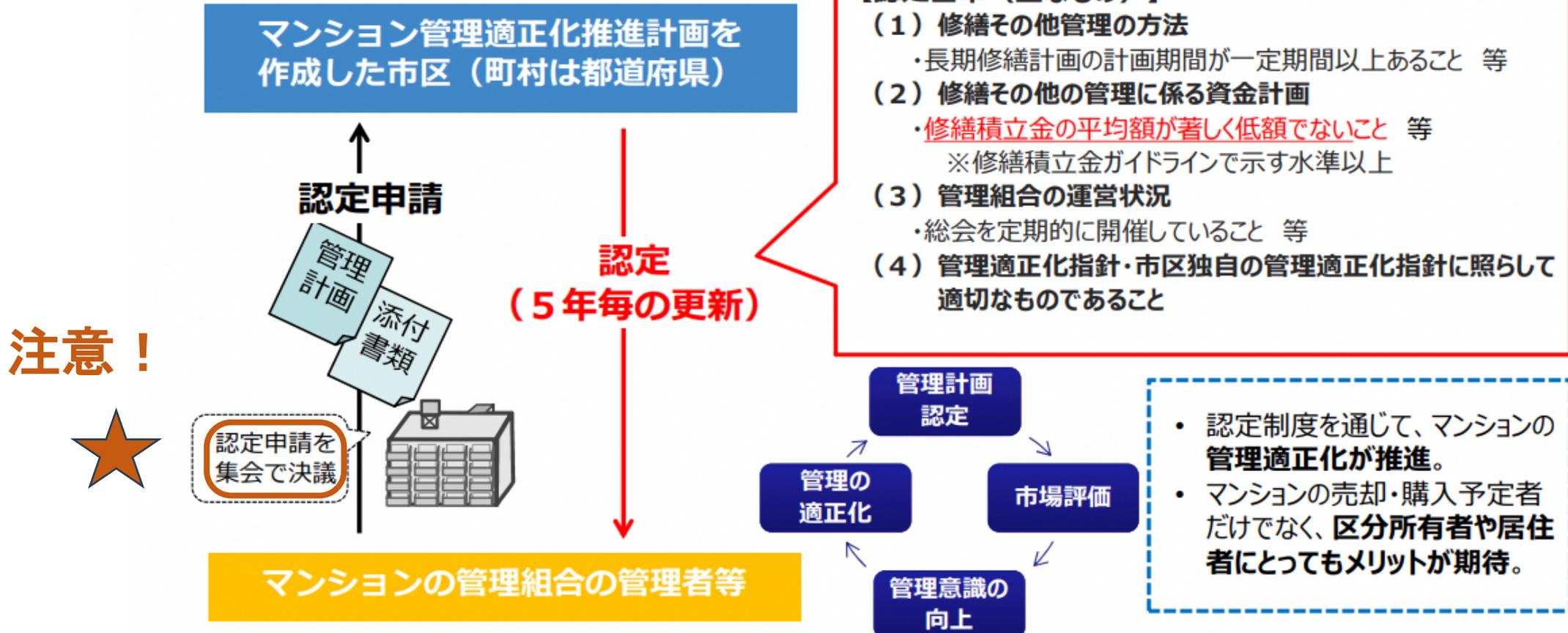
(理事)

野崎 利雄

1. 管理計画認定制度の概要 と 認定基準
2. 審査に必要な書類(確認対象書類)
3. 手続きフロー / 事前確認のパターン
4. 管理計画認定制度のインセンティブの概略
5. 制度に関する問合せ先・相談場所

- 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り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。
- 令和6年2月末時点の認定実績は502件。  
※国交省が把握しているもの

## <管理計画認定の流れ（イメージ）>



管理計画認定制度の認定基準

計16項目

(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（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
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
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

認定基準		確認対象書類
<b>(1) 管理組合の運営</b>		
①	管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>※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）</li> </ul>
②	監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し</li> <li>※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）</li> </ul>
③	集会が年1回以上開催されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 認定申請日<sup>注3</sup>の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し（必要に応じて提出）</li> <li>• 年1回集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</li> </ul>
<b>(2) 管理規約</b>		
①	管理規約が作成されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理規約の写し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理規約の写し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理規約の写し</li> </ul>

認定基準		確認対象書類
<b>(3) 管理組合の経理</b>		
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"> <li>• <b>認定申請日注3</b>の属する事業年度の直前の事業年度の集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</li> </ul> <p>※当該直前の事業年度がない場合には、<b>申請日注3</b>を含む事業年度における集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	
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"> <li>• 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</li> <li>• <b>認定申請日注3</b>の属する事業年度の直前の事業年度の集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</li> </ul> <p>※当該直前の事業年度がない場合には、<b>申請日注3</b>を含む事業年度における集会において決議された収支予算書</p>
<b>(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>		
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 <u>集会にて決議されていること</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期修繕計画の写し</li> <li>• 当該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</li> </ul> <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</p>
②	<b>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注1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>

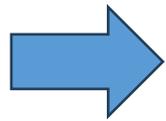


認定基準	確認対象書類
<p>③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、<u>残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること</u><sup>注2</sup></p> <p>* 工事実施中の場合は1回に含まれる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期修繕計画の写し（必要に応じて提出）</li> <li>• マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写し等</li> </ul>
<p>④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期修繕計画の写し</li> </ul>
<p>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<u>修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期修繕計画の写し（必要に応じて提出）</li> <li>• 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</li> </ul>
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期修繕計画の写し</li> </ul>
<p>(5) その他</p>	
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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）</li> </ul>

## 将来の一時的な修繕積立金の徴収

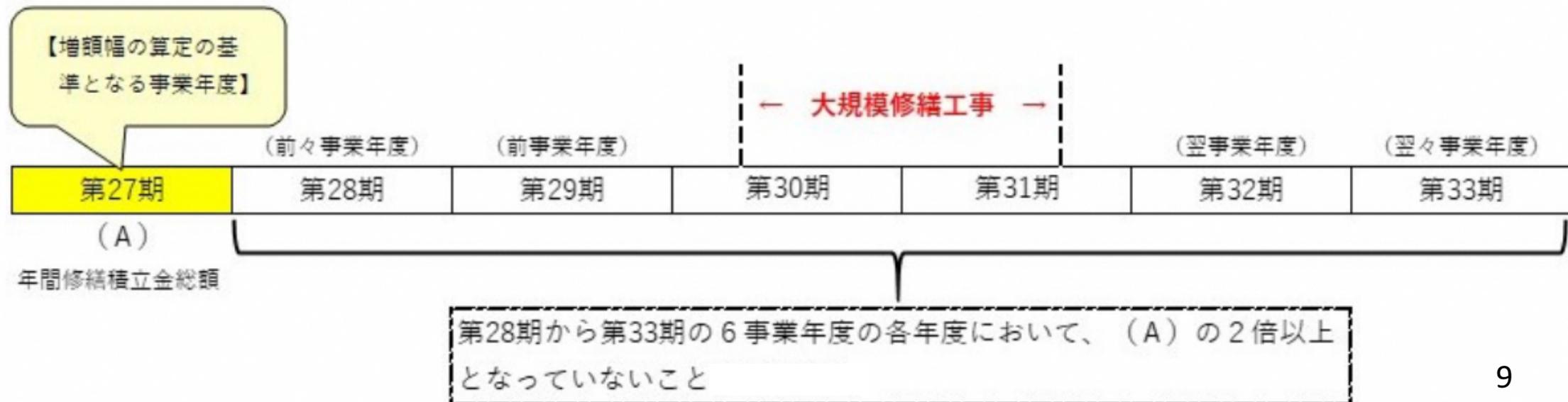
### 管理計画認定基準

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



大規模修繕工事实施事業年度及び前後の各2事業年度の間における各事業年度の修繕積立金徴収総額の増額幅が、増額前の総額に対し2倍以上になっていないこと

### ①大規模修繕工事（1回目）実施予定時期と各事業年度の関係のイメージ図

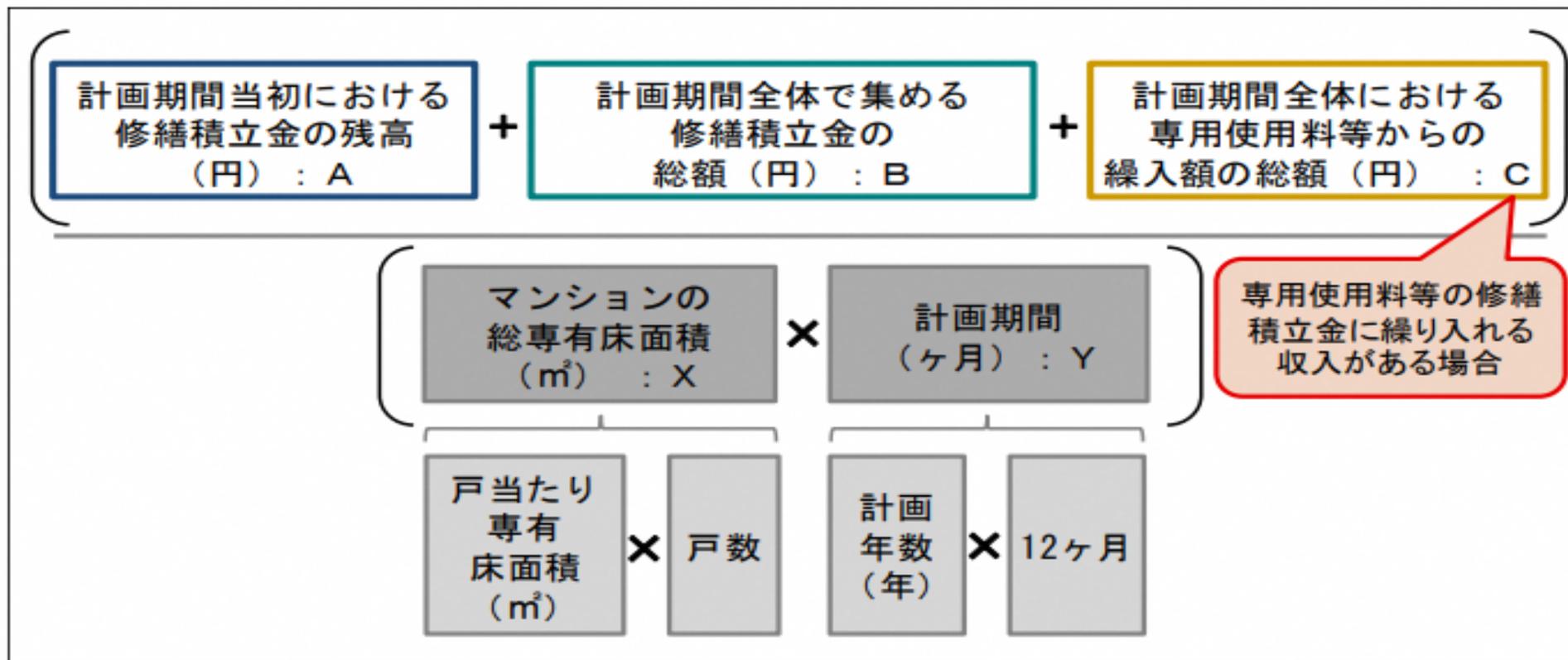


## 修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（ $\text{m}^2$ 当たり月単価）

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円/ $\text{m}^2$ ・月）

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$



●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

<機械式駐車場が設置されている場合>

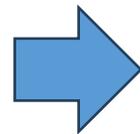
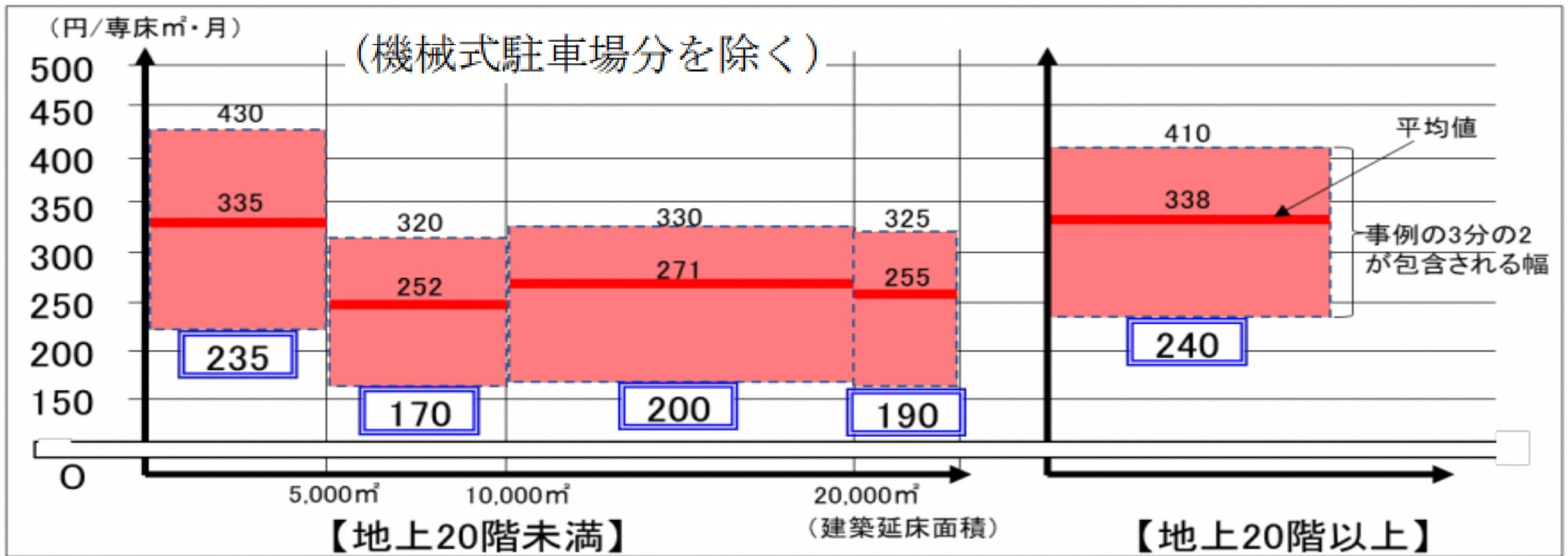
目安の額に加算する単価

【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



修繕積立金の平均額が、「修繕積立金に関するガイドライン」で示されている金額の幅の下限値と同額か、又はこれを上回っていること



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 ○○○○マンション管理組合

マンションの所在地 ○○○○

【留意点】

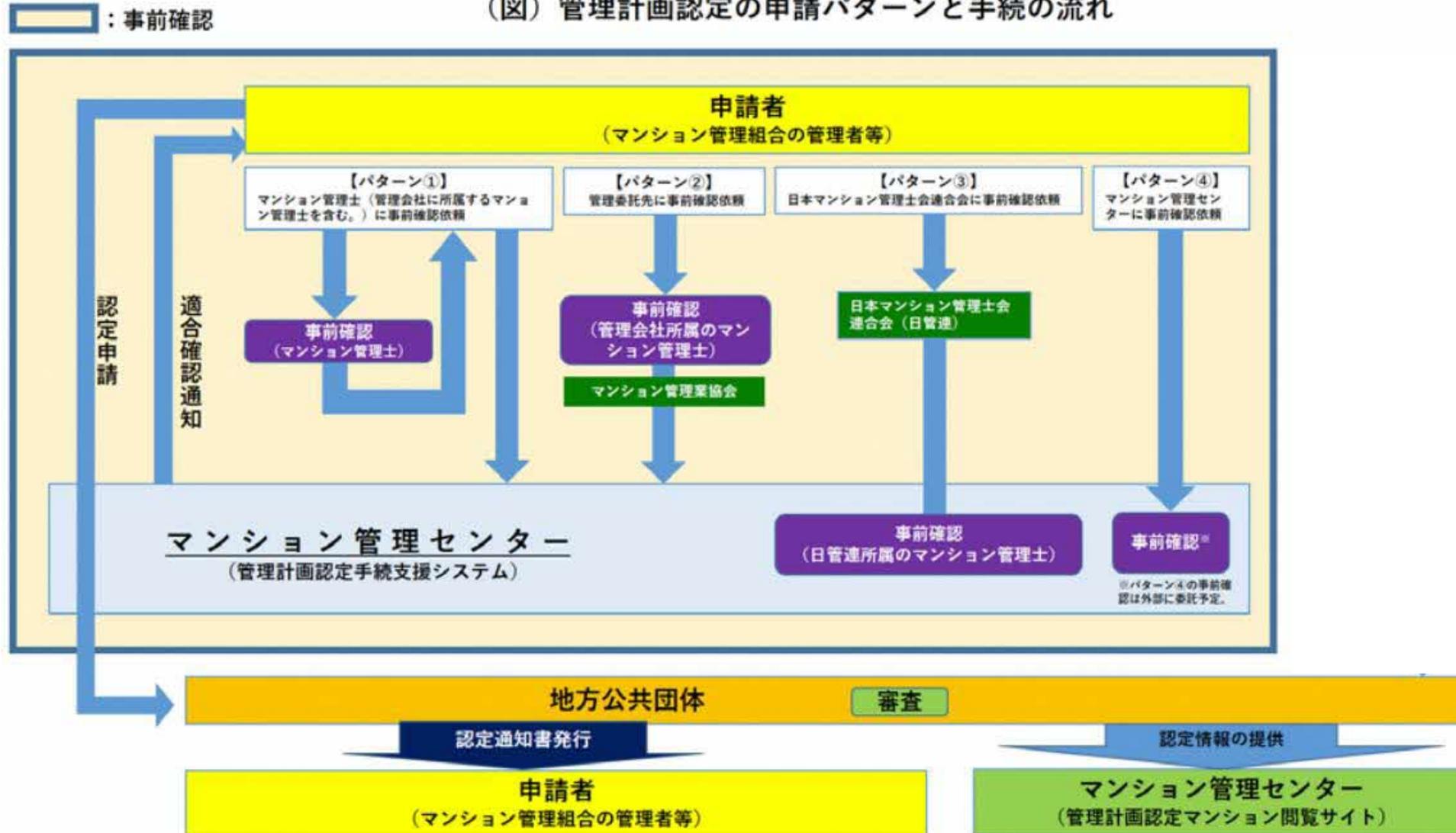
- ・本項目の認定基準を満たす場合は、組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の双方が整備されている場合であり、いずれか一方のみが整備されている場合は本項目に該当していない。
- ・名簿の更新とは、名簿の内容を確認の上、名簿の内容に変更があれば名簿に反映している作業を1年に1回以上行っていることを指す。なお、名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる。
- ・名簿の内容は個人情報であるため、その取扱いには十分に注意する必要がある。
- ・団地型マンションや複合用途型マンションの場合は、全体管理組合、住宅管理組合の組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新している必要がある。

# 《事前確認のパターン》

## 審査の依頼先

パターン① ◀	マンション管理士（※）に依頼する ◀ 問合せ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274 ※顧問
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 ◀ 問合せ先：（一社）マンション管理業協会 03-3500-2721 もしくは委託先の管理会社など◀
パターン③ ◀	日本マンション管理士会連合会に依頼する ◀ 問合せ先：（一社）日本マンション管理士会連合会 03-5801-0843◀
パターン④ ◀	マンション管理センターに直接依頼する ◀ 問合せ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274◀

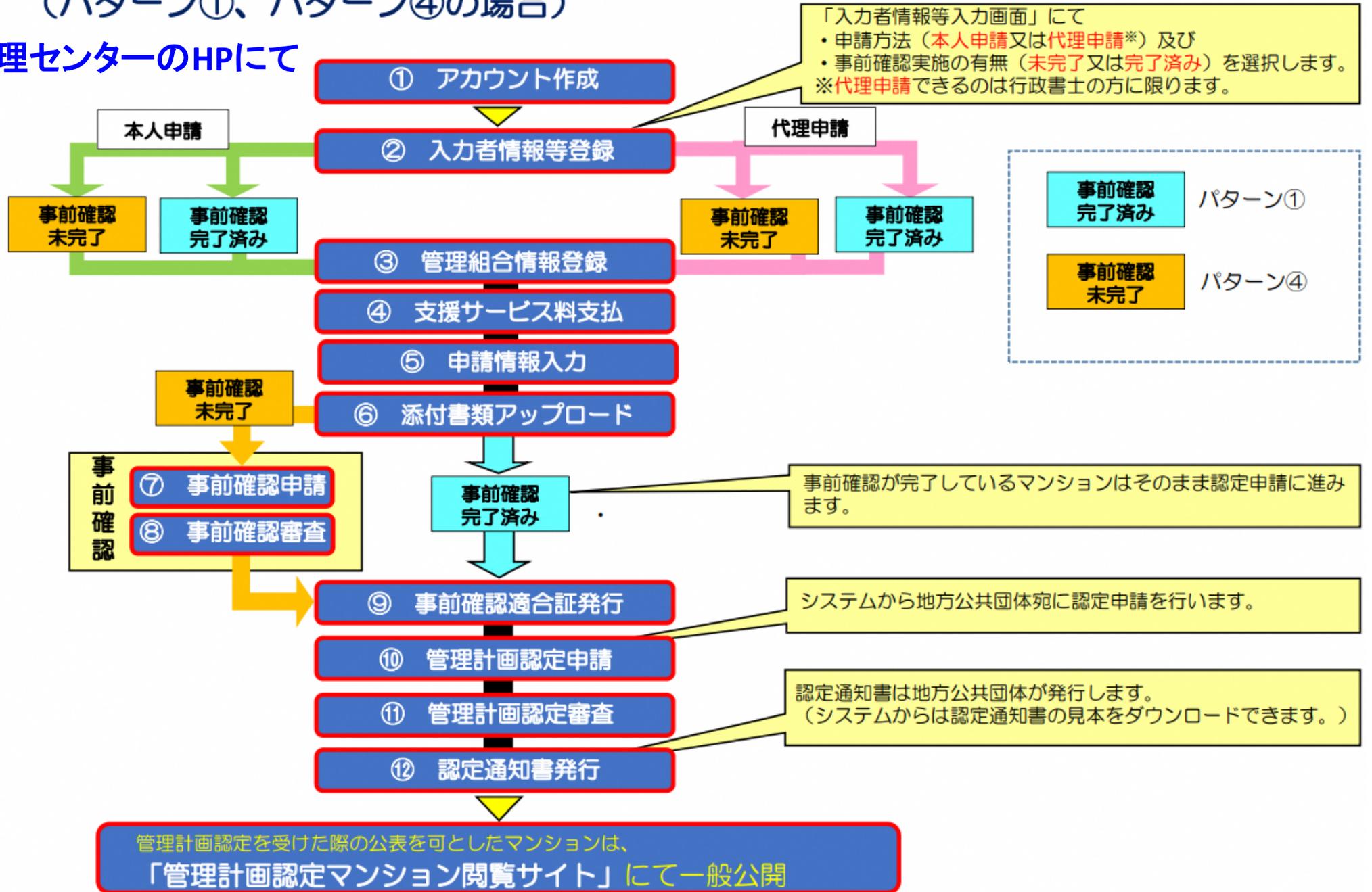
(図) 管理計画認定の申請パターンと手続の流れ



認定申請にあたっては  
総会決議が必要

# 管理計画認定手続支援サービス申込と管理計画認定までの流れ (パターン①、パターン④の場合)

## ☆マンション管理センターのHPにて



- 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 <b>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</b> （管理組合の運営等）を評価	<b>16項目</b> ※ ※地方公共団体が独自に基準を追加することが可能	<b>認定</b> (取得有無)	<b>5年間</b>
パターン② →	業界団体の制度※	マンション管理適正評価制度	管理組合の運営に関する事項に加え、 <b>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</b> や、 <b>消防訓練の実施等</b> を評価	<b>30項目</b> (5カテゴリ)	<b>6段階評価</b> (★なし～★×5)	<b>1年間</b>
パターン③ →		マンション管理適正化診断サービス	管理組合の運営に関する事項に加え、 <b>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</b> や、 <b>損害保険の付保状況等</b> を評価	<b>37項目</b> (12カテゴリ)	<b>3段階評価</b> (S・A・B)	<b>5年間</b>

※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。

## 支援サービスの利用料金について

支援サービスの利用に当たって、申請者には、手数料（支援サービス料）を支払っていただく必要があります。

手数料（支援サービス料）は、次の2つの金額の合計額となります（消費税込み）。

ア) システム利用料：1申請当たり 10,000円

イ) 事前確認審査料：マンション管理士が事前確認を行う際に要する手数料です。  
具体的には、申請パターンにより、以下のようになります。

### ■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し、事前確認完了後に管理計画認定手続支援サービス経由で申請する場合（パターン②及び③の場合を除く。）

⇒ 事前確認審査料については、**管理組合と委託先となるマンション管理士との間でお決めいただく**こととなります。

### ■パターン②

管理の委託先である管理会社等を経由して、（一社）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」と併せて支援サービス経由で申請する場合

⇒ 事前確認審査料については、**管理組合と委託先との間でお決めいただく**こととなります。

※システム利用料は、（一社）マンション管理業協会を通しての支払となります。

### ■パターン③

（一社）日本マンション管理士会連合会を経由して、（一社）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」と併せて支援サービス経由で申請する場合

⇒ 事前確認審査料については、**長期修繕計画1計画あたり10,000円**です。

### ■パターン④

管理組合が直接当センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合

⇒ 事前確認審査料については、**長期修繕計画1計画あたり10,000円**です。

### 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防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

### 【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。

■ 支援内容

【フラット35】

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）
当初5年間	年▲0.25%

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 （借入金利から）
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））

管理計画認定マンション	（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）\*  
 （管理計画認定を受けていないマンション） 約238万円  
 → （管理計画認定マンション） 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。

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

## 施策の背景

- **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。**建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、**必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の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。

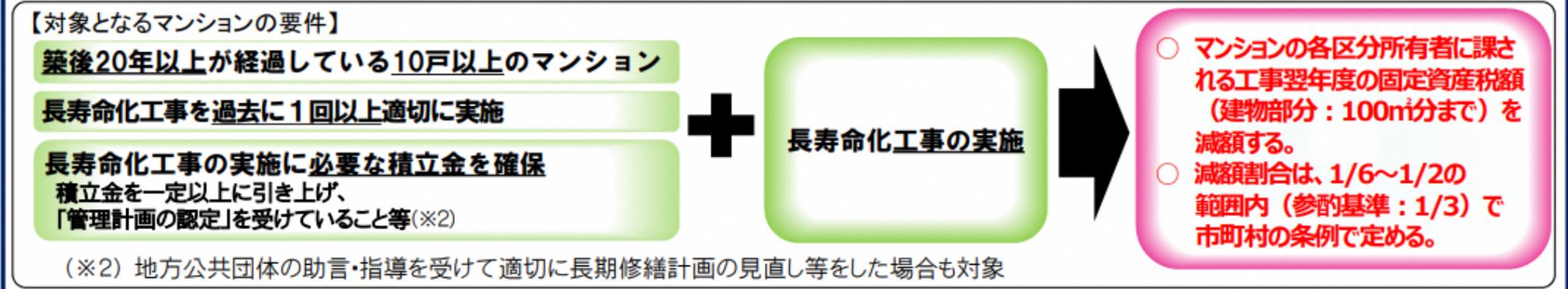
**行政代執行により除却したマンション**



・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ  
・行政代執行費用：約1.2億円

## 要望の結果

- 特例措置の内容**
- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)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。
- (※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事



## 結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

## 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

など

管理計画認定制度等  
に関する相談



専門的知識を有する  
マンション管理士が  
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

電話番号 : 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  
改正マンション適正化法全般

電話対応者 : 原則として相談者の地元の都道府県  
マンション管理士の相談員<sup>(※)</sup>

※講習受講等の要件を満たすマンション管理士が対応します。  
一部の地域では、全国8ブロックの拠点マンション管理士の  
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。

## 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。

- 問い合わせ先  
公益財団法人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

電話番号

03-6261-1274

マンション管理センターホームページ

<https://www.mankan.or.jp/>

管理計画認定手続支援サービスホームページ

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

受付時間

月曜から金曜 午前9時30分から午後5時

(土・日・祭日及び年末・年始(12/29~1/3)を除く)