

第56回千葉市マンションセミナー

マンション管理計画認定制度について



令和5年11月18日

1

管理計画認定制度開始の経緯

2

管理計画認定制度とは

3

千葉市の認定基準

4

申請の流れ

5

関連する制度や相談窓口のご紹介

- ・今後、高経年マンションが急増する見込み
- ・維持管理の適正化
- ・再生に向けた取組の強化

全国的な課題

マンション管理適正化法の改正(令和4年4月1日施行)

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

○地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成

○管理計画認定制度

○地方公共団体による指導・助言等

千葉市マンション管理適正化推進計画の策定(令和5年3月)

※千葉市住生活基本計画に内包

マンション管理計画認定制度の開始(令和5年7月1日)

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
市の認定を受けることができる制度

認定取得により期待されるメリット

- 区分所有者の管理の意識が高く保たれ、
管理水準を維持向上しやすくなる
- 適切に管理されたマンションとして、
市場において評価される
- (独)住宅金融支援機構の金利の引き下げ
- マンション長寿命化促進税制※時限措置

マンション名の公表 ※同意した場合

○認定されると公益財団法人マンション管理センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」でマンション名等を公表

管理計画認定マンション一覧				
認定コード	認定日	マンション名	所在地	
131199220000101	2022/06/16	高島平ハイツ	東京都板橋区高島平9-21-1	
261009220000101	2022/09/01	西京極大門ハイツ	京都府京都市右京区西京極大門町21番地	
221309220000101	2022/09/13	テラス篠ヶ瀬	静岡県浜松市東区篠ヶ瀬町586番1	
131199220000201	2022/09/21	パーク・エステート上板橋	東京都板橋区若木1-27-1	
272116220000101	2022/10/25	ローレルハイツ茨木総持寺第1号棟	大阪府茨木市東太田一丁目3番100号	
231002220000101	2022/10/31	三井農林茶屋ヶ坂公園ハイツ	愛知県名古屋市中区千種区揚羽町1-1-1	
221309220000201	2022/11/16	佐鳴湖パークタウン	静岡県浜松市中区富塚町1864-1, 中区富塚町1864-11, 中区富塚町1864-12	
271403220000101	2022/11/24	ステーションプラザ泉ヶ丘	大阪府堺市南区茶山台1丁6番1号	

全国第1号は板橋区の「高島平ハイツ」

千葉市ホームページでも公表しています！

<https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/jutakuseisaku/chibacitymansionkanrikekakuninteiseido.html>

ポイント①

管理計画認定
手続支援サービスを使用し
千葉市に申請

ポイント②

申請者:

市内にある分譲マンションの管理組合

認定の有効期間:5年間

※5年毎の更新(認定申請)となります

対象:組合設立後の分譲マンション

認定の申請には、総会での決議が必要

申請のステップ

ステップ1: 事前確認

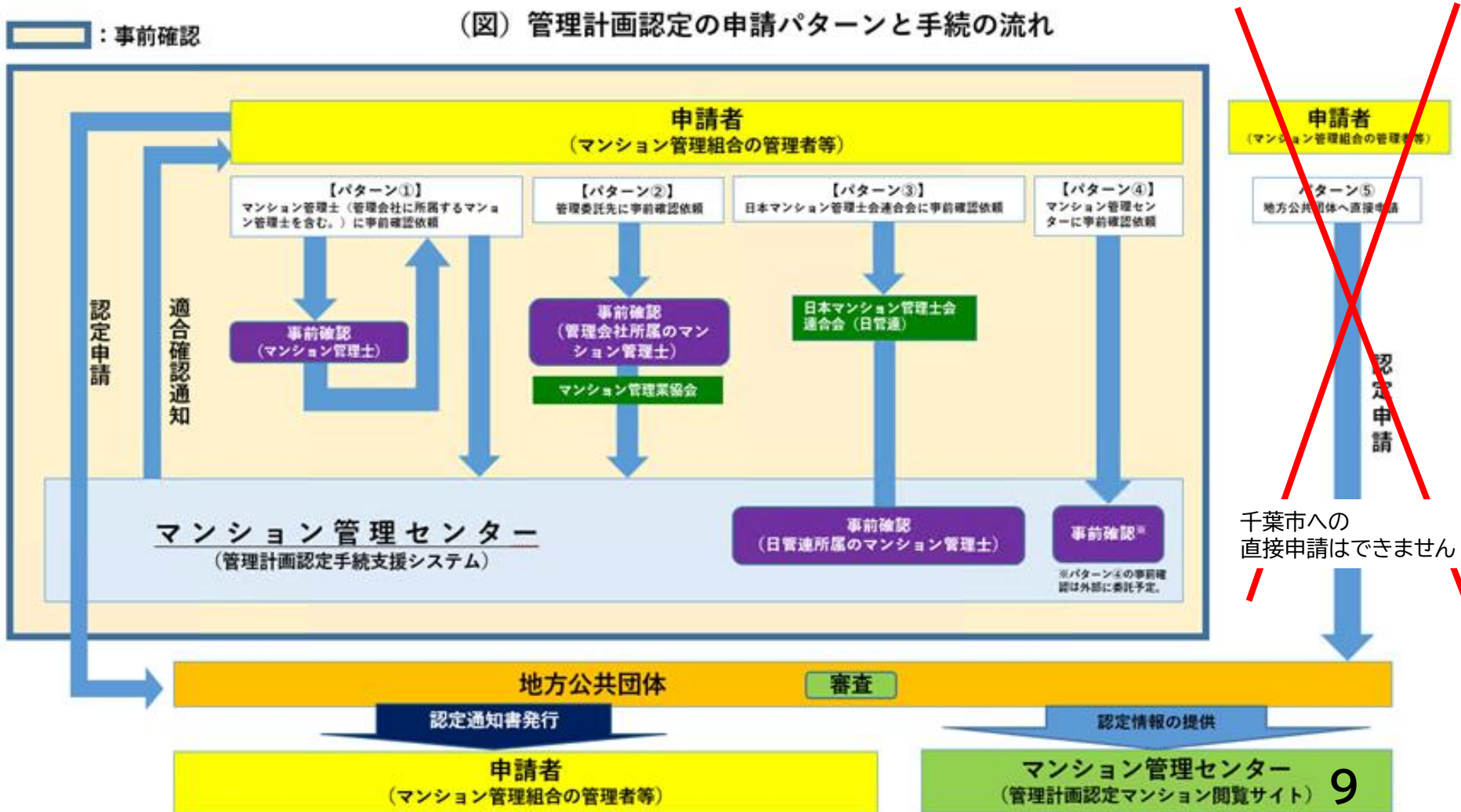
マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を確認(以下「事前確認」)し、適合しているとされたマンションの管理組合に対して、マンション管理センターが事前確認適合証を発行

ステップ2: 管理計画認定申請

管理計画認定手続支援サービスから千葉市宛に認定申請を行い、千葉市が認定通知書を発行

ステップ1～ステップ2はオンラインでの申請となります

事前確認のパターン ①～④のいずれか



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(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ご相談下さい。

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

→事前確認審査料については、管理組合と委託先との間でご相談下さい。

※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

<事前確認審査料>

長期修繕計画1計画あたり 10,000 円(10%対象、内消費税額 909 円)

パターン④

管理組合が直接マンション管理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

<事前確認審査料>

長期修繕計画1計画あたり 10,000 円(10%対象、内消費税額 909 円)

千葉市への申請手数料はかかりません。

※制度普及を目的として、制度開始から数年間は無料とする予定。
手数料の徴収を開始する時期は、制度の普及状況等により変更の可能性有

認定基準は国と同様で、独自基準はありません

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須	必要に応じて提出
(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) 	

認定基準は国と同様で、独自基準はありません

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須	必要に応じて提出
(1)	管理組合の運営		
③	集会在年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	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	管理規約の写し	
②	管理規約にて緊急時における専有部分の立ち入りについて定めていること		

認定基準は国と同様で、独自基準はありません

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須	必要に応じて提出
(2)	管理規約		
③	管理規約にて修繕時の履歴情報の保管について定めていること	管理規約の写し	
④	管理規約にて管理組合の財務・管理に関する情報の提供について定めていること		

認定基準は国と同様で、独自基準はありません

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須	必要に応じて提出
(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	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、認定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	
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	修繕積立金の滞納に適切に対処されている(修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること)	③は、上記に加えて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	

認定基準は国と同様で、独自基準はありません

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須	必要に応じて提出
(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	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	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	

認定基準は国と同様で、独自基準はありません

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須	必要に応じて提出
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等		
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	長期修繕計画の写し	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
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		

認定基準は国と同様で、独自基準はありません

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須	必要に応じて提出
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等		
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ガイドラインを元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		

認定基準は国と同様で、独自基準はありません

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須	必要に応じて提出
(5)	その他		
①	組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられていること(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)	
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		

予備認定

予備認定マンションとは？

新築分譲段階の管理計画(長期修繕計画案、原始管理規約等)について、(公財)マンション管理センターから「予備認定」を受けたマンションをいいます

新築マンションを対象とする管理計画案の認定(予備認定)は、分譲事業者と、マンション管理事務を受託予定の管理会社などが連名で、公益財団法人マンション管理センターに申請します。

お困りごと別相談窓口

- マンション管理計画認定申請に必要な事前確認の方法やシステム(管理計画認定手続支援サービス)の利用方法を知りたい

公益財団法人 マンション管理センター

受付時間 9:30~17:00(土日祝休日、年末年始除く)

TEL:03-6261-1274

MAIL:shien-service@mankan.or.jp

- マンション管理計画認定制度に関するご相談・ご質問
- マンション長寿命化促進税制の主旨・要件に関すること

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

(運営:一般社団法人 日本マンション管理士会連合会)

受付時間 10:00~17:00(日祝休日、年末年始除く)

03-5801-0858

●長寿命化促進税制の減額申請に関すること

減額申請書類の提出について(全般的なこと)

千葉市 課税管理課

受付時間:8時30分～17時30分 (※土日祝除く)

043-245-5126

減額申請書類の提出について(中央区、若葉区、緑区の家屋)

千葉市 東部市税事務所資産税課(若葉区役所内)

受付時間:8時30分～17時30分 (※土日祝除く)

043-233-8145

減額申請書類の提出について(花見川区、稲毛区、美浜区の家屋)

千葉市 西部市税事務所資産税課(美浜区役所内)

受付時間:8時30分～17時30分 (※土日祝除く)

043-270-3145

● 日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等について相談したい

公益財団法人 マンション管理センター

受付時間 9:30～17:00(土日祝休日、年末年始除く)

管理組合運営、管理規約等のご相談:03-3222-1517

建物・設備の維持管理のご相談:03-3222-1519

● マンションの建替えや敷地売却について相談したい

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

受付時間 10:00～17:00

(※土、日、祝休日、年末年始を除く)

0570-016-100

※ナビダイヤルの通話料がかかります。

PHSや一部のIP電話からは03-3556-5147までご連絡ください。

●関連する評価制度について知りたい

【マンション管理適正評価制度について】

(一社)マンション管理業協会

受付時間 9:00～17:00(※土日祝休日除く)

TEL:03-3500-2721

【マンション管理適正化診断サービスについて】

(一社)日本マンション管理士会連合会

受付時間:10:00～17:00(※土日祝除く)

TEL:03-5801-0843

●どこに質問・相談したらいいか分からない

千葉市 住宅政策課

受付時間:8時30分～17時30分（※土日祝除く）

043-245-5809または043-245-5849

jutakuseisaku.URC@city.chiba.lg.jp