

令和6年4月

マンション管理計画認定制度

# 認定申請の手引き

松本市建設部住宅課

# 目次

1	マンション管理計画認定制度の概要	
(1)	管理計画認定制度とは	2
(2)	認定を受けることによるメリット	2
(3)	認定の有効期間	3
2	認定基準について	4
3	申請について	
(1)	申請者	6
(2)	申請のフロー	6
(3)	必要書類	9
(4)	認定申請手数料	10
4	認定後について	
(1)	公表の有無	11
(2)	管理計画の更新	11
(3)	管理計画の変更	11
(4)	その他の手続きについて	12
	(申請の取下げ、管理の取りやめ、軽微な変更、報告の徴収、改善命令、認定の取消し)	
5	相談窓口	14

# 1 マンション管理計画認定制度の概要

## (1) 管理計画認定制度とは

マンション管理計画認定制度とは、令和4年（2022年）4月に改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）により新たに創設された制度です。

マンションの管理計画が管理の方法、資金計画、管理組合の運営等の基準をクリアすれば、マンション管理適正化推進計画（松本市住宅マスタープラン内包計画）を策定している松本市から、適切な管理計画を有するマンションとして認定を受けることができます。

## (2) 認定を受けることによるメリット

認定を取得することで、次のような効果やメリットが期待できます。

- ・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・向上しやすくなる
- ・適正に管理されているマンションとして、市場で評価される
- ・適正に管理されたマンションが存在することで、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進され、立地している地域価値の維持・向上に繋がる。

また、次のア～ウの場合において、（独）住宅金融支援機構から融資を受ける際の金利が優遇されます。（令和6年4月時点）

### ア 管理計画の認定を受けたマンションを取得する場合

#### 【フラット35】維持保全型

- ・購入者が利用できるローン
- ・当初5年間の金利が年0.25%引き下げられます。

### イ 修繕積立金を計画的に積み立てる場合

#### マンションすまい・る債

- ・管理組合が修繕積立金を積み立てる際に利用できる債券
- ・債券を購入する際に利率が上乘せされます。

## ウ 大規模修繕工事を行う場合

### マンション共用部分リフォーム融資

- ・管理組合が利用できる融資制度
- ・金利が0.2%引き下げられます。

※マンションすまい・る債の積立てを行っていただければ、年0.4%に拡大されます。

また、建築後20年以上で10戸以上かつ大規模修繕工事を過去に1回以上実施したマンションが長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合、工事が終了した年の翌年度に限り、居住用部分で100㎡相当分を上限に、固定資産税が減額されます。

### (3) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間です。

5年ごとに認定の更新を受けることで、有効期間も更新されます。

## 2 認定基準について

次の項目を全て満たした管理計画を松本市が認定します。

<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
(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
<b>2 管理規約</b>
(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
<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
(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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
<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集会以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

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

※認定基準の詳細については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

※国の基準と同じであり、松本市独自の追加基準はありません。

## 3 申請について

### (1) 申請者

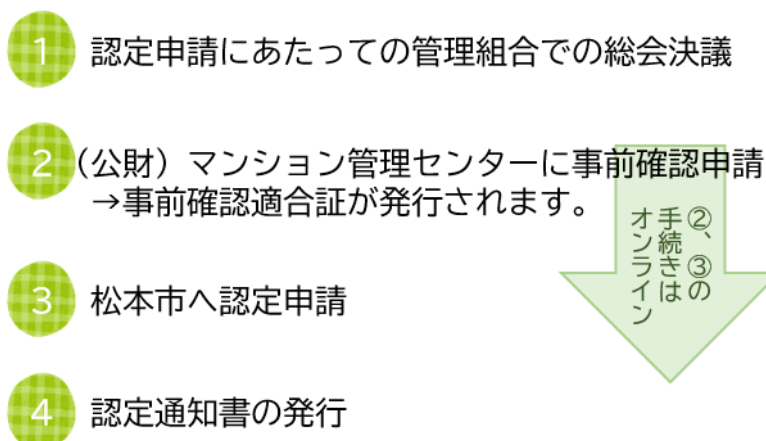
本制度は分譲マンションが対象となり、申請は管理組合の管理者等（※1）が行います。マンション内に複数の管理組合がある場合（※2）は、全体管理組合や団地管理組合の管理者等が申請者となります。

※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

### (2) 申請のフロー

申請のフローは以下のとおりです。松本市では、事前確認から認定申請まで、オンライン（管理計画認定手続支援システム）で行います。



「管理計画認定手続支援システム」の利用方法については、(公財) マンション管理センターへお問い合わせください。

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

TEL : 03-6261-1274 メール : [shien-service@mankan.or.jp](mailto:shien-service@mankan.or.jp)

## 1 認定申請にあたっての管理組合での総会決議

管理計画の認定申請に当たっては、その旨を管理組合の集会（総会）で決議を得てください。

## 2 (公財) マンション管理センターに事前確認申請

総会決議後、作成した管理計画が認定基準を満たしているかどうか、(公財) マンション管理センターで事前確認を行ってください。事前確認から認定申請までの一連の手続きはオンラインシステム「管理計画認定手続き支援サービス」を利用して行います。

(公財) マンション管理センターへ事前確認を依頼するパターンには次の4つがあります。

(1) (公財) マンション管理センターに直接依頼する
お問合せ先：(公財) マンション管理センター 03-6261-1274
(2) 事前確認講習を修了したマンション管理士※に依頼する
※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
お問合せ先：(公財) マンション管理センター 03-6261-1274
(3) 管理委託先（マンション管理業協会）に依頼する
((一社) マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」と併せて申請する場合)
お問合せ先：管理委託先の管理会社 または (一社) マンション管理業協会 03-3500-2721
(4) (一社) 日本マンション管理士会連合会に依頼する
((一社) 日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する場合)
お問合せ先：(一社) マンション管理士会連合会 03-5801-0843

事前確認には、審査料等の費用が必要です。

詳細につきましては、各お問合せ先へご確認ください。

事前確認により、マンションの管理計画が認定の基準を満たしていると認められると、(公財) マンションの管理センターより、管理組合に対し、事前確認適合証が発行されます。



### 3 松本市へ認定申請

松本市への認定の申請は、(公財) マンション管理センターのオンラインシステム「管理計画認定手続支援サービス」から行うことができます。

「管理計画認定手続支援サービス」上の「認定申請」ボタンをクリックすると、松本市への認定申請を行うことができます。

松本市独自の追加認定基準はありません。

### 4 認定通知書の発行

管理計画が認定基準に適合している旨を確認後、松本市より認定通知書を発行します。

なお、認定通知書の発行については、松本市建設部住宅課窓口において発行します。

(郵送、メール等での発行はできません。)

認定されると認定完了メールが届き、システム上でも認定通知書(見本)がダウンロードできるようになりますが、正式な認定通知書ではありませんのでご注意ください。

### (3) 必要書類

(公財) マンション管理センターへの事前確認時には以下のとおりです。

提出書類	書類で確認する内容
1. 集会（総会）の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請を行うことの決議</li> <li>・ 管理者等を選任することの決議（※1）</li> <li>・ 監事を置くことの決議（※1）</li> <li>・ 長期修繕計画の作成又は変更の決議（※1）</li> <li>・ 認定申請日の直前に集会（総会）が開催されている（※2）</li> </ul>
2. 管理規約の写し	<p>管理規約が作成され、以下について定められている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緊急時等における専有部分の立ち入り</li> <li>・ 修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul>
3. 貸借対照表及び収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請日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ている（※3）</li> <li>・ 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分がされている</li> <li>・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> </ul>
4. 直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕積立金の3カ月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である</li> </ul>
5. 長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作成又は見直しが7年以内に行われている</li> <li>・ 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている（※4）</li> <li>・ 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない</li> <li>・ 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」（※5）に準拠して作成されている</li> <li>・ 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない（※6）</li> <li>・ 最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている。</li> </ul>
6. 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の表明保証書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 左記の名簿を備えており、年1回以上更新している</li> </ul>

- ※1 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の選任や監事の設置及び長期修繕計画の作成又は変更を行ったことを証する書類（理事会の議事録の写しなど）の提出も必須です。
- ※2 災害又は感染症の感染拡大等の対応として年1回集会を開催できなかった場合は、その状況が解消された後遅滞なく集会を招集していることが確認できる書類が必要となります。
- ※3 当該直前の事業年度がない場合は、申請日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が必要となります。
- ※4 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などが必要となります。
- ※5 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」は国土交通省ホームページをご確認ください。
- ※6 国土交通省の「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が必要となります。

#### （４）認定申請手数料

（公財）マンション管理センターによる事前確認には、認定手続支援サービス利用料や審査料等の費用が必要となります。

事前確認後、松本市への認定申請にかかる申請手数料は、無料です。

#### 【参考】

（公財）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」のサービス利用料は令和6年4月現在において、10,000円です。

事前確認の審査料については、事前確認の依頼先へご確認ください。

## 4 認定後について

### (1) 公表の有無

申請の際に認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションは、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトでマンション名・所在地・認定コードについて公表されます。

(管理計画認定マンションの閲覧)

<https://publicview.mankannet.or.jp/>

### (2) 管理計画の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。

従前の認定の有効期間の満了日までに更新の認定申請を行ってください。

※更新の認定申請にかかる手続きは、新規の認定申請と同じです。

### (3) 管理計画の変更

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を松本市の窓口に出してください。(新規の認定申請及び更新の申請とは異なり、管理計画認定手続支援サービスのシステムでは、変更の申請はできません。)ただし、軽微な変更に該当する場合(※)は変更申請の必要はありませんが、別途届出が必要となります。

松本市への変更認定の申請にかかる申請手数料は、無料です。

#### 【必要書類 (各2部)】

ア 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一号の五)

イ 認定申請時の添付書類のうち、変更にかかるもの

#### 【※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 (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。)の変更を伴わないもの
- ・修繕資金計画の変更で会って、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

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

（新規の認定申請、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を除く。）

○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のできる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

#### (4) その他の手続きについて

##### ア 申請の取下げ

認定姿勢または認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、松本市の認定または変更認定を受ける前にその申請を取下げようとする場合は、松本市に届け出てください。

**【必要書類】**

- ・認定申請取下届（様式第1号）

##### イ 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた方が、認定を受けた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、松本市に届け出てください。

**【必要書類】**

- ・認定マンションにおける管理を取りやめる旨の申出書（様式第2号） 2部

- ・ 認定通知書
- ・ 認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類  
(※管理計画の変更申請を受けたマンションは以下の書類も併せてご提出ください。)
- ・ 変更認定通知書
- ・ 変更認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類

#### ウ 軽微な変更

管理計画の認定を受けた方が、軽微な変更該当するものがある場合は、松本市に届け出てください。

##### 【必要書類】

- ・ 軽微な変更届（様式第4号）
- ・ 当初の認定申請時の添付書類のうち軽微な変更に係るもの

#### エ 報告の徴収

管理計画の認定を受けた方は、松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。

##### 【必要書類】

- ・ 管理状況報告書（様式第6号）

#### オ 改善命令

管理計画の認定を受けた方が、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、その改善に必要な措置を命じることがあります。

#### カ 認定の取消し

管理計画の認定を受けた方が、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。

## 5 相談窓口

内 容	問合せ先（祝日、年末年始を除く）
認定の申請に関すること	<p>松本市建設部住宅課</p> <p>受付時間：月曜～金曜 午前8時30分～午後5時15分</p> <p>電話番号：0263-34-3246</p> <p>E-Mail：jyutaku@city.matsumoto.lg.jp</p>
マンション管理計画認定制度 マンション管理適正化法全般のご相談 やご質問	<p>一般社団法人日本マンション管理士会連合会</p> <p>受付時間：月曜～土曜 午前10時00分～午後5時00分</p> <p>電話番号：03-5801-0858</p> <p>URL：https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html</p>
管理計画認定手続き支援サービス（事前確認）に関すること	<p>公益財団法人マンション管理センター</p> <p>受付時間：月曜～金曜 午前9時30分～午後5時00分</p> <p>電話番号：03-6261-1274</p> <p>URL：https://www.mankan.or.jp/</p>
マンション管理適正評価制度に関すること	<p>一般社団法人マンション管理業協会</p> <p>受付時間：月曜～金曜 午前9時00分～午後5時00分</p> <p>電話番号：03-3500-2721</p> <p>URL：https://www.kanrikyo.or.jp/</p>
マンション管理適正化診断サービスに関すること	<p>一般社団法人日本マンション管理士会連合会</p> <p>受付時間：月曜～金曜 午前10時00分～午後5時00分</p> <p>電話番号：03-5801-0843</p> <p>URL：https://www.nikkanren.org/</p>
「フラット35」、「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」に関すること	<p>独立行政法人住宅金融支援機構</p> <p>受付時間：月曜～金曜 午前9時00分～午後5時00分</p> <p>電話番号：0120-0860-35「フラット35」</p> <p>電話番号：048-650-2138「マンション共用部分リフォーム融資」</p> <p>電話番号：0120-0860-23「マンションすまい・る債」</p> <p>URL：https://www.jhf.go.jp/</p>

---

マンション管理計画認定制度  
認定申請の手引き

令和6年4月

---

発行：松本市  
〒390-8620  
長野県松本市丸の内3番7号  
TEL 0263-34-3000（代表）  
0263-34-3246（直通）  
編集：松本市 建設部 住宅課

---

松本市ホームページアドレス  
<https://www.city.matsumoto.nagano.jp/>