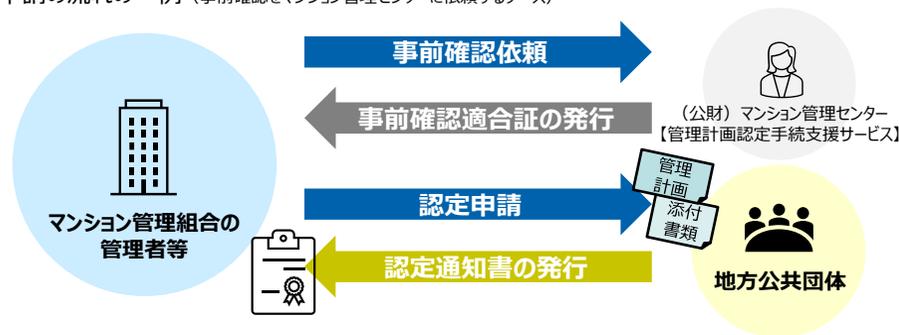


◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始されました。

※市区。町村部は都道府県。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



## 主な認定基準

### (1) 修繕その他管理の方法

- ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等



### (2) 修繕その他の管理に係る資金計画

- ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
- ※ 修繕積立金ガイドラインで示す水準以上



### (3) 管理組合の運営状況

- ・ 総会を定期的に開催していること 等



### (4) その他

- ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

## 管理計画認定制度のメリット

### メリット1：マンション管理の適正化

- ・ 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ことが期待されます。

### メリット2：マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます。

### メリット3：認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分リフォーム融資の金利引下げが実施されます。
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乘せが実施されます。

### メリット4：固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

## 管理計画認定の基準

### ○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上開催が行われていること）

### ○管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
  - ・緊急時等における専有部分の立入り
  - ・修繕等の履歴情報の保管
  - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供

### ○管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること）

### ○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・長期修繕計画の計画期間が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
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・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
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容

### ○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること）
- ・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

# 管理計画認定制度のインセンティブ

## 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が適用されます。

### 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乘せ (応募受付機関：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<sup>※</sup>の利率を上乘せが実施されます。

### 債券の利率 (10年満期時の年平均利率 (税引前))

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%

(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) \*

(認定を受けていないマンション)

約238万円



(認定マンション)

約263万円

\* 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。

## 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<sup>※</sup>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の減額を受けることができます。
- 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られています。

※ 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。

# 管理計画認定手続支援サービス／事前確認について

○管理計画認定制度の申請手続については、（公財）マンション管理センターによる**管理計画認定手続支援サービス（インターネット上の電子システム）を導入**することで、管理組合による認定申請の円滑化を図っています。

## ▼管理計画認定手続支援サービス導入による具体的な効果

- ①管理組合は**管理計画認定手続支援システム**を利用することで、**管理計画認定制度の申請手続等**をすべてオンライン上で**行うことができ**、地方公共団体に対してスムーズに申請することが可能です。
- ②管理計画認定にあたっては、マンション管理センターが実施する講習を受けた**マンション管理士が事前確認を行い**、認定基準を満たしている場合は**（公財）マンション管理センターが適合証を発行**（※）。適合証の発行を受けた場合、地方公共団体（認定主体）は、その審査結果を活用して認定手続を進めます。

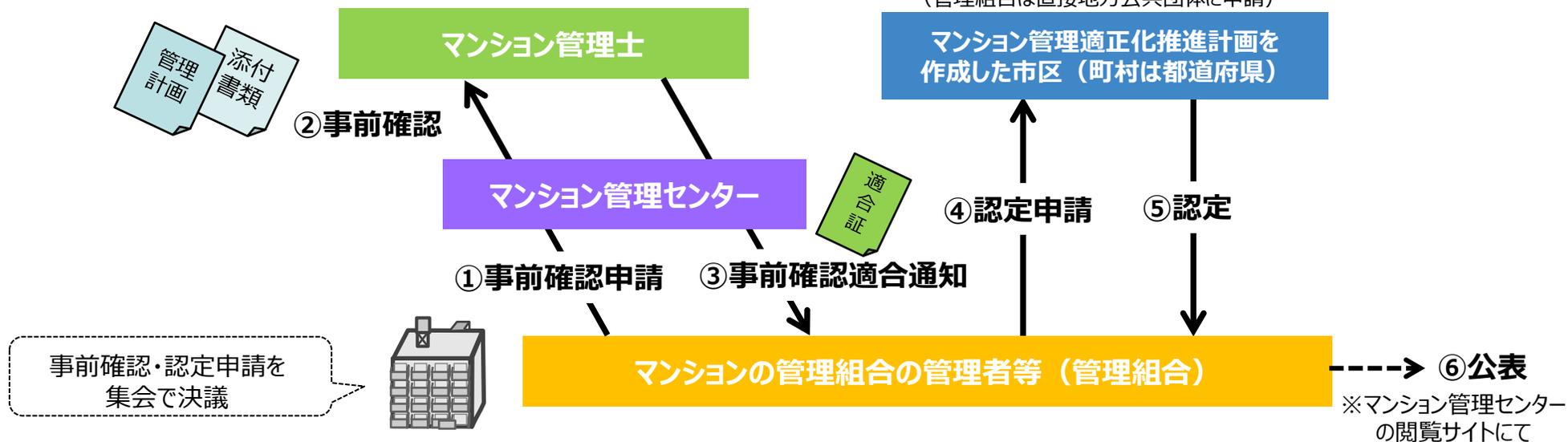
（※）地方公共団体による独自基準が上乗せで設けられている場合は、別途地方公共団体による審査が必要です。

### <管理計画認定事前確認の流れ（イメージ）>

※事前確認は、**新規申請時だけでなく、更新申請時も利用可能。**

※管理組合により申請内容が異なる**変更申請時は対象外。**

（管理組合は直接地方公共団体に申請）



# 管理計画認定制度を取得したマンションの事例

- 東京都板橋区の「高島平ハイツ」では、約50年にわたって自主管理体制の下で適正な管理を継続されてきました。
- 標準的でありながら極めて適切な管理が継続されてきたことが評価され、令和4年6月、全国第一号となる管理計画認定を取得。令和6年10月には、管理組合として「住生活月間功労者表彰（国土交通大臣表彰）」を受賞されました。

## 認定マンションの事例

マンション概要	マンション名	高島平ハイツ	建築年	昭和49年（築50年）
	総戸数	95戸	管理計画認定日	令和4年6月16日（全国初）
	申請のきっかけ	これまで自主管理で行ってきた取り組みが正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討しました。		



### 主な取組

- 新築時から現在まで、議事録等の合意形成に関する書類や、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類を全て適切に保管。修繕積立金に緊急時や災害時の予備費と建物解体費用を計上している。
- 高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行う、という独自の仕組み（「元気ですシステム」）を実施。
- 親睦会や除草活動等を通じて、コミュニティ活動の充実。必要なときに臨時総会もすぐ開催することが可能。
- 消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え防災対策も実施。

## 認定取得による管理意識の向上

### 管理組合からの声

- 「認定取得に向けた話し合いをきっかけに、マンション内の挨拶が増えた。臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった。」
- 「認定が取得できたことで、自分たちのマンションに誇りが持てた。このまま維持していきたい。」
- 「これまでの管理適正化に向けた取り組みが評価されて安心した。ずっと住みたい」

# 不動産ポータルサイトでも掲載が始まります！

- 管理計画認定を取得したマンションの情報が区分所有者や購入希望者等に対してより届きやすくなることを目的に、「**不動産情報サイト アットホーム**」内の「**建物ライブラリー**」において、令和6年5月30日から認定情報の公開が始まりました。

〇〇〇〇〇〇の建物情報

〇〇〇〇〇〇

すべて表示 新着物件のみ表示

募集中の物件が ・賃貸情報 12 件 あります

**認定済** マンション管理計画認定 認定日 2024年1月1日

所在地 〇〇県〇〇市〇〇区〇〇台〇丁目 [周辺地図を見る](#)

交通 JR〇〇線/〇〇

建物構造・階建 RC・〇階建

**認定済** マンション管理計画認定 認定日 2024年1月1日

新築マンション・分譲マンションをプラン

マンション管理評価 ?

管理評価総獲得  
ポイント **100** point

★★★★★

1.管理体制関係	20/20
2.建築設備関係	20/20
3.管理組合収支関係	40/40
4.耐震診断関係	10/10
5.生活関連	10/10

共用施設	あり 集会所、来客用駐車場、バイク置場、駐輪場、その他：フィットネスコーナー
省エネルギー性能	次世代省エネルギー基準適合（長期優良住宅相当）
管理委託形態	管理会社委託（全部）

▲「建物ライブラリー」詳細ページイメージ

## 管理計画認定制度に関するご相談

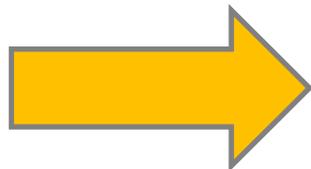
# マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

(運営：(一社)日本マンション管理士会連合会)

でお受けしております。

## 相談者

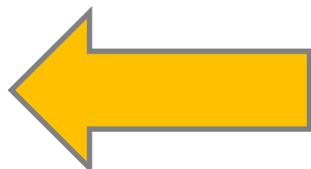
 マンション  
管理組合の  
役員・組合員

 管理計画認定制度等  
に関する相談

 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


 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)

 ホームページ : <https://www.nikkanren.org/>

 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  
マンション管理士会の相談員(※)

 ※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会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
- 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
- 認定のインセンティブについて
- 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。