

令和5年3月作成

さいたま市

マンション管理計画認定制度
認定申請の手引き

目次

1 制度概要	・・・ 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) 認定の対象	・・・ 1
(4) 認定の有効期間	・・・ 2
(5) 認定基準	・・・ 2
2 申請について	・・・ 3
(1) 申請者	・・・ 3
(2) 申請方法	・・・ 3
(3) 認定申請手数料	・・・ 6
(4) 必要書類	・・・ 7
3 認定後の手続き	・・・ 8
(1) 管理計画の更新	・・・ 8
(2) 管理計画の変更	・・・ 8
4 申請に係る相談窓口	・・・ 9

1 制度概要

(1) 管理計画認定制度とは

- ・管理計画認定制度とは、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「適正化法」という。）第5条の3に規定され、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に適正な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。
- ・認定を受けたマンションから認定情報の公開に関する承諾がある場合は、認定を受けた管理計画を有するマンションの名称、所在地、認定日、認定コード（認定したマンションに対して付与する番号）等の情報が本市のホームページ及び（公財）マンション管理センターが運営する専用の閲覧サイトで公表されます。（各マンションの管理計画の内容は公開されません。）

(2) 認定を受けることによるメリット

【市場評価】

- ・適正に管理されたマンションであることが市場において評価されます。

【管理意識の向上】

- ・区分所有者や居住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ります。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与されます。

【金利等の優遇】

- ・（独）住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げの措置が講じられる場合があります。また、「マンションすまい・る債」の利率上乘せの措置が講じられる場合があります。

（金利引き下げ等の詳細については、（独）住宅金融支援機構に確認してください。）

- ・長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事）が実施された場合に、固定資産税が減額される場合があります。※

※今後の国会で関連税制法が成立することが前提となります。また、築年数等一定の要件を満たすものに限りです。

(3) 認定の対象

- ・さいたま市内の分譲マンション

※販売前で管理組合が組織されていない新築マンションについては、適正化法に基づく管理計画認定制度とは別に、（公財）マンション管理センターが認定主体となる予備認定制度があります。

（詳細は（公財）マンション管理センターのホームページを確認してください。）

※賃貸マンションは申請できません。

(4) 認定の有効期間

- ・ 認定を受けた日から5年間
- ・ 認定の更新を受けることで有効期間は更新されます。

(5) 認定基準

管理計画認定の基準は次のとおりです。さいたま市の認定基準は、国土交通省がマンション管理適正化指針に定める基準と同一の内容です。

管理計画の認定基準
管理組合の運営
<ul style="list-style-type: none">・ 管理者等及び監事が定められている・ 集会（総会）が年1回以上開催されている
管理規約
<ul style="list-style-type: none">・ 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<ul style="list-style-type: none">・ 緊急時等における専有部分の立ち入り・ 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
<ul style="list-style-type: none">・ 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・ 直前の事業年度の終了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
長期修繕計画の作成及び見直し等
<ul style="list-style-type: none">・ 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額が集会（総会）で決議されている・ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている・ 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的な修繕積立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
その他
<ul style="list-style-type: none">・ 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている・ さいたま市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

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

2 申請について

(1) 申請者

マンションの管理組合の管理者等

管理者等とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条第 1 号の規定により選任された管理者又は区分所有法第 49 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいいます。

複合用途型マンションや団地型マンションの場合は以下のとおりです。

◇複合用途型マンションの場合

マンションの区分所有者全員によって構成された全体管理組合の管理者等

◇団地型マンションの場合

区分所有法第 68 条の団地型規約を定めている場合

団地管理組合の管理者等（区分所有法第 65 条団体）

区分所有法第 68 条の団地型規約を定めていない場合

団地管理組合の管理者等（区分所有法第 65 条団体）と

各棟の管理組合の管理者等（区分所有法第 3 条団体）との連名

(2) 申請方法

さいたま市への申請の前に（公財）マンション管理センターの「事前確認講習」を受けたマンション管理士による事前確認を受ける必要があります。

また、事前確認から申請までの一連の手続きは、（公財）マンション管理センターが運用するオンラインシステム「管理計画認定手続支援サービス」（以下「管理計画認定手続支援システム」という。）を利用して行います。

① 申請に係る合意

管理計画の認定申請について集会で決議（普通決議）を取ります。

集会とは、区分所有法第 34 条第 1 項に規定するものであり、臨時総会も含まれます。

（以下「集会（総会）」という。）

② 事前確認の依頼について

さいたま市へ認定申請をする前に（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システム」（事前確認）に入力し、添付書類を提出（アップロード）します。管理計画が認定基準に適合していることが確認された場合は、適合通知メールが届きます。

問い合わせ先：（公財）マンション管理センター 電話：03-6261-1274

③ 認定申請について

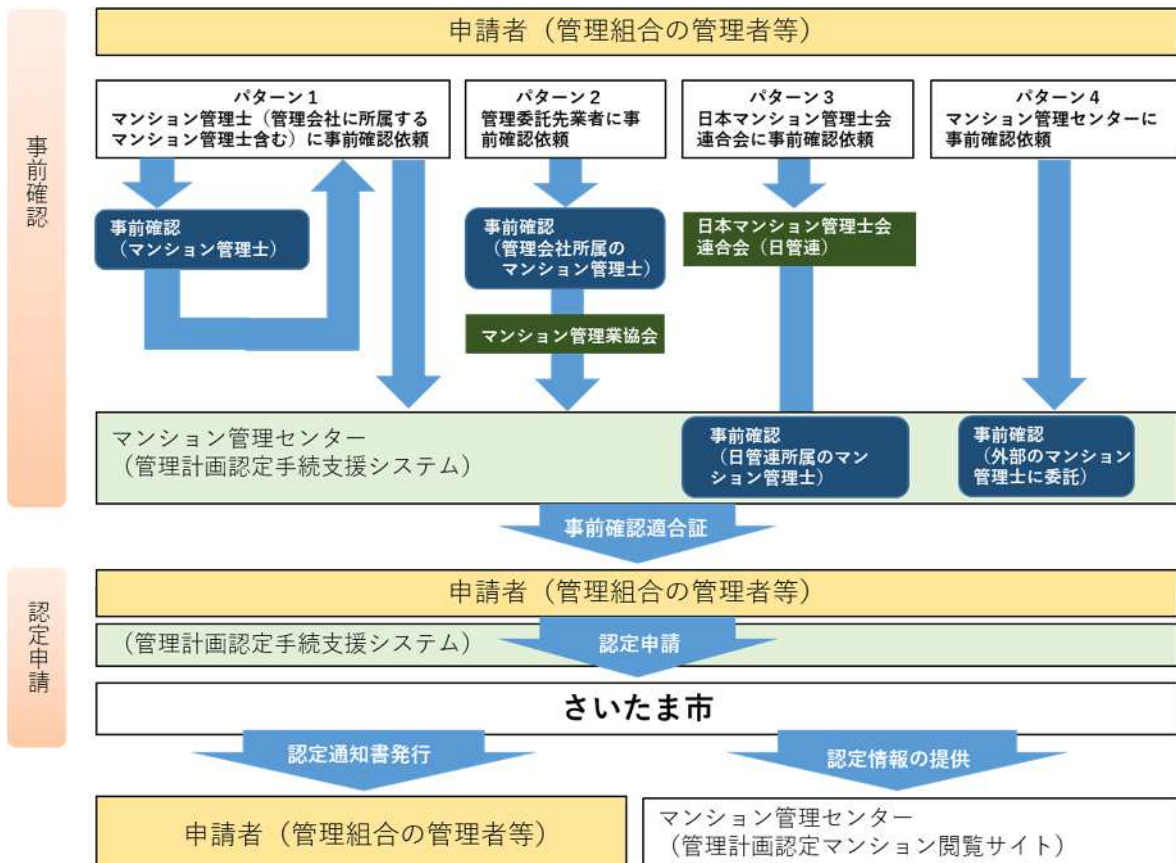
管理組合の管理者等は（公財）マンション管理センターから事前確認による適合通知メールを受信した後、管理計画認定手続支援システムにおいて、事前確認適合証を取得し、そのうえで「認定申請」ボタンを押下します。システム上で認定申請書を自動作成し、さいたま市へ認定の申請を行ってください。

※さいたま市の窓口へ直接提出する書類はありません。

申請の流れは4パターンあり、次のとおりとなります。

パターン1	マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士含む）に依頼する場合
パターン2	管理委託先業者に依頼する場合(マンション管理適正評価制度の併用)
パターン3	(一社) 日本マンション管理士会連合会に依頼する場合 (マンション管理適正化診断サービスの併用)
パターン4	(公財) マンション管理センターに直接申請をする場合

■申請パターン図



パターンごとの申請・お問合せ先

パターン1による申請の方

※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から管理を受託している管理会社の当該マンション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。

- ・管理計画認定手続支援サービス（事前確認済管理組合用）

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

- ・利用案内（事前確認済管理組合用）

[https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-](https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/07/ed23586370f63acbf54d1f507d65c18c.pdf)

[content/uploads/2022/07/ed23586370f63acbf54d1f507d65c18c.pdf](https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/07/ed23586370f63acbf54d1f507d65c18c.pdf)

お問合せ先（公財）マンション管理センター 電話：03-6261-1274

パターン2による申請の方

⇒（一社）マンション管理業協会又は管理会社にご相談ください。

- ・（一社）マンション管理業協会「マンション管理適正評価制度」

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

- ・管理計画認定手続支援サービス（一般管理組合用）

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

パターン3による申請の方

⇒（一社）マンション管理士会連合会にご相談ください。

- ・（一社）マンション管理士会連合会「マンション管理適正化診断サービス」

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

お問合せ先（一社）マンション管理士会連合会 電話：03-5801-0843

- ・管理計画認定手続支援サービス（一般管理組合用）

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

パターン4による申請の方

- ・管理計画認定手続支援サービス（一般管理組合用）

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

- ・利用案内（一般管理組合用）

[https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-](https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/07/e4cb73fbe605daf025114200e3aaa799.pdf)

[content/uploads/2022/07/e4cb73fbe605daf025114200e3aaa799.pdf](https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/07/e4cb73fbe605daf025114200e3aaa799.pdf)

お問合せ先（公財）マンション管理センター 電話：03-6261-1274

(3) 認定申請手数料

認定申請に際しては、(公財)マンション管理センターの管理計画認定手続支援システムの利用にあたり、(公財)マンション管理センターに対し利用料 10,000 円の支払いが必要です。(マンション管理業協会を利用する場合は、マンション管理業協会への支払いとなります。)

また、申請パターン 1～4 により、事前確認審査料及び併用する他団体の管理状況評価サービスの利用料の支払いが必要な場合があります。

詳細は各実施団体のホームページ(前項参照)を確認してください。

なお、さいたま市への認定申請手数料は無料です。

(4) 必要書類

認定申請に必要な書類は次のとおりです。なお、認定申請及び更新申請は、(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システムを利用し、申請手続きをインターネット上で行ってください。必要書類については次のとおりとなります。

提出が必須である書類		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"> ・ 認定申請を行うことについて決議していること ・ 管理者等を選任することについて決議していること（※1） ・ 監事を置くことについて決議していること（※1） ・ 長期修繕計画の作成又は変更することについて決議していること（※1） ・ 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について決議していること（※1） ・ 認定申請日の直前に集会（総会）が開催されていること（※2）
②	管理規約の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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について定められていること ・ 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 ・ 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	貸借対照表及び収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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）において決議されていること（※3） ・ 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（※3） ・ 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の書類と併せて確認）（※3）
④	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
⑤	長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること ・ 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） ・ 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 ・ 長期修繕計画の計画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（※5） ・ 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こと
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"> ・ 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

※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当該事項を証する書類（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への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会（総会）を開催することができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、遅滞なく集会（総会）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（総会）において決議された収支予算書が必須です。

※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集会（総会）の議事録の写しが必要となります。

※5 修繕積立金ガイドライン（国土交通省）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。

3 認定後の手続き

(1) 管理計画の更新

- ・認定を受けた管理計画は5年ごとに更新しなければ効力を失います。
- ・認定の有効期間の満了日までに認定の更新申請があった場合、従前の認定は、当該認定の有効期間の満了後も更新申請に対する処分（認定又は不認定）がなされるまでの間はその効力を有します。
- ・更新の申請手続き及び基準は、新規申請と同様となります。

(2) 管理計画の変更

- ・管理者等は認定を受けた管理計画の変更（軽微な変更を除く）をしようとするときは、変更認定申請書および当初の管理計画の認定申請書に添付した添付書類のうち変更に係るものをさいたま市に提出し、変更の認定を受ける必要があります。
- ・さいたま市から変更認定通知書が交付されます。
※変更の申請は、（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システムの利用ができません。さいたま市に直接提出してください。

軽微な変更^①に該当するもの 軽微な変更^②に該当する場合、手続きは不要です。

- 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
- 2以上の管理者等を置く管理組合^③にあつては、その一部の管理者等の変更
(※認定又は認定の更新があつた際に管理者等であつた者のすべ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
- 規約の変更であつて、監事の職務及び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。）の定めによる特定の者のみが立ち入ることができる^④とされた部分への立入りに関する事項
 - ・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 申請に係る相談窓口

●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】

認定基準や申請手続きなどについて、専門知識を有するマンション管理士による相談ダイヤルが開設されておりますので、ご活用ください。

電話番号：03-5801-0858

受付時間：月曜から金曜 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会の相談員

●本手引きに関するお問合せ

【さいたま市 建設局 建築部 住宅政策課 マンション管理支援係】

電話：048-829-1518 FAX：048-829-1982

ホームページ「さいたま市のマンション管理支援について」

：<https://www.city.saitama.jp/001/007/014/p019832.html>

ホームページ「マンション管理計画認定制度について」

：<https://www.city.saitama.jp/001/007/014/p088684.html>