

令和4年11月1日より、

台東区で「マンション管理計画認定制度」が始まりました

■ マンション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」が改正され、マンション管理計画認定制度が創設されました。

マンション管理計画認定制度とは、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地方公共団体から認定を受けることができる制度です。

台東区では、令和4年11月1日から制度を開始しました。

■ 認定を取得することによる金利等の優遇

管理計画の認定を取得することで、以下のとおり融資金利の引き下げ等が利用できます。

- 認定を取得したマンションを購入する際、住宅金融支援機構の「フラット35」を利用すると、当初5年間において年0.25%の金利が引き下げられます。
- 認定を取得したマンションが共用部分の改修時に、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する場合、全期間において年0.2%の金利が引き下げられます。
(「マンションすまい・る債」の積立を行っている場合、さらに金利が引き下げられます)
- 認定を取得したマンションの管理組合が、住宅支援機構の「マンションすまい・る債」を購入する場合、利率が上乘せされます(上乘せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定されます)。

■ 対象

台東区内の既存の分譲マンション

※本制度の申請(事前確認を含む)には、管理組合の総会での決議が必要です。

■ 申請者

マンションの管理組合の管理者等

※管理者等：区分所有法第25条第1号の規定により選任された管理者又は同法第49条第1項の規定により置かれた理事

(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と各棟の管理組合の管理者等との連名

■ 認定の基準

下表のとおり。なお、台東区の独自基準はなく、国がマンション管理適正化方針に定める基準と同一の内容です。

| 管理計画認定の基準 | |
|---------------------------|---|
| 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（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か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在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。 |
| 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。（※） |

※5②の基準について、台東区マンション管理適正化指針では、国の基準以外の独自基準を設けていないことから、1①から5①までの16項目に適合する場合、5②の基準に対しても適合することとなります。

■ 当初認定申請・更新申請時の提出書類

当初認定申請及び更新申請に提出する書類については、下表（１）及び（２）のとおり。

なお、当初認定申請及び更新申請については、マンション管理センターが提供する管理計画認定手続支援サービスにより、オンライン申請を行ってください。

（１）当初認定申請・更新申請のときに提出していただく書類

| No | 提出書類 | 認定基準 の項目 |
|----|--|------------------------|
| 1 | 認定申請書 | |
| 2 | 事前確認適合証 | |
| 3 | 集会（総会）の議事録の写し ・認定申請を行うことを決議したもの ・管理者等を選任することを決議したもの（※１） ・監事を置くことを決議したもの（※１） ・直近に開催されたもの（１年以内） ・長期修繕計画の作成又は変更することを決議したもの（７年以内）（※１） | 1①・1②・ 1③・4①・ 4② |
| 4 | 管理規約の写し | 2①・2②・ 2③ |
| 5 | 貸借対照表及び収支計算書 ・直前の事業年度の集会（総会）において決議されたもの（※２） | 3①・3②・ 3③ |
| 6 | 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 | 3③ |
| 7 | 長期修繕計画の写し | 4①・4③・ 4④・4⑤・ 4⑥ |
| 8 | 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 | 5① |

※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、管理者等が選任されたこと・監事が置かれたこと・長期修繕計画が作成又は変更されたことを証する書類

※２：直前の事業年度がない場合には、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

(2) 当初認定申請・更新申請のときに、必要に応じて提出していただく場合がある書類

| No | 提出書類 | 認定基準の項目 |
|----|--|---------|
| 1 | 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 ・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）が開催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を確認する必要がある。 | 1③ |
| 2 | マンションの除却予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写し （マンションの除却等が想定されている場合） | 4③ |
| 3 | 専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書 （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） | 4⑤ |

■当初認定申請・更新申請の流れ

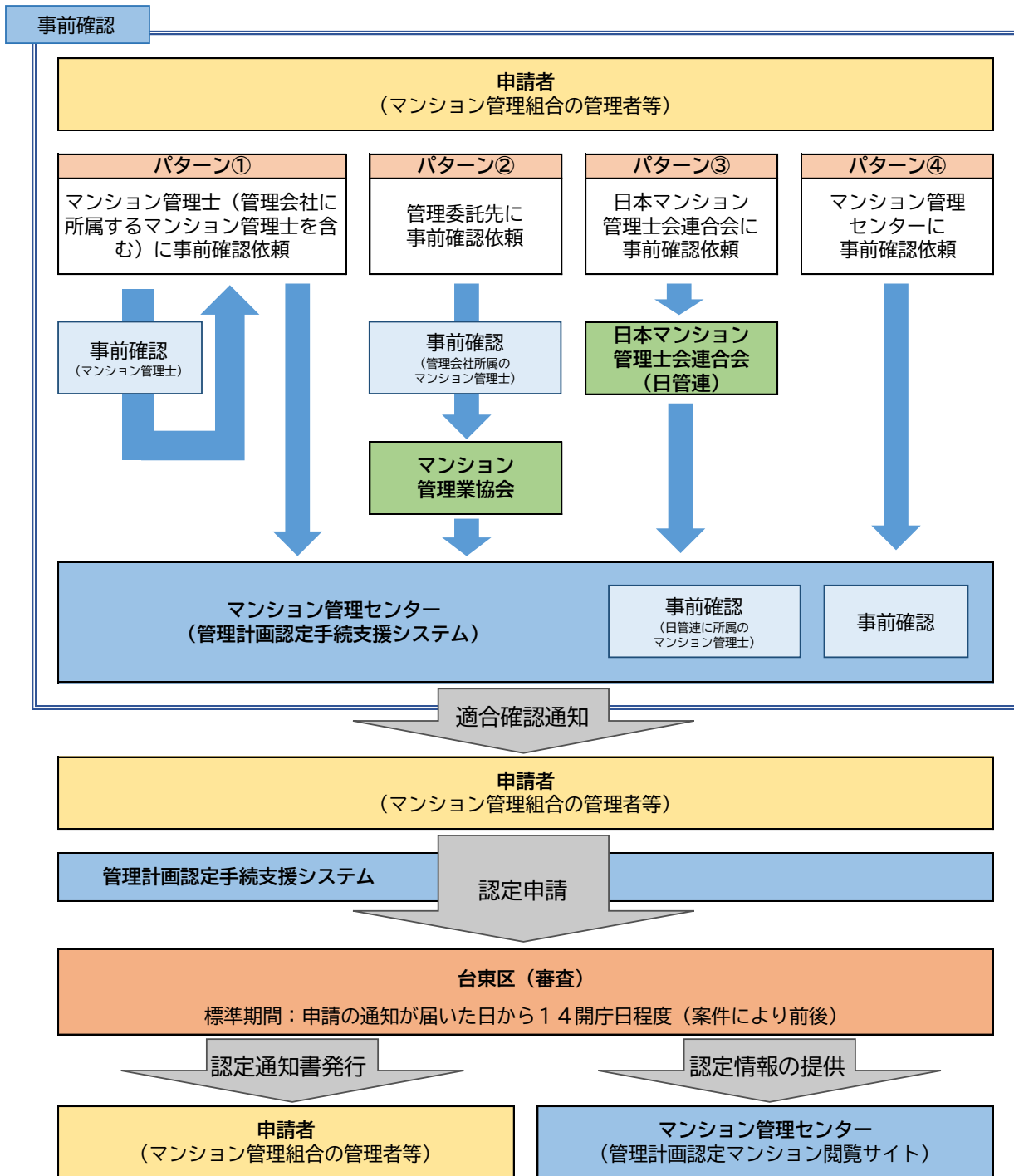
(1) 申請までの流れについて

| No | 手順 | 主な内容 |
|----|--------------------------|---|
| 1 | 「台東区マンション管理組合登録制度」への登録 | 台東区の制度である「台東区マンション管理組合登録制度」に事前に登録をお願いいたします。すでに登録済みの場合は内容の変更等がないか確認させていただく場合がございます。 |
| 2 | 事前確認の依頼、 「事前確認適合証」の取得 | （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」（インターネットサイト）を利用し、マンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認する「事前確認」を行っていただき、マンション管理センターから「事前確認適合証」を取得してください。 |
| 3 | 台東区への認定申請 | 「事前確認適合証」の取得後、「管理計画認定手続支援システム」から、台東区へ認定申請を行ってください。 |

(2) 管理計画認定（事前確認）の申請パターン4種類について ※いずれかをお選びください

| No | 依頼先 | 備考 |
|----|--------------------------------|---------------------------|
| 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を含む） | |
| ② | 管理委託先（マンション管理業協会に属している管理会社等） | マンション管理適正評価制度と同時申請できます |
| ③ | 日本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と同時申請できます |
| ④ | マンション管理センター | |

(3) 管理計画認定の申請パターン①～④と手続きの流れについて（図解）



(国土交通省及びマンション管理センターの資料をもとに作成)

■認定の有効期間

認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間です。有効期間の満了日までに認定の更新申請を行わない場合は、認定は失効します。なお、台東区からは有効期間満了に関する通知等はいりませんので、ご注意ください。

■変更認定申請について

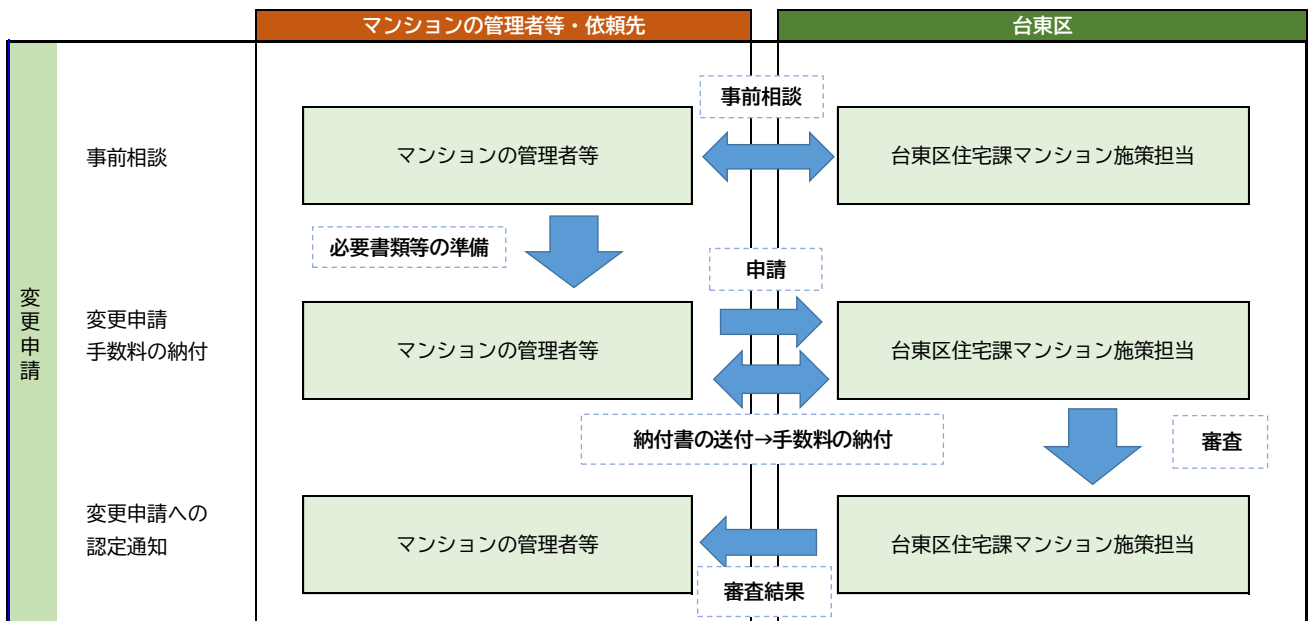
認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、原則として変更が生じる事実のあった日の翌日から起算して1年を経過する日又は認定に係る有効期間の満了日の前日から起算して二个月前の日までに変更認定申請を行う必要があります（一部例外あり）。

変更認定申請については、事前に台東区住宅課マンション施策担当へお問い合わせいただき、変更理由に応じた書類を提出してください。

（１）変更認定申請の方法

変更認定申請書の正本及び副本それぞれに変更に係る添付書類を添え、台東区住宅課マンション施策担当へご提出ください（郵送又は窓口）（変更認定申請はオンライン申請ができません）。

（２）変更認定申請の手続きの流れについて（図解）



（３）変更認定申請を要しない軽微な変更

以下に記載した内容の変更については、変更認定申請を要しない軽微な変更となります。手数料はかかりません。「認定管理計画に係る軽微な変更届」の正本及び副本それぞれに変更に係る添付書類を添え、台東区住宅課マンション施策担当へご提出ください（郵送又は窓口）。

【軽微な変更にあたるもの】

- ①長期修繕計画の変更のうち、マンションの修繕の内容又は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）の変更を伴わないもの
- ②長期修繕計画の変更のうち、修繕資金計画（同上）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
- ③2以上の管理者等を置く管理組合において、その一部の管理者等の変更
- ④監事の変更
- ⑤規約の変更であって、監事の職務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

(参考) マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第1条の5第4号

4 規約に次に掲げる事項が定められていること。

イ マンションの管理のため必要となる、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ができることとされた部分への立入りに関する事項

ロ 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存に関する事項

ハ 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

■申請に係る費用について

(1) 当初認定申請・更新申請

| 内容 | 費用 | 支払先 |
|---------------|--------------------------------|-------------|
| システム使用料 | 10,000円 | 依頼先にご確認ください |
| 事前確認審査料 | おおむね10,000円程度 (依頼先により異なります) | |
| 区の手数料(基本手数料) | 4,100円 | 台東区 |
| 区の手数料(加算手数料)※ | 1,800円 | |
| 総額 | 24,100円程度(長期修繕計画が1件の場合) | |

(2) 変更認定申請

変更内容が複数ある場合、各項目に係る手数料を合算した金額が手数料の合計額となります。

なお、変更認定申請を要しない軽微な変更の場合は、手数料はかかりません。

| 変更内容 | 基本手数料 | 加算手数料※ | 支払先 |
|--------------------------|--------|--------|-----|
| 「管理組合の運営」の基準に係る事項 | 4,800円 | 2,600円 | 台東区 |
| 「管理規約」の基準に係る事項 | 4,000円 | 2,600円 | |
| 「管理組合の経理」の基準に係る事項 | 4,600円 | 2,800円 | |
| 「長期修繕計画の作成、見直し等」の基準に係る事項 | 9,800円 | 5,200円 | |
| 「その他」の基準に係る事項 | 2,900円 | 1,700円 | |
| 上記以外の事項の変更 | 2,000円 | 900円 | |

※加算手数料とは、長期修繕計画が1つ増えるたびに手数料に加算される金額を表します。

■報告の徴収等について

管理計画の認定を受けたマンションの管理者に対して、台東区からマンションの管理状況について報告を求める場合があります。

■問い合わせ先等一覧

| 内容 | 問い合わせ先 |
|--|--|
| 認定申請・制度全般に関すること | 〒110-8615 台東区東上野 4-5-6 台東区役所 5階 台東区都市づくり部住宅課 マンション施策担当 電話：03-5246-9028（直通） HP： https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/jutaku/sumai/bunjo/mansion_kanrikeikaku.html  |
| 事前確認及び管理計画認定手続支援サービスに関すること | 公益財団法人 マンション管理センター 企画部 電話：03-6261-1274 HP： https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html |
| マンション管理適正評価制度に関すること（※1） | 一般社団法人 マンション管理業協会 電話：03-3500-2721 HP： http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html |
| マンション管理適正化診断サービスに関すること（※2） | 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 電話：03-5801-0843 HP： https://www.nikkanren.org/link/shindan.html |
| 「フラット35」、 「マンション共用部分リフォーム融資」及び 「マンションすまい・る債」に関すること | 独立行政法人 住宅金融支援機構 （フラット35に関すること） 住宅金融支援機構 フラット35ダイヤル 電話：0120-0860-35 HP： https://www.flat35.com/index.html （マンション共用部分リフォーム融資に関すること） 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり融資グループ 電話：03-5800-9366 HP： https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html （マンションすまい・る債に関すること） 住宅金融支援機構 住宅債権事務センター 電話：03-5800-9479 HP： https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html |

※1 マンション管理適正評価制度

（一社）マンション管理業協会が行う、管理状態や管理組合運営の状態を審査し、6段階で評価する制度。項目別に5段階評価され、一定の情報をインターネット上で一般公開することができ、管理状況等の可視化による流通価格・資産価値の向上が見込まれる。

※2 マンション管理適正化診断サービス

（一社）日本マンション管理士連合会が行う、管理状況全般に関する診断を行う制度。
 診断結果により、日新火災海上保険のマンション共有部分火災保険の割引を受けられる場合があるほか、高評価（S評価・A評価）のマンションはインターネット上で一般公開できる。