

八代市マンション管理計画認定制度の手引き

令和5年11月

八代市

1、マンション管理計画認定制度について

「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、令和4年4月から、管理計画認定制度が創設されました。

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。

この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ほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されています。

(1) 認定を取得することで期待されるメリット

管理計画の認定を取得することで、次のメリットが期待されます。

- ①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ります。
- ②適正に管理されたマンションとして、市場において評価されます。
- ③適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上に繋がります。

(2) 認定を取得したマンションに対しての優遇措置

①管理計画を受けた場合のマンションへの優遇措置

- ・管理計画認定マンションを購入する場合、住宅金融支援機構の「フラット 35」の借入金利を5年間、年0.25%引き下げ。
- ・管理計画認定マンションが大規模修繕を行う場合、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」の借入金利を年0.2%引き下げ。
- ・管理計画認定マンションが、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る 債」を購入する場合、利率（10年満期時の年平均利率）を0.05%引き上げ。

②令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げて管理計画の認定を受けたマンションへの優遇措置

※上記に加えて、下記の優遇措置を受けることができます。

- ・令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に2回目以降の長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装工事）を完了した築20年以上10戸以上の管理計画認定マンションは、各区分所有者が翌年度支払う固定資産税（建物部分のみ）を1/3減額。

2、認定の対象

八代市内の分譲マンションが対象です。

※新築マンションに対しては、法律に基づく管理計画認定制度とは別に、公益財団法人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（詳しくは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）。

申請は、管理組合の管理者等（通常は管理組合の理事長、または管理組理法人の理事）が行います。複合用途型マンションの場合は全体管理組合の管理者等が、団地型マンションの場合は団地管理組合の管理者等がそれぞれ申請者となります。

3、申請の流れ

（1）管理組合内の合意形成

まず、管理組合内にて、管理計画認定申請について、総会で決議を取ります。

（2）認定申請

八代市へ認定申請する前に、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」（事前確認）を利用し、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事前に確認したことを証する「事前確認適合証」の発行を受ける必要があります。

事前確認を行うことで、八代市への認定申請に当たっては、同サービスによるインターネット上の電子システム（オンライン上）で行うことが可能となります。

また、市が事前確認適合証を審査に活用することで、認定手続きの円滑化を図ります。

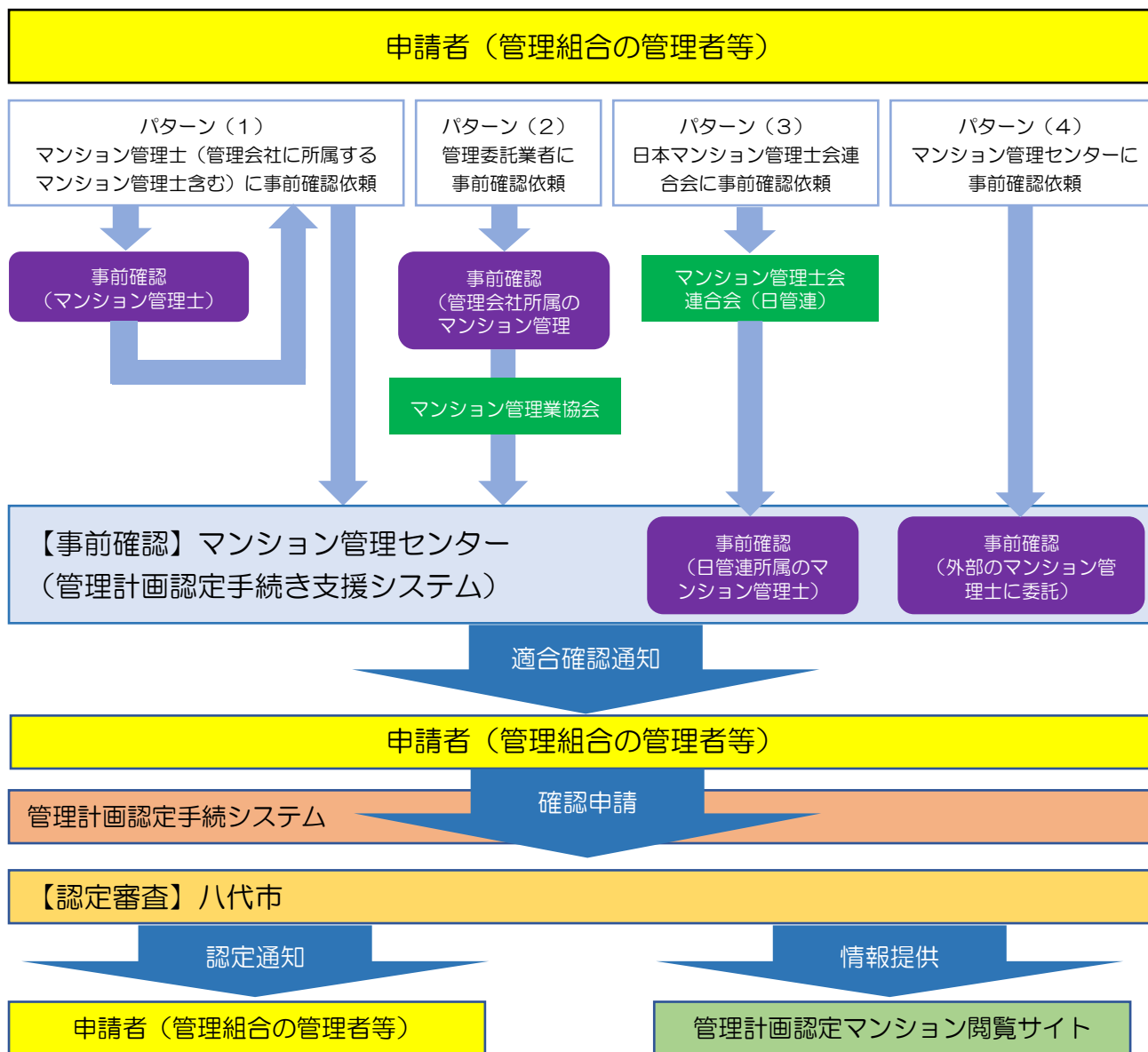
なお、事前確認と併せて、他団体の管理状況評価サービスを申請することも可能です。

【パターン①】 マンション管理適正評価制度（マンション管理業協会）

【パターン②】 マンション管理適正化診断サービス（日本マンション管理士会連合会）

※八代市に直接申請は出来ませんので、ご注意ください。

申請の流れは4パターンあり、下図のとおりです。



(マンション管理センター資料を参考作成)

(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）に依頼する場合

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してください。

※ 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の申請 URL）

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



■管理計画認定手続支援サービス（事前確認済管理組合 利用案内）

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2023/07/158f50aefe2e4e01cc5f7175501c351c.pdf>



（２）管理委託先（管理会社）を經由して、「マンション管理適正評価制度」と併せて依頼する場合

（一社）マンション管理業協会または管理会社にご相談ください。

■マンション管理適正評価制度

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



■評価制度経由の管理計画認定申請方法について（パンフレット）

https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/pamphlet_202210.pdf



（３）（一社）日本マンション管理士会連合会を經由して、「マンション管理適正化診断サービス」と併せて依頼する場合

（一社）日本マンション管理士会連合会にご相談ください。

■マンション管理適正化診断サービス

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



■マンション管理適正化診断サービス（パンフレット）

https://www.nikkanren.org/wp-content/uploads/2022/04/shindan-panf_202204.pdf



(4) マンション管理センターに依頼する場合

(公財) 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、事前確認と併せて申請してください。

■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



■管理計画認定手続支援サービス（一般管理組合 利用案内）

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2023/04/158f50aefe2e4e01cc5f7175501c351c.pdf>



4、申請に係る費用

管理計画認定手続支援サービスの利用にあたり、手数料が別途かかります。

(1) システム利用料

1 申請あたり 10,000 円（税込）

(2) 事前確認審査料

マンション管理士が事前確認を行う際に要する手数料になります。
申請方法によって手数料は異なりますので、依頼先にご確認ください。

【参考】 マンション管理センターに依頼する場合
長期修繕計画 1 計画あたり 10,000 円（税込）

(3) 管理計画認定手数料

管理計画認定に係る手数料について、八代市は無料になります。

5、認定基準と必要書類

(1) 認定基準

管理計画認定の基準は次のとおりです。なお、八代市の独自基準はなく、国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となります。

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に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、八代市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。

(2) 申請に必要な書類

認定申請に必要な書類は次のとおりです。なお、当初の認定申請及び更新申請は、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」(事前確認)を利用し、申請手続きをインターネット上の電子システム(オンライン上)で行ってください。

① 提出が必須である書類

提出書類	認定基準の項目	備考
認定申請書		
事前確認適合証		
集会(総会)の議事録の写し	1①・1②・ 1③・4①・ 4②	次のそれぞれの議事録の写し ・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(※) ・監事を置くことを決議したもの(※) ・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)(※) ※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
管理規約の写し	2①・2②・2 ③	
貸借対照表及び収支計算書	3①・3②・ 3③	直前の事業年度の集会(総会)において決議され たもの(※) ※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
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	
長期修繕計画の写し	4①・4③・ 4④・4⑤・4 ⑥	
組合員名簿(区分所有者名簿)	5①	これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新

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を確認することができる書類		していることに関する表明保証書等
--	--	------------------

② 必要に応じて提出が必要となる書類

提出書類	認定基準の項目	備考
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	1 ③	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。
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	4 ③	マンションの除却等が想定されている場合
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	4 ⑤	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

(3) 認定通知

八代市が申請内容について審査後、申請者へマンション管理センターから「マンション管理計画認定通知書発行のお知らせ」メールが送信されます。

後日、八代市から「認定通知書」を郵送で発送いたします。

(4) 認定マンションの公表

認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションは、(公財)マンション管理センターホームページ内の管理計画認定マンション閲覧サイトで公表されます。

■管理計画認定マンション閲覧サイト

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

(5) 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、認定は失効します。

6、その他の手続き

(1) 変更認定申請

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、変更認定申請が必要です。

なお、変更認定申請を行う場合は、事前に市へ相談してください。

① 変更認定申請の方法

変更認定申請では、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」(事前確認)及び電子システムは利用できません。

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、八代市に直接提出してください。

② 変更認定申請を要しない軽微な変更

- ・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
- ・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
- ・2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
- ・監事の変更
- ・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

マンションの管理の適正化の推進に関する法施行規則第1条の5

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

③ 変更認定申請の費用

変更認定申請に際しては、費用はかかりません。

④ その他

八代市は、管理計画を認定したマンションの管理者等に対し、マンションの管理の状況についての報告を求める場合があります。

6、関連情報・問い合わせ先等

■管理計画認定手続支援サービス（事前確認）について

公益財団法人マンション管理センター 企画部

TEL 03-6261-1274

HP https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html



■マンション管理全般及び法改正について

国土交通省HP（マンション管理について）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

国通省マンション管理・再生ポータルサイト

<https://2021mansionkan-web.com>



■事前確認と併せて申請することが可能な評価サービスについて

・マンション管理適正評価制度

一般社団法人 マンション管理業協会

TEL 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

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

TEL 03-5801-0843 HP

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



■「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げについて

・フラット35

独立行政法人 住宅金融支援機構 【フラット35】ダイヤル

TEL 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

独立行政法人 住宅金融支援機構 九州支店 まちづくり業務グループ

マンション・まちづくり融資グループ

TEL 092-233-1509

HP <https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>



八代市マンション管理計画認定制度の手引き

八代市 建設部 住宅課

〒866-8601 八代市松江城町 1-25

TEL:0965-33-4122

FAX:0965-33-4461

E-mail:juutaku@city.yatsushiro.lg.jp
