

**蒲郡市**

**マンション管理計画認定制度**

**申請の手引き**

令和5年10月

蒲郡市 建設部 建築住宅課

## 目次

1	概要 .....	1
	(1) 管理計画認定制度とは .....	1
	(2) 認定を受けるメリット .....	1
2	申請について .....	2
	(1) 申請の主な流れ .....	2
	(2) 認定基準及び添付書類 .....	4
	(3) 申請に要する費用 .....	6
	(4) 有効期限 .....	6
	(5) 申請者 .....	6
3	認定後の手続き .....	7
	(1) 認定の更新 .....	7
	(2) 管理計画の変更 .....	7
	(3) 認定申請の取下げ .....	8
4	参考 .....	9

# 1 概要

## (1) 管理計画認定制度とは

管理計画認定制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして、蒲郡市から認定を受けることができる制度です。

なお、管理計画認定制度は、「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体において運用が可能となっており、蒲郡市は、令和5年9月に「蒲郡市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。

## (2) 認定を受けるメリット

管理計画の認定を取得することで、次のような効果が期待されます。

- ・区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれることにより、管理水準の維持向上が図れる。
- ・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る。
- ・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る。
- ・「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ※1
- ・「マンションすまい・る債」の利率上乘せが適用される。※1
- ・特定の要件を満たすことで、マンション長寿命化促進税制により固定資産税が減税される場合があります。※2

### ※1：管理計画の認定を受けた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

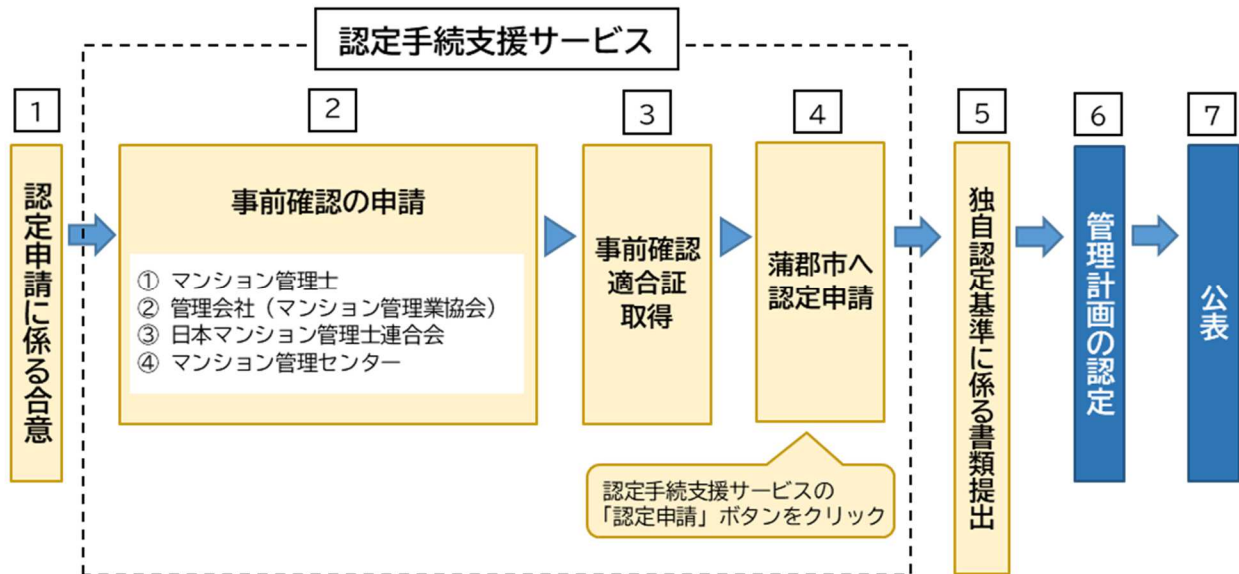
- 令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間に2回目以降の長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事）を完了した築20年以上10戸以上の管理計画認定マンションは、各区分所有者が翌年度支払う固定資産税（建物部分のみ）を1/3減額。

## 2 申請について

### (1) 申請の主な流れ

蒲郡市に申請する前に、(公財) マンション管理センターが実施する事前確認講習を受けたマンション管理士により、管理計画の内容確認(以下「事前確認」という。)を受ける必要があります。

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「管理計画認定手続支援サービス」(以下「認定手続支援サービス」という。)を利用します。



#### 1 認定申請に係る合意

認定申請を行うことについて、総会(臨時総会を含む)で決議をする。

#### 2 事前確認の申請

マンション管理センターへの事前確認の申請は、4つの依頼方法があります。いずれかの方法を選択してください。

- ① マンション管理士
- ② 管理会社 (マンション管理業協会)
- ③ 日本マンション管理士連合会
- ④ マンション管理センター

詳細はP 3参照してください

※当該団体へ直接依頼してください。

#### 3 事前確認適合証の取得

事前確認により、管理計画が認定基準を満たしていると認められると、認定手続支援サービスを通して、事前確認適合証が(公財)マンション管理センターより発行されます。

#### 4 蒲郡市へ認定申請

認定手続支援サービスの「認定申請」のボタンをクリックし、蒲郡市へ認定申請をしてください。

認定手続支援サービス

## 5 独自認定基準に係る書類提出

マンション管理士等の事前確認を受けた後、蒲郡市の独自認定基準である「防災に関する取組の実施」の審査のため、「表明保証書（第1号様式）」を提出してください。

### 【提出の方法】

蒲郡市のオンラインシステム（LOGOフォーム）にて申請を行ってください。

URL : <https://logoform.jp/form/UpCD/380864>



## 6 管理計画の認定

蒲郡市が申請内容の審査を行った後に、認定通知書等を郵送にて送付します。

## 7 公表

事前確認の申請時に、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の閲覧サイトで公表されます。

### 事前確認の申請方法（詳細）

#### ① マンション管理士

- マンション管理センターが実施する事前確認講習を受けたマンション管理士に直接依頼してください。依頼先のマンション管理士にご相談ください。

(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。)

#### ② 管理会社（マンション管理業協会）

- マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」と併用した申請です。管理会社又はマンション管理業協会にご相談ください。

#### ③ 日本マンション管理士連合会

- 日本マンション管理士連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併用した申請です。日本マンション管理士連合会にご相談ください。

#### ④ マンション管理センター

- 認定手続支援サービスを通して、マンション管理センターに依頼します。マンション管理センターにご相談ください。

※各団体の連絡先については、P9を参照ください。

## (2) 認定基準及び添付書類

認定基準		確認対象書類
<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し</li> </ul> ※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が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）
2	監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し</li> </ul> ※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監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）
3	集会が年1回以上開催されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し</li> </ul>
<b>②管理規約</b>		
1	管理規約が作成されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の写し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の写し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の写し</li> </ul>
<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	<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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> </ul> ※当該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において決議された収支予算書

認定基準		確認対象書類
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	<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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> <li>※当該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において決議された収支予算書</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該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</li> <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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> <li>※当該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において決議された収支予算書</li> </ul>
<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にて決議されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> <li>・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> <li>※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長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul>

認定基準		確認対象書類
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	・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、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）
2	<u>防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること</u> ア 自主防災組織を組織 イ 災害時の対応マニュアルを作成 ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 エ 非常食や飲料水を備蓄 オ 防災用名簿を作成 カ 定期的に防災訓練を実施 キ <u>その他管理組合として実施する防災に関する取組</u>	・防災に関するア～キの取組のうち一つ以上を管理組合として実施していることが確認できる書類（「蒲郡市マンション管理計画の認定等に関する要綱」に基づく表明保証書（第1号様式））

※ 下線部分は、蒲郡市の独自認定基準です。

その他の認定基準は、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。

### (3) 申請に要する費用

蒲郡市への申請手数料は「無料」です。

ただし、認定手続支援サービスの利用料<sup>\*1</sup>や事前確認審査料<sup>\*2</sup>が別途かかります。

※1：（公財）マンション管理センターへお問い合わせください。

※2：事前確認依頼先へお問い合わせください。

### (4) 有効期限

認定の有効期限は、5年間です。

※ 認定の効力を継続するためには、認定の更新申請が必要です。

なお、認定の更新を受けるため、当初の認定の有効期間が満了する前に更新の申請をした場合、有効期間の満了日後も更新認定又は不認定の通知が届くまでの間、従前の認定は有効です。

### (5) 申請者

管理計画の認定申請ができるのは、原則として蒲郡市内の分譲マンションの管理組合の管理者等<sup>\*</sup>です。

（※総会等で選任された管理者又は、管理組合法人の理事です）

### 3 認定後の手続き

#### (1) 認定の更新

認定を受けた場合、認定の有効期間は認定を受けた日から5年間であるため、認定の有効期間内に認定の更新を行うことで認定の効力を継続することができます。

更新を行わない場合は、認定の効力を失います。

##### 【申請の時期】

認定期間満了日の前日から起算して1カ月前から認定の有効期限内

##### 【申請の流れ・添付書類・費用等】

当初の認定申請時と同様です。(P2～3参照)

#### (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（省令別記様式第一号の五）及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蒲郡市に提出し、変更の認定を受ける必要があります。変更の申請にあたっては、蒲郡市へ直接（蒲郡市のオンラインシステムを利用）提出してください。

なお、軽微な変更該当する場合は、手続き不要です。

##### 【提出の方法】

蒲郡市のオンラインシステム（LOGOフォーム）にて申請を行ってください。

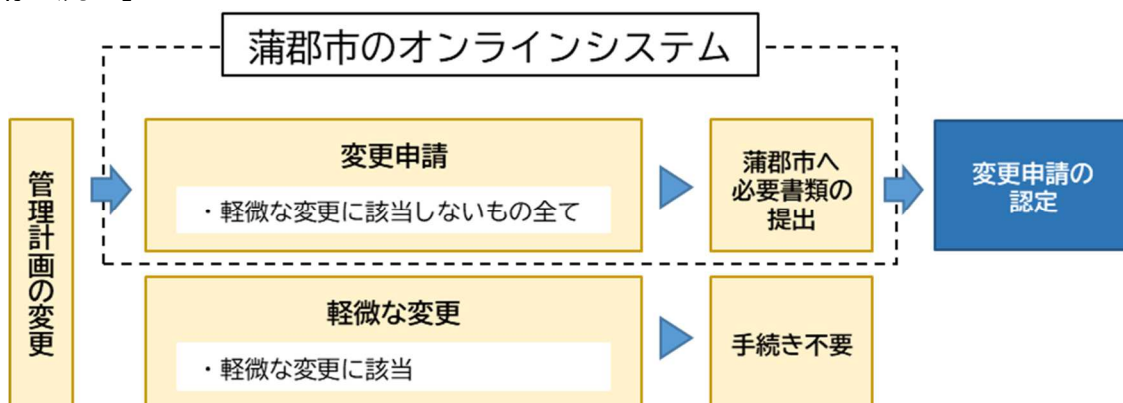
URL：<https://logoform.jp/form/UpCD/380864>



##### 【申請の時期】

認定を受けた管理計画に変更（軽微な変更を除く）があったとき

##### 【申請の流れ】



## 【必要書類】

- ・変更認定申請書（省令別記様式第一号の五）
- ・当初の認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの

申請後、蒲郡市で審査を行い「変更認定通知書」を送付します。

### 軽微な変更該当するもの

- 長期修繕計画の変更のうち、次に該当するもの
  - ・修繕の内容又は実施時期の変更で、計画期間又は修繕資金計画を変更しないもの
  - ・修繕資金計画※の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの
    - ※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
- 2以上の管理者等を置く管理組合であって、その一部の変更（複数回の変更で認定当初の管理者が全員管理者から外れる場合は、その時点で変更手続きが必要です）
- 監事の変更
- 管理規約の変更で、監事の職務及び規約に掲げる次に該当しない変更
  - ・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ができる部分への立入に関する事項
  - ・マンションの点検、修繕その他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

## (3) 認定申請の取下げ

管理者等が、認定申請、認定更新申請、変更認定申請を行った場合で、蒲郡市の認定を受ける前に申請を取下げようとする場合は、「申請取下届（第2号様式）」を提出してください。

### 【提出の方法】

蒲郡市のオンラインシステム（LOGOフォーム）にて申請を行ってください。

URL : <https://logoform.jp/form/UpCD/380864>



## 4 参考

### ①マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

(管理計画認定制度、マンション管理適正化法など)

<一般社団法人日本マンション管理士会連合会>

TEL : 03-5801-0858

受付時間 : 10:00~17:00 [日・祝日、年末年始を除く]



### ②管理計画認定手続支援サービスについて (P2)

<公益財団法人マンション管理センター>

TEL : 03-6261-1274

受付時間 : 9:30~17:00 [土日・祝日、年末年始を除く]



### ③マンション管理適正評価制度について (P3)

(又は、管理委託している管理会社へお問い合わせください)

<一般社団法人マンション管理業協会>

TEL : 03-3500-2721

受付時間 : 9:00~17:00 [土日・祝日、年末年始を除く]



### ④マンション管理適正化診断サービスについて (P3)

<一般社団法人日本マンション管理士会連合会>

TEL : 03-5801-0843

受付時間 : 10:00:~17:00 [土日・祝日、年末年始を除く]



### ⑤長寿命化促進税制について (P1・10)

<国土交通省ホームページ>

・固定資産税の特例措置について

URL :

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000121.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html)



(発行)

蒲郡市 建設部 建築住宅課

〒443-8601 蒲郡市旭町17番1号

TEL 0533-66-1132