

# マンション管理計画認定制度 申請の手引き

街づくり計画部 住宅政策課

令和8年4月



所 沢 市

## 目次

1	制度の概要	1
	管理計画認定制度とは	1
	認定を受けるメリット	1
	認定の有効期間	2
	認定を取得したマンションの公表	2
2	申請について	3
	申請者	3
	認定基準	3
	申請の流れ	6
	申請に係る手数料	7
3	認定後の手続き	8
	更新申請	8
	変更申請	8
	認定後の注意事項	9
4	申請の際の注意点	10
5	問い合わせ先	13

本手引きは、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13に基づくマンションの管理計画の認定を申請する際における基本的な手続などをご案内するものです。

国土交通省のマンション管理計画認定制度に関する情報は、以下のホームページでご確認ください。

国土交通省 マンション管理・再生ポータルサイト

[管理計画認定制度](#) | [マンション管理・再生ポータルサイト](#)

(<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/certification/>)



## 1 制度の概要

### 管理計画認定制度とは

管理計画認定制度とは、マンション管理適正化法に基づき、管理・修繕に関する基準を満たしたマンションを所沢市が認定する制度です。

認定取得に向けて自らのマンションの管理状況を見直していただき、区分所有者の皆様がより適正な管理に向けて取り組まれることや、マンションの管理状況を“見える化”すること、区分所有者だけではなく、これからマンションを購入される方などにも管理状況が分かりやすいものとなることが期待されています。

### 認定を受けるメリット

#### (1) マンション管理組合・区分所有者のメリット

##### ① マンション管理の適正化

認定取得を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されることが期待されます。

##### ② マンション市場における適切な評価

マンションの管理状況が見える化されることで、認定を受けたマンションの市場での評価が高まることが期待されます。なお認定を受けたマンションの名称は公表されておりません（希望した場合のみ）。

##### ③ 「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ

「マンションすまい・る債」は大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートする、マンション管理組合のための利付10年債券です。認定を受けたマンションが債券を購入する際、利率が上乗せされます。

##### ④ 「マンション共用部分リフォーム融資」の融資金利引き下げ

管理組合が共用部のリフォームを行う際に利用できる融資制度です。認定を受けたマンションは融資を受ける際に金利の引き下げを受けることができます。

##### ⑤ マンション長寿命化税制

認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に、固定資産税額が減額できる措置を設けています。

#### (2) マンション購入者のメリット

##### ① 「フラット35」の金利の引き下げ

認定を受けたマンションを中古で取得するにあたって、「フラット35」の融資を受ける際に金利の引き下げを受けることができます。

##### ② 「フラット50」の利用

認定を受けたマンションを中古で取得するにあたって、返済期間が最長50年となる「フラット50」を利用することができます。

## 認定の有効期間

---

認定を受けた日から5年間です。

5年ごとの認定の更新を受けることで、有効期間も更新されます。

## 認定を取得したマンションの公表

---

認定を受けたマンションについては、所沢市のホームページで閲覧※することができます。

また、公益財団法人マンション管理センターのホームページでも閲覧※することができます。

※ マンション管理者等が公表を希望した場合のみ

## 2 申請について

### 申請者

管理計画の認定を申請できるのは、原則としてマンション管理組合の管理者等（管理組合理事長や管理組合法人における理事など）です。

### 認定基準

管理計画の認定基準は、次表に示す全 17 項目です。

所沢市では、国が定める基準のほか、独自基準（5）②の適合も必要となります。

#### ■認定基準と確認対象書類

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> <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）</li> </ul>
②	監事が定められていること	<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> <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）</li> </ul>
③	集会（総会）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> <li>&lt; 必要な場合のみ &gt;</li> <li>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</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時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等につ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の写し</li> </ul>

	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情報提供）について定められていること	・管理規約の写し
<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	・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）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 *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（総会）において決議された収支予算書
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	・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）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 *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（総会）において決議された収支予算書
③	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割以内であること	・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 ・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）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 *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（総会）において決議された収支予算書
<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（総会）にて決議されていること	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し *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

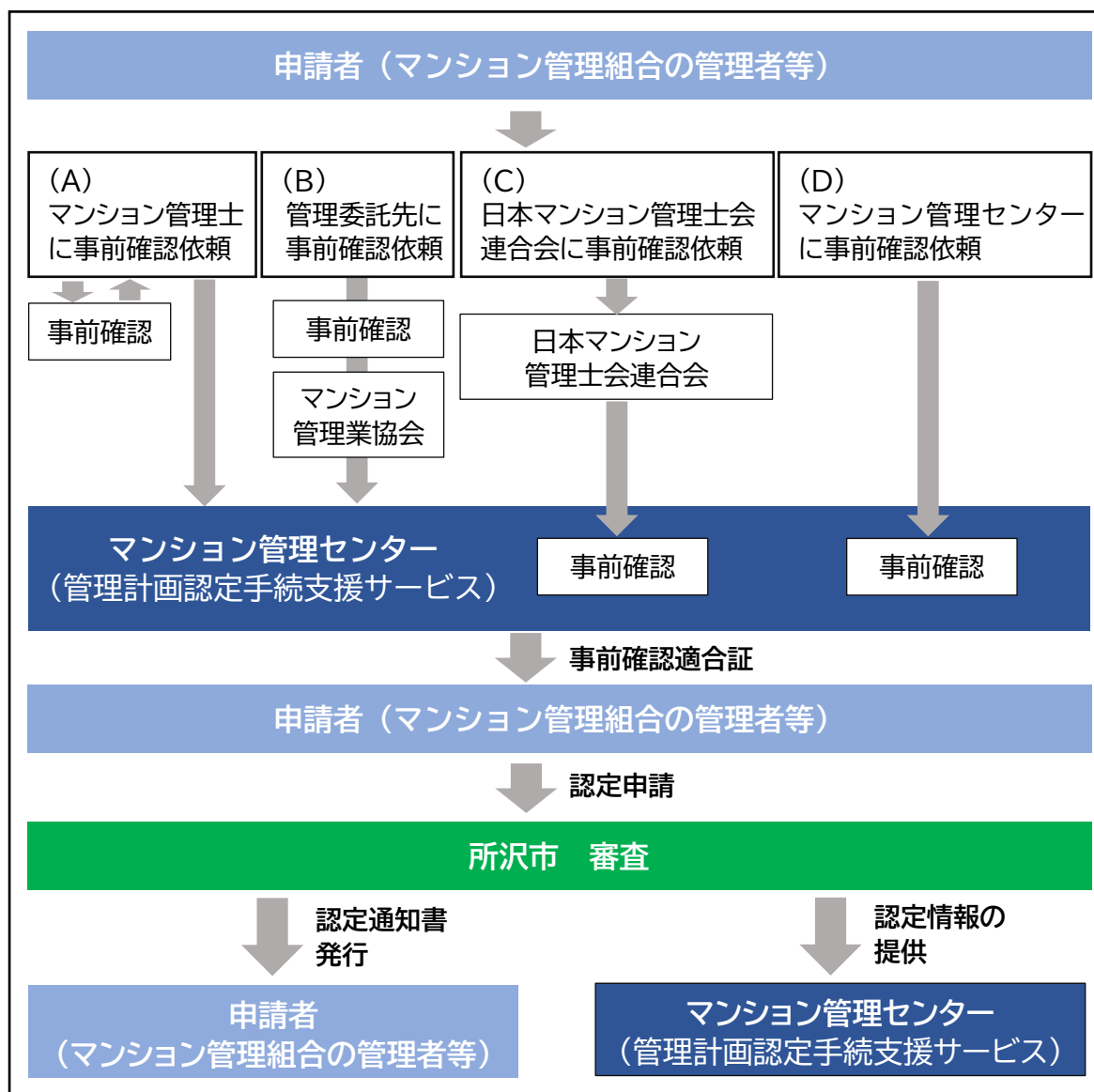
		を証する書類
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	・長期修繕計画の写し <必要な場合のみ> マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された集会（総会）の議事録の写し等
④	長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	・長期修繕計画の写し
⑤	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	・長期修繕計画の写し <必要な場合のみ> 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
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	・長期修繕計画の写し
<b>(5) その他 ※②は所沢市の独自基準</b>		
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、居住者名簿を適切に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）
②	所沢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こと	・所沢市マンション管理適正化推進条例に基づく管理状況の届出が行われていること※

※ 所沢市マンション管理適正化推進条例に基づく管理状況の届出は所沢市のホームページからダウンロードできます。

(<https://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/jyuutakuseisaku/mansyon/toskei20220221095018760.html>)



## 申請の流れ



① 事前確認の方法は以下のとおり4パターンあります。

- (A) マンション管理士に事前確認を依頼
- (B) 管理委託先に事前確認を依頼
- (C) 日本マンション管理士会連合会に事前確認を依頼
- (D) マンション管理センターに事前確認を依頼

※ マンション管理士や日本マンション管理士連合会に依頼する場合、確認完了後に公益財団法人マンション管理センター（以下「マンション管理センター」といいます。）の管理計画認定手続きシステム（以下「システム」といいます。）を利用し、申請情報を送信してください。

- ② マンション管理センターで事前確認審査の結果、基準に適合しているマンションの管理組合へ事前確認適合証が発行されます。
- ③ 申請者がシステムから所沢市へ認定申請をします。
- ④ 所沢市での審査の結果、認定基準を満たしていれば認定通知書を交付します。

#### 申請に係る手数料

---

所沢市への申請手数料は無料（新規・更新・変更ともに無料）ですが、事前確認にあたり、マンション管理センターのシステム使用料及び事前確認審査料が必要となります。

### 3 認定後の手続

#### 更新申請

認定の有効期間は5年間です。引き続き認定を受けようとする場合には、有効期間内に更新申請を行う必要があります。

(1) 申請の時期

現在の認定の有効期間（5年間）の満了日1ヶ月前から申請が可能です。

(2) 申請の流れ、方法、添付書類、費用

新規の認定申請と同様です（P. 6参照）

#### 変更申請

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、変更申請が必要となります。事前に所沢市にご相談ください。変更申請は公益財団法人マンション管理センターで対応していないため、所沢市への直接申請となります。

ただし、軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありません。

(1) 申請の時期

認定内容に変更があった時

(2) 必要書類

① 変更認定申請書

② 新規の認定申請時の添付書類のうち、変更に係るもの（P. 4～5参照）

(3) 費用

無料

(4) 提出先

以下の宛先まで、郵送又は持参してください。（変更申請はマンション管理センターのシステムではできません。）

所沢市 街づくり計画部 住宅政策課

〒 359-8501 埼玉県所沢市並木1-1-1

**※ ただし、下記①～④の軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありません。**

■ 軽微な変更該当するもの（変更申請の必要はありません）

① 長期修繕計画の変更であって、次の変更該当するもの

- ・ 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 2以上の管理者等を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更※  
※ 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、その時点で変更申請が必要となります
- ③ 監事の変更
- ④ 管理規約の変更であって、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

#### 認定後の注意事項

---

(1) 申請の取下げ

認定申請・更新申請・変更申請を取り下げようとする場合は、所沢市に届け出てください。

取下げを届け出る際の様式等については、所沢市にお問い合わせください。

(2) 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた管理者等が、認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめようとする場合は、所沢市に届け出てください。

取りやめを届け出る際の様式等については、所沢市にお問い合わせください。

(3) 管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理者等は、所沢市から管理計画の認定を受けたマンションの管理状況について報告を求められたときは、報告書を作成の上、提出してください。

報告を届け出る際の様式等については、所沢市にお問い合わせください。

(4) 改善命令

管理計画の認定を受けた管理者等が、認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。

(5) 認定の取消し

改善命令に従わない、不正の手段により認定を受けたとき等に、認定を取り消すことがあります。

## 4 申請の際の注意点

申請にあたり、特に間違えやすいポイントをまとめましたので、申請の際に参考としてください。

### ◆管理者の選任書類が不足していないか◆

#### 認定基準

(1) 管理組合の運営 ①管理者等が定められていること。

#### <審査書類>

- ・ 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
- ・ 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）

#### <注意点>

管理規約で、理事長の選任を理事会の職務事項として記載している場合、上記の下線部に該当するため、理事会で理事長を互選した事実を証する書類が必要となります。特に、理事会の職務事項としている国土交通省の「マンション標準管理規約」を参考に管理規約を作成しているマンションでは、上記2点目の書類が必要となる場合があります。

### ◆長期修繕計画の内容が必要な項目を満たしているか◆

#### 認定基準

(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

#### <審査書類>

- ・ 長期修繕計画の写し
  - ・ 当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し
- ※ 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

#### <注意点>

認定に際して、長期修繕計画は、国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されている必要があります。

また、記載が必要な19工事項目については、原則としてすべて記載を要しますが、例えば、修繕周期が長期で計画期間に含まれない、該当する設備等を有しないといった理由で工事費を計上していない場合は、長期修繕計画等にその旨の記載が必要となります。

◆長期修繕計画の内容が必要な項目を満たしているか◆

認定基準

(4) 長期修繕計画の作成、見直し等 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。

<審査書類>

- ・ 長期修繕計画の写し
- ・ (必要に応じて提出が必要となる書類として) 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は、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

<留意点>

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は、下記の計算式により算出します(機械式駐車場部分を除く。)

**【計算式】**  
 計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = (A + B + C) ÷ X ÷ Y  
 A : 計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)  
 B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)  
 C : 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円)  
 X : マンションの総専有床面積 (㎡)  
 Y : 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)

資料：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

また、「計画期間当初における修繕積立金の残高」(A)、「計画期間全体における修繕積立金の総額」(B)及び「計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額」(C)は、長期修繕計画に記載されていますので、ご確認ください。

長期修繕計画 (例) 単位：千円

暦年	2015	2016	2017	...	2042	2043	2044	合計	
経年	1	2	3	...	28	29	30		
支出	支出年度合計	0	0	0	...	200	0	144,600	424,600
	支出累計	0	0	0	...	280,000	280,000	424,600	二
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	70,000							
	修繕積立金年度合計 (@150円/㎡・月)	8,820	8,820	8,820	...	8,820	8,820	8,820	264,600
	専用使用料等からの 繰入額	3,000	3,000	3,000	...	3,000	3,000	3,000	90,000
	収入(年度計)	11,820	11,820	11,820	...	11,820	11,820	11,820	354,600
	収入(累計)	81,820	93,640	105,460	...	400,960	412,780	424,600	二

計画期間当初における  
修繕積立金の残高 (A)

計画期間全体で集める  
修繕積立金の総額 (B)

計画期間全体における専用使用料等からの  
繰入額の総額 (繰入を行う場合) (C)

資料：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

申請時に利用する、公益財団法人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システムへの入力数値とも一致している必要があります。

◆長期修繕計画期間の最終年度において借入金の残高がないか◆

認定基準

(4) 長期修繕計画の作成、見直し等 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

<審査書類>

- ・ 長期修繕計画の写し

<留意点>

基準の記載のとおり、最終年度において、借入金の返済が終了している計画となっている必要があります。

## 5 問合せ先

### (1) マンションの専門家に相談したい

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

TEL:03-5801-0858(10時~17時、日祝、年末年始除く)

(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などについて、専門的知識を有するマンション管理士がお答えします。

(<https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html>)



### (2) 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

TEL:03-6261-1274

受付時間:9時30分~17時(土日祝、年末年始除く)

([https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html))



### (3) 事前確認と併せて申請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 受付時間:9時~17時(12時~13時、土日祝、年末年始除く) ( <a href="https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html">https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html</a> )	
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 受付時間:10時~17時(土日祝、年末年始除く) ( <a href="https://www.nikkanren.org/service/shindan.html">https://www.nikkanren.org/service/shindan.html</a> )	

### (4) 「【フラット35】維持保全型」「共用部分リフォーム融資」「マンションすまい・る債」 について

【フラット35】 維持保全型	TEL:03-3500-2721 受付時間:9時~17時(12時~13時、土日祝、年末年始除く) ( <a href="https://www.flat35.com/loan/lineup/ijihozen/index.html">https://www.flat35.com/loan/lineup/ijihozen/index.html</a> )	
マンション共用 部分リフォーム 融資	TEL:03-5800-9366 受付時間:9時~17時(土日祝、年末年始除く) ( <a href="https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html">https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html</a> )	
マンション すまい・る債	TEL:0120-0860-23 受付時間:9時~17時(土日祝、年末年始除く) ( <a href="https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html">https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html</a> )	

(5) マンション長寿命化促進税制等について

相談ダイヤル	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時~17時(日祝、年末年始除く)
固定資産税の減額制度について	所沢市資産税課 TEL:04-2998-9068 受付時間:8時30分~17時15分(土日祝、年末年始除く) <a href="https://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/zeikin/shizei/koteishisanzei/koteishisangenmen/kotzei20230908155526751.html">https://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/zeikin/shizei/koteishisanzei/koteishisangenmen/kotzei20230908155526751.html</a>
公表資料	国土交通省 マンション長寿命化促進税制 <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html</a>



### **発行・手引きに関するお問い合わせ先**

〒359-8501 埼玉県所沢市並木一丁目1番地の1  
所沢市 街づくり計画部 住宅政策課 住宅政策グループ  
TEL：04-2998-9216（直通）  
FAX：04-2998-9163  
E-mail：a9216@city.tokorozawa.lg.jp