

石巻市

マンション管理計画認定制度

申請の手引き

この手引きについて

この手引きは、石巻市でマンション管理計画認定申請を検討されているマンション管理組合の方へ向けて、制度の概要や申請方法、申請書の書き方等をご案内することを目的に作成したものです。

この手引きに記載のない事項については、国が同認定に関する事務ガイドラインを作成していますので、併せてご確認ください。

令和6年4月
石巻市建設部建築指導課

目次

I 制度概要	2
1. マンションの管理計画認定制度とは.....	2
2. 認定を受けることのメリット.....	2
3. 石巻市の認定対象となるもの.....	2
4. 認定の有効期間.....	2
5. 認定基準.....	2
II 申請手続き	4
1. 申請者（申請できる人）.....	4
2. 申請手続きの流れ.....	4
III 認定後の手続き	9
1. 管理計画の更新.....	9
2. 管理計画の変更.....	9
3. その他の手続き.....	10
IV 申請に係る相談窓口	111

【法令の省略記載について】

この手引きでは、法令の名称を以下のように省略して記載しています。

- ・**法** : 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 12 月 8 日法律第 149 号)
- ・**規則** : 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
(平成 13 年 7 月 19 日国土交通省令第 110 号)
- ・**国基本方針** : マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針
(令和 3 年 9 月 28 日国土交通省告示第 1286 号)
- ・**区分所有法** : 建物の区分所有等に関する法律
(昭和 37 年 4 月 4 日法律第 69 号)
- ・**市要綱** : 石巻市マンション管理計画認定制度に関する事務処理要綱
(令和 6 年 4 月 1 日)

I 制度概要

1. マンションの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、地方公共団体から「適切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。（令和4年4月に法の改正法が施行され、新たに創設された制度）

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域内のマンションに限り、本制度の認定を受けることができます。（法第5条の3及び第5条の4）

認定を受けたマンションの管理組合等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）等の情報が地方公共団体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。（なお、管理計画の内容は非公開です）

2. 認定を受けることのメリット

認定を受けることにより期待されることやメリットは、次のとおりです。

- ・【意識向上】 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・維持される
- ・【居住環境】 良質な管理水準が維持されることで良質な居住環境が維持される
- ・【市場評価】 適正に管理されたマンションであると市場で評価される
- ・【減税措置】 大規模修繕を実施した場合に、固定資産税の減免を受けられる場合がある
- ・【金利優遇】 住宅金融支援機構による、以下の制度の対象となる
 - ・中古マンション購入者向け…「フラット35」金利優遇
 - ・マンション管理組合向け…「マンション共有部分リフォーム融資」金利引き下げ
「マンションすまい・る債」利率上乘せ

3. 石巻市の認定対象となるもの

石巻市の認定対象となるものは、石巻市内にある分譲マンションです。

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5年間延長されます。

5. 認定基準

管理計画認定の基準は次頁（表1）のとおりです。

なお、石巻市の認定基準は、国基本方針の別紙2に定める基準と同一の内容であり、石巻市独自の追加基準はありません。

表 1 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準	
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約で下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> -緊急時や管理上必要なときの専有部への立ち入り -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
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が置かれている ・総会が年一回以上開かれている
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
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が総会で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時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"> ・区分所有者（組合員名簿、居住者名簿を備え、年1回以上の内容確認が行われている

※ 認定基準の詳細については、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。

※ 書類が認定基準に合致しているか、マンション管理士に聞くことができる相談窓口もあります。

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル （一社）日本マンション管理士会連合会
 問合せ先：03-5801-0858 受付時間：月曜日～金曜日 午前10時～午後5時（土日祝除く）
 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

II 申請手続き

1. 申請者（申請できる人）

マンション管理組合の管理者等[※]が申請を行います。

※ 管理者等とは

- ・総会等で選任された管理者（区分所有法第 25 条（第 66 条の準用を含む））
- ・管理組合法人の理事（区分所有法第 49 条（第 66 条の準用を含む））
- ・第三者管理方式で区分所有者以外の方（管理会社等）が管理者となっている場合 …管理者として指定された方
- ・団地管理組合と棟管理組合が共同で申請する場合 …各々の管理組合の管理者等の代表者

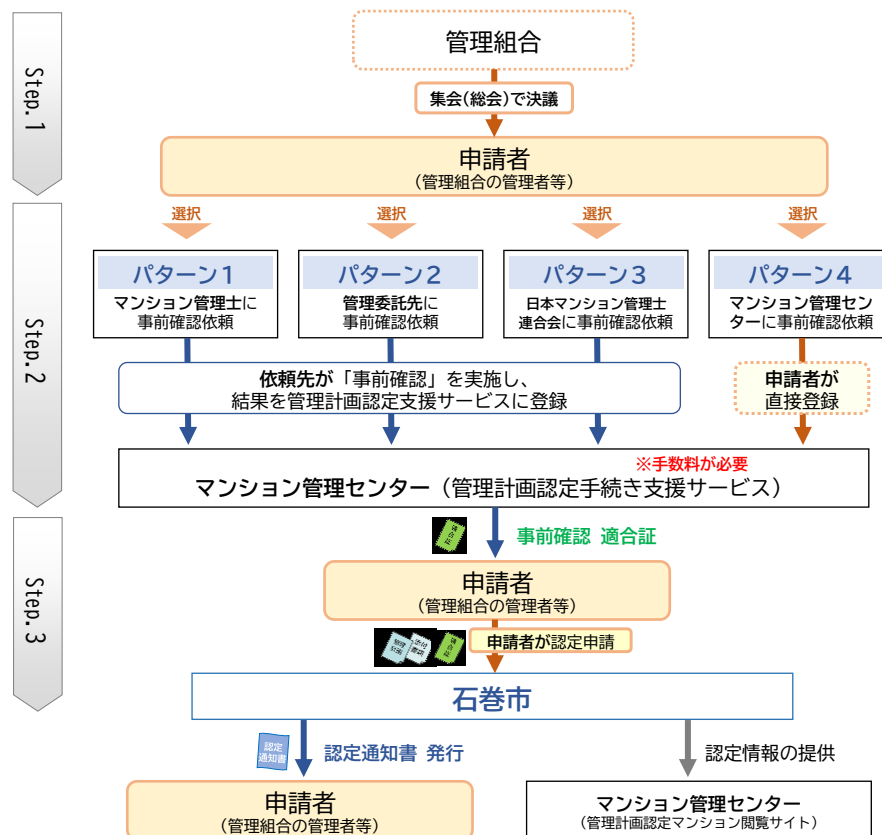
2. 申請手続きの流れ

申請手続きは、下記 step.1～3 を経て行います。

- ・step.1 申請に係る合意 …管理組合の集会等で決議
- ・step.2 事前確認の依頼 …マンション管理士等へ依頼
- ・step.3 認定申請 …石巻市へ認定申請書の提出

※step.2 から step.3 までの手続きは、(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」を利用して行います。
※事前確認には手数料が必要です。詳細は(公財)マンション管理センターへ確認してください。宮城県へ納付する手数料はありません。

(参考) イメージ図 申請手続きの流れ



次ページから、それぞれの step ごとの内容を紹介します。

Step.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。

Step.2 事前確認の依頼

石巻市への申請を行う前に、（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（以下、手続支援システム）から発行される「事前確認適合証」の取得が必要です。「事前適合確認証」は、同センターが実施する事前確認講習を終了したマンション管理士が申請内容を確認（以下、事前確認）し、内容基準に適合していれば同センターから発行されるものです。

この事前確認を受ける方法は 4 つのパターン（表 2）があり、どのパターンでも最終的に申請者による手続支援システムへの入力及び事前確認に必要な書類（表 3）のアップロードが必要となります。

<事前確認の手数料>

事前確認には手数料が発生しますが、どのパターンを用いるかによって手数料が変わります。詳細はそれぞれの問合せ先でご確認ください。

表 2 各申請パターン及びその問い合わせ先

パターン 1 マンション管理士に依頼する
申請者が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、事前確認完了後に手続支援システム経由で市へ申請するパターンです。（パターン 2 及び 3 の場合を除く。）ただし、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、このパターンを使えません。
問合せ先：（公財）マンション管理センター（電話：03-6261-1274） WEB サイト： https://www.mankan.or.jp/
パターン 2 管理会社等に依頼する（「マンション管理適正評価制度」の併用）
管理の委託先である管理会社等を経由して、（一社）マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて手続支援システム経由で市へ申請するパターンです。
問合せ先：（一社）マンション管理業協会（電話：03-3500-2721） WEB サイト： http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html

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(「マンション管理適正化診断サービス」の併用)
<p>申請者が(一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、同団体が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せ手続支援システム経由で市へ申請するパターンです。</p> <p>問合せ先:(一社)日本マンション管理士会連合会(電話:03-5801-0843) WEBサイト:https://www.nikkanren.org/service/shindan.html</p>
パターン4 申請者が直接手続支援システムを利用する
<p>申請者が直接手続支援システムを利用し、市へ申請するパターンです。</p> <p>問合せ先:(公財)マンション管理センター(電話:03-6261-1274) WEBサイト:https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html</p>

表3 必要書類一覧

番号	項目	書類で確認する内容(補足説明)
①	集会(総会)の議事録の写し	<p>次のそれぞれの議事録の写し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。年1回以上の開催が必要です。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ります) ・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) ・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* <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>※:管理規約で選任方法を定めている場合は、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</p> </div>
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、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 ・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	貸借対照表 収支決算書	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>【確認する内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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(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) ・修繕積立金の会計から、他の会計への充当や払い戻しを行っていないこと ・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)

④	直前の事業年度の各月で、各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類	<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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること (組合員が滞納している修繕積立金の総額だけでなく、滞納月別の情報がわかる書類が必要です。(管理会社等からの直近の月次報告書や各戸の収納状況に関する書類等)) <p>【確認する内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・滞納期間が3ヶ月以上となっている額 ・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(期間中に徴収すべき修繕積立金の総額)の1割以内であること <p>…「3ヶ月以上の滞納」とは、直前の事業年度において、支払い期限から3ヶ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額を指します。同一住戸で3ヶ月以上の滞納が2回以上生じた場合は、その滞納額の累計分が対象です。</p>
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 ・作成または見直しが7年以内に行われていること ・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(建物を30年未満で解体予定としている場合は、建て替え決議を行った集会(総会)の議事録と、解体予定時期が明示された長期修繕計画等の資料を提出) ・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「マンションの修繕積立金に関するガイドライン*」を基に設定する水準以上であること(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、専門家からの理由書を提出) ・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
⑥	組合員・居住者の名簿の表明保証書	<p>組合員(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に関する表明保証書等、下記の2点について記載した書面(任意様式)を提出。 (参考様式を市のホームページからダウンロードできます。名簿そのものは不要です)</p> <p>【記載が必要な事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿(区分所有者名簿)を備え、かつ1年に1回以上内容の確認が行われていること ・居住者名簿を備え、かつ、1年に1回以上の内容の確認が行われていること

国土交通省の「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」及び「修繕積立金ガイドライン」は、以下のホームページで公開されています。

<https://2021mansionkan-web.com/> (国土交通省：マンション管理・再生ポータルサイト)

Step.3 認定申請

Step.2の後、市へ認定申請手続きを行います。

申請者は、手続支援システムから事前確認による適合通知メールを受信した後、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。手続支援システム上で認定申請書が自動作成され、そのまま石巻市建設部建築指導課へ自動的に

申請が行われます（市の窓口で直接紙で提出する書類はありません）。

市での手続きが完了すると、申請者に対して市から認定通知書を発行します。これで認定に係る手続きは完了です。認定通知書と併せて、申請に使用した書類等は大切に保管してください。

<認定の有効期間>

認定の有効期間は5年間です。引き続き認定を受ける場合は、期限満了日までに更新の申請が必要です（次ページ参照）。

（有効期間の例：令和6年5月1日付けで認定となった場合）

認 定 日	令和 6年5月1日
有 効 期 間	令和 6年5月2日から令和11年5月1日
更新申請期限	令和11年5月1日まで
更新後有効期間	令和11年5月2日から令和16年5月1日

<市への手数料>

市への申請に手数料は発生しません。

Ⅲ 認定後の手続き

1. 管理計画の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。

従前の認定の有効期間の満了日までに更新の認定申請を行ってください。

(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)

※ 更新の認定申請に係る手続きは、新規の認定申請と同じです。

2. 管理計画の変更

認定後に、管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を石巻市の窓口へ提出してください。

■ 必要書類

・変更認定申請書(規則 様式第1号の5) … 2部 ※正本及び副本
(軽微な変更該当する場合は、軽微な変更届(市要綱 様式第3号))

・認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの…2部

※「変更認定申請」や「軽微な変更届」は、(公財)マンション管理センターによる手続支援システムの利用ができません。市の窓口へ直接提出してください。

表4 軽微な変更該当するもの

項目	内容
長期修繕計画の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・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(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をいう。)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(総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事)を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更	(※認定又は認定の更新があった際に、管理者等であっ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です)
監事の変更	—
管理規約の変更であって、監事の職務及び管理規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの	<ul style="list-style-type: none"> ・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

3. その他の手続き

認定や変更認定申請の取り下げ、認定を受けた管理計画の管理のとりやめ等を行う際は、次の必要書類を石巻市の窓口へ提出してください。

※ これらの手続きは、（公財）マンション管理センターによる手続支援システムの利用ができません。市の窓口へ直接提出してください。

表5 その他の手続き、留意事項等

事項	対応	必要書類
申請の取り下げ	認定申請または認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、市の認定または変更認定を受ける前に <u>その申請を取り下げようとする場合は、届け出てください。</u>	認定申請取り下げ届（市要綱 様式第2号）
管理の取りやめ	管理計画の認定を受けた方が、認定を受けた管理計画に基づくマンションの <u>管理を取りやめようとする場合は、届け出てください。</u>	認定マンションにおける管理を取りやめる旨の申出書（市要綱 様式第6号） 2部※正本及び副本 ・認定通知書 ※ <u>管理計画の変更認定を受けたマンションは以下の書類も併せてご提出ください。</u> ・変更認定通知書 ・変更認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類
報告	管理計画の認定を受けた方は、市から管理計画の認定を受けたマンションの管理の状況について <u>報告を求められ、その報告を行うときは、次の様式により報告を行ってください。</u>	管理状況報告書（市要綱 様式第5号） ※報告の内容に関する必要な書類を添付してください。

（参考）市による指導等

改善命令	管理計画の認定を受けた方が、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。
認定の取消し	管理計画の認定を受けた方が、虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合や、改善命令に従わない場合などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

IV 申請等に係る相談窓口

➤ 「認定制度についてマンションの専門家に直接聞いてみたい」

・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。

● 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】

・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

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

➤ 「申請に必要な事前確認の方法や手続支援システムについて知りたい」

【（公益財団法人）マンション管理センター】

・電話番号：03-6261-1274

・受付時間：9時半～17時 ※土日祝除く

<https://www.mankan.or.jp/>

➤ 「マンションに関する融資等について相談したい」

修繕積立金の計画的な積み立て、共用部のリフォーム融資など、管理計画認定マンション向けの制度が用意されています。

【住宅金融支援機構 東北支店】

・電話：022-227-5036

・受付時間：9時半～17時 ※土日祝除く

<https://www.jhf.go.jp/index.html>

➤ 「本手引きの内容について確認したい」「管理計画の変更の手続きをしたい」

【石巻市 建設部建築指導課】

・電話：0225-95-1111(内線 5675・5678・5679)

・石巻市建設部建築指導課ホームページ