

マンション管理計画認定制度について

令和6年3月

足立区

■ マンション管理計画認定制度とは

マンション管理計画認定制度は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」といいます。）の改正により令和4年4月に誕生した制度です。認定制度は、今後、急増する2つの老い（居住者の高齢化と建物の老朽化）を迎えるマンションについて、適切な管理及び計画的な修繕の実施等を啓発し、誘導するために創設されました。計画の認定とは、マンションの管理を行ううえで必要とされる事項について、都道府県等が認定基準に沿って内容を審査し、マンションの管理が適切な計画のうえで実施されるものであると評価するものです。

この制度を通じて、マンションの管理組合による管理適正化に向けた自主的な取組の推進や、認定を受けたマンションの市場評価の向上などが期待されています。

■ 認定取得のメリット（令和6年3月31日現在）

- 認定を取得したマンションを購入する際に、住宅金融支援機構の「**フラット35**」の**金利引下げ**が受けられます。
- 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**」の**金利引下げ**が受けられます。
 - ※ 詳細については、住宅金融支援機構のホームページ等でご確認ください。
- 住宅金融支援機構の「**マンションすまい・る債**」の**利息優遇**が受けられます。
- 長寿命化工事促進税制による**固定資産税額の1/2減額**が受けられます。
 - ※ 条件など詳細については、管轄の都税事務所にお問い合わせください。
- 認定を取得したことを（公財）マンション管理センターの専用サイトで公表することにより、**市場評価の向上**に繋がります。また、**資産価値への良い影響**が期待されています。
- マンションの管理計画認定制度を通じてマンションの管理の適正化が推進されることで、マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとっても**管理水準の向上**などのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、**周辺区域の良好な居住環境の維持向上**にも寄与するものと考えられます。

■ 認定対象のマンション

法第2条第1号のマンションであって、足立区内に建築されているものが対象です。（**いわゆる分譲マンションが対象**であって、賃貸マンションは対象外です。）

■ 認定期間

認定期間は認定後**5年間**です。認定期間を延長する場合は、再申請が必要です。

■ 申請手数料

認定制度の普及を図るため、当面のあいだ、区の手数料は**無料**とします。
(別途、(公財) マンション管理センターのシステム利用料等が必要です。)

■ 申請方法および申請書類

管理計画認定の新規申請は、(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」にWeb接続し、電子申請を行う必要があります。
【区の窓口で新規申請はできません。】

認定申請書には、管理規約、長期修繕計画書、認定申請を総会で議決した議事録の写し、(公財) マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」、**法第2条第1号のマンションであることの証明(区分所有者名簿作成時に確認した旨を表明保証書に併記を想定)**などを電子化したうえで添付(アップロード)してください。アップロードの方法等は、(公財) マンション管理センターのWebサイトより、「管理計画認定手続支援システム利用案内」を参照してください。

なお、インターネットへの接続方法および管理計画認定手続支援システムの操作方法等につきましては、区でサポートできかねますので、あらかじめご承知おきください。

※ **変更認定申請は区の窓口で受付します。**変更内容によって手続き方法および必要書類等が異なりますので、事前に区へご相談ください。

■ 標準処理期間および交付方法

申請から認定までの期間は、**30日間(書類等に不備がない場合)**を想定しています。年末など特定の時期に手続きが混み合うことが予想されるため、時間に余裕をもった申請をお願いします。

なお、認定書の交付は、申請者の住所に宛てて普通郵便で行います。

■ 問い合わせ先

- 認定申請や制度全般に関すること
足立区 都市建設部 住宅課 住宅計画係 TEL03-3880-5963
- 事前確認・管理計画認定手続支援システムに関すること
公益財団法人 マンション管理センター 企画部 TEL03-6261-1274
ウェブサイト <https://www.mankan.or.jp/>
- 足立区内の固定資産税に関すること
東京都主税局 足立都税事務所 TEL03-5888-6211
- 「フラット35」「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 ウェブサイト <https://www.jhf.go.jp/>

■ 認定基準

認定項目と認定基準は、表のとおり（国基準と同一）です。

表 認定項目と認定基準

管理組合の運営	管理者等が定められていること。
	監事が選任されていること。
	集会在年1回以上開催されていること。
管理規約	管理規約が作成されていること。
	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。
管理組合の経理	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。
	管理費、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。
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
長期修繕計画の作成、見直し等	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。
	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。
	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。
	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。
その他	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。
	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。
	足立区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。 （区の独自基準による上乗せは、現在行っていません。）

■ 関連資料

足立区公式Webサイトにて、「申請の手引き」等を公開しています。

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/juutaku/05mansion-k.html>

