

管理計画認定手続支援サービスQ&A

I. 管理組合向けQ&A

1. 管理計画認定制度について

Q1. 制度の概要を教えてください。

老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが今後急増する見込みであることを踏まえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

こうした背景の中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）」が令和2年6月24日に公布されました。

改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「改正マンション管理適正化法」という。）では、マンションの管理の適正化の推進のため、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画や管理計画の認定などの制度が創設されました。

当センターでは、本制度に基づき、マンション管理組合が地方公共団体へ行う認定申請手続の円滑化を図るため「管理計画認定手続支援サービス」（以下「支援サービス」という。）を提供します。

Q2. 推進計画とは何ですか。

都道府県等は国の基本方針に基づき、マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）を作成することができることになり、都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）を定められるようになりました。

Q3. 認定基準を教えてください。

以下のとおりです。

管理計画認定制度の認定基準	
(1)	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること
②	監事が選任されていること
③	集会が年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ヶ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

※ 地方公共団体が独自基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

Q 4. 地方公共団体独自基準とは何ですか。

都道府県等は、国のマンション管理適正化指針に加えて、都道府県等の地域性を踏まえた独自の指針を定めることも可能となり、これによって、都道府県等が推進計画を作成することにより、地域のマンションの立地状況や政策の方向性に合わせて、管理計画の認定に係る基準を設けることができるようになりました。

Q 5. 誰が申請できるのですか。

管理計画の認定の申請主体は、マンションの管理組合の管理者等です。管理者等とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者（管理組合の場合）又は区分所有法第 49 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事（管理組合法人の場合）を指します。※区分所有法第 66 条による準用とは、一団地内に複数の建物がある団地型のマンションに準用される場合のことをいいます。

Q 6. 認定申請にあたって管理組合の合意形成は必要ですか。

認定の申請を希望するマンションにおいては、認定を申請することについて、予め決議事項へ規定し、集会（総会）※で決議を得ておく必要があります。なお、管理規約で別段の定めをした場合は、その定めるところにより認定の申請について承認を得ておく必要があります。※臨時総会も含まれます。

Q 7. 誰が認定するのですか。

マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長が認定します。

Q 8. 認定されるとどんなメリットがあるのですか。

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。

この他、管理計画の認定を受けたマンションは、（独）住宅金融支援機構の【フラット 35】維持保全型の対象となり、一定期間の金利優遇が受けられます。

Q 9. 「管理計画認定マンション閲覧サイト」とは何ですか。

（公財）マンション管理センターが運営する「管理計画認定マンション閲覧サイト」において、マンションの名称、マンションの所在地、認定コード（管理計画認定日を含む。）及び計画作成都道府県知事等が付与する認定コード等を一般公開します。

Q 10. 認定情報を公開されたくない場合は認定を取得できませんか。

認定情報を公開されたくない場合でも、認定取得は可能です。

一般公開は、認定を受けた旨の公表について管理組合の同意を得た場合のみ公開します。（具体的には、認定申請時に公表の可否について「可」を選択されたものを公表します。）

Q 11. 認定に期限はありますか。

認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間になります。

引き続き認定を受けるためには期限到来前に更新手続が必要となります。

2. 「管理計画認定手続支援サービス」について

Q 1. サービスの概要を教えてください。

支援サービスは、マンション管理組合が管理計画認定を申請するための一連の手続を、インターネット上の電子システム（オンライン上）で行うことができるサービスです。

支援サービスを利用する管理計画の認定にあたっては、マンション管理組合の管理者等が地方公共団体に認定申請をする前に、当センターが国の認定基準への適合状況を事前に確認（以下「事前確認」という。）し、基準を満たしていると考えられるものについて事前確認適合証を発行します。

事前確認を行うことができるのは、当センターが実施する事前確認に係る講習（事前確認講習）を修了したマンション管理士に限ります。

事前確認適合証を認定主体（地方公共団体）がその審査で活用することで、審査に係る事務的な負担を軽減することが期待されます。

Q 2. 理事長以外の方が手続を行うことは可能ですか。

申請者は管理組合の管理者等に限ります。

Q3. 賃貸マンションは申請できますか。

賃貸マンションは申請できません。

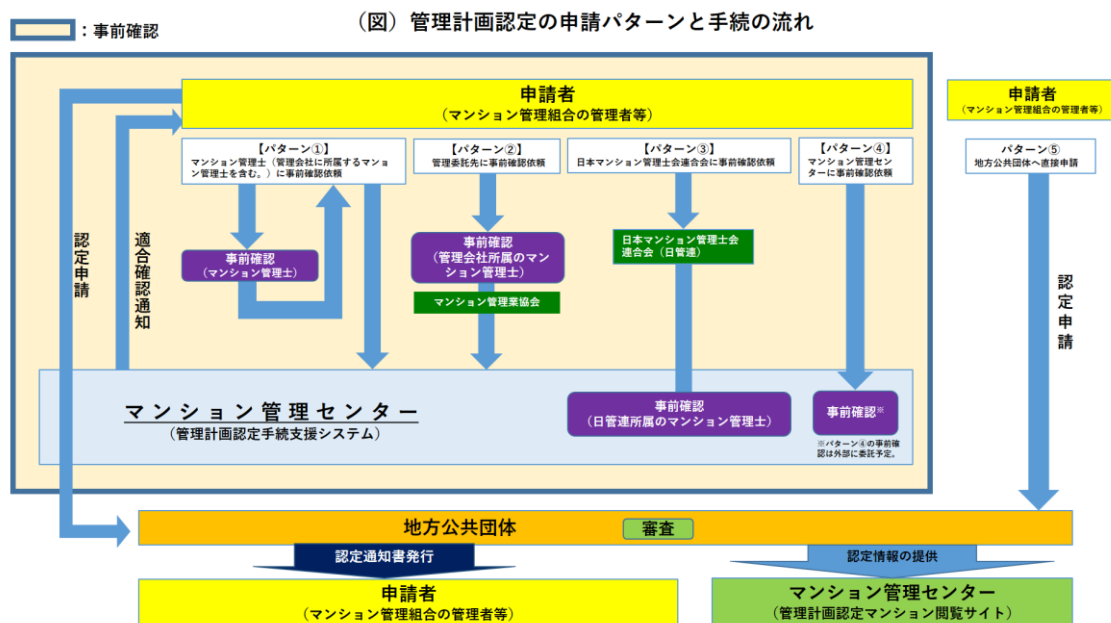
Q4. 申請から事前確認適合証の発行までどの位の日数（時間）がかかるのですか。

混雑状況にもよりますが、1～2か月程度とお考えください。

Q5. 事前確認とは何ですか。

支援サービスにおける事前確認は、認定申請を予定しているマンションの管理計画が、国の認定基準に適合しているかどうかを地方公共団体の審査前に確認するものです。

この際、事前確認講習を修了したマンション管理士が国の認定基準への適合状況を確認します。



Q6. サービスの利用に費用は発生しますか。

支援サービスの利用には、申請パターン（記者発表資料の図により以下説明）に応じて、それぞれ以下の支援サービス料の支払いが必要となります。（いずれも消費税込み。）

手数料は、次の2つの金額の合計額となります。（いずれも消費税込み。）

ア システム利用料：1 申請当たり 10,000 円

イ 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です。具体的には、申請パターンにより、以下のようになります。

■パターン①：

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する場合（パターン②及び③の場合を除く。）

→事前確認審査料については、管理組合と委託先となるマンション管理士との間でお決めいただくことになります。

■パターン②：

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」と併せて支援サービス経由で申請する場合

→事前確認審査料については、管理組合と委託先との間でお決めいただくことになりますが、令和4年度は無料となります。

※システム利用料は、（一社）マンション管理業協会を通しての支払となります。

■パターン③：

（一社）日本マンション管理士会連合会を経由して、（一社）日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて支援サービス経由で申請する場合

＜事前確認審査料＞：長期修繕計画1計画あたり10,000円ですが、令和4年度においては無料となります。

■パターン④：

管理組合が直接当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申請する場合

＜事前確認審査料＞：長期修繕計画1計画あたり10,000円ですが、令和4年度においては無料となります。

■パターン⑤：

管理組合が直接地方公共団体に申請する場合

→この場合には事前確認は行われません。

※ 認定主体の地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

※ 報酬を得て、申請手続きできるのは行政書士のみです。

(注) 地方公共団体が管理計画認定に係る手数料を定めている場合には、別途、当該手数料について地方公共団体への支払いが必要となります。(マンション管理センターでの代理受領などは実施しませんのでご注意ください。)

Q7. 事前確認を誰にお願いすれば良いのですか。

事前確認を行うことができるのは、当センターの実施する事前確認講習(管理計画認定基準の確認方法等についてセンターが行う講習。)を修了したマンション管理士のみになります。

管理会社や、お付き合いのあるマンション管理士へご相談ください。(申請マンションの管理者等及び監事、区分所有者並びに委託先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、依頼するときはご注意ください。)

なお、直接当センターへお申込みいただく場合は、センターの外部委託先のマンション管理士が事前確認を行います。

Q8. 管理会社のマンション管理士(又は顧問等の個人のマンション管理士)に事前確認を依頼することは可能ですか。

当センターの実施する事前確認講習(管理計画認定基準の確認方法等についてセンターが行う講習。)を修了したマンション管理士でしたら、事前確認を行うことは可能です。(図のパターン①又は②)

Q9. 事前確認の結果、適合証が交付されれば認定は必ず取得できますか。

事前確認の適合証は、国の認定基準を満たしていることをセンターが証明するものであり、最終的な認定の可否は、認定主体である地方公共団体が決定します。

なお、地方公共団体の定める独自基準がある場合、当該基準にかかる事前確認は行われません。独自基準については別途、認定主体である地方公共団体において審査が行われますのでご注意ください。

Q10. 事前確認を経由することのメリットは何ですか。

管理組合の管理者等は、システム上で必要事項を入力することで、地方公共団体への申請手続きを電子システム(オンライン上)で行うことができます。

認定主体（地方公共団体）は、事前確認の結果を活用することで、認定事務に係る負担の軽減が期待されます。

Q 1 1. 管理計画を確認する書類（添付書類）とはどんなものですか。

国土交通省が規定する様式による認定申請書の正本及び副本、**管理計画の認定の申請を決議した集会（総会）の議事録の写し**と以下の書類になります。

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(1)	管理組合の運営		
①	管理者等が定められていること	・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）	
②	監事が選任されていること	・監事を置く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	・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	・年1回集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
(2)	管理規約		
①	管理規約が作成されていること	・管理規約の写し	
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	・管理規約の写し	
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	・管理規約の写し	

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
	(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	- 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 ※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	
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	- 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において決議された収支予算書	
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等		

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
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	- 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	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	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	
(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	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		

Ⅱ. 管理会社及びマンション管理士向けQ & A

1. 「管理計画認定手続支援サービス」について

Q 1. 事前確認を行いたいのですが、どうすれば良いですか。

センターでは、管理計画認定制度の適切な運用のために、事前確認を行うマンション管理士を対象に、認定基準の内容やその確認方法等を習得するための事前確認講習を実施いたします。本講習を受講後に効果測定を実施し、一定以上の正答率のマンション管理士のみがセンターが備える講習修了者名簿に登録され、事前確認を行うことができますことになります。

講習日程や申し込み期間が定められていますので、詳しくは HP (https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/pretraining.html) をご覧ください。

Q 2. 事前確認は、マンション管理センターからマンション管理士（管理会社所属のマンション管理士含む。）に業務委託されるのでしょうか。

管理組合から直接事前確認を依頼されたマンション管理士は、管理組合との間で審査料を決定の上、業務を実施して頂きます（センターは一切関与いたしません。）。

センターに直接申請のあった事前確認については、（一社）日本マンション管理士会連合会に所属する事前確認講習修了者であるマンション管理士が行います。

Q 3. 管理を受託している（又は顧問をしている等）管理組合から事前確認の依頼がありました（図のパターン①）、事前確認の完了結果は、管理組合とマンション管理センターにどのように報告すれば良いのでしょうか。

パターン①におけるマンション管理士は、事前確認完了後、依頼元の管理組合及びマンション管理センターへ、事前確認結果をメールでご連絡ください。

（当センター連絡先）

公益財団法人 マンション管理センター
企画部・管理計画認定手続支援サービス係
TEL：(03) 6261-1274
Email：shien-service@mankan.or.jp

申請情報と添付書類については、管理組合の管理者等が自分でセンターの

システムからデータベースサーバへ送信いただく必要があります。

申請情報は CSV 形式で送信していただくことになりますので、管理者等にはその旨お伝えください。（CSV 作成ツールは当センターホームページから入手できます。なお、マンション管理士が作成・送信することはできません。）

申請情報の作成に当たっては事前確認者に関する事項が必要となりますので、管理者等に以下の事項を必ずお伝えください。

1. 事前確認申請日
2. 事前確認管理士番号
3. 事前確認管理士氏名
4. 事前確認完了日

添付書類については、管理者等にシステムから PDF 形式でアップロードしていただきます。

Q4. 管理会社ですが、事前確認が完了したマンションについてまとめてデータを送りたいのですが、どうすれば良いですか。

管理組合の管理者等以外はデータを送信できません。

Q5. 事前確認の審査に関わる手数料は、誰からどのような流れでお支払いいただけるのでしょうか。

センターに直接事前確認申請があったマンション（図のパターン④）の事前確認審査料は、日管連経由でお支払いいたします。（ただし、令和 4 年度は無償となります。）

管理組合から直接事前確認を依頼（図のパターン①）されたマンション管理士の事前確認審査料については、管理組合とマンション管理士との間で協議のうえ決定した額となります。（センターは一切関与いたしません。）

（一社）日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」及び（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」と併用して事前確認の依頼があった場合（図のパターン②又は③）の事前確認審査料は、両団体の協力の下、令和 4 年度は無償となります。

Q6. サンプルング調査とは何ですか。

支援サービスを利用して管理計画認定を受けたマンションについては、事前確認の適正性を確保する観点から、当該マンションの事前確認を行ったマンション管理士とは別のマンション管理士によるサンプルング調査を事後的に実施します。

なお、サンプルング調査の結果、不適切なものがあつた場合で認定基準を満たしていない場合には、事前確認適合証を取り消して地方公共団体に通報するとともに、当該マンション管理士対して、当センターが備える講習修了者名簿から登録を削除し、以後（2年間）、事前確認を行わせない等必要な措置を講じることがあります。

Ⅲ. 地方公共団体向けQ & A

Q1. 申請ルートの種別について教えてください。

以下の申請パターンがあります。

- 1) マンション管理士（管理会社に所属する者を含む。）に事前確認を依頼して申請（図のパターン①）
- 2) 管理の委託先である管理会社等を経由して、支援サービス（事前確認）経由での申請と（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システム」を同時に申請（図のパターン②）
- 3) （一社）日本マンション管理士会連合会を経由して、支援サービス（事前確認）経由での申請と（一社）日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」を同時に申請（図のパターン③）
- 4) 管理組合が直接当センターに支援サービスの利用申込を行い申請（図のパターン④）
- 5) 管理組合が直接地方公共団体に申請（図のパターン⑤）

Q2. 添付書類の確認方法を教えてください。

当センターシステム内のファイルサーバーにてご確認ください。

ただし、「マンション管理適正評価システム」経由のマンション（図のパターン②）は、（一社）マンション管理業協会が保管していますので、協会にお問い合わせください。

《問い合わせ先》

一般社団法人 マンション管理業協会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2F

TEL 03-3500-2721

平日 9時00分～17時00分

（12時00分～13時00分は昼休み）

E-MAIL j-contact@kanrikyo.or.jp

Q3. 事前確認で自治体独自基準の審査はできますか。

事前確認は、国の認定基準のみの審査となり、自治体独自基準に関しましては、各地方公共団体において審査していただくこととなります。

Q4. 支援サービスを用いて認定申請書を紙で提出してもらうことは可能ですか。

「支援サービス」は、インターネットを利用した申請システムとなりますので、紙媒体での対応はしておりません。

Q5. システムから公印付の認定通知書を発行できますか。

システムからは認定通知書の見本のみダウンロードいただけます。

公印の押印を行う場合は、地方公共団体で当該認定通知書を印刷・公印押印のうえ、管理組合の管理者等へ直接窓口交付又は郵送をお願いします。

なお、地方公共団体による処分通知については、情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成 14 年法律第 151 号。以下「デジタル手続法」という。）第 7 条第 1 項の規定により、電磁的方法で行うことも可能です。この場合において、同条第 4 項の規定により、地方公共団体による押印は主務省令（※）第 8 条第 1 項に定める電子署名等をもって代えることが可能となります。

※国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則（平成 15 年国土交通省令第 25 号）

地方公共団体において電子署名等が行えない場合は、公印の押印が必要となりますのでご注意ください。

Q6. 変更認定申請を行う場合、支援サービスは利用できますか。

センターのシステム上、変更認定申請については対応することができません。

マンションの管理者等は、変更認定申請書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わるものを計画作成都道府県知事等に提出していただき、変更事項に係わる内容及び関連書類の確認は各地方公共団体において実施願います。

Q7. 認定を取り消した場合は、どうすれば良いですか。

計画作成都道府県知事等は、当センターが運営する管理計画認定マンション閲覧サイトにおいて公表しているマンションについて認定の取り消しを行った場合には、その都度国土交通省へ報告いただきます（国土交通省にて取りまとめのうえ当センターへ報告）