

福島市

マンション管理計画認定制度 申請の手引き



令和5年6月

都市政策部住宅政策課

# 目次

<b>1 管理計画認定制度の概要</b> .....	1
(1)管理計画認定制度とは.....	1
(2)認定を受けることによるメリット.....	1
(3)認定基準 .....	2
(4)認定の有効期間.....	2
<b>2 申請について</b> .....	3
(1)申請者 .....	3
(2)申請の流れ.....	3
(3)必要書類 .....	5
(4)手数料.....	6
<b>3 認定後の手続き</b> .....	9
(1)公表 .....	9
(2)管理計画の更新認定 .....	9
(3)管理計画の変更認定 .....	9
(4)その他の手続き .....	10
<b>4 相談窓口</b> .....	12
<b>5 参考資料</b> .....	13

## 1 管理計画認定制度の概要

### (1)管理計画認定制度とは

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、マンションの管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度(※1)です。

(※1)「マンション管理適正化法」の一部改正(令和4年4月施行)により、新たに創設された制度です。

### (2)認定を受けることによるメリット

認定を受けたマンションには、次のようなメリットがあります。

- 管理の適正化  
区分所有者のマンション管理への意識が高まりやすくなり、管理水準の維持向上が図れます。
- 市場での評価  
適正に管理されているマンションとして、市場での評価が期待されます。
- 住宅金融支援機構による金利優遇  
住宅金融支援機構の「フラット35」、「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げや「マンションすまい・る債」の利率上乘せが受けられます。
- 固定資産税の減額措置  
一定の基準を満たした上で長寿命化に資する大規模改修工事を行ったマンションは、マンション長寿命化促進税制の対象となります。

### (3)認定基準

<b>01</b> 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 ・総会(区分所有法に定める集会を含む。以下、「総会等」といいます。)が年1回以上開催されていること
<b>02</b> 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
<b>03</b> 管理組合の経理	・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 ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと ・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
<b>04</b> 長期修繕計画の作成及び見直し等	・長期修繕計画が、国土交通省が示す「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について総会等で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 ・長期修繕計画の実行性を確保するため、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階以上含まれてい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 ・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
<b>05</b> その他	・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

※福島市では、独自の上乗せ基準は設けておりません。

### (4)認定の有効期間

認定を受けた日から5年間です。

5年ごとに認定の更新を受けることで、有効期間も更新されます。

## 2 申請について

### (1)申請者

本制度は福島市内の分譲マンションが対象です。

原則として申請は管理組合の管理者等(※1)が行います。

マンション内に複数の管理組合がある場合(※2)は、全体管理組合や団地管理組合の管理者等が申請者となります。

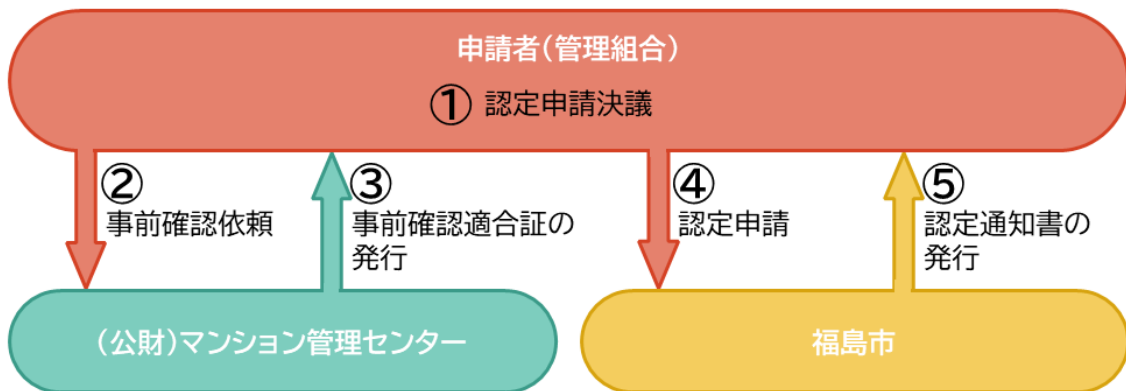
(※1)総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事

(※2)店舗など住宅の用途以外を含む「複合用途型マンション」や一団地内に複数の建物が存在する「団地型マンション」の場合

### (2)申請の流れ

福島市に申請する前に、(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」といいます。)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「管理計画認定手続き支援サービス」を利用して行います。



管理計画認定手続き支援サービスの利用方法については、(公財)マンション管理センターへお問い合わせください。

(公財)マンション管理センター 管理計画認定手続き支援サービス

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



### ① 認定申請決議

管理組合の総会等で、認定申請に係る決議をとります。

### ② 事前確認依頼

認定申請決議後、作成した管理計画が認定基準を満たしているかどうか、福島市へ申請する前に、(公財)マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による事前確認(※1)が必要です。

管理計画認定手続き支援サービス(※2)に必要事項を入力し、必要書類をアップロードします。入力された内容と書類について、(公財)マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士が、認定基準を満たしているか確認します。

(※1)事前確認の方法は、4パターンあります。詳しくは、本手引き6～7ページをご確認ください。

(※2)管理計画認定手続き支援サービスは、(公財)マンション管理センターが提供しているサービスです。ご利用方法は、(公財)マンション管理センター作成の「利用案内」を必ずご確認ください。

### ③ 事前確認適合証の発行

事前確認の結果、認定基準を満たすと認められたものについては、システム上で(公財)マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行され、メールで通知されます。

### ④ 認定申請

適合通知メールが届いたら、管理計画認定手続き支援サービスで「事前確認適合証」をダウンロードした上で、「認定申請」のボタンを押すことで、福島市へ認定申請を行います。

認定申請にあたっては、申請手数料の納付が必要です。手数料の「納入通知書」を申請者様宛に郵送しますので、お近くの指定金融機関でお支払いください。

手数料が納付されたことを確認した後に、福島市で申請内容の審査を開始します。

### ⑤ 認定通知書の発行

内容に問題がなければ、福島市から市長印入りの認定通知書を郵送します。

### (3)必要書類

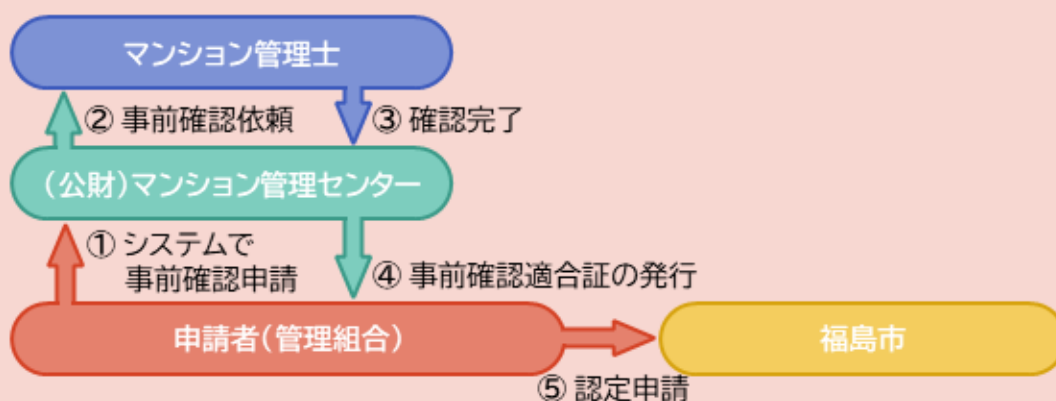
必ずご提出いただく書類	書類で確認する内容
01 総会等の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"><li>・認定申請を行うことの決議</li><li>・管理者等を選任することの決議</li><li>・監事を置くことの決議</li><li>・長期修繕計画の作成又は変更の決議</li><li>・認定申請日の直前に総会等が開催されている</li></ul>
02 管理規約の写し	<p>管理規約が作成され、以下について定められている</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・緊急時等における専有部分の立ち入り</li><li>・修繕等の履歴情報の保管</li><li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li></ul>
03 貸借対照表 収支計算表	<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総会等において決議されている</li><li>・管理費会計及び修繕積立金等会計の区分がされている</li><li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li></ul>
04 直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"><li>・修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である</li></ul>
05 長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"><li>・作成又は見直しが7年以内に行われている</li><li>・計画期間が30年以上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</li><li>・将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない</li><li>・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</li><li>・修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない</li><li>・最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている</li></ul>
06 組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿の表明保証書	<ul style="list-style-type: none"><li>・左記の名簿を備えており、年1回以上更新している</li></ul>

#### (4)手数料

手続き内容	手数料
新規申請	3,600 円
認定の更新	3,600 円
計画の変更	16,600 円

##### 手数料の計算例 1(新規申請)

事前確認のパターン① (公財)マンション管理センターに依頼する



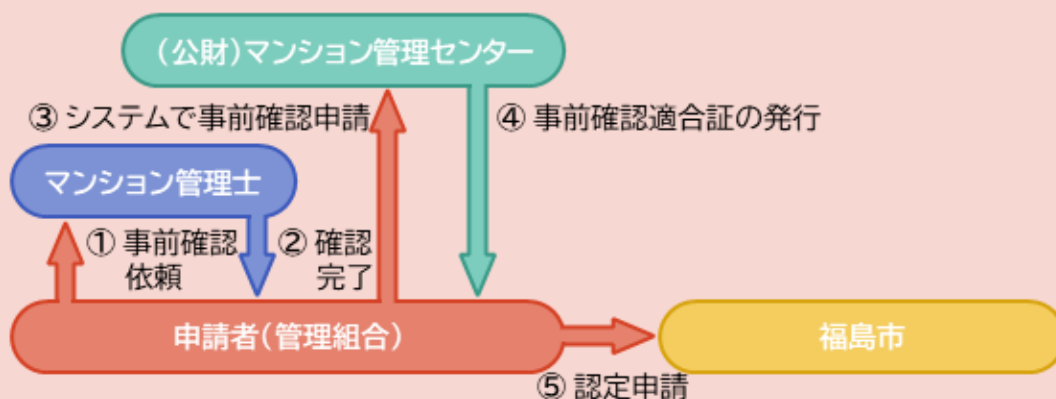
- マンション管理センターへの手数料:  
システム使用料 10,000 円 + 事前確認審査料 10,000 円(※1) = 20,000 円
- 福島市への手数料: 新規申請手数料 3,600 円

合計 23,600 円

(※1)事前確認審査料は、長期修繕計画1計画あたり 10,000 円です。

##### 手数料の計算例 2(新規申請)

事前確認のパターン② マンション管理士に依頼する



- マンション管理センターへの手数料: システム使用料 10,000 円
- 福島市への手数料: 新規申請手数料 3,600 円

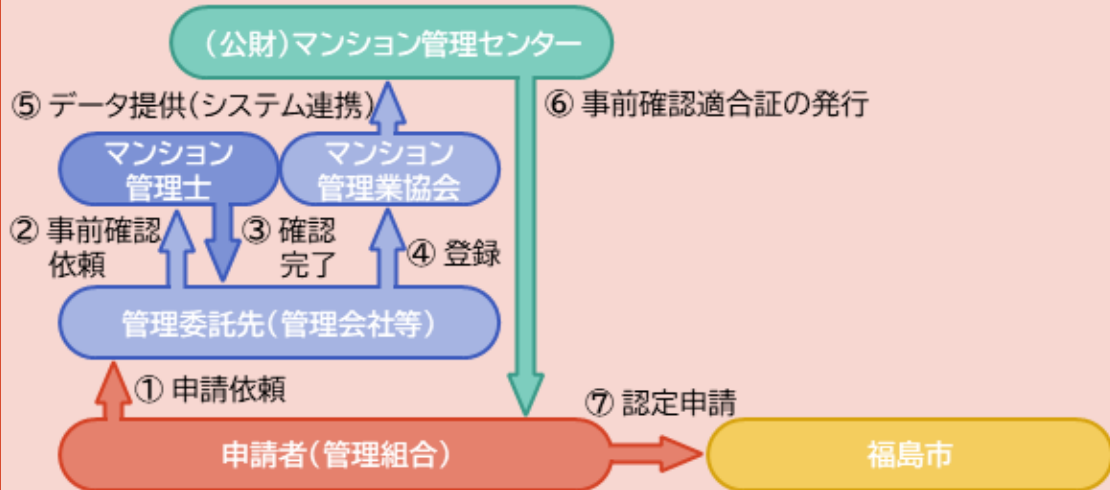
合計 13,600 円 から(※2)

(※2)事前確認審査料は別途、委託先となるマンション管理士との間で決定します。



### 手数料の計算例 3(新規申請)

事前確認のパターン③ 管理委託先(マンション管理業協会)に依頼する  
※(一社)マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」と併せて申請する場合



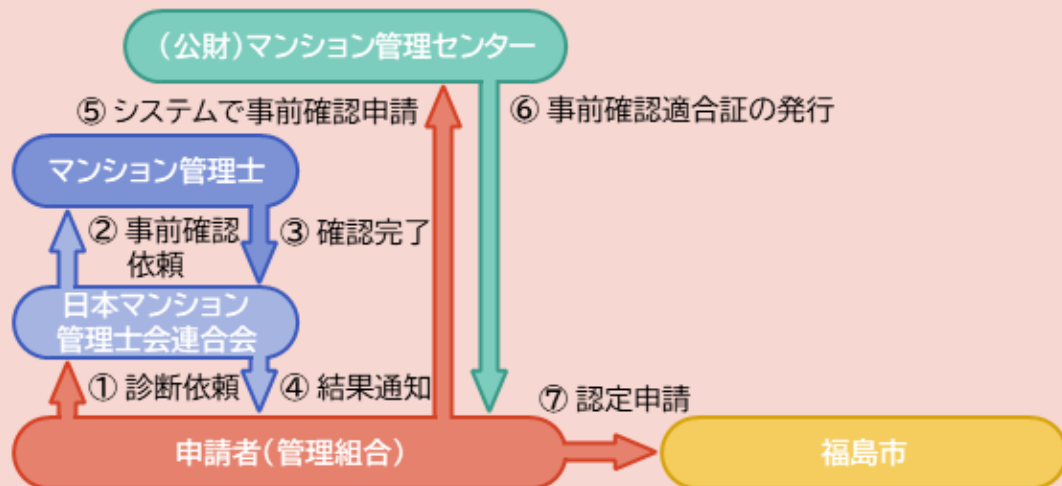
- マンション管理センターへの手数料：システム使用料 10,000 円
- 福島市への手数料：新規申請手数料 3,600 円

合計 13,600 円 から(※3)

(※3)事前確認審査料は別途、管理委託先となる管理会社等との間で決定します。

### 手数料の計算例 4(新規申請)

事前確認のパターン④ 日本マンション管理士会連合会に依頼する  
※(一社)日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する場合



- マンション管理センターへの手数料：  
システム使用料 10,000 円+事前確認審査料 10,000 円(※4)=20,000 円
- 福島市への手数料：新規申請手数料 3,600 円

合計 23,600 円 から

(※4)事前確認審査料は、長期修繕計画1計画あたり 10,000 円です。

### 手数料の計算例 5(認定の更新)

事前確認のパターン① (公財)マンション管理センターに依頼する  
(手続きの流れは計算例1と同様です。)

- マンション管理センターへの手数料:  
システム使用料 10,000 円 + 事前確認審査料 10,000 円(※5) = 20,000 円
- 福島市への手数料: 認定更新手数料 3,600 円

合計 23,600 円

(※5)事前確認審査料は、長期修繕計画1計画あたり 10,000 円です。

### 手数料の計算例 6(計画の変更)

計画変更の場合は、事前確認は行わず福島市に直接申請します。



- 福島市への手数料: 計画変更手数料 16,600 円

合計 16,600 円

### 3 認定後の手続き

#### (1)公表

認定申請時に、「認定を受けた際の公表の可否」の欄を「可」と選択した場合、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトや福島市のホームページで、マンション名・所在地・認定コードについて公表されます。

管理計画認定マンション閲覧サイト((公財)マンション管理センター作成)

<https://publicview.mankannet.or.jp/>



#### (2)管理計画の更新認定

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、有効期間内に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。

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。

#### (3)管理計画の変更認定

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、次の書類を福島市の窓口に提出してください。

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が、軽微な変更の届出が必要になります。

##### 変更申請に必要な書類

- 変更認定申請書(様式第1号の5) 正本及び副本 各1部
- 認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの 正本及び副本 各1部

##### 軽微な変更該当するもの

- 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
  - ・マンションの修繕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以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更
- 監事の変更
- 規約の変更であり、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存に関する事項
- ・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

#### 軽微な変更に必要な書類

- 認定管理計画に係る軽微な変更届(様式3) 1部

#### (4)その他の手続き

##### ●申請の取り下げ

認定申請又は認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、福島市の認定又は変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、福島市に届け出てください。

#### 必要書類

- ・取下げ届(様式1)

##### ●申請のとりやめ

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管理を取りやめようとする場合は、福島市に届け出てください。

#### 必要書類

- ・認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書(様式4)
  - ・認定通知書の原本
  - ・認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類
- ※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。
- ・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

##### ●報告の徴収

管理計画の認定を受けた方は、福島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。

#### 必要書類

- ・管理の状況に関する報告書(様式6)
- ・報告の内容に必要な添付書類

- 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。

- 改善報告

改善命令を受けた認定管理者等が、必要な措置を講じた旨の報告を次の様式により行ってください。

**必要書類**

- ・管理計画認定マンションの改善報告書(様式8)
- ・報告の内容に必要な添付書類

- 認定の取り消し

下記の事項に該当する場合は、認定を取り消すことがあります。

- ・改善命令に違反したとき
- ・認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき
- ・虚偽の申請などの不正な手段により認定を受けたとき

## 4 相談窓口

### (1)本手引きに関するお問い合わせ

福島市 都市政策部住宅政策課 住宅政策係（市役所6階）

〒960-8601 福島市五老内町 3 番 1 号

メール:k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

TEL:024-525-3757

受付時間 午前 8 時30分～午後5時15分(土日祝、年末年始を除く)



### (2)各種相談窓口

#### 管理計画認定手続支援サービスについて

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 午前 9 時 30 分～午後 5 時(土日祝、年末年始を除く)



#### 管理計画認定制度をはじめマンション管理適正化法全般について

一般社団法人 マンション管理士連合会

TEL:03-5801-0858

受付時間 午前 10 時～午後 5 時(日祝、年末年始を除く)



#### マンション管理適正評価制度について

一般社団法人 マンション管理業協会

TEL:03-3500-2722

受付時間 午前 9 時～午前 12 時、午後 1 時～午後 5 時  
(土日祝、年末年始を除く)



#### 認定を受けた管理組合向け融資等のご案内

独立行政法人 住宅金融支援機構 東北支店 まちづくり業務グループ

TEL:022-227-5036

受付時間 午前 9 時～午後 5 時(土日祝、年末年始を除く)



## 5 参考資料

- 取下げ届
- 認定管理計画に係る軽微な変更届
- 認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書
- 管理の状況に関する報告書
- 管理計画認定マンションの改善報告書

様式1（第8条関係）

マンション管理計画の（認定申請・変更認定申請）取下届

年 月 日

福島市長 様

申請者 住所  
氏名

次の申請を取り下げたいので、福島市マンション管理計画の認定等に関する要綱第8条の規定に基づき届け出ます。

記

1. 申請年月日 年 月 日
2. 申請に係るマンションの位置
3. 理 由

（注意）

- 1 申請者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください



認定管理計画に係る軽微な変更届

年 月 日

福島市長 様

認定管理者等 住所  
氏名

次の認定管理計画に係る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第1条の9に規定する軽微な変更について、福島市マンション管理計画の認定等に関する要綱第10条の規定に基づき届け出ます。

記

1. 認定番号 第 号
2. 認定年月日 年 月 日  
(変更認定を受けた場合は、直近の認定番号・認定年月日をご記入下さい。)
3. 認定に係るマンションの位置
4. 変更の内容

(変更しない項目については、「変更内容」欄に「-」をご記入ください。)

項 目		変 更 内 容
長期修繕 計画	修繕の内容※1	
	修繕の実施時期※1	
	修繕資金計画※2	
管理者等※3		
監事		
規約※4		

(注意)

- 1 認定管理者等が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 上表中※1については、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないものに限りです。
- 3 上表中※2については、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に限りです。
- 4 上表中※3については、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（法第5条の4の認定（法第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は法第5条の6第1項の認定の更新があった際に管理者等であった者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）に限りです。

- 5 上表中※4については、監事の職務及び規則第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないものに限ります。
- 6 認定申請及び変更認定を行った際の申請書の添付書類のうち変更に係るものを添付してください。
- 7 規則第1条の9に規定する軽微な変更該当しない認定管理計画の変更は、法第5条の7の規定に基づく変更認定申請を行ってください。

様式4（第11条関係）

認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書

年 月 日

福島市長 様

認定管理者等 住所  
氏名

次の認定管理計画に基づく管理認定マンションの管理を取りやめたいので、福島市マンション管理計画の認定等に関する要綱第11条の規定に基づき申し出ます。

記

1. 認定番号 第 号
2. 認定年月日 年 月 日  
(変更認定を受けた場合は、直近の認定番号・認定年月日をご記入下さい。)
3. 認定に係るマンションの位置
4. 理由

(注意)

- 1 認定管理者等が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 認定通知書並びに、認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類を添付してください。  
ただし、変更認定を受けた場合は、変更認定通知書並びに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も添付してください。

様式6（第12条関係）

## 管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書

年 月 日

福島市長 様

認定管理者等 住 所  
氏 名  
電話番号

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8の規定に基づき、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求められたため、次のとおり報告します。

### 記

1. 認定番号 第 号
2. 認定年月日 年 月 日  
(変更認定を受けた場合は、直近の認定番号・認定年月日をご記入下さい。)
3. 認定に係るマンションの位置
4. 報告の内容

### (注意)

- 1 認定管理者等が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 福島市より報告の内容について問合せを行う場合がありますので、電話番号を記入して下さい。
- 3 報告の内容に関する必要な書類を添付してください。

管理計画認定マンションの改善報告書

年 月 日

福島市長 様

認定管理者等 住 所  
氏 名  
電話番号

管理計画の認定を受けた次のマンションについて、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9の規定による改善命令を受け、必要な措置を講じましたので報告します。

記

1. 認定番号 第 号
2. 認定年月日 年 月 日  
(変更認定を受けた場合は、直近の認定番号・認定年月日をご記入下さい。)
3. 認定に係るマンションの位置
4. 命令に係る措置の内容

(注意)

- 1 認定管理者等が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 福島市より報告の内容について問合せを行う場合がありますので、電話番号を記入して下さい。
- 3 報告の内容に関する必要な書類を添付してください。