

説明会の流れ



- 14:05 **1** 管理計画認定制度の概要について
横浜市建築局住宅再生課
- 14:30 **2** 申請方法や必要書類について
申請におけるポイント解説
マンション管理センター
神奈川県マンション管理士会
- 14:50 **3** 認定申請に向けた支援等について
各団体の紹介
説明会協力団体
- 15:15 **4** 事前にいただいたご質問への回答
ご相談窓口のご案内
横浜市建築局住宅再生課

1

管理計画認定制度の概要について

横浜市建築局住宅再生課



管理計画認定制度の概要について

令和4年12月2日
横浜市建築局住宅再生課

- 1 管理計画認定制度開始の経緯
- 2 管理計画認定制度とは
- 3 認定基準について
- 4 申請について(申請の流れ、費用)
- 5 関連制度のご紹介

1

管理計画認定制度開始の経緯

2022年4月

高経年マンションの増加を背景とするマンション管理適正化法の改正法施行

- ・地方公共団体による管理適正化推進計画の作成
- ・管理計画認定制度
- ・地方公共団体による助言・指導等

2022年4月

法改正を踏まえ、横浜市内のマンション管理適正化の推進を図るため

横浜市マンション管理適正化推進計画を策定

- ・横浜市の施策展開の基本的な考え方や施策の目標
- ・管理組合が活動する際の基本的な考え方を示す横浜市マンション管理適正化指針
(管理計画認定制度の認定基準を含む)

2022年11月

市内分譲マンションの管理水準の維持向上や底上げを目的に、一定の基準を満たすマンションの管理計画を市が認定する管理計画認定制度を開始

2

管理計画認定制度とは

2 管理計画認定制度とは

- マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば地方公共団体の認定を受けられる制度。
- 認定の有効期間は5年間
- 対象は横浜市内の分譲マンション(販売中の新築は除く)
- 認定を受けることで以下のメリットが期待されます。
 - ・ 適正に管理されているマンションとして、売買時に市場で評価される。
 - ・ 住宅金融支援機構による、マンション共用部分のリフォーム融資などの金利引下げ等が受けられる。
 - ・ 認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状態を把握し管理運営を見直す機会となる。

- 認定されると(公財)マンション管理センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」でマンション名等を公表。 ※公表に同意した場合
- 今後、不動産仲介サイトで認定の有無が表示される可能性も。

管理計画認定マンション一覧				
検索:				
認定コード	↑↓ 認定日	↑↓ マンション名	↑↓ 所在地	
141003220000101	2022/11/29	サン・ステージ緑園都市西の街	神奈川県横浜市泉区緑園4丁目2番1号	
231002220000201	2022/11/29	パークシティタワーズガーデンエアーズフラッグタワー	愛知県名古屋市区西区二方町4-1-2	
231002220000301	2022/11/29	パークシティタワーズガーデンセントラルエア	愛知県名古屋市区西区二方町4-1-2	
231002220000401	2022/11/29	パークシティタワーズガーデンフォレストエア	愛知県名古屋市区西区二方町4-1-2	
221309220000201	2022/11/16	佐鳴湖パークタウン	静岡県浜松市中区富塚町1864-1, 中区富塚町1864-11, 中区富塚町1864-12	
231002220000101	2022/10/31	三井農林茶屋ヶ坂公園ハイツ	愛知県名古屋市区千種区揚羽町1-1-1	
272116220000101	2022/10/25	ローレルハイツ茨木総持寺第1号棟	大阪府茨木市東太田一丁目3番100号	
131199220000201	2022/09/21	パーク・エステート上板橋	東京都板橋区若木1-27-1	
221309220000101	2022/09/13	テラス篠ヶ瀬	静岡県浜松市東区篠ヶ瀬町586番1	
261009220000101	2022/09/01	西京極大門ハイツ	京都府京都市右京区西京極大門町21番地	
131199220000101	2022/06/16	高島平ハイツ	東京都板橋区高島平9-21-1	

「管理計画認定
マンション閲覧サイト」

2 管理計画認定制度とは

- 横浜市内初の認定を行いました！

マンション名

サン・ステージ緑園都市西の街

所在地

横浜市泉区緑園4丁目2番1号

建物概要

築年数:34年 棟数:6棟

総戸数:638戸



マンション外観

2 管理計画認定制度とは

●サン・ステージ緑園都市西の街 理事長のコメント

認定申請のきっかけ

数年前から組合業務のレベルアップを目指し、棚卸しや自己評価を行ってきました。第三者に客観的に判断いただける本認定制度を知り、迷わず応募する事としました。

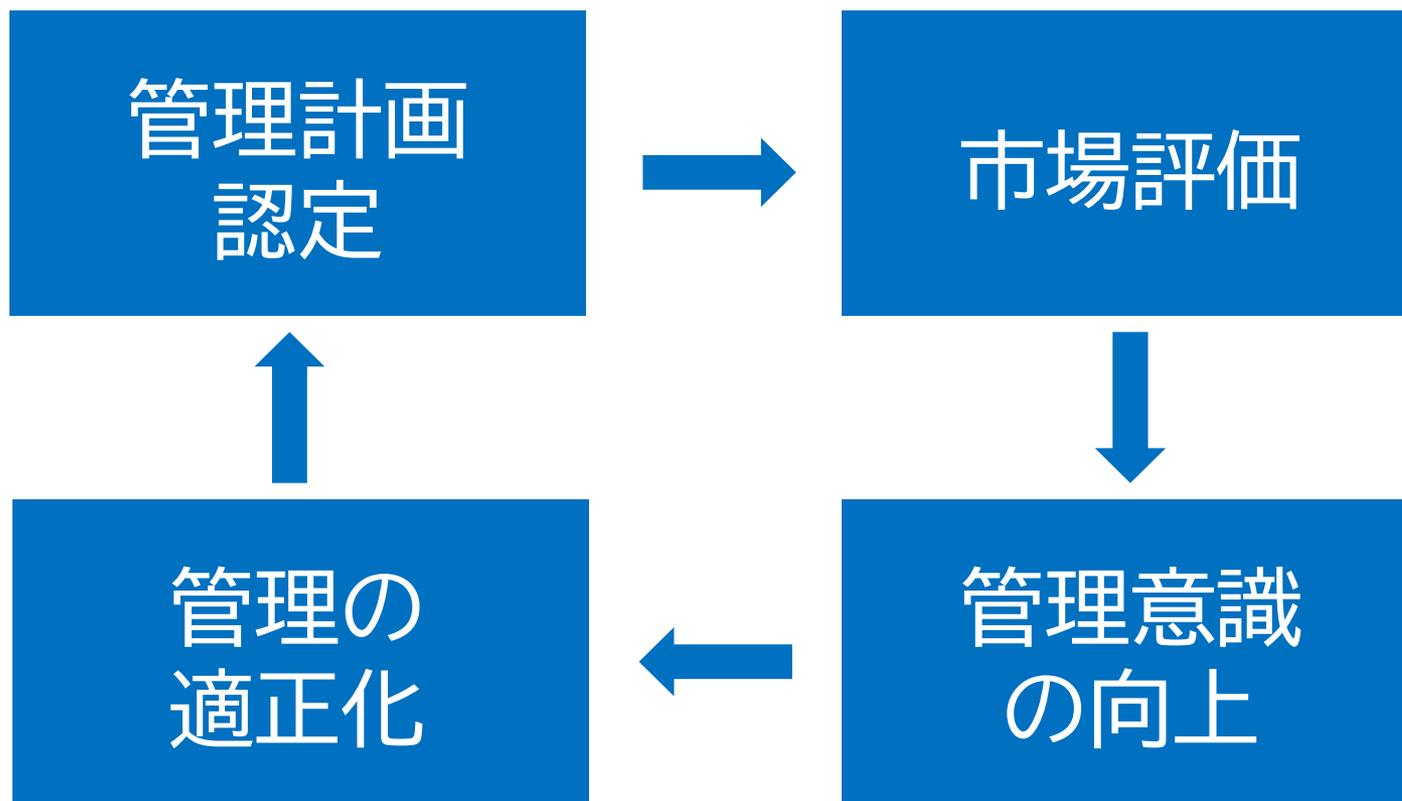
認定を受けた感想

資産価値向上への期待、区分所有者の管理組合への関心や理解を深める機会になる事を嬉しく思います。今後も関係者の協力で、活動を継続し発展させたいと思います。

これから認定申請を検討する管理組合の方へのメッセージ

認定基準を今後の活動の指針にすることは大きなメリットになると思います。様々な組合事情があると思いますが、長期的な視点で取り組んでいただければと思います。

- 管理計画認定制度は管理水準の底上げや維持向上につながる好循環を生み出します。



3 認定基準について

3 認定基準について

- 17項目の基準を全て満たした管理計画を横浜市が認定。
- 認定基準は国が定める基準と同じであり、横浜市独自の追加基準はなし。
- 認定申請をしない場合も、お住まいのマンションが適正に管理されているかどうかの目安としてご活用いただけます。

※認定基準に関するポイントは、説明会の次第2「申請におけるポイント解説」で神奈川県マンション管理士会から解説します。

また、国土交通省が公表している「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」に、認定基準の詳細について記載されています。

管理計画認定の基準(横浜市)

管理計画認定の基準

1 管理組合の運営

- ① 管理者等及び監事が定められている
- ② 集会(総会)が年1回以上開催されている

2 管理規約

- ③ 管理規約が作成されている
管理規約にて下記について定めている
- ④ 緊急時等における専有部分の立ち入り
- ⑤ 修繕等の履歴情報の保管
- ⑥ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

3 管理組合の経理

- ⑦ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ⑧ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ⑨ 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

管理計画認定の基準(横浜市)

管理計画認定の基準

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ⑩ 長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている
- ⑪ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- ⑫ 長期修繕計画の計画期間が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
- ⑬ 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
- ⑭ 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
- ⑮ 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

5 その他

- ⑯ 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている
- ⑰ 横浜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

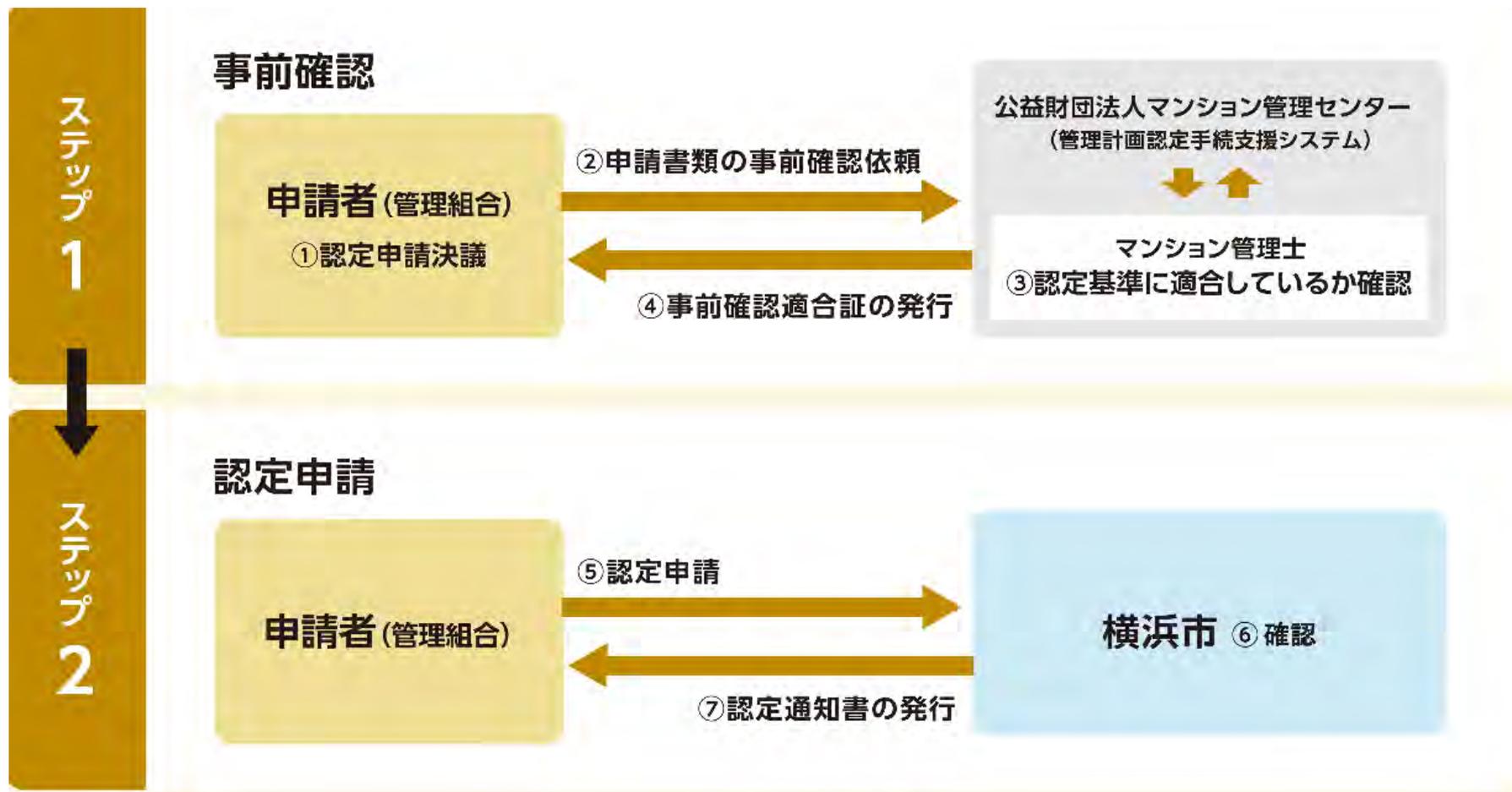
4 申請について(申請の流れ、費用)

4 申請について(申請の流れ)

- 申請にあたっては、管理組合の集会(総会)での決議が必要。※申請は任意
- 申請は「①マンション管理士による事前確認」「②横浜市への認定申請」の2ステップ。
- 事前確認から認定申請までオンライン(管理計画認定手続支援システム)で行います。※市への直接申請はなし

※申請方法に関するポイントは、説明会の次第2「申請方法や必要書類について」でマンション管理センターから解説します。

申請の流れの一例 (事前確認をマンション管理センターに依頼する場合)



4 申請について(費用)

- 申請にかかる費用は、長期修繕計画の数や事前確認の方法によって異なります。

手数料計算の一例:長期修繕計画が1つのマンションで、

事前確認をマンション管理センターへ直接依頼した場合

○事前確認先(マンション管理センター)への手数料

10,000 円(システム利用料) + 10,000 円(事前確認審査料) = 20,000 円

○横浜市への認定申請手数料

3,900 円(事務手数料)

⇒ 合計23,900 円 + 認定通知書等の郵送料

※事前確認にかかる費用は、説明会の次第2「申請方法や必要書類について」で
マンション管理センターから解説します。

4 申請について(費用)

認定申請手数料(横浜市)

●新規申請 (事前確認の手数料が別途発生)

事務手数料	加算手数料※
3,900円	1,700円

●変更申請 (横浜市へ直接申請)

変更内容	審査・事務手数料	加算手数料※
長期修繕計画	9,400円	5,000円
管理規約	3,900円	2,700円
長期修繕計画・管理規約以外	1,900円	900円

●更新申請 (認定の有効期間は5年間)

事務手数料	加算手数料※
3,900円	1,700円

※認定申請に含まれる長期修繕計画等の数に応じて手数料が加算されます。
(団地型のマンション等で棟が複数あり、長期修繕計画が複数ある場合 など)

5 関連制度のご紹介

5 関連制度のご紹介

- **業界団体独自の評価制度**があり、管理計画認定制度とセットで以下のどちらかの評価制度と同時に申請することも可能。

制度名称	主体	概要	審査項目	評価	有効期間
管理計画 認定制度	横浜市	適正なマンションの維持 管理に必要な管理組合の 運営に関する事項など、 ソフト面を評価	17項目	認定の有無	5年間
<u>マンション管理 適正評価制度</u>	(一社) <u>マンション 管理業協会</u>	管理組合の運営に関する 事項に加え、 <u>建物・設備の 法定点検、耐震性などの ハード面</u> や、 <u>消防訓練の 実施</u> 等を評価	<u>30項目</u> (5カテゴリ)	<u>★なし～ ★5まで</u> 6段階評価	<u>1年間</u>
<u>マンション管理 適正化診断 サービス</u>	(一社) <u>日本マンシ ョン管理士 会連合会</u>	管理組合の運営に関する 事項に加え、 <u>建物・設備の 法定点検、修繕工事の実 施状況などのハード面</u> 等 を評価	<u>37項目</u> (12カテゴリ)	<u>S・A・Bの 3段階評価</u>	<u>5年間</u>

詳しくは、各団体へお問い合わせください。

マンション管理業協会 TEL:03-3500-2721

日本マンション管理士会連合会 TEL:03-5801-0843

5 関連制度のご紹介

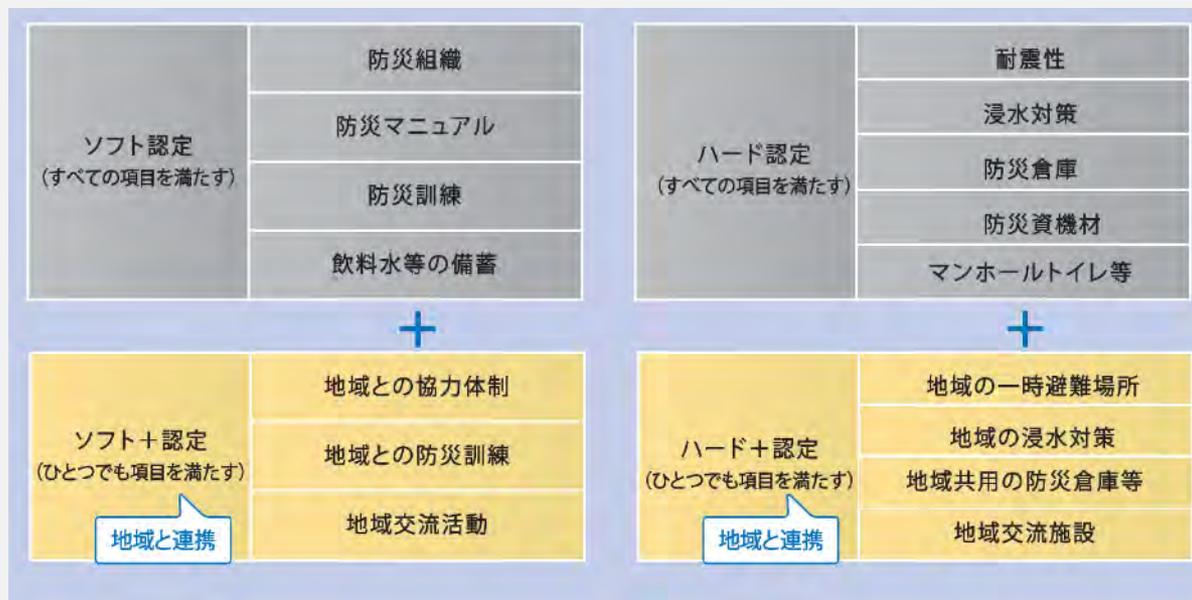
● 管理計画認定制度とは別に、マンションの防災対策に特化した横浜市の認定制度も。

よこはま防災力向上マンション認定制度

○災害に強いマンションの形成と地域住民を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを認定。

○新築、既存、分譲、賃貸を問わず、全てのマンションが対象。

○認定基準は以下のとおり



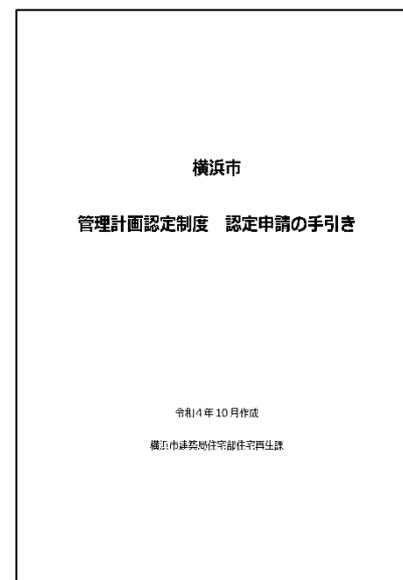
詳しくは、横浜市建築局住宅政策課へお問い合わせください。(TEL:045-671-4121)

- ご不明な点がありましたら、以下の横浜市ホームページに掲載している「認定申請の手引き」をご確認ください。
- 認定申請に関するご相談にマンション管理士が無料で対応する「管理計画認定制度相談ダイヤル」(TEL:03-5801-0858)もぜひご活用ください。
- その他、横浜市にはマンション管理に関する各種相談窓口があり、説明会の最後にご紹介します。

横浜市の管理計画認定制度のホームページ



URL:<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/kanrikeikakunintei.html>



2 申請方法や必要書類について 申請におけるポイント解説

マンション管理センター
神奈川県マンション管理士会

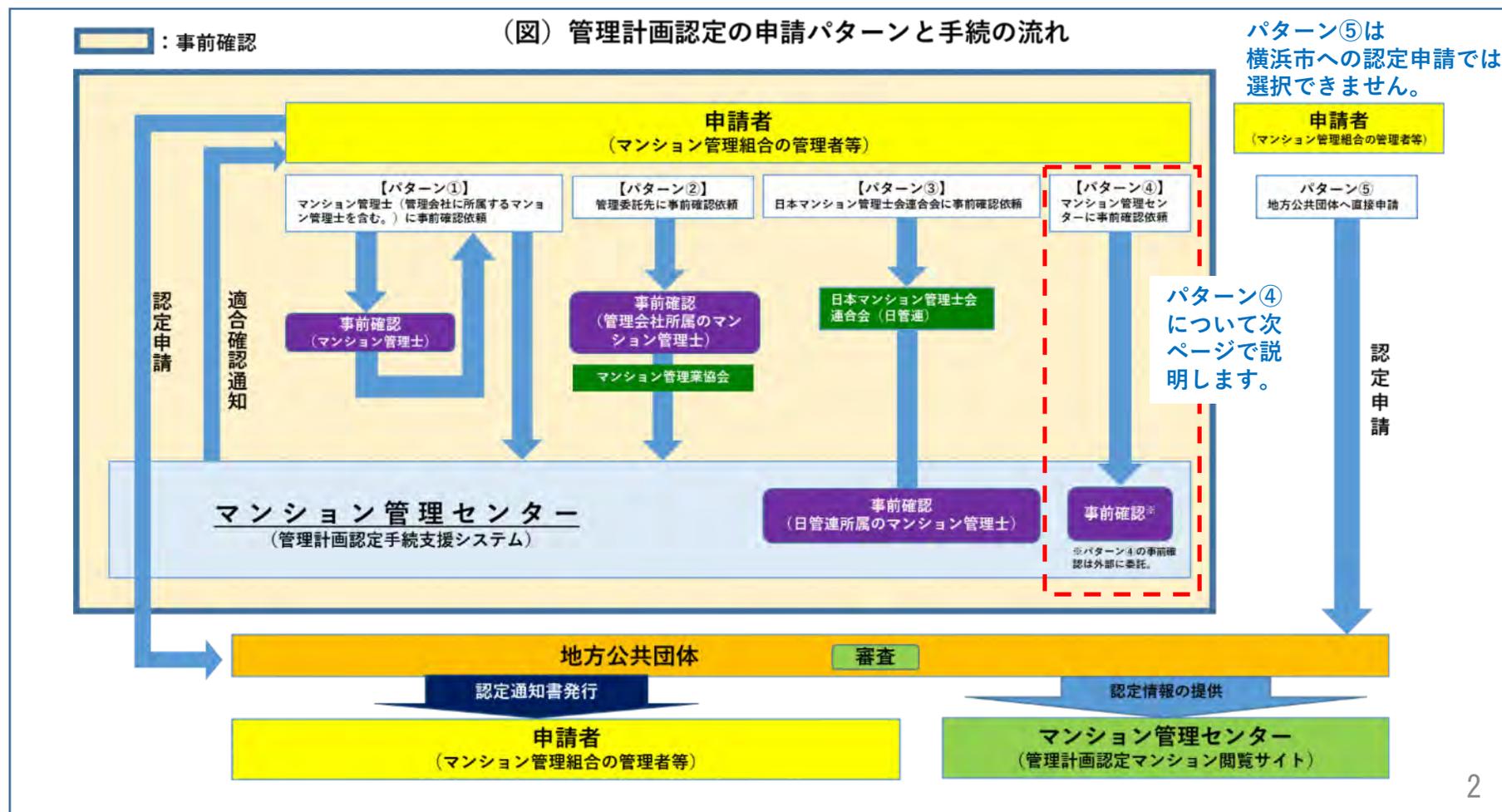
管理計画認定手続支援サービスについて

1 管理計画認定手続支援サービスの概要

- マンションの管理組合による管理計画の認定申請手続を円滑化するため、当センターがインターネット上の電子システムを提供しています。
この電子システムをご活用いただくことによって、申請者がシステム上で必要事項を入力すれば、地方公共団体に提出する申請書が自動生成されます。
- 申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、当センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準※への適合状況を確認（以下「事前確認」といいます。）し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、当センターが事前確認適合証を発行します。認定主体（地方公共団体）が事前確認の結果を活用することで、認定主体（地方公共団体）の認定事務に係る負担が軽減されます。
※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が、横浜市の認定においては独自基準は設けられていません。
- 認定を受けたマンションのうち、認定を受けた旨を公表することについて同意されたマンションを、当センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」で公表します。

2 管理計画認定の申請パターン

管理計画認定の申請パターンは以下の5つのパターンがあります。横浜市への認定申請の場合は、事前確認が必ず必要となりますのでパターン①からパターン④までが選択可能です。（パターン⑤は選択できません。）



3 管理計画認定手続支援サービス申込と管理計画認定までの流れ（パターン④の場合）



(参考) マンション管理センターホームページ (パターン④の場合の参考)



となります。
 ※ パターン②及びパターン③の各評価サービス（概要）につきましては、国土交通省のホームページ
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_1k5_000088.html をご確認ください。

「管理計画認定手続支援サービス」のご利用はこちら

◎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。）

⇒事前確認を行うマンション管理士の方へ

以下の内容を必ず確認、厳守してください。

1. 事前確認を行えるのは、当センターが実施する事前確認講習を修了しているマンション管理士のみとなります。（申請マンションの管理業者及び監事、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、当該マンションの「事前確認」はできませんので、ご注意ください。）
2. 事前確認は、国の管理計画認定に関する事務ガイドライン及び事前確認講習テキストを参考に行ってください。
3. 事前確認審査料は管理組合との間でお決めください。（当センターは関与しません。）
4. 管理組合が当サービスを利用して承認を申請するには、総会決議が必要（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る必要があります。）ですので、総会決議を経ていない管理組合の事前確認はできません。管理組合からの依頼時にご確認ください。

◎パターン③：（一社）日本マンション管理士会連合会を經由して、（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

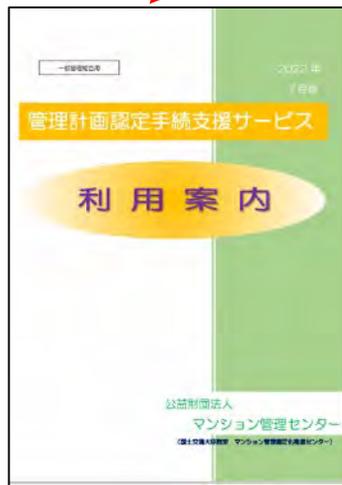
⇒（一社）日本マンション管理士会連合会にご相談ください。

◎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

⇒以下の「管理計画認定手続支援サービス利用案内（一般管理組合作用）」を確認後、ボタンからお入りください。



（遷移先の「管理計画認定手続支援サービス利用規約」を必ずお読みください。規約の承諾後システムから手続きを開始してください。）



次ページへ

マンション管理組合関係情報

管理計画認定 手続認定	マンションみらいネット	セミナーの開催	管理組合登録	マンション管理 サポートネット	マンション 管理センター通信
出版・刊行物	相談	長期継続計画作成・ 修繕積立金算出	共有部分リフォーム融資 の償還保証・補助制度	調査・研究	メールマガジン
見込事業関連情報	リンク				

マンション管理士関係情報

メニューを開く

トップページ > 管理計画認定・手続認定 > 管理計画認定手続支援サービス (マンション管理組合用)

管理計画認定手続支援サービス (マンション管理組合用)

「管理計画認定手続支援サービス」のご利用にあたっては、以下の「管理計画認定手続支援サービス利用規約」の内容にご承諾いただく必要があります。

「管理計画認定手続支援サービス利用規約」の内容をご確認の上、「承諾する」を選択し、ログインページにお進みください。

「承諾する」ボタンは最下部にあります。

尚、申請にあたっては、**総会決議**（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。）が必要ですのでご注意ください。

管理計画認定手続支援サービス利用規約

公益財団法人マンション管理センター（以下「センター」といいます。）」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成

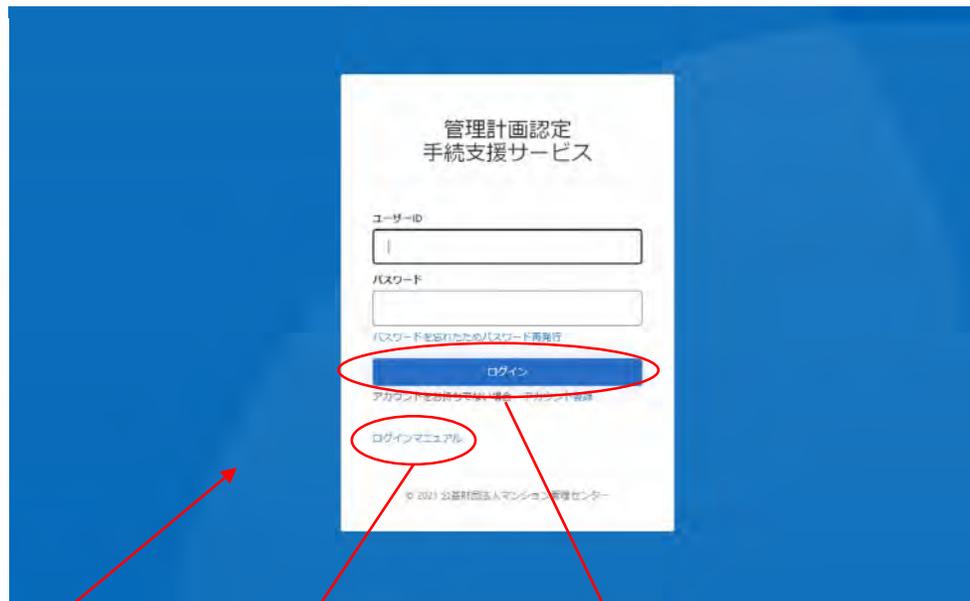
都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

※ 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。

承諾する

承諾しない

トップページ > 管理計画認定・手続認定 > 管理計画認定手続支援サービス (マンション管理組合用)



⑦管理画面へアクセス

「作成」ボタンを押下後、「管理組合情報」入力の画面へ移動します。以後システム操作に関しては、画面右上にある、「マニュアル」をご参照ください。



4 支援サービスの利用料金について

支援サービスの利用に当たって、申請者には、手数料（支援サービス料）を支払っていただく必要があります。

手数料（支援サービス料）は、次の2つの金額の合計額となります（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**こととなります。

■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**こととなりますが、**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

⇒ 事前確認審査料については、**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。

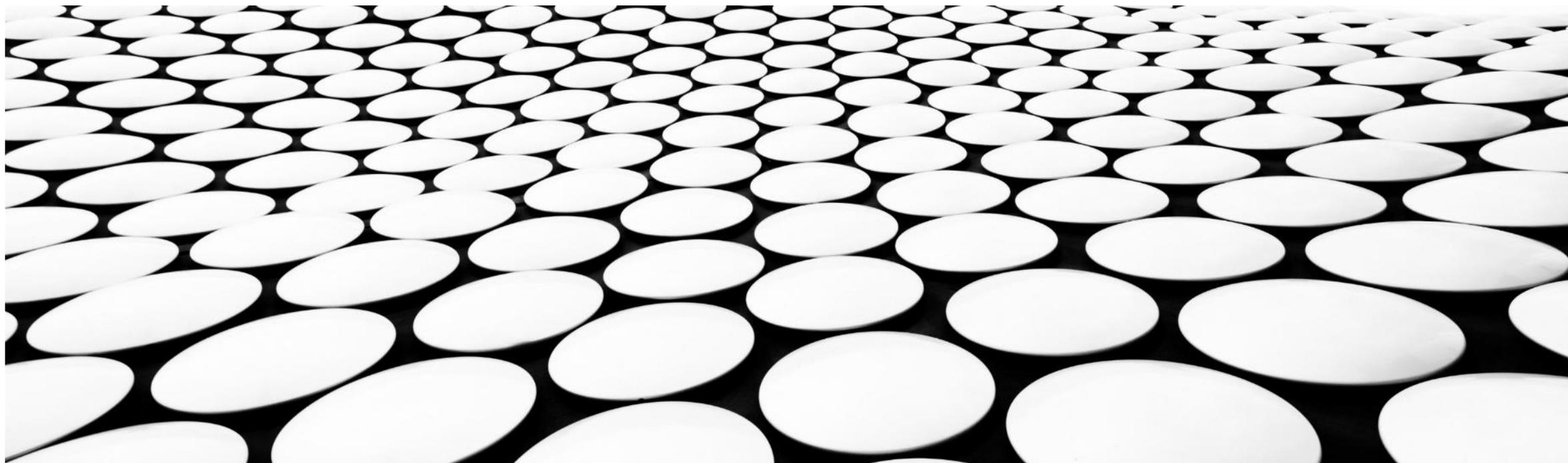
■パターン④

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

⇒ 事前確認審査料については、**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。

(注) すべてのパターンにおいて、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。

申請におけるポイント解説



神奈川県マンション管理士会

2022年12月

1-1. 認定基準

認定基準	確認対象書類	
(1) 管理組合の運営	提出が必須	必要に応じ
① 管理者が定められていること	管理者を選任決議をした集会所の議事録の写し	管理規約に定めがあればその写し

【ポイント】

管理者については、区分所有法第3条（団地は第65条）に記載があるが、標準管理規約（単棟型）第38条では、「理事長は区分所有法に定める管理者とする。」としていることから、おおかたの管理組合の規約では、「**管理者は理事長**」であると定めている。

- 当該管理規約において、何条にその旨の記載があるかを確認する。
- **理事長が選任されたことが分かる議事録**（下記の要件を満たす有効な理事会の議事録）
標準管理規約第49条では「総会の議事録作成は、議長及び出席組合員2名の署名押印（又は、電子署名）がなければならない」とされており、理事会の議事録はこれに準じた扱いになっていると思われるので、その写しをPDF化し、申請時の入力の際に添付する。

1-2. 認定基準

認定基準	確認対象書類	
(1) 管理組合の運営	提出が必須	必要に応じ
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の議事録の写し	管理規約に定めがあればその写し、理事会の議事録の写し

【ポイント】

- ・ 理事長同様、**監事**についても**有効な議事録の写しが必要**となる。
注) 有効とは、議長と2名の出席区分所有者の署名・押印があること
- ・ 規約に、**監事の職務に関する定めがあること**を確認すること。

区分所有法上、管理組合法人の場合に監事を置くことが義務付けられているが、標準管理規約においては、法人でなくても「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その監査の結果を総会に報告する者」として、定められている。

1-3. 認定基準

認定基準		確認対象書類	
(1)	管理組合の運営	提出が必須	必要に応じ
③	集会（総会）が、年1回以上開催されていること	認定申請日の直前に開催された集会（総会）議事録の写し	年1回以上の開催ができなかった場合は、その措置が図られなかったことが確認できる書類

【ポイント】

- ・ 申請日の直近に開催された、集会（総会）の有効な議事録の写し

2-1. 認定基準

認定基準		確認対象書類	
(2)	管理規約	提出が必須	必要に応じ
①	管理規約が作成されていること	管理規約の写し	
②	災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部への立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等が定められていること (標準管理規約第23条参照)		

2-2. 認定基準

認定基準		確認対象書類	
(2)	管理規約	提出が必須	必要に応じ
③	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）についてさだめられていること	管理規約の写し	

【ポイント】

- ・ **管理規約に、財務・管理に関する情報書面の交付についての規定があることを確認する。但し、実際の帳票類の書面交付状況の確認まではおこなわない。**
（標準管理規約第64条第3項に相当する規定であること）

3. 認定基準

認定基準		確認対象書類	
(3)	管理組合の経理	提出が必須	必要に応じ
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集会で決議された貸借対照表及び収支計算書	
②	修繕積立金から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	// 直前の事業年度の各月において滞納している修繕積立金の額を確認できる書類	

4. 認定基準

認定基準		確認対象書類	
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し	提出が必須	必要に応じ
①	長期修繕計画が標準様式に準拠して作成され、集会で決議されていること	長期修繕計画の写し	集会議事録の写し
②	作成又は見直しが7年以内に行われていること	決議した集会議事録の写し	
③	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回以上設定	長期修繕計画の写し	
④	将来の一時的な修繕積立金の徴収がない	〃	
⑤	修繕積立金の平均額が著しく低額でない	〃	ガイドラインの水準を下回る場合は、専門家による理由書
⑥	計画期間の最終年度において、借入金の残高がないこと	〃	

5. 認定基準

認定基準		確認対象書類	
(5)	その他	提出が必須	必要に応じ
①	区分所有者への連絡、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員(居住者)名簿を備え、1年に1回以上内容の確認を行っていること	名簿の備えとともに年1回以上更新していることが確認できる書類 (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適切なものであること	特になし (他の基準を満たしていれば適合と判断)	

6. 日本マンション管理士会連合会による「電話相談窓口」の開設

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

電話番号 : 03-5801-0858

受付時間 : 月～金 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

相談者 : マンション管理組合の役員・組合員
マンション購入予定者・管理会社・分譲会社

マンション管理計画認定制度のご質問・ご相談にお答えします!!

マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画が作成された地方公共団体の区域内において、一定の要件を満たすマンションの管理計画を認定する制度が始まりました。「マンション管理は新時代に入る」との期待が高まっています。

管理計画認定制度が始まったと聞いたけど、どんな制度なの？目的は？

うちのマンションは認定されるの？ 認定の基準は？

管理計画が認定されると、どんなメリットがあるの？

認定申請の手続きはどうすればいいの？ 手数料は？

**「相談ダイヤル」(無料)に気軽にお電話ください
各種研修を修了したマンション管理士が対応します!!**

相談者

- マンション管理組合の役員・組合員
- マンション購入予定者
- マンション管理会社
- マンション分譲会社
- など

管理計画認定制度などに関する相談 ↓ 専門的知識を有するマンション管理士が折り返し電話で回答 ↑

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

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マンション管理適正化法全般
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*
※講習受講などの要件を満たす認定マンション管理士(日管連の所属資格)が対応します。
一部の地域では、全国87ブロックの拠点マンション管理士会や近隣マンション管理士会の相談員が対応します。個々の相談には日管連事務局が対応します。

1回の相談時間は原則30分以内でお願います。

この事業は、国土交通省の「マンション管理適正化・再生推進事業」を活用して実施しています。
発行 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル（日本マンション管理士会連合会 所管） におけるご質問・ご相談事例のご紹介

ご質問・ご相談事例

Q 1. 申請書の書き方が分からない、申請に必要な書類や手続きについて知りたい

A 1. こちらの相談ダイヤルにお電話いただければ、マンションの状況に応じながら、マンション管理士がご相談に応じます。
管理組合の役員や組合員だけでなく、管理会社や分譲会社の方からの相談も対応可能です。

Q 2. 申請書類・資料をマンション管理センターのシステムに入力するのは誰が行うのか？

A 2. ①申請を行うのは管理組合の理事長です。
②管理規約や議事録・長期修繕計画・収支報告書など、どの部分の何をPDF化するのが分からないことがあると思われます。そのような場合は、身近なマンション管理士にサポートをお願いするのも一つの手です。

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル（日本マンション管理士会連合会 所管） におけるご質問・ご相談事例のご紹介

ご質問・ご相談事例

Q 3. 組合員名簿の確認対象書類にある表明保証書とは何か？

A 3. 国交省の「マンション管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」P.54に作成例などが掲載されています。

災害等の緊急時のために組合員名簿や居住者名簿が備えられていて、1年に1回以上は内容の確認を行うことが認定基準では求められており、その確認書類として以下の記載がある表明保証書を提出します。※名簿自体の提出は想定されていません。

- ・宛名は横浜市長（計画作成都道府県知事等）
- ・組合員名簿の備えがあり、1年に1回以上は内容の確認を行っていることを表明し保証すること
- ・居住者名簿の備えがあり、1年に1回以上は内容の確認を行っていることを表明し保証すること
- ・表明保証書の作成日、マンションの管理組合名、マンションの所在地

名簿の内容、確認方法について

○名簿の種類

- ・ 区分所有者名簿（区分所有者の名簿、請求書発行や総会招集に必要）
- ・ 居住者名簿（賃借人を含む居住者の名簿）
- その他、災害時などに支援が必要な居住者の名簿（要支援者名簿）を備えるケースもあります。

○名簿の内容

氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等の記載が考えられます。

○名簿の確認（更新）方法

毎年の総会や防災訓練の際に、名簿の内容に変更がないか、変更があれば情報の更新を行うことが考えられます。いざという時に名簿が役に立つよう、情報を更新しておくことが重要です。

○名簿を作成する際の留意事項

- ・ 必要性について区分所有者や居住者にご理解いただくこと
- ・ プライバシーについて取扱いに注意すること
- ・ 何のために使うか用途を明確にすること
- ・ 保管について、責任者を定めたり、情報が洩れないような体制をとること
- ・ 必要に応じて、名簿管理細則などを定めることもよいかと思えます。

3

認定申請に向けた支援等について 各団体の紹介

マンション管理センター

神奈川県マンション管理士会

住宅金融支援機構

横浜マンション管理組合ネットワーク

横浜市住宅供給公社

認定申請に向けた支援等について

- 「横浜市マンション管理適正化推進計画」の策定を機に、管理適正化の取組の拡充を図るために、令和4年4月に6者協定を締結。
- マンション管理に関する各種相談窓口でもある各団体をご紹介

横浜市内におけるマンション管理適正化の推進に関する協定

横浜市

横浜市
住宅供給公社

(独)住宅金融
支援機構

(一社)神奈川県
マンション管理士会

(特非)横浜マンション
管理組合ネットワーク

(公財)マンション
管理センター

公益財団法人マンション管理センターのご紹介

- 当センターは、マンションの管理の適正化を推進する事業を行うため、昭和60年8月に財団法人として設立されました(平成25年4月に公益財団法人に移行)。
- 平成13年8月、マンション管理適正化法に基づき、我が国唯一となる、「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けています。
- 管理組合や管理関係者のパートナーとして、次の事業を通じ、良好なマンションライフの実現のためのお手伝いをしています。



マンション管理センターの事業内容

① 情報及び資料の提供

- マンション管理センター通信
- マンション管理サポートネット
- 図書等

② 指導、助言及び支援

- 相談
- 管理組合登録
- 長期修繕計画・修繕積立金算出サービス
- マンションみらいネット
- 債務保証
- 管理計画認定手続支援サービス

③ 講習

- セミナー
- 講師派遣、資料提供

④ マンション管理に関する調査及び研究

⑤ 啓発及び広報

- HP、メールマガジン等

⑥ マンション管理士試験・

マンション管理士登録

- マンション管理士試験
- マンション管理士の登録
- マンション管理士証の発行
- マンション管理士法定講習

管理計画認定手続支援サービスに関するお問い合わせ先

■問合せ先

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

■住所

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5岩波書店一ツ橋ビル7階

■電話番号

03-6261-1274

■マンション管理センターホームページ

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

■管理計画認定手続支援サービスホームページ

https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

■業務日・業務時間

平日の月曜日～金曜日 土・日・祭日及び年末・年始(12/29～1/3)休み
ご相談等業務受付時間 9:30～17:00

一般社団法人
神奈川県マンション管理士会





一般社団法人

神奈川県マンション管理士会

ご案内

名称 一般社団法人 神奈川県マンション管理士会

所在地 〒231-0028 横浜市中区翁町 1-5-14 新見翁ビル3階

設立 2002年12月

目的

- 当会は、日管連、行政及び関係団体との連携、協力などを通じて会員の活動を支援し、並びにマンション管理組合に対する指導・助言を行うことによりマンション管理士制度の健全な普及を推進し、もって**マンションの管理の適正化に資する**ことを目的とする。

主な事業

- 1. 会員のマンション管理士としての知識、技能、品位の保持等の習得に関する研修その他の支援
- 2. 会報の発行等当会の事業に関する当会内外への広報
- 3. 会員のマンション管理士としての業務の指導・支援及び業務機会拡大のための支援
- 4. マンションの管理に関する情報収集及び調査研究並びにその成果の会員への提供
- 5. マンション管理組合からの相談対応及び管理業務に対する会員紹介
- 6. 一般社団法人日本マンション管理士会連合会並びに行政及び関係団体との協力及び意見の具申
- 7. その他、マンション管理士制度の周知、普及に関する事業及び付帯する事業

会員数 221名（令和4年5月末現在）

沿革

平成14年12月	「神奈川県マンション管理士会」（神奈川県士会）を設立
平成15年9月	「一般社団法人首都圏マンション管理士会」の支部組織として「首都圏マンション管理士会神奈川県支部」（首都圏士会神奈川県支部）を設立
平成17年9月	横浜市マンション管理組合サポートセンター発足 （神奈川県士会が本部事務局担当） 第1回管理組合交流会開催（10月・横浜市18区）
平成19年12月	日本マンション管理士会連合会（日管連）創立
平成20年12月	神奈川県士会を「一般社団法人神奈川県マンション管理士会」に法人登記
平成27年4月	神奈川県士会と首都圏士会神奈川県支部が、全国組織再編の方針に基づき再編成を行い、神奈川県名を冠した新生「一般社団法人神奈川県マンション管理士会」を発足



一般社団法人
神奈川県マンション管理士会

ご案内



マンション管理適正化 に向けた取組み

「資産管理」から「自ら経営」へ

管理計画
認定

市場評価

魅力(管理計画認定)を発信すること
による好循環

管理の
適正化

管理意識
の向上

マンション
管理士会

「管理不全の予備群」

調査結果から40年超の
マンションの20%近く存在す
ると推定



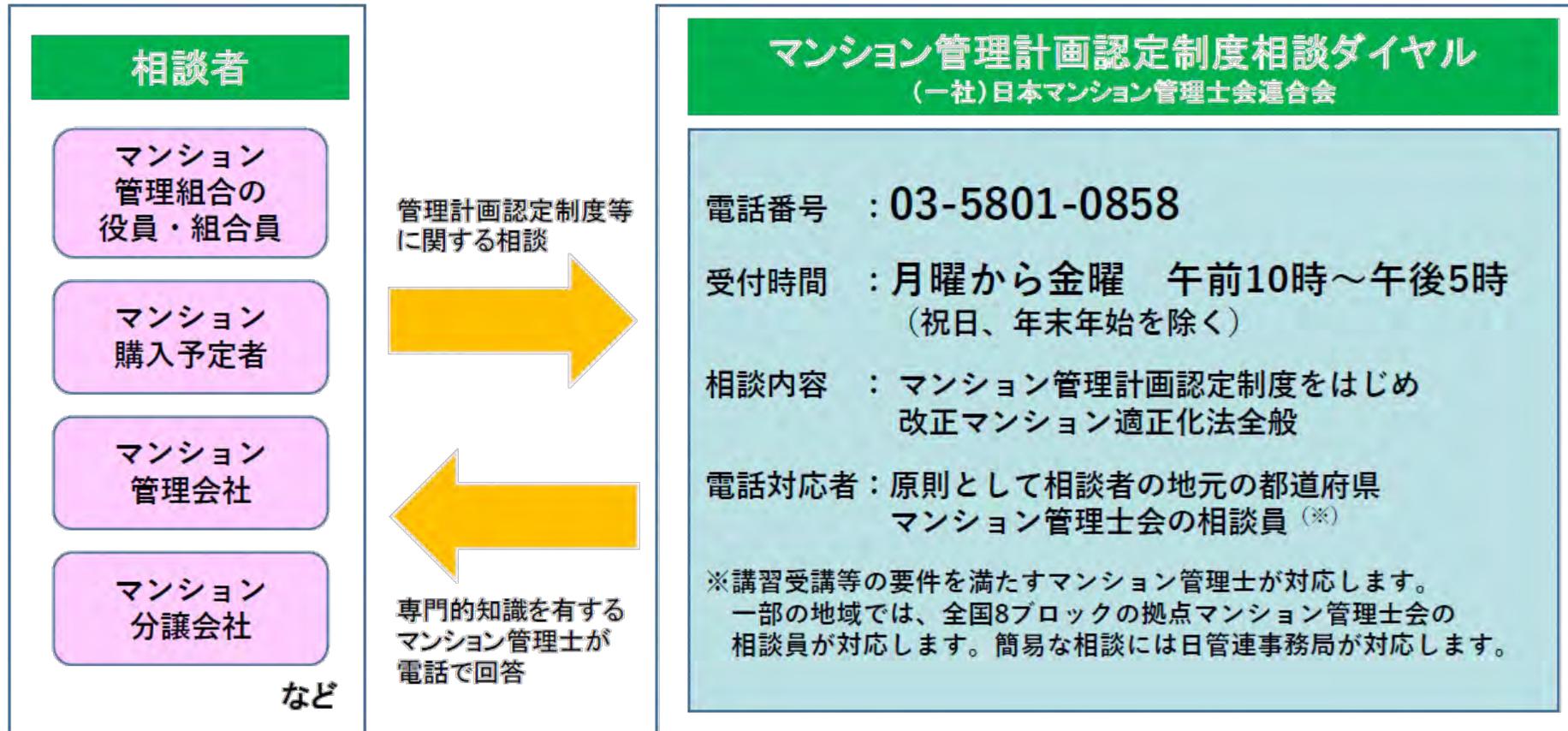
劣化

住人減

資金減



<外観>



相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点 (ガイドライン準拠) について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点 (標準管理規約準拠) について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。

支援制度	支援内容	条件等
管理組合活動活性化支援	管理組合の組織化、総会開催などの組合運営についてマンションの専門家を派遣します。	管理組合活動の円滑な運営ができるよう ・年度あたり7回、原則2年間 ・支援費用は無料
マンション・団地再生 コーディネーター支援事業	マンション・団地の将来検討(建物・住環境・コミュニティ形成等)を支援します。	・年度あたり5回、上限3年間 ・支援費用は無料
マンション・アドバイザー 派遣支援	マンション専門家を派遣し、相談に応じます。	・初回のみ無料 ・2回目以降12,572円/回 ・年度あたり最大6回限度
マンション管理組合 サポートセンター事業	横浜市の各区において、マンション管理の専門家と管理組合同士の交流会を開催しています。	・原則毎月第一日曜日の 9時半から2時間程度 ・参加費無料
マンション管理相談	予約をいただき、窓口にてマンション全般に関する相談に応じます。	・相談無料 ・毎週土曜日13～17時

独立行政法人 住宅金融支援機構とは

- 設 立 平成19年4月1日（前身：[住宅金融公庫](#)）
- 資本金 6,940億円7,542万円（全額政府出資）
- 職員数 906人
- 業 務 証券化支援業務（【フラット35】等）
住宅融資保険等業務（【リ・バース60】等）
融資業務（[マンション共用部分リフォーム融資](#)、
災害復興住宅融資等） など
- 店 舗 本店（東京都文京区）、支店（全国主要都市に8店舗）



メリット1

マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

【マンション管理組合】大規模修繕工事や耐震改修工事等を行う管理組合向け

管理組合のための
大規模修繕ローン

マンション共用部分リフォーム融資

共用部分リフォーム融資



<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

詳細はこちら



2022年10月1日借入申込受付分から

■管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、

マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を **年0.2%引下げ**

さらに

マンションすまい・る債の積立を行っている

管理計画認定マンションの場合は、マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を

合計で年0.4%引下げ

・融資金利には下限（0.1%）があります。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

メリット2

マンションすまい・る債における利率上乗せの創設

【令和5年度募集分より】

適切な管理計画を有するマンションの普及を促進するため、管理計画認定を取得した場合、現行のマンションすまい・る債に利率を上乗せする制度*を創設します。

※ 利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。

* 利率以外の商品性（継続積立可能、10年債等）は、現行のマンションすまい・る債と同じです。

マンションすまい・る債URL：<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



メリット3

【フラット35】の金利引下げ

【区分所有者】管理計画認定マンションの住戸を中古住宅として売却する場合で、購入者に住宅ローン利用の希望があるときの購入者の方向け

全期間固定金利の
個人向け住宅ローン

【フラット35】維持保全型

フラット35維持保全型



詳細はこちら



<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>

2022年4月適合証明書交付分から

■管理計画認定マンションを購入する場合、【フラット35】の借入金利を

当初5年間年0.25%引下げ（2023年3月31日までの申込受付分）

・【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件等の投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。・【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。・融資手数料は取扱金融機関により異なり、お客さま負担となります。・審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構

“管理組合のお役に立ちます”

NPO法人 横浜マンション管理組合ネットワーク

■横浜マンション管理組合ネットワークの組織

- 平成7年設立 会員数:109(令和4年11月現在 管理組合数)
- 管理組合のほかマンション管理士等専門家も会員として加入
- 大型団地から極小マンションまで、
豊富な事例を基に理事会経験者や専門家がサポート

■横浜マンション管理組合ネットワークの支援体制

- 定期相談、現地相談、電話・メール相談
- HP、広報誌からの情報提供
- セミナー・勉強会の開催



■認定制度と認定基準

- 制度の説明と支援団体への案内をします。

■マンション管理の底上げ

- 認定基準を目指す管理組合に寄り添い、共に進めていきます。
- 理事会や組合運営は勿論、長期修繕計画の作成と検証、建物や諸設備の改修工事に、豊富な経験事例や専門家が対応しています。





つくる、つなげる、再生する。

横浜市住宅供給公社

マンション・団地再生支援事業について



2022年12月

横浜市住宅供給公社とは

- ✓昭和41年に設立
- ✓横浜市の外郭団体・準公務員としての位置付け

地方住宅供給公社

- ✓国や地方公共団体の住宅政策を実現するため **住宅供給**を目的に設立
- ✓住宅供給公社は、現在37公社（2022年4月1日現在）

✓主な事業内容

- 分譲住宅、賃貸住宅の建設
- まちづくり
- 公社賃貸住宅の管理
- 公営住宅の受託管理
- 分譲マンションの受託管理
- マンション・団地再生支援



課題に応じ、横浜市の支援制度をご案内

公社は専門家派遣事業の窓口等の事務局業務を担っています。

制度主体「横浜市」

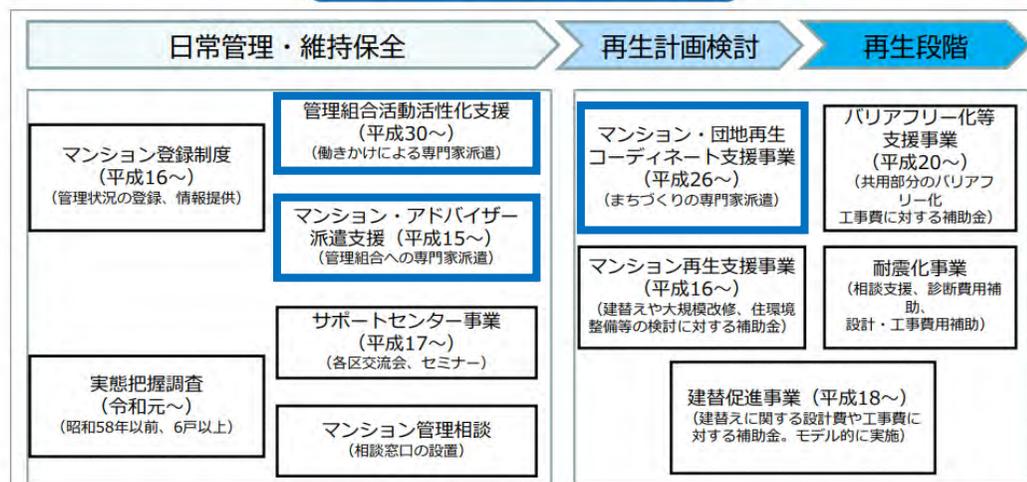
- 管理組合活動活性化支援
- マンション・アドバイザー派遣支援
- マンション・団地コーディネート支援事業



横浜市住宅供給公社
(各支援制度の問合せ窓口)

- 課題、状況の整理
- 制度活用状況の把握
- 専門家との連携
- 横浜市への情報共有 等

横浜市のマンション施策体系



資料：横浜市「横浜市のマンションの取組」

公的コンサルタントが将来検討をサポート

管理運営や長期修繕計画の作成、耐震診断などを個別で検討していくと、「役員の輪番制」等が原因で「建物の将来検討」という本来的な上位目的を見失い、継続的な「建物の将来検討」が進まなくなるケースがあります。そのため、初動期から建物の将来検討の全体像を示しながら、住民の皆様とともに検討をしていく必要性があります。

その役割を担うのがわたしたち横浜市住宅供給公社です。

～現在までのコンサルティング実績（令和4年3月現在）		
①再生コンサルタント	59件	＜マンション建替え実績＞
②建物診断・調査・設計業務	121件	■（仮称）井土ヶ谷マンション建替え事業
③長期修繕計画関係	66件	■桜台団地マンション建替事業（事業中）
④大規模修繕工事監理業務	120件	＜再生コンサルタントの内訳＞
⑤修繕業者選定コンサル等業務	101件	■将来検討コンサルタント（31件）
⑥団地再生セミナー	279物件 （約429名）	■建替え推進コンサルタント（14件）
		■その他再生コンサルタント（14件）



～まちづくりの取り組み実績（令和4年3月現在）		
①再開発事業等	8件	・綱島駅東口駅前地区再開発準備組合 ・大船駅北第二地区市街地再開発事業 ・長津田駅北口地区第一種市街地再開発事業 ほか
②優良建築物等整備事業	5件	・横浜ポートサイドC-3街区住宅市街地総合整備事業 ・花咲町1丁目地区優良建築物等整備事業 ほか
③土地区画整理事業	3件	・台村寺山地区土地区画整理事業 ほか



関連資格 | 管理業務主任者：14名、マンション管理士：9名、宅地建物取引士：22名
 保有者数 | マンション建替えアドバイザー：4名、再開発プランナー：5名

マークワンタワー長津田
 （平成24年竣工）

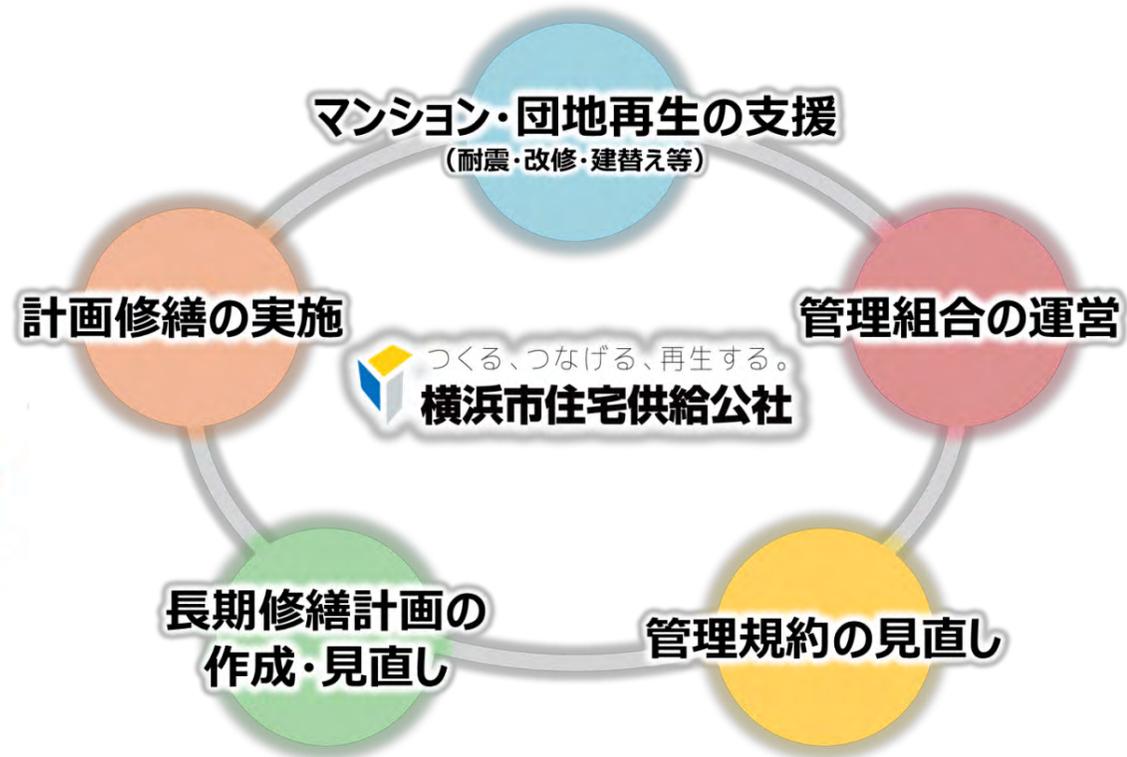
公社の「暮らし再生プロジェクト」～みんなのキモチをカタチに～

お住まいの皆さまが主体となって、将来について検討できるよう、
将来検討コンサルタントとして支援します。



3つの再生を通じ横浜の明るい未来を実現

マンションや団地を再生させるだけでなく、住まう方同士の絆を
大切に地域コミュニティの活性化と発展を図ります。



まずは、公社職員と意見交換してみませんか？



問合せ:045-451-7752



4 事前にいただいたご質問への回答 ご相談窓口のご案内

横浜市建築局住宅再生課

事前にいただいた質問への回答

(本セミナーの中で、お答えさせていただいたご質問について)

● 制度概要

横浜市による説明

● 申請方法

マンション管理センターによる説明

● 費用

横浜市・マンション管理センターによる説明

● 相談窓口

各協力団体の窓口をご案内

* マンション個別条件に関するご質問は各窓口にて対応いたします。

● 認定基準

横浜市・神奈川県マンション管理士会
による説明

● 必要書類

神奈川県マンション管理士会による説明

● メリット

横浜市・住宅金融支援機構による説明

事前にいただいた質問への回答

(本セミナーの中で、お答えしきれなかったご質問について)

● 認定を受けた管理組合へのさらなるインセンティブはあるか？

国において税制改正要望、不動産仲介サイトへの公表等を検討中です。

● 認定後、横浜市もしくは関係機関からの監査等はあるか？

現時点では申請者への直接的な監査制度はありませんが、マンション管理士による事前確認についての調査がある場合があります。また、申請内容に変更が生じた場合、変更申請が必要です。

● 事前確認から横浜市の認定までに要する期間は？

事前確認:1～2か月程度 認定:1か月程度(目安)

● 事前確認の結果、認定基準に適合していなければどうなるか？

基準に適合していない部分について、事前確認を行ったマンション管理士等からご案内があるケースもありますが、事前確認のパターンによって異なるため、事前確認の依頼を検討される際、依頼先にお問い合わせください。

お困りごとと別相談窓口

● 自分のマンションが認定基準を満たしているか知りたい

(一社)神奈川県マンション管理士会

TEL:045-662-5471 (受付時間:10~17時 ※土日祝除く)

メール:info@kanagawa-mankan.or.jp

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル(管理計画認定制度全般に関する相談)

TEL:03-5801-0858 (受付時間:10~17時 ※土日祝除く)

● 規約の改正や長期修繕計画の見直しなど 専門家に来てもらいアドバイスを受けたい

横浜市住宅供給公社 街づくり事業課

TEL:045-451-7740 (受付時間:9~17時 ※土日祝除く)

メール:mansion-adviser@yokohama-kousya.or.jp

お困りごとと別相談窓口

● 認定申請に必要な事前確認の方法やシステム (管理計画認定手続支援サービス)の利用方法を知りたい

(公財)マンション管理センター

TEL:03-6261-1274 (受付時間:9時半~17時 ※土日祝除く)

メール:shien-service@mankan.or.jp

● 認定を受けた場合の管理組合向け融資について知りたい

(独)住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部マンション・まちづくり融資グループ

TEL:03-5800-9366 (受付時間:9~17時 ※土日祝除く)

● マンション管理全般について相談したい、 他のマンションがどのように管理しているか知りたい

(特非)横浜マンション管理組合ネットワーク

TEL:045-911-6541 (受付時間:10~16時 ※水日祝除く)

メール:office@hamakan-net.com

お困りごとと別相談窓口

● 関連する評価制度について知りたい

マンション管理適正評価制度 (一社)マンション管理業協会

TEL:03-3500-2721 (受付時間:9時~17時 ※土日祝除く)

マンション管理適正化診断サービス (一社)日本マンション管理士会連合会

TEL:03-5801-0843 (受付時間:10~17時 ※土日祝除く)

よこはま防災力向上マンション認定制度 横浜市建築局住宅政策課

TEL:045-671-4121 (受付時間:8時45分~17時15分 ※土日祝除く)

メール:kc-bouman@city.yokohama.jp

お困りごとと別相談窓口

● どこに相談したらいいかわからない

横浜市建築局住宅再生課

TEL:045-671-2954 (受付時間:8時45分~17時15分 ※土日祝除く)

メール:kc-jutakusaisei@city.yokohama.jp