

和光市  
マンション管理計画認定制度  
申請の手引き

和光市都市整備部建築課

令和7年9月作成

# 目次

1. 制度概要 .....	2
(1) 管理計画認定制度とは .....	2
(2) 認定を受けることによるメリット .....	2
(3) 認定の対象 .....	2
(4) 認定の有効期間 .....	2
(5) 認定基準 .....	3
2. 申請について .....	4
(1) 申請者 .....	4
(2) 申請方法 .....	4
(3) 認定申請手数料 .....	6
(4) 必要書類 .....	7
3. 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 .....	10
4. 相談窓口・関連情報 .....	11

# 1. 制度概要

## (1) 管理計画認定制度とは

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に基づき、マンションの適正な管理を促進し、将来的な管理不全の予防を図るため、管理組合の運営・管理規約・管理組合の経理・長期修繕計画などが一定の基準を満たす場合に、適正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。

認定を受けた際公表を可としたマンションは、管理計画の名称、所在地、認定日、認定コードなどが公表されますが、各マンションの管理計画の内容は公開されません。

## (2) 認定を受けることによるメリット

- ① 認定取得により、良質な管理水準が維持されます。
- ② 認定取得に伴い、市場において高く評価されることが期待されます。
- ③ 市場価値の向上に伴い、区分所有者の管理への意識が高く保たれます。
- ④ 管理意識の向上に伴い、管理の適正化に向けた主体的な取組みの促進に繋がり、管理水準の更なる向上を図りやすくなります。
- ⑤ 住宅金融支援機構の「フラット 35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げや、「マンションすまい・る債」の利率上乘せの対象となります。
- ⑥ 長寿命化に資する大規模修繕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(翌年の固定資産税額の減額割合 1/3)の対象となります。(令和 9(2027)年 3 月 31 日工事完了まで)

## (3) 認定の対象

和光市内の分譲マンションが対象です。賃貸マンションは申請できません。

## (4) 認定の有効期間

認定は受けた日から 5 年間有効で、更新することで有効期間が延長されます。

## (5) 認定基準

管理計画の認定基準は次のとおりです。和光市の認定基準は国土交通省のマンション管理適正化指針に定める基準と同一の内容です。

管理計画の認定基準
<b>1 管理組合の運営</b>
(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) 集会が年一回以上開催されていること
<b>2 管理規約</b>
(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ど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(または電磁的方法による提供)について定められていること
<b>3 管理組合の経理</b>
(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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>
(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または見直しが七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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
<b>5 その他</b>
(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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること (2) 和光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こと

## 2. 申請について

### (1) 申請者

管理計画の認定を申請できるのは、マンションの管理組合の管理者等(総会等で選出された、管理組合理事長や管理組合法人における理事。)となります。

また、複合用途型マンションや団地型マンションの場合は、全体管理組合や団地管理組合の管理者等となります。

### (2) 申請方法

和光市への申請の前に、(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を受ける必要があります。また、事前確認から申請までの一連の手続きは、(公財)マンション管理センターが運用する「管理計画認定手続支援サービス」のシステムを利用して行います。

#### ① 申請に係る決議

- ・管理計画の認定申請について、管理組合の集会(総会)で決議を得ます。

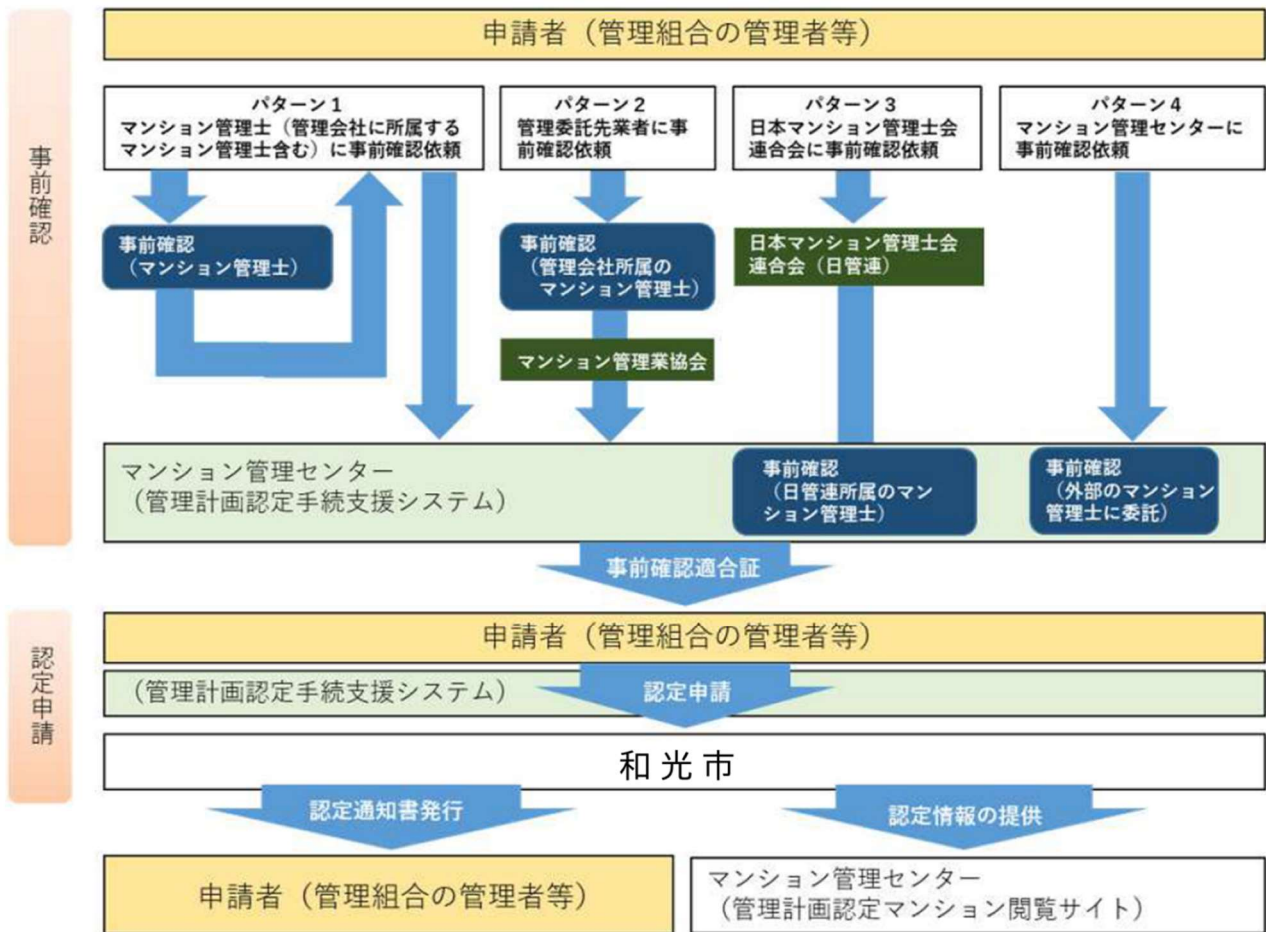
#### ② 事前確認の依頼

- ・和光市へ認定申請する前に(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サービス」で事前確認申請を行います。添付書類を提出(アップロード)します。
- ・審査後、管理計画が認定基準に適合していることが確認された場合は、適合通知メールが届きます。
- ・「管理計画認定手続支援サービス」URL  
⇒[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)

#### ③ 認定申請

- ・適合通知メールの受信後、「管理計画認定手続支援サービス」において、事前確認適合証を取得し、そのうえで「認定申請」を申請者本人が押下げてください。
- ・システム上で認定申請書を自動作成し、和光市に認定申請を行ってください。
- ・和光市の窓口で直接申請する書類はありません。

申請の流れは次の4パターンとなります。



### パターン1 マンション管理士に事前確認依頼

「管理計画認定手続支援サービス」パターン1をご利用ください。

お問合せ先 (公財)マンション管理センター TEL:03-6261-1274

※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、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。

### パターン2 管理委託先(マンション管理業協会)に事前確認依頼

マンション管理業協会の「マンション管理適正化評価制度」と併せて申請する。

お問合せ先 (一社)マンション管理業協会 TEL:03-3500-2721

若しくは委託先の管理会社など

### パターン3 日本マンション管理士会連合会に事前確認依頼

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。

お問合せ先 (一社)日本マンション管理士会連合会 TEL:03-5801-0843

#### パターン4 マンション管理センターに事前確認依頼

「管理計画認定手続支援サービス」パターン4をご利用ください。

お問合せ先 (公財)マンション管理センター TEL:03-6261-1274

#### (3) 認定申請手数料

和光市への認定申請手数料は無料です。

(公財)マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」の利用に当たっては、手数料を支払いが必要です。

手数料は、次の2つの金額の合計額となります。

ア システム利用料 :1申請当たり 10,000 円(10%対象、内消費税額 909 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。

申請パターンにより、審査料等が異なります。詳細は各実施団体(前項参照)に確認してください。

#### (4) 必要書類

認定申請に必要となる書類は以下のとおりです。なお、認定申請及び更新申請は(公財)マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」を利用してください。

提出が必須である書類	書類で確認する内容
① 集会(総会)の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定申請を行うことについて決議していること</li> <li>・管理者等を選任することについて決議していること(※1)</li> <li>・監事を置くことについて決議していること(※1)</li> <li>・長期修繕計画の作成又は変更することについて決議していること(※1)</li> <li>・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(※1)</li> <li>・認定申請日の直前に集会(総会)が開催されていること(※2)</li> </ul>
② 管理規約の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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について定められていること</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
③ 貸借対照表及び収支計算書	<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集会(総会)において決議されていること(※3)</li> <li>・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)</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こと(※3)</li> <li>・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)(※3)</li> </ul>
④ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
⑤ 長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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)</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こと</li> <li>・長期修繕計画の計画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(※5)</li> </ul>

	・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こと
⑥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	・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

- ※1 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事項を証する書類(理事会の議事録の写しなど)の提出も必須です。
- ※2 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)を開催することが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が確認できる書類が必要となります。
- ※3 当該直前の事業年度がない場合は、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が必須です。
- ※4 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集会(総会)の議事録の写しが必要となります。
- ※5 修繕積立金ガイドライン(国土交通省)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が必要となります。

### 3. 認定後の手続き

#### (1) 管理計画の更新

認定を受けた管理計画は5年ごとに更新が必要です。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。更新手続きは新規申請と同様です。

#### (2) 管理計画の変更

認定を受けた管理計画を変更する場合は、変更認定申請を行い和光市に提出する必要があります。軽微な変更該当する場合は手続き不要です。

【必要書類】※正副1部ずつ

- ・変更認定申請書
- ・当初認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの

軽微な変更該当する場合は以下のとおりです。

- 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  
※認定又は認定の更新があつた際に管理者等であつ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となります。
- 監事の変更
- 規約の変更であつて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。)の定めによる特定の者のみが立ち入ることができる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

認定を受けた管理計画に対して、以下の手続きが必要になった場合、それぞれの手続きごとに、和光市マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行細則の各様式に必要な書類を添えて和光市建築課に提出してください。

#### ○申請の取下げ

申請主体が、認定の申請、認定の更新の申請又は変更の認定の申請を取り下げようとする場合。

【必要書類】

- ・申請取下届(様式第1号)

#### ○管理状況の報告

管理計画の認定を受けた方が、和光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。

【必要書類】

- ・管理状況報告書(様式第4号)
- ・報告内容を説明するための書類

#### ○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管理を取りやめようとする場合。

【必要書類】

- ・取りやめる旨の申出書(規則様式第7号)
- ・認定通知書

※認定更新を受けた方にとっては認定更新通知書、変更認定を受けた方にとっては変更認定通知書も併せてご提出ください。

#### ○改善命令に対する報告

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、和光市から、その改善に必要な措置を命じられ、その報告を行うとき。

【必要書類】

- ・改善報告書(規則第6号様式)
- ・報告内容を説明するための書類

## 4. 相談窓口・関連情報

### ○ 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会連合会 TEL:03-5801-0858

無料相談 月～土曜 10～17 時受付 (祝日、年末年始を除く)

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

### ○ (公財)マンション管理センター

認定申請に必要な「管理計画認定支援手続支援サービス」や現在認定を取得しているマンションを公開している「管理計画認定マンション閲覧サイト」を運営

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

### ○ 国土交通省 マンション管理・再生ポータルサイト

マンション管理や再生に役立つ情報を掲載

<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>

### ○ 国土交通省 マンション政策ページ URL

マンション施策や関係法令などの情報を掲載

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house.tk5\\_000040.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house.tk5_000040.html)

### ○ 本手引きについて

和光市 都市整備部 建築課 審査住宅担当

TEL:048-424-9134 (土日祝、年末年始除く)

和光市マンション管理計画認定制度ページ URL

<https://www.city.wako.lg.jp//machizukuri/jyutaku/1005845/1012016/.html>