

仙台市
マンション管理計画認定制度
申請の手引き

令和4年10月
都市整備局住宅政策課

目次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P1

制度の概要

管理計画認定制度について・・・・・・・・P1

認定を受ける効果やメリット・・・・・・・・P1

仙台市の認定基準・・・・・・・・P2

申請者・・・・・・・・P2

有効期間・・・・・・・・P2

認定申請について

申請の方法・流れ・・・・・・・・P3

事前確認および認定申請に必要な書類・・・・・・・・P5

認定に要する費用・・・・・・・・P6

認定後の各種手続き

認定の更新・・・・・・・・P6

認定を受けた管理計画の変更・・・・・・・・P7

その他の手続き等・・・・・・・・P8

参考

各種相談窓口等のご案内・・・・・・・・P9

はじめに

本手引きは、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3に基づく、マンションの管理計画の認定申請について、仙台市における基本的な手続きの流れや取り扱いを記載しています。

なお、巻末には認定制度に関する相談窓口や、関連制度の掲載をしておりますので、ご参考としていただければ、幸いです。

制度の概要

管理計画認定制度について

「管理計画認定制度」は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして、仙台市から認定を受けることができる制度です。

なお、この管理計画認定制度は「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が運用することとなっており、仙台市では、令和4年9月に「仙台市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。



【マンション管理再生ポータルサイト】
制度概要はこちらから

認定を受ける効果やメリット

管理計画の認定を受けることで、次のような効果が期待されます。

- 区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれることにより、管理水準の維持向上が図れる
- 適正な管理水準で管理されており、将来にわたり長く使うことができるマンションとして、客観的に評価され、資産としての価値を守ることができる

また、次のメリットを受けることができます。

- 『フラット35 維持保全型』の借入金利引下げ
- 『マンション共用部分リフォーム融資』の借入金利引下げ
- 『マンションすまい・る債』の債券利率を上乗せ（令和5年度募集分から）

※いずれも（独）住宅金融支援機構におけるメリットです。

仙台市の認定基準（国の基準と同じ）

管理規約	<ul style="list-style-type: none">○ 管理規約が作成されていること○ 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
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none">○ 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○ 総会が年1回以上開催されていること
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none">○ 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
長期修繕計画の作成および見直し等	<ul style="list-style-type: none">○ 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総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○ 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○ 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
その他	<ul style="list-style-type: none">○ 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

申請者

管理計画の認定申請ができるのは、原則として仙台市内の分譲マンションの管理組合の管理者等*です。

（※総会等で選任された管理者、または管理組合法人の理事をいいます。）

有効期間

認定の有効期間は、5年間です。

※認定の効力を継続する場合には、認定の更新申請が必要です。

認定申請について

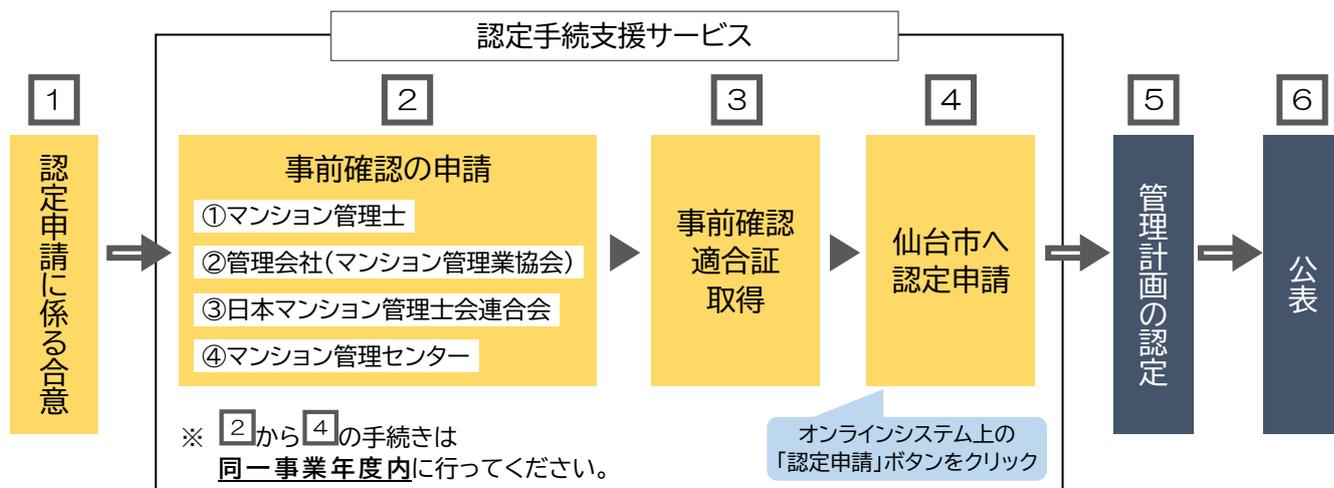
申請の方法・流れ

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



【管理計画認定手続支援サービス】



1 認定申請に係る合意

認定申請することについて、総会(臨時総会を含む)で決議(普通決議)

2 事前確認の申請

事前確認の申請は以下の4通りの方法があります。(p4 参照)

- ① マンション管理士へ依頼
- ② 管理会社((一社)マンション管理業協会)へ依頼
- ③ (一社)日本マンション管理士会連合会へ依頼
- ④ マンション管理センターへ依頼

3 事前確認適合証の取得

事前確認により、管理計画が認定基準を満たしていると認められると、認定手続支援サービスのオンラインシステムを通して、事前確認適合証が発行されます。

4 仙台市へ認定申請

認定手続支援サービスのオンラインシステム上の「認定申請」のボタンをクリックし、仙台市に認定の申請をしてください。

認定手続支援サービス

5 管理計画の認定

仙台市が申請内容の審査を行った後、認定通知書を、郵送にて送付します。

6 公表

事前確認の申請の際、認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションは、マンション管理センターの閲覧サイトで公表されます。また、仙台市ホームページにおいても、同意があった場合は公表します。

事前確認の申請の際の注意事項

- ◇ 事前確認と仙台市への認定申請は、同じ事業年度内に行う必要があります。
- ◇ 事前確認には1～2 か月程度の審査期間が必要となりますので、事前確認の申請時期にご留意いただくようお願いします。

事前確認の申請方法

① マンション管理士へ依頼

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直接依頼します。詳しくは、依頼先となるマンション管理士にご相談ください。

② 管理会社（(一社)マンション管理業協会）へ依頼

マンション管理業協会の『マンション管理適正評価制度』（P8参照）を併用した申請です。詳しくは、管理会社またはマンション管理業協会にご相談ください。

③ (一社)日本マンション管理士会連合会へ依頼

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』（P8参照）を併用した申請です。詳しくは、日本マンション管理士会連合会にご相談ください。

④ マンション管理センターへ依頼

認定手続支援サービスのオンラインシステムを通して、マンション管理センターに依頼します。利用案内を確認のうえ、申請してください。

管理計画認定手続支援サービス
(一般管理組合用)



事前確認および認定申請に必要な書類

必要な書類	確認する内容
<p>集会（総会）議事録の写し</p>	<p>① 下記について決議した集会（総会）の議事録</p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定申請を行うこと ・管理者等を選任すること ※ 管理規約で別段の定めをしている場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者等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） ・監事を置くこと ※ 管理規約で別段の定めをしている場合は、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） ・長期修繕計画の作成または変更 ※ 管理規約で別段の定めをしている場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより、長期修繕計画の作成または変更をしたことを証する書類 <p>② 認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 必要に応じて、年1回の集会（総会）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
<p>管理規約の写し</p>	<p>以下の項目が定められている管理規約の写し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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
<p>貸借対照表および収支計算書</p>	<p>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）において決議されたもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 直前の事業年度がない場合には、認定申請日の属する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 <p>【確認事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金等が明確に区分されていること ・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 ・直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額
<p>直前の事業年度の各月で、各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類</p>	<p>管理会社等からの月次報告書や各戸の収納状況に関する書類等、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できるもの</p> <p>【確認事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の滞納期間が3か月以上となっている額

長期修繕計画の写し	集会（総会）で決議された長期修繕計画の写し ※ 計画期間が30年未満で、マンションの建替え等が予定されている場合は、予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写しと、建替え等の予定時期が明記された計画の写し
組合員名簿および居住者名簿に関する表明保証書等	組合員名簿(区分所有者名簿)および居住者名簿を備えるとともに、年1回以上更新していることを確認することができる書類 【表明保証書等に記載する事項】 ・マンションの名称およびマンションの所在地 ・組合員名簿および居住者名簿を備えるとともに、年1回以上更新していること

※ 詳しくは、国が作成す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をご覧ください。



【国土省事務ガイドライン】

認定に要する費用

仙台市への申請手数料は無料です。

(ただし、認定手続支援システムの利用料^{※1}や事前確認審査料^{※2}が別途かかります。)

※1 認定手続支援システム利用料 10,000円

※2 事前確認審査料は、事前確認依頼先に確認してください。

認定後の各種手続き

認定の更新

認定を受けた場合、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、認定の有効期間内に認定の更新を行うことで認定の効力を継続することができます。

※更新を行わない場合は、認定の効力を失います。

<更新の申請時期>

認定の有効期間満了日の前日から起算して1カ月前 ～ 認定の有効期間内

<申請の流れ>

当初の認定申請時と同様です（P3～P4 参照）

認定を受けた管理計画の変更

認定後に提出した書類の内容に変更がある場合は、変更認定を受ける必要があります。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。

<変更認定の申請時期>

認定を受けた管理計画に変更があったとき

<必要書類>（正本・副本各1部ずつ）

- ・ 変更認定申請書（省令別記様式第一号の五）
- ・ 添付書類のうち変更に係るもの（P5～P6 参照）

<申請の費用>

無料

<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
 - ・ マンションの修繕の内容または実施時期の変更であって、計画期間また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
 - ※ 長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳および調達方法を記載した資金計画
- 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
- 監事の変更
- 規約の変更であって、監事の職務およ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および規約（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

その他の手続き等

(1) 管理状況の報告

認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理状況について、仙台市から報告を求められた時は、管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書（様式第6号）により、報告を行ってください。

(2) 改善命令

管理計画の認定を受けた管理者等が、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。

(3) 管理の取りやめ

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、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（様式第8号）により、届け出てください。

(4) 認定の取消し

下記の事項に該当する場合、認定を取り消すことがあります。

- ・改善命令に従わないとき
- ・虚偽その他不正な手段により認定を受けたとき
- ・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により、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る旨の申し出があったとき

※ 認定を取り消した場合は、「管理計画の認定取り消し通知書（様式第9号）を送付します。

各種相談窓口等のご案内

事前確認・管理計画認定に関する各種相談窓口

【管理計画認定手続支援サービスについて】	
<p>公益財団法人マンション管理センター T E L : 03-6261-1274 受付時間 : 9 : 30 ~ 17 : 00 [土日・祝日・年末年始を除く]</p>	
【マンション管理計画認定制度相談ダイヤル】	
<p>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に関する質問・相談にマンション管理の専門的知識を有するマンション管理士が回答する専用の相談ダイヤル 一般社団法人日本マンション管理士会連合会 T E L : 03-5801-0858 受付時間 : 10 : 00 ~ 17 : 00 [土日・祝日・年末年始を除く]</p>	
【マンション管理適正化診断サービスについて】	
<p>管理組合の運営に関する事項に加え、法定点検や修繕工事の実施状況、損害保険の付保状況等を評価する制度（無料） 一般社団法人日本マンション管理士会連合会 T E L : 03-5801-0843 受付時間 : 10 : 00 ~ 17 : 00 [土日・祝日・年末年始を除く]</p>	
【マンション管理適正評価制度について】	
<p>管理組合の運営に関する事項に加え、建物・設備の法定点検、耐震性、消防訓練の実施等を評価する制度（有料） 一般社団法人マンション管理業協会 T E L : 03-3500-2721 受付時間 : 9 : 00 ~ 17 : 00 [土日・祝日・年末年始を除く] ※または管理委託している管理会社へ</p>	

認定を受けたいが、「管理規約を改正したい。」「長期修繕計画の見直したい。」などといった管理組合が抱えるお困りごとがありましたら、下記事業をご活用いただけます。

仙台市マンション管理に関する相談員派遣事業	
<p>管理組合運営に改善や向上を行おうとするマンションを支援するため、管理組合等の会合に、仙台市が相談員を派遣して、適切な助言や情報提供を行います。（無料） 都市整備局住宅政策課居住推進係 T E L : 022-214-8306 受付時間 : 8 : 30 ~ 17 : 00 [土・日・祝除く]</p>	

(発行)

仙台市都市整備局住宅政策課

〒980-8671

仙台市青葉区二日町 12-34 (オンワード樫山仙台ビル9階)

TEL: 022-214-8306 Email: tos009430@city.sendai.jp