



仙台市

マンション

管理状況届出書

の作成の手引き

マンション管理組合の皆さん向け



「仙台市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」(令和8年3月公布、同年10月施行)に基づき、マンション管理組合は、**管理状況を届け出ることが義務**となります。

- ◆ 3年に1度、管理組合の総会での決議を経たうえで、届出をお願いします。
- ◆ 提出時期は、所在地の区ごとに異なります。(P. 4 参照)
- ◆ 新たに分譲され管理組合が設立されたマンションは、上記の届出のほかに、設立総会から90日以内に初回の届出をお願いします。
- ◆ マンション管理状況届出書は、電子申請システムで受け付けます。届出書のデータ(Excel形式)を提出してください。
- ◆ データでの作成・提出が難しい場合は、「5 よくあるご質問 Q.1 及び Q.2」(P. 21)をご参照のうえ、住宅政策課(022-214-8306)まで、ご相談願います。

【仙台市ホームページ | 既存マンションの届出書データのダウンロード・提出等】

<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunjo/todokede/kizon.html>



《問合せ先》 仙台市 都市整備局 住宅政策課 居住推進係

住 所 : 仙台市青葉区二日町 12-34 二日町第五仮庁舎(オンワード樫山仙台ビル)9 階

電 話 : 022-214-8306

FAX : 022-268-2963

Eメール: mansion_kanri@city.sendai.jp

目次

1	はじめに	…1
2	マンション管理状況届出制度の概要について	…1
	（1）届出義務者	…1
	（2）届出対象となるマンション	…1
	（3）届出内容	…2
	（4）届出方法	…2
	（5）総会での決議について	…2
	（6）届出の単位について	…2
	（7）届出書データ（Excel ファイル）の構成	…3
	（8）届出時期	…4
	（9）情報の公開	…4
	（10）助言・指導・勧告・公表	…4
	（11）届出のメリット	…4
3	届出事項の記入方法・解説	…5
	（1）届出に関する情報、連絡先等	…5
	（2）総会等での決議状況	…7
	（3）内容の公表	…7
	（4）認定等の取得状況	…8
	（5）マンション名・所在地	…9
	（6）基本情報	…10
	（7）適切な維持管理に関する事項	…11
	（8）建物の耐震性に関する事項	…16
	（9）その他	…16
4	自己評価結果の表示・見方の解説	…19
5	よくあるご質問	…21
	【参考資料 1】 関連情報（支援制度や国のガイドラインなど）	…23
	【参考資料 2】 用語解説	…25

【改定履歴】

版数	発行年月	主な改訂内容
初版	令和 8 年 7 月	・初版発行

1 はじめに

仙台市では分譲マンション【用語解説 1】(以下「マンション」といいます。)の管理適正化を推進するにあたり、市・所有者・事業者等の責務を明確化するとともに、マンション分譲事業者およびマンション管理組合【用語解説 2】(以下、「管理組合」)による届出制度を新設する等のため、「仙台市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」を令和8年3月に公布しました。これに伴い、**令和 8 年10月から市への届出が必要**となります。

《届出制度開始の背景》

- 一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、価値観の異なる区分所有者間の意思決定の難しさや、建物の構造・設備に関する技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで多くの課題を有しています。
- さらに、本市のマンションでは、建物の高経年化と所有者の高齢化が進行しており、令和 5 年度の実態調査では、約 6 割のマンションで管理に何らかの課題があることが分かりました。
- マンションは私有財産のため、管理や再生は区分所有者が行うことが必要であり、維持管理が適切に行われない場合には、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。
- 届出制度を通じて、管理の適正化や所有者の管理意識の向上を図るとともに、把握した情報を基に、各マンションの状況に応じた支援につなげます。



▲管理が適切に行われず、外壁等が崩落した他都市のマンションの事例
国土交通省資料より引用

2 マンション管理状況届出制度の概要について

(1) 届出義務者

マンションの管理者等【用語解説 3】に届出義務があります。具体的には以下のとおりです。

- 管理組合で選任された理事長
- 外部の専門家や管理業者など、区分所有者以外の者から選任された管理者(外部管理者方式の場合)
- 管理組合で選任された理事(管理組合が法人化されている場合)

なお、管理組合がなく、管理者等が定められていない場合には、区分所有者に届出義務があります。

(2) 届出対象となるマンション

仙台市内の全てのマンション

※2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専有部分を有するもの。

※賃貸マンションは届出の対象ではありません。

(3) 届出内容

- P.3 に示す【様式 2】届出書に、階数などの基本情報や、マンション管理規約【用語解説4】(以下、管理規約)や長期修繕計画【用語解説 5】の状況等を記入し、届出をお願いします。
- 内容については、直前の会計年度の状況を記載してください。ただし、届出を行うことを決議する総会までの間に内容の更新があった場合や、当該総会において内容が変更された場合は、その内容を反映のうえ届出してください。
- 管理組合の負担軽減のため、以下のマンションは、届出内容の一部簡素化が可能です。
 - 管理計画認定を取得したマンション
 - マンション管理業協会が実施する適正評価制度に登録しているマンション

(4) 届出方法

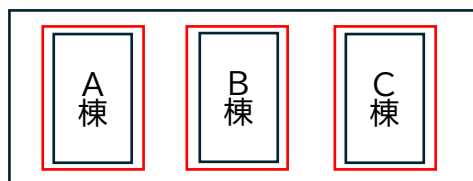
- 電子申請システム(令和8年 10 月 1 日より利用開始。表紙のホームページ参照。)に、届出書のデータ(Excel 形式)を添付して提出してください。
- 届出にあたっては総会の決議を経てください。
- 管理組合がない場合は、区分所有者の過半数の同意を得てください。
- 情報公開に承諾がある場合は、市が届出された内容をホームページで公開します。
※届出からホームページ公開までは 1 ヶ月程度要する場合があります。

(5) 総会での決議について

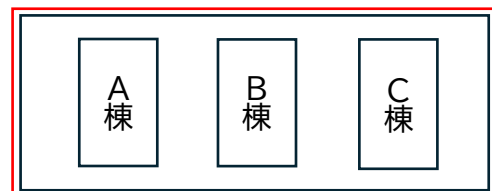
- 届出を行う前に総会で届出を行うことの決議を求める理由は、区分所有者の皆様にご自身のマンションの管理状況を把握していただき、そのことを通じて区分所有者の意識の醸成を図るとともに、適切な管理につなげることを目的とするものです。
- 総会で届出を行う決議をするにあたり、【様式 2】届出書、【様式 2 別紙】自己評価結果の内容を、総会資料として提示のうえ、決議いただくことを想定しています。
※総会議案書と議事録のひな型(参考書式)をホームページ(表紙参照)に掲載しています。

(6) 届出の単位について

- 管理組合ごとに届出書を提出してください。
- 団地管理組合がある場合については、以下の取り扱いとします。



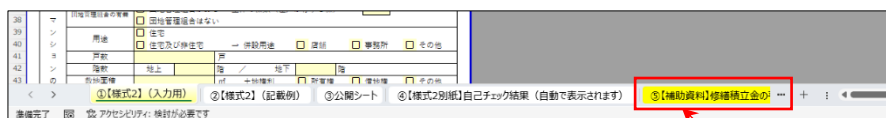
- 各棟の管理組合が主体となり、居住する建物を管理・修繕している
→ 各棟の管理組合名で届出



- 団地管理組合が主体となり、居住する建物を管理・修繕している
→ 団地管理組合で届出

(7) 届出書データ (Excel ファイル) の構成

- 届出書データ(Excel ファイル)は、複数のシートに分かれています。
- ①【様式 2】届出書のシートと、届出書の入力を補助する⑤修繕積立金確認シートに入力すれば、各シートに自動で内容が反映されます。



例えば「⑤修繕積立金確認シート」を表示したい場合は、こちらを選択するとシートが表示されます。

①【様式 2】届出書 入力

▲基本的にはこちらの届出書に入力いただきます。

②記入例

▲記入例です。記入の参考にしてください。

③届出書(公開用シート)

▲公開に承諾した場合、ホームページで公開される内容です。(届出書のうち届出者名・連絡先等を除いたもの)

④【様式 2 別紙】自己評価結果

▲届出書の入力内容に基づく管理状況の自己評価結果。公開に承諾した場合、ホームページで公開されます。

⑤修繕積立金確認シート 入力

▲①の届出書の修繕積立金の額に関する内容を記入するにあたり、入力を補助するシートです。

※ 各シートは削除せず、全てのシートが保存されている状態のまま提出してください

(8) 届出時期

- マンションの所在地に応じ、以下の年度内に提出してください

マンションの 所在地	届出を要する年度※1
青葉区・泉区	令和 8 年度(令和 9 年度※2)、令和 11 年度、令和 14 年度 …以降3年毎
宮城野区・若林区・ 太白区	令和 9 年度、令和 12 年度、令和 15 年度 …以降3年毎

※1 建築基準法に基づく定期報告【用語解説 6】を行う年度に合わせて設定しています

※2 届出制度開始時期が令和8年10月1日であり、また、届出には総会決議が必要なことから、同年9月までに総会を開催済で、令和9年3月までに総会が開催されないマンションについては、令和 9 年4月以降の総会で届出内容を決議のうえ、令和 9 年度中に市に届出をお願いします。

- 新築されたマンションは、上記の届出のほかに、設立総会から90日以内に初回の届出をお願いします。
- 次回届出までの間に内容変更が生じた場合でも、変更の届出は必要ありません
※ホームページに公開されている内容を変更したい場合など、再度届出いただくことは可能です。
※郵送先の変更が必要な場合には住宅政策課(TEL: 022-214-8306)までご連絡願います。

(9) 情報の公開

- 届出があったマンションは、マンション名・所在地・認定取得の有無を公開するほか、承諾がある場合は、届出内容及び自己評価結果をホームページで公開します。

(10) 助言・指導・勧告・公表

ア 助言・指導・勧告

- 正当な理由なく届出がない場合は、届出義務者に対し、相当の期間を定めて届出を行うよう指導し、又は勧告することがあります。

イ 公表

- 正当な理由なく勧告に従わなかったときは、その旨及び勧告の内容を公表することがあります。

(11) 届出のメリット

- 届出書の作成を通じて、ご自身のマンションの管理状況について、国等が定める基準に照らして確認できます。
- 届出を行うことで、管理状況に応じた市によるマンション管理に関する支援や情報提供を受けることができます。
- マンションが適切に管理されている旨の情報を公開することで、購入予定者に対する参考情報を提供するとともに、市場において適正に評価されることが期待されます。



早めに気づいて、安心・安全なマンションライフへ!

3 届出事項の記入方法・解説

(1) 届出に関する情報、連絡先等

様式第2号	<記入例>		管理番号	0000	1
マンション管理状況届出書			実際に届出書を提出する日を記載願います		
(届出日)			2026	12	1
(あて先) 仙台市長			西暦		
(届出者)			2		
属性			3		
団体名			4		
代表者氏名			青葉 マンション管理組合 青葉 太郎		
「代表者氏名」「1.連絡先等」の情報は、「3.内容の公表」に承諾の場合でも公表されません					
仙台市マンションの管理の適正化の推進に関する条例第十二条の規定により、次のとおり届け出ます。					
1. 連絡先等					
5 郵送物送付先		(管理組合ポストが無い場合は、代表者の部屋号数まで記載してください)			
6 郵送物宛名		〒 980 - 0805 仙台市青葉区国分町3丁目0-0			
7 電話番号		8			
		000-0000-0000			
		市メール配信サービス（分譲マンション）登録状況 ☒ 登録済 ☐ 未登録			

①管理番号

- ・ マンション管理組合の管理番号を入力してください。
- ・ 管理番号は、仙台市またはマンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎが年2～4回程度発送する郵送物の封筒の宛名ラベル（右図：表示イメージ）に記載しておりますので、ご確認ください。
※郵送物が届いているか不明な場合は、住宅政策課（TEL: 022-214-8306）までご連絡ください。

《宛名ラベルへの管理番号表示イメージ》

〒980-0805
仙台市青葉区国分町3丁目0-0
青葉マンション管理組合
理事長 様
【マンション管理に関する資料 在中】
管理番号: ●●●●

②届出日

- ・ 届出を行う日を記入してください。

③届出者

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。
 - ☐ 管理者(管理組合理事長)： 管理者が、区分所有者から選任された管理組合の理事長の場合
 - ☐ 管理者(外部管理者方式)： 管理者が、外部の専門家や管理業者など、区分所有者以外の者から選任されている場合
 - ☐ 管理組合法人の理事： 管理組合が法人化されている場合
 - ☐ 区分所有者： 管理組合がない場合は、区分所有者の過半数の同意を得たうえで、(管理組合がない場合) 区分所有者の代表が届け出てください。

④団体名・代表者氏名

- ・ 届出者(管理者等)の、団体名・代表者氏名を記入してください。
- ・ 区分所有者が管理者(理事長)となっている場合には、管理組合名と理事長名を記載してください。
- ・ 管理業者が管理者となっている場合には、事業者名と代表者氏名を記載してください。
- ・ 管理組合がない場合は、団体名は空欄のうえ、区分所有者の代表者氏名を記載してください。

⑤郵送物送付先

- ・ 仙台市から管理組合に郵送物を送付する際の宛先を記入願います。

⑥郵送物宛名

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。
- ・ 理事長以外の送付先を希望する場合は、「その他」にチェックし、宛名を記入してください。

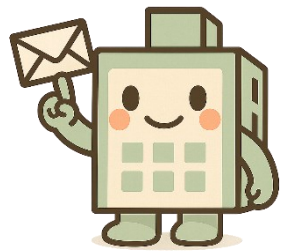
⑦電話番号

- ・ 仙台市から管理組合等に連絡をする際に、窓口となる電話番号を記入してください。(届出事項に確認が必要な場合も、こちらの電話番号に連絡させていただきます)

⑧市メール配信サービス(分譲マンション)登録状況

- ・ 仙台市で実施しているメール配信サービス(分譲マンション)への登録状況について、マンションの代表者が登録した場合「登録済」のチェックを入れてください。
- ・ 仙台市から郵送を行った際にはメールでもお知らせする他、セミナー開催や支援制度開始、届出制度に関するご案内等を定期的に配信します。可能な限りご登録ください。
- ・ 管理組合でのメールアドレスの他、個人のメールアドレスも登録が可能です。
- ・ 代表者のみならず、区分所有者の皆様も含めた登録を推奨しております。
- ・ 詳しい登録方法は、以下のURLもしくは二次元コードをご覧ください。

<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunjo/oshirase/mail.html>



(2) 総会等での決議状況

2. 総会等での決議状況		総会開催日 2026/10/1	10
9 総会等での決議状況	☒ 管理組合又は管理組合法人の総会での決議を経ています ☐ 区分所有者の過半数の同意を得ています（管理組合が無い場合）		

⑨ 総会等での決議状況

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。
- ・ 届出にあたり、総会等での決議を求める理由及び議案例等の掲載については、P. 2「(5)総会での決議について」をご参照願います。

⑩ 総会開催日

- ・ 届出を行うこと及びその内容について決議した総会の開催日を入力してください。

(3) 内容の公表

3. 内容の公表	
11 届出内容及び評価結果 (別紙)の公表	【仙台市ホームページによる、届出内容及び評価結果（様式第2号別紙）の公表】
	☒ 公表を承諾する ☐ 公表を承諾しない ※ 「届出日」「マンション名称・所在地」「認定等の取得状況」は、承諾の有無によらず公表します

⑪ 届出内容及び評価結果(別紙)の公表

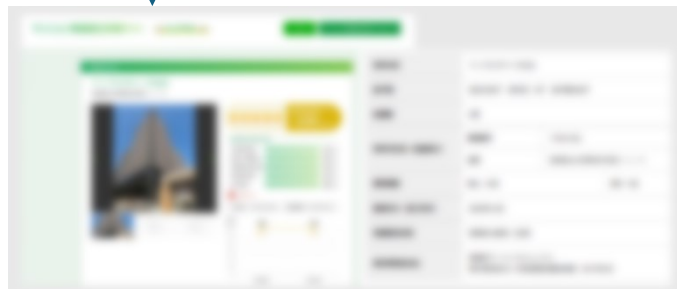
- ・ 当てはまるものにチェックしてください。

《届出内容の公表イメージ》

- ・ 承諾の有無によらず「届出日」「マンション名称・所在地」「認定の取得状況」は公表します。
- ・ 一般社団法人マンション管理業協会が運営する「マンション管理適正評価制度」に登録済のマンションは、協会の「マンション管理適正評価サイト」における各マンションの評価ページへのリンクを掲載することで、管理状況を紹介します。
- ・ ⑪で公表について承諾いただいた場合には、届出書の内容(代表者氏名、連絡先等の個人情報を除く)および自己評価結果を公表します。

【届出内容公表イメージ】

所在地	マンション名	届出年月日	認定の取得状況				情報公開の範囲
			管理計画認定	適正評価制度	防災力向上認定		
					建物性能	防災活動	
青葉区国分町〇丁目	〇〇マンション	2026.10.1	取得済	★5	★3	★3	届出項目・自己評価結果
若林区五橋△丁目	△△マンション	2027.1.30	取得済	★5	★3	★3	マンション名・所在地のみ



▲③届出書(公開用シート)と、④【様式2 別紙】
自己評価結果が公開されます

▲適正評価制度登録マンションは「マンション管理適正評価サイト」の評価ページにリンクします

(4) 認定等の取得状況

4. 認定等の取得状況							
12	管理計画認定	☒ 認定済	認定日	2026/10/1			☐ 認定なし
	管理適正評価制度	☒ 登録済	→★の数	★4			☐ 登録なし
	14	防災力向上認定	☒ 認定済	→★の数	性能 ★3	活動 ★3	☐ 認定なし

12 管理計画認定

- ・ 仙台市のマンション管理計画認定制度【用語解説 7】の認定済の場合は、「認定済」にチェックし、認定日を記入願います。
- ・ 取得の有無や、認定日が不明な場合には、以下のページ若しくは右の二次元コードからご確認ください。
<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunjo/kanri/ninteimanshon.html>
- ・ 認定なしの場合のほか、認定申請中の場合も、「認定なし」にチェックしてください。



13 管理適正評価制度

- ・ 一般社団法人マンション管理業協会が実施する、マンション管理適正評価制度【用語解説 8】に登録済のマンションは、「登録済」にチェックし、評価結果を★の数で入力願います。(最大★5つです)

- 登録の有無や、評価結果が不明な場合には、以下のページ若しくは右の二次元コードからご確認ください。

<https://www.mansion-evaluationsystem.org/>

- 登録なしの場合のほか、登録申請中の場合も、「登録なし」にチェックしてください。



⑭防災力向上認定

- 仙台市の**杜の都防災力向上マンション認定制度【用語解説 9】**に認定済のマンションは、認定状況を★の数で入力願います。（防災性能、防災活動、それぞれ最大★3つずつです）
- 認定の有無や、評価結果が不明な場合には、以下のページ若しくは右の二次元コードからご確認ください。



<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunjo/bosai/h2761.html>

- 認定なしの場合のほか、認定申請中の場合も、「認定なし」にチェックしてください。

（５）マンション名・所在地

5. マンション名称・所在地				
15	マンション名称・号棟名	(マンション名称) (号・棟名)		
	青葉マンション			
16	所在地（住居表示）	(区)	(町・丁目・大字)	(番地)
	仙台市 青葉区 国分町3丁目 0-0			

⑮マンション名称・号棟名

- マンションの名称を記載してください。
- 複数棟を管理している場合には号棟名も記載してください。

⑯所在地（住居表示）

- 所在地を住居表示で記載してください。
- 数字、記号は半角で入力してください。

【P10～P15 「6.基本情報」「7.適切な維持管理に関する事項」について

- ・ 仙台市の「マンション管理計画認定」を取得済のマンション、または一般社団法人マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」に登録済のマンションについては、これらの項目は省略可能です。

(6) 基本情報

6. 基本情報 ※管理計画認定済及び管理適正評価制度登録済のマンションは記載を省略できます									
17 マ ン シ ヨ ン の 概 要	管理組合名 ①	青葉マンション管理組合							
	棟数 ②	1	※管理組合が管理しているマンションの棟数（住戸が存する棟）						
	用途 ③	☐ 住宅 住宅の他に店舗用や事務所用等に区画されている部分がある場合「住宅及び非住家」にチェック ☒ 住宅及び非住宅 → 併設用途 ☒ 店舗 ☐ 事務所 ☐ その他							
	戸数 ④	130	戸	複数棟ある場合は最も階数の高い棟の地上階数および地下階数を記載					
	階数 ⑤	地上 8	階	/	地下 1	階			
	建物の延べ床面積 ⑥	14,000.00	m ²	※不明な場合は空欄で提出してください					
	総専有床面積 ⑦	10,709.07	m ²	※不明な場合は空欄で提出してください					
	建設された年月 ⑧	西暦 2005	年	3	月	(届出時点の築年数 約 21 年)			
	駐車設備 ⑨	☒ 有 → 機械式 30 台 機械式以外 0 台 計 30 台 ☐ 無							
18 管 理 事 務 の 委 託 状 況	☒ マンション管理業者に委託している 郵便番号 980 - 0805 住所 仙台市青葉区国分町3丁目0-0 法人名 マンション青葉管理 支店名・部署 東北支店 ☐ マンション管理業者に委託していない								

⑩ マンションの概要

① 管理組合名

- ・ マンション管理組合の名称を記載してください。
- ・ 管理組合がない場合、記入は不要です。

② 棟数

- ・ 管理組合が管理しているマンションの棟数(住戸が存する棟)を記入してください。
※集会所棟は棟数に含めないでください。

③ 用途

- ・ 住宅の他に店舗用や事務所用等に区画されている部分がある場合は「住宅及び非住家」にチェックしてください。(住宅として区画された部分を事務所等に転用して使用している場合は、「住宅」にチェックしてください)
- ・ 「住宅及び非住家」にチェックした場合、併用用途のうち当てはまるもの全てにチェックしてください。
※敷地内の別棟の店舗・事務所等は除いてください。

④ 戸数

- ・ 住戸だけでなく、店舗・事務所等を含む区画数を入力してください。

⑤ 階数

- ・ マンションの地上・地下の階数を記入してください。
- ・ 複数棟ある場合は、最も階数の高い棟の地上階数および地下階数を記載してください。

⑥ 延べ床面積

- ・ 管理規約に記載されている、マンション建物全体の延べ床面積を記入してください。
- ・ 管理規約に記載のない場合は、建築基準法に基づく完了検査済証に記載されている延べ床面積を記入してください。
※届出書裏面にある、修繕積立金の平均額の基準への適合状況の確認に必要な項目です。
- ・ 不明な場合は空欄で提出してください。

⑦ 総専有床面積

- ・ 管理規約に記載されている、総専有床面積(専有部分の延べ面積)を記入してください。
※届出書裏面にある、修繕積立金の平均額の基準への適合状況の確認に必要な項目です。
- ・ 不明な場合は空欄で提出してください。

⑧ 建設された年月

- ・ 管理規約に記載されている、建設年月を記入してください。
- ・ 管理規約に記載のない場合は、登記簿に記載されている年月又は建築基準法に基づく完了検査済証の交付年月を記入してください。
※「届出時点の築年数」は自動計算で表示されます(入力不要)。

⑨ 駐車設備

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。
- ・ 「有」にチェックした場合、機械式駐車場の台数、機械式駐車場以外の台数を記入してください。
※合計台数は自動計算で表示されます(入力不要)。

⑩ 管理事務の委託状況

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。
- ・ 「マンション管理業者に委託している」を選択した場合は、委託先の情報を記入してください。

(7) 適切な維持管理に関する事項

7. 適切な維持管理に関する事項		※管理計画認定済及び管理適正評価制度登録済のマンションは記載を省略できます	
19 適合管理 状況	① 総会の開催頻度	☒ 年1回以上開催している	☐ 年1回開催していない
	② 区分所有者名簿	☒ 作成済	☐ 未作成
20 適合管理 状況	③ 居住者名簿	☒ 作成済	☐ 未作成
	④ 管理規約の有無	☒ 有 → 直近の改正又は作成した年月	西暦 2023 年 ☐ 無
	⑤ 管理費と修繕積立金の区分経理	☒ 管理費と修繕積立金を分けて管理している	☐ 分けて管理していない
	⑥ 修繕積立金の収納率	修繕積立金の滞納額が全体の一割以内	☒ はい ☐ いいえ

19 管理組合の運営状況

① 総会の開催頻度

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。

② 区分所有者名簿

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。

③ 居住者名簿

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。

④ 管理規約の有無

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。
- ・ 「有」の場合には、直近の改正の年月を記入してください。一度も改正していない場合には、作成の年月を記入してください。

20 管理組合の経理状況

⑤ 管理費と修繕積立金の区分経理

- ・ 当てはまるものにチェックしてください。

⑥ 修繕積立金の収納率

- ・ 直近の管理組合の決算資料(貸借対照表・収支計算書)を確認し、修繕積立金の1年あたりの滞納額が、年間の修繕積立金予算額の1割以内である場合は、「はい」にチェックしてください

21

建物の修繕に関する計画等	① 長期修繕計画の作成状況	☒ 長期修繕計画を作成し、総会で決議されている → 開始年 西暦 2025 年 終了年 西暦 2060 年 (35 年) ☐ 長期修繕計画を作成していない、又は、総会で決議されていない	計画期間
	② 長期修繕計画の見直し状況	☒ 定期的に見直ししている → 直近の見直し年 西暦 2025 (1 年前) ☐ 見直ししていない	
	③ 修繕積立金の額	☒ 修繕積立金を徴収している ④ → 積立方式 ☐ 均等積立方式 ☒ 段階増額積立方式 ☐ 計画がない ⑤ → 届出時点の額 月額 165 円/㎡ ☐ 不明 ⑥ → 計画期間内の一時金の徴収 ☐ 有 ☒ 無 ☐ 計画がない ⑦ → 計画期間全体での平均額 ※ 月額 278 円/㎡ ☐ 不明 ⑧ → 計画期間内の平均額の基準への適合状況 ※ ☒ 適合 ☐ 不適合 ☐ 不明 ※は、修繕積立金の平均額確認シート参照 ☐ 修繕積立金を徴収していない、又は、修繕積立金と管理費を区分して経理していない	
	⑨ 大規模修繕工事の実施状況	☒ 実施済 → ☐ 1回実施 ☒ 2回実施 ☐ 3回以上実施 ⑩ → 直近の大規模修繕工事の実施時期 西暦 2025 年 ⑪ → 直近の大規模修繕工事の図面の保管状況 ☒ 有 ☐ 無 ☐ 未実施 ☐ 不明	

21 建物の修繕に関する計画等

① 長期修繕計画の作成状況

- ・ 長期修繕計画を作成し、その内容について総会の決議を経ている場合は、「作成している」にチェックしてください。
- ・ 作成している場合は、開始年と終了年を記入してください。 ※解説 P.15
※「計画期間」は自動計算で表示されます(入力不要)。
- ・ 長期修繕計画を作成していない、わからない、総会で決議されていない場合は、「作成していない」にチェックしてください。

② 長期修繕計画の見直し状況

- ・ 長期修繕計画の見直し状況について、当てはまるものにチェックしてください。
- ・ 見直しを行った場合には、直近で見直した年を記入してください。
※直近の見直し時期については自動計算で表示されます(入力不要)。

③ 修繕積立金の額

- ・ **修繕積立金【用語解説 10】**の有無について、当てはまるものにチェックしてください。
- ・ 各項目について、当てはまるものにチェック及び金額を入力してください。

④ 積立方式

- ・ 長期修繕計画において、修繕積立金を毎月均等に積み立てる計画となっている場合は、「均等積立方式」にチェックしてください。
- ・ 長期修繕計画の期間中に、段階的に修繕積立金を引き上げる計画となっている場合は、「段階増額積立方式」にチェックしてください。
- ・ 計画がなく積立方式が決まっていない場合は「計画がない」にチェックしてください。

⑤ 届出時点の額

- ・ 届出時点の修繕積立金の徴収額(円/㎡・月)を記入してください。
【計算式】 1年で集める修繕積立金の額 総専有床面積
 (円) ÷ (㎡) ÷ 12 (ヶ月)
- ・ 総専有床面積がわからないなど、総専有床面積あたりの額が計算できない場合は、「不明」にチェックしてください。

⑥ 計画期間内の一時金の徴収

- ・ 長期修繕計画の計画期間中に、修繕積立金の一時金の徴収が計画されている場合は、「有」にチェックしてください。

⑦ 計画期間全体での平均額 ※修繕積立金の平均額確認シートを利用して計算が可能です

- ・ 長期修繕計画の計画期間全体での、修繕積立金の平均額(円/㎡・月)を記入してください。
- ・ 「修繕積立金の平均額確認シート」を利用して計算が可能です。「手順 1」の黄色セルに、次の項目を入力してください。

- 計画期間当初における修繕積立金の残高 **【A】** ※解説 P.15
- 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 **【B】** ※解説 P.15
- 計画期間全体における専用使用料からの繰入金の総額 **【C】** ※解説 P.15

これらを入力すると、計画期間全体における修繕積立金の平均額**【Z】**が算出されます。

- ・ 総専有床面積がわからず計算できない場合や、長期修繕計画がない場合、「不明」としてください。

仙台市 マンション管理状況届出書 補助資料

仙台市 修繕積立金の平均額確認シート

黄色セルに入力すると届出項目のうち「修繕積立金の平均額が著しく低額でないか」「引き上げ幅が適切な範囲に収まっているか」を確認できます

1. 修繕積立金の平均額

手順1：マンションの修繕積立金平均額【Z】を算定

計画期間全体における修繕積立金の平均額【Z】

278.30

(円/㎡・月)

=

計画期間当初における修繕積立金の残高 **【A】**

88,500,000

(円)

+

計画期間全体で集める修繕積立金の総額 **【B】**

951,140,000

(円)

+

計画期間全体における専用使用料等からの繰入金の総額 **【C】**

33,292,000

(円)

=

マンションの総専有床面積 **【X】**

10,709

(㎡)

×

長期修繕計画の計画期間 **【Y】**

360

(ヶ月)

【様式2】届出書から自動で入力されます

⑧ 計画期間内の平均額の基準への適合状況

※修繕積立金の平均額確認シートを利用して計算が可能です

- ・ 長期修繕計画の計画期間内の修繕積立金について、国のガイドライン(令和6年6月改訂版)に示される基準に適合する場合(修繕積立金の目安額の下限值以上)は、「適合」にチェックしてください。
- ・ 「修繕積立金の平均額確認シート」を利用して確認が可能です。「手順2」の黄色セルに、次の項目を入力してください。
 - 月額の特有面積あたりの修繕金額の下限值 **【D】**
例) 20 階未満で、10,000 ㎡以上～20,000 ㎡未満のマンションは、200円/㎡・月
 - 機械式駐車場の種類ごとの台数 **【E】**
- ・ 以上を入力すると、判定結果「OK(適合)」か、「NG(不適合)」かが、自動で表示されます。

手順2：修繕積立金額の目安【S】をチェック(国のガイドラインより)

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く)			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積あたりの修繕金額	
		事例の3分の2が包含される額	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235 円	～430円/㎡・月 335円/㎡・月
	5000㎡以上～10,000㎡未満	170 円	～320円/㎡・月 252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200 円	～330円/㎡・月 271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190 円	～325円/㎡・月 255円/㎡・月
20階以上		240 円	～410円/㎡・月 338円/㎡・月

機械式駐車場の修繕工事費(1台あたり月額)	
2段(ビット1段)昇降式	6,450 円/台・月
3段(ビット2段)昇降式	5,840 円/台・月
3段(ビット1段)昇降横行式	7,210 円/台・月
4段(ビット2段)昇降横行式	6,235 円/台・月
EV方式・垂直循環方式	4,645 円/台・月
その他	5,235 円/台・月

修繕積立金の目安(下限値) **【S】**

253.19

(円/㎡・月)

(下限値) → プルダウンから選択

【D】 200

(円/㎡・月)

(機械式駐車場がある場合の加算額※)

53.19

(円/㎡・月)

※加算額 = 上記表 × 台数 ÷ マンションの総専有床面積(㎡)

手順3：【Z】と【S】を比較

修繕積立金の平均額 **【Z】**

278.30

(円/㎡・月)

>

修繕積立金の目安(下限値) **【S】**

253.19

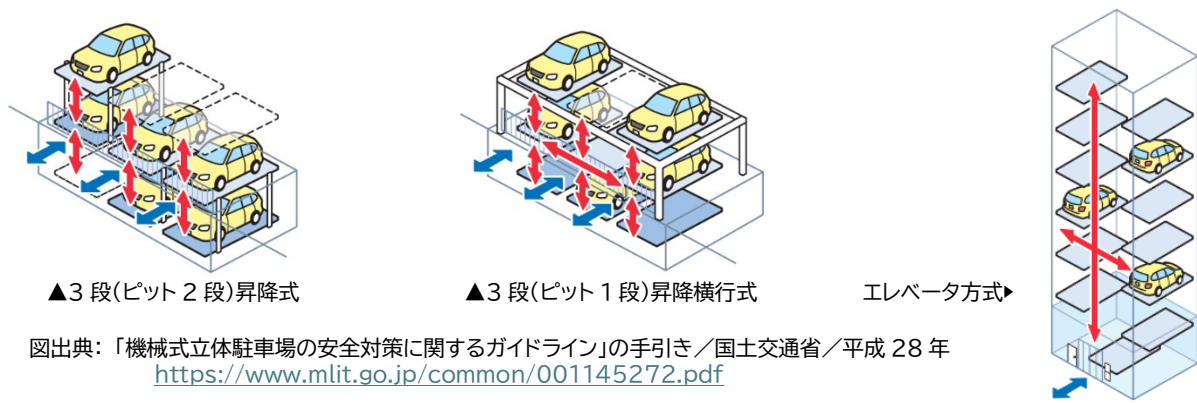
(円/㎡・月)

判定

OK (適合)

⇒黄色セルに入力後「OK(適合)」か「NG(不適合)」が表示されます

【機械式駐車場の例】



【長期修繕計画の見方について】※長期修繕計画作成ガイドライン掲載の標準様式をもとにした例

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

作成日/ 2021年0月00日
 集会所(管理組合様)で議決された日/ 2021年0月00日
 単位: 千円

区分	年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合計
1 仮設工事	270													1,487	450					18,434											41,216	
2 屋根防水														9,075						4,037											33,513	
3 床防水																				14,640											29,281	
4 外壁塗装等																				25,887											51,773	
5 鉄部塗装等	1,550													1,211						3,364											10,961	
6 建築・金物等														18,450						66,733											90,596	
7 共用内部																				713											1,741	
8 給水設備						1,665								35,303																	40,883	
9 排水設備																															24,973	
10 ガス設備																															450	
11 空調・換気設備																															1,332	
12 電灯設備等																															28,620	
13 情報・通信設備																															14,382	
14 消防用設備																															17,217	
15 防犯設備																															10,350	
16 立体駐車場設備																															188,043	
17 外構・防犯施設																															19,881	
18 調査・設計・工事監理等費用	1,022																														108	
19 長期修繕計画作成費用																															1,706	
小計	2,841	3,821	153	1,710	347	3,519	383,632	50	486	10,634	0	4,460	31,559	40,568	17,415	72	45,031	13,397	144,157	294	649	24,849	4,247	1,818	23,010	162	64,008	50	1,548	352	636,463	
経費(現管理費・一般管理費、及び法定福利費等(注))	284	382	15	171	35	352	18,362	5	49	1,063	0	448	3,156	4,057	1,742	7	4,503	1,340	14,496	28	65	2,495	425	182	2,301	16	6,481	5	155	39	62,646	
減価償却	250	336	17	188	38	387	20,199	6	53	1,170	0	491	3,473	4,462	1,916	8	4,953	1,474	15,945	31	71	2,733	467	200	2,531	18	7,129	6	170	43	68,764	
支出 年度合計	3,375	4,539	185	2,069	429	4,258	392,193	61	988	12,863	0	5,351	38,188	48,727	21,073	89	54,487	16,211	176,601	344	785	30,063	5,139	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	757,873	
支出 累計	3,375	7,914	6,099	10,168	10,598	14,847	237,031	237,092	237,686	250,540	25	304	342,730	383,290	400,301	400,378	445,410	462,441	638,592	649	1,094	27,842	339	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	757,873	
修繕積立金の残高(修繕積立金)	200,000																														200,000	
修繕積立金 年度合計	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	566,722		
収入 年度合計	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	29,130	
収入 累計	219,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	795,852	
収入 累計	219,862	238,724	258,586	278,447	298,308	318,170	338,032	357,894	377,755	397,617	417,479	437,341	457,203	477,065	496,927	516,789	536,651	556,513	576,375	596,237	616,099	635,961	655,823	675,685	695,547	715,409	735,271	755,133	775,000	795,852		
年度収支	216,486	15,322	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793	17,793		
修繕積立金 次年度繰越金	216,486	233,808	251,498	269,290	287,082	304,874	322,666	340,458	358,250	376,042	393,834	411,626	429,418	447,210	465,002	482,794	500,586	518,378	536,170	553,962	571,754	589,546	607,338	625,130	642,922	660,714	678,506	696,298	714,090	731,882		
修繕積立金等累計 (前25年度/前10年/月)	216,486	234,240	251,994	269,748	287,502	305,256	323,010	340,764	358,518	376,272	394,026	411,780	429,534	447,288	465,042	482,796	500,550	518,304	536,058	553,812	571,566	589,320	607,074	624,828	642,582	660,336	678,090	695,844	713,598	731,352		
改定案(前25年度/前10年/月)	219,862	238,724	258,586	278,447	298,308	318,170	338,032	357,894	377,755	397,617	417,479	437,341	457,203	477,065	496,927	516,789	536,651	556,513	576,375	596,237	616,099	635,961	655,823	675,685	695,547	715,409	735,271	755,133	775,000	795,852		

(注) 諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕修繕費の保険料なども見込んで修繕積立金を積立することが重要です。

出典(表部分): 長期修繕計画作成ガイドライン

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html#chokei

⑨ 大規模修繕工事の実施状況

- 大規模修繕工事【用語解説 11】の実施状況について、当てはまるものにチェックしてください。
- 実施済の場合は、これまでの実施回数を入力してください。

⑩ 直近の大規模修繕工事の実施時期

- 大規模修繕工事を実施している場合は、直近の実施年を記入してください。

⑪ 直近の大規模修繕工事の図面の保管状況

- 大規模修繕工事を実施している場合は、当該工事の図面の保管について当てはまるものにチェックしてください。

(8) 建物の耐震性に関する事項

8. 建物の耐震性に関する事項

22

耐震診断・改修工事の
実施状況

- ☐ 回答対象である（1981年5月31日以前に建築確認を受け建設されたマンション）
- ☐ 耐震改修工事実施済 又は 耐震診断の結果耐震性有
- ☐ 耐震診断済（耐震性無で工事未実施）
- ☐ 耐震診断を実施していない → ☐ 不明
- ☒ 回答対象外（1981年6月1日以降に建築確認を受け建設されたマンション）

22耐震診断・改修工事の実施状況

- 旧耐震基準【用語解説 12】のマンションの耐震診断・改修工事の実施状況をお伺いするものです。
- 当てはまるものにチェックしてください。

(9) その他

9. その他

23

管理費の額

管理費の月当たり総額 950,000 円／月（戸当たり平均額 7,308 円／月） ☐ 無

24

修繕積立金の算定根拠

- ☒ 修繕積立金は、長期修繕計画に沿って設定されている
- ☐ 修繕積立金が、長期修繕計画に沿った金額になっていない

賃貸化住戸率

☐ 0% ☒ ~10% ☐ ~20% ☐ 20%超 ☐ 不明

26

設計図書（竣工図）の保管

☒ 有 ☐ 無

管理組合ポスト

☒ 有 ☐ 無

マンション単独で結成の場合の他、町内会の自主防災組織に所属する場合も含まれます

28

防災の取組・
災害への備え

- ☒ マンションの自主防災組織（自主的に防災活動を行う組織）の結成
- ☒ マンションの防災マニュアルの作成
- ☒ マンションで地震などの自然災害を想定した防災訓練を年に1回以上開催している
- ☒ 防災物資（救助用資機材や防災用品、飲料水や食料、簡易トイレなど）の備蓄
- ☒ 地震保険への加入や、災害や解体に備えた特別な積立て
- ☒ 周辺地域との連携（地域の防災訓練への参加や、地域の避難所運営に関する連携）

23管理費の額

- 管理費の月当たりの総額を入力してください。
※戸当たり平均額(円／月・戸)は自動で算出されます
- 管理費を徴収していない場合は、「無」にチェックしてください。

24修繕積立金の算定根拠

- 当てはまるものにチェックしてください。

25賃貸化住戸率

- 賃貸化住戸数を記入のうえ、賃貸化住戸率に当てはまるものにチェックしてください。
※割合は欄外に自動計算で表示されます
- 不明の場合は「不明」に記入願います。

26 設計図書(竣工図)の保管

- ・ 竣工時(建物完成時)の設計図書の保管状況について、当てはまるものにチェックしてください。

27 管理組合ポスト

- ・ 管理組合ポストの有無について、該当するものにチェックしてください。

28 防災の取り組み・災害への備え

- ・ 各項目について、当てはまるものにチェックしてください。

① マンションの自主防災組織(自主的に防災活動を行う組織)の結成

- ・ マンションの自主防災組織(自主的に防災活動を行う組織)を結成している場合は、チェックしてください。(町内会の自主防災組織に所属する場合も含まれます。)
- ・ 本届出において自主防災組織を結成していることとは、以下に示すものを作成していることを指します。
 - 自主防災組織の災害時の体制
(P.18 及び分譲マンション防災マニュアル作成の手引 P.13 参照)
 - 地震発生直後から数日間の自主防災組織の対策本部の班ごとの活動内容を記載したフロー
(P.18 及び分譲マンション防災マニュアル作成の手引 P.26～参照)

※本項目は「杜の都防災力向上マンション認定」の基準等を踏まえ設定しています。

② マンションの防災マニュアルの作成

- ・ マンションの防災マニュアルが作成されている場合は、チェックしてください。
※本項目のチェックにあたっては、マニュアルの内容は問いません
(防災マニュアル作成に関する参考情報は P.18)

③ マンションで地震などの自然災害を想定した防災訓練を年に 1 回以上開催している

- ・ マンションで地震や風水害などの自然災害を想定した防災訓練を、年に1回以上開催している場合は、チェックしてください。

④ 防災物資(救助用資機材や防災用品、飲料水や食料、簡易トイレなど)の備蓄

- ・ 救急資機材(バール、ジャッキ、ハンマー、担架、救急箱など)や、防災用品(携帯用ラジオ、懐中電灯、標識ロープ、防水シート、粘着テープ、炊き出し用品、バケツ、給水用ポリ容器など)、飲料水や食料、簡易トイレの確保などがされている場合には、チェックしてください。
※一つでも当てはまればチェックしてください。

⑤ 地震保険への加入や、災害や解体に備えた特別な積立て

- ・ **地震保険【用語解説 13】**へ加入している場合や、災害や解体に備えた特別な積立てを行っている場合には、チェックしてください。
※どちらかに当てはまればチェックしてください。

⑥ 周辺地域との連携(地域の防災訓練への参加や、地域の避難所運営に関する連携)

- 地域の防災訓練への参加や、地域の避難所運営に関する連携を行っている場合はチェックしてください。

【防災マニュアル作成等に関する参考情報】

- 「杜の都防災力向上マンション認定制度」における防災マニュアルは、以下に示す内容が含まれていることが認定基準となっています。
 - いっとき避難場所及び指定避難所等の場所について
 - 自主防災組織の災害時の体制(分譲マンション防災マニュアル作成の手引 P.13 参照)
 - 防災活動備品、備蓄物資リスト及び居住者名簿の保管場所
 - 地震発生直後から数日間の自主防災組織の対策本部の班ごとの活動内容を記載したフロー(分譲マンション防災マニュアル作成の手引 P.26～参照)
- 防災マニュアル作成にあたっては、参考様式や、専門家派遣の制度などもございますので、マニュアルがない場合は、作成についてご検討ください。

「分譲マンション防災マニュアル作成の手引」について

<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunjo/bosai/manual.html>



◎自主防災組織の災害時の体制

(防災マニュアル作成の手引 P.13)

◎地震発生直後から数日間の自主防災組織の

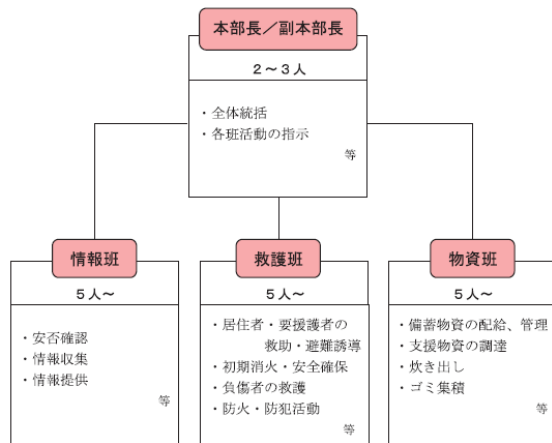
対策本部の班ごとの活動内容を記載したフロー

(防災マニュアル作成の手引 P.26～)

3. 自主防災組織の災害(地震)時の体制

自主防災組織は、大規模な災害が発生した際には、速やかに「対策本部」の体制を整え、住民への迅速な情報提供のほか、初期消火活動、被害者の救出・救助、避難誘導や安否確認等を行います。

発災時の「対策本部」体制の一例は、次のとおりです(班数や業務内容は、50世帯の場合の目安)。



マンション規模が小さい場合は、班を統合したり、地域の町内会の自主防災組織と一体的に活動したりすることで対応できます。
また、マンション規模が大きい場合は、防火安全班、避難誘導班等の班数を増やすことや、数階ごとに体制を構築する等の対応を検討してみてください。

- 13 -

自主防災組織の活動(発災期:地震発生直後～1日目)

■ 本部長/副本部長

◆ 対策本部の立ち上げ

大規模な地震(概ね震度5以上)が発生したら、あらかじめ決めておいた所定の場所に集合し、各班長と一緒に対策本部の立ち上げを検討します。
対策本部を立ち上げる場合は、館内放送や掲示板等で居住者にお知らせし、「居住者名簿(参考様式1)」、「災害時要援護者名簿(参考様式2)」等の準備と、各班への活動指示を行います。

◆ 班長代理の指名と班体制の再編成

班長が不在の場合は代理の班長を指名します。また、各班の集合人数に偏りがある場合は人数が不足している班への配置換えを行います。配置換えを行った際には、その都度「対策本部員名簿(参考様式3)」を更新しましょう。

◆ 情報の集約と全体活動の指揮

建物や設備の被害情報や各班の活動状況の報告を受け、安全措置や初期消火、救護活動の支援などを指示します。

必要に応じて、防災機関などへの救助・応援要請や被害報告を行います。

■ 情報班

◆ 安否確認

「居住者名簿」をもとに、「安否情報シート(参考様式4)」を作成し、2人1組で安否確認を行います。
ドアが壊れて開かない等の場合は、救護班に連絡します。
不在等の理由で「安否確認ステッカー(参考様式6)」が貼られておらず、安否が確認できなかった住戸には、「安否不明ステッカー(参考様式7)」を貼って、帰宅した際の連絡を求めると共に、継続して訪問し、安否の確認を行います。

◆ 安否情報の伝達

安否情報等を「対策本部安否情報シート(参考様式5)」にまとめ、本部長/副本部長に報告するとともに、必要な情報を居住者に伝達します。



～ 東日本大震災の体験より ～

★ 安否確認だけでなく・・・

安否確認の際、安否のみではなく、食事摂取の可否、就床の可否等を調査し、食糧がない方、寝床がない方への支援を優先的に行った。

★ 理事長が不在だと・・・

災害時には理事長が安否確認を行うこととしていたが、理事長が不在だった。災害時にいる人での対応ができる組織作りが必要だと感じた。

- 26 -

4 自己評価結果の表示・見方の解説

- ・【様式2 別紙】の自己評価結果は、届出書の入力内容に基づき、自動的に表示されるものです。
- ・本結果については、区分所有者の皆様にご確認いただき、ご自身のマンションにおける管理の現状を客観的に把握するとともに、健康診断のように「今後の取組に向けた気づき」や「改善のヒント」としてご活用くださいますようお願いいたします。

マンション名・届出日・認定の取得状況(黄色セル部分)は、【様式2】届出書に記入した内容から自動で表示されます。

裏面の「1. 良好な管理に関する基準」の項目が全て「○」、かつ、「2. 改善が必要な事項に関する基準」に「○」がない場合は、「○」が表示されます。

届出書において「マンションの自主防災組織の結成」にチェックがある場合「○」が表示されます。

裏面の「2. 改善が必要な事項に関する基準」に一つでも「○」がある場合「○」が表示されます。

届出書において、届出者の属性が「管理者(外部管理者方式)」にチェックがある場合「○」が表示されます。

様式第2号別紙
仙台市 マンション管理状況届出書 自己評価結果

マンションの区分所有者のみなさまへ
ご自身のマンションの「健康診断結果」を確認しましょう！

マンション名 **青葉マンション** 届出日 西暦 **2026** 年 **12** 月 **1**

マンションは管理が重要です！

・マンション管理に関する計画は、適切に見直し、区分所有者ひとりひとりが現状を認識することが重要です。
・これにより、将来にわたって良好な居住環境と資産価値を維持できることが期待されます。
・本紙の情報は、ご自身の居住環境や資産を守るうえで確認しておくべき基本的な事項ですので、ぜひ積極的にご確認ください。
・外部管理者方式(管理業者など区分所有者以外が管理者となる方式)を採用する場合は、財産をより確実に守るためのポイントを理解しておくことが大切です。
・管理業者が管理者となる場合には、利益相反を防ぐためのルールづくりが重要なことや、管理業者が管理者を退任した際には、区分所有者による主体的な管理組合運営が求められるため、これらを事前に把握しておくことで、長期的な視点を持ったマンション管理体制を構築することができます。

◎あなたのマンションの管理状況 注：本内容は届出書に記載された内容に基づいた結果(届出日時点)であり、市がその内容を保証するものではありません。

1. 認定の取得状況

・管理計画認定 ☒ 取得済 認定日 **2026/10/1** ☐ 認定なし
・管理適正評価制度 ☒ 登録済 登録日 **★4** ☐ 登録なし
→★の数(最大★5つ)
・社の都防災力向上マンション認定 ☒ 取得している 防災性能 **★3** ☐ 登録なし
→★の数(最大★3つ) 防災活動 **★3**

2. 届出書の記載に基づく自己評価結果等 《今後に向けて》

☒ 管理計画認定の基準を満たす可能性があります → 未取得の場合、認定の申請を是非ご検討ください。
☒ 社の都防災力向上マンション認定を → 未取得の場合、認定の申請を是非ご検討ください。
取得できる可能性があります 制度詳細▶

☒ 改善が必要な項目があります → 改善しないと管理に支障をきたす可能性があります。
市に各種支援制度がございますのでご相談ください。(裏面※2参照)

3. 留意事項

☒ 外部管理者方式が採用されています → 利益相反などを防ぐためのルールの設定などが重要となります。
「外部管理者方式ガイドライン」をご確認ください。(裏面※3参照)

マンションの管理は区分所有者の責務です

- ・マンションを購入すると、管理組合の一員としてマンションの管理に関わることが求められます。
- ・区分所有者はそれぞれが専有部分を所有するとともに、全員で共用部分を共有し、その管理と責任を負います。

管理会社や専門家は、あくまでも管理組合の伴走者(サポーター)です。

管理計画認定の基準の一部を参考に設定した「1. 良好な管理に関する基準」への適合状況について、届出書の記載内容を基に、自動的に入力されます。

国のマンション管理適正化指針及び仙台市マンション管理適正化指針に定める助言・指導等を行う判断基準の目安を参考に設定した「2. 改善が必要な事項に関する基準」への該当状況について、届出書の記載内容を基に、自動的に入力されます。

管理計画認定の基準には、「1. 良好な管理に関する基準」に掲げる項目以外の基準もございますのでご注意ください。
また、令和9年4月には基準の見直しが予定されています。
最新の内容についてはホームページをご覧ください。

「2. 改善が必要な事項に関する基準」に該当する場合は、改善に向けて取り組んでいただきますようお願いいたします。
改善に向けて活用できる、市の支援制度の概要についても併せて紹介しています。

◎各種基準への適合状況

1. 良好な管理に関する基準

項目	確認項目（参考：管理計画認定の基準の一部）※1	該当の場合○
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	○
修繕計画	長期修繕計画の作成又は見直しが届出日より5年以内に行われている	○
	計画期間が30年以上ある	○
	将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していない	○
	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	○

2. 改善が必要な事項に関する基準 ※2

項目	確認項目（参考：助言・指導を行う場合の判断基準の目安の一部）	該当の場合○
管理規約	総会を年に1回以上開催していない	
	区分所有者名簿を作成していない	
	管理規約を作成していない	
経理	管理費を徴収していない	
	修繕積立金を徴収していない	
	管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	
	修繕積立金の滞納に適切に対応していない（滞納額が全体の1割を超える）	
修繕計画	長期修繕計画を作成していない	

※1 管理計画認定の基準

管理計画認定の基準には上記のほか以下の基準などがあります。最新の基準は市ホームページをご確認ください。

<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunio/kanri/kanriakunintei.html>

- ▶ 管理規約に以下の内容が定められている
 - 一災害時等の緊急時及び管理上必要などの専有部分への立ち入り
 - 一修繕等履歴情報の管理
 - 一管理組合の財務・管理に関する情報の提供
- ▶ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠され作成されている
- ▶ 長期修繕計画の計画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
- ▶ 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計画となっている



※2 改善等に向けた各種支援制度

本市では「2. 改善が必要な事項に関する基準」に該当する場合等に活用できる、様々な支援制度を設けています。各種制度是非ご活用いただき、管理状況の改善についてご検討ください。

<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunio/sienseido7.html>

《支援制度の例》 ※詳細は上記URLもしくは右記二次元コード参照

- ▶ マンション管理相談事業（行政困りごと相談所）
 - ：毎月第3土曜日に管理に関する窓口相談を受付しています（予約制）
- ▶ マンション管理相談員派遣
 - ：マンション管理状況の改善・向上に取り組む管理組合に対し、相談員を無料で派遣し、助言等を行います。



※3 外部管理者方式の場合の留意点

外部管理者方式（管理者（いわゆる理事長）を、外部の専門家や管理者など、区分所有者以外の者から選任する方式）を採用する場合は、利益相反を防ぐルールを定めることが重要となります。
国土交通省の「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」をご確認いただきますようお願いいたします。

https://www.mlit.go.jp/utakubentiku/house/utakubentiku_house_tk5_000052.html#aihu



5 よくあるご質問

Q1. 届出書のデータの入力を行うソフト(エクセル)を使うことができません。どうすればよいですか。

A1.

- 区分所有者の皆様の中でエクセルを使える方がいらっしゃる場合は、まずはご協力をお願いさせていただきますと幸いです。
- エクセルに内容に入力することで、自己評価結果が自動で表示される形式となっておりますので、ぜひ管理組合内で活用できる体制を整えるようお願いいたします。
- どうしても対応が難しい場合には、紙面等に記入した内容を住宅政策課へ提出してください。住宅政策課から評価結果をお返しいたしますので、総会でご決議いただき、その後、正式な届出書の提出をお願いいたします。
- その場合、まずは住宅政策課(TEL:022-214-8306)までお問合せください。

Q2. 管理組合の運営に課題を抱えており、届出書の作成や総会の決議を行うこと自体が難しいです。

A2.

- 「管理相談事業(行政困りごと相談所)」や、「マンション管理相談員派遣制度」をご活用いただける可能性があります。
- 相談員が届出に関するご相談や、管理組合の運営の課題に関する相談に対応いたします。
- 制度の詳細は右の二次元コードをご確認ください。



▲管理相談事業
(行政困りごと相談所)



▲管理相談員派遣事業

Q3. 管理業務を委託している管理会社が代わりに届出書を提出しても良いですか。

A3.

- 本届出の主体は、管理組合の管理者(いわゆる理事長)となります。
- 届出書類の内容の確認および最終的な提出は、管理者の責任において行っていただきますようお願いいたします。

Q4. 届出した後に、内容が変更になりました。再度届け出る必要はありますか？

A4.

- 届出時点の状況をご提出いただければ足りますので、変更については、次回の届出の内容に反映いただきますようお願いいたします。
- なお、ホームページに公開されている内容の変更を希望される場合などには、再度届出していただくことも可能です。
- 郵送先の変更が必要な場合には、住宅政策課(TEL:022-214-8306)までご連絡ください。

Q5. 管理計画認定を取得していますが、届出も必要なのでしょうか。

A5.

- 管理計画認定の項目には含まれていない内容も届出項目としているため、お手数をおかけしますが、別途届出していただく必要があります。
- ただし、管理計画認定で提出いただいている内容については、記載内容の省略が可能です。

**Q6. マンション管理業協会が実施しているマンション管理適正評価制度とは何ですか。
なぜ届出内容が簡素化できるのですか。**

A6.

- マンション管理適正評価制度とは、マンションの管理状況や管理組合の運営状況を 6 段階で評価し、その結果をインターネットを通じて公開する、マンション管理業協会の取り組みです。
- 仙台市とマンション管理業協会が協定を締結することにより、同制度の登録データが共有され、市において届出項目の内容を把握することが可能となります。
- これにより、届出内容の簡素化が可能となり、管理組合の負担軽減につながります。
- 同制度の詳細については、「マンション管理適正評価サイト」をご覧ください。

<https://www.mansion-evaluationsystem.org/>



(専用サイトイメージ。一部加工してあります)

Q7. 既に管理計画認定制度などの制度があるにもかかわらず、届出を義務化する理由は？

A7. 管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度は任意の制度です。一方、届出制度は、市内のすべてのマンションを対象として、管理水準の向上や管理不全の未然防止を図るため、実施するものです。

Q8. なぜ 3 年に 1 度の届出なのですか。また、なぜ区ごとに届出時期が異なるのですか。

A8.

- 建築基準法に基づく建築物の定期報告制度では、多くのマンションにおいて、3 年ごとに建物のハード面の状況を市へ報告することとなっています。
- 今回の届出は、マンションの管理状況という「ソフト面」について市へ報告いただくものです。定期報告の年度と合わせて覚えていただければ、建築物の定期報告を提出する年度に合わせ設定しています。

Q9. 青葉区・泉区で総会が制度開始前(令和 8 年 9 月以前)に終了している場合はどうなりますか。

A9. 令和 9 年度中に届出いただければ問題ありません。

※上記以外の内容を含め「よくあるご質問」は、ホームページ(表紙参照)でもご覧いただけます

2 【参考資料1】 関連情報（支援制度や国のガイドラインなど）

● 仙台市の支援制度一覧

- ・ 仙台市で実施している、分譲マンションに関する支援制度の一覧です。
- ・ 詳細及び最新の情報は、以下の URL もしくは二次元コードをご覧ください。

<https://www.city.sendai.jp/mansion/kurashi/machi/sumai/bunjo/sienseido7.html>



▲市支援制度

管理

管理全般について
相談したい

管理相談事業
(行政困りごと相談所)



管理組合の運営状況を
改善・向上したい

管理に関する
相談員派遣事業



管理計画について
認定を受けたい

マンション管理計画
認定制度



防災

防災に取り組みたい

防災コミュニティ
支援事業



防災対策について
検討したい

防災マニュアル
作成支援専門家派遣事業



防災の取り組みについて
認定を受けたい

杜の都防災力向上
マンション認定制度



耐震

耐震化について
話をしたい

耐震化相談員派遣事業



おおよその耐震性を
把握したい

耐震予備診断事業



耐震診断を受けたい

耐震精密診断
補助金交付事業



耐震改修工事をしたい

耐震改修工事
補助金交付事業



再生

再生について検討したい

マンション再生検討促進
補助金交付事業等



● 国のガイドライン

「マンションの外部管理者方式等に関するガイドライン」

「マンション標準管理規約」

「長期修繕計画作成ガイドライン」

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

の詳細については、国土交通省ホームページをご参照ください。



▲国土交通省のマンション
政策ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

2 【参考資料 2】 用語解説

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| 1 | 分譲マンション | 2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専有部分を有するもの及びその敷地並びに附属施設をいいます。 |
| 2 | マンション管理組合 | 区分所有法第 3 条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。 |
| 3 | 管理者等 | 区分所有法第 25 条 1 項の規定により選任された管理者又は区分所有法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事をいう。一般的に「理事長」を管理者とすることが多い。 |
| 4 | マンション管理規約 | 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項に関しては、区分所有法に定めるもののほか、管理規約で定めることができる。管理組合における最高の自治規範。 |
| 5 | 長期修繕計画 | 外壁補修工事を含む、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事で、「長期修繕計画作成ガイドライン」においては、12～15 年周期で実施するものとされている。 |
| 6 | 定期報告 | 建築基準法第 12 条の規定に基づき、建築物が安全で適切に使用されているか、専門技術者による定期的な調査・検査結果を報告する制度。 |
| 7 | マンション管理計画
認定制度 | 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が認定する制度。（認定の有効期間は5年間） |
| 8 | マンション管理適正
評価制度 | マンションの管理状況や管理組合の運営状況を 6 段階で評価し、その結果を、インターネットを通じて公開する、マンション管理業協会の取組。 |
| 9 | 杜の都防災力向上
マンション認定制度 | マンションにおける防災活動の更なる取組みや、建物性能の向上を促進するため、マンションの防災力を仙台市が認定する制度。 |
| 10 | 修繕積立金 | マンションなどの区分所有建物において、外壁やエレベーター等の共用部分の将来の大規模修繕工事等に要する費用に充当するため、管理組合において長期間にわたり計画的に積み立てるお金のこと。 |
| 11 | 大規模修繕工事 | 管理組合が、将来建物維持に必要となる工事項目と工事時期を定め、計画の期間内に要する費用(工事金額)の概算額を算出するために作成する計画。 |
| 12 | 旧耐震基準 | 昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)の基準。 |
| 13 | 地震保険 | 一般の火災保険では、地震による損害や、地震が原因で発生した火災は補償されないため、地震被害からの復旧工事をスムーズに実施するためには、地震保険に加入(火災保険に付帯)しておくことが有効。 |

《参考》 関連情報・相談窓口等

セミナー・情報配信



各種セミナー

仙台市が主催・共催するセミナーや、マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎが主催する「マンション管理基礎セミナー」の内容がご覧いただけます。

▲セミナーHP



セミナーの受付開始や、制度の最新情報をお届けします！

R8.2開始



メール配信サービス 「分譲マンション支援情報」

管理組合や区分所有者の方向けに、分譲マンションの管理・耐震・防災・再生に関する支援情報や、セミナー等をお知らせ等を配信しています。

▲登録方法



計画・条例・届出制度

仙台市マンション 管理適正化推進計画

R7.11改訂

本市によるマンションの管理の適正化に向けた取組を、より積極的かつ計画的に実施していくことを目的として、作成している計画です。本市のマンションの現状・課題や、目指す姿、管理適正化のための指針等を掲載しています。

▲計画の詳細



仙台市マンションの 管理の適正化の推進に 関する条例・届出制度

R8.3公布
R8.10施行

市・所有者・事業者等の責務を明確化するとともに、マンション分譲事業者および管理組合による届出制度を制定しました。令和8年10月より届出が義務となります。

▲条例・届出制度



その他の各種相談窓口等

マンションの管理、維持、修繕 に関するご相談

(公財)マンション管理センター

- ◆ 管理組合運営、管理規約等
03-3222-1517
- ◆ 建物、設備の維持管理
03-3222-1519

管理計画認定 手続支援サービス全般

(公財)マンション管理センター

- ◆ 管理計画認定手続支援サービス係
03-6261-1274

管理計画認定制度全般

(一社)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
03-5801-0858

マンションにおける紛争、建替え、 敷地売却、大規模修繕工事 のご相談

(公財)住宅リフォーム・紛争処理センター

- ◆ 「住まいのダイヤル」
03-3556-5147

【マンションすまいる融資】

マンション共用部分の修繕に 関する融資のご相談

(独)住宅金融支援機構 東北支店

- ◆ まちづくり業務グループ
022-227-5036

※営業時間 9:00～17:00(土日・祝日・年末年始は休業)

【マンションすまいる債】

修繕積立金の計画的な積立をサポート

(独)住宅金融支援機構

- ◆ 案内一式の郵送希望や一般的問合せ
【カスタマーセンター住宅債券専用ダイヤル】
0120-0860-23(フリーダイヤル)

※営業時間 9:00～17:00(土日・祝日・年末年始は休業)

マンション管理支援 ネットワークせんだい・みやぎ

マンションに関わる団体や行政が連携し活動を行っています。HP掲載のパンフレットでは、県内の相談対応可能な団体をご紹介します。



国土交通省のマンション政策 ホームページ

マンション関係法や、マンション標準管理規約、長期修繕計画作成などの各種ガイドライン等がご覧いただけます。

