

令和7年11月11日第7回
仙台市マンション管理適正化
推進施策検討委員会

届出制度について

1.これまでの振り返り

【推進計画】マンションの管理の適正化に向けた本市の新たな取組

(1)新築時からの適正化 等

1-1 マンション分譲事業者による届出制度

【新規】

- ・ マンション分譲事業者に対し、新築マンションを分譲する前に、あらかじめ管理規約(案)、長期修繕計画(案)、修繕積立金等の計画(案)を添付のうえ、市に届け出ることを義務付け、管理に関する初期設定の適正化を促します。

1-2 図面の確実な引継ぎ

【新規】

- ・ マンション分譲事業者に対し、給排水設備図、電気設備図などの図面を管理組合へ引き継ぐことを義務付け、適切な修繕工事の実施につなげます。

(2)区分所有者等の責務の明確化・意識醸成、

(4)管理状況に応じた適正化誘導 等

2-4 マンション管理組合による届出制度

【新規】

- ・ 管理組合に対し、管理組合の総会を経たうえで、管理規約の有無や長期修繕計画の作成状況等を、定期的に市へ届け出ることを義務付けます。
- ・ 届出制度により、市が管理組合の管理状況を把握するほか、管理組合内での管理状況の現状認識を促すことにより、管理に対する意識向上を促します。

1.これまでの振り返り

【推進計画】マンションの管理の適正化に向けた本市の新たな取組

(5)管理状況の見える化

5-3 マンション分譲事業者による届出に合わせた管理計画の評価・結果の公表等 【新規】

- ・ マンション分譲事業者から市に届出された管理規約(案)、長期修繕計画(案)、修繕積立金等の計画(案)の内容について、国や市のマンション管理適正化指針、長期修繕計画作成ガイドライン等に照らして評価を行います。
- ・ マンション分譲事業者に対し、評価結果をマンション購入予定者へ説明することを義務付けるほか、評価結果を仙台市のホームページ等で公開します。

5-4 マンション管理組合による届出に合わせた管理状況の評価・届出状況の公表等 【新規】

- ・ マンション管理組合が届け出る管理状況の内容について、管理組合自身が国や市のマンション管理適正化指針、管理計画認定の基準等を参考に自己評価できるようにします。
- ・ マンション管理組合の届出の状況等について仙台市のホームページ等で公開します。

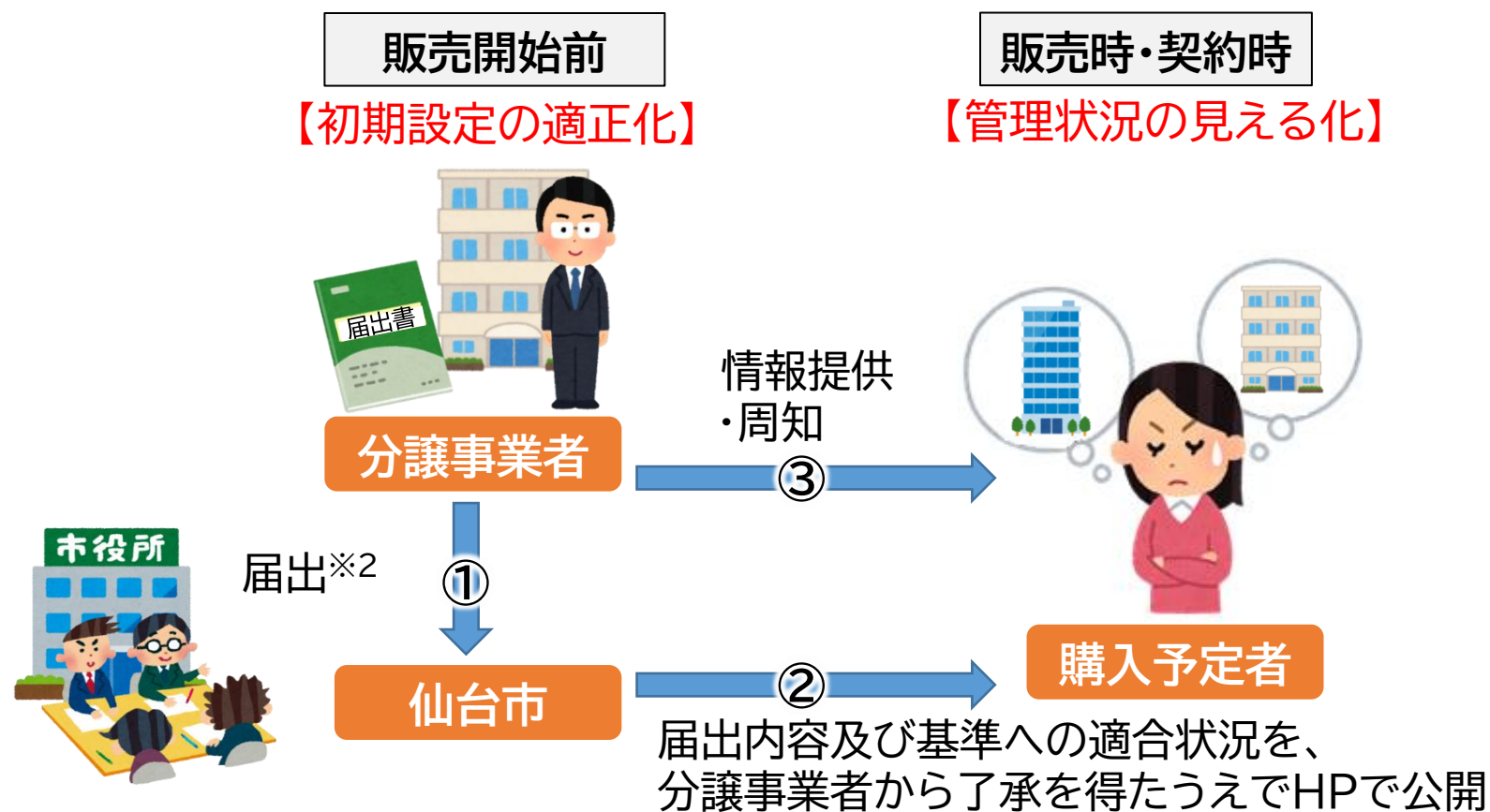
2. 推進計画パブリックコメントでの意見概要と本市の考え方

◆パブリックコメント提出意見【資料1-1(別紙)抜粋】

No.	意見の概要	本市の考え方
1	マンション管理組合による届け出制度について、「総会決議」は手間もかかるので不要としてほしい。	本市の管理組合による届出制度については、区分所有者のみなさまの管理に対する意識啓発を目的の一つとしております。 総会での議決を求める理由は、届出の内容を区分所有者全体で共有し、管理状況を客観的に把握してもらうことを意図しているものです。
2	民間の評価制度への申請を躊躇していたため、市が届出制度を義務化する知り安心した。 当マンションは築後50年近くの高経年マンションであるが、定期的な大規模修繕の実施や修繕積立金の増額も実施している。 市のHPに掲載されれば、信頼され購入される方も出てくると期待している。	管理組合による届出制度については、区分所有者のみなさまの管理に対する意識啓発のほか、良好な管理がなされているマンションの資産価値向上にもつながるものと考えておりますので、着実に取組を進めてまいります。
3	管理組合による届出制度について、連絡先の変更があった場合などのために、変更届があったほうが良い。	連絡先に変更があった場合の対応については、ご意見も踏まえ、検討してまいります。
4	新規事業として新築マンション及び既存マンションへの届出制度を行うとあるが、その実態が不明である。届出制度の基本的考え方並びに条例により届出が必要なマンション、届出の種類、届出事項及び届出方法等の内容をわかる範囲で中間案でも明らかにすべきではないか。P.18にある「具体的な取組」の内容だけでは不十分である。	本計画の改定において、届出制度の大枠について市民のみなさまからご理解を得た上で、制度の詳細を定めてまいります。 今後、届出制度開始までの間に、届出制度の詳細について周知を図ってまいります。

3. マンション分譲事業者による届出制度

- ① 分譲事業者に対し、新築マンション分譲前に、管理に関する事項を市に届け出る※1ことを義務付けます。
- ② 市は届出があったマンションについて、事業者名・マンション名称・所在地を公表します。
また、届出内容及び国等の基準※2への適合状況を、事業者から了承が得られた場合、公表します。
- ③ 分譲事業者に対し、届出内容及び国等への基準への適合状況を購入予定者に説明することを求めます。



※1 管理規約(案)、長期修繕計画(案)、修繕積立金等の計画(案)を添付のうえ、新築マンションの販売に係る最初の重要事項説明を行おうとする日の30日前までに届出

※2 国及び市の管理適正化指針や、長期修繕計画作成ガイドライン等の基準

4. マンション管理組合による届出制度

- ① マンションの管理組合に対し、総会での議決を経たうえで、マンションの管理状況を届け出ることを義務付けます。
- ② 市は届出があったマンションについて、マンション名称・所在地を公表します。また、届出内容及び国等の基準※1への適合状況を、管理組合から了承が得られた場合、公表します。

【自己診断による管理意識の向上】
【管理状況の見える化】

【管理状況の把握】

【管理状況の見える化】



総会承認後届出



届出

①



②



届出内容及び基準への適合状況を、
管理組合から了承を得たうえでHPで公開

管理組合

仙台市

購入予定者

管理組合の状況に応じた支援

<届出後の取り組み例>

- ・ セミナーや支援制度の情報提供 (郵送・メール)
- ・ 認定制度への誘導
- ・ 専門家派遣等による支援
- ・ おしかけ型支援

※1 国及び市の管理適正化指針や、長期修繕計画作成ガイドライン等の基準

4. マンション管理組合による届出制度

修繕計画等(計画の有無・積立金の額、大規模修繕工事の実施状況等)

参考事例) 名古屋市 届出様式

第1号様式 届出番号

マンション管理状況届出書

新規 変更

西暦 年 月 日

(宛先) 名古屋市長

管理者(管理組合理事長) 管理者(第三者管理者方式)

管理組合法人の理事 その他

郵便番号

住所

氏名(法人名)

(代表者氏名)

電話番号

メールアドレス

連絡先

名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例第11条の規定により、次のとおり届け出ます。

名称・棟名称	マンション名	棟名
所在地	マンションの概要(戸数・階数・面積等)	
管理組合名		
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 住宅及び非住宅 併設用途 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他	
戸数	戸	
階数	地上 階 / 地下 階	
敷地面積	m ² 土地権利 <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他	
建築面積	m ²	
延べ面積	m ²	
建設された年月	西暦 年 月	
駐車場設備の内容	<input type="checkbox"/> 有 機械式 台 機械式以外 台 <input type="checkbox"/> 無	
管理形態	<input type="checkbox"/> 管理事務を委託している <input type="checkbox"/> 委託内容 <input type="checkbox"/> 会計の収入及び支出の調定 <input type="checkbox"/> 出納 <input type="checkbox"/> 維持・修繕の企画又は実施の調整 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 管理組合が全ての管理事務を行っている	
管理規約	<input type="checkbox"/> 有 作成又は直近の改正の年月 西暦 年 月 <input type="checkbox"/> 無	
総会の開催頻度	<input type="checkbox"/> 年1回以上開催している <input type="checkbox"/> 年1回開催していない	

マンションの概要

管理組合の運営状況

建物の修繕に関する計画等	長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成している 計画期間 西暦 年 月 年間 作成又は直近の変更の年月 西暦 年 月 <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成していない
	修繕積立金の額	<input type="checkbox"/> 修繕積立金を徴収している 届出時点の額 月額 円/m ² 計画期間全体での平均額 月額 円/m ² 計画期間内の一時金の徴収 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕積立金を徴収していない
	修繕積立金の積立方法	<input type="checkbox"/> 均等積立方式 <input type="checkbox"/> 段階増額積立方式
	管理費と修繕積立金の区分経理	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
大規模修繕の実施状況	<input type="checkbox"/> 過去に大規模修繕を実施している 直近の実施年 西暦 年 <input type="checkbox"/> 過去に一度も大規模修繕を実施していない 直近の実施予定年 西暦 年	
	管理事務の委託状況	<input type="checkbox"/> マンション管理業者に委託している 郵便番号 住所 法人名 支店名・部署 電話番号 メールアドレス <input type="checkbox"/> マンション管理業者に委託していない

管理事務の委託状況

上記の届出事項以外に、以下の事項についても記入をお願いします。

その他の事項	空き住戸	<input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> ~30% <input type="checkbox"/> 30%超	戸
	賃貸住戸	<input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> ~30% <input type="checkbox"/> 30%超	戸
	修繕積立金の運用先	<input type="checkbox"/> 普通預金 <input type="checkbox"/> 定期預金 <input type="checkbox"/> 決済用預金 <input type="checkbox"/> 住宅金融支援機構のマンションすまい・る債 <input type="checkbox"/> 積み立て型マンション保険 <input type="checkbox"/> その他	
	設計図書の保管	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	耐震診断	<input type="checkbox"/> 実施済 耐震性 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	耐震改修	<input type="checkbox"/> 実施済 直近の実施予定年 西暦 年 <input type="checkbox"/> 未実施	
	防災への取組	<input type="checkbox"/> 防災用品の備蓄 <input type="checkbox"/> 自主防災組織 <input type="checkbox"/> 防災マニュアル <input type="checkbox"/> 防災訓練の実施 <input type="checkbox"/> 要支援者名簿 <input type="checkbox"/> 安否確認方法の定め <input type="checkbox"/> その他	
周辺地域との連絡窓口	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		

耐震化の状況

防災への取組状況

注 該当する□の中にし印をつけてください

管理組合の運営状況(管理規約の状況等)

⇒ 仙台市様式・結果表示案【資料2-3-1、2-3-2】

5. ホームページでの公表について

参考事例) 神戸市 ホームページ



検索 問い合わせ Language メニュー

ホーム > 住まい・水道・下水道 > 住宅・建築 > すまいの情報 > マンション管理状況の届出・情報開示 > 東灘区：情報開示マンション一覧

東灘区：情報開示マンション一覧

最終更新日：2025年8月12日 ページID：53176

町・通	丁目・字・番地	マンション名	届出日	情報開示の範囲
魚崎北町	4-8-44	エルパラッツォ魚崎北町	2022年9月9日	所在地、マンション名のみ公開
魚崎北町	4-14-10	グランドハイツ魚崎	2025年6月5日	所在地、マンション名のみ公開
魚崎北町	8-6-1	グランフェルティ東灘住吉川 (PDF：747KB)	2021年8月19日	届出項目の公開
魚崎北町	7-8-17	ジークレフ魚崎北町	2022年3月28日	所在地、マンション名のみ公開
魚崎北町	4-14-18	ファミリー住吉川 (PD	2021年8月19日	届出項目の公開

5. ホームページでの公表について

◆管理組合による届出の公開イメージ

マンション名	所在地	届出日	情報開示の範囲
青葉マンション	青葉区〇〇町〇-〇	2027年〇月〇日	マンション名・所在地のみ
宮城野マンション	宮城野区〇〇町〇-〇	2027年〇月〇日	届出項目・自己評価結果の開示

クリックしダウンロード

P.1 自己評価概要

仙台市 マンション管理状況届出 自己チェック結果

マンションの区分所有者のみさまへ
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 10 月 1

マンションは管理が重要です！

- マンションの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、将来的にも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情報ですので、ぜひ積極的に確認してください。
- 外部管理者方式(管理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、財産をより確実を守るためのポイントを理解しておくことが大切です。
- 管理者が管理者となる場合には、利益相反を防ぐルールづくりが重要なことや、管理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必要になることなど、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。

①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です)

1. 認定の取得状況

- 管理計画認定 取得している 取得していない
- 管理適正評価制度 取得している 取得していない
- 防災力向上マンション認定 取得している 取得していない

活動 0

イメージ

2. 届出書の記載に基づく自己評価

《今後に向けて》

- 管理計画認定の基準の多くを満たしています。 → 管理計画認定を取得できる可能性があります。未取得の場合、認定の申請を是非ご検討ください。
- 自主防災組織が構成されています → 社の防災力向上認定を取得できる可能性があります。未取得の場合、認定の申請を是非ご検討ください。
- 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設定など、気を付けるべきポイントをご確認ください。
- 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。

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。
- 区分所有者ひとりひとりが専有部を所有するとともに、全員で共用部を共有し、その管理と責任を負います。



P.2 届出内容 ※連絡先等除く

◆マンションの基本情報

マンション名称 **青葉マンション**

所在地(住居表示) **仙台市 青葉区 区 区分3-7-1**

用途 住宅 住宅及び併住宅 → 併設用途 店舗 事務所 その他

戸数 **80**

階数 **地上 10 階 / 地下 1 階**

敷地面積 **1,000.00 ㎡** 土地権利 所有権 借地権 その他

建築面積 **800.00 ㎡** 延べ面積 **5,000.00 ㎡**

延べ専有面積 **4,000.00 ㎡** 建設された年月 西暦 **2005** 年 **3** 月

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
 法人名 **青葉管理**
 マンション管理業者に委託していない

◆適正な維持管理に関する事項

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

区分所有者名簿 作成している 作成していない

居住者名簿 作成している 作成していない

管理規約 有 → 作成又は最近の改正の年月 西暦 **2023** 年
→ 管理規約にて下記に定められている
 緊急時や修理に必要なときの専有部への立ち入り
 修繕等の履歴情報の保管
 管理組合の財務・管理に関する事項

監事の定め 監事を選任している 選任していない

管理費 有 → 区分別 区分別でない

管理費と修繕積立金の区分管理 作成している 作成していない

会計帳簿の作成 している していない

修繕積立金の地産計画への充当 している していない

修繕積立金の収納率 **最近3か月以上平均額が全体の割合以内** はい いいえ

長期修繕計画の作成状況 長期修繕計画を作成している
 長期修繕計画を作成していない
 定期的に見直ししている
→ 直近の見直し年 西暦 **2025** 年 (**1** 年前)
 見直ししていない

長期修繕計画の見直し状況 修繕積立金を徴収している
→ 届出時点の額 月額 **100** 円/㎡
→ 計画期間全体の平均額 月額 **180** 円/㎡
→ 計画期間内の一時金の徴収 有 無
→ 計画期間内の平均額の基準の適合状況 適合 不適合
→ 計画期間内の引上り階の基準の適合状況 適合 不適合
→ 計画期間の最終年度に借入金が残高がない 残高なし 残高あり
 修繕積立金を徴収していない
 過去に実施している → これまでの実施回数 **2** 回
 過去に一度も大規模修繕を実施していない
→ 直近の実施予定年 西暦 **2025** 年

空室住戸 **5** 戸 → (**6** %) 不明

設計図書の保管 有 無

耐震診断・改修工事 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) → 工事実施予定 **2025** 年
 耐震診断および改修工事未実施
 耐震対象外(1981年6月1日以前に建築確認を受けたマンション)

防災への取組 自主防災組織の構成 防災マニュアルの作成 防災訓練の実施
 防災用品の備蓄 地震保険への加入や災害に備えた備立

イメージ

P.3 基準への適合状況

◆各種基準への適合状況
(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)	該当の場合
運営・管理規約	管理規約が定められている	○
	管理規約に災害等の緊急時等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	○
	管理規約に修繕等の履歴情報の管理等について定められている	○
	管理規約に管理組合の財務・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	○
	管理者等が定められている	○
	監事が選任されている	○
経理	総会が年1回以上開催されている	○
	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	○
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされない	○
	修繕積立金の収納率(直近3か月以上の平均額)が全体の割合以内	○
長期修繕計画	計画期間が30年以上ある	○
	将来の一時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	○
	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	○
長期修繕計画	長期修繕計画が作成され、見直しが7年以内に行われている	○
	長期修繕計画が作成され、見直しが7年以内に行われている	○

注: 管理計画認定の認定には、上記のほか、長期修繕計画が作成されていること、計画残存期間内に大規模修繕工事が2回以上実施されていること、

《改善が必要な事項に関する基準》

項目	確認項目(参考:管理計画認定の基準の一部)	該当の場合
管理規約	管理者等が定められていない	×
	総会を年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管理がされていない	×
	必要ない会計帳簿を作成していない	×
長期修繕計画	修繕積立金の滞納に適切に対応していない	×
	長期修繕計画を作成していない	×
	長期修繕計画の定期的な見直しが行われていない	×
	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額である	×
長期修繕計画	大規模修繕工事を計画内に実施していない	×

イメージ

※内容は、管理組合等からの届出内容を公表しているものであり、仙台市がその内容を保証するものではない旨を注記予定

6. マンション分譲事業者から管理組合への書類等の引継について

◆マンションの管理に係る書類引継報告について

- 新築されたマンションが引き渡しされ、管理組合が設立されたら、管理者等に、「引継報告書」の提出により、函面等が確実に引継ぎされたことの報告を求める予定。

第●号様式
マンションの管理に係る書類引継報告書

(届出日) 西暦 [] 年 [] 月 [] 日

(あて先) 仙台市長

属性 管理者(管理組合理事長) 管理者(第三者管理者方式)
 管理組合法人の理事 区分所有者
(管理組合がない場合)

団体名 []
代表者名 []

仙台市マンション管理適正化推進条例第●条の規定により、書類の引き継ぎを受けましたので、次のとおり届け出ます。

1. マンションの概要について

マンション名称	青葉マンション		
所在地(住居表示)	仙台市	青葉区	国分町3-7-1

2. 引継ぎ日 西暦 [] 年 [] 月 [] 日

3. 引継ぎを受けた書類

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102条に規定する図書

<input type="checkbox"/> 付近見取図	<input type="checkbox"/> 二面以上の立面図	<input type="checkbox"/> 構造詳細図
<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 断面図又は矩計図	<input type="checkbox"/> 構造計算書
<input type="checkbox"/> 仕様書(仕上げ表を含む。)	<input type="checkbox"/> 基礎伏図	
<input type="checkbox"/> 各階平面図	<input type="checkbox"/> 各階床伏図	

仙台市マンション管理適正化推進条例第●条に規定する図書

<input type="checkbox"/> 新築マンション管理計画届出書(様式1及び様式1別紙)	
<input type="checkbox"/> 消防関係図書	<input type="checkbox"/> 給排水設備図
<input type="checkbox"/> 電気設備図	<input type="checkbox"/> 機械関係設備施設の関係書類
<input type="checkbox"/> その他(任意)	[]

4. 管理組合の連絡先

住所	〒 980-0000 仙台市青葉区国分町0-0-0
郵送物宛先	<input checked="" type="checkbox"/> 理事長(管理組合ポスト有) <input type="checkbox"/> 理事長(管理組合ポスト無) → 部屋番号 [] <input type="checkbox"/> その他 → 宛名 []
メールアドレス	aoba@xxx.jp

⇒ 様式案【資料2-4】

本日の論点

以下の内容についてご意見をいただきたい。

論点1：マンション分譲事業者による届出制度について

- 届出書様式案【資料2-2-1】および結果表示案【資料2-2-2】の内容について。

論点2：管理組合による届出制度について

- 届出書様式案【資料2-3-1】および結果表示案【資料2-3-2】の内容について。

論点3：マンション分譲事業者から管理組合への書類等の引継について

- マンションの管理に係る書類引継報告書案【資料2-4】の内容について。