

「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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」改訂案

改訂版	現行版
目次	目次
はじめに..... 1	はじめに..... 1
第1章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて..... 3	第1章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて..... 3
第1節 準備..... 3	第1節 準備..... 3
1. 都道府県等としての方針の明確化..... 3	1. 都道府県等としての方針の作成..... 3
2. 台帳の整備..... 3	2. 台帳の整備..... 3
3. チェックシートの作成..... 3	3. チェックシートの作成..... 3
第2節 助言・指導及び勧告の実施..... 4	第2節 助言・指導及び勧告の実施..... 4
1. 助言・指導及び勧告の実施..... 4	1. 助言・指導及び勧告の実施..... 4
2. 助言・指導及び勧告の実施状況の確認..... 5	2. 助言・指導及び勧告の実施状況の確認..... 4
3. <u>助言・指導の実施者に対する固定資産税額の減額措置</u> 5	3. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置..... 5
4. <u>助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置</u> 6	第3節 留意事項..... 6
第3節 留意事項..... 7	1. 実施体制の整備..... 6
1. 実施体制の整備..... 7	2. 関係機関との連携..... 6
2. 関係機関との連携..... 7	3. 普及・啓発..... 6
3. 普及・啓発..... 7	第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容..... 7
第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容等..... 8	1. 助言・指導及び勧告の対象..... 7
1. 助言・指導及び勧告の対象..... 8	(1) 管理組合の運営..... 8
2. 具体的な措置内容..... 9	イ 管理者等..... 8
(1) 管理組合の運営..... 9	ロ 集会の開催..... 9
イ 管理者等..... 9	(2) 管理規約..... 9
ロ 集会の開催..... 10	(3) 管理組合の経理..... 10
(2) 管理規約..... 10	(4) 長期修繕計画の策定及び見直し等..... 10
(3) 管理組合の経理..... 11	
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等..... 11	
3. <u>マンション長寿命化促進税制の適用</u> 11	
(1) <u>マンション長寿命化促進税制の適用対象</u> 12	
イ 対象マンションの要件..... 12	
ロ 長寿命化工事の要件..... 13	
(2) <u>都道府県等による証明書の発行</u> 13	
イ 申請書類及び確認方法..... 14	
ロ その他の証明書発行事務..... 16	
参考様式1..... 18	参考様式..... 11
参考様式2..... 20	参照条文..... 12
参照条文..... 21	

改訂版	現行版
<p>はじめに</p> <p>マンションの管理については、まずは、区分所有者からなる団体である管理組合が、自ら適正な管理を行うべきものであり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「改正法」という。）第5条第1項においても、管理組合には自らマンションを適正に管理する努力義務が課されている。</p> <p>その具体的な管理のあり方については、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意する必要がある。</p> <p>しかしながら、当該指針に沿った管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性がある。そこで、都道府県等（※1）は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（※2）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができることとし（改正法第5条の2第1項）、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができることとしている（同条第2項）。</p> <p>これらの措置は、今後、老朽化マンションの急増や区分所有者の高齢化等が見込まれる中で、都道府県等が老朽化の抑制や周辺への危害等を防止するための措置を法的な根拠をもって能動的に実施できるよう、改正法により創設されたものである。</p> <p>この助言・指導及び勧告制度は、マンション管理適正化推進計画制度や管理計画の認定制度等と並び、マンションの管理の適正化を図るための重要な制度であることから、その実効性を図るため、今般、新たに「マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を策定した。各都道府県等においては、今後は本ガイドラインを参考に、地域の状況に応じたマンションの管理の適正化の推進を図るための対策を行うよう期待する。</p> <p>なお、本ガイドラインは、都道府県等が助言・指導及び勧告の判断の参考となる基準及びこれらの措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各都道府県等において地域の実情を考慮し、都道府県等マンション管理適正化指針において適宜固有の判断基準を定めることや、別の手続きによること等を妨げるものではない。</p> <p>また、本ガイドラインは、今後、改正法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。</p>	<p>はじめに</p> <p>マンションの管理については、まずは、区分所有者からなる団体である管理組合が、自ら適正な管理を行うべきものであり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「改正法」という。）第5条第1項においても、管理組合には自らマンションを適正に管理する努力義務が課されている。</p> <p>その具体的な管理のあり方については、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意する必要がある。</p> <p>しかしながら、当該指針に沿った管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性がある。そこで、都道府県等（※1）は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（※2）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができることとし（改正法第5条の2第1項）、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができることとしている（同条第2項）。</p> <p>これらの措置は、今後、老朽化マンションの急増や区分所有者の高齢化等が見込まれる中で、都道府県等が老朽化の抑制や周辺への危害等を防止するための措置を法的な根拠をもって能動的に実施できるよう、改正法により創設されたものである。</p> <p>この助言・指導及び勧告制度は、マンション管理適正化推進計画制度や管理計画の認定制度等と並び、マンションの管理の適正化を図るための重要な制度であることから、その実効性を図るため、今般、新たに「マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を策定した。各都道府県等においては、今後は本ガイドラインを参考に、地域の状況に応じたマンションの管理の適正化の推進を図るための対策を行うよう期待する。</p> <p>なお、本ガイドラインは、都道府県等が助言・指導及び勧告の判断の参考となる基準及びこれらの措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各都道府県等において地域の実情を考慮し、都道府県等マンション管理適正化指針において適宜固有の判断基準を定めることや、別の手続きによること等を妨げるものではない。</p> <p>また、本ガイドラインは、今後、改正法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。</p> <p>（※1）本ガイドラインにおける「都道府県等」とは、市及び東京23区の区域内にあっては当該市や区（地方自治法第281条）、町村の区域内にあっては都道府県をいう。ただし、改正法第104条の2第1項の規定によりマンション管理適正</p>

改訂版	現行版
<p>(※1) 本ガイドラインにおける「都道府県等」とは、市及び東京 23 区の区域内にあっては当該市や区（地方自治法第 281 条）、町村の区域内にあっては都道府県をいう。ただし、改正法第 104 条の 2 第 1 項の規定によりマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村をいう。</p> <p>(※2) 「管理者等」とは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者 ・区分所有法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事 ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者（いわゆる団地管理組合の管理者） ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事（いわゆる団地管理組合法人の理事） <p>を指すが、これらが置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を指すこととなる。</p> <p><u>※ マンション長寿命化促進税制について、「第 2 章 3. マンション長寿命化促進税制の適用」等に追記しました。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>令和 5 年 4 月 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）</u></p> <p>第 1 章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて 第 1 節 （略） 第 2 節 助言・指導及び勧告の実施</p> <p>1. 助言・指導及び勧告の実施</p> <p>マンションの実態把握により得た情報を踏まえた上で、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合には、都道府県等は、改正法第 5 条の 2 第 1 項に基づき、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即して、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導を行うことができる。</p> <p>また、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握した場合においては、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理者等に対して同条第 2 項に基づく勧告を行うことができる。</p> <p>都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、①管理者等が助言・指導及び勧告の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいこと、②管理</p>	<p>化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村をいう。</p> <p>(※2) 「管理者等」とは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者 ・区分所有法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事 ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者（いわゆる団地管理組合の管理者） ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事（いわゆる団地管理組合法人の理事） <p>を指すが、これらが置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を指すこととなる。</p> <p>第 1 章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて 第 1 節 （略） 第 2 節 助言・指導及び勧告の実施</p> <p>1. 助言・指導及び勧告の実施</p> <p>マンションの実態把握により得た情報を踏まえた上で、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合には、都道府県等は、改正法第 5 条の 2 第 1 項に基づき、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即して、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導を行うことができる。</p> <p>また、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握した場合においては、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理者等に対して同条第 2 項に基づく勧告を行うことができる。</p> <p>都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、①管理者等が助言・指導及び勧告の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいこと、②</p>

改訂版	現行版
<p>者等が助言・指導の内容を実施しない場合、都道府県等により管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であると判断され、改正法第5条の2第2項に基づく勧告が行われる可能性があることについて、その旨を明示することが望ましい。また、助言・指導は、口頭によることも許容されるものの、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。なお、長期修繕計画に係る助言・指導を行う際には、当該助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行った場合には地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の9の3第1項の固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）の適用を受けられる可能性があること等について、その旨を明示することが望ましく、本減額措置の適用を受けるためには、助言・指導を受けたことを証する書類が必要となることから、書面（参考様式1。マンション長寿命化促進税制が適用されうる助言・指導以外の助言・指導（管理組合の運営等に係る助言・指導）を行う際にも適宜参考とされたい。）で行う必要がある（マンション長寿命化促進税制については3.及び第2章3.を参照されたい。）。</p> <p>さらに、都道府県等は、勧告を行う際に、管理者等が勧告の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいことについて、その旨を明示するとともに、措置の内容を明確にするため、書面（参考様式2）で行うことが望ましい。</p> <p>都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、管理組合の管理者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、当該措置の内容を具体的に示す必要がある。すなわち、例えば、単に「管理規約を作成すること」といっただけではなく、国土交通省で作成している「マンション標準管理規約」を参考にすることや、規約の作成に当たっては、区分所有法第31条第1項に基づき集会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要などといった具体的に必要手続き等についても示すべきである（その他の事案については第2章を参照されたい。）。</p> <p>2. (略)</p> <p>3. 助言・指導の実施者に対する固定資産税額の減額措置</p> <p>長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。</p> <p>都道府県等は、長期修繕計画に係る助言・指導が必要であると判断した場合には、①当該マンションがマンション長寿命化促進税制の適用対象となりうること、②当該減額措置の適用を受けるためには、当該助言・指導の内容を実施したことを報告し、令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったことについて都道府県等の証明を受ける必要があること、③当該減額措置の適用を受けるために当該マンションが満たす必要のある修繕積立金額の基準額を明示した上で、書面</p>	<p>管理者等が助言・指導の内容を実施しない場合、都道府県等により管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であると判断され、改正法第5条の2第2項に基づく勧告が行われる可能性があることについて、その旨を明示することが望ましい。加えて、助言・指導は、口頭によることも許容されるものの、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。他方、勧告については、措置の内容を明確にするため、書面（参考様式）で行うことが望ましい。</p> <p>都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、管理組合の管理者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、当該措置の内容を具体的に示す必要がある。すなわち、例えば、単に「管理規約を作成すること」といっただけではなく、国土交通省で作成している「マンション標準管理規約」を参考にすることや、規約の作成に当たっては、区分所有法第31条第1項に基づき集会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要などといった具体的に必要手続き等についても示すべきである（その他の事案については第2章を参照されたい。）。</p> <p>2. (略)</p>

改訂版	現行版
<p>(参考様式1)で助言・指導を行う必要がある。また、団地型マンションにおいて、複数の管理組合の管理者等に助言・指導を行う場合は、管理者等ごと、棟ごとに必要な措置について明示することが望ましい。</p> <p>管理者等から上記②に係る証明の申請があった場合には、都道府県等は、助言・指導の内容が実施されたことを確認した上で当該マンションの長期修繕計画が令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったか否かを審査し、適合することとなったと判断した場合は同告示別表において定める助言・指導内容実施等証明書を発行する(当該基準及び証明内容については第2章3.を参照されたい。)</p> <p>なお、当該基準の適合審査に当たっては、あらかじめマンション管理士や建築士(建築士事務所に属する建築士に限る。)の確認を求め、確認を受けた旨を証する書類の添付を求めることで、審査に係る事務的な負担を軽減することも考えられる。</p> <p>4. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置 (略)</p> <p>第3節 留意事項 (略)</p> <p>第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容等 (略)</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 具体的な措置内容</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画については、国土交通省で作成している「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参照しながら作成・<u>見直し</u>することが望ましく、これを踏まえて修繕積立金についても適切な金額が積み立てられるようにする必要がある。 ・実際に修繕を行う際に、修繕積立金のみでは足りない場合において、必要な金額を区分所有者から調達するよう助言・指導及び勧告を行うことは現実的ではなく、例えば独立行政法人住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」の活用などを視野に入れながら、融資条件を充足できるよう必要な支援を行っていくことが考えられる。 ・<u>なお、長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行った一定のマンションは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。</u> <p>3. マンション長寿命化促進税制の適用</p>	<p>3. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置 (略)</p> <p>第3節 留意事項 (略)</p> <p>第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容 (略)</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 具体的な措置内容</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 長期修繕計画の策定及び見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画については、国土交通省で作成している「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参照しながら作成・<u>改定</u>することが望ましく、これを踏まえて修繕積立金についても適切な金額が積み立てられるようにする必要がある。 ・実際に修繕を行う際に、修繕積立金のみでは足りない場合において、必要な金額を区分所有者から調達するよう助言・指導及び勧告を行うことは現実的ではなく、例えば独立行政法人住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」の活用などを視野に入れながら、融資条件を充足できるよう必要な支援を行っていくことが考えられる。

改訂版	現行版
<p>2(4)に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。</p> <p>マンション長寿命化促進税制では、次の(1)イの全ての要件を満たす助言・指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションにおいて、本減額措置の適用期間内に次の(1)ロの要件を満たす工事(以下「長寿命化工事」という。)が行われた場合、当該マンションの建物部分(当該工事が行われた棟に限る。)に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村(特別区にあつては都。以下「市町村等」という。)の条例で定める割合(参酌基準：3分の1)が減額(1戸当たり100㎡相当分までに限る。)される。</p> <p>なお、本減額措置の適用を受けるには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し、当該マンションの総戸数が分かる書類及び助言・指導内容実施等証明書又はその写しを添付して申告することが必要であり、このうち、助言・指導内容実施等証明書は、助言・指導を行った都道府県等における発行が必要となる。</p> <p>(1) マンション長寿命化促進税制の適用対象</p> <p>イ 対象マンションの要件</p> <p>1. 新築された日から20年以上が経過していること</p> <p>2. 居住用専有部分(マンションの専有部分の床面積の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。以下同じ。)を有していること。</p> <p>3. 過去にロ1.の工事が行われていること</p> <p>4. 総戸数が10戸以上であること</p> <p>5. 長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直したもとして、長期修繕計画が次の基準に適合することとなったこと</p> <p>(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」(長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。)に準拠し作成されていること</p> <p>(2) 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の(イ)から(ロ)までに掲げる全ての工事項目が2回以上含まれるように設定されていること</p> <p>(イ) 長寿命化工事の実施に必要な仮設工事</p> <p>(ロ) 長寿命化工事の実施に必要な調査の実施その他の措置に関する事項(調査・診断、設計、工事監理等費用)</p> <p>(ハ) 長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置に関する事項(長期修繕計画作成費用)</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 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、長寿命</p>	

改訂版

現行版

化工事を行うために必要な資金を確保する上で著しく低額でないこと

- (5) 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

総戸数は、店舗や事務所等の用に供しているものも含めた当該マンション全体の戸数で判断される。

5. は、マンションの管理計画の認定基準のうち、長期修繕計画の作成及び見直し等に係る基準に準じた基準としている。ただし、助言・指導を受けるマンションは、管理組合が十分に機能していないと考えられるマンションであり、ただちに全ての認定基準に適合することは難しいと考えられることから、長期修繕計画における工事項目の設定及び修繕積立金額については、長寿命化工事の実施に必要な範囲内の基準としたものである。

また、団地型マンションにおいて、棟別に修繕積立金を積み立てていない場合には、各要件を満たすか否かは団地全体で判断するが、棟別に修繕積立金を積み立てている場合には、各要件（4. を除く。）を満たすか否かも棟別に判断する。

さらに、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとする区分所有者の専有部分は、居住用専有部分である必要があるが、区分所有者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している場合、法人が賃貸の用に供している場合等であっても、本減額措置の適用を受けることができる。

なお、5. に該当するマンションのほかにも、マンション管理適正化法第5条の8に規定する管理計画認定マンションのうち、一定の要件を満たすものについてもマンション長寿命化促進税制の適用対象となる。

ロ 長寿命化工事の要件

1. 次の(イ)から(ハ)までの全ての工事

- (イ) マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替（外壁塗装等工事）
- (ロ) マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（床防水工事）
- (ハ) マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（屋根防水工事）

2. 長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、1. (イ)から(ハ)までの各工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが大規模の修繕等証明書の発行者によって確認されること。

(2) 都道府県等による証明書の発行

都道府県等は、管理者等から2. (4)に係る助言・指導の内容を実施した旨の報

改訂版	現行版
<p>告を受け、地方税法施行令附則第12条第48項第2号イに定める要件に該当する旨の証明の申請があった場合には、当該助言・指導を受けて実施した措置により、当該マンションの長期修繕計画が(1)5.の基準に適合することとなったか否かを審査し、適合することとなったと判断した場合は令和5年国土交通省告示第293号別表において定める助言・指導内容実施等証明書を発行する。</p> <p>なお、(1)5.の基準に適合することにつき、あらかじめマンション管理士や建築士による確認を受けている場合は、その旨を証する書類を求めるとも考えられる。この際、建築士は、その免許の別に応じ、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するマンションについて確認できるものとする。</p> <p>イ 申請書類及び確認方法</p> <p>管理者等は、令和5年国土交通省告示第293号において定める別表様式に当該マンションの所在地が確認できる書類、助言・指導を受けたことを証する書類、長期修繕計画の写し及び当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し(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修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類)を添えて申請する。</p> <p>なお、都道府県等は、長期修繕計画の作成又は変更が集会(総会)の議案として上程され、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の額が集会(総会)の議決を経ていることを、集会(総会)の議事録の写しにおいて確認する必要がある。</p> <p>(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」(長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。)に準拠し作成されていること</p> <p>○確認方法及び留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式において示している考え方にに基づき、長期修繕計画において長寿命化工事の実施時期を設定していることを確認する。 <p>(2) 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の(イ)から(ハ)までに掲げる工事項目(以下「長寿命化工事等」という。)が2回以上含まれるように設定されていること</p> <ul style="list-style-type: none"> (イ) 長寿命化工事の実施に必要な仮設工事(仮設工事) (ロ) 長寿命化工事の実施に必要な調査の実施その他の措置(調査・診断、設計、工事監理等費用) (ハ) 長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置(長期修繕計画作成費用) <p>○確認方法及び留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の計画期間が30年以上であることを確認する。 ・証明申請日時点において、長期修繕計画に記載された長寿命化工事等の予 	

改訂版	現行版
<p><u>定時期が当該計画期間の終了の日までに2回以上含まれていることを確認する。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「<u>残存期間</u>」の起算日は、<u>証明申請日とする。</u> ・<u>証明申請日現在で長寿命化工事等を実施中である場合は、残存期間に予定されている工事の回数に当該長寿命化工事等も含まれる。なお、工事完了後に申請する場合には、残存期間に予定されている長寿命化工事等の回数に当該工事は含まれないことが想定される。</u> ・<u>長期修繕計画の作成・見直しに係る業務が管理会社に委託する管理業務の一環として実施され、管理委託費に当該業務に係る報酬が含まれる場合は、「長期修繕計画作成費用」の項目が割愛されている場合があるため、長期修繕計画等の提出書類にその旨の記載があることを確認する。</u> <p>---(3)---<u>長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していないこと</u></p> <p>○<u>確認方法及び留意点</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収がないことを確認する。</u> ・<u>「将来の一次的な修繕積立金の徴収」とは、以下の(i)及び(ii)のいずれにも該当する修繕積立金の徴収であり、これに該当する修繕積立金の徴収が長期修繕計画において予定されていないことを確認する。</u> <ul style="list-style-type: none"> (i) <u>長寿命化工事等を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっていること。</u> (ii) <u>(i)の増額期間が長寿命化工事等の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること。</u> ・<u>長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していなかったが、不測の事態が発生した場合（災害による建物破損に対して緊急的に復旧工事が必要となった場合など）において、管理組合の判断によって一時金を徴収したマンションについて、これによって証明を取り消すことは想定していない。</u> <p>---(4)---<u>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、長寿命化工事等を行うために必要な資金を確保する上で著しく低額でないこと</u></p> <p>○<u>確認方法及び留意点</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>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は、下記の計算式により算出する（機械式駐車場部分を除く。）。</u> 	

【計算式】

計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = $(A + B + C) \div X \div Y$

A : 計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)

B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)

C : 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円)

X : マンションの総専有床面積 (㎡)

Y : 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)

- ・上記計算式により算出した計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、以下の表に示す金額とを比較し、金額を上回っていれば本項目の基準を満たすものとする。

【表】長寿命化工事を行うために必要な計画期間全体での修繕積立金の平均額

地上階数／建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	91円/㎡・月
	5,000㎡以上	63円/㎡・月
	10,000㎡未満	
	10,000㎡以上	69円/㎡・月
	20,000㎡未満	
20,000㎡以上	73円/㎡・月	
【20階以上】		69円/㎡・月

(5) 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

○確認方法及び留意点

- ・長期修繕計画において最終年度に借入金の返済が終了している計画となっていることを確認する。
- ・ただし、実際に計画期間中に借入金返済が見通し 立っていることについて、返済計画や残高表等による確認までは行わない。

ロ その他の証明書発行事務

(1) 証明書の発行手数料

助言・指導内容実施等証明書の発行は、助言・指導に関する業務の一環として証明内容を確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費等に設定することが望ましい。

改訂版

現行版

(2) 証明書の発行に要すべき期間

マンション長寿命化促進税制の適用を受けるためには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、市町村等に対して、助言・指導内容実施等証明書を添付して申告を行うことが必要とされている。このため、助言・指導内容実施等証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切な対応が必要である。

参考様式1

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

都道府県等名 印
(担当 〇〇部〇〇課)

助 言 ・ 指 導 書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項の規定に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記のとおり必要な対策を講じるよう、助言又は指導する。

記1. 対象となるマンション

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 〇〇 〇〇
管理組合の形態
管理組合の名称

2. 助言又は指導に係る措置の内容

(長期修繕計画についてどのような作成・見直しが必要なのか具体的に記載)

3. 助言又は指導に至った理由

(当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化

改訂版	現行版
<p>指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように当該マンションの管理の適正化を図る必要があるのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載)</p> <p>4. 助言又は指導の責任者 <u>〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇</u> <u>連絡先：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇</u></p> <p>5. 措置の期限 <u>〇年〇月〇日</u></p> <p>6. 固定資産税額の減額措置について <u>上記2. に示す措置を実施し、地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、同項の固定資産税額の減額措置の適用を受けることができる。当該減額措置の適用を受けようとする場合には、当該措置を実施したことを遅滞なく上記4. に示す者まで報告し、令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったことについて令和5年国土交通省告示第293号別表において定める助言・指導内容実施等証明書の発行を申請すること。</u> <u>なお、当該減額措置の適用を受けるために、当該マンションが満たすべき地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する工事を行うために必要な長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、〇〇〇円/㎡・月である。</u></p> <p>【助言・指導書に関する留意点】 <u>・表題等の欄は、助言又は指導のいずれかを行うかに応じて記載すること。</u> <u>・「所在地」の欄には、助言又は指導の対象となる管理者等に係る建物の建物登記簿に記載された所在地を記載すること。</u> <u>・複数の管理者等が置かれている場合は、全ての管理者等に係る情報を記載すること。</u> <u>・「管理組合の形態」の欄には、次のいずれかを記載すること。</u> <u>(1) 単棟型（住宅のみ）</u> <u>(2) 単棟型（複合用途型）</u> <u>(3) 団地型（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第68条の規約設定を行っている団地管理組合・住宅のみ）</u> <u>(4) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っている団地管理組合・複合用途型）</u> <u>(5) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・住宅のみ）</u> <u>(6) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・複合用途型）</u></p>	

改訂版	現行版
<p>(7) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数の管理組合の管理者等に対して助言又は指導する場合は、全ての管理組合の名称を記載し、当該助言又は指導に係る措置の内容を管理組合別に明示すること。 ・棟別に修繕積立金を積み立てている管理組合の管理者等に対して助言又は指導する場合は、当該助言又は指導に係る措置の内容を棟別に明示すること。 ・当該マンションが満たすべき長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す基準額を明示すること。 <p>参考様式2</p> <p style="text-align: right;">○年○月○日 ○○第○○号</p> <p>○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○ 殿</p> <p style="text-align: right;">都道府県知事等名 印 (担当 ○○部○○課)</p> <p style="text-align: center;">勸 告 書</p> <p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記マンションの管理者等に対して必要な対策を講じるように指導してきたところであるが、現在に至っても改善がなされておらず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針（及び○○市マンション管理適正化指針※）に照らして著しく不適切であると認められることから、下記のとおり必要な措置を講ずるよう、同条第2項の規定に基づき勧告する。</p> <p>※都道府県等マンション管理適正化指針を定めている場合はご記載ください。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1. 対象となるマンション 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号 管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 ○○市○○町○丁目○番地○号 管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 ○○ ○○</p>	<p>参考様式</p> <p style="text-align: right;">○年○月○日 ○○第○○号</p> <p>○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○ 殿</p> <p style="text-align: right;">都道府県知事等名 印 (担当 ○○部○○課)</p> <p style="text-align: center;">勸 告 書</p> <p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記マンションの管理者等に対して必要な対策を講じるように指導してきたところであるが、現在に至っても改善がなされておらず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針（及び○○市マンション管理適正化指針※）に照らして著しく不適切であると認められることから、下記のとおり必要な措置を講ずるよう、同条第2項の規定に基づき勧告する。</p> <p>※都道府県等マンション管理適正化指針を定めている場合はご記載ください。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1. 対象となるマンション 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号 管理者等の住所及び氏名 ○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○</p>

改訂版	現行版
<p>2. 勧告に係る措置の内容 （何をどのようにするのか、具体的に記載）</p> <p>3. 勧告に至った事由 （当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載）</p> <p>参照条文 （略）</p>	<p>2. 勧告に係る措置の内容 （何をどのようにするのか、具体的に記載）</p> <p>3. 勧告に至った事由 （当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載）</p> <p>参照条文 （略）</p>