

令和 4 年 6 月 1 6 日

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

マンション管理計画認定制度において初の認定が行われました！

今年 4 月より開始したマンション管理計画認定制度において、東京都板橋区内のマンションに対して、全国で初となる認定が本日付けで行われましたのでお知らせいたします。管理計画認定を取得したマンションに対しては、（独）住宅金融支援機構の【フラット 35】やマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ等の措置が講じられます。

1. 背景・経緯

高経年マンションが急増し、建物の老朽化や管理組合の担い手不足が懸念される中、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」）が令和 2 年 6 月に改正・公布され、今年 4 月 1 日に全面施行を迎えました。改正マンション管理適正化法では、マンションの管理の適正化の推進のため、都道府県等^{*}によるマンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」）やマンション管理計画認定制度が創設されました。

^{*}市区の区域内は市区、町村の区域内は都道府県

2. マンション管理計画認定制度の概要

マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を、推進計画を作成した都道府県等の長に提出し、一定の基準を満たす場合、推進計画を作成した都道府県等の長による認定を受けることが可能となります。

これにより、認定を受けたマンションが市場で評価されるなど、管理の適正化が推進されることが期待されます。

○認定マンション

マンション名：高島平ハイツ

所在地：東京都板橋区高島平 9-21-1

認定を行った地方公共団体：板橋区

※当該マンションの居住者の日常生活を考慮し、マンション管理組合及びマンション現地への直接取材はお控えいただきますようお願いいたします。

改正マンション管理適正化法の概要はこちら

◆マンション管理・再生ポータルサイト <https://2021mansionkan-web.com/>

【マンション管理計画認定制度に関する問い合わせ先】

国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 笹谷、山本
代表：03-5253-8111

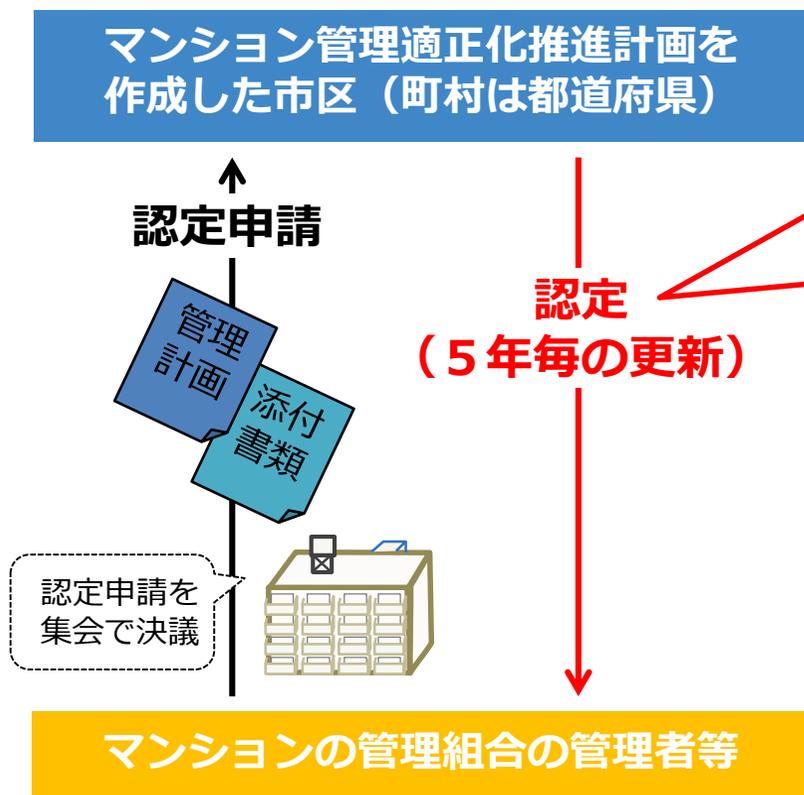
【板橋区の認定マンションに関する問い合わせ先】

板橋区 都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進係 分譲マンション担当 杉田
直通：03-3579-2730 、 FAX：03-3579-2184

マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の金利の引下げ措置を講じる。
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、マンションすまい・る債※の利率を上乗せする。
※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。令和5年度募集分より上乗せ。

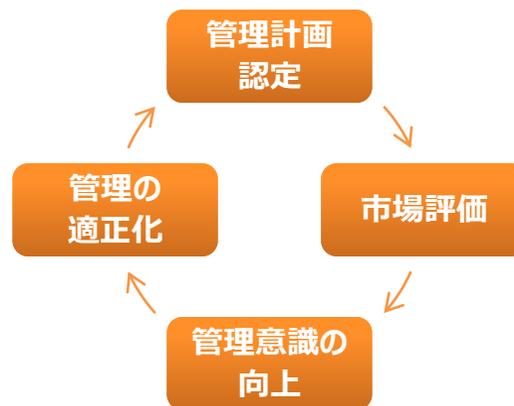
<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【認定基準（主なもの）】

- (1) 修繕その他管理の方法
・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
・総会を定期的開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



- ・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

管理計画認定制度の認定基準

管理計画認定の基準

○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上開催が行われていること）

○管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
 - ・緊急時等における専有部分の立入り
 - ・修繕等の履歴情報の保管
 - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供

○管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている（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及び見直し等

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・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計画となっている

※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容

○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること）
- ・都道府県等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

相談窓口(マンション管理計画認定制度の無料相談)

相談者

マンション
管理組合の
役員・組合員

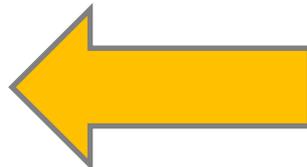
マンション
購入予定者

マンション
管理会社

マンション
分譲会社

など

管理計画認定制度等
に関する相談



専門的知識を有する
マンション管理士が
電話で回答

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士会連合会

電話番号 : 03-5801-0858

受付時間 : 月曜から金曜 午前10時～午後5時
(祝日、年末年始を除く)

ホームページ : <https://www.nikkanren.org/>

相談内容 : マンション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

電話対応者 : 原則として相談者の地元の都道府県
マンション管理士会の相談員 (※)

※講習受講等の要件を満たすマンション管理士が対応します。
一部の地域では、全国8ブロックの拠点マンション管理士会の
相談員が対応します。簡易な相談には日管連事務局が対応します。

相談内容の例

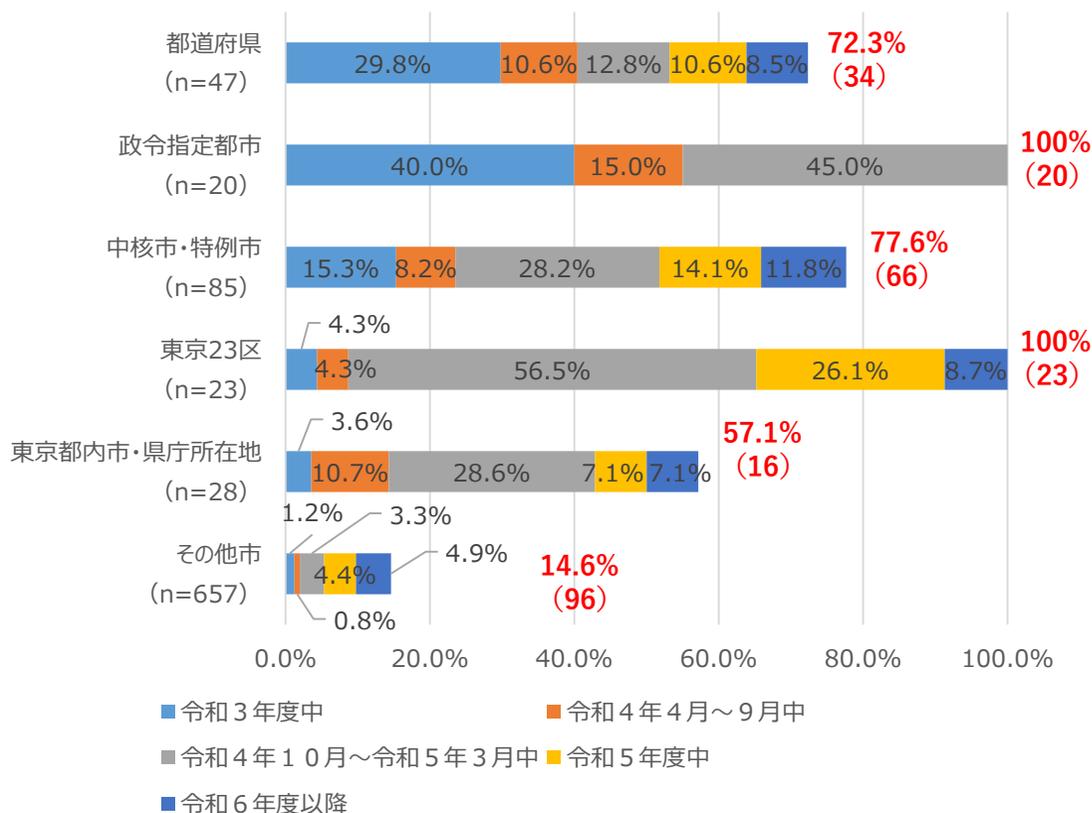
- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点 (ガイドライン準拠) について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点 (標準管理規約準拠) について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。

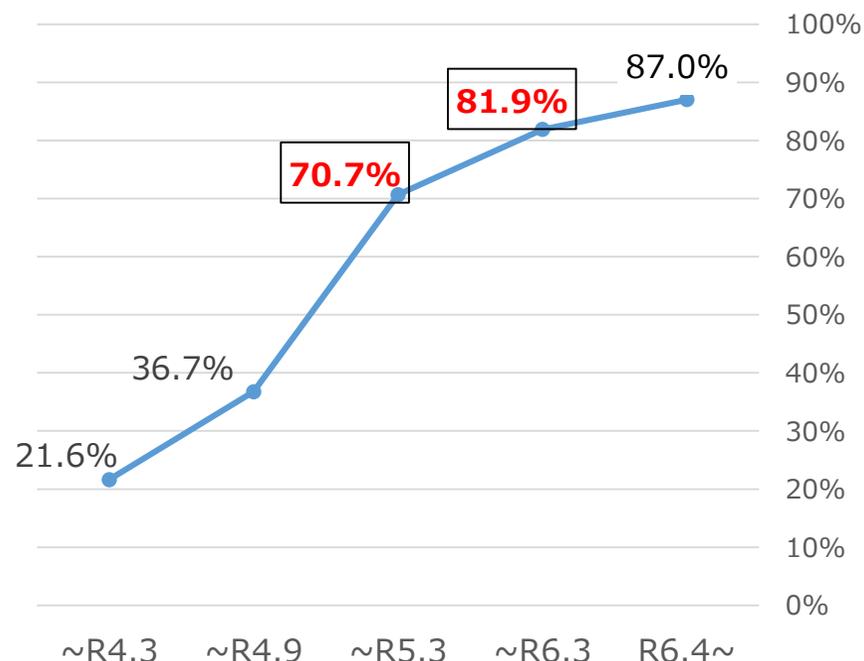
自治体における推進計画策定動向等

- 各都道府県・市区862団体に対して、マンション管理適正化推進計画の作成意向に関する調査を実施（令和4年1月）
- マンションストック数の多い自治体を中心に計画策定に向けた取組みが進んでおり、**政令指定都市及び東京23区では、すべての市区において推進計画の作成意向**があり、**中核市・特例市では、8割弱の市において作成意向あり**。
- また、ストックベースで見ると、法施行時点（令和4年4月）で全国の約22%のマンション、**令和4年度末時点では7割超**、**令和5年度末時点では8割超**のマンションが認定制度の対象となる見込み。

【推進計画の作成を予定している団体（都道府県・市区）】



【認定制度の対象となるマンション戸数の割合】



(参考)

- ・令和3年度末時点で計画策定済みの主な自治体：大阪市、名古屋市、福岡市、京都市、板橋区など
- ・令和4年度中に計画策定予定の主な自治体：横浜市、神戸市、千葉市、仙台市、豊島区など

※括弧内の数は団体数。また、端数処理の都合上、割合の合計が一致しない場合がある。