

# 荒川区

## マンション管理計画認定制度

### 認定申請の手引き

この手引きは、国土交通省作成の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」(令和5年4月【追補版】)に基づき、荒川区における基本的な手続きの流れなどをご案内するものです。

国土交通省のガイドラインは、以下のホームページで公開されています。  
【マンション管理・再生ポータルサイト】 <https://2021mansionkan-web.com/>

令和6年1月

荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課

この手引きは、予告なく変更または更新することがあります。

## 目次

1	制度の概要.....	1
	(1) マンション管理計画認定制度とは.....	1
	(2) 認定を受けることによる効果.....	1
	(3) 認定を受けることによるメリット.....	1
	(4) 申請者.....	1
	(5) 認定の有効期間.....	1
2	認定申請について.....	2
	(1) 申請の方法・流れ.....	2
	(2) 管理計画認定基準.....	3
	(3) 提出書類.....	4
	(4) 手数料.....	4
3	認定後の各種手続き.....	5
	(1) 認定の更新.....	5
	(2) 管理計画の変更.....	5
	(3) その他の注意事項.....	5
4	各種相談窓口.....	6



### 分譲マンション関連事業のご案内

#### 【荒川区分譲マンションセミナー】

分譲マンション管理組合や区分所有者等を対象に、年 2 回開催しています。

#### 【荒川区コンサルタント派遣制度】

専門的な助言を行うコンサルタント(マンション管理士、一級建築士、弁護士など)を分譲マンション管理組合 1 団体につき 3 回まで、無料で派遣します。

問い合わせ先は 6 ページ

# 1 制度の概要

## (1) マンション管理計画認定制度とは

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」という。）第5条の3及び第5条の4に基づき、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、荒川区による認定を受けることができる制度です。

## (2) 認定を受けることによる効果

- 管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進されます。
- 適正に管理されたマンションであることが客観的に評価されることで、市場において高く評価されることが期待できます。
- 良質な管理水準が維持されることで良好な住環境の維持向上が図れます。
- 申請にあたり、マンションの管理運営を見直す良い機会となります。

## (3) 認定を受けることによるメリット

- 長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事）が実施された場合に、固定資産税額の減額措置<sup>1</sup>を受けることができます。
- 住宅金融支援機構の「フラット35」<sup>2</sup>や「マンション共用部分リフォーム融資」<sup>2</sup>の金利の引下げを受けることができます。
- 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」<sup>2</sup>の利率の上乗せを受けることができます。

## (4) 申請者

認定申請ができるのは、荒川区内の分譲マンション<sup>3</sup>の管理組合の管理者等<sup>4</sup>です。（一部店舗などを含む複合用途型マンションや団地型マンションの場合は別途ご相談ください。）

## (5) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間です。更新申請により有効期間も更新されます。

<sup>1</sup> マンション長寿命化促進税制。管理計画の認定のほかにも要件があります。問い合わせ先は、制度については6ページのマンション管理計画認定制度相談ダイヤル、減額申告の詳細については荒川都税事務所です。

<sup>2</sup> 融資等には要件があります。詳しくは、独立行政法人住宅金融支援機構にお問い合わせください。

<sup>3</sup> 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設（マンション管理適正化法第2条第1項第1号）

<sup>4</sup> 区分所有法第25条第1項（第66条の準用を含む）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（第66条の準用を含む）の規定により置かれた理事

## 2 認定申請について

### (1) 申請の方法・流れ

ステップ 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）での決議が必要です。

ステップ 2 **事前確認の依頼**  
事前確認の依頼先は次の4種類<sup>5 6</sup>があります。いずれかをお選びください。



ステップ 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、管理計画認定手続支援システムを通して、事前確認適合証<sup>8</sup>が発行されます。事前確認適合証の発行までにかかる期間等については、事前確認の依頼先にお問い合わせください。

ステップ 4 **荒川区に認定申請**  
管理計画認定手続支援システム上の「認定申請」ボタンをクリックし、荒川区に認定の申請をしてください。

ステップ 5 **管理計画の認定**  
荒川区は書類審査の上、適合していると認める場合、認定通知書と荒川区の認定証を送付します（郵送）。なお、認定申請（ステップ4）の後、区が内容確認を行い認定するまでに、概ね1か月を要します（不備等が無い場合）。

ステップ 6 **認定マンションの公表**  
事前確認の依頼の際に、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、(公財)マンション管理センターの閲覧サイト及び、荒川区HPでマンション名・所在地・認定コード・認定日が公表されます。

<sup>5</sup> お問い合わせ先は6ページをご覧ください。

<sup>6</sup> 荒川区への申請は管理計画認定手続支援システムによるオンライン申請です。

<sup>7</sup> 事前確認を行えるのは、(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修了しているマンション管理士のみです。事前確認に必要な時間は

<sup>8</sup> マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準（荒川区独自基準に関する部分を除く）に適合していることを示す書類。荒川区への申請には事前確認適合証が必要です。

## (2) 管理計画認定基準

以下の認定基準の全てに適合した管理計画を荒川区が認定します。(ウ)は荒川区独自基準です。

管理組合の 運営	(ア) 管理者等が定められていること (イ) 監事が選任されていること (ウ) 集会(総会)が年1回以上開催されていること
管理規約	(ア) 管理規約が作成されていること (イ) マンションの適切な管理のため、管理規約において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 (ウ) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、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)について定められていること
管理組合の 経理	(ア) 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 (イ) 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 (ウ) 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 画の作成及 び見直し等	(ア) 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集会(総会)にて決議されていること (イ) 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 (ウ) 長期修繕計画の実効性を確保するため、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 (エ) 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 (オ) 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 (カ) 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	(ア) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、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 (イ) 荒川区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こと (ウ) 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の要届出マンションに該当するマンションは、管理状況の届出が行われていること

### (3) 提出書類<sup>9</sup>

新規及び更新認定申請の事前確認時に提出する書類は下表のとおりです。

(荒川区への申請に必要な認定申請書や事前確認適合証は管理計画認定手続支援システム上で自動作成されます。また、荒川区独自基準(3ページ(ウ))について別途必要な提出書類はありません。)

提出書類		認定基準 (3頁)の項目
1	集会(総会)の議事録の写し ・認定申請を行うことを決議したもの ・管理者等を選任することを決議したもの <sup>10</sup> ・監事を置くことを決議したもの <sup>10</sup> ・認定申請日の直近(1年以内)に開催されたもの <sup>11</sup> ・長期修繕計画の作成又は変更することを決議したもの(7年以内) <sup>10</sup>	(ア) (イ) (ウ) (ア), (イ)
2	管理規約の写し	(ア), (イ), (ウ)
3	貸借対照表及び収支計算書 ・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 <sup>12</sup>	(ア), (イ), (ウ)
4	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することができる書類	(ウ)
5	長期修繕計画の写し <sup>13 14</sup>	(ア), (ウ), (エ), (オ), (カ)
6	組合員名簿(区分所有者名簿)及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(これらの名簿を備えるとともに、年1回以上更新していることに関する表明保証書等)	(ア)

### (4) 手数料

荒川区への申請・変更・更新手数料は当面無料です。

(管理計画認定手続支援システム利用料<sup>15</sup>及び事前確認審査料<sup>16</sup>が別途必要です。)

<sup>9</sup> 詳しくは、国土交通省が作成する「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認定に関する事務ガイドライン」(URLは表紙に記載)をご覧ください。

<sup>10</sup> 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管理者等が選任されたこと・監事が置かれたこと・長期修繕計画が作成又は変更されたことを証する書類

<sup>11</sup> 必要に応じて、年1回集会(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

<sup>12</sup> 直前の事業年度がない場合には、認定申請日を含む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

<sup>13</sup> マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された集会(総会)の議事録の写し等が必要

<sup>14</sup> 国土交通省が作成する「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(URLは表紙に記載)を基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書が必要

<sup>15</sup> 1申請当たり10,000円(税込)(令和5年10月現在)

<sup>16</sup> マンション管理士や管理会社等、事前確認の依頼先(3ページのステップ2参照、問い合わせ先は6ページ)にご相談ください。

## 3 認定後の各種手続き <sup>17</sup>

### (1) 認定の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければ、その効力を失います。有効期間の満了日までに荒川区に対して認定の更新申請が必要です。

なお、更新申請に係る手続きは、新規の認定申請（2～4ページ参照）と同様です。

### (2) 管理計画の変更

#### 認定を受けた管理計画の変更認定申請

認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、の軽微な変更を除き、荒川区に必要書類を提出（郵送または窓口）し、変更認定を受ける必要があります。

#### 軽微な変更

軽微な変更該当する変更は、荒川区に必要書類を提出（郵送または窓口）してください。

【省令 <sup>17</sup> 第1条の9で定める**軽微な変更**】

- 1 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
  - イ マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（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、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。口において同じ。）の変更を伴わないもの
  - ロ 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
- 2 2以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更（法第5条の4の認定（法第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は法第5条の6第1項の認定の更新があつた際に管理者等であつた者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）
- 3 監事の変更
- 4 規約の変更であつて、監事の職務及び第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

### (3) その他の注意事項

#### 認定申請等の取下げ

認定申請・更新申請・変更認定申請後、荒川区の認定を受ける前に申請を取り下げようとする場合は、荒川区に届け出てください。

#### 管理状況の報告

管理計画認定マンションの管理状況について、荒川区から報告を求められることがあります。

#### 改善命令

認定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令することがあります。

#### 管理の取りやめ

認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめようとする場合は、荒川区に届け出てください。

#### 認定の取消し

次の事項に該当する場合には、認定を取り消すことがあります。

1. 改善命令に違反したとき。
2. 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出があつたとき。
3. 不正の手段により認定を受けたとき。

<sup>17</sup> 各様式は荒川区 HP に掲載しております。URL は6ページです。

<sup>18</sup> 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（平成13年国土交通省令第110号）

## 4 各種相談窓口

### ■ 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( 国交省「マンション管理適正化・再生推進事業」)

マンション管理計画認定制度、長寿命化促進税制をはじめ、マンション管理適正化法に関する幅広い質問・相談にマンション管理士の相談員が回答する専用のダイヤル

電話：03-5801-0858

受付時間：月曜から土曜 午前10時～午後5時(祝日・休日・年末年始を除く)

URL：<https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html>

### ■ 公益財団法人 マンション管理センター 企画部 管理計画認定手続支援サービス係

管理計画認定手続支援サービス、事前確認について

(公財)マンション管理センターへの事前確認の依頼について

電話：03-6261-1274

受付時間：月曜から金曜 午前9時30分～午後5時(祝日・休日・年末年始を除く)

URL：<https://www.mankan.or.jp/>

### ■ 一般社団法人 マンション管理業協会 または、管理委託している管理会社へご相談ください。

(一社)マンション管理業協会への事前確認の依頼について

マンション管理適正化評価制度について

電話：03-3500-2721

受付時間：月曜から金曜 午前9時～午後5時(祝日・休日・年末年始を除く)

URL：<https://www.kanrikyo.or.jp/>

### ■ 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

(一社)日本マンション管理士会連合会への事前確認の依頼について

マンション管理適正化診断サービスについて

電話：03-5801-0843

受付時間：月曜から金曜 午前10時～午後5時(祝日・休日・年末年始を除く)

URL：<https://www.nikkanren.org/>

### ■ 荒川区 防災都市づくり部 住まい街づくり課 住宅係

認定申請・制度全般について

コンサルタント派遣制度、分譲マンションセミナーなどの各種事業について

電話：03-3802-3111(内線：2822)

住所：〒116-8501 荒川区荒川二丁目11番1号 北庁舎2階

受付時間：月曜から金曜 午前8時30分～午後5時15分

(祝日・休日・年末年始を除く)

H P：荒川区HPから「分譲マンション」で検索またはQRコード

<https://www.city.arakawa.tokyo.jp/seikatsu/sumai/manshonsesaku/index.html>

