

品川区 マンション管理計画認定制度 申請の手引き

マンション管理計画認定制度とは？

マンション管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、管理計画が一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。

管理計画認定制度を通じ、管理組合によるマンション管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

【 対 象 】 品川区内の分譲マンション

※管理組合の総会での議決が必要になります。

【認定の有効期間】 認定を受けた日から5年間

【お問合せ】

品川区 都市環境部 住宅課 住宅運営担当
〒140-8715 品川区広町2-1-36（本庁舎6階）
電話 5742-6776 FAX 5742-6963

目次

1 申請について

- 1 認定基準 3
- 2 申請者 4
- 3 申請方法 4
- 4 申請に係る手数料 6
- 5 提出書類 7

2 認定を受けるメリット 8

3 認定後の手続き

- 1 更新申請 9
- 2 変更申請 9
- 3 その他の注意事項 9

4 相談窓口等 10

1 申請について

1 認定基準

下記の認定基準に管理計画が適合している場合に管理計画を認定します。

なお、品川区では国が定める基準（1①から5①）のほか、**独自基準（5②③）**の適合も認定にあたって必要となります。

管理計画認定基準	
1. 管理組合の運営	
①	管理者等が定められていること。
②	監事が選任されていること。
③	集会が年1回以上開催されていること。
2. 管理規約	
①	管理規約が作成されていること。
②	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。
③	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（または電磁的方法による提供）について定められていること。
3. 管理組合の経理	
①	管理費およ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。
②	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。
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。
4. 長期修繕計画の作成、見直し等	
①	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およびこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
②	長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること。
③	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。
④	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。
⑤	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。
⑥	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。
5. その他	
①	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。
②	管理組合が町会および自治会との連絡担当者である地域との連絡調整を行う者を選任し、町会との交流に努めること。
③	災害時の対応マニュアルの作成または年1回以上の定期的な防災訓練の実施のいずれか1つ以上を管理組合として実施していること。
④	品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。

2 申請者

管理計画の認定を申請できるのは、原則としてマンション管理組合の管理者等（管理組合理事長や管理組合法人における理事など）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。

【管理者とは】

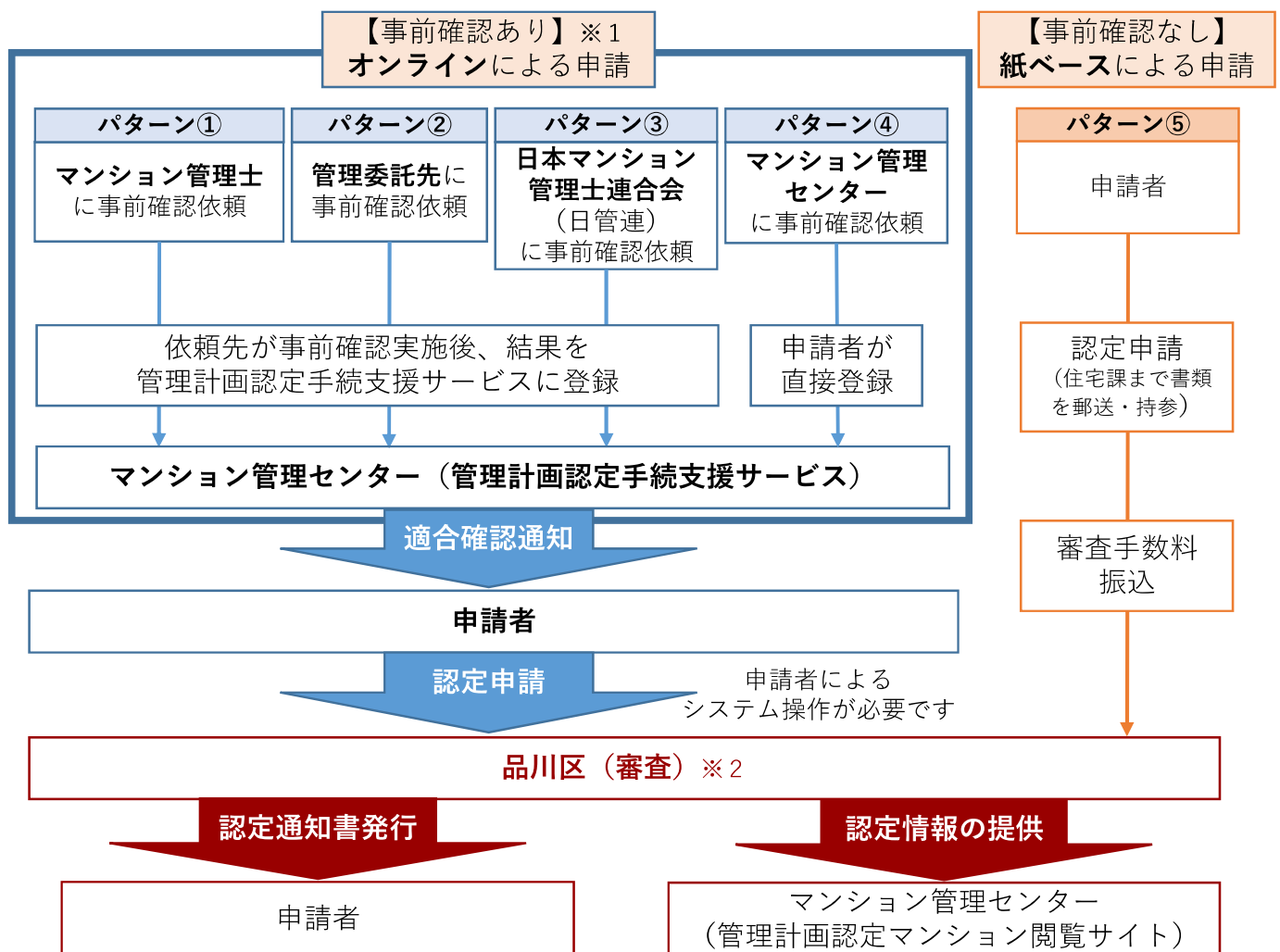
- ・総会等で選任された管理者（区分所有法第25条（第66条の準用を含む））
- ・管理組合法人の理事（区分所有法第49条（第66条の準用を含む））

3 申請方法

申請方法は下記のとおり、5つのパターンがあります。

- ①マンション管理士に事前確認を依頼
- ②管理委託先に事前確認を依頼
- ③（一社）日本マンション管理士会連合会に事前確認を依頼
- ④マンション管理センターに事前確認を依頼
- ⑤品川区に直接申請

<申請パターン①～⑤の手続きの流れ>



※1 事前確認に係る費用はそれぞれの依頼先に確認をしてください。（連絡先→5 ページ）

※2 オンラインによる申請の場合、区独自基準の追加資料が必要になります。（詳細→7 ページ）

<申請パターン①～⑤の詳細>

審査にかかる手数料や手続きについては、各依頼先のホームページ等をご確認ください。

①マンション管理士に事前確認を依頼

- ▶事前確認講習を修了した任意のマンション管理士に事前確認を依頼することができます。

②管理委託先に事前確認を依頼

- ▶（一社）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」とあわせてワンストップで申請する方法です。
- ▶詳細は管理委託先（管理会社等）にご相談ください。

マンション管理適正評価制度とは？

マンションの管理状態をソフト面（現在の管理組合など）とハード面（建物／設備の維持管理）の両面から、30項目について評価します。各項目の点数を足した合計点により6段階で表示され、結果は不動産サイトで公開されます。

【詳細】（一社）マンション管理業協会 電話：03-3500-2721
ホームページ：<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>

③（一社）日本マンション管理士会連合会に事前確認を依頼

- ▶「マンション管理適正化診断サービス」とあわせてワンストップで申請する方法です。

マンション管理適正化診断サービスとは？

マンション管理士がマンションの管理状況を診断し、「マンション共用部分診断レポート」を作成します。診断結果に応じて共用部分の火災保険料の割引を受けられるほか、優良なマンションは不動産サイトで公開されます。

【詳細】（一社）日本マンション管理士会連合会 電話：03-5801-0843
ホームページ：<https://www.nikkanren.org/service/shindan.html>

④マンション管理センターに事前確認を依頼

- ▶「管理計画認定手続支援サービス」から申請することで、マンション管理センターに所属するマンション管理士が事前確認を行います。

【詳細】（公財）マンション管理センター 電話：03-6261-1274
ホームページ：https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

<オンライン申請共通の注意事項>

- ・事前確認を経て適合確認通知をお受け取り後、品川区への申請操作をしていただく必要があります。
- ・事前確認は国が定めた基準（3ページ 認定基準1①～5①まで）の確認を行う手続きです。品川区において品川区独自の基準（3ページ 認定基準5②③）の審査を行い、適合した場合に管理計画が認定されます。

⑤品川区に直接申請

【認定までの手続きの流れ】

- 1)品川区住宅課の窓口書類一式を提出（正本1部、副本2部）
▼
- 2)後日、郵送された納付書により審査手数料（→6ページ）を納付
▼
- 3)認定通知書を受領（郵送）

※書類に不備などがあった場合、指定認定事務支援法人（品川区が審査を委託した機関）からご連絡をすることがあります。

4 申請に係る手数料

申請の際に必要な手数料の額は、申請の類型に応じて、それぞれ以下のとおりです。
なお、一度申請を受け付けた場合には、原則として手数料は返還できません。

(1) 新規申請

	基本手数料	加算手数料 ※1
オンラインによる申請	無料 ※2	
紙ベースで品川区に直接申請	29,000円	16,000円

※1 長期修繕計画が複数ある場合（団地型マンションや複合用途型マンションなど）、2つ目以降の長期修繕計画について、1計画当たり16,000円の加算手数料を設けています。

（例）長期修繕計画が3つの場合

$$29,000\text{円（基本手数料）} + 16,000\text{円（加算手数料）} \times (3-1) = \underline{61,000\text{円}}$$

※2 オンライン（事前確認適合証あり）による申請を行う場合、別途システム利用料・審査手数料（事前確認の依頼先によって料金が異なります）がかかります。

(2) 更新申請

オンラインによる申請はできません。

品川区に直接申請の上、以下の手数料をお支払いいただきます。

	基本手数料	加算手数料 ※1
紙ベースで品川区に直接申請	29,000円	16,000円

(3) 変更申請（事前に住宅課までご相談ください。）

変更内容に応じ、下表のとおり手数料をお支払いいただきます。

		基本手数料	加算手数料 ※3
変更内容	「管理組合の運営」に係る事項	4,800円	2,600円
	「管理規約」に係る事項	4,000円	2,600円
	「管理組合の経理」に係る事項	4,600円	2,800円
	「長期修繕計画の作成、見直し等」に係る事項	9,800円	5,200円
	「その他」に係る事項	2,900円	1,700円
	上記以外の事項の変更	2,000円	900円

※3 複数の長期修繕計画の変更がある場合、変更項目ごとに長期修繕計画2つ目以降の加算手数料を設けています。

（例1）管理組合の運営に関する変更1件、管理規約の変更1件の変更申請の場合

$$4,800\text{円} + 4,000\text{円} = \underline{8,800\text{円}}$$

（例2）長期修繕計画の変更2件、管理規約の変更1件の変更申請の場合

$$9,800\text{円（長期修繕計画の基本手数料）} + 5,200\text{円（長期修繕計画の加算手数料）} + 4,000\text{円（管理規約の基本手数料）} + 2,600\text{円（管理規約の加算手数料）} = \underline{21,600\text{円}}$$

5 提出書類

新規申請および更新申請時に提出する書類は下表（１）および（２）のとおりです。

（１）事前確認適合証を提出される場合、下表１～７および（２）の書類の提出は不要です。

	提出書類	認定基準の項目 (３ページに対応)
1	認定申請書	
2	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※１ ・監事を置くことを決議したもの※１ ・直近に開催されたもの（１年以内） ・長期修繕計画の作成または変更を決議したもの（７年以内）※１	1 ①・1 ②・1 ③ 4 ①・4 ②
3	管理規約の写し	2 ①・2 ②・2 ③
4	貸借対照表および収支計算書 ・直前の事業年度の集会（総会）において決議されたもの※２	3 ①・3 ②・3 ③
5	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	3 ③
6	長期修繕計画の写し	4 ①・4 ③・4 ④ 4 ⑤・4 ⑥
7	組合員名簿（区分所有者名簿）および居住者名簿を備えとともに年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	5 ①
8	町会・自治会との連絡調整担当者報告書※３	5 ②
9	災害時の対応マニュアルまたは申請の日の属する事業年度もしくはその直前の事業年度において年１回以上の防災訓練が実施されていることを確認することができる書類（実施日時、実施内容等が明記されたもの）※３	5 ③

※１ 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約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または変更されたことを証する書類

※２ 直前の事業年度がない場合には、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

※３ （１）８、９は品川区独自の基準に係る必要書類のため、事前確認時点での提出は不要です。オンライン、紙ベースいずれの申請であっても直接品川区にご提出いただく必要があります。

（２）必要に応じて提出を求める書類

	提出書類	認定基準の項目 (３ページに対応)
1	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	1 ③
2	（マンションの除却等が想定されている場合） マンションの除却予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写し	4 ③
3	（修繕積立金が修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合） 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	4 ⑤

2 認定を受けるメリット

認定を取得することで、様々な優遇措置を受けることができます。

〈マンション管理組合様向け〉

➤ マンション共用部分リフォーム融資

- ・管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を年0.2%引下げ
- ・マンションすまい・る債の積立を行っている管理計画認定マンションの場合は、
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を合計で年0.4%引下げ

【お問合せ】

住宅金融支援機構 融資相談窓口 電話：03-5800-9366（9時～17時／平日）
ホームページ：<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

➤ 【マンションすまい・る債】

管理計画認定マンションが債権を購入する場合、マンションすまい・る債の利率を上乗せ（利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定されます。）

【お問合せ】

住宅金融支援機構 お問合せ窓口 電話：0120-0860-23（9～17時／平日）
ホームページ：<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

➤ マンション名の公表

管理計画認定マンションの名称・住所をホームページに掲載 ※希望制

【掲載先】

公益財団法人マンション管理センター
管理計画認定マンション閲覧サイト：<https://publicview.mankannet.or.jp/>

〈区分所有者様向け〉

➤ 【フラット35】維持保全型

管理計画認定マンションを購入する場合、【フラット35】の借入金利を
当初5年間年0.25%引下げ

【お問合せ】

住宅金融支援機構 お問合せ窓口 電話：0120-0860-35（9時～17時）
ホームページ：<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>

➤ マンション長寿命化促進税制

長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者が翌年度支払う固定資産税（建物部分のみ）の
1/2を減額

【お問合せ】

品川都税事務所 お問合せ窓口 電話：03-3774-6666（代表）
ホームページ：https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/oshirase/2023/daikibo_syuzen.html

3 認定後の手続き

1 更新申請

- ・認定を受けた場合、認定の有効期間は認定を受けた日から5年間のため、認定の有効期間内に認定の更新を行う必要があります。
- ・更新を行わなかった場合は効力を失い、認定が取り消されます。
- ・申請の手続きおよび必要書類は当初の申請時と同様です。
- ・認定の更新を受けた場合の有効期間は、従前の認定の有効期間満了日の翌日から5年間です。

2 変更申請（事前に住宅課へご相談ください）

認定後、提出した書類の内容に変更がある場合は、変更認定申請が必要です（軽微な変更を除く）。以下の軽微な変更該当する場合は、軽微な変更届を区に提出する必要があります。

【軽微な変更該当するもの】

- 長期修繕計画の変更のうち、次の変更該当するもの
 - ・修繕の内容または実施時期の変更で、計画期間または修繕資金計画を変更しないもの
 - ・修繕資金計画の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの
- 複数の管理者等を置く管理組合であって、その一部の変更
※複数回の変更で認定当初の管理者が全員管理者から外れる場合は、その時点で変更申請が必要になります。
- 監事の交代
- 管理規約の変更で、次の変更を伴わないもの
 - ・監事の職務
 - ・専有部分および規約等の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への管理者等の立ち入りに関する事項
 - ・点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成および保存に関する事項
 - ・区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

3 その他の注意事項

(1) 申請の取り下げ

認定申請後、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、届け出てください。

(2) 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた管理者等は、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ようとする場合は、届け出てください。

(3) 管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理者等は、区から管理計画の認定を受けたマンションの管理状況について報告を求められることがあります。

(4) 改善命令

管理計画の認定を受けた管理者等が、認定を受けた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じることがあります。

(5) 認定の取り消し

下記に該当する場合は、認定を取り消すことがあります。

- ・改善命令に従わないとき
- ・認定管理者等から、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る旨の申出または管理計画の認定を辞退する旨の申出があったとき
- ・虚偽その他不正の手段により認定を受けたとき
- ・変更認定または更新認定の申請を、審査により認定することが適当でないと認めたとき
- ・その他区長が認定を取り消す必要があると認めたとき

※認定を取り消した場合は、「認定取消通知書」が送付されます。

4 相談窓口等

▶ マンション管理計画認定制度、改正マンション適正化法全般に関するご相談

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）

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
認定の基準や審査に関するご相談

▶ 管理計画認定手続支援サービス（事前確認）に関するご相談

（公財）マンション管理センター 企画部

電話番号：03-6261-1274

ホームページ：https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

▶ 品川区独自の認定基準や品川区における申請手続きに関するご相談

品川区 都市環境部 住宅課 住宅運営担当

〒140-8715 品川区広町2-1-36（本庁舎6階）

電話番号：03-5742-6776 FAX：03-5742-6963

▶ 認定取得によって得られるメリットについてのご相談
8ページをご覧ください、各窓口へご相談ください。

▶ オンラインによる申請手続きに関するご相談
5ページをご覧ください、依頼先の窓口へご相談ください。

