

「管理計画認定手続支援サービス」について

(公財) マンション管理センター 企画部長 阿部 吉男

1. はじめに

当センターでは、「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」において創設されたマンションの管理計画認定制度の申請手続を円滑化することを目的として、令和4年4月より、「管理計画認定手続支援サービス」の提供を開始しました。

管理計画認定制度とは、マンションの管理組合が、自らのマンションの管理計画をマンション管理適正化推進計画を作成した市区等の長（以下「認定権者」という。）に提出し、一定の基準（認定基準）を満たす場合、認定権者による認定を受けることができる制度^{*1}です。

※1 マンション管理適正化推進計画を作成していない市区等においては認定を受けることはできません。

管理計画認定制度を通じて、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、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ことなどが期待されています。

2. 管理計画認定手続支援サービスの概要等

(1) 支援サービスの概要

- ① マンションの管理組合による管理計画の認定申請手続を円滑化するため、当センターがインターネット上の電子システムを提供しま

す。この電子システムをご活用いただくことによって、申請者がシステム上で必要事項を入力^{*2}すれば、地方公共団体に提出する申請書が自動生成されます。

※2 報酬を得て、申請手続できるのは行政書士のみです。

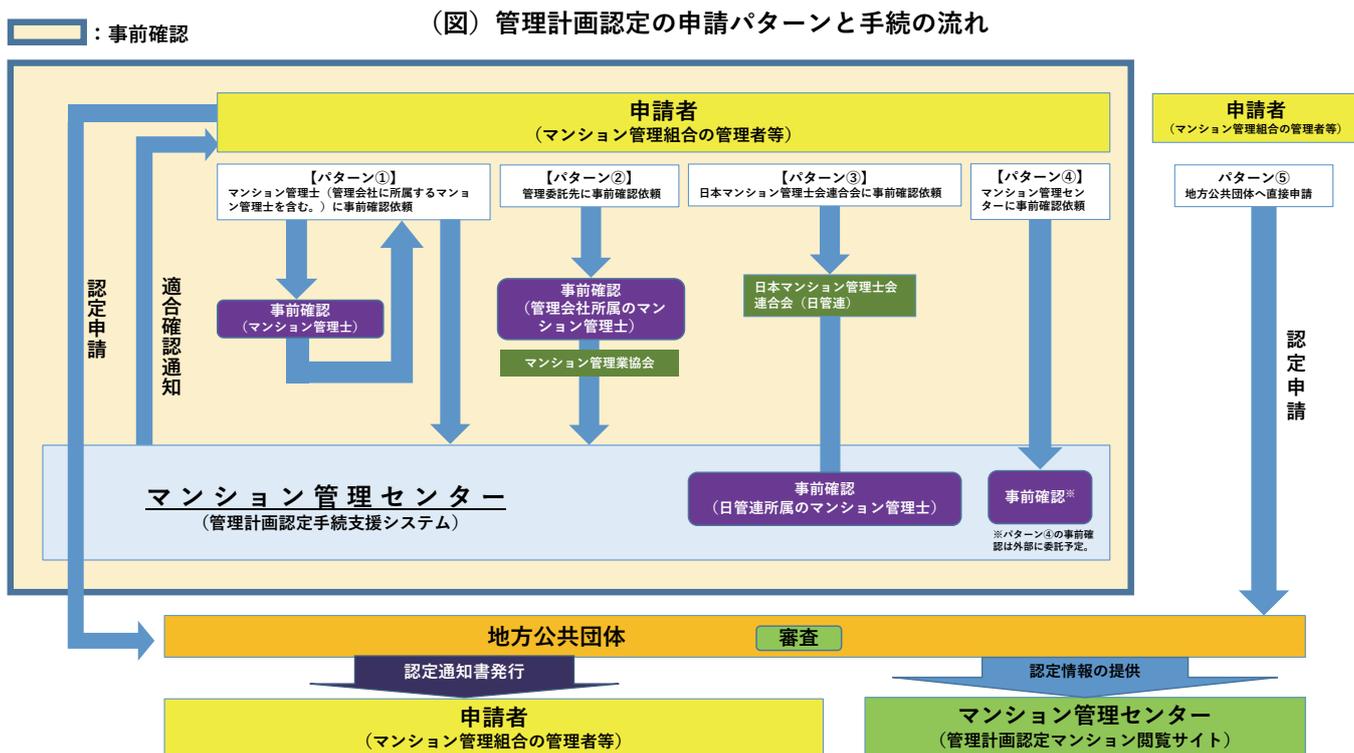
- ② 申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、当センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準^{*3}への適合状況を確認（以下「事前確認」といいます。）し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、当センターが事前確認適合証を発行します。認定主体（地方公共団体）が事前確認の結果を活用することで、認定主体（地方公共団体）の認定事務に係る負担が軽減されます。

※3 地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

- ③ 認定を受けたマンションのうち、認定を受けた旨を公表することについて同意されたマンションは、当センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」で公表します。

(2) 管理計画認定を申請する経路

管理計画の認定申請を行うにあたっては、次頁の(図)に掲げたいくつかの経路(パターン①～⑤)を設けています。



(3) 事前確認時の確認事項

事前確認において確認を行う事項は (表1) のとおりです (地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。)

(表1) 管理計画認定制度の認定基準

| 管理計画認定制度の認定基準 | |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| (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ど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 (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 |
| (3) | 管理組合の経理 |
| ① | 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 |
| 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金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること |

| 管理計画認定制度の認定基準 | |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (4) | 長期修繕計画の作成及び見直し等 |
| 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にて決議されていること |
| ② | 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 |
| 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 | 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こと |
| ※ | |

※ 地方公共団体が独自基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

(4) 手数料

支援サービスの利用に当たって、申請者には、手数料を支払っていただく必要があります。

手数料は、次の2つの金額の合計額となります。
(消費税込み)

- ア システム利用料 : 1申請当たり10,000円
- イ 事前確認審査料 : マンション管理士が事前確認を行う際に要する手数料です。具体的には、前頁の(図)の申請パターンにより、次表のとおりとなります。

なお、認定主体の地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

- (注) 地方公共団体が管理計画認定に係る手数料を定めている場合には、別途、当該手数料について地方公共団体への支払いが必要となります。

■パターン①:

事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に管理計画認定手続支援サービス経由で申請する場合(パターン②及び③の場合を除く。)

→事前確認審査料については、管理組合と委託先となるマンション管理士との間でお決めいただくこととなります。

■パターン②:

管理の委託先である管理会社等を経由して、(一社)マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて支援サービス経由で申請する場合

→事前確認審査料については、管理組合と委託先との間でお決めいただくこととなりますが、令和4年度は無料となります。

※システム利用料は、(一社)マンション管理業協会を通しての支払となります。

■パターン③:

(一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて支援サービス経由で申請する場合

＜事前確認審査料＞: 長期修繕計画1計画あたり10,000円ですが、令和4年度においては無料となります。

■パターン④:

管理組合が直接当センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合

＜事前確認審査料＞: 長期修繕計画1計画あたり10,000円ですが、令和4年度においては無料となります。

■パターン⑤:

管理組合が直接地方公共団体に申請する場合

→この場合には事前確認は行われません。

3. 今後の取り組み

当センターは、今回ご案内した「管理計画認定手続支援サービス」により、新たに始動したマンション管理計画認定制度の認定手続きの円滑化に取り組むとともに、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定された役割等を踏まえ、これまで以上にマンションの管理の適正化・建替え等の円滑化に向けた取り組みを推進します。