

【マンションの資産価値の維持・向上のために】

新築時に「予備認定」を取得しているマンションは、
ぜひ「管理計画認定」の取得を検討しましょう！

- 「管理計画認定」を受けたマンション（以下、「管理計画認定マンション」といいます。）には、**住宅ローンの金利引下げ等、4つのメリット**があります。
- 「管理計画認定」の認定基準は、多くの項目が「予備認定」と共通しており、**予備認定取得時から変化が生じにくい築浅のうちが**、「管理計画認定」を受けるチャンスです！

管理計画認定マンションの4つのメリット



対象

条件等

管理計画認定取得のメリット

- | | | | |
|---|----------------------|---|--|
| 1 | 管理計画認定マンションの住戸を所有する方 | 築20年以上、長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）の実施 等 | 工事完了翌年度の建物部分の 固定資産税を1/2～1/6の範囲で減額 *1 |
| 2 | マンション管理組合 | 【マンションすまい・る債】の購入 | 債券の 利率を上乗せ
【参考】2025年度募集債券の場合
通常 0.525%*2 → 上乗せ後 0.575%*2 |
| 3 | マンション管理組合 | マンション共用部分リフォーム融資の借入れ | 借入金利を 年0.2%引下げ *3
【フラット35】維持保全型
当初5年間借入金利を 年0.25%引下げ *4 |
| 4 | 管理計画認定マンションを購入する方 | 【フラット35】の借入れ
【フラット50】の借入れ | 【フラット50】のご利用対象となります *5 |

- *1 減税割合は、自治体ごとの条例で決定されます。／＜減税措置の要件の概要＞対象マンション：築20年以上かつ10戸以上で、管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を引き上げて管理計画の認定を取得したマンション、工事要件：長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること、留意事項：工事完了後、3か月以内に市町村に申請すること。固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、減額措置の申告（工事完了から3か月以内）時点で取得している必要があります。詳しくは最寄りの税務署にお問合せください。
- *2 税引前の10年満期時平均利率。なお、利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。
- *3 融資金利には下限（年0.1%）があります。
- *4 【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。／【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。／【フラット35】維持保全型には要件があります。詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）をご確認ください。／【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。／審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- *5 【フラット50】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。／【フラット50】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。／【フラット50】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取り扱っていない場合があります。／【フラット50】と【フラット35】は、借入金利、借入額、融資率等借入条件が異なります。【フラット50】の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）をご確認いただくか、取扱金融機関にお問い合わせください。／【フラット50】は、【フラット35】と比べて完済時年齢が高くなり、総返済額が増加する可能性があります。／審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

認定基準の比較

管理計画認定の基準（概要）

下線の項目は、管理計画認定の基準のうち、予備認定の基準と共通している項目

予備認定の基準

管理組合の運営

- ・管理者が定められていること
- ・集会在年1回以上開催されていること 等

別途基準あり

管理規約において、総会で
管理者が選任されること及び
管理者の任期が定められて
いること 等

管理規約

- ・管理規約が作成されていること
- ・管理組合の情報の書面交付について定められていること 等

共通



管理組合の経理

- ・管理費及び修繕積立金が区分経理されていること
- ・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
- ・前年度の修繕積立金の滞納額が1割以内

一部共通

長期修繕計画の作成
及び見直し等

- ・長期修繕計画が30年以上でかつ大規模修繕工事が2回以上
- ・将来、一時金徴収を予定していないこと 等
- ・長期修繕計画及び修繕積立金額が集会で決議されていること 等

一部共通



その他

- ・組合員名簿及び居住者名簿を備え1年に1回以上内容を確認
- ・都道府県等の独自基準を満たしていること

（なし）

管理計画認定の制度と申請手続について

■ 管理計画認定制度とは

- ✓ マンション管理組合の申請により、管理が適正に行われているマンションを地方公共団体*が認定する

目的	マンション管理の適正化を推進
申請者	マンション管理組合
申請先	地方公共団体*
対象	既存マンション
有効期間	5年間（5年ごとに更新申請を行う）
メリット等	- 管理計画を定期的に見直すことで、マンション管理を適正化する。 - 認定を取得したマンションの公表により、マンションの売買の際の参考にできる。 <u>固定資産税の減額等4つのメリット</u>（表面参照）

（参考）予備認定制度とは

- ✓ 新築分譲事業者等の申請により、新築マンションの管理計画案を（公財）マンション管理センターが認定する

目的	マンション管理の適正化を推進
申請者	マンション分譲会社（管理会社と連名）
申請先	（公財）マンション管理センター
対象	新築マンション
有効期間	特になし
メリット等	- 新築マンションの管理計画を適正化する。 - 認定を取得したマンションの公表により、新築マンション購入の際の参考にできる。 - 認定を取得したマンションの住戸を購入する場合、 ①【フラット35】維持保全型の借入金利を当初5年間、年0.25%引下げ ②【フラット50】を利用可能 ※詳しくは下記「お問合せ先」から【フラット35】サイトをご確認ください。

（注）令和7年4月1日以降、予備認定制度の申請にあたり、新規分譲マンションの所在地の地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要となります。

■ 管理計画認定の申請手続について

- ✓ 管理計画認定制度の利用には、お住まいのマンションの所在地の地方公共団体*がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要です。各地方公共団体*のホームページ等にて、計画を作成しているかどうか及び作成している場合の計画の内容をご確認ください。
- ✓ マンション管理適正評価制度と併せて管理計画認定を申請する場合の申請手続の流れについては、次のとおりです。

申請者（マンション管理組合の管理者等）

管理委託先（管理会社）所属のマンション管理士による事前確認

地方公共団体*への認定申請を行う前に、事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画認定の基準への適合状況を事前確認します。

マンション管理業協会（マンション管理適正評価制度）

管理計画認定申請に必要な申請情報等を管理計画認定手続支援サービスに送信します。

マンション管理センター（管理計画認定手続支援サービス）による事前確認適合証の発行

マンション管理士からの事前確認結果報告を受け、管理計画認定手続支援サービスのシステム上で事前確認適合証を発行します。
事前確認の結果は、地方公共団体*の審査の際に活用されます。

申請者（マンション管理組合の管理者等）から地方公共団体*に認定申請

地方公共団体*による管理計画認定の審査

管理計画認定通知書発行

管理計画認定情報の掲載 （管理計画認定マンション閲覧サイト）

閲覧サイトはこちら <https://publicview.mankannet.or.jp/>



* 市の区域内にあっては当該市、東京23区の区域内にあっては当該区、町村の区域内にあっては都道府県をいいます。ただし、法律の規定によりマンションの管理の適正化を推進する事務を行う町村の区域内にあっては当該町村をいいます。

お問合せ先など

マンション管理計画認定制度

マンションすまい・る債

マンション共用部分 リフォーム融資

【フラット35】

お問合せ先

（一社）日本マンション管理士会連合会
マンション管理計画認定制度
相談ダイヤル
（10時～17時／月～土）

03-5801-0858

住宅金融支援機構
カスタマーセンター
住宅債券専用ダイヤル
（9時～17時／平日）

0120-0860-23

住宅金融支援機構
マンション所在地を
所管する支店等
（9時～17時／平日）
支店等の一覧はこちら
<https://www.jhf.go.jp/contact/share.html>



住宅金融支援機構
カスタマーセンター

（9時～17時／祝日・年末年始除く）

0120-0860-35

の
詳細
情報
先
手
報

マンション
管理計画認
定による固
定資産税の
減額につい
て 詳細は
こちら

