

令和5年度  
マンション管理基礎セミナー



日時：令和6年3月19日（火）13:30～15:30（受付13:15～）  
会場：佐世保市中央保健福祉センター[すこやかプラザ]8階講堂

時刻	内容	説明者
13:40～	マンション管理計画認定制度の概要	長崎県・佐世保市
14:00～	第三者管理者方式について	長崎県マンション管理士会
14:40～	マンション管理組合向けの支援制度の概要	住宅金融支援機構

主催：長崎県、一般社団法人長崎県マンション管理士会

協力：独立行政法人住宅金融支援機構 後援：佐世保市

# マンション管理計画認定制度の概要

---

長崎県・佐世保市

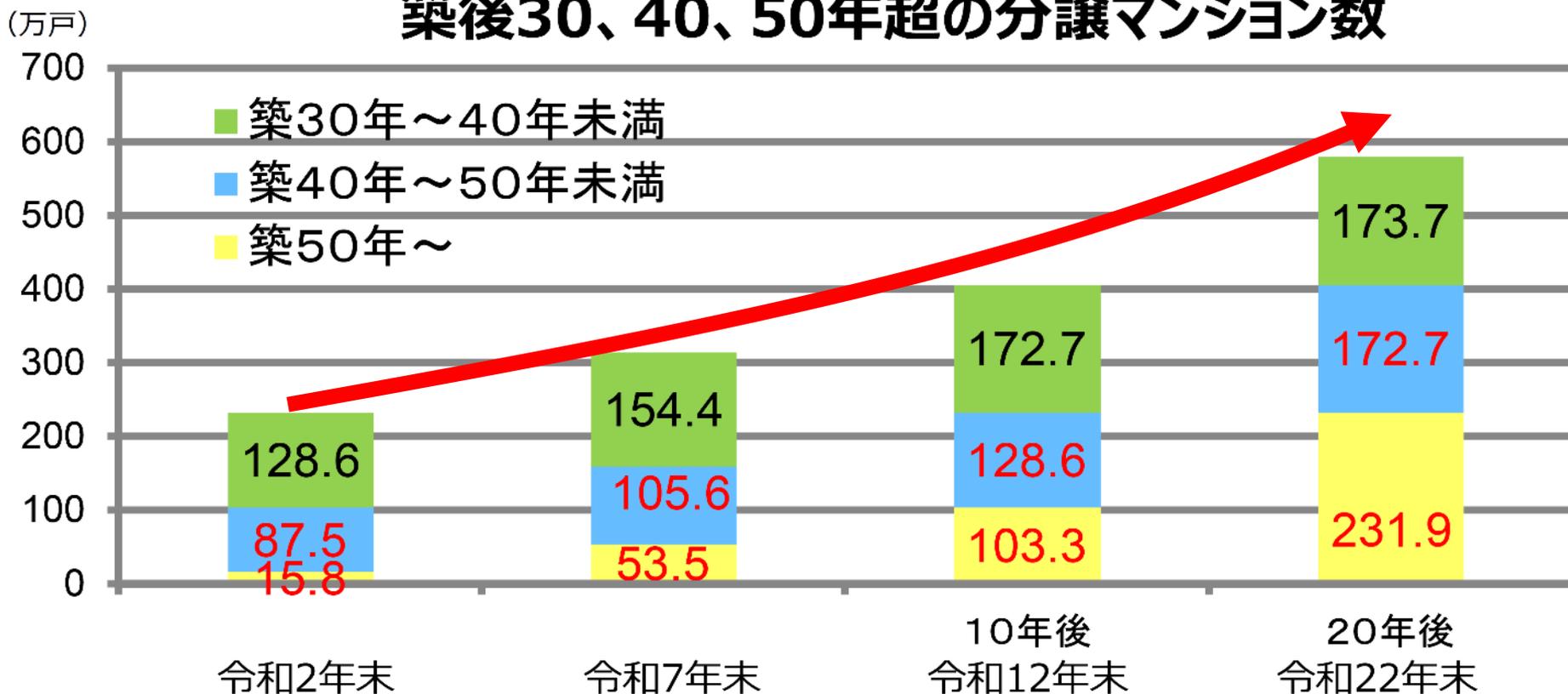
# 要旨

## ～マンション管理計画認定制度～

- 制度の目的 … マンションの管理水準の底上げ  
(市場評価、管理意識の向上)
- 手続き … 事前審査機関(マンション管理センター)  
を活用し、自治体へ電子申請。
- よくあるご質問 (Q&A)
  - Q1,申請の流れ、費用、期間は？
  - Q2,認定の要件、申請方法や必要書類は？
  - Q3,自分のマンションが認定を受けられるか知りたい
  - Q4,固定資産税の減税措置とは？

- ◆ 高経年マンションが増加
- ◆ 維持管理が行き届かず、管理不全になる事例も…

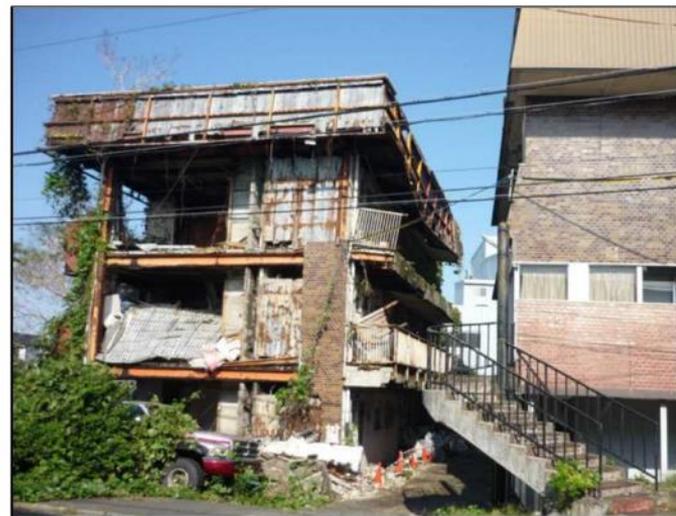
## 築後30、40、50年超の分譲マンション数



# 除却の行政代執行が行われたマンションの事例(滋賀県野洲市)

## ■ 基本情報

所在地	滋賀県野洲市
竣工年	1972年(築49年で解体)
構造/階数	鉄骨造/地上3階
戸数	9戸(区分所有者9名)
土地面積	198.85㎡
建築面積	408.12㎡



## ■ これまでの経緯

平成22年1月 **建築基準法に基づく勧告**(外装材の落下防止措置等)

平成24年11月 **手すりがぶら下がっている**などの苦情

平成30年6・9月 **市道に面した壁が崩落、3階の軒の外壁が落下**

9・12月 **空家対策特別措置法に基づく立入調査、勧告等**

平成31年3月 野洲市より所有者に対して**解体命令**

令和2年1月 **行政代執行(解体工事着工)**

7月 **行政代執行終了宣言(1.18億円)**、区分所有者8名へ請求

令和2年8月 **区分所有者3名が0.39億円を納付**、5名に対して督促

手すりの脱落



# 令和4年4月～改正法が施行される

- ◆ 国の方針に基づき、市や県が計画を策定できる。（任意）
- ・ 優良マンションの認定
  - ・ 不適切事例への指導
- } マンション管理に行政が関与

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

## 助言、指導及び勧告

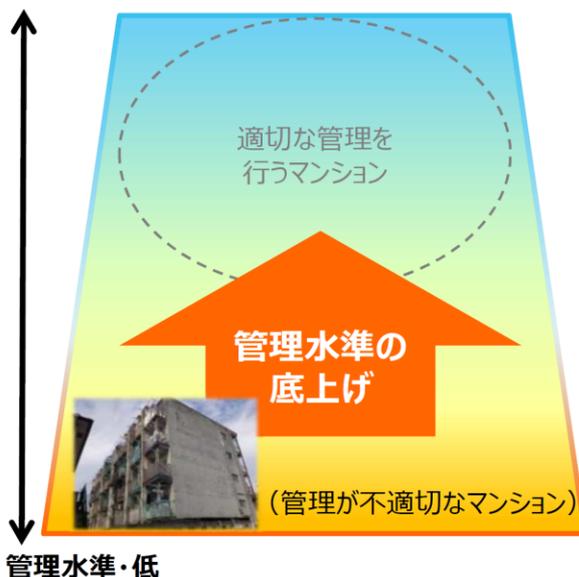
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 管理・運営が不適切なマンションの例
- ・ 管理組合の実態がない
  - ・ 管理規約が存在しない
  - ・ 管理者等が定められていない
  - ・ 集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
- ・ 専門家の派遣
  - ・ セミナーの開催
  - ・ 相談窓口の設置 等

<マンションの管理水準のイメージ>

管理水準・高



管理水準・低

## マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
- ・ マンションの管理状況の実態把握方法
  - ・ マンションの管理適正化の推進施策 等

## 管理計画認定制度

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**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
- ・ 修繕その他の管理の方法
  - ・ 資金計画
  - ・ 管理組合の運営状況 等

## (概要)

項目	内容
目的・位置づけ	良好な居住環境の確保・安全安心のまちづくり
方針	管理組合等によるマンションの適切な管理を推進
計画期間	令和5年～令和13年（適宜見直し）
施策・措置	セミナーや広報誌等による情報提供
具体策	マンション管理計画認定制度の運用推進
	管理不全マンションへの助言・指導
	管理組合向けのセミナーや相談会の実施
	金融機関、住宅供給公社等との連携

# 管理計画認定制度とは

マンション管理計画認定制度とは、



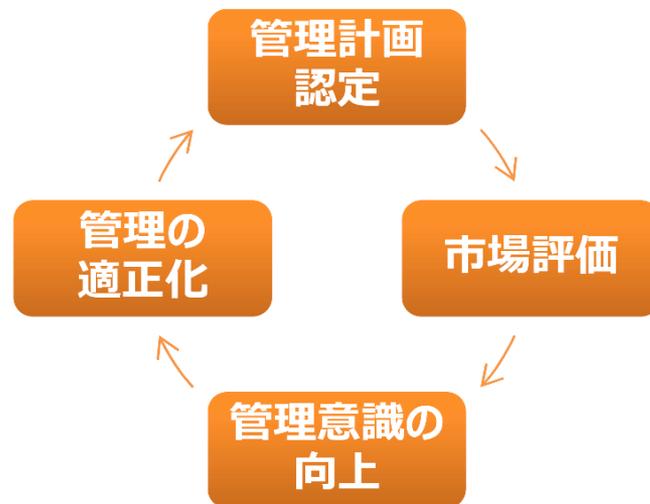
マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば、地方公共団体の認定を受けられる制度です。

# 認定のメリット

- 【指標】 統一された基準で、**管理状況を確認しやすい**
- 【安心】 課題が見える化し、**居住者の安心や生活安定に寄与**
- 【価値】 **市場で選考されやすい**、**地域にも貢献**
- 【優遇】 **減税、金利優遇等の優遇措置**

※固定資産税の減額、フラット35・リフォーム融資の金利引き下げなど

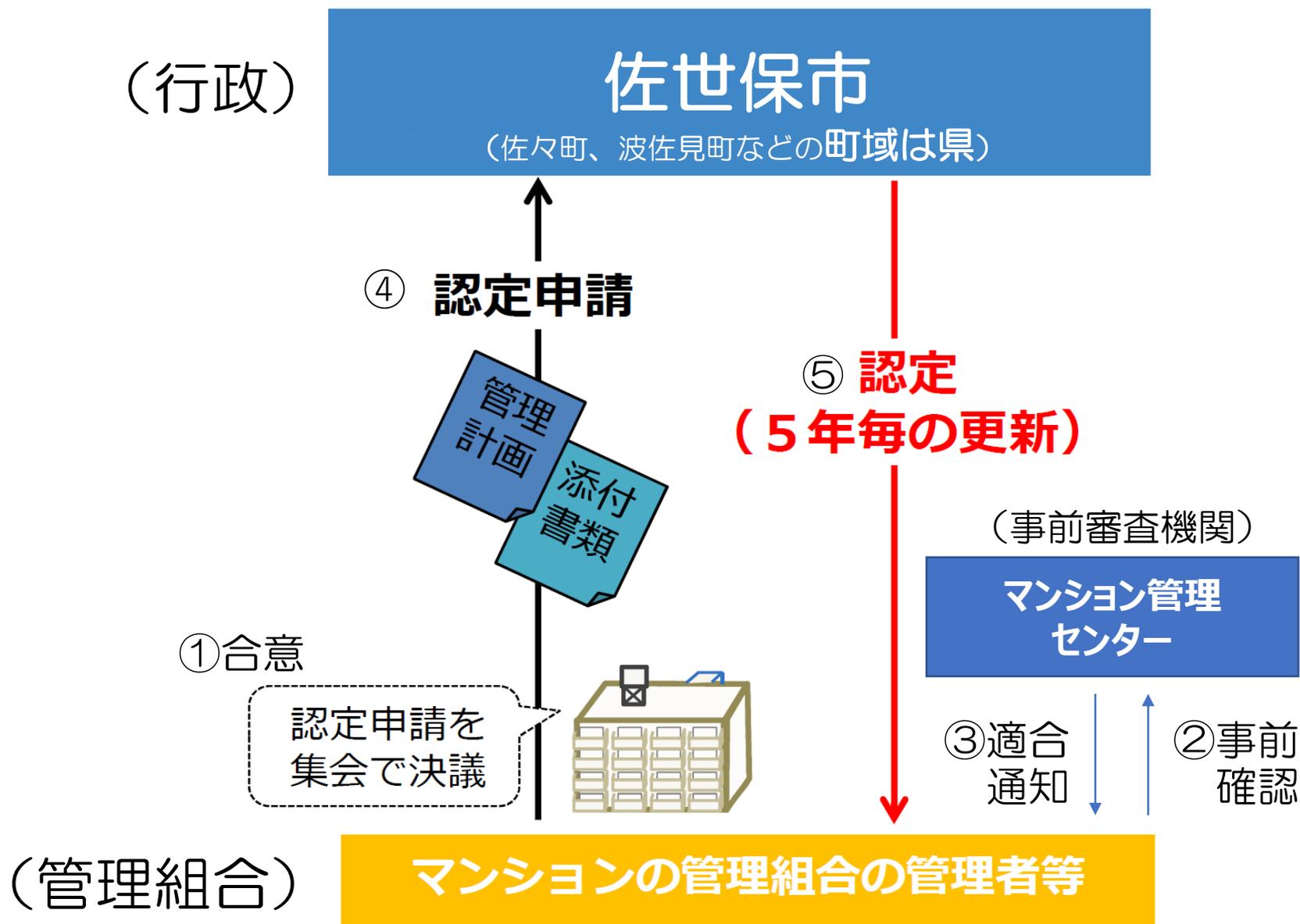
## <管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの**管理適正化が推進**される

・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**される

# マンション管理計画認定制度の概要



## ①総会で議決を経る

…区分所有者へ十分に説明を行い合意形成を行う。



## ②認定申請

…事前審査機関(マンション管理センター)を活用し、自治体へ電子申請。



認定



## QA.1

### Q1,申請の流れ、費用、期間は？

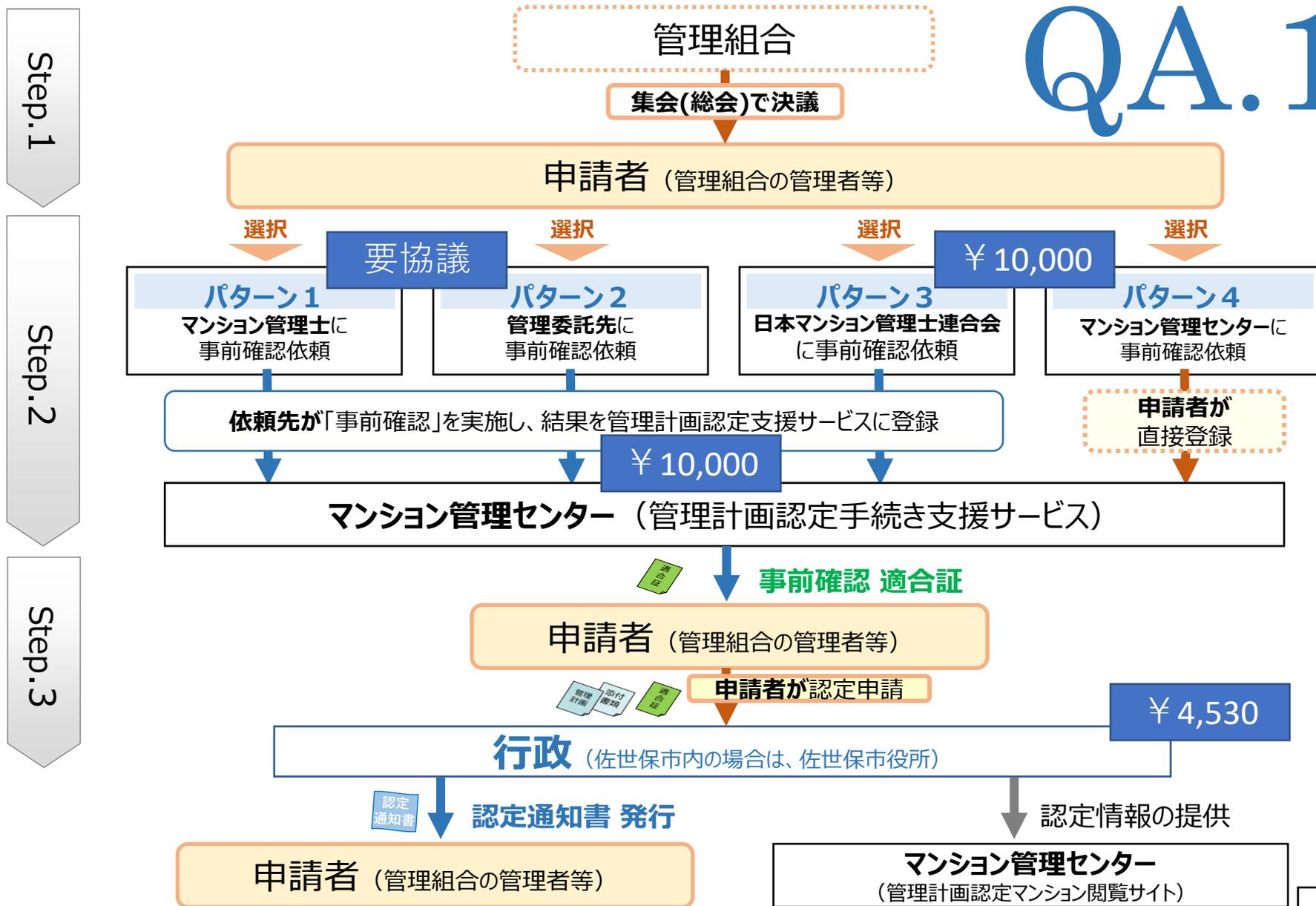
A1, 流れ… step1. 管理組合が総会で議決  
step2. 認定申請の事前確認を依頼する  
step3. 行政へ申請 (ほぼオンライン)

費用… 24,530円 (事前確認10,000+システム10,000+自治体4,530)

期間… 2～3カ月 (事前確認…1～2カ月、自治体…約1カ月)

# よくある質問 (Q&A)

## QA.1



## Q2, 認定の要件、申請方法や必要書類は？

A2, 認定要件… 17項目の基準を全て満たす必要があります。

※国が定める基準と同じであり、市の独自基準はありません。

申請方法… 申請は紙面、システム（管理計画認定手続支援システム）で手続きができます。

詳しくは… 佐世保市マンション管理計画認定制度の手引き（令和5年6月）を参照ください。

# QA.2

	認定	指導
運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者等及び監事の定めあり</li> <li>• 集会（総会）を定期的に行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者等の定めなし</li> <li>• 集会が行われていない</li> </ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 修繕等履歴、管理組合の財務情報等が定められている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理規約が存在しない</li> </ul>
経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理費と積立金が区分されている</li> <li>• 修繕積立金が他へ流用されていない</li> <li>• 滞納に適切に対処</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理費と積立金が区分されていない</li> </ul>
長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 積立金が著しく低額でない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 修繕積立金が積み立てられていない</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 組合員名簿が備えられている</li> <li>• 自治体のマンション管理適正化指針に照らして適切</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 自治体が独自に設定</li> </ul>

## 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）

## 佐世保市マンション管理計画認定制度申請の手引き …手続きの詳細を記載しています。

佐世保市  
マンション管理計画認定制度  
申請の手引き

### この手引きについて

この手引きは、マンション管理計画認定申請を検討されているマンション管理組合の方へ向け、制度の概要や申請方法、申請書の書き方等をご案内することを目的に作成したものです。  
この手引きに記載のない事項については、国が認定に関する事務ガイドラインを作成していますので、併せてご確認ください。

令和5年9月  
佐世保市 都市整備部 建築指導課

### 目次

I 制度概要	2
1. マンションの管理計画認定制度とは	2
2. 認定を受けることのメリット	2
3. 長崎県の認定対象となるもの	2
4. 認定の有効期間	2
5. 認定基準	2
II 申請手続き	4
1. 申請者（申請できる人）	4
2. 申請手続きの流れ	4
III 認定後の手続き	10
1. 管理計画の更新	10
2. 管理計画の変更	10
3. その他の手続き	11
IV 申請に係る相談窓口	12
V 申請様式と記入例	13

Q3,自分のマンションが認定を受けられるか知りたい

A3, 電話相談…【マンション管理計画認定制度相談ダイヤル】

電話番号：03-5801-0858

受付時間：月～土の10～17時（祝日、年末年始除く）

対応者：原則：相談者の地元の都道府県マンション管理士会の相談員

セルフチェック… 佐世保市の手引き（p3）の項目を満たすか、  
まずは確認してみることを推奨

### Q4,固定資産税の減税措置とは？

A4, マンション長寿命化促進税制のこと。

- 必要な修繕積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しするための制度
- 長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税額を1 / 3を減額（割合は自治体により異なります）
- 以下の条件を全て満たす

- ①築20年以上が経過している
- ②総戸数が10戸以上である
- ③過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている
- ④管理計画認定マンションのうち令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたマンション  
※令和3年9月1日時点で十分な修繕積立金を確保している場合は管理計画認定を受けていても減税措置の対象外。
- ⑤令和5年4月1日～令和7年3月31日に長寿命化工事が完了している

※詳しくは、佐世保市資産税課へ

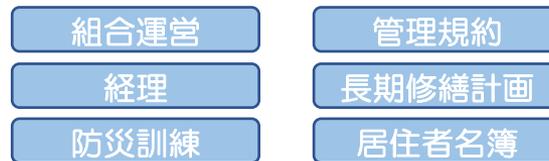
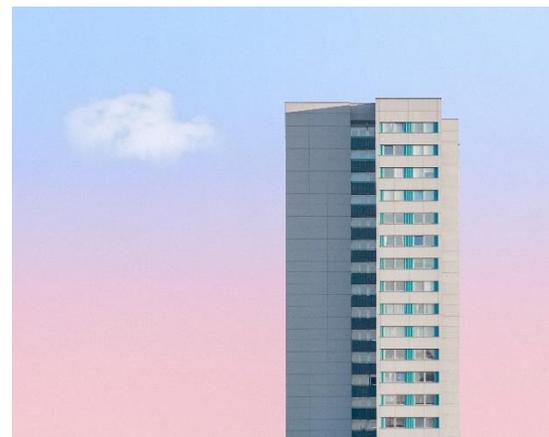
同じ築年、規模、間取りのマンションで…

立地は良いが、管理状態が不明  
(認定等の取得無し)



市場での評価が不明  
→購入や居住に不安が残る

立地はますます、管理が良好  
(マンション管理計画認定取得)



市場で評価されやすい  
→住みたい(住み続けたい)