

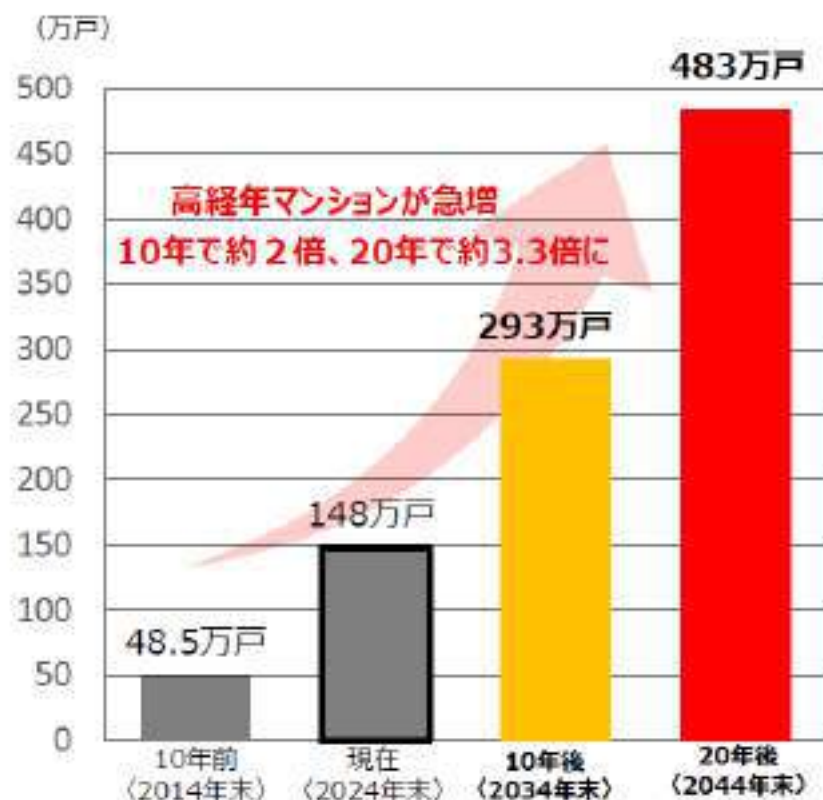
マンション管理計画認定制度について

長野県建築住宅課

マンションをめぐる「2つの老い」

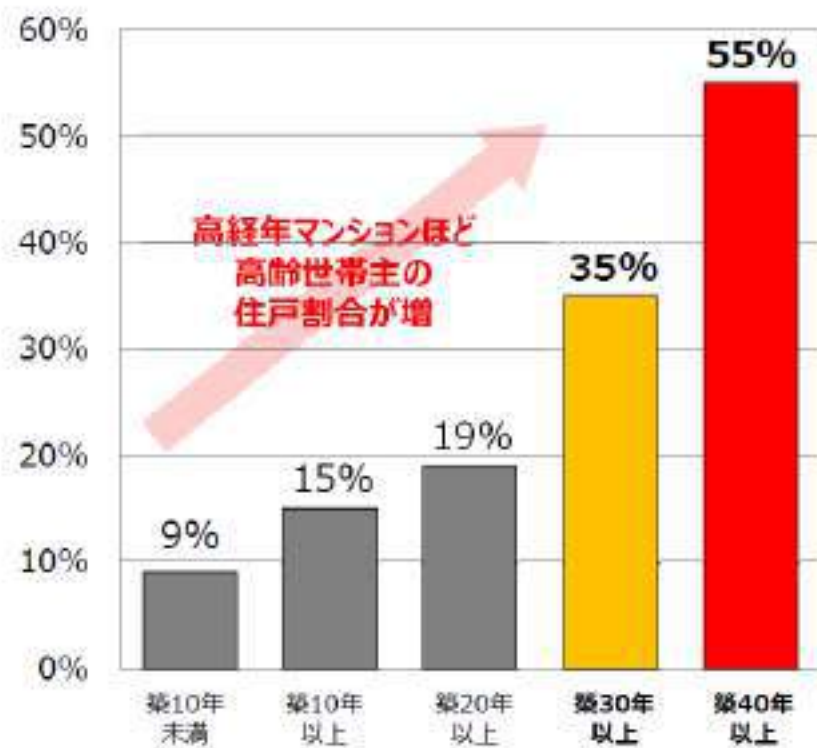
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

築40年以上のマンションストック数の推移



【出典】建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



【出典】令和5年度マンション総合調査

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和7年10月末時点における認定実績は3,070件(国土交通省が把握しているもの)。



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会を定期的に開催していること 等
- (4) その他
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等



管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化

- ・ 管理計画認定制度を通じ、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

メリット2：マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット3：認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乗せが実施される

メリット4：固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額される

管理計画認定の基準 (マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)	
○管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的開催されている
○管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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
○長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・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
○その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・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

フラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

フラット35

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (【フラット35】の借入金利から)
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債※における利率上乗せ

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。
- ※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

■債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

管理計画認定マンション	(参考) 管理計画認定を受けていないマンション
0.550%	0.500%

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）※
(管理計画認定を受けていないマンション)

約250万円



約275万円

+ 約25万円

※ マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

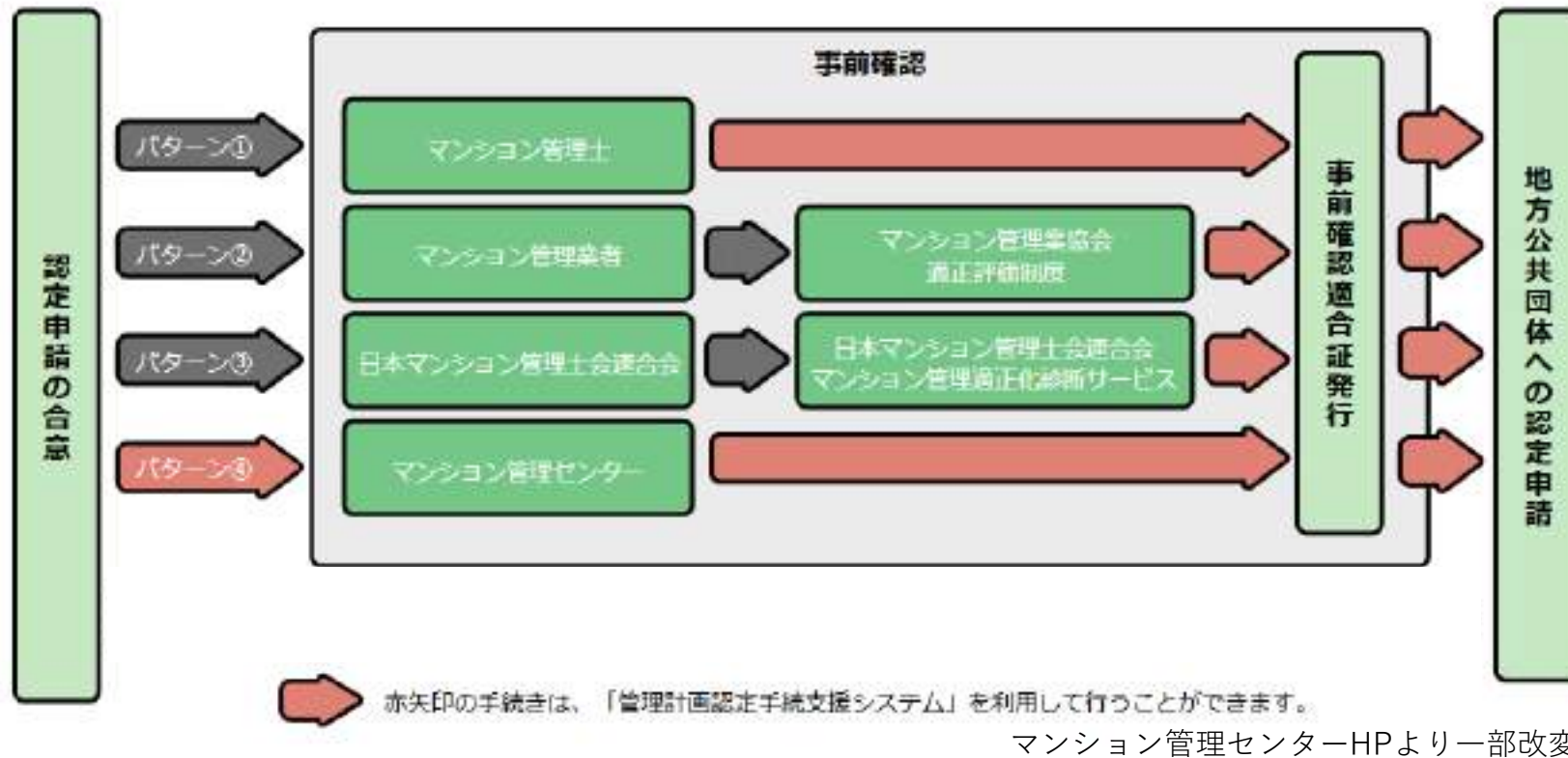
※ 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.550%、管理計画認定を受けていないマンションは0.500%と想定。

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準:1/3）で市町村の条例で定める。

※ 長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

認定手続きの流れ



- 自治体への申請前に事前確認により、事前確認適合証の発行を受けてください。
- システム利用料（10,000円）、事前確認審査料および県への手数料（4,000円）がかかります。
- 認定期間は5年間です（更新あり）

マンションの管理認定制度及び各評価サービス(概要)について

- 令和2年のマンション管理適正化法の改正によって、地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定することができる制度（「マンション管理計画認定制度」）が創設されたところ。管理組合による適切な管理運営のために、主に管理規約や長期修繕計画等の作成状況等の管理のソフト面を認定の要件としている。
- 一方、(一社)マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び(一社)日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」では、ソフト面に加え、建築・設備の点検状況など建物のハード面も審査対象としており、国の制度と相まってマンションの適正管理につなげてくねらい。

	制度名称	主体	概要	審査項目	評価	有効期間
法律に基づく制度	マンション管理計画認定制度	地方公共団体	適切なマンションの維持管理に必要な <u>管理者及び監事の選任、管理規約及び長期修繕計画の作成状況などソフト面</u> （管理組合の運営等）を評価	<u>16項目</u> ※ ※地方公共団体が独自に基準を追加することが可能	<u>認定</u> （取得有無）	<u>5年間</u>
業界団体の制度※	マンション管理適正評価制度	(一社)マンション管理業協会	管理組合の運営に関する事項に加え、 <u>建物・設備の法定点検、耐震診断及び耐震改修の実施の状況などハード面</u> や、 <u>消防訓練の実施等</u> を評価	<u>30項目</u> (5カテゴリ)	<u>6段階評価</u> (★なし～★×5)	<u>1年間</u>
	マンション管理適正化診断サービス	(一社)日本マンション管理士会連合会	管理組合の運営に関する事項に加え、 <u>建物・設備の法定点検、修繕工事の実施の状況などハード面</u> や、 <u>損害保険の付保状況等</u> を評価	<u>37項目</u> (12カテゴリ)	<u>3段階評価</u> (S・A・B)	<u>5年間</u>

※詳しくは各団体によるご案内やホームページ等をご確認ください。

マンション管理計画認定制度

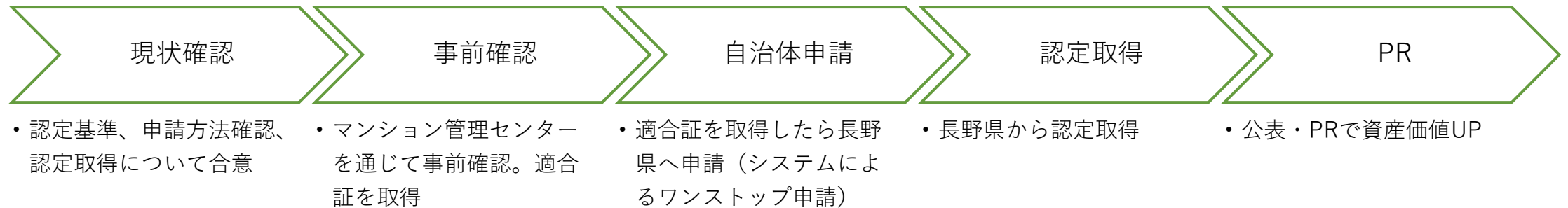
管理不全防止と資産価値維持に有効

認定を目指す過程で、管理規約や長期修繕計画の整備、乖離体制の見直しが進みます。これにより管理不全によるトラブルを防ぎ、マンションの資産価値を長期的に維持できます。

金融・評価面でメリット

認定を取得したマンションは、住宅金融支援機構の融資判断で優遇されます。また、不動産市場での評価が高まり、売却や賃貸時に有利になることが期待できます。

認定までの流れ まず何をする？



ご清聴いただきありがとうございました

長野県建築住宅課