

仙台市 マンション管理計画 認定制度について

令和5年6月10日
都市整備局住宅政策課



**Disaster-Resilient &
Environmentally-Friendly City**
>>>

- ① 管理計画認定制度について
- ② 仙台市の認定基準
- ③ 認定申請について
- ④ 認定後の各種手続き
- ⑤ 管理計画認定制度の運用
- ⑥ これまでの認定事例

① 管理計画認定制度について

管理計画認定制度について

○高経年マンション急増の見込みを踏まえ、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化を喫緊の課題として、令和4年4月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、「管理計画認定制度」が創設されました。

○「管理計画認定制度」では、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして、仙台市から認定を受けることができます。

○なお、この管理計画認定制度は「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体が運用することとなっており、仙台市では、令和4年9月に「仙台市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。



【マンション管理再生ポータルサイト】
制度概要はこちらから



**Disaster-Resilient &
Environmentally-Friendly City**

① 管理計画認定制度について

認定を受ける効果やメリット

○管理計画の認定を受けることで、次のような効果が期待されます。

- 区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれることにより、管理水準の維持向上が図れる
- 適正な管理水準で管理されており、将来にわたり長く使うことができるマンションとして、客観的に評価され、資産としての価値を守ることができる

○また、次のメリットを受けることができます。

- 『フラット35維持保全型』の借入金利引下げ
- 『マンション共用部分リフォーム融資』の借入金利引下げ
- 『マンションすまい・る債』の債券利率を上乗せ（令和5年度募集分から）
※上記は、いずれも（独）住宅金融支援機構におけるメリットです。
- マンション長寿命化促進税制の適用
※管理計画認定のほかに、長寿命化工事の実施等の要件があります。

② 仙台市の認定基準

仙台市の認定基準(国の基準と同じ)

管理規約	<ul style="list-style-type: none">① 管理規約が作成されていること② 災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、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 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
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none">④ 管理者等が定められていること⑤ 監事が選任されていること⑥ 総会が年1回以上開催されていること
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none">⑦ 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⑧ 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⑨ 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

② 仙台市の認定基準

仙台市の認定基準(国の基準と同じ)

長期修繕計画
の作成および
見直し等

- ⑩ 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総会にて決議されていること
- ⑪ 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
- ⑫ 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
- ⑬ 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
- ⑭ 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
- ⑮ 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
- ⑯ その他
- ⑰ 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

③ 認定申請について

申請方法

申請者

管理計画の認定申請ができるのは、原則として仙台市内の分譲マンションの管理組合の管理者等※です。（※総会等で選任された管理者、または管理組合法人の理事をいいます。）

有効期間

認定の有効期間は、5年間です。

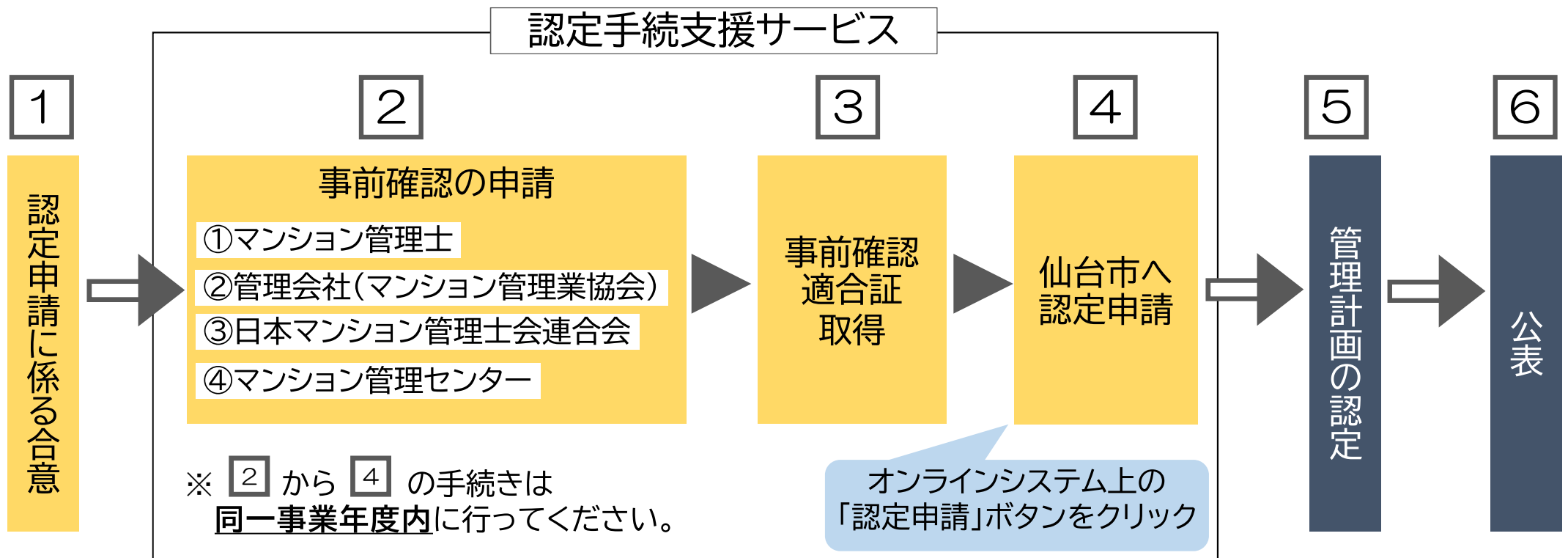
※認定の効力を継続する場合には、認定の更新申請が必要です。

事前確認

仙台市に申請する前に、（公財）マンション管理センターが実施する事前確認講習を受けたマンション管理士により、管理計画の内容確認（以下「事前確認」といいます。）を受ける必要があります。

③ 認定申請について

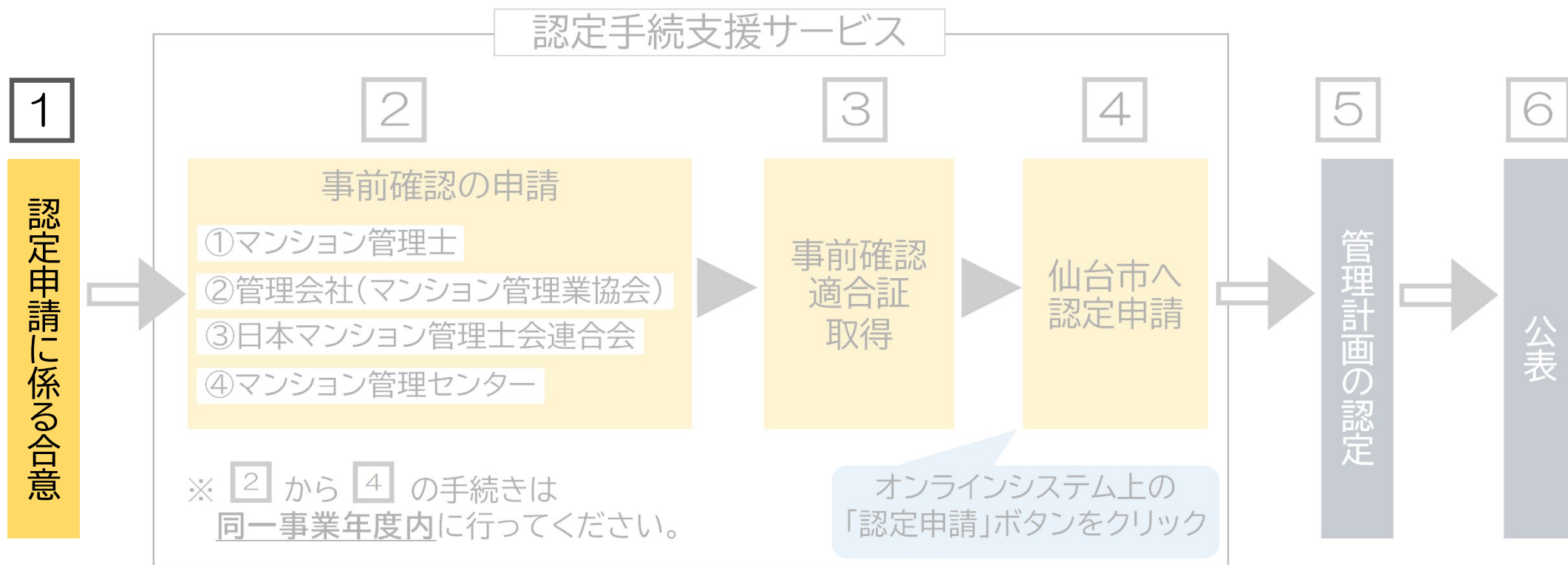
申請の流れ



事前確認から認定申請までの一連の手続きは、オンラインシステム「管理計画認定手続支援サービス」（以下「認定手続支援サービス」といいます。）を利用して行います。

③ 認定申請について

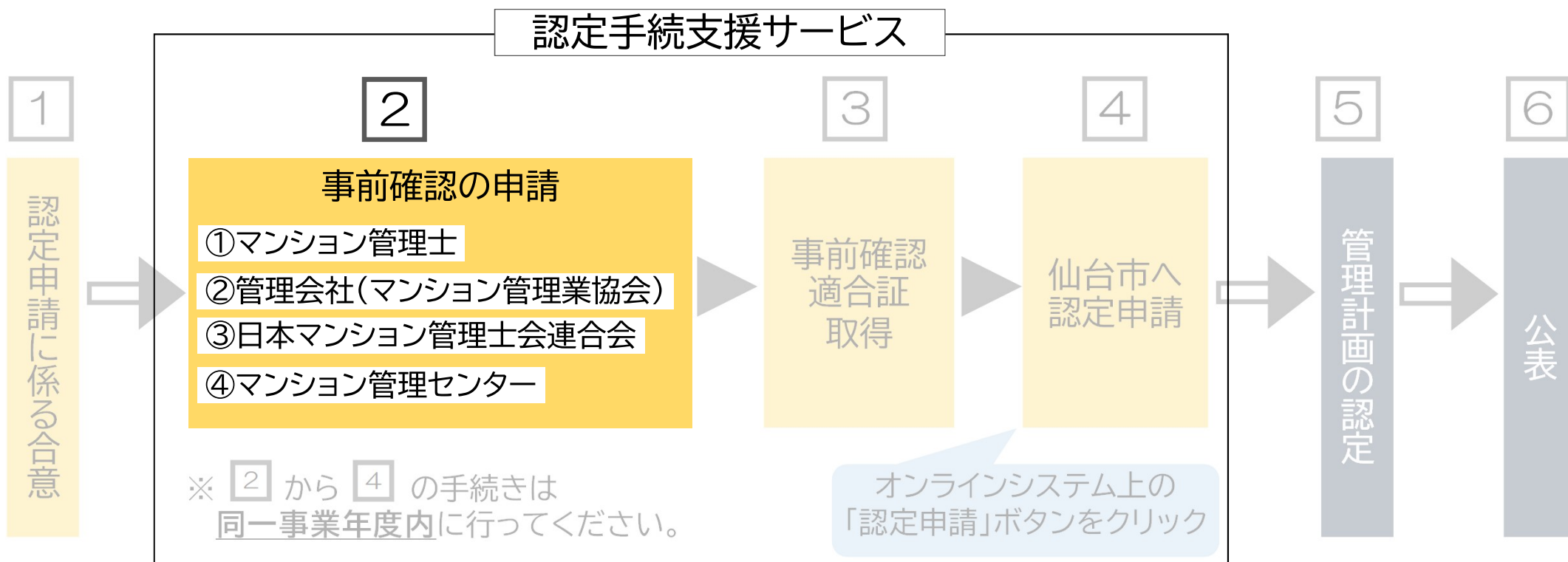
申請の流れ STEP.1



- 1 認定申請に係る合意
認定申請することについて、総会（臨時総会を含む）
で決議（普通決議）

③ 認定申請について

申請の流れ STEP.2

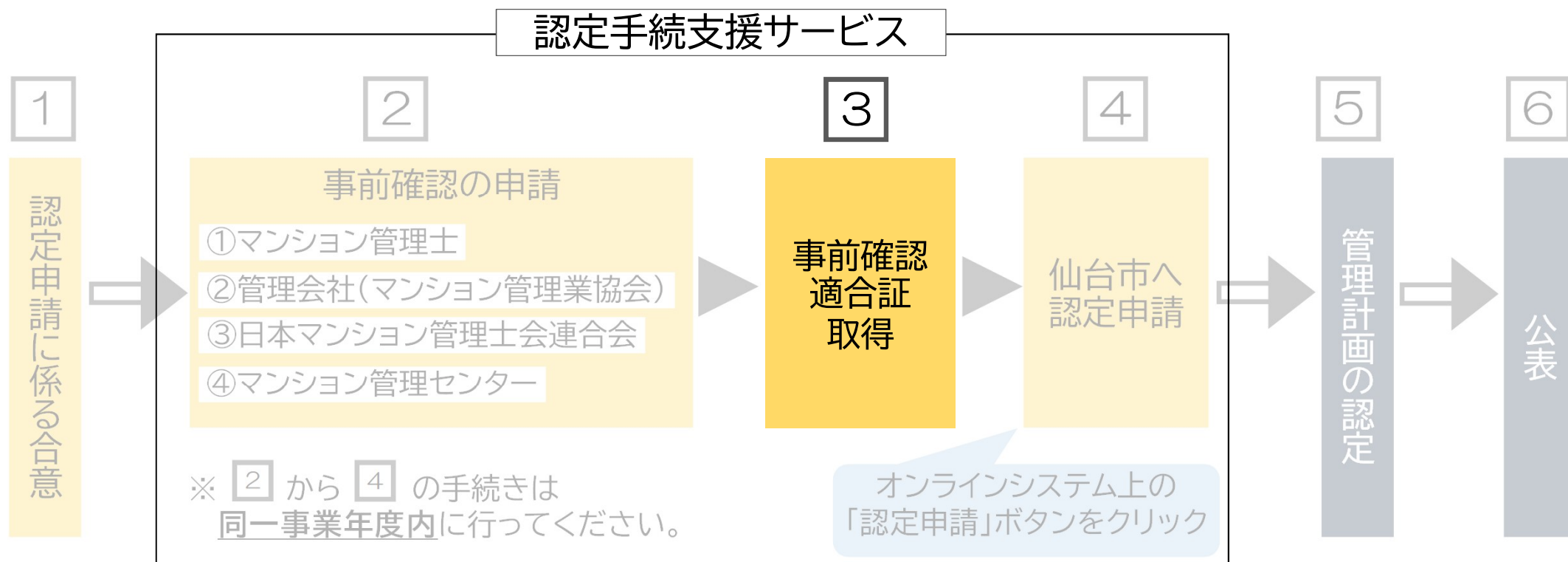


2 事前確認の申請

事前確認の申請は、4通りの方法があります。

③ 認定申請について

申請の流れ STEP.3



3 事前確認適合証の取得

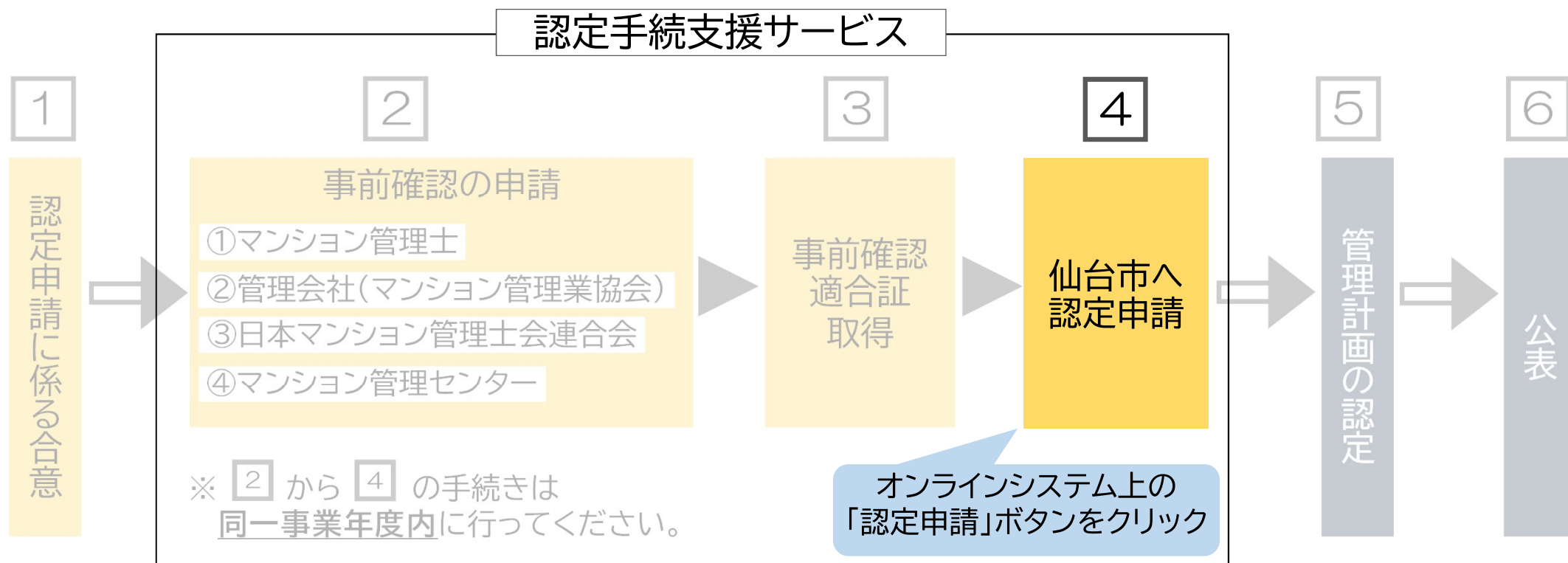
事前確認により、管理計画が認定基準を満たしていると認められると、認定手続支援サービスのオンラインシステムを通して、事前確認適合証が発行されます。



Disaster-Resilient & Environmentally-Friendly City

③ 認定申請について

申請の流れ STEP.4

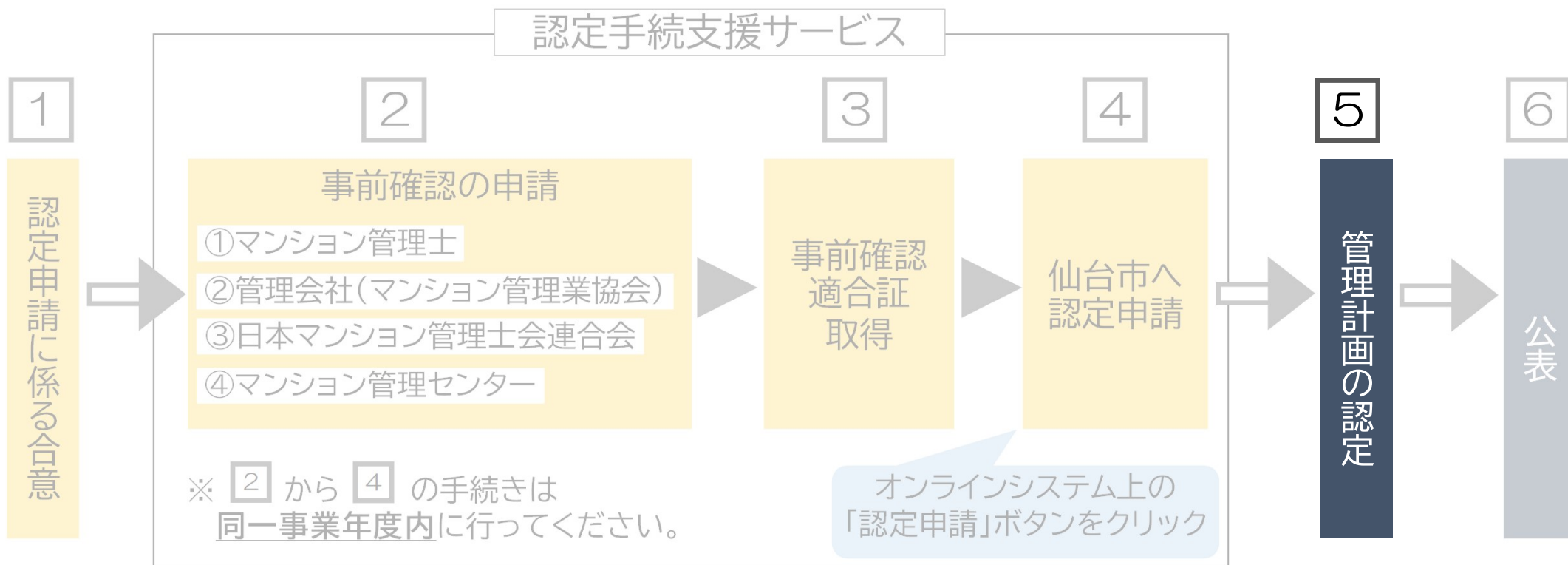


4 仙台市へ認定申請

認定手続支援サービスのオンラインシステム上の「認定申請」のボタンをクリックし、仙台市に認定の申請をしてください。

③ 認定申請について

申請の流れ STEP.5

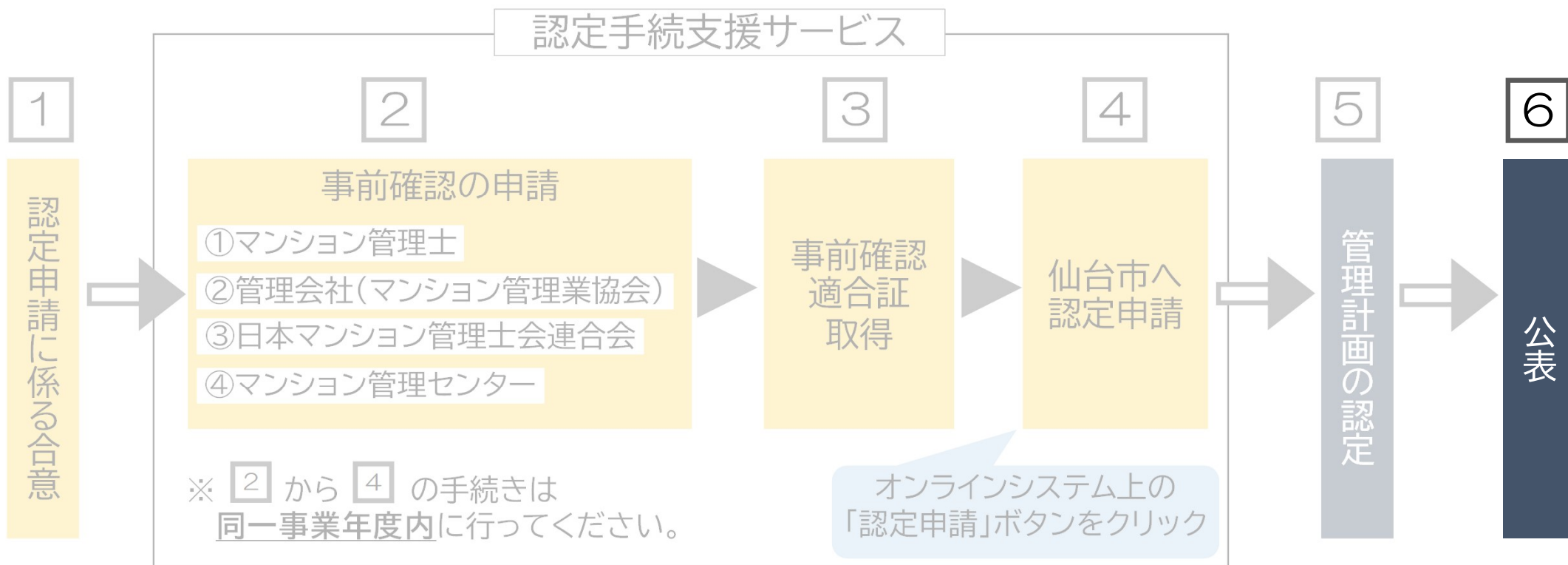


5 管理計画の認定

仙台市が申請内容の審査を行った後、認定通知書を、郵送にて送付します。

③ 認定申請について

申請の流れ STEP.6



6 公表

事前確認の申請の際、公表について同意したマンションは、マンション管理センターの閲覧サイト、仙台市ホームページにおいて、認定を受けた旨を公表します。

③ 認定申請について

事前確認の申請の際の注意事項

事前確認と仙台市への認定申請は、同じ事業年度内に行う必要があります。

事前確認には1～2か月程度の審査期間が必要となりますので、事前確認の申請時期にご留意いただくようお願いいたします。

③ 認定申請について

認定に要する費用

仙台市への申請手数料は無料です。

(ただし、認定手続支援システムの利用料※¹や事前確認審査料※²が別途かかります。)

※1 認定手続支援システム利用料10,000円（令和5年4月現在）

※2 事前確認審査料は、事前確認依頼先に確認してください。

④ 認定後の各種手続き

認定の更新

認定の更新

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年間であるため、認定の有効期間内に認定の更新を行うことで認定の効力を継続することができます。

※更新を行わない場合は、認定の効力を失います。

更新の申請時期

認定の有効期間満了日の前日から起算して1カ月前
～ 認定の有効期間内

申請の流れ

当初の認定申請時と同様です

④ 認定後の各種手続き

その他の手続き等

管理状況の報告

仙台市から報告を求められた時は、管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書により、報告を行ってください。

改善命令

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。

管理の取りやめ

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、申出書により、届け出てください。

認定の取消し

改善命令に従わないときや、虚偽その他不正な手段により認定を受けたとき、等に該当する場合、認定を取り消すことがあります。



Disaster-Resilient &
Environmentally-Friendly City

⑤ 管理計画認定制度の運用

本市における制度運用について

仙台市マンション管理適正化推進計画(令和4年9月)

…マンションの適正な管理のあり方を明確にすることで、区分所有者の管理に対する理解を深めるとともに、関係団体との連携のもと、本市によるマンションの管理の適正化に向けた取り組みを記載したもの

仙台市マンション管理計画の認定に関する要綱(令和4年9月)

…管理計画の認定事務について、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則に定めるもののほか、必要な事項を定めるもの

仙台市マンション管理計画認定制度申請の手引き(令和4年10月)

…仙台市における基本的な手続きの流れや取り扱いを分かりやすく記載したもの

⑤ 管理計画認定制度の運用

認定取得に取り組む管理組合への支援

★運用開始に併せて、認定取得に取り組む管理組合を支援できるよう、「分譲マンションの管理に関する相談員派遣事業」の相談内容を管理計画の認定基準に対応させる見直しを行いました。

認定取得に向けて取り組まれる際には、ご相談ください

管理計画
認定マンション



マンション名
〇〇〇マンション仙台青葉

認定期間
〇年〇月〇日～〇年〇月〇日

仙台市



Disaster-Resilient &
Environmentally-Friendly City

⑥ これまでの認定事例－1

認定日	令和5年5月15日
マンション名	ライオンズ仙台レジデンス
所在地	宮城野区榴ヶ岡103-3
棟数・戸数、建築年次	1棟・108戸、2014年



～管理組合理事長様の声～

Q. 認定申請のきっかけは何でしたか？

マンションの評価点や改善点を知り、取り組みを強化する機会になると考えました。

Q. 申請にあたり苦勞した点や課題点は？

申請内容が専門的であるため、一人での申請は困難な面もありました。

Q. 認定を受けた感想

仙台市で初めて認定をうけたこともあり光榮に思います。日頃より維持管理に協力頂いている居住者に感謝しています。今後も管理組合としてしっかり取り組んでいく必要性を感じました。

Q. マンションのPRポイント

震災に対する意識が高いこと（防災訓練実施、防災井戸、備蓄倉庫内に防災備蓄品がしっかり準備されている、大雨対策の止水板など）、将来を見据えた管理計画に取り組んでいることです。

⑥ これまでの認定事例－2

認定日	令和5年5月15日
マンション名	ライオンズマンション北仙台
所在地	青葉区昭和町5-51
棟数・戸数、建築年次	1棟・114戸、1989年



～管理組合理事長様の声～

Q. 認定申請のきっかけは何でしたか？

管理会社から仙台市のマンション管理計画認定制度についての紹介があり、申請することになりました。

Q. 申請にあたり苦勞した点や課題点は？

先に（一社）マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」に評価申請を行っていたので、管理計画認定への申請に関して、特に苦勞した点等はありませんでした。

Q. 認定を受けた感想

「マンション管理適正評価制度」での五ツ星評価取得と合わせ、マンション管理計画認定取得により、管理組合・管理会社への評価が得られ、資産価値が認められたと感じています。

Q. マンションのPRポイント

築年数は経っていますが、共有物として組合員・住人の理解と協力により管理状況は良好で、「マンション管理適正評価制度」では、宮城県第一号の最高五ツ星評価を取得しています。



【参考】長寿命化促進税制について

マンション長寿命化促進税制の概要

国土交通省資料
より抜粋

- 管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化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が減額されます。
- 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こととなります。

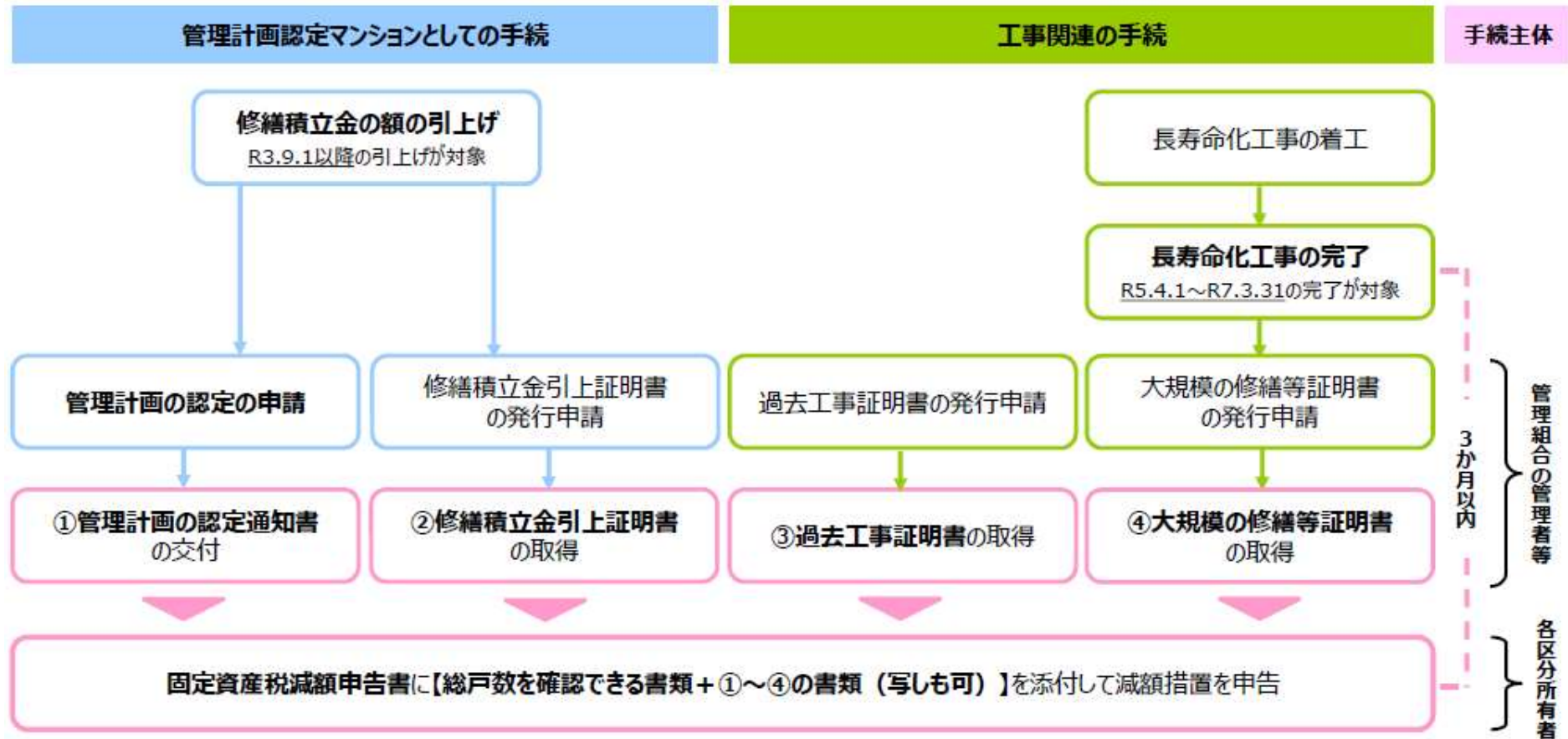
減税措置の概要

■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を取得したマンション ※管理計画の認定基準未満から認定基準以上に <u>修繕積立金を上げた場合のみ</u> 減税の対象となります。
■工事要件	長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)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 ・工事完了日の翌年1月1日までに管理計画の認定を取得すること

【参考】長寿命化促進税制について

税制の適用申告までの標準的な手続フロー

国土交通省資料
より抜粋



- ①~④の証明書は、管理組合の管理者等が取得し、その写しを、総戸数を確認できる書類とあわせて、各区分所有者に配付することが考えられます。
- この場合、各区分所有者は、管理組合の管理者等から配付された書類を、固定資産税減額申告書に添付し、市町村等の窓口へ減額措置を申告します。

【参考】長寿命化促進税制について

よくあるご質問(国土交通省HPより)

質問	回答
固定資産税は何年間減額されるのでしょうか。	<u>工事完了日の属する年の翌年の1月1日</u> （工事完了日が1月1日の場合は同日）を賦課期日とする年度分の固定資産税が、 <u>1年間減額</u> されます。
長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施とは、3つの工事を一体で行っている必要があるのでしょうか。	<u>過去に3つの工事を</u> 全て実施している必要がありますが、 <u>一体で行っている必要はありません</u> 。実施時期が異なっている場合もマンション長寿命化促進税制の対象となります。
対象となる長寿命化工事は、1つでも実施していれば良いのでしょうか。また、給排水管工事などは対象になるのでしょうか。	屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事の <u>3つの工事を一体で実施</u> した（※）場合が対象となります。 同時に給排水管工事や鉄部塗装等の他の工事を実施しても差し支えはありませんが、屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事の3工事を全て一体で実施する必要があります。 （※） <u>一の工事請負契約</u> であることや <u>一の総会決議で工事実施が決議</u> されているなど、3つの工事が一体として扱われる工事であることが必要です

【参考】長寿命化促進税制について

質問	回答
<p>管理計画の認定は、いつまでに取得する必要があるのでしょうか。 工事完了後に取得しても良いのでしょうか。</p>	<p>工事完了後に取得しても問題ありませんが、<u>固定資産税の賦課期日（1月1日）時点</u>、かつ、税制適用の申告時点（工事完了後3か月以内）で、管理計画の認定を取得する必要があります。</p> <p>なお、認定の取得にあたっては、自治体等の審査期間が一定程度必要となりますので、ご留意下さい。</p>
<p>「修繕積立金の額を管理計画の認定基準未滿から当該基準以上に引き上げていること」の「修繕積立金の額」とは、今現在毎月積み立てている修繕積立金の額を指しているのでしょうか。</p>	<p>管理計画の認定基準を満たすか判断する際と同様に、長期修繕計画の<u>計画期間全体での修繕積立金の平均額</u>のことを言います。</p> <p>算出方法については、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。</p>
<p>マンション長寿命化促進税制の申告は管理組合で一括して行うのでしょうか。</p>	<p>減税措置の申告は、管理組合単位ではなく納税義務者ごと（<u>区分所有者ごと</u>）に行うこととなります。</p> <p>なお、申告の際に添付する証明書（P.23の①～④）については、<u>管理組合で取得し、証明書の写しを納税義務者（区分所有者）に配布</u>することも可能です。</p>