

横浜市

管理計画認定制度 認定申請の手引き

令和4年10月作成

横浜市建築局住宅部住宅再生課

目次

1	管理計画認定制度の概要	
(1)	管理計画認定制度とは	1
(2)	認定を受けることによるメリット	1
(3)	認定の有効期間	1
2	認定基準について	2
3	申請について	
(1)	申請者	3
(2)	申請方法	3～7
(3)	必要書類（事前確認時に提出）	8～9
(4)	認定申請手数料	9～10
4	認定後について	
(1)	公表の有無	10
(2)	管理計画の更新	11
(3)	管理計画の変更	11
(4)	その他の注意事項 （申請の取下げ、管理の取りやめ、報告の徴収、改善命令、認定の取消し）	11～12
5	相談窓口	13
	（参考）認定基準チェックシート	14～16

この手引きは、国土交通省作成の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）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」に基づき、横浜市における認定申請方法などをご案内するものです。

国土交通省のガイドラインは、以下のホームページで公開されています。

<https://2021mansionkan-web.com/>（国土交通省：マンション管理・再生ポータルサイト）

1 管理計画認定制度の概要

(1) 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を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度（※）です。

※ 令和4年4月に改正法が施行された「マンション管理適正化法」により新たに創設された制度です。

(2) 認定を受けることによるメリット

① 適正に管理されているマンションとして、 売買時に市場で評価されることが期待されます。
② 次の住宅金融支援機構の金利が優遇されます。（令和4年10月時点） マンション共用部分リフォーム融資 ・ 管理組合が大規模修繕工事を行う際に利用できる融資制度 ・ 認定を受けたマンションは金利が年0.2%引き下げられます。 ※マンションすまい・る債の積立を行っていれば、年0.4%に拡大されます。 マンションすまい・る債 ・ 管理組合が修繕積立金を計画的に積立てる際に利用できる債券 ・ 認定を受けたマンションが債券を購入する際、利率が上乘せされます。 ※令和5年度募集分から 【フラット35】維持保全型 ・ 認定マンションを購入する際に、購入者が利用できる住宅ローン ・ 認定マンションを購入する際、当初5年間の金利が年0.25%引き下げられます。 ・ マンションを売却する方にとっては、認定を受けていることが他の物件との差別化につながります。
③ 認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状況を把握し、 管理運営を見直す機会となります。 ・ 例えば、将来のために、認定基準を踏まえた長期修繕計画の見直しや 修繕積立金の値上げなど、これまでの管理を見直すことが考えられます。

(3) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間です。

5年ごとに認定の更新を受けることで、有効期間も更新されます。

2 認定基準について

次の 17 項目を全て満たした管理計画を横浜市が認定します。

お住まいのマンションの状況が認定基準を満たしているかどうか、

認定基準チェックシート（本手引き 14～16 ページ）も併せてご確認ください。

管理組合の運営	①管理者等及び監事が定められている ②集会（総会）が年 1 回以上開催されている
管理規約	③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 ④緊急時等における専有部分の立ち入り ⑤修繕等の履歴情報の保管 ⑥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	⑦管理費と修繕積立金の区分経理がされている 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 ⑨直前の事業年度の終了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
長期修繕計画の作成及び見直し等	⑩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額が集会（総会）で決議されている ⑪長期修繕計画の作成又は見直しが 7 年以内にされている ⑫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 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 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 ⑮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	⑯組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年 1 回以上内容の確認が行われている ⑰横浜市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

※ 認定基準の詳細については、国土交通省作成の「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。

※ 国の基準と同じであり、横浜市独自の追加基準はありません。

3 申請について

(1) 申請者

本制度は分譲マンションが対象です。

申請は管理組合の管理者等（※1）が行います。

マンション内に複数の管理組合がある場合（※2）は、全体管理組合や団地管理組合の管理者等が申請者となります。

※1 総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事

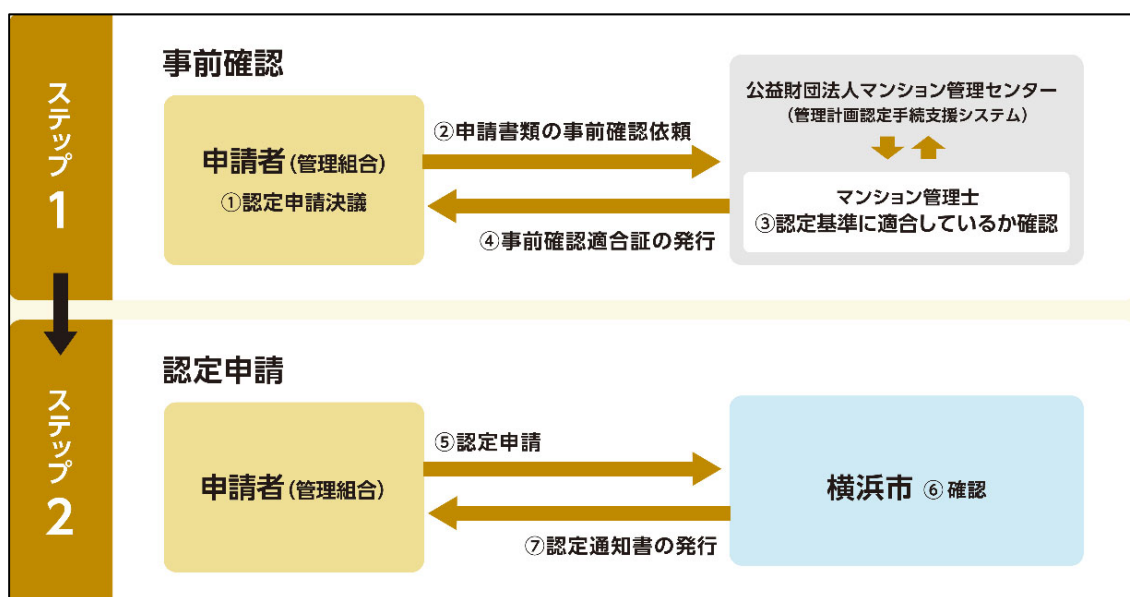
※2 店舗など住宅の用途以外を含む「複合用途型マンション」や一団地内に複数の建物が存在する「団地型マンション」の場合

(2) 申請方法

次の「申請の流れ」と「各手続きについて」をご確認ください。

横浜市では、事前確認から認定申請まで、オンライン（管理計画認定手続支援システム）で行います。

申請の流れ（イメージ図）



「管理計画認定手続支援システム」の利用方法については、

(公財) マンション管理センターへお問い合わせください。

URL : https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

TEL : 03-6261-1274 メール : shien-service@mankan.or.jp

各手続きについて

①認定申請決議

認定申請にあたっては、その旨を管理組合の集会（総会）で決議を得ます。

②申請書類の事前確認依頼

申請決議後、作成した管理計画が認定基準を満たしているかどうか、
横浜市への申請の前に、（公財）マンション管理センターの事前確認講習を受けた
マンション管理士による事前確認（※）が必要です。

※ 事前確認は4パターンあります。

詳しくは本手引き5～7ページ【事前確認のパターン】をご確認ください。

③認定基準に適合しているか確認（事前確認パターン①の場合）

管理計画認定手続支援システム（※1）に必要事項を入力し、
必要書類（※2）をアップロードします。入力された内容と書類について、
（公財）マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士が、
認定基準を満たしているか確認します。

※1 管理計画認定手続支援システムの利用方法は、（公財）マンション管理センター
作成の「利用案内」を必ずご確認ください。横浜市のHPにも掲載しています。

※2 必要書類は本手引き8ページ（3）必要書類（事前確認時に提出）をご確認ください。

④事前確認適合証の発行

事前確認の結果、認定基準を満たすと認められたものについては、システム上で
（公財）マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行され、メールで
通知されます。

⑤横浜市へ認定申請

適合通知メールが届いたら、管理計画認定手続支援システムで「事前確認適合証」
をダウンロードした上で、「認定申請」ボタンを押すことで、横浜市へ認定申請を
行います。（※）

※ 認定申請書がシステム上で自動作成されます。

⑥横浜市への事務手数料の支払

認定申請にあたっては、事務手数料（※）の納付が必要です。

手数料の「納入通知書」を申請者様宛に郵送しますので、お近くの指定金融機関でお支払いください。

手数料が納付されたことを確認した後に、横浜市で内容確認を開始します。

※ 横浜市への事務手数料は本手引き 9 ページ（4）認定申請手数料をご確認ください。
なお、一度申請を受け付けた場合には、原則として手数料は返還できません。

⑦認定通知書の発行

内容に問題がなければ、横浜市から認定通知書（市長印入り）を郵送します。

※ 認定されると認定完了メールが届き、システム上でも認定通知書（見本）がダウンロードできるようになりますが、正式な認定通知書ではありませんのでご注意ください。

【事前確認のパターン】

横浜市への認定申請の前に、（公財）マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士が、認定基準を満たしているか事前確認を行います。事前確認は、次の 4 パターンがあります。

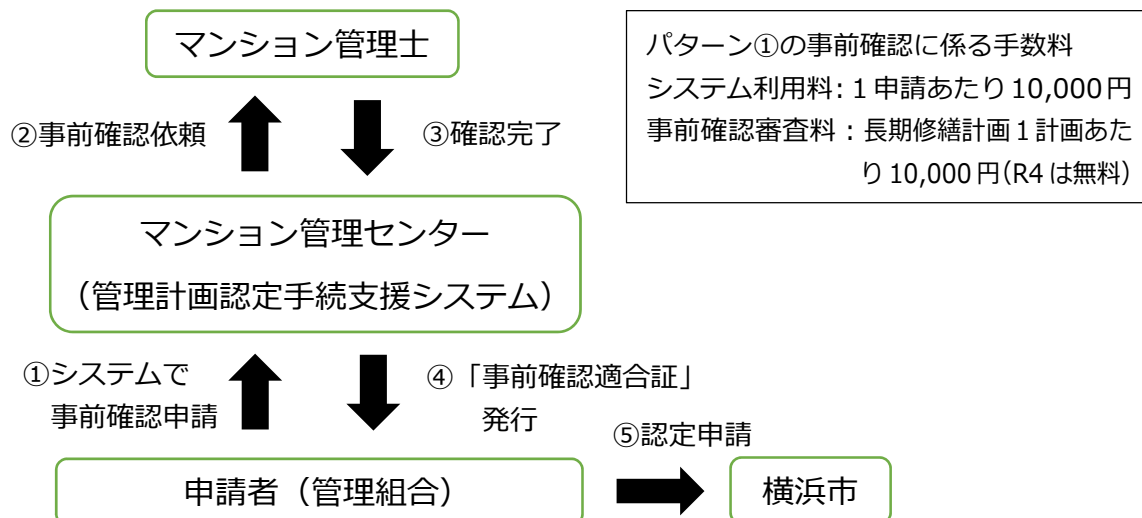
各申請の流れは、本手引き 6 ～ 7 ページをご確認ください。

事前確認審査料の支払方法など手続きの詳細については、各問合せ先へご確認ください。

パターン①	マンション管理センターに直接依頼する 問合せ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274
パターン②	マンション管理士（※）に依頼する 問合せ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274
パターン③	管理委託先（マンション管理業協会）に依頼する 問合せ先：（一社）マンション管理業協会 03-3500-2721 もしくは委託先の管理会社など
パターン④	日本マンション管理士会連合会に依頼する 問合せ先：（一社）日本マンション管理士会連合会 03-5801-0843

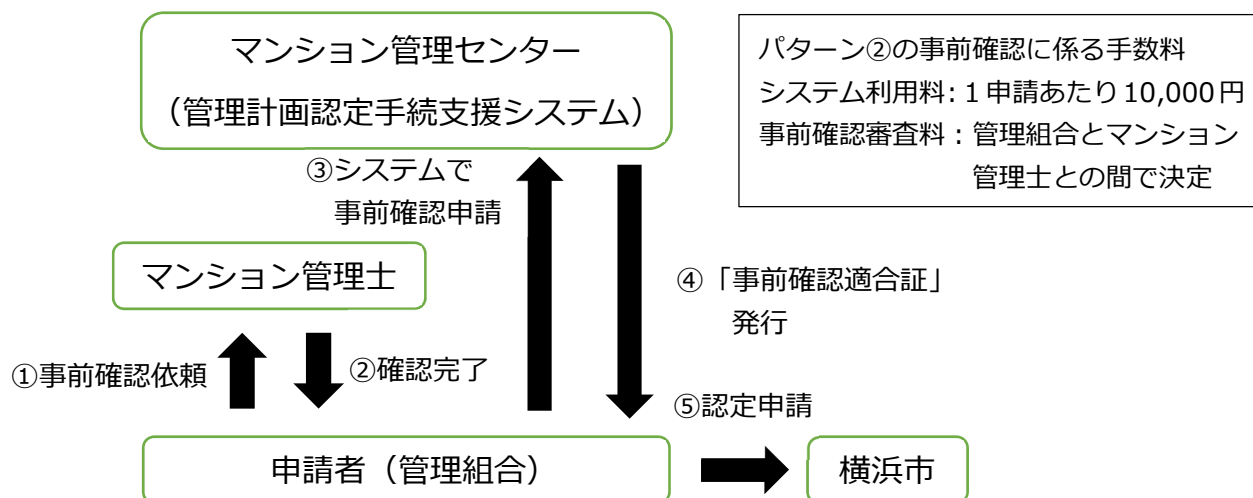
※ 申請マンションの区分所有者及び管理委託先の担当者であるマンション管理士は、当該マンションの事前確認はできませんのでご注意ください。

パターン①：(公財) マンション管理センターに直接依頼する



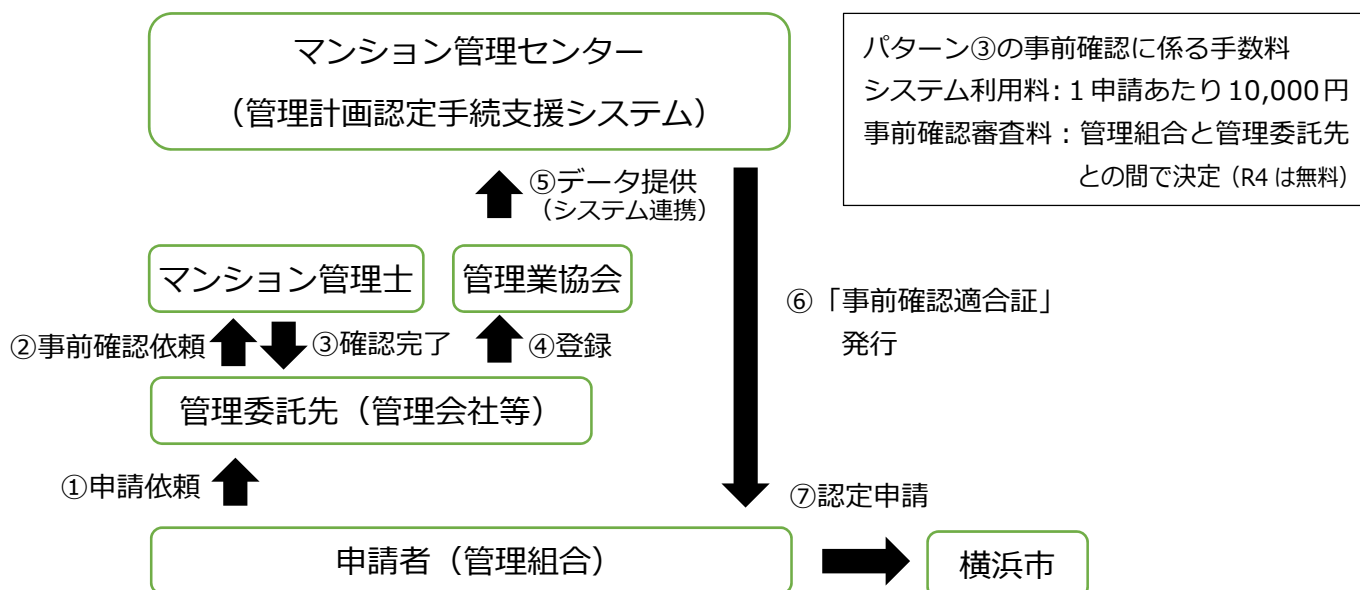
パターン②：マンション管理士(※)に依頼する

※ 申請マンションの区分所有者及び管理委託先の担当者であるマンション管理士を除く



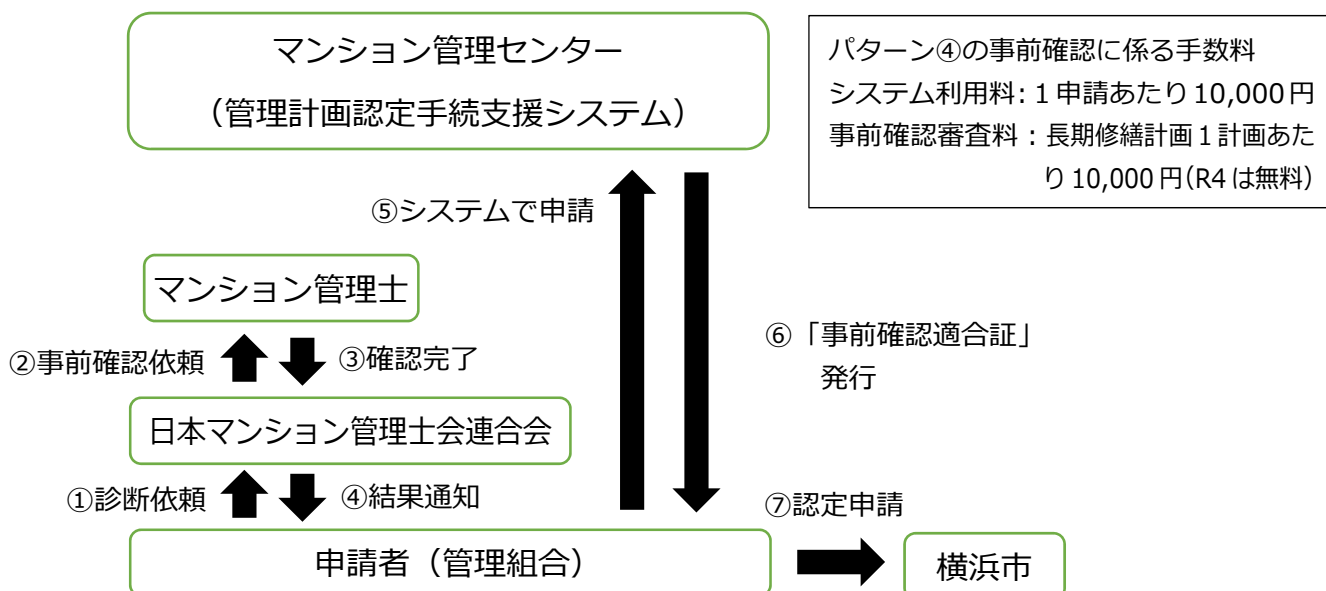
パターン③：管理委託先（マンション管理業協会）に依頼する

（（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」と併せて申請する場合）



パターン④：日本マンション管理士会連合会に依頼する

（（一社）日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する場合）



(3) 必要書類（事前確認時に提出）

認定基準チェックシート（本手引き 14～16 ページ）も併せてご確認ください。

※ 必要書類の詳細については、国土交通省作成の「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。

また、書類が認定基準に合致しているか、マンション管理士に聞くことができる相談窓口もあります。

<p>マンション管理計画認定制度相談ダイヤル （一社）日本マンション管理士会連合会 問合せ先：03-5801-0858 受付時間：月～金 午前 10 時～午後 5 時（土日祝除く） 電話対応者：原則として、相談者の地元の都道府県マンション管理士会の相談員</p>
--

必ず提出いただく書類	書類で確認する内容
①集会（総会）の 議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定申請を行うことの決議 ・ 管理者等を選任することの決議（※1） ・ 監事を置くことの決議（※1） ・ 長期修繕計画の作成又は変更の決議（※1） ・ 認定申請日の直前に集会（総会）が開催されている（※2）
②管理規約の写し	管理規約が作成され、以下について定められている <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急時等における専有部分の立ち入り ・ 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
③貸借対照表 ④収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議されている（※3） ・ 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分されている ・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
⑤直前の事業年度の各月に おける組合員の修繕積立金 滞納額が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金の3か月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である
⑥長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 作成又は見直しが7年以内に行われている ・ 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（※4） ・ 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ・ 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」（※5）に準拠して作成されている ・ 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない（※6） ・ 最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている。
⑦組合員名簿（区分所有者名簿） 及び居住者名簿の表明保証書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記の名簿を備えており、年1回以上更新している

- ※ 1 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者等の選任や監事の設置及び長期修繕計画の作成又は変更を行ったことを証する書類（理事会の議事録の写しなど）の提出も必須です。
- ※ 2 災害又は感染症の感染拡大等への対応として年1回集会を開催できなかった場合は、その状況が解消された後遅滞なく集会を招集していることが確認できる書類が必要となります。
- ※ 3 当該直前の事業年度がない場合は、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書が必要となります。
- ※ 4 マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写しなどが必要となります。
- ※ 5 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」は、※6の下に記載の国土交通省ホームページをご確認ください。
- ※ 6 国土交通省の「修繕積立金ガイドライン」を基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書が必要となります。

国土交通省の「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」及び「修繕積立金ガイドライン」は、以下のホームページで公開されています。
<https://2021mansionkan-web.com/>（国土交通省：マンション管理・再生ポータルサイト）

(4) 認定申請手数料

横浜市への申請の際に必要な手数料の額は、次の通りです。(※1)

新規または更新申請

事務手数料 (※2)	加算手数料 (※3)
3,900 円	1,700 円

※1 新規または更新申請については、上の横浜市の手数料に加えて、

マンション管理センター等への手数料が発生します。

※2 「納入通知書」や「認定通知書」の郵送料が別途かかります。

※3 認定申請に含まれる長期修繕計画の数に応じて手数料が加算されます。

(団地型マンション等で棟が複数あり、長期修繕計画が複数ある場合 など)

手数料の計算例①：長期修繕計画が1つのマンションで、
事前確認をパターン①（マンション管理センターへ直接依頼）で行った場合

○マンション管理センターへの手数料

10,000 円（システム利用料）+ 10,000 円（事前確認審査料）= 20,000 円

○横浜市への認定申請手数料

3,900 円（事務手数料） ⇒ 合計 23,900 円 + 認定通知書等の郵送料

手数料の計算例②：長期修繕計画が3つあるマンションで、

事前確認をパターン①（マンション管理センターへ直接依頼）で行った場合

○マンション管理センターへの手数料

10,000 円（システム利用料）+ 30,000 円（事前確認審査料）= 40,000 円

○横浜市への認定申請手数料

3,900 円（事務手数料）+ 1,700 円×2（加算手数料）= 7,300 円

⇒ 合計 47,300 円 + 認定通知書等の郵送料

変更申請(横浜市へ直接申請 詳しくは本手引き 11 ページ 4(3)管理計画の変更をご確認ください)

変更内容	審査・事務手数料(※1)	加算手数料(※2)
長期修繕計画	9,400 円	5,000 円
管理規約	3,900 円	2,700 円
長期修繕計画・管理規約以外	1,900 円	900 円

※1 「納入通知書」や「認定通知書」の郵送料が別途かかります。

※2 認定申請に含まれる長期修繕計画や管理規約等の数に応じて手数料が加算されます。

(団地型マンション等で棟が複数あり、長期修繕計画等が複数ある場合 など)

手数料の計算例：認定後、長期修繕計画3つと管理規約3つを変更する場合

○横浜市への変更認定申請手数料

9,400 円 (長期修繕計画の変更に係る事務手数料)

+5,000 円×2 (長期修繕計画の変更に係る加算手数料)

+3,900 円 (管理規約の変更に係る事務手数料)

+2,700 円×2 (管理規約の変更に係る事務手数料)

⇒ 合計 28,700 円+認定通知書等の郵送料

4 認定後について

(1) 公表の有無

申請の際に認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションは、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトや横浜市のHPで、マンション名・所在地・認定コードについて公表されます。

管理計画認定マンション閲覧サイト(マンション管理センター作成)

<https://publicview.mankannet.or.jp/>

(2) 管理計画の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。

従前の認定の有効期間の満了日までに更新の認定申請を行ってください。

※ 更新の認定申請に係る手続きは、新規の認定申請と同じです。

(3) 管理計画の変更

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を横浜市の窓口へ提出してください。ただし、軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありません。

