

**高知市**  
**マンション管理計画認定制度**  
**申請の手引き**

**令和5年12月**

**高知市住宅政策課**

## 目次

### I 制度の概要

- 1 マンション管理計画認定制度とは…………… P 1
- 2 認定を受けるメリット…………… P 1

### II 認定の申請について

- 1 申請の流れ・方法…………… P 2
- 2 認定基準・添付書類…………… P 4
- 3 申請者…………… P 6
- 4 有効期間…………… P 6
- 5 申請費用等…………… P 6

### III 認定後の各種手続き

- 1 認定の更新…………… P 7
- 2 認定内容の変更…………… P 7
- 3 軽微な変更…………… P 8
- 4 その他の手続等…………… P 9

### IV その他

- 各種相談窓口…………… P 10



## I 制度の概要

本手引きは、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 及び第 5 条の 4 に基づく、マンションの管理計画の認定制度について、高知市における基本的な手続きの流れ等を記載しています。

### 1 マンション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、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、そのマンションの管理組合に対し、地方公共団体が適切な管理計画を持つマンションとして認定する制度です。

本制度は「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認定を行うものであり、高知市では、令和 5 年 12 月に「高知市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

この制度を通じ、管理組合によるマンション管理の適正化に向けた取り組みの推進や、認定を受けたマンションが市場で高く評価されるなどのメリットが期待されるほか、高知市内の良好な住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

### 2 認定を受けるメリット

管理計画の認定を受けることで、以下の様なメリットが期待されます。

(1)区分所有者の適正なマンション管理への意識の向上や、マンションの管理水準の維持向上が図れる。

(2)適正な管理水準で管理されているマンションとして、客観的に評価されるため、市場において適正に評価され、資産としての価値を守ることができる。

(3)住宅金融支援機構の融資・金融商品等の金利が優遇される。

- 『フラット 35 維持保全型』の借入金利を引下げ
- 『マンション共用部分リフォーム融資』の借入金利を引下げ
- 『マンションすまい・る債』の債券利率を上乗せ

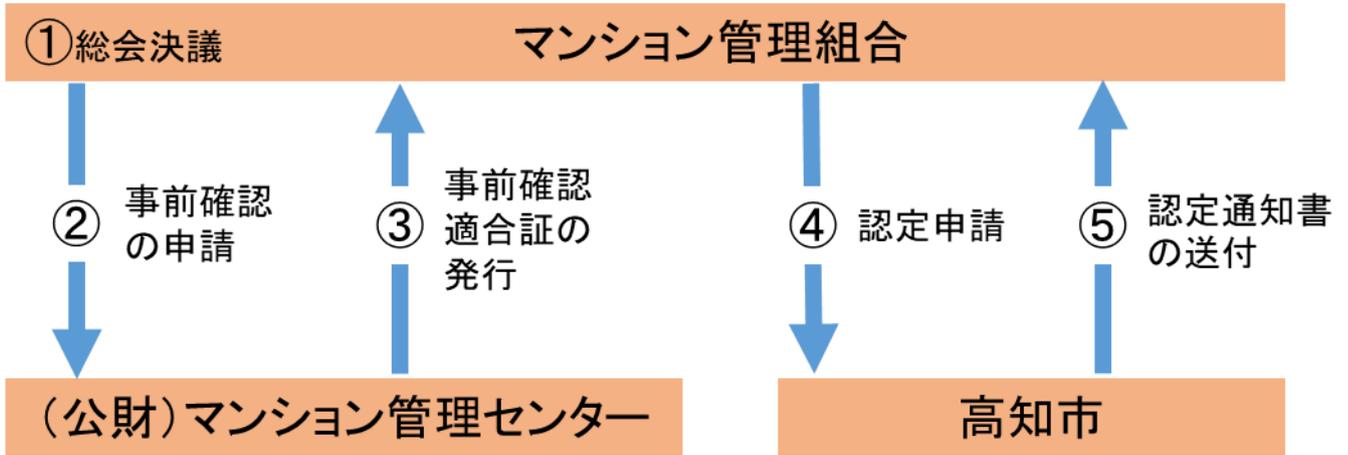
(4)固定資産税の減額措置

認定後に長寿命化に資する大規模工事（※2 回目以降）を行った場合の翌年度分(100㎡まで)が減額されます。

- 築後 20 年以上が経過している 10 戸以上のマンションが対象
- 減額措置期間：令和 5 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日
- 減額割合：1/3

## II 申請について

### I 申請の流れ・方法



#### ①総会決議

認定申請を行うことについて、マンションの管理組合の総会（臨時総会等を含む）で決議しておく必要があります。

#### ②事前確認の申請

高知市へ認定申請をする前に、(公財)マンション管理センターへ事前確認の申請をする必要があります。申請は、次の4通りの方法があります。

- パターン① 事前講習を受けたマンション管理士に依頼
- パターン② 管理会社（マンション管理業協会）に依頼  
（マンション管理適正評価制度と併用申請可）
- パターン③ 日本マンション管理士会連合会に依頼  
（マンション管理適正化診断サービスと併せて申請）
- パターン④ マンション管理センターへの直接申請  
（認定手続支援サービスのオンラインシステム）

#### 事前確認の申請について

公益財団法人マンション管理センター

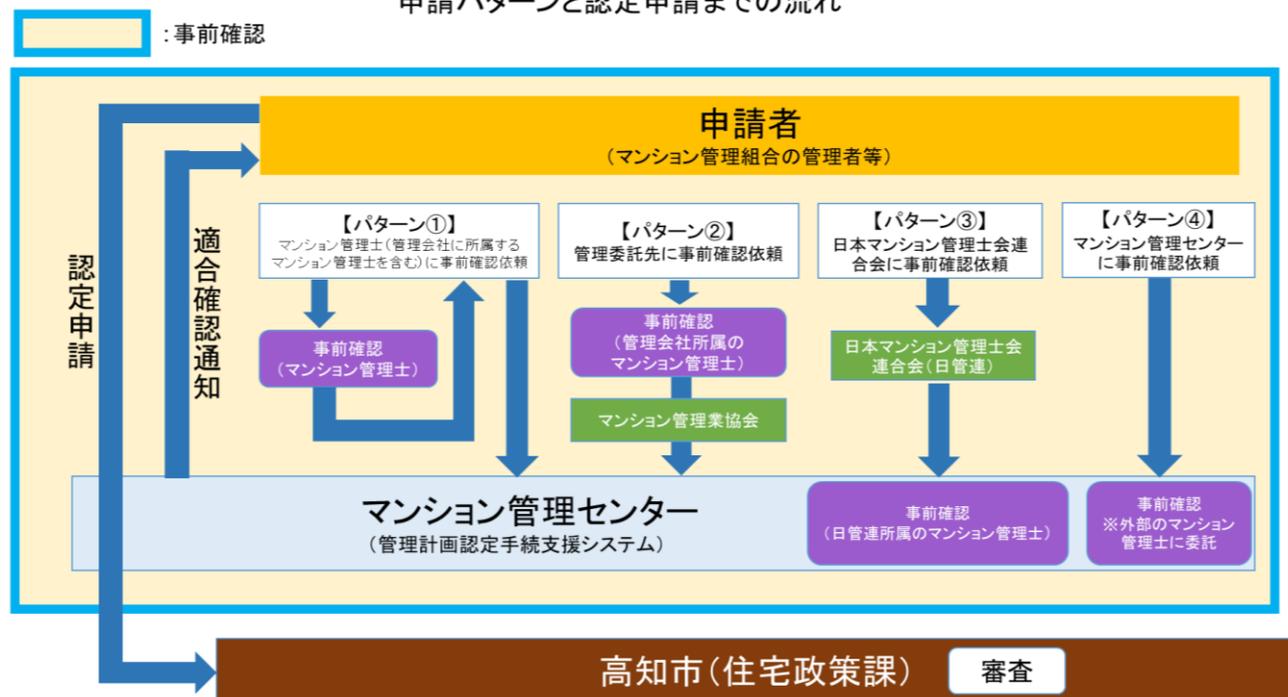
TEL：03-6261-1274

受付時間：9：30～17：00（土・日・祝日除く。）

#### 【注意事項】

- 必要な書類は、P4～5の表中の「添付書類」です。
- 事前確認と認定申請は、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ですので、申請時期にご注意ください。

## 申請パターンと認定申請までの流れ



### ③事前確認適合証の発行

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、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ます。

### ④認定申請

高知市へ認定申請をする際には、以下の書類の正本及び副本を各1部提出してください。

- 申請書（別記様式第一号）
- 事前確認適合証の写し
- P4～5表中の「添付書類」

### ⑤認定通知書の送付

基準を満たす場合、高知市から認定通知書（別記様式第一号の二）を送付します。

### ※公表

認定を受けた旨を公表することに同意したマンションについては、マンション管理センターの閲覧サイト及び高知市ホームページで公表します。

## 2 認定基準・添付書類

### 【認定基準】※国の基準と同じ

高知市の認定基準（国の基準と同じ）		添付書類
<b>1 管理組合の運営</b>		
(1)	管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し</li> <li>※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が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</li> </ul>
(2)	監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し</li> <li>※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監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</li> </ul>
(3)	集会が年1回以上開催されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し</li> <li>【必要に応じて提出が必要となる書類】</li> <li>・年1回集会を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類</li> </ul>
<b>2 管理規約</b>		
(4)	管理規約が作成されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約の写し</li> </ul>
(5)	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、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	
(6)	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、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	
<b>3 管理組合の経理</b>		
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> <li>※当該直前の事業年度がない場合には、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</li> </ul>
(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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類</li> <li>・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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> </ul> ※当該直前の事業年度がない場合には、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
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>		
(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集会にて決議されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> <li>・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul> ※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当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul>
(12)	長期修繕計画の実効性を確保するため、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul> 【必要に応じて提出が必要となる書類】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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等</li> </ul>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul> 【必要に応じて提出が必要となる書類】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> </ul>
(16)	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年1回以上更新していることを確認することができる書類（これらの名簿を備えるとともに、年1回以上更新していることを証明する書類）</li> </ul>
(17)	高知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こと	※不要（市独自の基準を設けていないため）

## 【添付書類】

- 集会（総会）の議事録の写し（認定基準1（1）～（3））
- 管理規約の写し（認定基準2（1）～（3））
- 管理組合の貸借対照表及び収支計算書  
（直前の事業年度に決議されたもの）（認定基準3（1）～（3））
- 組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類  
（直前の事業年度の各月分）（認定基準3（3））
- 長期修繕計画の写し及び、これを決議した総会の議事録の写し  
（認定基準4（1）～（3））
- 組合員名簿及び居住者名簿の年1回以上の更新が確認できる書類  
（認定基準5（1））

## 3 申請者

認定申請ができるのは、原則として分譲マンションの管理組合の管理者（※総会等で選任された管理者（理事長）、又は管理組合法人の理事）です。

## 4 有効期間

認定の有効期間は、認定を受けた日から、「5年間」です。

認定の有効期間を更新する場合は、有効期間の満了日までに更新の申請をする必要があります。（※P7参照）

## 5 申請費用等

	事前確認審査料	システム利用料 (認定手続支援システム)	高知市への 申請料
(1)事前講習を受けた マンション管理士	マンション管理士へ お問い合わせください	10,000円	無料
(2)管理会社 (マンション管理業協会)	管理会社へ お問い合わせください		
(3)日本マンション管理士会 連合会	10,000円/計画		
(4)マンション管理センター への直接申請	10,000円/計画		

### Ⅲ 認定後の各種手続き

#### 1 認定の更新

認定の有効期間（5年間）内に、認定の更新を行う必要があります。

※更新をしない場合は、認定の効力を失い、認定が取り消されます。

##### 【申請時期】

認定の有効期間満了日までに、高知市へ認定申請すること。

※マンション管理センターの事前確認を要するため、余裕を持ったスケジュール設定をお願いします。

##### 【必要書類】（正本・副本各1部）

- 認定更新申請書（別記様式第一号の三）
- P4～5表中の「添付書類」

##### 【申請の流れ・方法、費用】

当初の認定申請時と同様です（P2～6参照）。

基準を満たす計画である場合、高知市から認定更新通知書（別記様式第一号の四）を送付します。

#### 2 認定内容の変更

認定後に提出した書類の内容に変更が生じた場合は、変更認定を受ける必要があります。ただし、軽微な変更（P8参照）に該当する場合は、変更認定ではなく、「軽微な変更」の手続きを行ってください。

##### 【変更認定の申請時期】

認定を受けた管理計画に変更が生じたとき

##### 【必要書類】（正本・副本各1部）

- 変更認定申請書（別記様式第一号の五）
- P4～5表中の「添付書類」のうち、変更に係るもの

##### 【申請の流れ】

高知市へ事前相談の上、高知市へ申請して下さい。変更した計画が基準を満たす場合、高知市から変更認定通知書（別記様式第一号の六）を送付します。（変更申請については、（公財）マンション管理センターの事前確認を利用できません。）

##### 【申請の費用】

無料

### 3 軽微な変更

#### 【申請時期】

認定を受けた管理計画に軽微な変更が生じたとき

#### 【軽微な変更該当するもの】 ※マンション管理適正化法施行規則第1条の9

- 長期修繕計画の変更であって次に掲げるもの
  - ・マンションの修繕の内容又は実施時期の変更で、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないもの
  - ・修繕資金計画（※）の変更であって、修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
    - ※長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画
- 管理者等が複数いる管理組合にあっては、その一部の管理者等の変更（申請時の管理者等全員が変わるものを除く。）
- 監事の変更
- 規約の変更で、監事の職務及び規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの
  - ・マンションの管理のために必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができるとされた部分への立入りに関する事項
  - ・マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項
  - ・マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

#### 【必要書類】（正本・副本各1部）

- 認定管理計画に係る軽微な変更届（様式第3号）
- P4～5表中の「添付書類」のうち、上記の軽微な変更に係るもの

#### 【申請の流れ】

高知市に申請すれば手続きが完了します。

#### 【申請の費用】

無料

## 4 その他の手続等

### (1) 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、高知市へ届け出てください。

#### 【必要書類】（正本・副本各1部）

- 認定管理計画に係る管理計画認定マンションの管理取りやめ申出書（様式第4号）
- 認定通知書の写し及び直近の認定申請書写し

### (2) 管理状況の報告

認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理状況について、高知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（様式第6号）により、報告を行ってください。

### (3) 改善命令

管理計画の認定を受けた管理者等が、認定を受けた管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、管理計画認定マンションの管理に関する改善命令書（様式第7号）の送付によって、高知市から改善に必要な措置を命じることがあります。

### (4) 認定の取消し

次の事項に該当する場合、認定を取り消し、認定管理計画の認定取消通知書（様式第8号）により、通知します。

- 改善命令に従わないとき
- 虚偽その他不正な手段により認定を受けたとき
- 管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書により、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る旨の申し出があったとき

## IV その他

### 各種相談窓口

#### 一般社団法人 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

TEL：03-5801-0858

受付時間 10：00～17：00（祝日，年末年始を除く）

##### 【マンション管理適正化診断サービス】

マンションの管理状況全般を対象に，マンション管理士が目視・書類チェック・ヒアリングを行い，診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを作成・提供するサービスです。

管理計画認定制度の認定手続支援サービスにもワンストップで申請することができます。

#### 一般社団法人 マンション管理業協会

TEL：03-3500-2721

受付時間 9：00～17：00（12～13時，土日祝除く）

##### 【マンション管理適正評価制度】

マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し，インターネットを通じて情報を公開する仕組みです。

管理計画認定制度の認定手続支援サービスにもワンストップで申請することができます。

#### 公益財団法人 マンション管理センター

TEL：03-6261-1274

受付時間 9：30～17：00（土日祝、年末年始を除く）

事前確認全般に関する相談窓口

#### 独立行政法人 住宅金融支援機構

マンション・まちづくり支援部マンション・まちづくり融資グループ

TEL：03-5800-9366

受付時間 9：00～17：00（土日祝除く）

マンション管理組合向け融資等の相談窓口

**【発行】 〒780-8571**

**高知市本町五丁目1番45号**

**高知市住宅政策課**

**TEL : 088-823-9463**

**FAX : 088-823-9374**