

認定を取得したマンションが受けられる優遇制度

認定を取得したマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）が受けられる優遇制度などがあります。

制度	実施主体	概要
「フラット35」の借入金利の引き下げ	(独)住宅金融支援機構	管理計画認定マンションを購入する場合、一定期間、借入金利の引き下げを受けることができます。
「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利の引き下げ	(独)住宅金融支援機構	共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げを受けることができます。
「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ	(独)住宅金融支援機構	マンションの大規模修繕に向けた修繕積立金の運用をサポートする「マンションすまい・る債」を購入する場合、利率の上乗せを受けることができます。
固定資産税の減額措置	国土交通省 札幌市	必要な修繕積立金が確保され、長寿化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合、大規模修繕工事が完了した翌年度分の固定資産税について、2分の1の割合で減額措置を受けることができます。（建物部分のみで、1戸当たり100㎡相当分までに限る。）

管理計画認定基準

運営

- ① 管理者等が定められていること
- ② 監事が選任されていること
- ③ 集会(総会)が年1回以上開催されていること

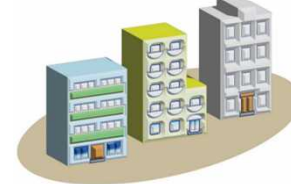
管理規約・経理

- ④ 管理規約が作成されていること
- 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
- 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
- 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か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・その他

- 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
- 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 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
- 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 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
- ⑰ 札幌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

マンション管理計画認定制度



札幌市では、令和5年（2023年）5月から「マンション管理計画認定制度」の運用を開始しました。

《マンション管理計画認定制度とは》

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」と言う。)第5条の4に基づき、一定の基準を満たすマンションの管理計画について、札幌市による認定を受けることができる制度です。

認定制度の対象

- 札幌市内にある全ての分譲マンション*が対象です。

*マンション管理適正化法第2条第1項第1号に定められる、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」のことを指し、賃貸マンションは対象としていません。

認定を受けることによるメリット

- 認定申請の準備段階から自らのマンションの管理状況を把握することで、管理運営を見直す良い機会となります。
- マンションの管理の質の高さが客観的に評価されることで、市場で高く評価されることが期待できます。
- (独)住宅金融支援機構が実施する「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ、大規模修繕工事に向けた修繕積立金の運用をサポートする「マンションすまい・る債」の利率の上乗せを受けることができます。
- 一定の条件のもとで、固定資産税の減額措置を受けることができます。（詳細は4ページ参照）

手続きの進め方

STEP 1 事前確認

「マンション管理センター」がインターネット上で運用している『管理計画認定手続支援サービス』を利用し、管理計画認定基準に適合しているかどうかを確認します。

STEP 2 認定申請

STEP 1でマンション管理センターから発行された「事前確認適合証」に所定の書類を添えて、札幌市に認定申請を行います。

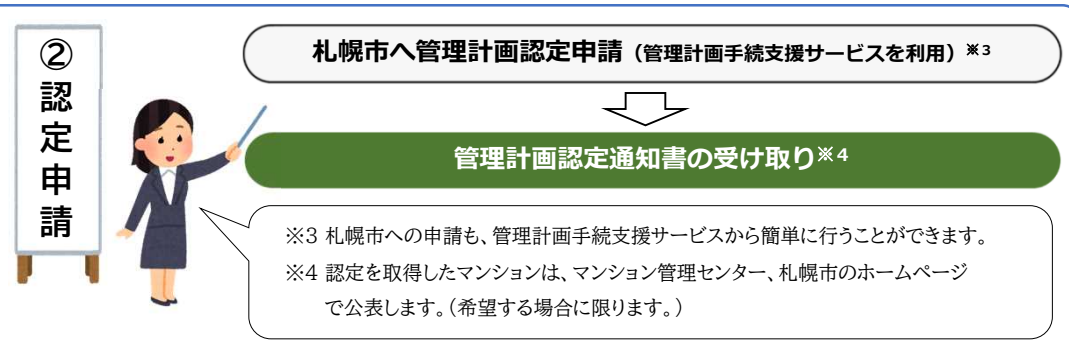
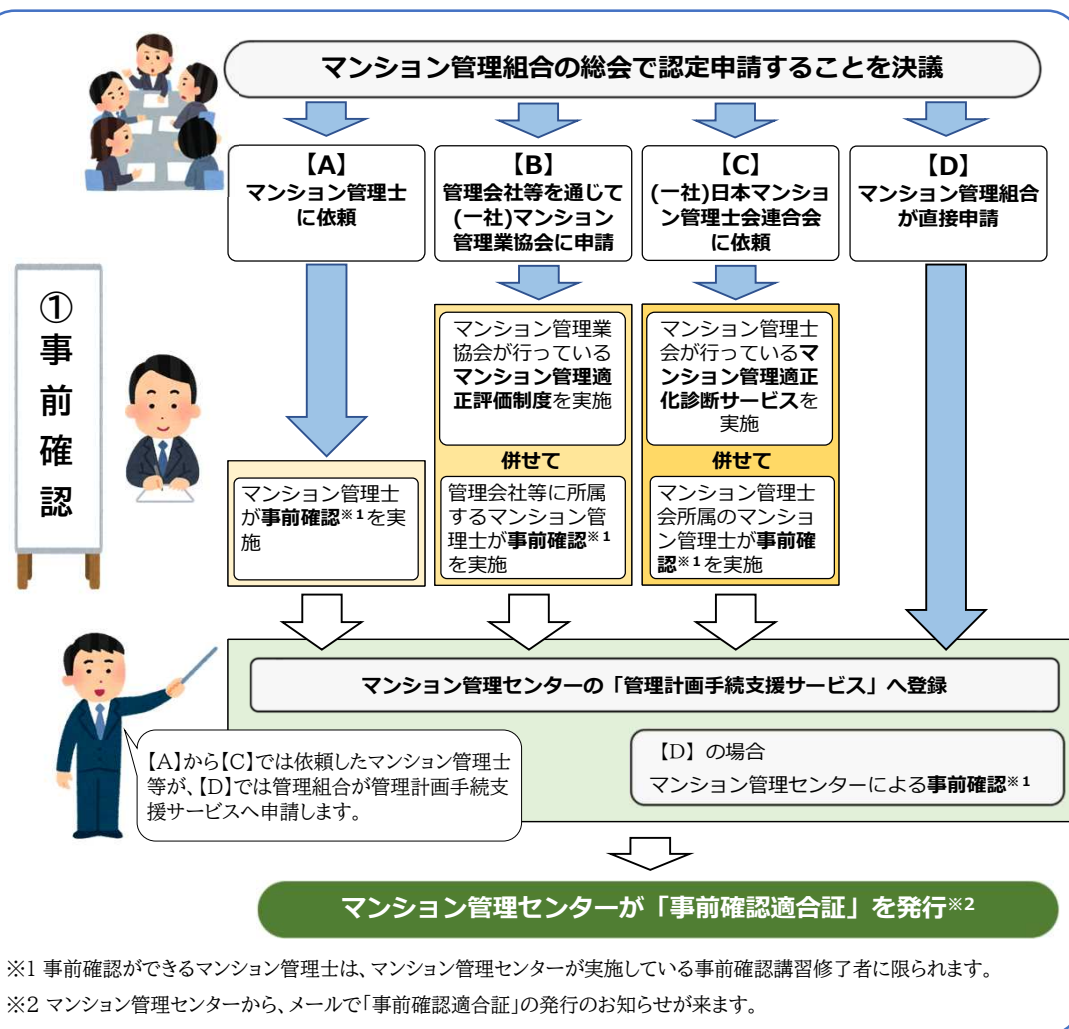


手続きの詳細は、次のページをご覧ください。

札幌市都市局市街地整備部住宅課

住所 〒060-8610 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎7階（北側）
HPアドレス <https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/06mansyon/index.html>
メールアドレス jutakukikaku@city.sapporo.jp
TEL 011-211-2807 FAX 011-218-5144





認定制度全般について（公財）マンション管理センター

- ◆マンション管理計画認定制度 相談ダイヤル
TEL 03-5801-0858
<https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html>
- ◆管理計画認定手続支援サービス
https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

【B】(一社)マンション管理業協会

TEL 03-3500-2721 FAX 03-3500-2722
<https://www.kanrikyo.or.jp>



【C】(一社)日本マンション管理士会連合会

TEL 03-5801-0843 FAX 03-5801-0844
<https://www.nikkanren.org>

(一社)北海道マンション管理士会

TEL 011-551-0110 FAX 011-551-0110



各団体によるマンション管理を評価する制度の概要

(一社)マンション管理業協会、(一社)日本マンション管理士会連合会では、それぞれが独自にマンションの管理等の評価・診断を行っており、ご自分のマンション管理の状況を客観的に評価することができます。

制度	運営	概要	審査項目	判定	有効期間
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、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や、消防訓練の実施等を評価 【登録料と評価・申請手数料がかかります】	約30項目 5カテゴリー	6段階評価	1年間
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	所定の診断業務研修プログラムを修了した診断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提供 【診断無料】	管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事のほか、防犯対策、防火管理、保険事故履歴など37項目12カテゴリー	3段階評価	5年間

管理計画認定基準の詳細について

管理計画認定基準の詳細につきましては、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」をご覧ください。

※下記のホームページアドレス又は右の二次元コードから、国土交通省の「マンション管理について」のページにアクセスし、上記ガイドラインへのリンクからご確認ください。

(ホームページアドレス) <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku.house.tk5.000052.html>



《利用料金について》

事前確認などの手続には、以下の料金が発生します。(1申請当たり)

【A、B、C共通】

マンション管理士等への事前確認依頼料：マンション管理士会や管理会社等へご相談ください。

【A、B、C、D共通】

マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービスのシステム手数料：10,000円(税込)

※札幌市への管理計画認定申請の手数料はかかりません。