



マンション管理計画認定制度 申請の手引き

この手引きは、県内の町の区域に所在するマンションの管理組合を対象に、
管理計画の認定申請の手続き等をご案内するものです。
市の区域に所在するものについては、各市へお問い合わせください。

令和6年3月

香川県 土木部 住宅課

目次

I 制度概要	2
1 マンションの管理計画認定制度とは.....	2
2 認定を受けるメリット.....	2
3 認定の対象.....	2
II 申請の手続き	3
1 申請できる人.....	3
2 申請手続きの流れ.....	3
3 申請に要する費用.....	7
4 認定の有効期間.....	7
5 認定基準.....	8
III 認定後の手続き	9
1 認定の更新.....	9
2 管理計画の変更.....	9
3 変更申請を要しない軽微な変更.....	9
4 申請の取下げ.....	10
5 管理の取りやめ.....	10
IV 相談窓口	11

I 制度概要

1 マンションの管理計画認定制度とは

マンションの管理計画認定制度は、マンションの管理組合が作成する管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして、県から認定を受けることができる制度です。

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において運用が可能となっており、香川県は、令和6年3月に「香川県マンション管理適正化推進計画」を策定し、令和6年4月から認定制度を開始します。

2 認定を受けるメリット

認定を受けることで、次のような効果が期待されます。

- ・管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進・維持される。
- ・適正に管理されたマンションとして、市場で高く評価される。
- ・(独)住宅金融支援機構の融資の金利引き下げ等が受けられる (p12 参照)
 - マンション管理組合向け …「マンション共有部分リフォーム融資」
 - …「マンションすまい・る債」
 - 中古マンション購入者向け…「フラット 35 (維持保全型)」
- ・長寿命化工事を行った場合に、固定資産税の減額措置を受けられる場合がある。

3 認定の対象

香川県の認定対象は、県内の町の区域（土庄町、小豆島町、三木町、直島町、宇多津町、綾川町、琴平町、多度津町、まんのう町）にある、いわゆる分譲マンションです。

※ 賃貸マンションは認定対象となりません。

※ 県内の市の区域については、それぞれの市が認定します。

(令和6年3月現在は、高松市のみが認定制度を実施しています。)

II 申請の手続き

1 申請できる人

申請は、マンションの管理組合の管理者等※が行います。

※管理者等とは

- ・ 集会で選任された管理者（区分所有法第 25 条（第 66 条の準用を含む））
- ・ 管理組合法人の理事（区分所有法第 49 条（第 66 条の準用を含む））

2 申請手続きの流れ

Step 1 申請に係る合意

管理計画の認定申請をすることについて、集会で決議を取ります。

集会とは、区分所有法第 34 条第 1 項に規定するものであり、臨時総会も含まれます。

Step 2 申請方法の選択

県に申請する前に、（公財）マンション管理センターによる管理計画の内容確認（以下「事前確認」という。）を受ける必要があります。

下図のパターン①から④のいずれかの方法を選択してください。

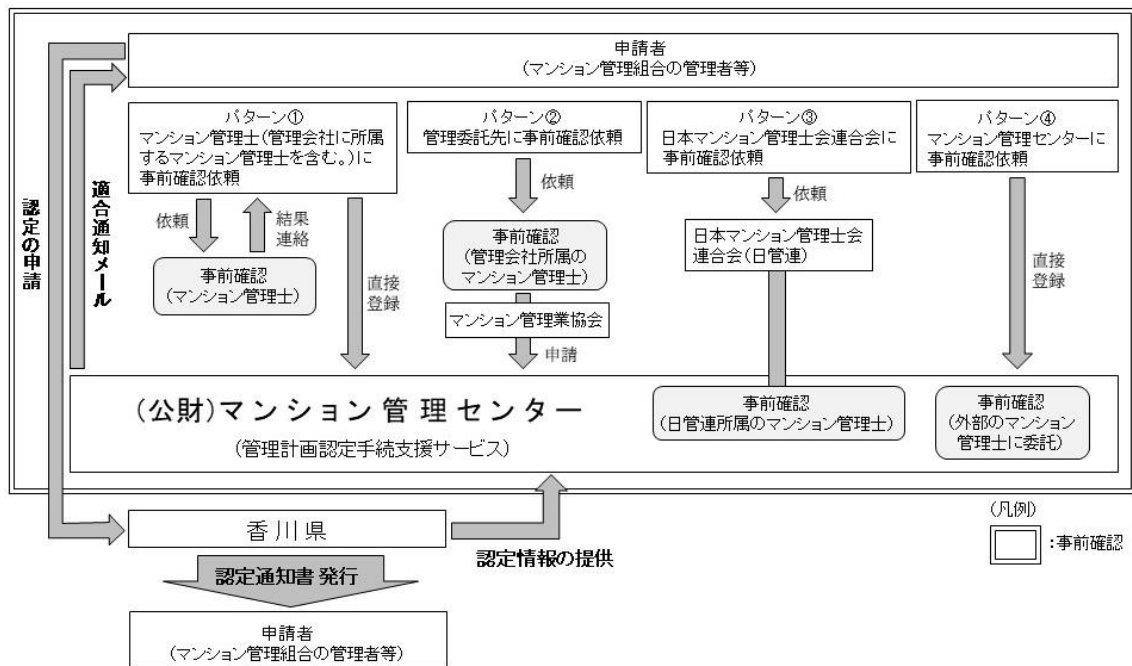


図 申請手続きの流れ

Step3 認定の申請

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「支援サービス」という。）を利用します。

パターン毎の流れを記載します。

パターン①

申請者が、マンション管理士による事前確認を経て、直接（公財）マンション管理センターへ事前確認の申請をする場合

- (1) 申請者が、事前確認講習を修了したマンション管理士に管理計画の認定の事前確認を直接依頼し、依頼を受けたマンション管理士が、対象マンションの管理計画認定申請に係る項目について確認を行い、結果を申請者に連絡する。
※ マンション管理士による事前確認の審査料は、申請者とマンション管理士との間でお決めいただくことになります。
- (2) 申請者は、支援サービスに「管理組合情報」を入力後、当該サービスの利用料を支払う。
- (3) 再度支援サービスにログインし、申請情報を入力の上、添付書類をアップロードする。
- (4) アップロード完了後、事前確認適合証が発行されるとともに、認定申請書が自動作成され、「認定申請」ボタンを押下する。
- (5) 支援サービスから県に対して、申請通知メールが送信される。県は、当該サービスから認定申請書の内容を確認の上、事前確認の審査結果を活用して審査し、その結果を支援サービスに入力する。
- (6) 支援サービスにて、認定通知書の見本が自動作成される。県は、公印の押印を行った上で、認定通知書を申請者へ交付する。
- (7) （公財）マンション管理センターは、公表をすることについて申請者の同意を得たマンションの名称、所在地及び県知事が付与する認定コードを認定マンション閲覧サイトにおいて一般公開する。

パターン②

（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を併用する場合

- (1) 申請者は、管理の委託先である管理会社に所属するマンション管理士（事前確認講習を修了した、当該マンションを直接担当しないマンション管理士に限る。）に、マンション管理適正評価と管理計画認定の事前確認を依頼する。
※管理会社との委託料は、管理組合と管理会社との間でお決めいただくことに

なります。

- (2) 申請者は、マンション管理適正評価と管理計画認定の事前確認の結果が通知された後、当評価制度への登録申請及び情報開示について総会で決議します。
- (3) 申請者は、管理会社に当評価制度への登録申請を委任し、管理会社を通して、(一社)マンション管理業協会の登録料と支援サービスの利用料を払い込む。
- (4) (一社)マンション管理業協会は、当評価の登録をするとともに、対象マンションの管理計画認定申請に係る情報を(公財)マンション管理センターへ送信する。
- (5) (公財)マンション管理センターは、事前確認を行ったマンション管理士が事前確認講習の修了者であることを確認した上で、認定基準に適合していることを確認した場合、申請者に適合通知メールを送信する。
- (6) 申請者は、支援サービスにおいて、事前確認適合証を受領するとともに、認定申請書が自動作成され、「認定申請」ボタンを押下する。
- (7) 支援サービスから県に対して、申請通知メールが送信される。県は、当該サービスから認定申請書の内容を確認の上、事前確認の審査結果を活用して審査し、その結果を支援サービスに入力する。
- (8) 支援サービスにて、認定通知書の見本が自動作成される。県は、公印の押印を行った上で、認定通知書を申請者へ交付する。
- (9) (公財)マンション管理センターは、公表をすることについて申請者の同意を得たマンションの名称、所在地及び県知事が付与する認定コードを認定マンション閲覧サイトにおいて一般公開する。

パターン③

(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を併用する場合

- (1) 申請者は、(一社)日本マンション管理士会連合会にマンション管理適正化診断サービス及び管理計画認定の事前確認を依頼する。
- (2) (一社)日本マンション管理士会連合会は、マンション管理適正化診断サービスを実施し、対象マンションの管理計画認定申請に係る情報を(公財)マンション管理センターへ送信する。
- (3) 申請者は、(公財)マンション管理センターから申込案内を受領後、支援サービスの利用料と事前確認審査料を支払った後、発行されるID等を用いて、当該サービスにおいて添付書類をアップロードの上、事前確認の申請をする。
- (4) (公財)マンション管理センターは、認定基準に適合していることを確認した場合、申請者に適合通知メールを送信する。
- (5) 申請者は、支援サービスにおいて、事前確認適合証を受領するとともに、認

定申請書が自動作成され、「認定申請」ボタンを押下する。

- (6) 支援サービスから県に対して、申請通知メールが送信される。県は、当該サービスから認定申請書の内容を確認の上、事前確認の審査結果を活用して審査し、その結果を支援サービスに入力する。
- (7) 支援サービスにて、認定通知書の見本が自動作成される。県は、公印の押印を行った上で、認定通知書を申請者へ交付する。
- (8) (公財) マンション管理センターは、公表をすることについて申請者の同意を得たマンションの名称、所在地及び県知事が付与する認定コードを認定マンション閲覧サイトにおいて一般公開する。

パターン④

申請者が、直接(公財)マンション管理センターへ事前確認の申請をする場合

- (1) 申請者は、支援サービスに「管理組合情報」を入力後、当該サービスの利用料と事前確認審査料を支払う。
- (2) 再度支援サービスにログインし、申請情報を入力の上、添付書類をアップロードし、「事前確認申請」ボタンを押下する。
- (3) (公財) マンション管理センターの担当マンション管理士は、認定基準に適合していることを確認した場合、申請者に適合通知メールを送信する。
- (4) 申請者は支援サービスにて、事前確認適合証が発行されるとともに、認定申請書が自動作成され、「認定申請」ボタンを押下する。
- (5) 支援サービスから県に対して、申請通知メールが送信される。県は、当該サービスから認定申請書の内容を確認の上、事前確認の審査結果を活用して審査し、その結果を支援サービスに入力する。
- (6) 支援サービスにて、認定通知書の見本が自動作成される。県は、公印の押印を行った上で、認定通知書を申請者へ交付する。
- (7) (公財) マンション管理センターは、公表をすることについて申請者の同意を得たマンションの名称、所在地及び県知事が付与する認定コードを認定マンション閲覧サイトにおいて一般公開する。

3 申請に要する費用

パターン	事前確認 審査料	管理計画認定手続支援サービス 利用料	県への 手数料
① マンション管理士 による事前相談を経 由	マンション管理 士にご相談くだ さい。	10,000 円 (税込み)	無料
② マンション管理適 正評価制度との併用	管理会社とご相 談ください。	適正評価制度 登録料： 5,500 円 (税込み) 支援サービス利用料： 10,000 円 (税込み)	
③ マンション管理適 正化診断サービスと の併用	長期修繕計画 1 計画毎に 10,000 円 (税込み)	10,000 円 (税込み)	
④ マンション管理セ ンターに直接申請			

4 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間。

認定の効力を継続するためには、認定の更新を受ける必要があります。

※ 認定の更新については、9ページをご覧ください。

5 認定基準

1 管理組合の運営	管理者等が定められていること
	監事が選任されていること
	集会在年1回以上開催されていること
2 管理規約	管理規約が作成されていること
	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
	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
3 管理組合の経理	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
	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
	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カ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	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
	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
	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
	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
	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
	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
5 その他	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
	香川県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

Ⅲ 認定後の手続き

1 認定の更新

認定は、5年ごとに更新を受けなければその効力を失います。

認定の有効期間の満了日までに、更新の申請を行ってください。

※ 認定の有効期間の満了日までに認定の更新申請があった場合、従前の認定は、当該認定の有効期間の満了後も、更新申請の処分がなされるまでの間はその効力を有します。

※ 更新の認定申請に係る手続きは、新規の申請と同様です。

2 管理計画の変更

認定を受けた管理計画を変更する場合は、香川県に直接提出してください。

(提出書類)

- ・ 変更認定申請書（別記様式第1号の5）
- ・ 認定申請を行った際の添付書類のうち、変更に係るもの

3 変更申請を要しない軽微な変更

軽微な変更をする場合は、香川県に直接届け出てください。

(提出書類)

- ・ 認定管理計画に係る軽微な変更届（様式第9号）
- ・ 認定申請を行った際の添付書類のうち、変更に係るもの

(軽微な変更とは)

- ・ 長期修繕計画の変更のうち、マンションの修繕の内容又は時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められた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）の変更を伴わないもの
- ・ 長期修繕計画の変更のうち、修繕資金計画（同上）の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- ・ 2以上の管理者等を置く管理組合において、その一部の管理者等の変更
- ・ 監事の変更
- ・ 規約の変更であって、監事の職務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律

施行規則第 1 条の5 第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

(参考) マンションの管理の適正化の推進に関する法施行規則第 1 条の 5

4 規約に次に掲げる事項が定められていること。

イ マンションの管理のため必要となる、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こととされた部分への立入りに関する事項

ロ 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

ハ 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

4 申請の取下げ

認定の申請、更新の申請又は変更の申請をした方が、県の認定を受ける前に申請を取り下げる場合は、香川県に直接届け出てください。

(提出書類)

- ・申請取下げ届（様式第 3 号）

5 管理の取りやめ

認定を受けた方が、認定を受けたマンションの管理を取りやめる場合は、届出が必要です。

(提出書類)

- ・管理を取りやめる旨の申出書（様式第 10 号）

IV 相談窓口

▶ 管理計画認定手続支援サービスについて

公益財団法人 マンション管理センター
企画部 管理計画認定手続支援サービス係
TEL 03-6261-1274

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



▶ マンション管理適正化評価制度を併用する方

一般社団法人マンション管理業協会
TEL 03-3500-2721

<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>



▶ マンション管理適正化診断サービスを併用する方

一般社団法人日本マンション管理士会連合会 事務局
TEL 03-5801-0843

<https://www.nikkanren.org/service/shindan.html>



▶ マンションの管理に関する相談について

一般社団法人香川県マンション管理士会
TEL 087-866-1919

<https://www.mankankagawa.com/>



▶ その他、認定制度等について

香川県土木部住宅課
TEL 087-832-3583

※市の区域については、各市へお問い合わせください。

※マンション長寿命化促進税制（固定資産税の特例措置）については、
問い合わせ窓口もございます。

相談ダイヤル TEL 03-5801-0858
（運営：一般社団法人日本マンション管理士会連合会）

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_h
ouse_tk3_000121.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html)



▶ 融資等について

独立行政法人住宅金融支援機構 四国支店

【大規模修繕工事等を行う管理組合向け】

管理組合のための大規模修繕ローン

マンション共用部分リフォーム融資

共用部分リフォーム融資

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>



管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を **年0.2%引下げ**

さらに

マンションすまい・る債の積立を行っている場合は、
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を合計で **年0.4%引下げ**

(相談窓口) 近畿支店 TEL 06-6281-9286

【修繕積立金をかしこく積み立てたい管理組合向け】

管理組合のための積立てサポート債券

マンションすまいる債

すまいる債

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



- 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する利付10年債です。
- 管理組合の修繕積立金により最大10回購入でき、積立途中に修繕工事が必要になった場合等でも、手数料無料で中途換金できます。

管理計画認定マンションが債券を購入する場合、
マンションすまいる債の **利率を上乘せ**

通常

0.475%

上乘せ後

0.525%

*2023年度募集債券の場合、税引前の10年満期時平均利率

(問合せ先) TEL 0120-0860-23

【認定を受けたマンションの購入者向け】

全期間固定金利の個人向け住宅ローン

【フラット35】維持保全型

フラット35維持保全型

<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>



管理計画認定マンションを購入する場合、

【フラット35】の借入金利を **当初5年間 年0.25%引下げ**

(令和6年3月31日までの申込み受け分)

(問合せ先) TEL 0120-0860-35