

伊勢原市マンション管理計画認定 申請の手引



令和8年1月

伊勢原市都市部建築住宅課

目 次

1	マンション管理計画認定制度について	
	(1) マンション管理計画認定制度	1
	(2) 対象物件・申請者	2
	(3) 認定を受けるメリット	2
	(4) 認定の有効期間	2
2	認定の基準について	3
3	申請手続について	
	(1) 手続の流れ	4
	(事前確認依頼から認定通知まで)	
	(2) 必要書類	5～6
4	認定後について	
	(1) 認定マンションの公表	7
	(2) 認定の変更	7
	(3) 認定の更新	8
5	その他	
	(1) その他の手続等	9
	(申請の取下げ、管理状況の報告、管理の取りやめ、改善命令、認定の取消し)	
	(2) 相談窓口	10

この手引は、伊勢原市内のマンションを対象とし、管理組合の方に制度の概要や申請方法等について御案内することを目的に作成しました。伊勢原市以外のマンションでは、基準や取扱いが異なる場合がありますので、御注意ください。

また、「マンション管理計画認定」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく制度です。一般社団法人マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」及び一般社団法人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」とは異なります。

1 マンション管理計画認定制度について

(1) マンション管理計画認定制度

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定した市において、一定の基準を満たすマンションの管理計画を市長が認定することができる制度です。

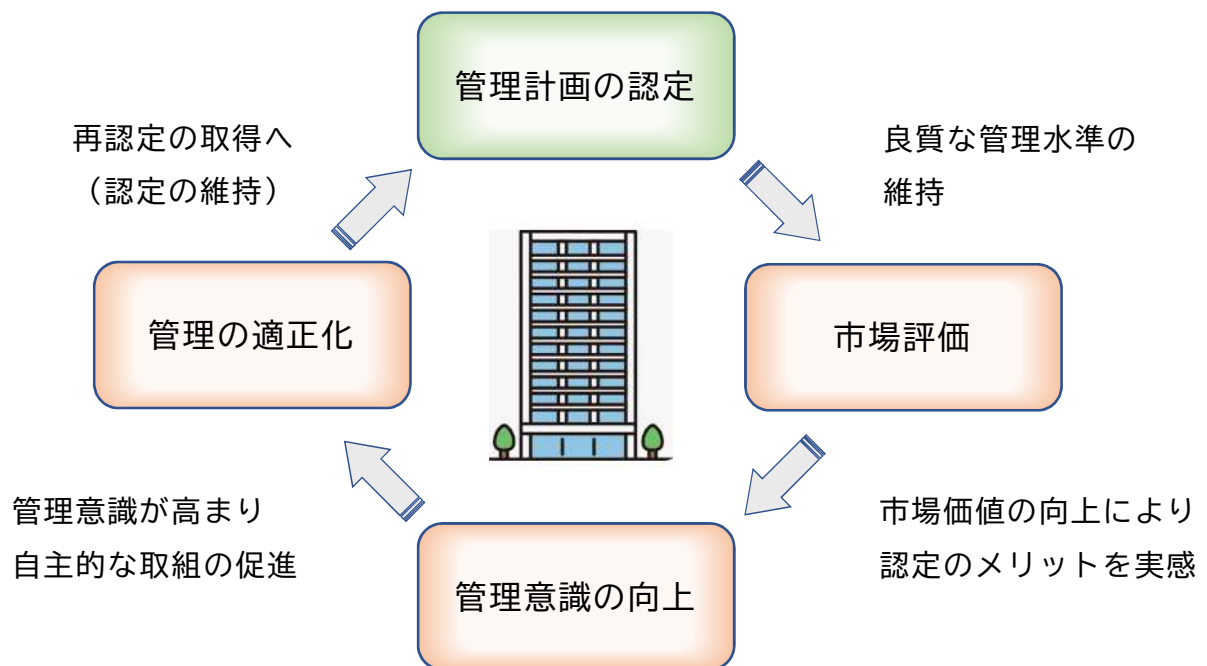
伊勢原市は、令和7年6月にマンション管理適正化推進計画を策定したことに伴い、市内に存するマンションの維持管理の適正化に向けた取組の一環として、マンション管理計画認定制度を開始しました。

この認定を受けることにより、次のことが期待されており、適正管理の好循環が生じることが考えられています。

▽ 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されること

▽ 適正に管理されているマンションとして市場において高く評価されること

【管理計画認定による好循環のイメージ】



(2) 対象物件・申請者

本制度の対象は市内に存する分譲マンションです。

申請はマンション管理組合の管理者等（管理組合における理事長や管理組合法人における理事等）が行うものとなります。なお、マンション内に複数の管理組合がある場合は、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。

(3) 認定を受けるメリット

	《マンション管理の適正化》
メリット 1	・管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進されることが期待されます。
	《マンション市場における適切な評価》
メリット 2	・認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます。
	《認定マンションに関する金融支援》
メリット 3	・住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施されます。 ・住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乘せが実施されます。
	《固定資産税額の減額》
メリット 4	・認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額の減額されます。

(4) 認定の有効期間

認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間となります。

2 認定の基準について

以下の項目を全て満たした管理計画を認定します。
伊勢原市独自の基準はなく、国の基準に準拠しています。

認 定 基 準		
1	管理組合の運営	(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
2	管理規約	(1) 管理規約が作成されていること (2) 管理規約に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 (3) 管理規約に管理組合の財務・管理に関する情報の提供について定められていること
3	管理組合の経理	(1) 管理費と修繕積立金等の区分経理がされていること (2) 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 (3) 直前の事業年度の終了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
4	長期修繕計画の作成及び見直し等	(1) 長期修繕計画（標準書式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されていること (2) 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 (3) 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こと (4) 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 (5) 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 (6) 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計画となっていること
5	その他	(1) 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こと

※認定基準の詳細は、国土交通省の「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に基づく管理計画認定に関する事務ガイドライン」を御確認ください。

3 申請手続について

(1) 手続の流れ

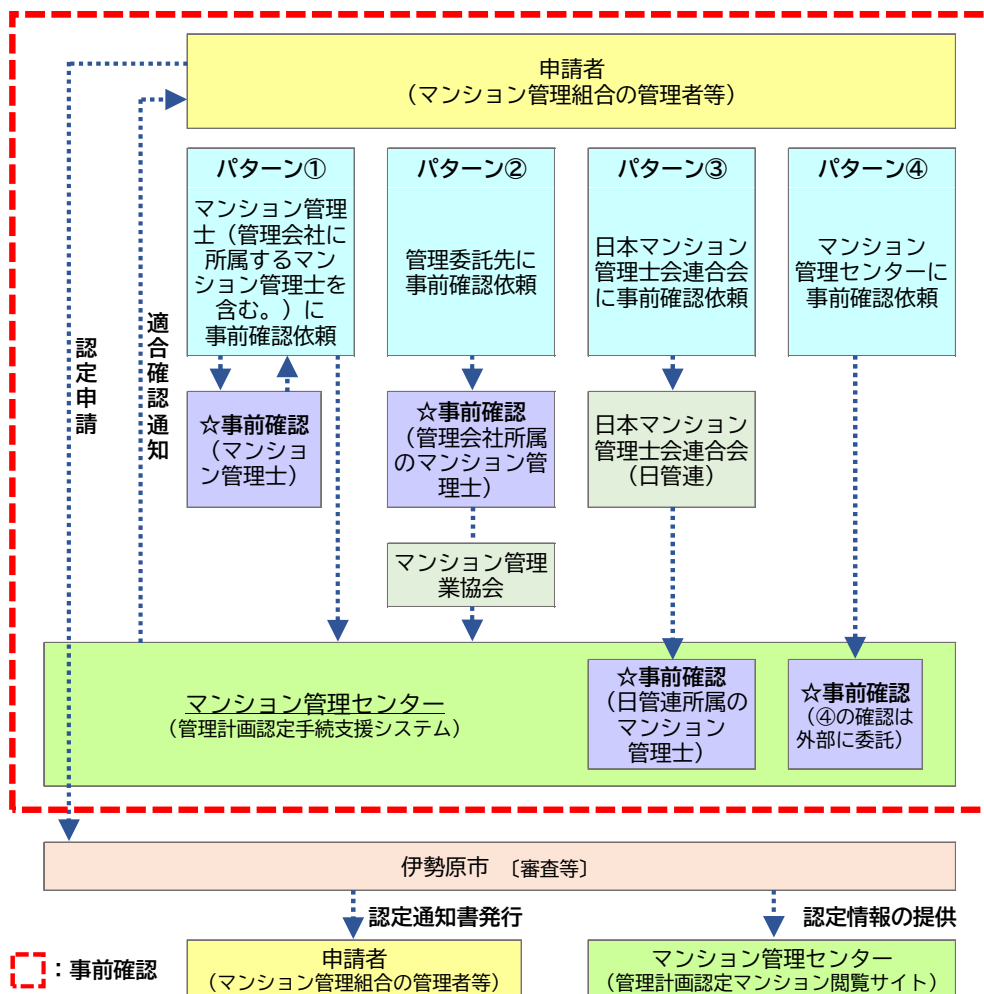
伊勢原市では、認定申請において公益財団法人マンション管理センター(以下「管理センター」という。)が発行する「事前確認適合証」(以下「適合証」という。)の添付を必須としています。

認定申請にあたっては、管理センターの管理計画認定手続支援システム(有料)により、適合証の取得から市への認定申請までをオンラインで行ってください。システムを使用せず、市に直接申請することはできません。

市への認定申請前に、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、管理計画の認定基準への適合状況を確認(事前確認)します。

市が管理計画を認定すると認定完了メールが届きます。正式な認定通知書は、別途市から郵送します。

【管理計画認定の申請パターンと手続の流れ】



(2) 必要書類

認定申請書作成と事前確認適合証取得は、システム対応となります。
認定申請等の主な添付書類は、次の7種類となります。

主な必要書類		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） ・ 認定申請日直近での集会（総会）の実施状況（※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"> ・ 緊急時等において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	<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が区分されている ・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
4	収支計算書	
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 ・ 国土交通省作成の「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はない（※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、これらを年1回以上更新していることを確認できる書類（表明保証書等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記の名簿を備えているとともに、年1回以上は内容の確認を行っている

※認定基準の詳細は、国土交通省の「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に基づく管理計画認定に関する事務ガイドライン」を御確認ください。

- ※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等）の提出も必要となります。
- ※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（今年度管理を開始した等の）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が必要となります。
- ※5 「長期修繕計画標準様式」は、国土交通省のホームページで御確認ください。
- ※6 国土交通省の「修繕積立金ガイドライン」の水準を修繕積立金が下回る場合は、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。

国土交通省が作成した「長期修繕計画標準様式」及び「修繕積立金に関するガイドライン」は、以下のホームページで公開されています。

URL : https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

認定基準や申請手続きなど、マンション管理士に聞くことができます。

電話番号 03-5801-0858

受付時間 月曜～土曜 午前10時～午後5時（祝日、年末年始を除く）

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

実施主体 一般社団法人日本マンション管理士会連合会

4 認定後について

(1) 認定マンションの公表

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(※1)しているマンションは、「公益財団法人マンション管理センターの閲覧サイト」や「伊勢原市のホームページ」で、マンション名等(※2)が公表されます。

- ※1 申請時に「認定を受けた際の公表の可否」の欄において「可」を選択したマンションの管理計画のみ
- ※2 公開する項目
マンションの名称、所在地、戸数、主な構造、階数、建設された年月、認定コード、認定日
⇒申請書の第一面、第三面～第七面に記載されている事項は公開しない

(2) 認定の変更

認定後、認定申請時に提出した7種類の必要書類(P5参照)の内容に変更がある場合は、変更登録が必要です。変更登録を行う場合は、法施行規則別記様式第1号の5の「変更認定申請書」に、変更内容に係る書類等を添付して、市の窓口申請してください。(管理計画認定手続支援システム非対応)
ただし、軽微な変更該当する場合は、手続の必要ありません。

【軽微な変更】変更手続が不要なもの

- ◇長期修繕計画の変更のうち次の変更
 - ・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を変更しないもの
 - ・修繕資金計画の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの
- ◇管理者等が複数いる場合の管理者等の一部変更(当初の管理者全員が変わる場合を除く。)
 - ※複数回の変更で、認定当初の管理者が全員管理者から外れる場合は、その時点で変更手続が必要
- ◇監事の変更
- ◇管理規約の変更で、次のものに該当しない変更
 - ・監事の職務に関する内容
 - ・認定基準となる3項目の内容

(3) 認定の更新

管理計画の認定の有効期間は5年間です。5年毎にその更新を受けなければ、その効力を失います。継続して認定を維持するためには、認定の有効期間の満了日までに更新を行ってください。

更新登録を行う場合は、法施行規則別記様式第1号の3の「認定更新申請書」に当初申請と同様の書類を添付して、市の窓口申請してください。

(管理計画認定手続支援システム非対応)

【注意事項】

- ・更新申請の決議について、改めて集会で決議する必要があります。
- ・変更がない書類についても、改めて提出が必要です。(管理規約等)

5 その他

(1) その他の手続等

① 申請の取下げ

管理計画の認定、認定の更新又は認定を受けた管理計画の変更の申請をした管理組合の管理者等は、その申請に係る認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、「取下げ書」を市に提出してください。

② 管理状況の報告

認定を受けた管理組合の管理者等（以下「認定管理者等」という。）は、市から管理状況について報告を求められた場合は、「管理状況報告書」により報告してください。

③ 管理の取りやめ

認定管理者等は、管理計画に基づくマンションの管理を取りやめるときは、「取りやめ申出書」に認定時に交付された認定通知書（変更・更新とも）と併せて、市に提出してください。

④ 改善命令

市は、管理組合が認定を受けた管理計画の内容にしたがって管理を行っていないと認められるときは、「改善措置命令書」により、その改善に必要な措置を期限を設け命ずることがあります。

改善措置命令書の通知を受けた認定管理者等は、「改善報告書」により改善の結果を市へ報告してください。

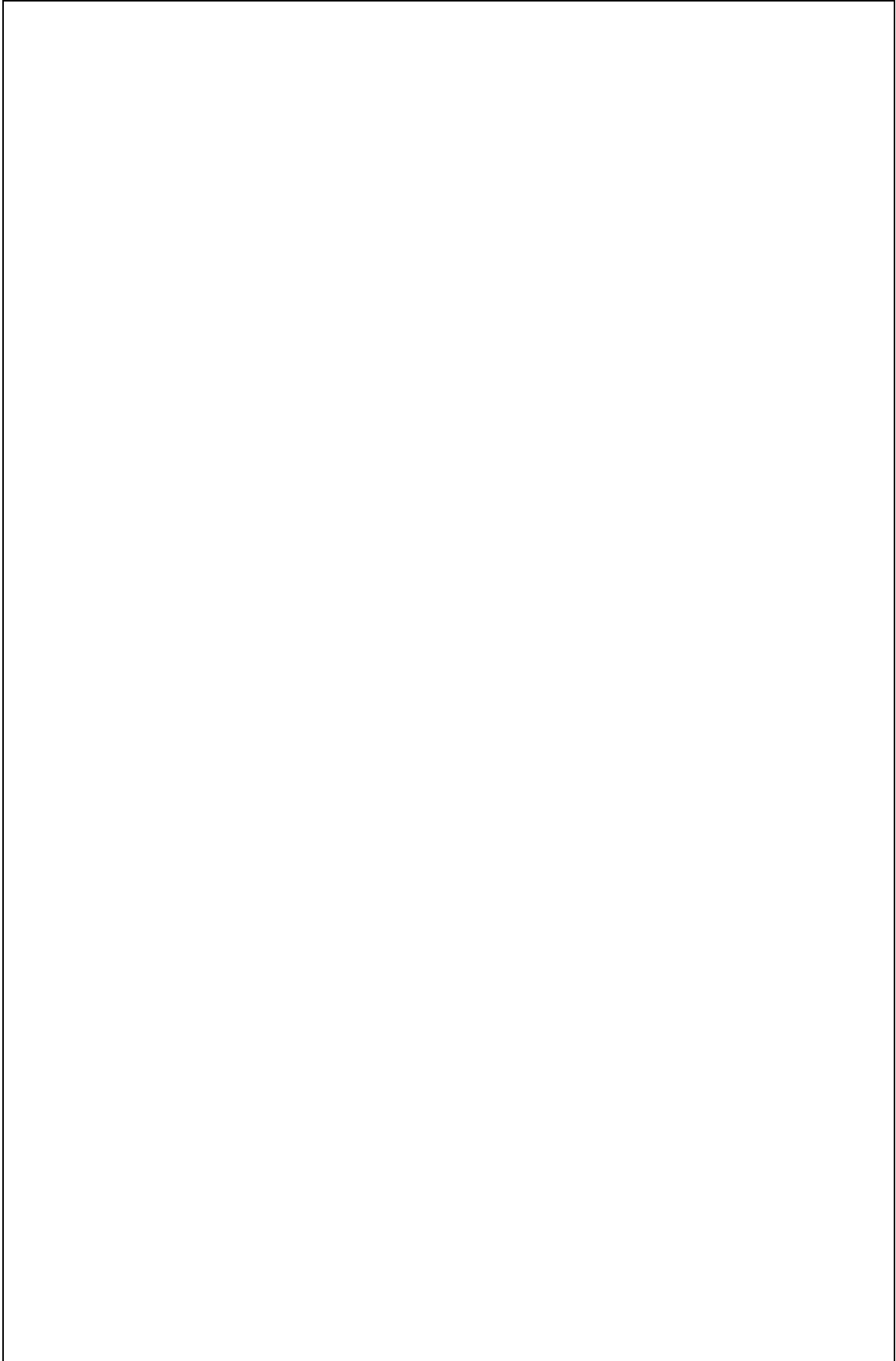
⑤ 認定の取消し

管理計画の認定を受けた管理組合が、虚偽の申請等の不正な手段により認定を受けたことが明らかになった場合などは、市は「認定取消通知書」により、その認定を取り消すことがあります。

(2) 相談窓口

<p>認定制度についてマンションの専門家に聞きたい</p>	<p>マンション管理計画認定制度相談ダイヤル 一般社団法人日本マンション管理士会連合会 電話番号：03-5801-0858 受付時間：月～土 午前10時～午後5時</p>
<p>申請に必要な事前確認の方法や申請のシステムについて聞きたい</p>	<p>公益財団法人マンション管理センター 電話番号：03-6261-1274 受付時間：月～金 午前9時30分～午後5時</p>
<p>認定を受けた管理組合向けの融資について聞きたい</p>	<p>独立行政法人住宅金融支援機構 カスタマーサービス部 まちづくり業務グループ 電話番号：03-5800-9366 受付時間：月～金 午前9時～午後5時</p>
<p>マンションの管理に関する相談をしたい</p>	<p>伊勢原市 都市部 建築住宅課（住宅係） 毎月1回マンション管理相談を実施しています。 電話番号：0463-94-4782 予約受付時間：月～金 午前9時～午後5時 メール：kenchiku@isehara-city.jp</p>

メ 毛





【お問い合わせ】

〒259-1188 伊勢原市田中 348 番地

伊勢原市役所 都市部 建築住宅課 住宅係

TEL : 0463-94-4782 (直通) FAX : 0463-95-7614

Mail : kenchiku@isehara-city.jp

伊勢原市公式イメージキャラクター

クルリン