

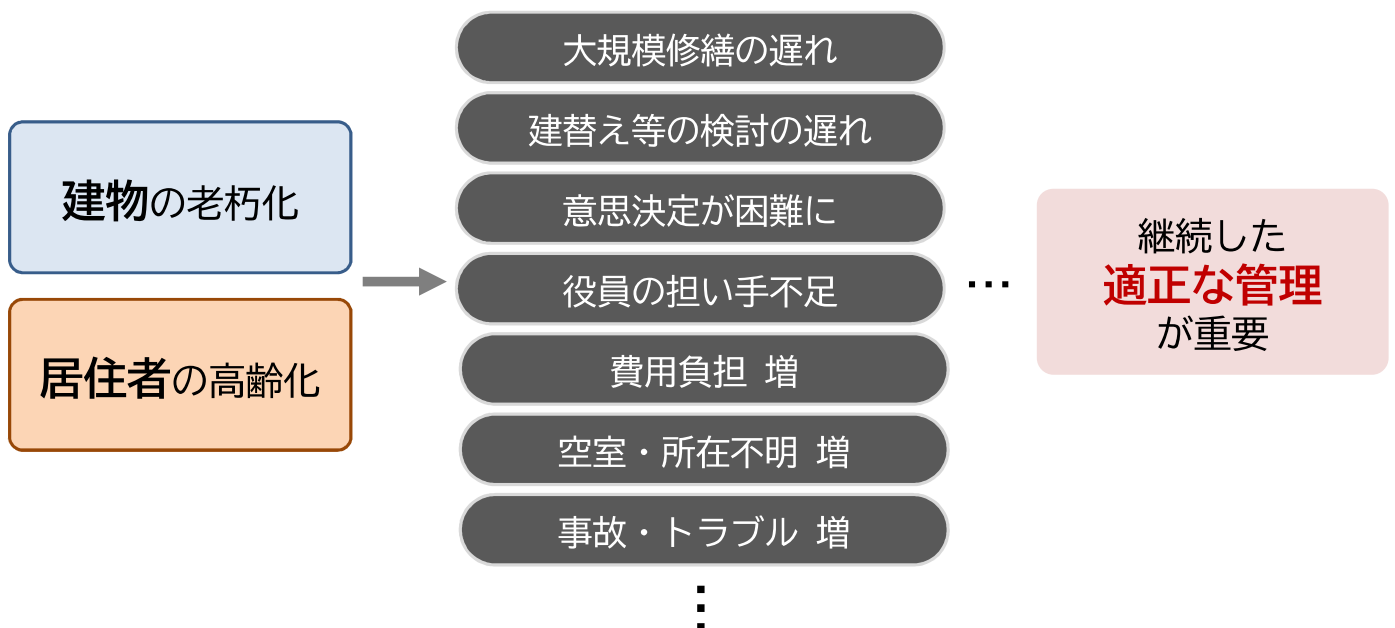
# マンション管理計画認定制度について

福岡市 住宅都市局 住宅計画課

1

## 分譲マンションの社会問題

### 2つの『老い』



2

## 福岡市の施策 イメージ

### 管理計画認定

#### 住宅相談コーナー

住宅相談

特別相談（マンション管理）

特別相談（マンションライフサイクルシミュレーション）

#### 専門家派遣

マンション管理士派遣

管理規約適正性診断

高経年マンション運営支援

要支援マンション継続支援

#### 補助金

管理計画認定申請に関する補助金

長期修繕計画の作成・見直しに関する補助金

再生検討に関する補助金

#### その他

長寿命化促進税制

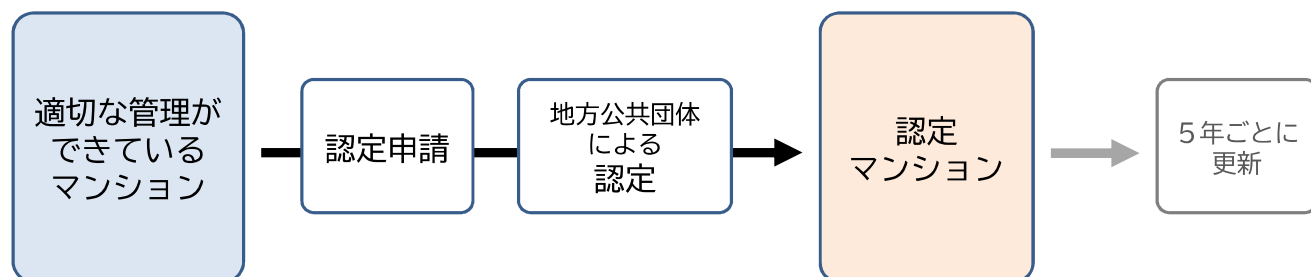
要支援マンションへの助言等

関係団体との連携

3

## マンション管理計画認定制度 とは

分譲マンションの管理運営が適切になされており、  
管理計画が一定の基準を満たす場合に  
地方公共団体から適正な管理計画を持つマンションとして  
認定を受けることができる制度



4

## 認定取得のメリット

- 適正に管理されたマンションであることが**市場において評価**される
- 管理への意識が高く保たれ、**管理水準の維持向上**がおこないやすくなる
- (独)住宅金融支援機構の**融資金利の引下げ等**の制度対象となる
  - 『フラット35』の借入金利を、当初5年間、年0.25%引下げ
  - 『マンション共用部分リフォーム融資制度』の借入金利を、年0.2%引下げ
  - 『マンションすまい・る債』の利率上乘せ（2024年の利率上乘せ幅：0.05%）

### マンション長寿命化促進税制（令和5年度より）

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する

5

## 認定基準

認定基準は5区分、計18項目

### 管理組合の運営

- ・管理者等が定められている
- ・監事が選任されている など

### 管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・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 など

### 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
- ・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 など

### 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている
- ・期間が30年以上で、期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる
- ・修繕積立金の平均額が著しく低額でない など

### その他

- ・組合員、居住者名簿を備えており、年に1回以上、内容を確認
- ・《福岡市独自基準》防災に向けた取組みを実施している

6

## 申請方法

### 申請方法① 市に直接申請



### 申請方法② 事前確認を受けて申請



※(公財)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 を利用

7

## 申請方法

### 申請方法② 事前確認 について

(公財) 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 を利用

- ・市の審査は独自基準（防災の取組）のみのため、申請から認定までが短期間で可能 ※事前確認の期間は別途必要です
- ・「マンション管理適正評価制度」「マンション管理適正化診断サービス」とのワンストップ申請（一括申請）が可能

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  
管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、情報を公開

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  
マンション管理士が管理状況全般を診断、診断結果で火災保険料を割引など

8

## 申請手数料

## 手数料（認定申請または更新）

| 事前確認 | 長期修繕計画が<br>1つの場合 | 長期修繕計画が2つ以上の場合の<br>1計画当たりの加算額 |
|------|------------------|-------------------------------|
| あり※  | 3,500円           | 1,500円                        |
| なし   | 23,500円          | 11,500円                       |

変更の手数料は、変更する項目に応じて金額を計算

※事前確認ありの場合、  
（公財）マンション管理センターへの手数料支払いが必要となります

### 《参考：例》

長期修繕計画が1つの場合 : 20,000円

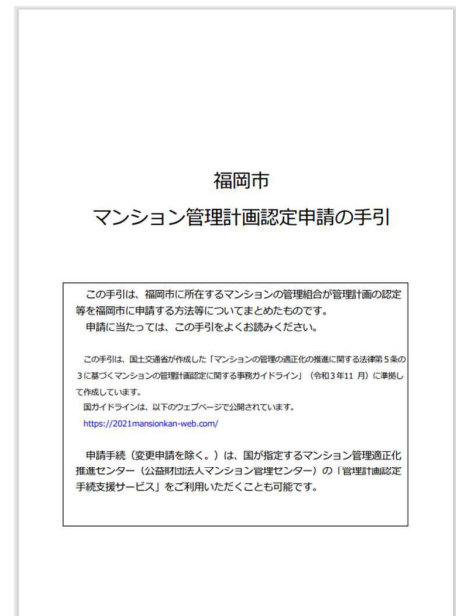
長期修繕計画が2つ以上の場合の1計画当たりの加算額 : 10,000円

## 詳細は

福岡市ホームページ  
「福岡市住まいのインフォメーション」



福岡市マンション管理計画認定申請の手引  
※ホームページ下部に掲載



## 福岡市の認定状況

### 認定件数

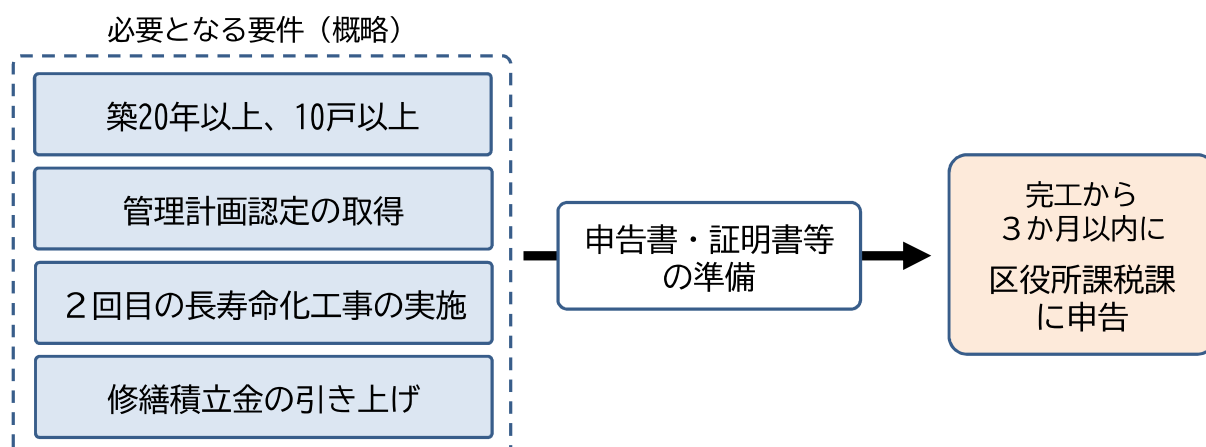
令和7年1月末時点で **28** 件 (全国では約1,800件)

- 約8割 が 事前確認あり
- 約8割 が 管理会社が申請を担当  
(その他、組合役員やマンション管理士)
- 約2割 が 築40年以上
- 約5割 が 戸数50未満

11

## マンション長寿命化促進税制

認定マンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合、工事翌年度の固定資産税（建物分）が1／2に減額される制度



※要件の詳細や必要書類について、まずは市ホームページをご確認ください

12

## 認定取得の支援

### 専門家の 派遣・相談

マンション管理士派遣

管理規約適正性診断

高経年マンション運営支援

特別相談（マンション管理）

### 補助金

管理計画認定申請促進事業補助金

認定申請に向けた合意形成や申請書の作成に要する経費の補助

再生検討等促進事業補助金（長期修繕計画作成等）

長期修繕計画の作成・見直し費用補助

13

## 体験談のご講演

NPO法人 福岡マンション管理組合連合会 様 からのご紹介

三井薬院ハイツ管理組合  
理事長 貝田 翔二 様

令和6年3月認定  
福岡市 第8号

ダイアパレスグランデージ大名管理組合  
理事長 笠島 達也 様

令和5年4月認定  
福岡市 第1号

14



始まりは  
”こんなの出てましたよ(^\_^”



福岡市のホームページ  
管理計画認定制度



福岡市のホームページ  
大規模等の修繕工事が行われた  
マンションに対する固定資産税の減額措置

## 問われているのは マンション管理を

計画期間全体のイメージ



マンションの修繕積立金  
に関するガイドライン



マンションの  
長寿命化税制の要件



NPO福岡マンション  
管理組合連合会



計画的に



福管連正会員「ダイアパレスグランデージ大名」管理組合（1998年4月築 戸数38戸  
理事長 笠島達也氏）が、福岡市で第1号の管理計画認定を受けましたので、笠島理事長に  
「管理計画認定への道のり」をご紹介します。



## 管理計画認定への道のり

ダイアパレスグランデージ大名管理組合  
理事長・笠島達也

4月18日に福岡市第1号の管理計画認定を受けました。県内では北九州市の3月31日に次いで2番目、全国では45番目でした。認定までの経緯や気を付けるべきポイントについて紹介いたします。

管理計画認定制度は、マンションの管理組合運営が良好であると行政からお墨付きが得られるという点が従来にない特色です。建物・組合員の高齢化により、修繕がままならないマンションが増えつつあり、認定制度は義務化される方向に進むと考えられます。というのは、問題のあるマンション改善を促すのが本来の目的だと思われるからです。

逆に言えば、早い段階で認定を受けるマンションは、管理組合の意識が高く、特に長期修繕計画と積立金の点で問題がないと公的に評価されたことになり、賃貸・売却など資産価値の維持・向上にプラスになると言えるでしょう。

新聞や福管連のお知らせなどで2022年度から制度がスタートすることは知っていました。できれば年度内に認定を受けようと2022年の6月から理事会と管理会社の担当で準備に着手しました。

この制度で一番厳しいのは修繕積立金の額です。物価高騰を踏まえ、長期修繕計画や積立金の額に不備や不足はないか、検証をしました。もう一つの課題は、福岡市の独自基準として設けられた防災への態勢整備です。

修繕積立金については、マンション管理センターに下限を尋ね、平米単価235円以上必要であると確認しました。当マンションでは駐車場料金も修繕積立金に加算しており、長期修繕計画では赤字にならないことが管理会社の計算上確かめられましたが、2023年1月に臨時総会を開き、駐車場会計からの繰り入れも含め平米単価250円相当に引き上げました。

申請は費用が最も抑えられ、審査も早いマン管センターの「管理計画認定手続き支援サービス」を利用し、オンラインで行いました。2月の早い時期に申請すれば年度内に認定までこぎ着けられると踏んでいたのですが、管理会社が純粋な修繕積立金の額としては平米単価の下限を切っていた点を「問題がない」と説明する文書の作成を専門家に依頼するなどして手続きが遅れ、3月8日にずれ込みました。些細な記入ミスでもマン管センターでは修正せず、差し戻しての再記入に

なるので細心の注意を払ってください。これは福岡市でも同様です。審査である以上、当然と受け入れるしかありません。

私自身が記入しましたが、修繕関係は複雑怪奇で全く手に負えず、管理会社の担当者をお願いしました。

記入していたところ、「マンションの区分所有者その他の利害関係者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」が盛り込まれているかどうか問われることが分かりました。2月に臨時総会を開き、個人情報保護に留意しつつ必要な情報公開を行う旨、管理組合理約を改正しました。

震災への対応については、消防計画を大幅に強化し、「消防（防災）計画」と改め、「避難行動要支援者名簿への登録を促し、該当者の同意を得た場合は居住者名簿に付記し、災害時に活用する」「監事を含む管理組合役員および防火管理者を自主防災組織のメンバーとして、連絡網を整備・管理しなければならない」と定め、居住者が行う防災対策として、「家具・家電などの転倒防止措置」を盛り込みました。

加えて賃借人を含む全居住者対象に防災アンケートを実施し、避難場所を認知しているか、転倒防止策を取っているか、住戸内に消火器を備えているかなどを確認しました。避難場所を知らなかった居住者も少なくなかったため、改定した消防（防災）計画の抜粋版を全戸に配布するとともに、消火器の共同購入を行いました。共用通路などに消火器は備え付けられていますが、住戸内に設置する方が初期消火に有効で居住者の防火意識も高まります。

一方で食料や飲料水の備蓄などは管理の手間やコストを考えて行いませんでした。警固断層が至近にある立地から、福岡県西方沖地震の際は建物に相当な被害が発生しましたので、マンション内の住戸にとどまるより、安全な所へ避難した方がいいと割り切った方針を取りました。

3月31日にマン管センターの事前確認申請を通過、同日中に福岡市にオンラインで申請を行いました。しばらく音沙汰がなかったのでメールなどで状況を確認したところ、「福岡市で初めての認定なので処理が遅くなっている」という返事があり、うまくすれば「第1号」になるかもしれないと期待しました。書類の追加や修正などがあり、思ったよりは遅れましたが、そのまま福岡市初の認定を得ることができました。

当マンションでは、最近EV用の200Vコンセントも設置し、5月から利用されています。賃借人を含め、管理組合への協力があってこそ、得られた認定第1号だと実感しています。

管理組合の運営は、ある種の経営です。大規模改修工事はその極みですが、いかにコストを抑えながら最良の結果を得るのか、どうしたら組合員の理解を深めることができるか。困難さえも楽しみつつ手綱を緩めることなく進んでいけたらと思っています。