
海老名市 マンション管理計画認定制度

申請の手引き

令和6年10月作成
海老名市 住宅まちづくり課



目次

1 マンション管理計画認定制度について	- 1 -
(1) マンション管理計画認定制度とは	- 1 -
(2) 対象物件・申請者	- 1 -
(3) 認定を受けることによるメリット	- 2 -
(4) 認定の有効期間	- 2 -
2 認定基準について	- 3 -
3 申請手続きについて	- 4 -
(1) 手続きの流れ	- 4 -
(2) 必要書類	- 9 -
(3) 申請手数料	- 11 -
4 認定後について	- 14 -
(1) 認定マンションの公表	- 14 -
(2) 認定の更新	- 14 -
(3) 認定内容の変更	- 14 -
5 その他	- 16 -
(1) その他の手続き等	- 16 -
(2) 相談窓口	- 17 -

1 マンション管理計画認定制度について

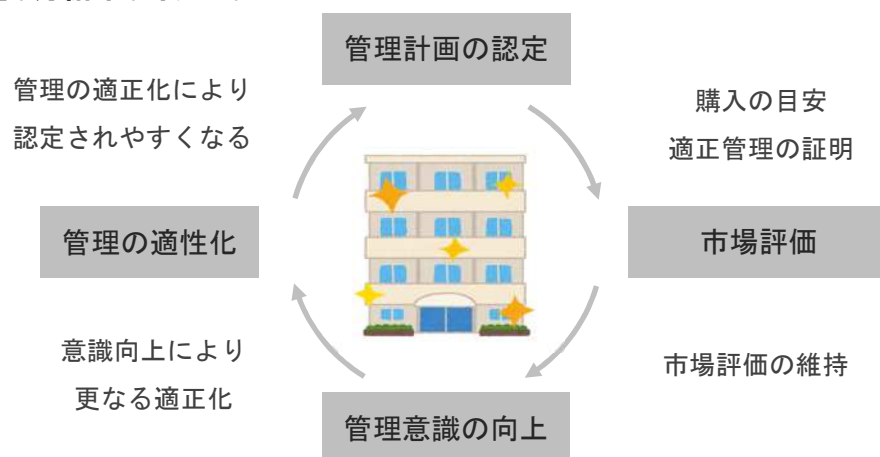
(1) マンション管理計画認定制度とは

マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づく制度となり、マンション管理適正化推進計画を策定した市等において、一定の基準を満たすマンションの管理計画を市長等が認定するものとなります。

海老名市においては令和6年3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することとなりました。

この認定を受けることにより、「①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」「②適正に管理されているマンションとして市場において評価されること」等が期待されており、適正管理の好循環が生じることが考えられています。

適正管理の好循環のイメージ



(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。

※「マンション管理適正化推進計画」は「海老名市住宅マスタープラン」の第6章として一体的に策定しています。計画は市のホームページに掲載していますので、ご参照ください。



市ホームページ

（３）認定を受けることによるメリット

以下のようなメリットがあると考えられます。金利優遇の詳細については、住宅金融支援機構にお問合せください。

① 維持管理への住民の意識の向上	区分所有者等の意識が高く保たれ、 管理水準の維持向上がしやすくなる
② マンションの市場評価の向上	適切に管理されたマンションとして 市場から評価される（売買時等）
③ 金利の優遇	住宅金融支援機構の制度を有利に活用可能 ・「フラット３５」の金利引き下げ ・「マンション共用部リフォーム補助融資」 の金利引き下げ ・「マンションすまい・る債」の利率上乘せ

※上記のほか、令和５年４月１日から令和７年３月３１日の期間中に長寿命化工事を完了したマンションを対象として、一定の条件を満たした場合に工事实施の翌年度の固定資産税が減額（減額割合：１／３）される「マンション長寿命化促進税制」もあります。制度の詳細は以下の国土交通省のホームページをご確認いただき、手続方法については海老名市住宅まちづくり課までお問合せください。

マンション長寿命化促進税制について

国土交通省ホームページ

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



（４）認定の有効期間

認定を受けた日から５年間となります。

更新を行う場合、有効期間内に手続きを行う必要があります。

2 認定基準について

以下の 15 項目を全て満たした管理計画を認定します。

海老名市における認定基準は国が示す基準に準拠しており、海老名市独自の基準は設定していません。また、認定基準の詳細については国土交通省が策定している「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

管理組合の運営	○ 管理者及び監事が定められている ○ 集会（総会）が定期的開催されている（年 1 回以上開催されている）
管理規約	○ 管理規約が作成されている ○ 管理規約にて下記について定めている ・ 緊急時等における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
管理組合の経理	○ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている ○ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ○ 修繕積立金の滞納に適切に対処されている（3 ヶ月以上の滞納額が全体の 1 割以内）
長期修繕計画の作成及び見直し等	○ 長期修繕計画（標準様式準拠）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 ○ 長期修繕計画が 7 年以内に作成又は見直しがされている ○ 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 ○ 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ○ 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 ○ 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
その他	○ 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1 年に 1 回以上は内容の確認を行っていること） ○ 海老名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

3 申請手続きについて

(1) 手続きの流れ

海老名市における認定申請においては、公益財団法人マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」の添付を必須としています。市への認定申請を行う前に、「事前確認適合証」を取得してください。

海老名市では申請の際に事務手数料のご負担をいただいています。手数料については11ページ以降をご参照ください。申請に当たっては、市への手数料のほか、マンション管理センターへの手数料等が必要となりますので、ご注意ください。

また、認定の申請にあたっては「マンション管理センターによる事前確認適合証の発行」から「海老名市への認定申請」までを管理計画認定手続支援システムを用いて、オンラインで行ってください。

「事前確認適合証」の取得方法については、事前確認を依頼する相手方によって異なり、以下の4パターンがあります。パターンごとの流れは次ページ以降にフロー図を記載していますので、ご参照ください。

事前確認適合証の取得パターン

パターン①	マンション管理センターに事前確認を依頼する ・問い合わせ先：マンション管理センター 03-6261-1274
パターン②	マンション管理士に事前確認を依頼する ・問い合わせ先：マンション管理センター 03-6261-1274
パターン③	管理委託先（マンション管理業協会）に事前確認を依頼する （「マンション管理適正評価制度」と併せて申請する場合） ・問い合わせ先：マンション管理業協会 03-3500-2721 又は 管理委託先の管理会社等
パターン④	日本マンション管理士会連合会に事前確認を依頼する （「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する場合） ・問い合わせ先：日本マンション管理士連合会 03-5801-0843

※申請マンションの「区分所有者」及び「管理委託先の担当者であるマンション管理士」は、当該マンションの事前確認はできませんのでご注意ください。

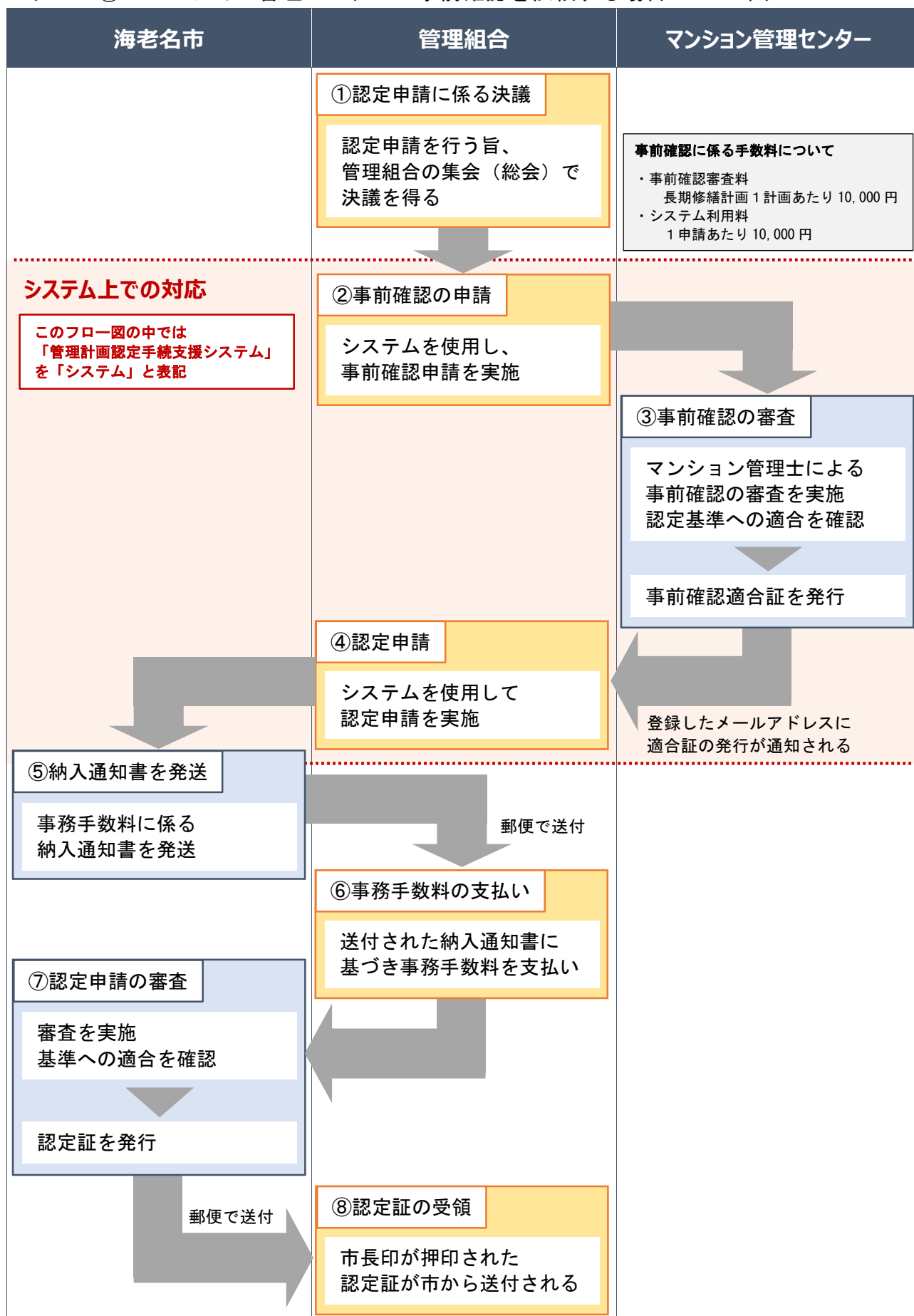
「管理計画認定手続支援システム」の概要や利用方法については、
マンション管理センターへお問合せ又はHP等をご確認ください。

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

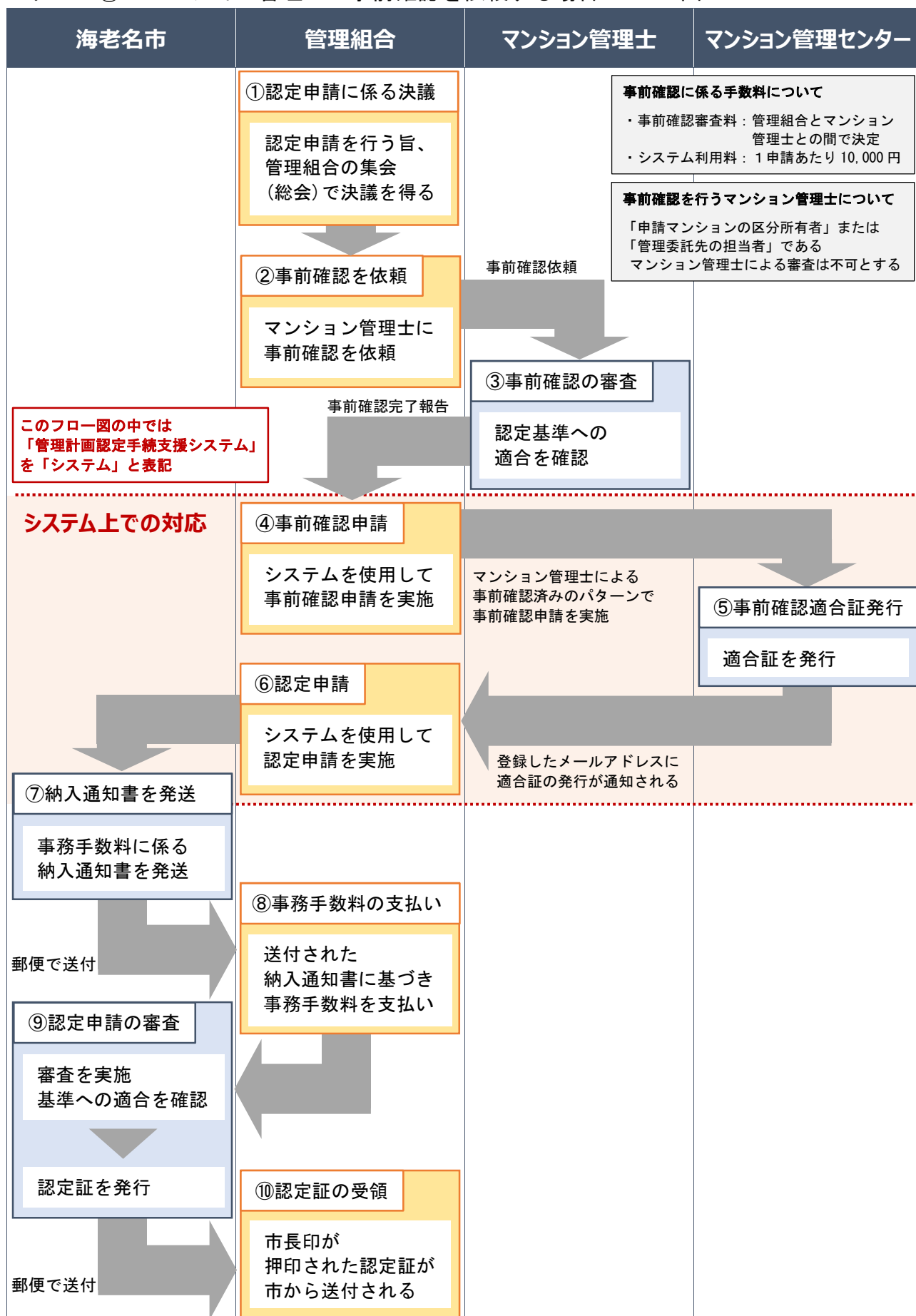
TEL：03-6261-1274



パターン①：マンション管理センターに事前確認を依頼する場合 フロー図

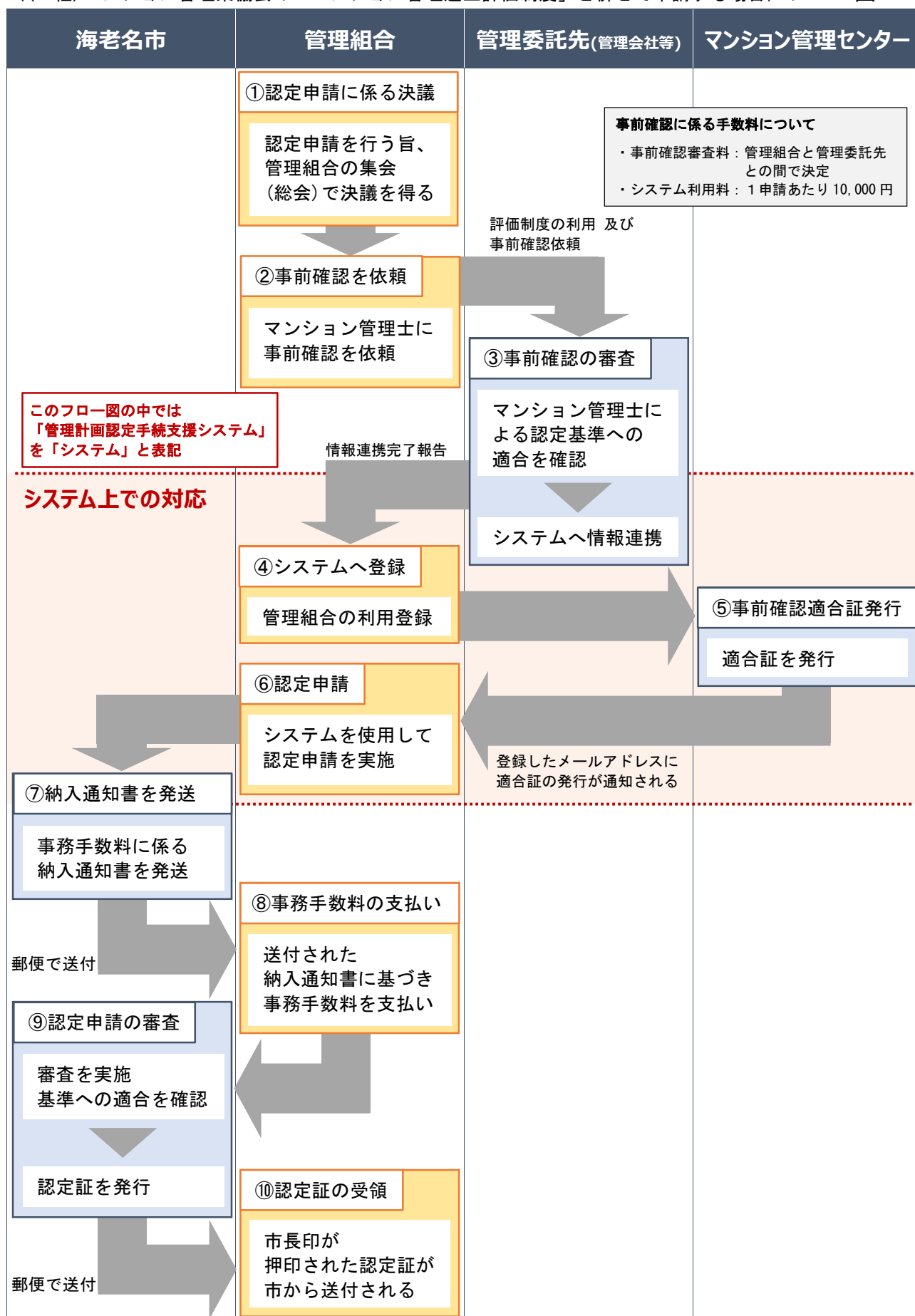


パターン②：マンション管理士に事前確認を依頼する場合 フロー図



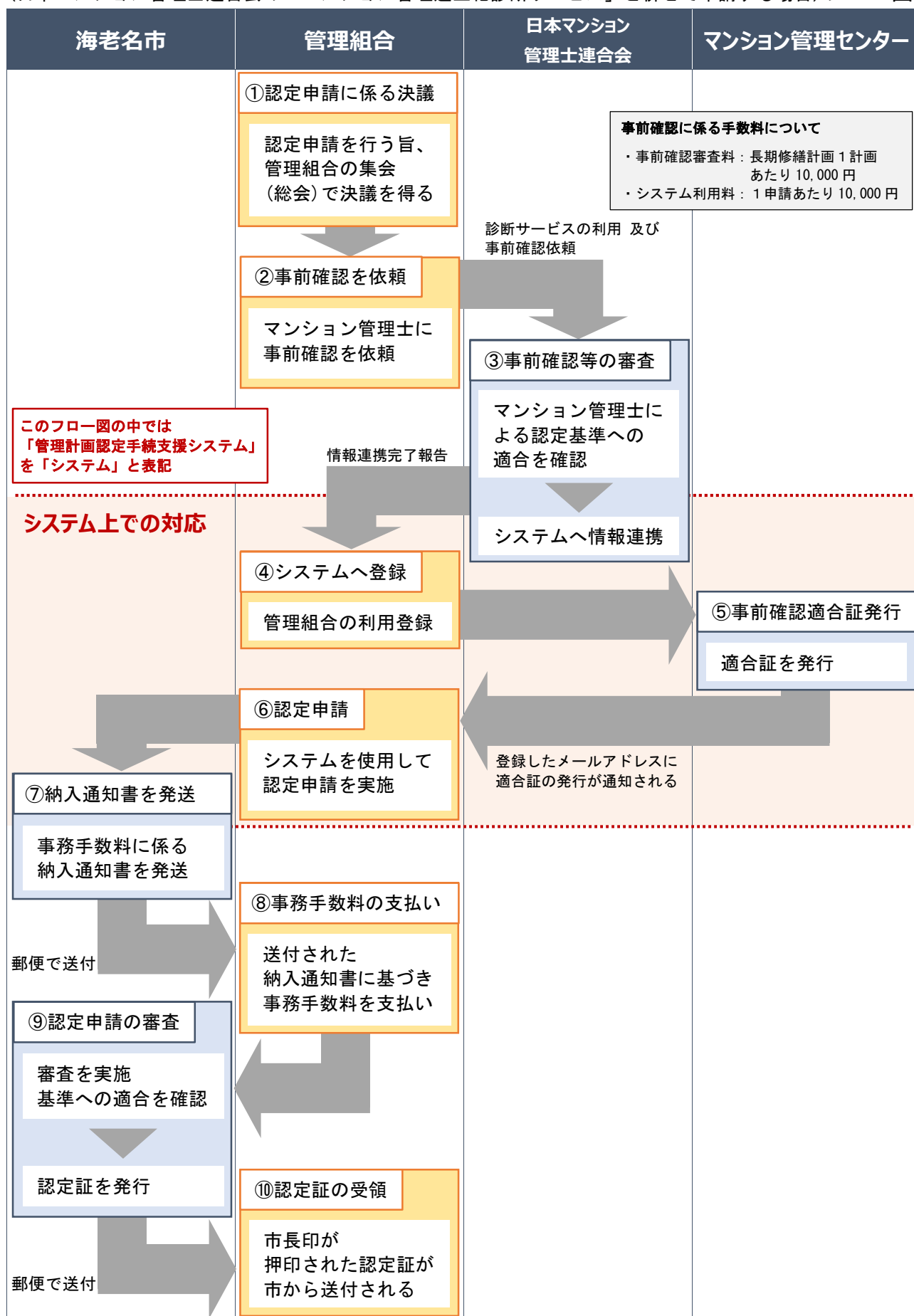
パターン③：管理委託先（マンション管理業協会）に事前確認を依頼する場合

（（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」と併せて申請する場合）フロー図



パターン④：（一社）日本マンション管理士連合会に事前確認を依頼する場合

（日本マンション管理士連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する場合）フロー図



(2) 必要書類

認定申請時の主な必要書類は以下の7種類になります。

事前確認の際に「管理計画認定手続支援システム」に必要書類をアップロードしていただきますが、そのデータを使用して海老名市へ認定申請を行うことが可能となっています。

必要書類の詳細については、国土交通省が策定している「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

主な必要書類一覧

主な必要書類	確認する内容
①集会（総会）の議事録の写し	・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または変更の決議（※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 ・緊急時等における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 ④収支計算書	・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
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	・修繕積立金の3ヶ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	・作成または見直しが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） ・将来的な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）及び居住者名簿の表明証書	・左記の名簿を備えており、年1回以上更新している

- ※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また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 災害また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無い（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ご確認ください。
- ※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。

ご参考情報

- 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



- 書類が認定基準を満たしているか、マンション管理士に聞くことができる相談窓口があります。相談先は以下のとおりです。

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

相談先：03-5801-0858

受付時間：月～金の午前10時～午後5時（土日祝除く）

対応者：原則、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：（一社）日本マンション管理士会連合会

(3) 申請手数料

海老名市への申請の際に必要な手数料は以下のとおりです。

新規申請については、海老名市への手数料のほかに事前確認に係るマンション管理センター等への審査手数料やシステム利用料が発生しますので、ご注意ください。

①認定申請（初めてマンション管理計画認定制度の認定を受ける場合）

基礎額	2, 0 0 0 円
加算額	1, 0 0 0 円／追加の長期修繕計画 1 本につき

- ※ 認定申請に含まれる長期修繕計画の数に応じて加算額が発生します。
団地型マンション等で複数の棟があり、それぞれで長期修繕計画を策定している場合、2 本目以降は 1 本につき 1, 0 0 0 円の加算となります。

手数料の計算例①

- ・長期修繕計画が 1 本のマンションの場合

○海老名市への認定申請手数料

2,000 円（基礎額）＋1,000 円×0 本（加算額）＝2,000 円 ※加算額なし

手数料の計算例②

- ・長期修繕計画が 2 本のマンションの場合

○海老名市への認定申請手数料

2,000 円（基礎額）＋1,000 円×1 本（加算額）＝4,000 円

※加算額の対象は長期修繕計画 2 本目以降で 1 本あたり 1,000 円となるため、
「1,000 円×1 本」を加算額として計算します。

②変更申請（認定内容の変更を行う場合）

変更内容	基礎額	加算額
管理規約	6, 0 0 0 円	2, 5 0 0 円／追加の管理規約 1 本につき
長期修繕計画	9, 0 0 0 円	7, 5 0 0 円／追加の長期修繕計画 1 本につき
その他	5, 0 0 0 円	2, 5 0 0 円／追加の管理組合につき

- ※ 軽微な変更に該当する場合は、変更申請が不要となります。軽微な変更の対象可否等については 15 ページを参照ください。
- ※ 変更申請については、海老名市への直接申請となります。必要となる手数料は上記内容のみとなります。
- ※ 認定申請に含まれる長期修繕計画等の数に応じて加算額が発生します。
例えば団地型マンション等で複数の棟があり、それぞれで長期修繕計画を策定している場合、2 本目以降は 1 本につき 7, 5 0 0 円の加算となります。

手数料の計算例

・管理規約 1 本と長期修繕計画 2 本を変更する場合

○管理規約の変更申請手数料

6, 000 円（基礎額）＋2, 500 円×0 本（加算額）＝ 6, 000 円 ※加算額なし

○長期修繕計画の変更申請手数料

9, 000 円（基礎額）＋7, 500 円×1 本（加算額）＝16, 500 円

※加算額の対象は長期修繕計画 2 本目以降で 1 本あたり 7, 500 円となるため、
「7, 500 円×1 本」を加算額として計算します。

○合計手数料

6, 000 円＋16, 500 円＝22, 500 円

③更新申請（認定期間満了に伴う更新を行う場合）

基礎額	24,000円
加算額	8,000円／追加の長期修繕計画1本につき

- ※ 更新申請については、海老名市への直接申請となります。必要となる手数料は上記内容のみとなります。
- ※ 認定申請に含まれる長期修繕計画の数に応じて加算額が発生します。
団地型マンション等で複数の棟があり、それぞれで長期修繕計画を策定している場合、2本目以降は1本につき8,000円の加算となります。

手数料の計算例

- ・長期修繕計画が2本のマンションの場合

○更新申請手数料

24,000円（基礎額）＋8,000円×1本（加算額）＝32,000円

※加算額の対象は長期修繕計画2本目以降で1本あたり8,000円となるため、
「8,000円×1本」を加算額として計算します。

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しているマンションは、「(公財) マンション管理センターの閲覧サイト」や「海老名市のホームページ」で、マンション名等が公表されます。

管理計画認定マンション閲覧サイト

(公財) マンション管理センター作成

URL : <https://publicview.mankannet.or.jp/>



(2) 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の認定申請を行ってください。

なお、更新申請は海老名市への直接申請となります。(公財) マンション管理センターの「管理計画認定手続支援システム」では申請できませんので、ご注意ください。

(3) 認定内容の変更

認定を受けた管理計画を変更する場合は、以下の必要書類を海老名市の窓口まで提出し、変更内容の審査を受ける必要があります。なお、次ページに記載されている軽微な変更該当する場合は、本手続きは不要となります。

管理計画の変更を行う場合に必要な書類

○変更認定申請書

(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別記様式第1号の5)

○認定申請時の提出書類のうち、今回の計画変更に係るもの

変更の申請が不要である軽微な変更

○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または実施時期の変更であって、計画期間または修繕資金計画（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、調達方法を記載した計画）の変更を伴わないもの
- ・修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼす恐れのないもの

○2以上の管理者等を置く管理組合であって、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、監事の職務及び管理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管に関する事項
- ・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

5 その他

(1) その他の手続き等

以下の手続きに必要な様式は海老名市のホームページに掲載していますので、必要に応じてダウンロードいただき、手続きを行ってください。

①申請の取り下げ

認定申請または認定を受けた管理計画の変更・更新の申請をした管理組合において、海老名市の認定または変更・更新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「マンション管理計画認定申請取下げ届出書」を海老名市に提出してください。

②管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた管理組合において、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「認定管理計画に基づく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」を以下の書類と併せて海老名市に提出してください。

申出書と併せて提出が必要な書類

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○認定通知書○変更認定通知書（該当する場合のみ） |
|---|

③管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理組合において、海老名市から管理状況について報告を求められた場合は「管理計画認定マンションの管理状況報告書」により報告を行ってください。

④改善命令

管理計画の認定を受けた管理組合が認定を受けた内容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」により、その改善に必要な措置を命じることがあります。

⑤認定の取り消し

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で認定を受けたことが明らかになった場合は「認定管理計画の認定取消通知書」により、その認定を取り消すことがあります。

(2) 相談窓口

認定制度についてマンションの専門家に直接聞きたい	マンション管理計画認定制度相談ダイヤル (一社) 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～金の午前10時～午後5時 (土日祝除く)
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	(公財) マンション管理センター 電話番号：03-6261-1274 受付時間：月～金 (土日祝除く) 午前9時～午後5時 メール：shien-service@mankan.or.jp
認定を受けた管理組合向けの融資等について聞きたい	(独) 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 電話番号：03-5800-9366 受付時間：月～金 (土日祝除く) 午前9時～午後5時
マンションの管理に関する相談をしたい	海老名市 まちづくり部 住宅まちづくり課 毎月マンション管理相談会を開催しています 電話番号：046-235-9606 受付時間：月～金 (土日祝除く) 午前8時30分～午後5時15分 メール：machi@city.ebina.kanagawa.jp