

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」修正箇所

追補版	現行版
はじめに マンションのストック総数は約 686 万戸（令和 3 年末現在）、約 1516 万人が居住する、我が国における重要な居住形態のひとつとなっており、その数は着実に増加しています。 マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、計画的な修繕工事の実施が不可欠ですが、修繕工事の費用は多額であり、修繕工事の実施時に一括で徴収することは困難です。このため、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これに基づき、月々の修繕積立金の額を設定することが重要となります。 一般に、マンションの分譲段階では、分譲会社が、長期修繕計画と修繕積立金の額をマンション購入者に提示していますが、マンション購入者は、修繕積立金等に関して必ずしも十分な知識を有しているとは限らず、修繕積立金の当初月額が著しく低く設定される等の例も見られます。 また、既存のマンションでは、経年とともに給排水管、エレベーター、機械式駐車場等の大がかりな修繕工事が増加する一方、2 回目・3 回目の大規模修繕に向けた適切な長期修繕計画の見直しが行われていない等の例も見られます。 その結果、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった問題が生じているとの指摘もあります。 こうしたことを背景に、平成 23 年 4 月に策定された「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について、新築マンションの購入予定者に加え、既存のマンションの区分所有者や購入予定者においても、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安について参照することができるガイドラインとして<u>令和 3 年 9 月に改訂しました。</u> 本ガイドラインが活用されることによって、購入予定者・区分所有者・管理組合の修繕積立金についての関心や理解が深まるとともに、適正な修繕積立金の設定・積立が促進され、適時適切な修繕工事を通じた良質なマンションストックの形成に寄与することを期待しています。 なお、マンションに一般的に使用される材料、設備等は、社会的な環境や生活様式	はじめに マンションのストック総数は約 675 万戸（令和 2 年末現在）、約 1573 万人が居住する、我が国における重要な居住形態のひとつとなっており、その数は着実に増加しています。 マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、計画的な修繕工事の実施が不可欠ですが、修繕工事の費用は多額であり、修繕工事の実施時に一括で徴収することは困難です。このため、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これに基づき、月々の修繕積立金の額を設定することが重要となります。 一般に、マンションの分譲段階では、分譲会社が、長期修繕計画と修繕積立金の額をマンション購入者に提示していますが、マンション購入者は、修繕積立金等に関して必ずしも十分な知識を有しているとは限らず、修繕積立金の当初月額が著しく低く設定される等の例も見られます。 また、既存のマンションでは、経年とともに給排水管、エレベーター、機械式駐車場等の大がかりな修繕工事が増加する一方、2 回目・3 回目の大規模修繕に向けた適切な長期修繕計画の見直しが行われていない等の例も見られます。 その結果、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった問題が生じているとの指摘もあります。 こうしたことを背景に、平成 23 年 4 月に策定された「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について、新築マンションの購入予定者に加え、既存のマンションの区分所有者や購入予定者においても、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安について参照することができるガイドラインとして<u>改訂することとしました。</u> 本ガイドラインが活用されることによって、購入予定者・区分所有者・管理組合の修繕積立金についての関心や理解が深まるとともに、適正な修繕積立金の設定・積立が促進され、適時適切な修繕工事を通じた良質なマンションストックの形成に寄与することを期待しています。 なお、マンションに一般的に使用される材料、設備等は、社会的な環境や生活様式

追補版	現行版
の変化、技術の向上等に伴い、時代とともに変化していきます。また、修繕工事の内容や工法、修繕周期等についても、新しい工法や技術開発の進展等に伴い、異なるものとなります。本ガイドラインについては、こうした変化に対応したものとなるよう、引き続き、できるだけ多くの長期修繕計画の事例収集等を積み重ねながら、5年程度ごとに見直しについて検討を行うこととしています。 ※ マンション長寿命化促進税制について、「3（5）マンション長寿命化促進税制について」に追記しました。 令和5年4月 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）	の変化、技術の向上等に伴い、時代とともに変化していきます。また、修繕工事の内容や工法、修繕周期等についても、新しい工法や技術開発の進展等に伴い、異なるものとなります。本ガイドラインについては、こうした変化に対応したものとなるよう、引き続き、できるだけ多くの長期修繕計画の事例収集等を積み重ねながら、5年程度ごとに見直しについて検討を行うこととしています。
目次	目次
1 ガイドラインの目的 3	1 ガイドラインの目的 3
2 修繕積立金と長期修繕計画について	2 修繕積立金と長期修繕計画について
（1）修繕積立金について 3	（1）修繕積立金について 3
（2）長期修繕計画について 3	（2）長期修繕計画について 3
3 修繕積立金の額の目安について	3 修繕積立金の額の目安について
（1）修繕積立金の額の目安の算出方法と留意点 5	（1）修繕積立金の額の目安の算出方法と留意点 5
（2）修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額） 6	（2）修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額） 6
（3）修繕積立金の額の目安を活用するに当たっての留意点 1 1	（3）修繕積立金の額の目安を活用するに当たっての留意点 1 1
（4）専用使用料等からの繰入れに関する留意点 1 2	（4）専用使用料等からの繰入れに関する留意点 1 2
<u>（5）マンション長寿命化促進税制について 1 2</u>	
4 修繕積立金の積立方法について	4 修繕積立金の積立方法について
（1）修繕積立金の積立方法 <u>1 4</u>	（1）修繕積立金の積立方法 1 3

追補版	現行版
(2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性 1 4	(2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性 1 3
5 修繕積立金の主な変動要因について 1 6	5 修繕積立金の主な変動要因について 1 5
6 ガイドラインの活用について 1 9	6 ガイドラインの活用について 1 8
資料編	資料編
1 修繕積立金の額の目安の算出に用いた長期修繕計画の事例について 2 1	1 修繕積立金の額の目安の算出に用いた長期修繕計画の事例について 2 0
2 マンションにおける主な修繕工事について 2 3	2 マンションにおける主な修繕工事について 2 2
3 修繕工事費の地域差について 2 4	3 修繕工事費の地域差について 2 3
1・2 (略)	1・2 (略)
3 修繕積立金の額の目安について	3 修繕積立金の額の目安について
(1) ～ (4) (略)	(1) ～ (4) (略)
(5) マンション長寿命化促進税制について	
<u>修繕積立金の額を一定以上に引き上げ、マンションの管理の適正化の推進に</u>	
<u>関する法律(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。)</u>	
<u>第5条の4の規定に基づき認定を受けた管理組合の管理者等に係るマンション</u>	
<u>(以下「管理計画認定マンション」という。)のうちの一定のマンションは、地</u>	

追補版	現行版
<u>方税法（昭和 25 年法律第 226 号）附則第 15 条の 9 の 3 第 1 項の固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）の適用を受けることができます。</u> <u>マンション長寿命化促進税制では、修繕積立金の額を一定以上に引き上げた等、一定の要件を満たす管理計画認定マンションにおいて、適用期間内に一定の大規模修繕工事が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 6 分の 1 から 2 分の 1 以下の範囲内において市町村（特別区にあっては都）の条例で定める割合（参酌基準：3 分の 1）が減額（1 戸当たり 100 ㎡相当分までに限る。）されます。</u> <u>本減額措置の適用要件の一つである修繕積立金の額の引上げについては、令和 3 年 9 月 1 日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、マンション管理適正化法第 5 条の 4 に規定する基準まで引き上げたことが必要です。すなわち、（2）③において示す、計画期間全体での修繕積立金の平均額の目安を設定する際に参考とした事例の 3 分の 2 が包含される幅の下限值（マンションに機械式駐車場がある場合は、機械式駐車場の加算単価を加えた額。以下同じ。）を下回る金額から上回る金額へ引き上げたマンションが、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。（この際、引上げ後の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、当該下限値を下回る金額であっても、マンション管理適正化法第 5 条の 3 第 1 項の規定に基づく管理計画の認定の申請時に、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由の理由書が提出された上で、管理計画の認定を受けた場合には、本減額措置の適用対象となります。）</u> <u>なお、修繕積立金の額を引き上げた旨については、マンション管理士又は建築士（建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る。）から令和 5 年国土交通省告示第 292 号により定める修繕積立金引上証明書の発行を受けることが必要です。</u> <u>その他の要件や手続については、「地方税法施行規則附則第 7 条第 1 6 項第 1 号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について」（令和 5 年 4 月 1 日付け国住参マ第 224 号）等を参照して下さい。</u> 4～6 （略） 資料編 （略）	4～6 （略） 資料編 （略）

「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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」改訂案

改訂版	現行版
目次	目次
はじめに..... 1	はじめに..... 1
第1章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて..... 3	第1章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて..... 3
第1節 準備..... 3	第1節 準備..... 3
1. 都道府県等としての方針の明確化..... 3	1. 都道府県等としての方針の作成..... 3
2. 台帳の整備..... 3	2. 台帳の整備..... 3
3. チェックシートの作成..... 3	3. チェックシートの作成..... 3
第2節 助言・指導及び勧告の実施..... 4	第2節 助言・指導及び勧告の実施..... 4
1. 助言・指導及び勧告の実施..... 4	1. 助言・指導及び勧告の実施..... 4
2. 助言・指導及び勧告の実施状況の確認..... 5	2. 助言・指導及び勧告の実施状況の確認..... 4
3. 助言・指導の実施者に対する固定資産税額の減額措置..... 5	3. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置..... 5
4. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置..... 6	第3節 留意事項..... 6
第3節 留意事項..... 7	1. 実施体制の整備..... 6
1. 実施体制の整備..... 7	2. 関係機関との連携..... 6
2. 関係機関との連携..... 7	3. 普及・啓発..... 6
3. 普及・啓発..... 7	第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容..... 7
第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容等..... 8	1. 助言・指導及び勧告の対象..... 7
1. 助言・指導及び勧告の対象..... 8	2. 具体的な措置内容..... 8
2. 具体的な措置内容..... 9	(1) 管理組合の運営..... 8
(1) 管理組合の運営..... 9	イ 管理者等..... 8
イ 管理者等..... 9	ロ 集会の開催..... 9
ロ 集会の開催..... 10	(2) 管理規約..... 9
(2) 管理規約..... 10	(3) 管理組合の経理..... 10
(3) 管理組合の経理..... 11	(4) 長期修繕計画の策定及び見直し等..... 10
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等..... 11	
3. マンション長寿命化促進税制の適用..... 11	
(1) マンション長寿命化促進税制の適用対象..... 12	
イ 対象マンションの要件..... 12	
ロ 長寿命化工事の要件..... 13	
(2) 都道府県等による証明書の発行..... 13	
イ 申請書類及び確認方法..... 14	
ロ その他の証明書発行事務..... 16	
参考様式1..... 18	参考様式..... 11
参考様式2..... 20	参照条文..... 12
参照条文..... 21	

改訂版	現行版
はじめに マンションの管理については、まずは、区分所有者からなる団体である管理組合が、自ら適正な管理を行うべきものであり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和２年法律第 62 号）による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「改正法」という。）第 5 条第 1 項においても、管理組合には自らマンションを適正に管理する努力義務が課されている。 その具体的な管理のあり方については、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意する必要がある。 しかしながら、当該指針に沿った管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性がある。そこで、都道府県等（※１）は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（※２）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができることとし（改正法第 5 条の 2 第 1 項）、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができることとしている（同条第 2 項）。 これらの措置は、今後、老朽化マンションの急増や区分所有者の高齢化等が見込まれる中で、都道府県等が老朽化の抑制や周辺への危害等を防止するための措置を法的な根拠をもって能動的に実施できるよう、改正法により創設されたものである。 この助言・指導及び勧告制度は、マンション管理適正化推進計画制度や管理計画の認定制度等と並び、マンションの管理の適正化を図るための重要な制度であることから、その実効性を図るため、今般、新たに「マンション管理適正化法第 5 条の 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を策定した。各都道府県等においては、今後は本ガイドラインを参考に、地域の状況に応じたマンションの管理の適正化の推進を図るための対策を行うよう期待する。 なお、本ガイドラインは、都道府県等が助言・指導及び勧告の判断の参考となる基準及びこれらの措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各都道府県等において地域の実情を考慮し、都道府県等マンション管理適正化指針において適宜固有の判断基準を定めることや、別の手続きによること等を妨げるものではない。 また、本ガイドラインは、今後、改正法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。	はじめに マンションの管理については、まずは、区分所有者からなる団体である管理組合が、自ら適正な管理を行うべきものであり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和２年法律第 62 号）による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「改正法」という。）第 5 条第 1 項においても、管理組合には自らマンションを適正に管理する努力義務が課されている。 その具体的な管理のあり方については、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意する必要がある。 しかしながら、当該指針に沿った管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化のみならず、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こす可能性がある。そこで、都道府県等（※１）は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（※２）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができることとし（改正法第 5 条の 2 第 1 項）、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができることとしている（同条第 2 項）。 これらの措置は、今後、老朽化マンションの急増や区分所有者の高齢化等が見込まれる中で、都道府県等が老朽化の抑制や周辺への危害等を防止するための措置を法的な根拠をもって能動的に実施できるよう、改正法により創設されたものである。 この助言・指導及び勧告制度は、マンション管理適正化推進計画制度や管理計画の認定制度等と並び、マンションの管理の適正化を図るための重要な制度であることから、その実効性を図るため、今般、新たに「マンション管理適正化法第 5 条の 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を策定した。各都道府県等においては、今後は本ガイドラインを参考に、地域の状況に応じたマンションの管理の適正化の推進を図るための対策を行うよう期待する。 なお、本ガイドラインは、都道府県等が助言・指導及び勧告の判断の参考となる基準及びこれらの措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各都道府県等において地域の実情を考慮し、都道府県等マンション管理適正化指針において適宜固有の判断基準を定めることや、別の手続きによること等を妨げるものではない。 また、本ガイドラインは、今後、改正法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。 （※１）本ガイドラインにおける「都道府県等」とは、市及び東京 23 区の区域内にあっては当該市や区（地方自治法第 281 条）、町村の区域内にあっては都道府県をいう。ただし、改正法第 104 条の 2 第 1 項の規定によりマンション管理適正

改訂版	現行版
(※1) 本ガイドラインにおける「都道府県等」とは、市及び東京 23 区の区域内にあっては当該市や区（地方自治法第 281 条）、町村の区域内にあっては都道府県をいう。ただし、改正法第 104 条の 2 第 1 項の規定によりマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村をいう。 (※2) 「管理者等」とは、 ・建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者 ・区分所有法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事 ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者（いわゆる団地管理組合の管理者） ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事（いわゆる団地管理組合法人の理事） を指すが、これらが置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を指すこととなる。 ※ マンション長寿命化促進税制について、「第 2 章 3. マンション長寿命化促進税制の適用」等に追記しました。 令和 5 年 4 月 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 第 1 章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて 第 1 節 （略） 第 2 節 助言・指導及び勧告の実施 1. 助言・指導及び勧告の実施 マンションの実態把握により得た情報を踏まえた上で、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合には、都道府県等は、改正法第 5 条の 2 第 1 項に基づき、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即して、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導を行うことができる。 また、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握した場合においては、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理者等に対して同条第 2 項に基づく勧告を行うことができる。 都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、①管理者等が助言・指導及び勧告の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいこと、②管理	化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村をいう。 (※2) 「管理者等」とは、 ・建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者 ・区分所有法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事 ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 25 条第 1 項の規定により選任された管理者（いわゆる団地管理組合の管理者） ・区分所有法第 66 条において準用された同法第 49 条第 1 項の規定により置かれた理事（いわゆる団地管理組合法人の理事） を指すが、これらが置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を指すこととなる。 第 1 章 助言・指導及び勧告に係る手続きについて 第 1 節 （略） 第 2 節 助言・指導及び勧告の実施 1. 助言・指導及び勧告の実施 マンションの実態把握により得た情報を踏まえた上で、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合には、都道府県等は、改正法第 5 条の 2 第 1 項に基づき、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に即して、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導を行うことができる。 また、管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握した場合においては、管理組合の運営の適正化等に必要な期間を勘案して実施期限を定めた上で、管理者等に対して同条第 2 項に基づく勧告を行うことができる。 都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、①管理者等が助言・指導及び勧告の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいこと、②

改訂版	現行版
者等が助言・指導の内容を実施しない場合、都道府県等により管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であると判断され、改正法第5条の2第2項に基づく勧告が行われる可能性があることについて、その旨を明示することが望ましい。また、助言・指導は、口頭によることも許容されるものの、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。なお、長期修繕計画に係る助言・指導を行う際には、当該助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行った場合には<u>地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の9の3第1項の固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）の適用を受けられる可能性があること等について、その旨を明示することが望ましく、本減額措置の適用を受けるためには、助言・指導を受けたことを証する書類が必要となることから、書面（参考様式1。マンション長寿命化促進税制が適用されうる助言・指導以外の助言・指導（管理組合の運営等に係る助言・指導）を行う際にも適宜参考とされたい。）で行う必要がある（マンション長寿命化促進税制については3.及び第2章3.を参照されたい。）。</u> <u>さらに、都道府県等は、勧告を行う際に、管理者等が勧告の内容を実施した場合、遅滞なく都道府県等に報告することが望ましいことについて、その旨を明示するとともに、措置の内容を明確にするため、書面（参考様式2）で行うことが望ましい。</u> 都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、管理組合の管理者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、当該措置の内容を具体的に示す必要がある。すなわち、例えば、単に「管理規約を作成すること」といっただけではなく、国土交通省で作成している「マンション標準管理規約」を参考にすることや、規約の作成に当たっては、区分所有法第31条第1項に基づき集会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要などといった具体的に必要手続き等についても示すべきである（その他の事案については第2章を参照されたい。）。 2. （略） 3. 助言・指導の実施者に対する固定資産税額の減額措置 長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。 都道府県等は、長期修繕計画に係る助言・指導が必要であると判断した場合には、①当該マンションがマンション長寿命化促進税制の適用対象となりうること、②当該減額措置の適用を受けるためには、当該助言・指導の内容を実施したことを報告し、令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったことについて都道府県等の証明を受ける必要があること、③当該減額措置の適用を受けるために当該マンションが満たす必要のある修繕積立金額の基準額を明示した上で、書面	管理者等が助言・指導の内容を実施しない場合、都道府県等により管理組合の運営がマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であると判断され、改正法第5条の2第2項に基づく勧告が行われる可能性があることについて、その旨を明示することが望ましい。加えて、助言・指導は、口頭によることも許容されるものの、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。<u>他方、勧告については、措置の内容を明確にするため、書面（参考様式）で行うことが望ましい。</u> 都道府県等は、助言・指導及び勧告を行う際に、管理組合の管理者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、当該措置の内容を具体的に示す必要がある。すなわち、例えば、単に「管理規約を作成すること」といっただけではなく、国土交通省で作成している「マンション標準管理規約」を参考にすることや、規約の作成に当たっては、区分所有法第31条第1項に基づき集会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要などといった具体的に必要手続き等についても示すべきである（その他の事案については第2章を参照されたい。）。 2. （略）

改訂版	現行版
(参考様式1)で助言・指導を行う必要がある。また、団地型マンションにおいて、複数の管理組合の管理者等に助言・指導を行う場合は、管理者等ごと、棟ごとに必要な措置について明示することが望ましい。 管理者等から上記②に係る証明の申請があった場合には、都道府県等は、助言・指導の内容が実施されたことを確認した上で当該マンションの長期修繕計画が令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったか否かを審査し、適合することとなったと判断した場合は同告示別表において定める助言・指導内容実施等証明書を発行する（当該基準及び証明内容については第2章3.を参照されたい。）。 なお、当該基準の適合審査に当たっては、あらかじめマンション管理士や建築士（建築士事務所に属する建築士に限る。）の確認を求め、確認を受けた旨を証する書類の添付を求めることで、審査に係る事務的な負担を軽減することも考えられる。 4. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置 （略） 第3節 留意事項 （略） 第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容等 （略） 1. （略） 2. 具体的な措置内容 （1）～（3） （略） （4）長期修繕計画の作成及び見直し等 ・長期修繕計画については、国土交通省で作成している「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参照しながら作成・<u>見直し</u>することが望ましく、これを踏まえて修繕積立金についても適切な金額が積み立てられるようにする必要がある。 ・実際に修繕を行う際に、修繕積立金のみでは足りない場合において、必要な金額を区分所有者から調達するよう助言・指導及び勧告を行うことは現実的ではなく、例えば独立行政法人住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」の活用などを視野に入れながら、融資条件を充足できるよう必要な支援を行っていくことが考えられる。 ・<u>なお、長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行った一定のマンションは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。</u> 3. マンション長寿命化促進税制の適用	3. 助言・指導及び勧告の未実施者に対する措置 （略） 第3節 留意事項 （略） 第2章 助言・指導及び勧告の対象と具体的な措置内容 （略） 1. （略） 2. 具体的な措置内容 （1）～（3） （略） （4）長期修繕計画の策定及び見直し等 ・長期修繕計画については、国土交通省で作成している「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参照しながら作成・<u>改定</u>することが望ましく、これを踏まえて修繕積立金についても適切な金額が積み立てられるようにする必要がある。 ・実際に修繕を行う際に、修繕積立金のみでは足りない場合において、必要な金額を区分所有者から調達するよう助言・指導及び勧告を行うことは現実的ではなく、例えば独立行政法人住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」の活用などを視野に入れながら、融資条件を充足できるよう必要な支援を行っていくことが考えられる。

改訂版	現行版
2（４）に係る助言・指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。 マンション長寿命化促進税制では、次の（１）イの全ての要件を満たす助言・指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションにおいて、本減額措置の適用期間内に次の（１）ロの要件を満たす工事（以下「長寿命化工事」という。）が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村（特別区にあつては都。以下「市町村等」という。）の条例で定める割合（参酌基準：3分の1）が減額（1戸当たり100㎡相当分までに限る。）される。 なお、本減額措置の適用を受けるには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し、当該マンションの総戸数が分かる書類及び助言・指導内容実施等証明書又はその写しを添付して申告することが必要であり、このうち、助言・指導内容実施等証明書は、助言・指導を行った都道府県等における発行が必要となる。 （１）マンション長寿命化促進税制の適用対象 イ 対象マンションの要件 1. 新築された日から20年以上が経過していること 2. 居住用専有部分（マンションの専有部分の床面積の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。以下同じ。）を有していること。 3. 過去にロ1.の工事が行われていること 4. 総戸数が10戸以上であること 5. 長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直したものであるとして、長期修繕計画が次の基準に適合することとなったこと (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」（長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。）に準拠し作成されていること (2) 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の(イ)から(ハ)までに掲げる全ての工事項目が2回以上含まれるように設定されていること (イ) 長寿命化工事の実施に必要な仮設工事 (ロ) 長寿命化工事の実施に必要な調査の実施その他の措置に関する事項（調査・診断、設計、工事監理等費用） (ハ) 長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置に関する事項（長期修繕計画作成費用） (3) 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 (4) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、長寿命	

改訂版	現行版
<u>化工事を行うために必要な資金を確保する上で著しく低額でないこと</u> (5) <u>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</u> 総戸数は、店舗や事務所等の用に供しているものも含めた当該マンション全体の戸数で判断される。 5. は、マンションの管理計画の認定基準のうち、長期修繕計画の作成及び見直し等に係る基準に準じた基準としている。ただし、助言・指導を受けるマンションは、管理組合が十分に機能していないと考えられるマンションであり、ただちに全ての認定基準に適合することは難しいと考えられることから、長期修繕計画における工事項目の設定及び修繕積立金額については、長寿命化工事の実施に必要な範囲内の基準としたものである。 また、団地型マンションにおいて、棟別に修繕積立金を積み立てていない場合には、各要件を満たすか否かは団地全体で判断するが、棟別に修繕積立金を積み立てている場合には、各要件（4. を除く。）を満たすか否かも棟別に判断する。 さらに、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとする区分所有者の専有部分は、居住用専有部分である必要があるが、区分所有者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している場合、法人が賃貸の用に供している場合等であっても、本減額措置の適用を受けることができる。 なお、5. に該当するマンションのほかにも、マンション管理適正化法第5条の8に規定する管理計画認定マンションのうち、一定の要件を満たすものについてもマンション長寿命化促進税制の適用対象となる。 ロ 長寿命化工事の要件 <u>1. 次の(イ)から(ハ)までの全ての工事</u> (イ) <u>マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替（外壁塗装等工事）</u> (ロ) <u>マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（床防水工事）</u> (ハ) <u>マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（屋根防水工事）</u> <u>2. 長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、1. (イ)から(ハ)までの各工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが大規模の修繕等証明書の発行者によって確認されること。</u> <u>(2) 都道府県等による証明書の発行</u> 都道府県等は、管理者等から2. (4)に係る助言・指導の内容を実施した旨の報	

改訂版	現行版
告を受け、地方税法施行令附則第12条第48項第2号イに定める要件に該当する旨の証明の申請があった場合には、当該助言・指導を受けて実施した措置により、当該マンションの長期修繕計画が(1)5.の基準に適合することとなったか否かを審査し、適合することとなったと判断した場合は令和5年国土交通省告示第293号別表において定める助言・指導内容実施等証明書を発行する。 なお、(1)5.の基準に適合することにつき、あらかじめマンション管理士や建築士による確認を受けている場合は、その旨を証する書類を求めることも考えられる。この際、建築士は、その免許の別に応じ、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するマンションについて確認できるものとする。 イ 申請書類及び確認方法 管理者等は、令和5年国土交通省告示第293号において定める別表様式に当該マンションの所在地が確認できる書類、助言・指導を受けたことを証する書類、長期修繕計画の写し及び当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し（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当該修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類）を添えて申請する。 なお、都道府県等は、長期修繕計画の作成又は変更が集会（総会）の議案として上程され、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の額が集会（総会）の議決を経ていることを、集会（総会）の議事録の写しにおいて確認する必要がある。 (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」（長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。）に準拠し作成されていること ○確認方法及び留意点 ・「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式において示している考え方にに基づき、長期修繕計画において長寿命化工事の実施時期を設定していることを確認する。 (2) 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の(イ)から(ハ)までに掲げる工事項目（以下「長寿命化工事等」という。）が2回以上含まれるように設定されていること (イ) 長寿命化工事の実施に必要な仮設工事（仮設工事） (ロ) 長寿命化工事の実施に必要な調査の実施その他の措置（調査・診断、設計、工事監理等費用） (ハ) 長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置（長期修繕計画作成費用） ○確認方法及び留意点 ・長期修繕計画の計画期間が30年以上であることを確認する。 ・証明申請日時点において、長期修繕計画に記載された長寿命化工事等の予	

改訂版	現行版
<u>定時期が当該計画期間の終了の日までに2回以上含まれていることを確認する。</u> ・「<u>残存期間</u>」の起算日は、<u>証明申請日</u>とする。 ・<u>証明申請日現在で長寿命化工事等を実施中である場合は、残存期間に予定されている工事の回数に当該長寿命化工事等も含まれる。なお、工事完了後に申請する場合には、残存期間に予定されている長寿命化工事等の回数に当該工事は含まれないことが想定される。</u> ・<u>長期修繕計画の作成・見直しに係る業務が管理会社に委託する管理業務の一環として実施され、管理委託費に当該業務に係る報酬が含まれる場合は、「長期修繕計画作成費用」の項目が割愛されている場合があるため、長期修繕計画等の提出書類にその旨の記載があることを確認する。</u> ---(3) 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 ○確認方法及び留意点 ・<u>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がないことを確認する。</u> ・「<u>将来の一時的な修繕積立金の徴収</u>」とは、以下の(i)及び(ii)のいずれにも該当する修繕積立金の徴収であり、これに該当する修繕積立金の徴収が長期修繕計画において予定されていないことを確認する。 (i) <u>長寿命化工事等を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっていること。</u> (ii) <u>(i)の増額期間が長寿命化工事等の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること。</u> ・<u>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かったが、不測の事態が発生した場合（災害による建物破損に対して緊急的に復旧工事が必要となった場合など）において、管理組合の判断によって一時金を徴収したマンションについて、これによって証明を取り消すことは想定していない。</u> ---(4) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、長寿命化工事等を行うために必要な資金を確保する上で著しく低額でないこと ○確認方法及び留意点 ・<u>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は、下記の計算式により算出する（機械式駐車場部分を除く。）。</u>	

【計算式】

計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額＝（A＋B＋C）÷X÷Y

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

- ・上記計算式により算出した計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、以下の表に示す金額とを比較し、金額を上回っていれば本項目の基準を満たすものとする。

【表】長寿命化工事を行うために必要な計画期間全体での修繕積立金の平均額

地上階数／建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	91 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上	63 円／㎡・月
	10,000 ㎡未満	
	10,000 ㎡以上	69 円／㎡・月
	20,000 ㎡未満	
【20 階以上】	20,000 ㎡以上	73 円／㎡・月
		69 円／㎡・月

(5) 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

○確認方法及び留意点

- ・長期修繕計画において最終年度に借入金の返済が終了している計画となっていることを確認する。
- ・ただし、実際に計画期間中に借入金返済が見通し が立っていることについて、返済計画や残高表等による確認までは行わない。

ロ その他の証明書発行事務

(1) 証明書の発行手数料

助言・指導内容実施等証明書の発行は、助言・指導に関する業務の一環として証明内容を確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費等に設定することが望ましい。

改訂版	現行版
(2) 証明書の発行に要すべき期間 <u>マンション長寿命化促進税制の適用を受けるためには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、市町村等に対して、助言・指導内容実施等証明書を添付して申告を行うことが必要とされている。このため、助言・指導内容実施等証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切な対応が必要である。</u> 参考様式1 〇年〇月〇日 〇〇第〇〇号 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇 殿 都道府県等名 印 (担当 〇〇部〇〇課) 助 言 ・ 指 導 書 <u>マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項の規定に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記のとおり必要な対策を講じるよう、助言又は指導する。</u> 記 <u>1. 対象となるマンション</u> 所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号 管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 〇〇 〇〇 管理組合の形態 管理組合の名称 <u>2. 助言又は指導に係る措置の内容</u> (長期修繕計画についてどのような作成・見直しが必要なのか具体的に記載) <u>3. 助言又は指導に至った理由</u> (当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化	

改訂版	現行版
<u>指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように当該マンションの管理の適正化を図る必要があるのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載)</u> 4. 助言又は指導の責任者 <u>〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇</u> <u>連絡先：〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇</u> 5. 措置の期限 <u>〇年〇月〇日</u> 6. 固定資産税額の減額措置について <u>上記2. に示す措置を実施し、地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の9の3第1項に規定する要件に該当する場合には、同項の固定資産税額の減額措置の適用を受けることができる。当該減額措置の適用を受けようとする場合には、当該措置を実施したことを遅滞なく上記4. に示す者まで報告し、令和5年国土交通省告示第293号に規定する基準に適合することとなったことについて令和5年国土交通省告示第293号別表において定める助言・指導内容実施等証明書の発行を申請すること。</u> <u>なお、当該減額措置の適用を受けるために、当該マンションが満たすべき地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する工事を行うために必要な長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、〇〇〇円／㎡・月である。</u> 【助言・指導書に関する留意点】 <u>・表題等の欄は、助言又は指導のいずれかを行うかに応じて記載すること。</u> <u>・「所在地」の欄には、助言又は指導の対象となる管理者等に係る建物の建物登記簿に記載された所在地を記載すること。</u> <u>・複数の管理者等が置かれている場合は、全ての管理者等に係る情報を記載すること。</u> <u>・「管理組合の形態」の欄には、次のいずれかを記載すること。</u> <u>(1) 単棟型（住宅のみ）</u> <u>(2) 単棟型（複合用途型）</u> <u>(3) 団地型（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第68条の規約設定を行っている団地管理組合・住宅のみ）</u> <u>(4) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っている団地管理組合・複合用途型）</u> <u>(5) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・住宅のみ）</u> <u>(6) 団地型（区分所有法第68条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・複合用途型）</u>	

改訂版	現行版
(7) その他 ・複数の管理組合の管理者等に対して助言又は指導する場合は、全ての管理組合の名称を記載し、当該助言又は指導に係る措置の内容を管理組合別に明示すること。 ・棟別に修繕積立金を積み立てている管理組合の管理者等に対して助言又は指導する場合は、当該助言又は指導に係る措置の内容を棟別に明示すること。 ・当該マンションが満たすべき長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す基準額を明示すること。 参考様式2 ○年○月○日 ○○第○○号 ○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○ 殿 都道府県知事等名 印 (担当 ○○部○○課) 勸 告 書 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記マンションの管理者等に対して必要な対策を講じるように指導してきたところであるが、現在に至っても改善がなされておらず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針（及び○○市マンション管理適正化指針※）に照らして著しく不適切であると認められることから、下記のとおり必要な措置を講ずるよう、同条第2項の規定に基づき勧告する。 ※都道府県等マンション管理適正化指針を定めている場合はご記載ください。 記 1. 対象となるマンション 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号 管理者等の住所又は主たる事務所の所在地 ○○市○○町○丁目○番地○号 管理者等の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名 ○○ ○○	参考様式 ○年○月○日 ○○第○○号 ○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○ 殿 都道府県知事等名 印 (担当 ○○部○○課) 勸 告 書 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記マンションの管理者等に対して必要な対策を講じるように指導してきたところであるが、現在に至っても改善がなされておらず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針（及び○○市マンション管理適正化指針※）に照らして著しく不適切であると認められることから、下記のとおり必要な措置を講ずるよう、同条第2項の規定に基づき勧告する。 ※都道府県等マンション管理適正化指針を定めている場合はご記載ください。 記 1. 対象となるマンション 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号 管理者等の住所及び氏名 _____○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

改訂版	現行版
2. 勧告に係る措置の内容 （何をどのようにするのか、具体的に記載） 3. 勧告に至った事由 （当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載） 参照条文 （略）	2. 勧告に係る措置の内容 （何をどのようにするのか、具体的に記載） 3. 勧告に至った事由 （当該マンションの管理状況がどのようなものにあつて、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載） 参照条文 （略）

「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」修正箇所

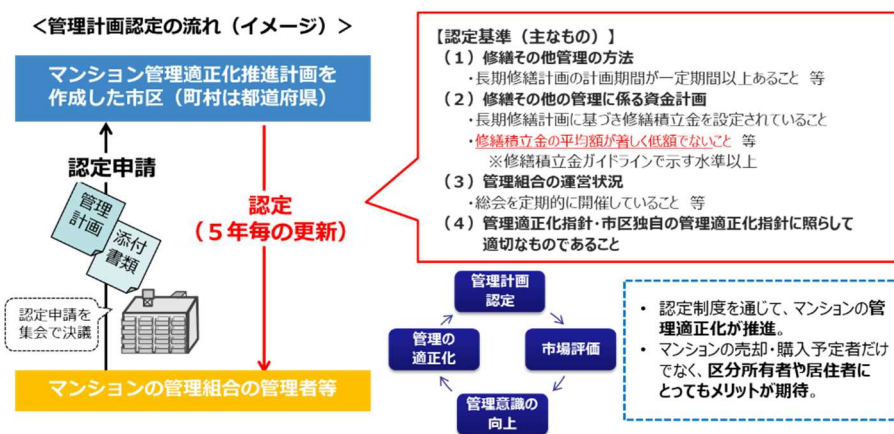
追補版	現行
— 目 次 —	— 目 次 —
1. はじめに..... 1	1. はじめに..... 1
(1) 改正マンション管理適正化法の改正の背景..... 1	(1) 改正マンション管理適正化法の改正の背景..... 1
(2) 管理計画認定制度と都道府県等のマンション管理適正化推進計画との関係... 1	(2) 管理計画認定制度と都道府県等のマンション管理適正化推進計画との関係... 1
2. マンションの管理計画認定制度とは..... 4	2. マンションの管理計画認定制度とは..... 4
(1) マンションの管理計画認定制度の狙い..... 4	(1) マンションの管理計画認定制度の狙い..... 4
(2) 申請主体及び認定における審査対象..... 4	(2) 申請主体及び認定における審査対象..... 4
(3) 認定の有効期間..... 8	(3) 認定の有効期間..... 8
3. 管理計画認定の事前確認..... 10	3. 管理計画認定の事前確認..... 9
4. 管理計画認定の認定フロー..... 12	4. 管理計画認定の認定フロー..... 11
5. 計画作成都道府県知事等の事務について..... 15	5. 計画作成都道府県知事等の事務について..... 14
(1) 指定認定事務支援法人について..... 15	(1) 指定認定事務支援法人について..... 14
(2) 地方住宅供給公社の業務特例..... 19	(2) 地方住宅供給公社の業務特例..... 18
6. 管理計画の認定基準、申請書類及び確認方法..... 21	6. 管理計画の認定基準、申請書類及び確認方法..... 20
(1) 管理組合の運営..... 24	(1) 管理組合の運営..... 23
(2) 管理規約..... 31	(2) 管理規約..... 30
(3) 管理組合の経理..... 38	(3) 管理組合の経理..... 37
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等..... 42	(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等..... 41
(5) その他..... 55	(5) その他..... 54
7. 認定の通知..... 58	7. 認定の通知..... 57
(1) 認定結果の通知..... 58	(1) 認定結果の通知..... 57
(2) 認定コードの付与方法..... 58	(2) 認定コードの付与方法..... 57
(3) マンション情報の公開に関する承諾の取得..... 58	(3) マンション情報の公開に関する承諾の取得..... 57
8. 認定の更新の手続き..... 60	8. 認定の更新の手続き..... 59
9. 変更認定申請の取扱い..... 61	9. 変更認定申請の取扱い..... 60
10. 報告の徴収・改善命令・認定の取消し..... 62	10. 報告の徴収・改善命令・認定の取消し..... 61
(1) 報告の徴収..... 62	(1) 報告の徴収..... 61
(2) 改善命令..... 62	(2) 改善命令..... 61
(3) 認定の取消し..... 62	(3) 認定の取消し..... 61
11. マンション長寿命化税制..... 64	11. 予備認定..... 63
12. 予備認定..... 74	12. 様式集..... 64
13. 様式集..... 75	(1) 別記様式第一号 認定申請書..... 64
(1) 別記様式第一号 認定申請書..... 75	(2) 別記様式第一号の二 認定通知書..... 73
(2) 別記様式第一号の二 認定通知書..... 84	

追補版	現行
(3) 別記様式第一号の三 認定更新申請書 85 (4) 別記様式第一号の四 認定更新通知書 95 (5) 別記様式第一号の五 変更認定申請書 96 (6) 別記様式第一号の六 変更認定通知書 98	(3) 別記様式第一号の三 認定更新申請書..... 74 (4) 別記様式第一号の四 認定更新通知書..... 84 (5) 別記様式第一号の五 変更認定申請書..... 85 (6) 別記様式第一号の六 変更認定通知書..... 87
1. はじめに (1) 改正マンション管理適正化法の改正の背景 ・<u>築 40 年超のマンションは令和 3 年末現在の約 106 万戸から 10 年後には約 2.2 倍の約 249 万戸、20 年後には約 3.7 倍の 425 万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが急増する見込みである。</u> ・こうした状況を踏まえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題である。 ・上記を背景に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 62 号）」が令和 2 年 6 月 24 日に公布された。 ・改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「改正マンション管理適正化法」という。）では、マンションの管理の適正化の推進のため、マンション管理適正化推進計画や管理計画の認定などの制度が<u>令和 4 年 4 月から開始</u>されたところである。 <u>※マンション長寿命化促進税制について、「1 1. マンション長寿命化促進税制」等に追記しました。</u> <u>令和 5 年 4 月 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）</u> (2) (略) 2. マンションの管理計画認定制度とは (1) マンションの管理計画認定制度の狙い ・改正マンション管理適正化法第 5 条の 3 及び第 5 条の 4 に基づき、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を、推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）に提出し、一定の基準を満たす場合、計画作成都道府県知事等による認定を受けることが可能である。	1. はじめに (1) 改正マンション管理適正化法の改正の背景 ・<u>築 40 年超のマンションは令和 2 年末現在の 103 万戸から 10 年後には約 2.2 倍の 232 万戸、20 年後には約 3.9 倍の 405 万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが急増する見込みである。</u> ・こうした状況を踏まえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題である。 ・上記を背景に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 62 号）」が令和 2 年 6 月 24 日に公布された。 ・改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「改正マンション管理適正化法」という。）では、マンションの管理の適正化の推進のため、マンション管理適正化推進計画や管理計画の認定などの制度が<u>創設</u>されたところである。 (2) (略) 2. マンションの管理計画認定制度とは (1) マンションの管理計画認定制度の狙い ・改正マンション管理適正化法第 5 条の 3 及び第 5 条の 4 に基づき、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を、推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）に提出し、一定の基準を満たす場合、計画作成都道府県知事等による認定を受けることが可能である。

追補版

- この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り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられる。
- また、管理計画の認定を受けたマンションを取得等する場合において、(独)住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げを実施している。管理計画認定マンションの管理組合の場合には、マンションすまい・る債の利率の上乗せを令和5年募集分から行う予定である(令和5年3月末現在)。詳細が決まり次第、国土交通省のホームページ等で案内する予定である。
- さらに、修繕積立金の額を一定以上に引き上げて管理計画の認定を受けた一定のマンションは、地方税法(昭和25年法律第226号)附則第15条の9の3第1項の固定資産税の減額措置(以下「マンション長寿命化促進税制」という。)の適用を受けることができる。詳細については「11. マンション長寿命化促進税制について」を参照されたい。

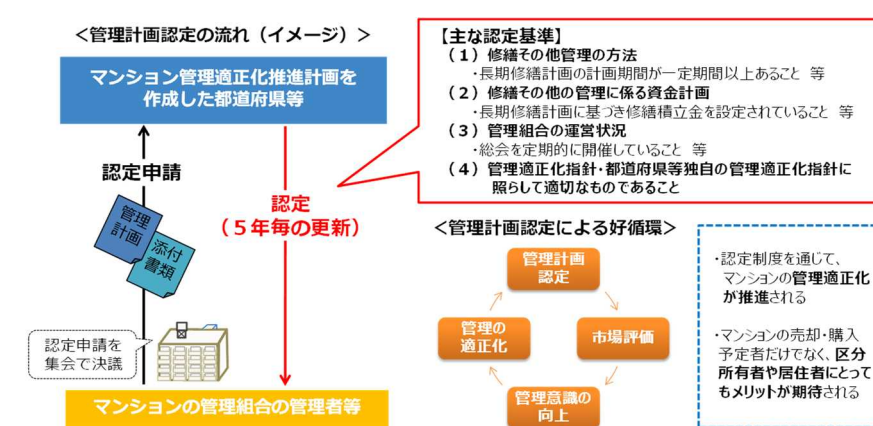
図表：マンションの管理計画認定制度の概要



現行

- この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り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられる。
- また、管理計画の認定を受けたマンションを取得等する場合において、(独)住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ等を行うことが検討されている(令和3年11月末日時点)。詳細が決まり次第、国土交通省のホームページ等で案内する予定である。

図表：マンションの管理計画認定制度の概要

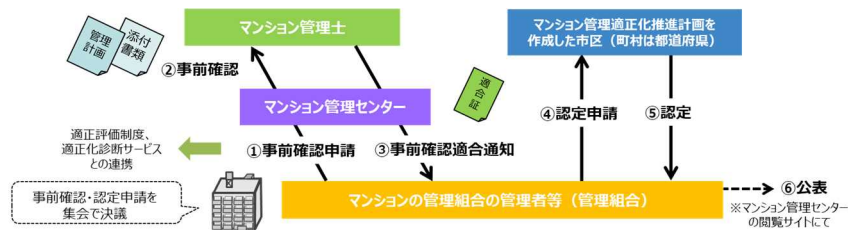


(2) ~ (3) (略)

3. 管理計画認定の事前確認

(略)

図表：管理計画認定事務の流れ



(略)

4. 管理計画認定の認定フロー

(略)

【1】管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を利用する場合

1) 各団体の管理状況評価サービスを併用せずに、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 認定申請を希望するマンションの管理者等（以下「申請者」という。）は、事前確認に関する情報を管理計画認定手続支援システムに入力し、添付書類を提出（アップロード）の上、当該システムにより事前確認に係る申請をする。

※なお、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する場合は、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。申請者は、申請情報を管理計画認定手続支援システムに入力し、添付書類を提出（アップロード）する。

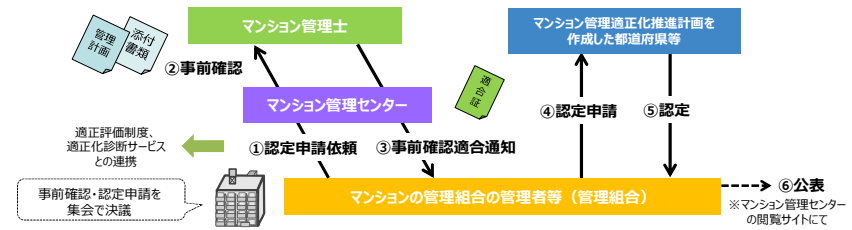
② (略)

(2) ~ (3) (略)

3. 管理計画認定の事前確認

(略)

図表：管理計画認定事務の流れ



(略)

4. 管理計画認定の認定フロー

(略)

【1】管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を利用する場合

1) 各団体の管理状況評価サービスを併用せずに、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 認定申請を希望するマンションの管理者等（申請代行者を含む。以下「申請者」という。）は、事前確認に関する情報を管理計画認定手続支援システムに入力し、添付書類を提出（アップロード）の上、当該システムにより事前確認に係る申請をする。

※なお、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する場合は、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、結果を管理計画認定手続支援システムに入力し、添付書類を提出（アップロード）の上、当該システムにより事前確認の申請をする。

② (略)

追補版	現行
③適合通知メールを受信した申請者は、管理計画認定手続支援システムにおいて、事前確認適合証及び認定申請書（システム上で自動作成される。）を添付して、認定の申請を行う。 <u>※なお、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する場合は、①の申請情報の入力及び添付書類の提出（アップロード）が完了すると、事前確認適合証及び認定申請書の確認が可能となり、認定の申請を行うことができる。また、②の通知メールの送信は行われない。</u> ④申請者からの認定の申請後、管理計画認定手続支援システムから計画作成都道府県知事等に対して申請通知メールが送信される。計画作成都道府県知事等は、当該システム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、その結果を管理計画認定手続支援システムに入力する。その後、入力情報をもとに管理計画認定手続支援システムにて認定通知書認定通知書の見本が自動作成される。計画作成都道府県知事等は、公印等の押印または電子署名（※）を行ったうえで、認定通知書を申請者へ交付する。 <u>※国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則（平成15年国土交通省令第25条）第8条第1項に定める電子署名。電磁的方法で認定通知書を交付する場合は、電子署名が必要となる。</u> ⑤ （略） 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 ⑤ ～④ （略） ⑤申請者からの認定申請後、管理計画認定手続支援システムから計画作成都道府県知事等に対して申請通知メールが送信される。計画作成都道府県知事等は、当該システム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、その結果を管理計画認定手続支援システムに入力する。その後、入力情報をもとに管理計画認定手続支援システムにて認定通知書の見本が自動作成される。計画作成都道府県知事等は、公印等の押印または電子署名（※）を行ったうえで、認定通知書を申請者へ交付する。 <u>※電磁的方法で認定通知書を交付する場合は、国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則第8条第1項の規定により、同施行規則第2条第2項第1号に規定される電子署名が必要となる。</u> ⑥ （略）	③適合通知メールを受信した申請者は、管理計画認定手続支援システムにおいて、事前確認適合証及び認定申請書（システム上で自動作成される。）を添付して、認定の申請を行う。 ④申請者からの認定の申請後、管理計画認定手続支援システムから計画作成都道府県知事等に対して申請通知メールが送信される。計画作成都道府県知事等は、当該システム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、その結果を管理計画認定手続支援システムに入力する。その後、入力情報をもとに管理計画認定手続支援システムにて認定通知書（公印なし）が自動作成され、申請者は当該システムから認定通知書（公印なし）の出力が可能となる。 <u>※認定通知書に公印がある場合は、申請者は当該認定通知書を計画作成都道府県知事等から別途受け取ることとなる。</u> ⑤ （略） 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 ①～④ （略） ⑤申請者からの認定申請後、管理計画認定手続支援システムから計画作成都道府県知事等に対して申請通知メールが送信される。計画作成都道府県知事等は、当該システム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、その結果を管理計画認定手続支援システムに入力する。その後、入力情報をもとに管理計画認定手続支援システムにて認定通知書（公印なし）が自動作成され、申請者は当該システムから認定通知書（公印なし）の出力が可能となる。 <u>※認定通知書に公印がある場合は、申請者は当該認定通知書を計画作成都道府県知事等から別途受け取ることとなる。</u> ⑥ （略）

追補版	現行
3) (一社)日本マンション管理士会連合会のマンション適正化診断サービスを併用する場合 ①～⑤ (略) ⑥申請者からの認定の申請後、管理計画認定手続支援システムから計画作成都道府県知事等に対して申請通知メールが送信される。計画作成都道府県知事等は、当該システム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、その結果を管理計画認定手続支援システムに入力する。その後、入力情報をもとに管理計画認定手続支援システムにて認定通知書の見本が自動作成される。計画作成都道府県知事等は、公印等の押印または電子署名(※)を行ったうえで、認定通知書を申請者へ交付する。 <u>※電磁的方法で認定通知書を交付する場合は、国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則第8条第1項の規定により、同施行規則第2条第2項第1号に規定される電子署名が必要となる。</u> ⑦ (略) 【2】申請者が管理計画認定手続支援サービス(事前確認)を利用しないで計画作成都道府県知事等に申請をする場合 ①申請者は、管理計画の認定申請書を計画作成都道府県知事等に提出する。 ②計画作成都道府県知事等は、管理計画の認定に係る項目について審査し、認定基準を満たしたマンションを認定する。また、公表について申請者の同意を得たマンションの認定実績(取消したマンションの実績を含む。)を四半期ごとに<u>国土交通省を通じて</u>(公財)マンション管理センターに報告する。 ③(公財)マンション管理センターは、上記報告を受けて、マンションの名称、マンションの所在地及び計画作成都道府県知事等が付与する認定コード等を認定マンション閲覧サイトにおいて一般公開する。 5. 計画作成都道府県知事等の事務について (1) 指定認定事務支援法人について (略) ①指定認定事務支援法人の指定の要件 ・指定認定事務支援法人は、①法人であること、②国土交通省令で定める下記の要件に該当すること、③認定に関する事務の一部(改正法第5条の12第1項各号に掲	3) (一社)日本マンション管理士会連合会のマンション適正化診断サービスを併用する場合 ①～⑤ (略) ⑥申請者からの認定の申請後、管理計画認定手続支援システムから計画作成都道府県知事等に対して申請通知メールが送信される。計画作成都道府県知事等は、当該システム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、その結果を管理計画認定手続支援システムに入力する。その後、入力情報をもとに管理計画認定手続支援システムにて認定通知書(公印なし)が自動作成され、申請者は当該システムから認定通知書(公印なし)の出力が可能となる。 <u>※認定通知書に公印がある場合は、申請者は当該認定通知書を計画作成都道府県知事等から別途受け取ることとなる。</u> ⑦ (略) 【2】申請者が管理計画認定手続支援サービス(事前確認)を利用しないで計画作成都道府県知事等に申請をする場合 ①申請者は、管理計画の認定申請書を計画作成都道府県知事等に提出する。 ②計画作成都道府県知事等は、管理計画の認定に係る項目について審査し、認定基準を満たしたマンションを認定する。また、公表について申請者の同意を得たマンションの認定実績(取消したマンションの実績を含む。)を四半期ごとに(公財)マンション管理センターに報告する。 ③(公財)マンション管理センターは、上記報告を受けて、マンションの名称、マンションの所在地及び計画作成都道府県知事等が付与する認定コード等を認定マンション閲覧サイトにおいて一般公開する。 5. 計画作成都道府県知事等の事務について (1) 指定認定事務支援法人について (略) ①指定認定事務支援法人の指定の要件 ・指定認定事務支援法人は、①法人であること、②国土交通省令で定める下記の要件に該当すること、③認定に関する事務の一部(改正法第5条の13第1項各号に掲

追補版	現行
げるもの。以下「認定支援事務」という。)を適正に実施することができると認められるもの、3つの要件を全て満たす必要がある。 ○指定認定事務支援法人の指定の要件 (略) ②指定認定事務支援法人に委託可能な事務 (略) ○指定認定事務支援法人に委託可能な事務 ■マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年国土交通省令第149号)(抄) (指定認定事務支援法人) 第五条の<u>十二</u> マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。 一～二 (略) 2～5 (略) ■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(平成13年国土交通省令第110号)(抄) (略) ③利益相反の禁止 (略) ○指定認定事務支援法人に関する規定 ■マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)(抄) (指定認定事務支援法人) 第五条の<u>十二</u> マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事	げるもの。以下「認定支援事務」という。)を適正に実施することができると認められるもの、3つの要件を全て満たす必要がある。 ○指定認定事務支援法人の指定の要件 (略) ②指定認定事務支援法人に委託可能な事務 (略) ○指定認定事務支援法人に委託可能な事務 ■マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年国土交通省令第149号)(抄) (指定認定事務支援法人) 第五条の<u>十三</u> マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。 一～二 (略) 2～5 (略) ■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(平成13年国土交通省令第110号)(抄) (略) ③利益相反の禁止 (略) ○指定認定事務支援法人に関する規定 ■マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)(抄) (指定認定事務支援法人) 第五条の<u>十三</u> マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下

追補版				現行			
「務支援法人」という。)に委託することができる。 一～二 (略) 2～5 (略) (略) (2) (略)				「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。 一～二 (略) 2～5 (略) (略) (2) (略)			
6. 管理計画の認定基準、申請書類及び確認方法 ・管理計画の認定基準は下表に示す 17 項目である。 ・別記様式第 1 号による認定申請書の正本及び副本に、管理計画の認定の申請を決議した集会（総会）の議事録の写し及び下記書類を添えて提出する。 * 提出が必須である書類:改正マン管法施行規則第 1 条の 2 第 1 項各号に定める書類で提出が必須である書類 * 必要に応じて提出が必要となる書類:認定の審査をする際に、必要に応じて提出が必要と考えられる書類 ※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当該認定の申請をすることを証する書類				6. 管理計画の認定基準、申請書類及び確認方法 ・管理計画の認定基準は下表に示す 17 項目である。 ・別記様式第 1 号による認定申請書の正本及び副本に、管理計画の認定の申請を決議した集会（総会）の議事録の写し及び下記書類を添えて提出する。 * 提出が必須である書類:改正マン管法施行規則第 1 条の 2 第 1 項各号に定める書類で提出が必須である書類 * 必要に応じて提出が必要となる書類:認定の審査をする際に、必要に応じて提出が必要と考えられる書類			
図表：管理計画の認定基準と確認対象書類				図表：管理計画の認定基準と確認対象書類			
認定基準		確認対象書類		認定基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類			提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(1)	管理組合の運営			(1)	管理組合の運営		
①	管理者等が定められていること	・管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し ※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が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）		①	管理者等が定められていること	・管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し ※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が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）	

追補版				現行			
②	監事が選任されていること	・ 監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し ※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監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）		②	監事が選任されていること	・ 監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し ※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監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）	
③	集会が年1回以上開催されていること	・ 認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し	・ 年1回集会（総会）を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類	③	集会が年1回以上開催されていること	・ 認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し	・ 年1回集会を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類
(2)	管理規約			(2)	管理規約		
①	管理規約が作成されていること	・ 管理規約の写し		①	管理規約が作成されていること	・ 管理規約の写し	
②	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	・ 管理規約の写し		②	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	・ 管理規約の写し	
③	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	・ 管理規約の写し		③	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	・ 管理規約の写し	

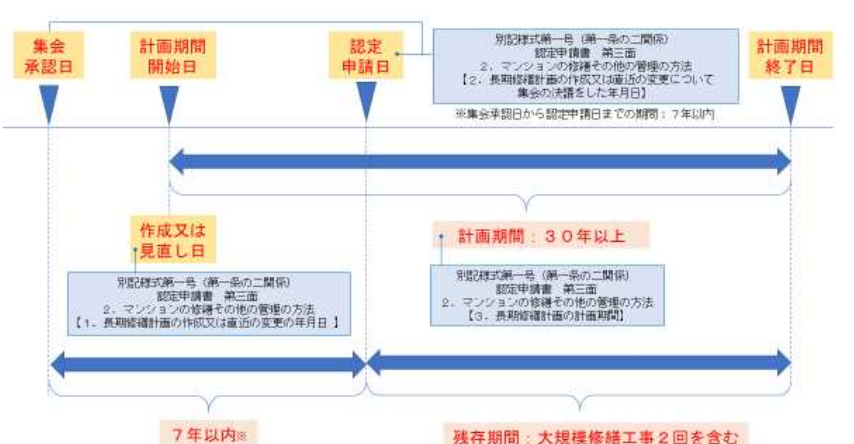
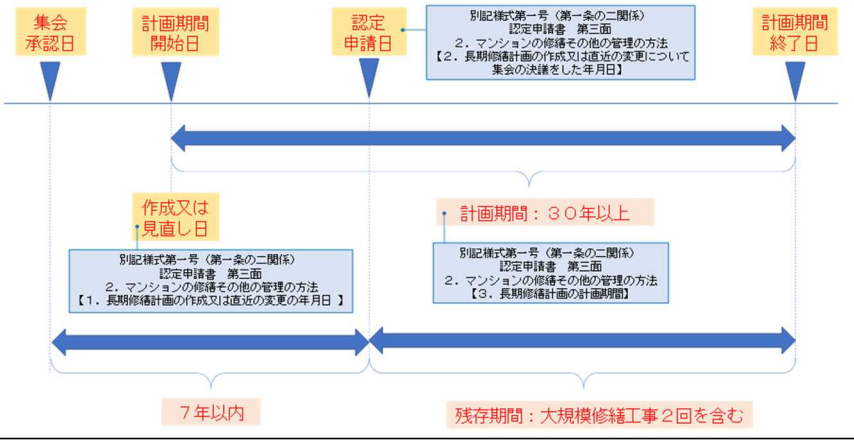
追補版				現行			
	について定められていること				について定められていること		
(3)	管理組合の経理			(3)	管理組合の経理		
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会（総会）において決議された収支予算書		①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、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	
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	認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会（総会）において決議された収支予算書		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	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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、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	
③	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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	- 当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 - 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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書		③	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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	- 当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 - 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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書	

追補版				現行			
		※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会（総会）において決議された収支予算書				※当該直前の事業年度がない場合には、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	
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等			(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等		
①	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（総会）にて決議されていること	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し ※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当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類		①	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	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し ※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当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類	
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	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し		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	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し	
③	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	・長期修繕計画の写し	・マンションの除却その他の措置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集会（総会）の議事録の写し等	③	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	・長期修繕計画の写し	・マンションの除却その他の措置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
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	・長期修繕計画の写し		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	・長期修繕計画の写し	

追補版				現行			
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	・長期修繕計画の写し	・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、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	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	・長期修繕計画の写し	・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、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
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長期修繕計画となっていること	・長期修繕計画の写し		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長期修繕計画となっていること	・長期修繕計画の写し	
(5)	その他			(5)	その他		
①	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	・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類（これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）		①	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	・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類（これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）	
②	都道府県等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			②	都道府県等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		
※上記の書類の他、審査の状況に応じた書類の提出を別途求めることが想定される。 ・以下では、認定基準ごとに、審査業務を行う際に確認対象となる提出書類、確認事項、確認方法・留意点及び関連する法令上・標準管理規約上の定めを整理している。				※上記の書類の他、審査の状況に応じた書類の提出を別途求めることが想定される。 ・以下では、認定基準ごとに、審査業務を行う際に確認対象となる提出書類、確認事項、確認方法・留意点及び関連する法令上・標準管理規約上の定めを整理している。			

追補版	現行
(1) 管理組合の運営 ① 管理者等が定められていること 1) 確認対象書類 【提出が必須である書類】 ・管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し ・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 <u>管理者等</u>が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等） 2)・3) （略） 4) 法令上・標準管理規約上の規定 ○管理者等の選任に関する規定 (略) ■マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）（抄）（定義） 第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。 一～三 （略） 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。 <u>五～九 （略）</u> (略) ○議事録の作成に関する規定 （略） ② 監事が選任されていること	(1) 管理組合の運営 ① 管理者等が定められていること 1) 確認対象書類 【提出が必須である書類】 ・管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し ・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 <u>管理者</u>が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等） 2)・3) （略） 4) 法令上・標準管理規約上の規定 ○管理者等の選任に関する規定 (略) ■マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）（抄）（定義） 第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。 一～三 （略） 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。 (略) ○議事録の作成に関する規定 （略） ② 監事が選任されていること

追補版	現行
1)・2) (略) 3) 確認方法及び留意点 【確認方法】 ・集会（総会）の議事録で監事が置かれていることを確認する。 ・管理規約で監事の職務に関する定められていることを確認することが想定される。 ・管理規約に特別の定めがある場合は、規約の定めるところにより監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）により、監事が選任されていることを確認する。 【留意点】 (略) 4) (略) ③集会が年1回以上開催されていること (略) (2)・(3) (略) (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等 ①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 1)～3) (略) 4) 法令上・標準管理規約上の規定 ○長期修繕計画の作成又は変更に関する規定 (略) 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 (略) ③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 1)～3) (略)	1)・2) (略) 3) 確認方法及び留意点 【確認方法】 ・集会（総会）の議事録で監事が置かれていることを確認する。 ・管理規約で監事の職務に関する定められていることを確認することが想定される。 ・管理規約に特別の定めがある場合は、規約の定めるところにより監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）により、監事が選任されていることを確認する。 【留意点】 (略) 4) (略) ③集会が年1回以上開催されていること (略) (2)・(3) (略) (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等 ①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 1)～3) (略) 4) 法令上・標準管理規約上の規定 ○長期修繕計画の策定又は変更に関する規定 (略) 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 (略) ③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 1)～3) (略)

追補版	現行
4) 法令上・標準管理規約上の規定 なし 図表：長期修繕計画に係る各認定基準と期間のイメージ図  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 (略) 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 1)・2) (略) 3) 確認方法及び留意点 (略) 【留意点】 マンションの修繕積立金に関するガイドラインで示す下限値を下回る場合、専門家が作成した理由書を確認することが考えられるが、理由書を作成することができる	4) 法令上・標準管理規約上の規定 なし 図表：長期修繕計画に係る各認定基準と期間のイメージ図  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 (略) 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 1)・2) (略) 3) 確認方法及び留意点 (略) 【留意点】 マンションの修繕積立金に関するガイドラインで示す下限値を下回る場合、専門家が作成した理由書を確認することが考えられるが、理由書を作成することができる

追補版										現行									
専門家は、管理組合の資金計画、修繕に係る費用や工事の内容を把握しているマンション管理士のほか、建築士である。本項目において、理由書を作成できる建築士は、建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）に掲げる建築物（※）に対して資格を有する者を想定する。 （※）建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第三条第一項各号に掲げる建築物にあつては一級建築士（同法第二条第二項に規定する一級建築士をいう。以下同じ。）、建築基準適合判定資格者（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七十七条の六十に規定する建築基準適合判定資格者をいう。以下同じ。）その他国土交通大臣が定める者が、建築士法第三条の二第一項各号に掲げる建築物にあつては一級建築士、二級建築士（建築士法第二条第三項に規定する二級建築士をいう。以下同じ。）、建築基準適合判定資格者その他国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあつては一級建築士、二級建築士、木造建築士（建築士法第二条第四項に規定する木造建築士をいう。以下同じ。）、建築基準適合判定資格者その他国土交通大臣が定める者 <u>・ 令和3年9月1日以降に計画期間全体での修繕積立金の平均額を本項目の基準を満たさない額から満たす額まで引き上げた一定のマンションは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。</u>										専門家は、管理組合の資金計画、修繕に係る費用や工事の内容を把握しているマンション管理士のほか、建築士である。本項目において、理由書を作成できる建築士は、建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）に掲げる建築物（※）に対して資格を有する者を想定する。 （※）建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第三条第一項各号に掲げる建築物にあつては一級建築士（同法第二条第二項に規定する一級建築士をいう。以下同じ。）、建築基準適合判定資格者（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七十七条の六十に規定する建築基準適合判定資格者をいう。以下同じ。）その他国土交通大臣が定める者が、建築士法第三条の二第一項各号に掲げる建築物にあつては一級建築士、二級建築士（建築士法第二条第三項に規定する二級建築士をいう。以下同じ。）、建築基準適合判定資格者その他国土交通大臣が定める者が、その他の建築物にあつては一級建築士、二級建築士、木造建築士（建築士法第二条第四項に規定する木造建築士をいう。以下同じ。）、建築基準適合判定資格者その他国土交通大臣が定める者									
【参考】 （略）										【参考】 （略）									
図表：長期修繕計画の記載例										図表：長期修繕計画の記載例									
単位：千円										単位：千円									
暦年		2015	2016	2017	...	2042	2043	2044	合計	暦年		2015	2016	2017	...	2043	2044	2045	合計
経年		1	2	3	...	28	29	30		経年		1	2	3	...	28	29	30	
支出	支出年度合計	0	0	0	...	200	0	144,600	424,600	支出	支出年度合計	0	0	0	...	200	0	144,600	424,600
	支出累計	0	0	0	...	280,000	280,000	424,600	二		支出累計	0	0	0	...	280,000	280,000	424,600	二

追補版										現行									
収入	修繕積立金の 残高	70,000								修繕積立金の 残高	70,000								
	(修繕積立基 金)	0								(修繕積立基 金)	0								
	修繕積立金年 度合計	8,820	8,820	8,820	...	8,820	8,820	8,820	264,600	修繕積立金年 度合計	8,820	8,820	8,820	...	8,820	8,820	8,820	264,600	
	(@ 150 円/ ㎡・月)									(@ 150 円/ ㎡・月)									
	専用使用料等 からの繰入額	3,000	3,000	3,000	...	3,000	3,000	3,000	90,000	専用使用料等 からの繰入額	3,000	3,000	3,000	...	3,000	3,000	3,000	90,000	
	収入 (年度計)	11,820	11,820	11,820	...	11,820	11,820	11,820	354,600	収入 (年度計)	11,820	11,820	11,820	...	11,820	11,820	11,820	354,600	
収入 (累計)		81,820	93,640	105,460	...	400,960	412,780	424,600	—	収入 (累計)		81,820	93,460	105,460	...	400,960	412,780	424,600	—
計画期間当初における 修繕積立金の残高 (A) (A) 計画期間全体で集める 修繕積立金の総額 (B) 計画期間全体にお ける専用使用料等 からの繰入額の総 額 (繰入を行う場 合) (C)										計画期間当初における 修繕積立金の残高 (A) (A) 計画期間全体で集める 修繕積立金の総額 (B) 計画期間全体にお ける専用使用料等 からの繰入額の総 額 (繰入を行う場 合) (C)									
(略)										(略)									
4) (略)										4) (略)									

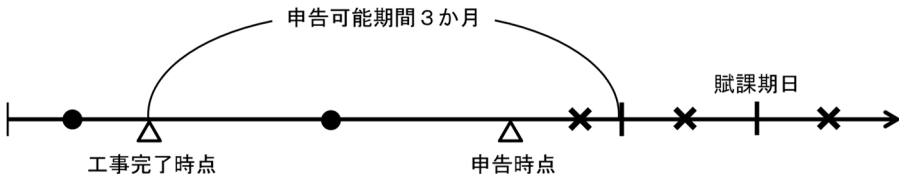
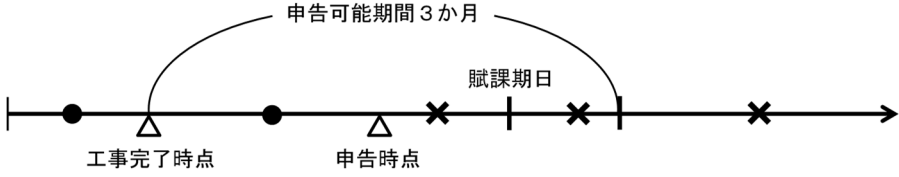
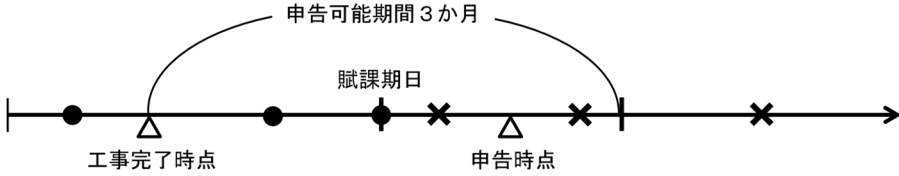
追補版	現行
⑥長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること (略) (5) その他 ①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること 1)・2) (略) 3) 確認方法及び留意点 (略) 【留意点】 ・本項目の認定基準を満たす場合は、組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の双方が整備されている場合であり、いずれか一方のみが整備されている場合は本項目に該当していない。 ・名簿の更新とは、名簿の内容を確認の上、名簿の内容に変更があれば名簿に反映している作業を1年に1回以上行っていることを指す。なお、名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる。 ・名簿の内容は個人情報であるため、その取扱いには十分に注意する必要がある。 ・団地型マンションや複合用途型マンションの場合は、全体管理組合、住宅管理組合の組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新している必要がある。 (略) ②都道府県等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 (略) 7. 認定の通知 (1) 認定結果の通知 ・計画作成都道府県知事等は、認定基準に適合するマンションの管理計画を認定した場合、速やかにその旨を当該マンションの管理者等に通知する。	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長期修繕計画となっていること (略) (5) その他 ①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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること 1)・2) (略) 3) 確認方法及び留意点 (略) 【留意点】 ・本項目の認定基準を満たす場合は、組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の双方が整備されている場合であり、いずれか一方のみが整備されている場合は本項目に該当していない。 ・名簿の更新とは、名簿の内容を確認の上、名簿の内容に変更があれば名簿に反映している作業を1年に1回以上行っていることを指す。なお、名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる。 ・名簿の内容は個人情報であるため、その取扱いには十分に注意する必要がある。 ・団地型マンションや複合用途型マンションの場合は、全体管理組合、住宅管理組合の組合員名簿（区分所有者名簿）を備えるとともに、年一回以上更新している必要がある。 (略) ②都道府県等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 (略) 7. 認定の通知 (1) 認定結果の通知 ・計画作成都道府県知事等は、認定基準に適合するマンションの管理計画を認定した場合、速やかにその旨を当該マンションの管理者等に通知する。

追補版	現行
・認定の通知は、管理計画認定通知書（マン管法施行規則別記様式第1の2）に申請書の副本及びその添付書類を添えて行う。 ・認定通知書は、窓口交付、郵送、電磁的方法のいずれかにより交付する。なお、<u>電磁的方法で交付する場合は、国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則第8条第1項の規定により、同施行規則第2条第2項第1号に規定される電子署名が必要となる。</u> ○認定の通知に関する規定（略） （2）（略） （3）マンション情報の公開に関する承諾の取得 ・認定を受けた管理計画を有するマンションの建物名、住所及び認定コードは、（公財）マンション管理センターが運営する管理計画認定マンション閲覧サイトで公開される。なお、個々の管理計画の内容は公開されない。 ・管理計画認定マンション閲覧サイトにおいて公開されるマンションの管理計画は、管理計画の認定申請書（改正マン管法施行規則別記様式第1号）の第六面「5. その他」の【2. 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となる。 ※管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を利用する場合には、同システムへの登録項目の中に、認定取得後のマンションの名称、マンションの所在地及び計画作成都道府県知事等が付与する認定コードの公開の可否に関する項目も含まれる。 ・管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を経由せずに認定申請を行ったマンションについて、当該申請を受け付けた計画作成都道府県知事等は、認定を受けた際の公表を可とするマンションの認定実績を四半期ごとに<u>国土交通省を通じて</u>（公財）マンション管理センターに報告する。 8. 認定の更新の手続き ・計画作成都道府県知事等は、管理者等から、認定の有効期間の満了日までに認定の更新の申請があった場合、認定の更新に関する審査手続きを行う。 ・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に対する処分（認定又は不認定）がなされるまでの間はその効力を有する。 ・認定の更新に関する審査手続きは、「6. 管理計画の認定基準、申請書類及び確認方法」に準じて行う	・認定の通知は、管理計画認定通知書（マン管法施行規則別記様式第1の2）に申請書の副本及びその添付書類を添えて行う。 ・<u>認定の通知は、公印を省略して管理計画認定手続支援システムから行うことも可能である。</u> ○認定の通知に関する規定（略） （2）（略） （3）マンション情報の公開に関する承諾の取得 ・認定を受けた管理計画を有するマンションの建物名、住所及び認定コードは、（公財）マンション管理センターが運営する管理計画認定マンション閲覧サイトで公開される。なお、個々の管理計画の内容は公開されない。 ・管理計画認定マンション閲覧サイトにおいて公開されるマンションの管理計画は、管理計画の認定申請書（改正マン管法施行規則別記様式第1号）の第六面「5. その他」の【2. 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となる。 ※管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を利用する場合には、同システムへの登録項目の中に、認定取得後のマンションの名称、マンションの所在地及び計画作成都道府県知事等が付与する認定コードの公開の可否に関する項目も含まれる。 ・管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を経由せずに認定申請を行ったマンションについて、当該申請を受け付けた計画作成都道府県知事等は、認定を受けた際の公表を可とするマンションの認定実績を四半期ごとに（公財）マンション管理センターに報告する。 8. 認定の更新の手続き ・計画作成都道府県知事等は、管理者等から、認定の有効期間の満了日までに認定の更新の申請があった場合、認定の更新に関する審査手続きを行う。 ・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に対する処分（認定又は不認定）がなされるまでの間はその効力を有する。 ・認定の更新に関する審査手続きは、「6. 管理計画の認定基準、申請書類及び確認方法」に準じて行う

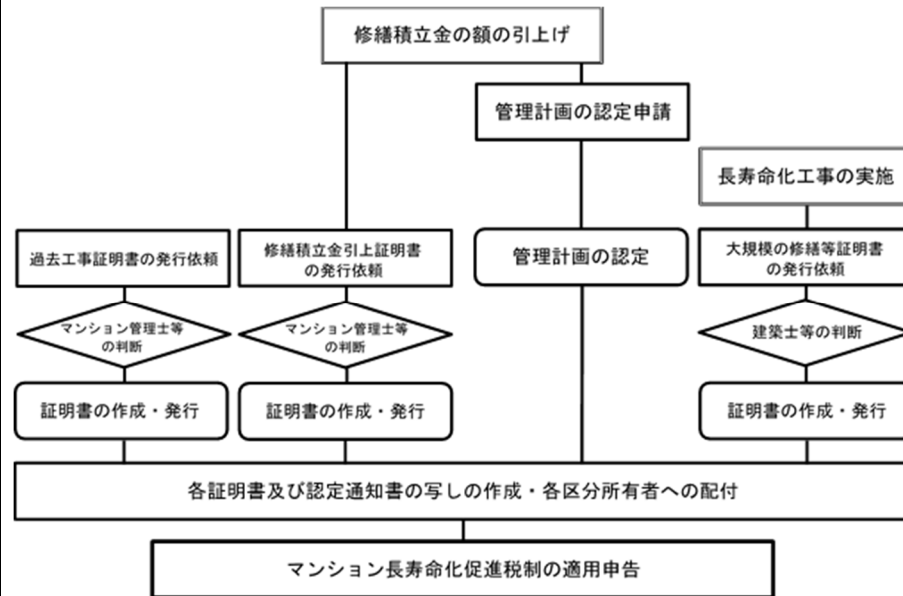
追補版	現行
・なお、認定更新申請書（改正マン管法施行規則別記様式第1号）及び当初の管理計画の認定申請書に添付した添付書類のうち更新に係るものを計画作成都道府県知事等に提出し、更新の認定を受けなければならない。 ○認定の更新に関する規定（略） 9. 変更認定申請の取扱い（略） 10. 報告の徴収・改善命令・認定の取消し（1）・（2）（略） （3）認定の取消し ・計画作成都道府県知事等は、以下に掲げる場合には、認定を取り消すことができる。 認定を取り消すことができる要件 1. 認定を受けたマンションの管理者等が計画作成都道府県知事等による改善命令に違反したとき。 2. 認定を受けたマンションの管理者等から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る旨の申出があったとき。 3. 認定を受けたマンションの管理者等が不正の手段により認定を受けたとき。 ・計画作成都道府県知事等は、（公財）マンション管理センターが運営する管理計画認定マンション閲覧サイトにおいて公表しているマンションについて認定の取消しを行った場合には、<u>取消しを行った都度、国土交通省を通じて</u>（公財）マンション管理センターに報告する。 ○認定の取消しに関する規定（略） 11. マンション長寿命化促進税制 ・令和3年9月1日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、<u>「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值（マンションに機械式駐車場がある場合は、機械式駐車場の加算単価を加えた額）を下回る金額から上回る金額へ引き上げ、管理計画の認定を受けた（次の（1）⑤の要件を満たす場合）一</u>	・なお、<u>更新認定申請書</u>（改正マン管法施行規則別記様式第1号）及び当初の管理計画の認定申請書に添付した添付書類のうち更新に係るものを計画作成都道府県知事等に提出し、更新の認定を受けなければならない。 ○認定の更新に関する規定（略） 9. 変更認定申請の取扱い（略） 10. 報告の徴収・改善命令・認定の取消し（1）・（2）（略） （3）認定の取消し ・計画作成都道府県知事等は、以下に掲げる場合には、認定を取り消すことができる。 認定を取り消すことができる要件 1. 認定を受けたマンションの管理者等が計画作成都道府県知事等による改善命令に違反したとき。 2. 認定を受けたマンションの管理者等から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る旨の申出があったとき。 3. 認定を受けたマンションの管理者等が不正の手段により認定を受けたとき。 ・計画作成都道府県知事等は、（公財）マンション管理センターが運営する管理計画認定マンション閲覧サイトにおいて公表しているマンションについて認定の取消しを行った場合には、<u>認定取消実績を四半期ごとに</u>（公財）マンション管理センターに報告する。 ○認定の取消しに関する規定（略）

追補版	現行
定のマンションは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることができる。 • <u>この際、引上げ後の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、当該下限値を下回る金額であっても、管理計画の認定の申請時に当該修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書を提出した上で、管理計画の認定を受けた場合には、本減額措置の適用対象となる。</u> • <u>マンション長寿命化促進税制では、次の（１）の全ての要件を満たす管理計画認定マンションにおいて、本減額措置の適用期間内に次の（２）の要件を満たす工事（以下「長寿命化工事」という。）が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の６分の１から２分の１以下の範囲内において市町村（特別区にあつては都。以下「市町村等」という。）の条例で定める割合（参酌基準：３分の１）が減額（１戸当たり 100㎡相当分までに限る。）される。なお、（１）の要件を満たす管理計画認定マンションのほかにも、改正マンション管理適正化法第５条の２第１項の規定に基づく助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションのうち、一定の要件を満たすものについても本減額措置の適用対象となる。</u> <u>（１）対象マンションの要件</u> ① <u>新築された日から 20 年以上が経過していること</u> ② <u>居住用専有部分（マンションの専有部分の床面積の 2 分の 1 以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。以下同じ。）を有していること。</u> ③ <u>過去に（２）①の工事が行われていること</u> ④ <u>総戸数が 10 戸以上であること</u> 総戸数は、店舗や事務所等の用に供しているものも含めた当該マンション全体の戸数で判断される。 ⑤ <u>令和 3 年 9 月 1 日以降に計画期間全体での修繕積立金の平均額を、管理計画の認定基準（令和 3 年 9 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間にあつては、これと同等の基準として定める令和 5 年国土交通省告示第 292 号に規定する基準）まで引き上げたこと</u> <u>（２）長寿命化工事の要件</u> ① <u>次の(イ)から(ロ)までの全ての工事</u> (イ) <u>マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替（外壁塗装等工事）</u> (ロ) <u>マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様</u>	

追補版	現行
<u>替（床防水工事）</u> <u>(ハ) マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（屋根防水工事）</u> <u>② 長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、①(イ)から(ハ)までの各工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが大規模の修繕等証明書の発行者によって確認されること。</u> ・マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとする区分所有者の専有部分は、居住用専有部分である必要がありますが、区分所有者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している場合、法人が賃貸の用に供している場合等であっても、本減額措置の適用を受けることができる。 ・マンション長寿命化促進税制は、管理計画の認定と、長寿命化工事の実施との先後関係にかかわらずに適用を受けることができる。ただし、申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日（１月１日）時点で管理計画が認定され、長寿命化工事が完了していることが必要である（図表１）。 ・マンション長寿命化促進税制の適用を受けるには、長寿命化工事が完了した日から３か月以内に、区分所有者が、市町村等に対して、認定通知書（変更認定を受けた場合にあっては変更認定通知書）の写しとともに、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し、修繕積立金引上証明書又はその写し及び当該マンションの総戸数が分かる書類（設計図書等）を添付して申告することが必要である。 ・上記の各証明書のうち、修繕積立金引上証明書は、マンション管理士又は建築士（建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る。）が、計画期間全体での修繕積立金の平均額を管理計画の認定基準（令和３年９月１日から令和４年３月３１日までの間にあっては、これと同等の基準として定める令和５年国土交通省告示第２９２号に規定する基準）まで引き上げたことを証明し、発行する。 ・修繕積立金引上証明書の発行を申請するのは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとするマンションの管理者等が想定され、当該管理者等は、発行を受けた修繕積立金引上証明書の写しを当該マンションに係る区分所有者に配付することとなる。 ・このほか、要件の詳細や手続については、「地方税法施行規則附則第７条第１６項第１号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について」（令和５年４月１日付け国住参マ第２２４号）等を参照されたい。	

追補版	現行
図表 1：管理計画の認定と長寿命化工事の実施の先後関係 ● 認定時点（本減額措置の適用が認められる場合） ✕ 認定時点（本減額措置の適用が認められない場合） 1. 工事完了日が1月2日～9月30日の場合  2. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月1日までに申告する場合）  3. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月2日以降に申告する場合） 	

図表2：マンション長寿命化促進税制の適用申告までの標準的なフロー



○マンション長寿命化促進税制に関する規定

■地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）（抄）※閣議決定時点
 附 則
 （大規模の修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額）
 第十五条の九の三 市町村は、新築された日から二十年以上を経過したマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第二条第一号に規定するマンションであつて、人の居住の用に供する専有部分のうち政令で定める専有部分を有するものをいう。以下この項において同じ。）のうち、同法第五条の二第一項の規定による助言若しくは指導を受けた同項に規定する管理組合の管理者等に係るマンション又は同法第五条の八に規定する管理計画認定マンションで政令で定めるものであつて、令和五年四月一日から令和七年三月三十一日までの間にマンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事で総務省令で定めるものが行われ

追補版	現行
<u>たもの（当該工事が行われた棟に限る。以下この条において「特定マンション」という。）に係る区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、附則第十五条の九第一項若しくは前条第一項の規定の適用がある場合又は当該特定マンションが既にこの項の規定の適用を受けたことがある場合を除き、当該工事が完了した日の属する年の翌年の一月一日（当該工事が完了した日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度分の固定資産税に限り、当該特定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税額（この項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とする。）の三分の一を参酌して六分の一以上二分の一以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に相当する額を当該特定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税額から減額するものとする。</u> <u>2 前項の規定は、特定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税の納税義務者から、当該特定マンションに係る同項に規定する工事が完了した日から三月以内に、総務省令で定める書類を添付して、当該特定マンションに係る区分所有に係る家屋につき同項の規定の適用があるべき旨の申告書の提出がされた場合に限り、適用するものとする。</u> <u>3 市町村長は、前項に規定する期間の経過後に同項の申告書の提出がされた場合において、当該期間内に当該申告書の提出がされなかつたことについてやむを得ない理由があると認めるときは、当該申告書に係る特定マンションに係る区分所有に係る家屋につき第一項の規定を適用することができる。</u> ■地方税法施行令（昭和二十五年政令第二百四十五号）（抄）※政令協議時点 <u>附 則</u> <u>（固定資産税の減額に関する特例の適用を受ける新築住宅等の範囲）</u> <u>第十二条 この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</u> <u>一～五 （略）</u> <u>六 専有部分税額 区分所有に係る家屋（法第三百四十一条第十二号に規定する区分所有に係る家屋をいう。以下この条において同じ。）の専有部分（法第三百五十二条第一項に規定する専有部分をいう。以下この条において同じ。）に係る同項に規定する区分所有者が法第三百五十二条の規定により納付する義務を負うものとされる固定資産税額をいう。</u> <u>七 居住用専有部分 区分所有に係る家屋の専有部分でその人の居住の用に供する部分（別荘の用に供する部分を除く。）の床面積の当該専有部分の床</u>	

追補版	現行
<u>面積に対する割合が二分の一以上であるものをいう。</u> <u>八～十三 (略)</u> <u>2～46 (略)</u> 47 <u>法附則第十五条の九の三第一項に規定する政令で定める専有部分は、居住用専有部分とする。</u> 48 <u>法附則第十五条の九の三第一項に規定するマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の二第一項の規定による助言若しくは指導を受けた同項に規定する管理組合の管理者等に係るマンション又は同法第五条の八に規定する管理計画認定マンションで政令で定めるものは、これらのマンションのうち次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。</u> <u>一 次に掲げる要件のいずれにも該当すること。</u> <u>イ 法附則第十五条の九の三第一項に規定する工事より前にマンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事で国土交通大臣が総務大臣と協議して定めるものが行われたことがあること。</u> <u>ロ 当該マンションに係る建物の区分所有等に関する法律第二条第一項に規定する建物の部分に相当する部分の数が十以上であること。</u> <u>二 次に掲げるマンションの区分に応じ、それぞれ次に定める要件に該当すること。</u> <u>イ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五条の二第一項の規定による助言又は指導を受けた同項に規定する管理組合の管理者等に係るマンション 当該助言又は指導がマンションの修繕に関する長期の計画で総務省令で定めるもの（以下このイにおいて「特定計画」という。）に係るものであり、かつ、当該助言又は指導を受けた日以後に、国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準に適合する当該管理組合の管理者等に係るマンションに係る特定計画が作成され、又は当該基準に適合するように当該管理組合の管理者等に係るマンションに係る特定計画が変更されたこと。</u> <u>ロ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五条の八に規定する管理計画認定マンション 当該マンションに係る資金計画のうちマンションの修繕に係る部分として総務省令で定めるもの（以下このロにおいて「特定部分」という。）が、令和三年九月一日から令和四年三月三十一日までの間にマンションの修繕を確実に遂行するため適切なものとして国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準に適合することとなつたこと、又は同年四月一日以後に同法第五条の四第二号に掲げる基準（特定</u>	

追補版	現行
部分に係る部分に限る。)に適合することとなつたこと。 49 法附則第十五条の九の三第一項に規定する政令で定めるところにより算定した額は、次の各号に掲げる居住用専有部分の区分に応じ、当該各号に定める額とする。 一 居住専有独立部分を有する居住用専有部分以外の居住用専有部分 当該居住用専有部分に係る専有部分税額に、人の居住の用に供する部分の床面積（人の居住の用に供する部分の床面積が百平方メートルを超える場合には、当該部分の床面積を百平方メートルとして算定するものとする。）の当該居住用専有部分の床面積に対する割合（人の居住の用に供する部分とその他の部分とについて、天井の高さ、附帯設備の程度その他総務省令で定める事項に著しい差違がある場合には、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合）を乗じて得た額 二 居住専有独立部分を有する居住用専有部分 当該居住用専有部分に係る専有部分税額に、人の居住の用に供する部分の床面積（一の居住専有独立部分の床面積が百平方メートルを超える場合には、当該一の居住専有独立部分の床面積を百平方メートルとして算定するものとする。）の当該居住用専有部分の床面積に対する割合（人の居住の用に供する部分とその他の部分とについて、天井の高さ、附帯設備の程度その他総務省令で定める事項に著しい差違がある場合には、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合）を乗じて得た額 50～52 （略） ■<u>地方税法施行規則（昭和二十九年総理府令第二十三号）（抄）※現時点版</u> <u>附 則</u> <u>（政令附則第十二条の割合の補正等）</u> 第七条 第七条の三第一項及び第二項の規定は、政令附則第十二条第四項に規定する区分所有に係る住宅以外の住宅における人の居住の用に供する部分の床面積の当該住宅の床面積に対する割合及び区分所有に係る住宅における居住用専有部分に係る基準部分のうち人の居住の用に供する部分の床面積の当該居住用専有部分の床面積に対する割合、同条第十一項（同条第十五項において準用する場合を含む。）に規定する住宅である家屋における従前の権利に対応する居住部分又は従前の権利に対応する非居住部分の床面積の当該専有部分の床面積に対する割合及び住宅以外の家屋における従前の権利に対応する部分の床面積の当該専有部分の床面積に対する割合、同条第十三項に規定する区分所有に係るサービス付き高齢者向け貸家住宅における高齢者向け貸家用専	

追補版	現行
有部分に係る高齢者向け特定貸家基準部分のうち専らサービス付き高齢者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供する部分の床面積の当該高齢者向け貸家用専有部分の床面積に対する割合及び区分所有に係るサービス付き高齢者向け貸家住宅以外のサービス付き高齢者向け貸家住宅における高齢者向け特定貸家基準住居部分の床面積の当該サービス付き高齢者向け貸家住宅の床面積に対する割合、同条第十六項に規定する区分所有に係る特定特例適用住宅以外の特定特例適用住宅における特定居住用部分又は特定居住用部分以外の部分の床面積の当該特定特例適用住宅の床面積に対する割合及び区分所有に係る特定特例適用住宅における特定居住用部分又は特定居住用部分以外の部分の床面積の当該特定特例適用住宅の床面積に対する割合、同条第二十一項に規定する区分所有に係る耐震基準適合住宅以外の耐震基準適合住宅における人の居住の用に供する部分の床面積の当該耐震基準適合住宅の床面積に対する割合及び区分所有に係る耐震基準適合住宅における人の居住の用に供する部分の床面積の当該居住用専有部分の床面積に対する割合、同条第二十六項に規定する特定居住用部分の床面積の当該高齢者等居住改修住宅の床面積に対する割合、同条第二十九項に規定する特定居住用部分の床面積の当該高齢者等居住改修専有部分の床面積に対する割合、同条第三十三項に規定する特定居住用部分の床面積の当該熱損失防止改修等住宅の床面積に対する割合、同条第三十六項に規定する特定居住用部分の床面積の当該熱損失防止改修等専有部分の床面積に対する割合、同条第四十項に規定する区分所有に係る特定耐震基準適合住宅以外の特定耐震基準適合住宅における人の居住の用に供する部分の床面積の当該特定耐震基準適合住宅の床面積に対する割合及び区分所有に係る特定耐震基準適合住宅における人の居住の用に供する部分の床面積の当該居住用専有部分の床面積に対する割合、同条第四十三項に規定する特定居住用部分の床面積の当該特定熱損失防止改修等住宅の床面積に対する割合、同条第四十六項に規定する特定居住用部分の床面積の当該特定熱損失防止改修等住宅専有部分の床面積に対する割合、同条第四十九項に規定する人の居住の用に供する部分の床面積の当該居住用専有部分の床面積に対する割合並びに同条第五十項及び第五十一項に規定する区分所有に係る耐震基準適合家屋以外の耐震基準適合家屋における当該耐震基準適合家屋の床面積から人の居住の用に供する部分の床面積を控除して得た床面積の当該耐震基準適合家屋の床面積に対する割合及び区分所有に係る耐震基準適合家屋における居住用専有部分の床面積から人の居住の用に供する部分の床面積を控除して得た床面積の当該居住用専有部分の床面積に対する割合の補正について準用する。ただし、市町村の条例で定めるところによつて、法第三百八十八条第一項に規定す	

追補版	現行
<u>る固定資産評価基準によつて求めた人の居住の用に供する部分又は従前の権利に対応する部分の価額その他これらの部分に係る税額の算定について適当と認められる基準により算出した数値に基づいて補正を行うこととした場合においては、当該条例で定める方法によつて補正することを妨げない。</u> <u>2 政令附則第十二条第四項第一号ロ及び第二号、第十一項第一号ロ、第二号ロ及び第三号ロ、第十三項第一号ロ及び第二号、第十六項第二号イ及びロ並びに第三号イ及びロ、第二十一項第一号イ及びロ並びに第二号イ及びロ、第二十六項、第二十九項、第三十三項、第三十六項、第四十項第一号イ及びロ並びに第二号イ及びロ、第四十三項、第四十六項、第四十九項、第五十項第一号ロ及びハ並びに第二号ロ及びハ並びに第五十一項第一号ロ及びハ並びに第二号ロ及びハに規定する総務省令で定める事項は、仕上部分の程度とする。</u> <u>3～12 (略)</u> <u>13 政令附則第十二条第四十八項第二号イに規定するマンションの修繕に関する長期の計画で総務省令で定めるものは、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（平成十三年国土交通省令第百十号）第一条の二第一項第二号に規定する長期修繕計画とする。</u> <u>14 政令附則第十二条第四十八項第二号ロに規定する総務省令で定める部分は、第十三項に規定する長期修繕計画に基づき算定された修繕積立金の額に係る部分とする。</u> <u>15 法附則第十五条の九の三第一項に規定するマンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事で総務省令で定めるものは、国土交通大臣が総務大臣と協議して定める工事とする。</u> <u>16 法附則第十五条の九の三第二項に規定する総務省令で定める書類は、次に掲げる書類とする。</u> <u>一 法附則第十五条の九の三第一項に規定する工事が行われた旨を証する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類</u> <u>二 政令附則第十二条第四十八項第一号イに該当する旨を証する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類</u> <u>三 政令附則第十二条第四十八項第一号ロに該当する旨を証する書類</u> <u>四 次に掲げるマンションの区分に応じ、それぞれ次に定める書類</u> <u>イ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五条の二第一項の規定による助言又は指導を受けた同項に規定する管理組合の管理者等に係るマンション 政令附則第十二条第四十八項第二号イに定める要件に該当する旨を証する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類</u> <u>ロ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五条の八に規定する</u>	

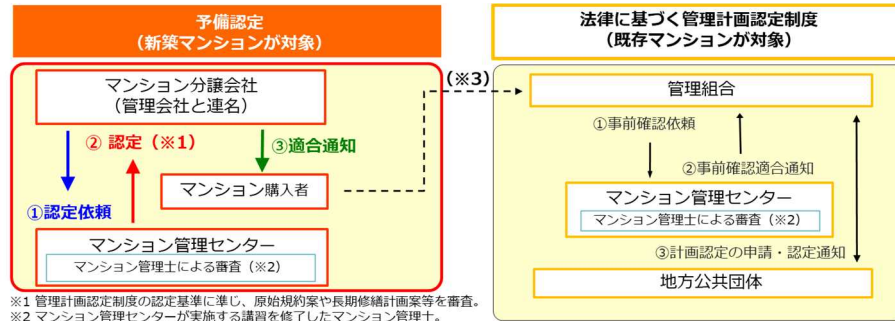
追補版		現行	
<u>管理計画認定マンション マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第一条の六又は第一条の十一に規定する通知書の写し及び政令附則第十二条第四十八項第二号ロに定める要件に該当する旨を証する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類</u> 五 前四号に掲げるもののほか、市町村長が必要と認める書類 17・18 (略) 19 政令附則第十二条の規定のうち次の表の上欄に掲げる規定の適用について、これらの規定中同表の中欄に掲げる字句における床面積の算定に関しては、同表の下欄に掲げる方法によるものとする。			
(略)			
<u>政令附則第十二条第四十九項第一号</u>	<u>人の居住の用に供する部分の床面積</u>	<u>共同住宅等に共同の用に供される部分があるときは、その部分の床面積を、これを共用すべき各人の居住の用に供する部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入する。</u>	
	<u>居住用専有部分の床面積</u>	<u>共同住宅等に共同の用に供される部分があるときは、その部分の床面積を、これを共用すべき各居住用専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入する。</u>	
<u>政令附則第十二条第四十九項第二号</u>	<u>人の居住の用に供する部分の床面積</u>	<u>共同住宅等に共同の用に供される部分があるときは、その部分の床面積を、これを共用すべき各人の居住の用に供する部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入する。</u>	
	<u>居住専有独立部分の床面積</u>	<u>共同住宅等に共同の用に供される部分があるときは、その部分の床面積を、これを共用すべき各居住専有独立部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入する。</u>	
	<u>居住用専有部</u>	<u>共同住宅等に共同の用に供され</u>	

追補版			現行
	分の床面積	る部分があるときは、その部分の床面積を、これを共用すべき各居住用専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入する。	
(略)			
■令和5年国土交通省告示第290号 一 地方税法施行規則附則第七条第十五項に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める工事は、次に掲げる全ての工事を含む大規模な工事とする。 イ マンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第二条第一号に規定するマンションをいう。ロ及びハにおいて同じ。）の建物の外壁について行う修繕又は模様替 ロ マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替 ハ マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替 二 地方税法施行規則附則第七条第十六項第一号に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類は、地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）附則第十五条の九の三第一項のマンションにおいて同項に規定する工事が行われたものであることを、建築士（建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二十三条の三第一項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限る。）又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十七条第一項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人が別表の書式により証する書類又はその写しとする。 別表 （略） ■令和5年国土交通省告示第291号 一 地方税法施行令附則第十二条第四十八項第一号イに規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める工事は、次に掲げる全ての工事を含む大規模な工事（二以上の工事に分けて行う場合を含む。）とする。 イ マンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二			

追補版	現行
<u>年法律第百四十九号) 第二条第一号に規定するマンションをいう。ロ及びハにおいて同じ。) の建物の外壁について行う修繕又は模様替</u> <u>ロ マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替</u> <u>ハ マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替</u> <u>二 地方税法施行規則附則第七条第十六項第二号に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類は、地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）附則第十五条の九の三第一項のマンションが地方税法施行令附則第十二条第四十八項第一号イに掲げる要件に該当することを、建築士（建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二十三条の三第一項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限る。）又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第五号に規定するマンション管理士が別表の書式により証する書類又はその写しとする。</u> <u>別表 （略）</u> ■ <u>令和5年国土交通省告示第292号</u> <u>一 地方税法施行令附則第十二条第四十八項第二号ロに規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準は、地方税法施行規則附則第七条第十三項に規定する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とする。</u> <u>二 地方税法施行規則附則第七条第十六項第四号ロに規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の八に規定する管理計画認定マンションが地方税法施行令附則第十二条第四十八項第二号ロに掲げる要件に該当することを、建築士（建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二十三条の三第一項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限る。）又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第五号に規定するマンション管理士が別表の書式により証する書類又はその写しとする。</u> <u>別表 （略）</u>	
<u>12. 予備認定</u> (略)	<u>11. 予備認定</u> (略)

追補版

図表：予備認定及び管理計画認定制度との関係（イメージ図）



（略）

1 3. 様式集

（1）～（6） （略）

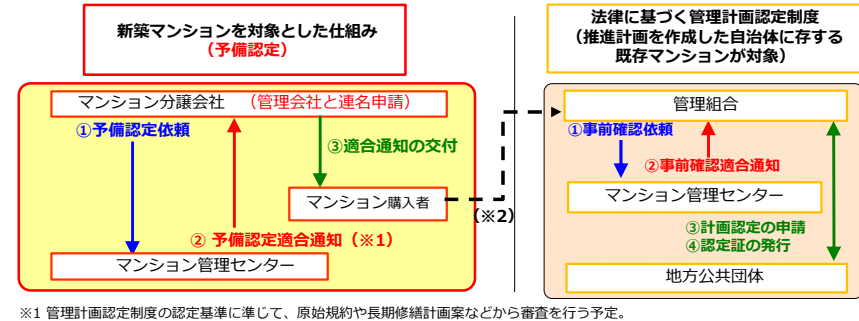
別紙参考資料

（略）

・マンション長寿命化促進税制に関する証明書の様式
 ○大規模の修繕等証明書の様式

現行

図表：予備認定及び管理計画認定制度との関係（イメージ図）



（略）

1 2. 様式集

（1）～（6） （略）

別紙参考資料

（略）

追補版

現行

別表

修繕積立金引上証明書

証明申請者	住所又は主たる事務所の所在地	
	氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名	
マ	ン	シ
ン	シ	ヨ
ン	の	所
管	理	組
理	組	合
組	合	の
合	の	形
の	名	称
名		
称		

地方税法施行令附則第12条第48項第2号ロに掲げる要件に係る事項

令和3年8月31日時点における長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額	円
長期修繕計画の作成又は直近の変更の年月日	年 月 日
長期修繕計画の作成又は直近の変更について集会の決議をした年月日	年 月 日
申請日時点における長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額	円
長期修繕計画の作成又は直近の変更の年月日	年 月 日
長期修繕計画の作成又は直近の変更について集会の決議をした年月日	年 月 日

追補版

現行

上記のマンションが地方税法施行令附則第12条第48項第2号ロに掲げる要件に該当することを証明します。

証 明 年 月 日	年	月	日
-----------	---	---	---

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った 建築士	氏 名	印	
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号	登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称		
	所 在 地		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別		
	登録年月日及び登録番号		

(2) 証明者がマンション管理士の場合

証明を行った マンション管理士	氏 名	印
	登録番号	

(用紙 日本産業規格A4)

追補版	現行
備考 1 「証明申請者」の「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする管理組合の管理者等（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の2第1項に規定する管理組合の管理者等をいう。）について、次により記載すること。 (1) 「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。 (2) 複数の管理者等（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第4号に規定する管理者等をいう。以下同じ。）が置かれている場合、管理者等全員の「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。 2 「マンションの所在地」の欄には、当該マンションの建物（団地型マンションにあっては地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する工事を行った棟）の建物登記簿に記載された所在地を記載すること。 3 「工事の内容」の欄には、工事を行ったマンションの建物の部分、工事の仕様等について、当該工事が地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する工事に該当すると認めた根拠が明らかになるよう具体的に記載するものとする。 4 この証明書により証明を行う者について、次により記載するものとする。 (1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合 「証明を行った建築士」の欄には、当該工事が地方税法附則第15条の9の3第1項に規定する工事であることにつき証明を行った建築士について、次により記載すること。 ① 「氏名」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を記載すること。 ② 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、証明を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載すること。なお、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が証明することのできるマンションは、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するものとする。 ③ 「登録番号」の欄には、証明を行った建築士について建築士法第5条の2の規定による届出に係る登録番号を記載すること。 ④ 「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、証明を行った建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載すること。 ⑤ 「証明を行った建築士の属する建築士事務所」の「名称」、「所在地」、「一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別」及び「登録年月日及び登録番号」の欄には、建築士法第23条の3第1項に規定する登	

追補版	現行
録簿に記載された建築士事務所の名称及び所在地、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別並びに登録年月日及び登録番号を記載すること。 (2) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合 ① 「証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人」の欄には、当該工事が地方税法附則第 15 条の 9 の 3 第 1 項に規定する工事であることにつき証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人について、次により記載すること。 イ 「名称」及び「住所」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条第 1 項の規定により指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人の名称及び住所（指定を受けた後に同法第 18 条第 2 項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載すること。 ロ 「指定年月日」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条第 1 項の規定により指定を受けた年月日を記載すること。 ② 「調査を行った建築士」の欄には、当該工事が地方税法附則第 15 条の 9 の 3 第 1 項に規定する工事であることにつき調査を行った建築士について、次により記載すること。 イ 「氏名」の欄には、建築士法第 5 条の 2 の規定により届出を行った氏名を記載すること。 ロ 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載すること。なお、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が調査することのできるマンションは、それぞれ建築士法第 3 条から第 3 条の 3 までに規定する建築物に該当するものとする。 ハ 「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第 5 条の 2 の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、同法第 5 条第 1 項の規定により登録を受けた都道府県名を記載すること。	

○過去工事証明書の様式

別表

過去工事証明書

証明申請者	住所又は主たる事務所の所在地	
	氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名	
マ ン シ ョ ン の 所 在 地		

地方税法附則第 15 条の 9 の 3 第 1 項に規定する工事より前に行った地方税法施行令
附則第 12 条第 48 項第 1 号イに規定する工事

工 事 の 種 別 及 び 工 事 完 了 年 月 日	マンションの建物の外壁について行う 修繕又は模様替	年 月 日
	マンションの建物の直接外気に開放さ れている廊下、バルコニーその他これ らに類する部分について行う防水の措 置を講ずるための修繕又は模様替	年 月 日
	マンションの建物の屋上部分、屋根又 はひさしその他これに類する部分につ いて行う防水の措置を講ずるための修 繕又は模様替	年 月 日
工 事 の 内 容		

追補版

現行

上記のマンションが地方税法施行令附則第12条第48項第1号イに掲げる要件に該当することについて証明します。

証 明 年 月 日	年	月	日
-----------	---	---	---

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った 建築士	氏 名	印	
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号	登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
証明を行った 建築士の属する 建築士事務所	名 称		
	所 在 地		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別		
	登録年月日及び登録番号		

(2) 証明者がマンション管理士の場合

証明を行った マンション管 理士	氏 名	印
	登 録 番 号	

(用紙 日本産業規格A4)

追補版	現行
備考 1 「証明申請者」の「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする管理組合の管理者等（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2第1項に規定する管理組合の管理者等をいう。）について、次により記載すること。 (1) 「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。 (2) 複数の管理者等（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第4号に規定する管理者等をいう。以下同じ。）が置かれている場合、管理者等全員の「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。 2 「マンションの所在地」の欄には、当該マンションの建物（団地型マンションにあっては地方税法施行令附則第12条第48項第1号イに規定する工事を行った棟）の建物登記簿に記載された所在地を記載すること。 3 「工事の内容」の欄には、工事を行ったマンションの建物の部分や工事の内容について、当該工事が地方税法施行令附則第12条第48項第1号イに規定する工事に該当すると認めた根拠が明らかになるよう具体的に記載するものとする。 4 この証明書により証明を行う者について、次により記載するものとする。 (1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合 「証明を行った建築士」の欄には、当該マンションが地方税法施行令附則第12条第48項第1号イに掲げる要件に該当することにつき証明を行った建築士について、次により記載すること。 ① 「氏名」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を記載すること。 ② 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、証明を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載すること。なお、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が証明することのできるマンションは、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するものとする。 ③ 「登録番号」の欄には、証明を行った建築士について建築士法第5条の2の規定による届出に係る登録番号を記載すること。 ④ 「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、証明を行った建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載すること。 ⑤ 「証明を行った建築士の属する建築士事務所」の「名称」、「所在地」、「一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別」及び「登録年月日及び登録番号」の欄には、建築士法第23条の3第1項に規定する登	

追補版	現行
録簿に記載された建築士事務所の名称及び所在地、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別並びに登録年月日及び登録番号を記載すること。 (2) 証明者がマンション管理士の場合 「証明を行ったマンション管理士」の欄には、当該マンションが地方税法施行令附則第 12 条第 48 項第 1 号イに掲げる要件に該当することにつき証明を行ったマンション管理士について、「氏名」及び「登録番号」の欄には、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 30 条第 1 項の規定による登録に係る氏名及び登録番号を記載すること。 ○修繕積立金引上証明書の様式	

追補版

現行

別表

修繕積立金引上証明書

証明申請者	住所又は主たる事務所の所在地	
	氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名	
マンションの所在地		
管理組合の形態		
管理組合の名称		

地方税法施行令附則第12条第48項第2号ロに掲げる要件に係る事項

令和3年8月31日時点における長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額		円
長期修繕計画の作成又は直近の変更の年月日	年	月
	日	
長期修繕計画の作成又は直近の変更について集会の決議をした年月日	年	月
	日	
申請日時点における長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額		円
長期修繕計画の作成又は直近の変更の年月日	年	月
	日	
長期修繕計画の作成又は直近の変更について集会の決議をした年月日	年	月
	日	

追補版

現行

上記のマンションが地方税法施行令附則第12条第48項第2号ロに掲げる要件に該当することを証明します。

証 明 年 月 日 年 月 日

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った 建築士	氏 名	印	
	一般建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号	登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称		
	所 在 地		
	一般建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別		
	登録年月日及び登録番号		

(2) 証明者がマンション管理士の場合

証明を行った マンション管 理士	氏 名	印
	登 録 番 号	

(用紙 日本産業規格 A 4)

追補版	現行
備考 1 「証明申請者」の「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする管理組合（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第3号に規定する管理組合をいう。以下同じ。）の管理者等（同条第4号に規定する管理者等をいう。以下同じ。）について、次により記載すること。 (1) 「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。 (2) 複数の管理者等が置かれている場合、管理者等全員の「住所又は主たる事務所の所在地」及び「氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名」をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。 2 「マンションの所在地」の欄には、当該マンションの建物の建物登記簿に記載された所在地を記載すること。 3 「管理組合の形態」の欄には、次のいずれかを記載すること。 (1) 単棟型（住宅のみ） (2) 単棟型（複合用途型） (3) 団地型（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第68条の規約設定を行っている団地管理組合・住宅のみ） (4) 団地型（同法第68条の規約設定を行っている団地管理組合・複合用途型） (5) 団地型（同法第68条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・住宅のみ） (6) 団地型（同法第68条の規約設定を行っていない団地管理組合と棟管理組合・複合用途型） (7) その他 4 「管理組合の名称」の欄には、複数の管理組合が共同で申請する場合、全ての管理組合の名称を記載すること。 5 「長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額」の欄には、以下の計算式により算出した額を記載すること。 計画期間全体での月当たりの修繕積立金の平均額＝（A＋B＋C）÷X÷Y A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円） B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円） C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円） X：マンションの総専有床面積（㎡） Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月） 6 「長期修繕計画の作成又は直近の変更の年月日」の欄には、長期修繕計画の計画開始日を記載すること。	

追補版	現行
7 この証明書により証明を行う者について、次により記載するものとする。 (1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合 「証明を行った建築士」の欄には、当該マンションが地方税法施行令附則第12条第48項第2号ロに掲げる要件に該当することにつき証明を行った建築士について、次により記載すること。 ① 「氏名」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を記載すること。 ② 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、証明を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載すること。なお、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が証明することのできるマンションは、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するものとする。 ③ 「登録番号」の欄には、証明を行った建築士について建築士法第5条の2の規定による届出に係る登録番号を記載すること。 ④ 「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、証明を行った建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載すること。 ⑤ 「証明を行った建築士の属する建築士事務所」の「名称」、「所在地」、「一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別」及び「登録年月日及び登録番号」の欄には、建築士法第23条の3第1項に規定する登録簿に記載された建築士事務所の名称及び所在地、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別並びに登録年月日及び登録番号を記載すること。 (2) 証明者がマンション管理士の場合 「証明を行ったマンション管理士」の欄には、当該マンションが地方税法施行令附則第12条第48項第2号ロに掲げる要件に該当することにつき証明を行ったマンション管理士について、「氏名」及び「登録番号」の欄には、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第30条第1項の規定による登録に係る氏名及び登録番号を記載すること。	