



尼崎市

マンション管理計画認定制度について

第3回



皆さんこんにちは！

兵庫県マンション管理士会新人の

松井です

Cast



松井 綾子
新人マンション管理士

- 自己紹介

旅行が大好き。旅先で色々な建物を見るのが楽しみの1つ。マンションの知識を増やし、実務を重ねて、いつかは先輩マンション管理士のようになれたらと日々奮闘中。



田頭 修
ベテランマンション管理士

- 自己紹介

長年マンション管理に携わってまいりました。主な業務内容は、管理規約見直しサポート。常に管理組合の立場になってアドバイスすることを心がけています。

マンション管理計画認定制度



今回のテーマ

第1回：マンション管理計画認定制度

第2回：認定基準

第3回：認定を受けたマンションは・・・

第4回：座談会

実際にこの認定を受けたマンションはどのように変わ
るのでしょうか？

そのメリットについて

田頭さん、詳しく教えてください。



田頭です

認定のメリットからお知らせします。



認定を受けるメリットの主なものは

- ① 管理水準の向上
- ② 市場価値の向上
- ③ 金利優遇
- ④ 固定資産税額の減額

の4つになります





まついちゃん

それでは、①管理水準の向上 を説明してください。



たがしら大先輩

① 管理水準の向上

区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなります。

「認定基準」という一定の物差しを用いて、あなたのマンションの管理水準を意識することになります。

問題点を共有することが管理水準向上の第一歩です。

5年ごとに更新していくことも大事ですか？



認定を受けたマンションは、5年ごとにその更新を受けなければ期間満了によりその効力を失いますので注意が必要です。

なお、更新手続き中に従前の期間が満了しても、更新の処分がされるまでは期間は有効になります。更新された場合の有効期間は従前の有効期間の翌日から起算することになります。



まついちゃん

では次に、②市場価値の向上 を説明してください。



たがしら大先輩

② 市場価値の向上

管理の水準が一定以上あるマンションとして尼崎市長が認定するわけですから、住宅市場において高く評価されます。さらに新規購入者が増えて管理組合が活性化する好循環になることも期待できます。



まついちゃん

では次に、③金利優遇 とはどのようなことか説明してください。



たがしら大先輩

③ 金利優遇

住宅金融支援機構が、認定マンションに対して金利優遇を行います。

次の3つの金利が優遇されます。



認定マンションに対する 住宅金融支援機構の金利優遇

住宅金融支援機構チラシ掲載内容 一部抜粋 (令和5年4月時点)

認定マンションの金利優遇	優遇内容
債権(マンションすまい・る債)を購入する場合	利率上乗せ 通常0.475% ⇒ 上乗せ後0.525%
大規模修繕工事等を行うために、「マンション共用部分リフォーム融資」を受ける場合	借入れ金利を 年0.2%引き下げ (マンションすまい・る債積立を行っている場合は 年0.4%引き下げ)
中古住宅として購入する者に対し、住宅ローン利用の希望がある場合	「【フラット35】維持保全型」の借入金金利を 当初5年間 年0.25%引下げ (令和6年3月31日までの受付分)

※ 正確さを期すため、御関心のある方は住宅金融支援機構に直接御確認下さい。

預ける時は金利が上がり、借りるときは金利が下がるということですね。



まついちゃん



たがしら大先輩

簡単に言うと、そういうことです。



まついちゃん

では最後に、④固定資産税額の減額 についてですが、本当に固定資産税が減額されるのでしょうか。だとすれば、うれしい情報ですね。



たがしら大先輩

残念ながら、そんなに簡単なものではありません。マンション長寿命化促進税制の要件の一つが、管理計画認定マンションであるということだけです。

それでは、マンション長寿命化促進税制について説明します。

マンション長寿命化促進税制



たがしら大先輩



長寿命化工事を行った区分所有のマンションで、一定の要件を満たすものについては、申告により、固定資産税が減額されます。

(都市計画税、及び土地の固定資産税は対象外)

マンション長寿命化促進税制の要件 -その1



- ① 築20年以上が経過していること
- ② 総戸数が10戸以上であること
- ③ 過去に長寿命化工事を行っていること

※長寿命化工事：外壁塗装工事、床防水工事及び屋根防水工事

マンション長寿命化促進税制の要件 -その2



- ④ 管理計画認定マンション（④-1）又は助言指導に係わる管理者等の管理組合に係わるマンション（④-2）であること



④-1 管理計画認定マンション

【具体的要件】

令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと

④-2 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

【具体的要件】

長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと

マンション長寿命化促進税制の要件 -その3



⑤ 長寿命化工事を実施していること

※長寿命化工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事のすべてを実施

【具体的要件】

- 令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事が完了したこと
- 工法・部材等が「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和4年版（最終改定 令和4年5月10日 国営建技第1号）」を参考としたものであること



以上の要件を満たしたうえで工事完了後3ヶ月以内に申請すると、長寿命化工事完了翌年度の**建物部分**の固定資産税額が、尼崎市では1 / 3減額されます。

その具体的要件は、

- 区分所有者の専有部分が居住用部分であること
- 100㎡相当分まで



たがしら大先輩

田頭さんが、簡単なものではないといった意味が良くわかりました。

それでもいろいろなメリットがあるのですね。
是非皆さんのマンションでも認定取得をご検討頂きたいですね！



まついちゃん



たがしら大先輩

私としては、

①**管理水準の向上**が一番のメリットだと思います。



まついちゃん

一方で、認定を受けないと困ることはありますか？

管理計画の認定を受けることは管理不全を防止することにとっても役立ちます。

認定を受けない、又は受けられないマンションは意識も上がってきません。認定を受けたマンションとの差は広がる一方だと思いますよ。



たがしら大先輩



新人

まついちゃん



あくまで「受付」です。
あらためて地元のマンション管理士から電話対応いたします。



マンション管理計画認定制度相談ダイヤルについて

相談者

マンション
管理組合の
役員・組合員

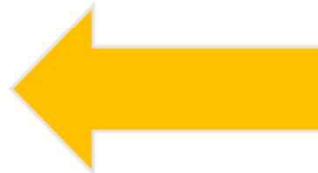
マンション
購入予定者

マンション
管理会社

マンション
分譲会社

など

管理計画認定制度等
に関する相談



専門的知識を有する
マンション管理士が
電話で回答

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 : 月曜から金曜 午前10時～午後5時
(祝日、年末年始を除く)

相談内容 : マンション管理計画認定制度をはじめ
改正マンション適正化法全般

電話対応者 : 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 (※)

※講習受講等の要件を満たすマンション管理士が対応します。
一部の地域では、全国8ブロックの拠点マンション管理士会の
相談員が対応します。簡易な相談には日管連事務局が対応します。

皆さん、いかがでしたか？

次回の動画は、いよいよ最終回です。
田頭さんが理事長として自らお住まいの
マンションで認定を取得した体験談と
萩さんを交えて、認定制度の今後につ
いて座談会形式でお届けします。



次回は・・・

「座談会」

となります。

次回もどうぞ、ご覧下さい

お楽しみに～



ご清聴
ありがとうございました



C a s t



一般社団法人

兵庫県マンション管理士会々員

松井 綾子

田頭 修