

那珂川市

マンション管理計画認定制度申請の手引き

目次

<i>I. 制度概要</i>	1
1. マンションの管理計画認定制度とは.....	1
2. 認定を受けることのメリット.....	1
3. 認定対象となるもの	1
4. 認定の有効期間	1
5. 認定基準	1
<i>II. 管理計画の認定申請手続き</i>	3
1. 申請手続き	3
2. 申請手続きの流れ.....	3
3. 申請方法の選択	4
4. 認定申請	5
<i>III. 認定後の手続き</i>	8
1. 管理計画の更新	8
2. 管理計画の変更	8
3. その他の手続き	9
<i>IV. 各種相談窓口</i>	10

I. 制度概要

1. マンションの管理計画認定制度とは

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、「適切な管理計画を持つマンション」として、市の認定を受けることができる制度です。

認定を受けたマンションの管理者等から公開に関する承諾がある場合は、認定を受けた管理計画を有するマンションの名称、所在地、認定日、認定コード（認定したマンションに対して市が付与する番号）等の情報が、市のホームページ及び（公財）マンション管理センターが運営する専用の閲覧サイトで公表されます。管理計画の詳細な内容は非公開です。

2. 認定を受けることのメリット

認定を受けることにより、以下のようなメリットが期待されます。

（１）意識向上

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・維持される

（２）市場評価

適正に管理されたマンションであると市場で評価される

（３）減税措置

大規模修繕を実施した場合に、固定資産税の減額を受けられる場合がある

（４）金利優遇

住宅金融支援機構による、以下の制度の対象となる

①中古マンション購入者向け

「フラット35」金利引き下げ

②マンション管理組合向け

「マンション共用部分リフォーム融資」金利引き下げ

「マンションすまい・る債」利率上乘せ

3. 認定対象となるもの

市内に所在する分譲マンションとなります。

※賃貸マンションの場合、区分所有法に定める区分所有の要件を満たしていなければ認定対象となりません。

4. 認定の有効期間

有効期間は、認定を受けた日から5年間となります。認定の更新を受けることで、有効期間は5年間延長されます。

5. 認定基準

福岡県が定める管理計画の認定基準を準用します。

福岡県マンション管理計画認定基準

1 管理組合の運営
(1) 管理者等及び監事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) 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 (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（または電磁的方法による提供）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 (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
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 (2) 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こと (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 (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長期修繕計画となっていること
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 (2) 福岡県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 (3) 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組を実施していること (4) 行政等からの情報を受け取れるよう、管理組合専用ポスト等を設置していること

※黒文字の部分が国と共通の基準、赤文字の部分が福岡県独自の認定基準です。

Ⅱ. 管理計画の認定申請手続き

1. 申請手続き

申請は、マンションの管理組合の管理者等※が行います。

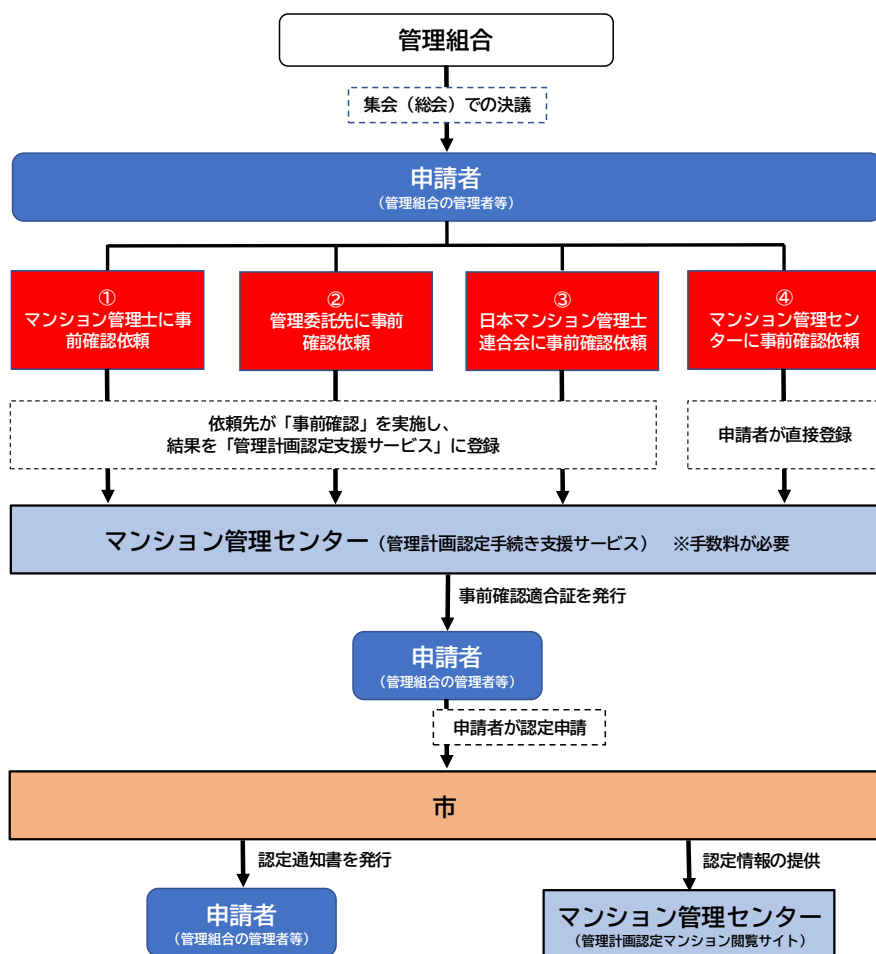
※管理者等とは

- 総会等で選任された管理者（建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第25条第1項（第66条において準用する場合を含む。））
- 管理組合法人の理事（区分所有法第49条（第66条において準用する場合を含む。））
- 第三者管理方式で区分所有者以外の方（管理会社等）が管理者と指定されている場合
→管理者として指定された方
- 団地管理組合と棟管理組合が共同で申請する場合
→各々の管理組合の管理者等の代表者

2. 申請手続きの流れ

申請手続きは、以下の流れで行います。

- 申請に係る合意・・・管理組合の集会等で決議
 - 申請方法の選択・・・（公財）マンション管理センターへ事前確認
 - 認定申請・・・市へ認定申請書提出
- ≪認定までの流れ≫



3. 申請方法の選択

管理計画の認定申請は、集会等により管理計画の決議をされている必要があります。集会等による決議後、認定申請に必要な書類等を準備し、「事前確認」(①～④)による申請を行います。

「事前確認」とは、市へ申請する前に、(公財)マンション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、管理計画が国の求める基準に合致しているかを事前に確認するサービスです。利用する際は、手数料等が必要となります。

【(公財)マンション管理センターの事前確認の流れ】

○(公財)マンション管理センターの事前確認を受ける場合の例(①)

- ①-1 (公財)マンション管理センターの管理計画認定手続き支援サービス※¹を活用する場合、当該センターが提供する「管理計画認定手続き支援システム」※²に必要な事項を入力し、必要書類※³をアップロードします。
- ①-2 ①-1のアップロード後、(公財)マンション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、国の定める認定基準を満たしているか確認します。
- ①-3 管理計画が国の定める認定基準に適合していることが確認された場合は、適合通知メールが届き、「事前確認適合証」が発行されます。

※1 選んだ申請パターンや併用する各種サービスによって、必要な料金は変わります。詳しくは、各実施団体等のホームページを確認してください。

※2 管理計画認定手続き支援システムの利用方法は、(公財)マンション管理センターの「利用案内」をご確認ください。

※3 事前確認の必要書類は、本手引きP6の申請に必要な書類②の「事前確認適合証」欄のA～Fをご確認ください。

《申請パターンごとの問い合わせ》

パターン	事前確認の依頼先	問い合わせ先
①	マンション管理士 (管理会社に所属するマンション管理士含む) ※申請マンションの管理者および監事、区分所有者並びに申請マンションから管理を受託している管理会社の当該マンションの担当者であるマンション管理士は、「事前確認」できません。	(公財) マンション管理センター https://www.mankan.or.jp 電話番号：03-6261-1274
②	管理委託先業者 (マンション管理適正評価制度併用可能)	(一社) マンション管理業協会又は管理会社 http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html 電話番号：03-3500-2721
③	(一社) 日本マンション管理士会連合会 (マンション管理適正化診断サービス 併用可能)	(一社) マンション管理士会連合会 https://www.nikkanren.org/service/shindan.html 電話番号：03-5801-0843
④	(公財) マンション管理センター	(公財) マンション管理センター https://www.mankan.or.jp 電話番号：03-6261-1274

4. 認定申請

(1) 紙面での申請

申請者は、以下の書類を、那珂川市都市整備部都市計画課へ持参または郵送※してください。

- ・申請書
- ・添付書類 (P6 参照)

(2) 管理計画認定手続支援システムでの申請

申請者は、(公財) マンション管理センターから事前確認による適合通知メールを受信した後、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」を取得したうえで、「認定申請」ボタンを押下します。

システム上で認定申請書を作成し、那珂川市都市整備部都市計画課へ申請を行ってください。
システムでの申請は、関係書類の提出及び申請手数料が別途必要です。

郵送先：〒811-1292 那珂川市西隈1丁目1番1号
那珂川市都市整備部都市計画課開発・公園担当 (Tel 092-953-2211)

※郵送する場合は簡易書留またはレターパックプラスをご利用ください。

≪申請に必要な書類≫

提出書類		確認事項等
①	申請書	市ホームページへ掲載 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（以下「省令」という。）別記様式第1号
②	事前確認適合証	（公財）マンション管理センターが発行した「事前確認適合証」の写し <u>※下記A～Fは（公財）マンション管理センターのシステムで事前確認を行う際に必要な書類です。市への提出は不要です。</u>
	A 集会（総会）の議事録の写し	以下のそれぞれの議事録の写し ①認定申請を行うことを決議したもの ②管理者等を選任することを決議したもの※ ③監事を置くことを決議したもの※ ④直近に開催されたもの （1年以内。年1回以上の開催が必要です。災害又は感染症の感染拡大等への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会（総会）を開催できない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、遅滞なく集会（総会）を招集していることを確認する必要があります。） ⑤長期修繕計画の作成又は変更を決議したもの（7年以内）※ ⑥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について決議したもの ※管理規約で選任方法を定めている場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより、管理者等が選任されたこと・監事が置かれたこと・長期修繕計画が作成または変更されたことを証する書類
	B 管理規約の写し	以下の項目が定められているもの ①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 ②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）について ③管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行っていることについて
	C 貸借対照表・収支計算書（収支予算書）	直前の事業年度の集会等において決議されたもの
	D 直近の事業年度の各月で、各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類	直前の事業年度の終了の日における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が確認できるもの
	E 長期修繕計画の写し	①「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されたもの ②作成または見直しが行われていること ③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 ④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「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を基に設定する水準以上であること ⑥計画期間の最終年度において、借入金の残額がない長期修繕計画となっていること

②	F	組合員・居住者の名簿の 表明保証書	・組合員名簿（区分所有者名簿）を備え、かつ1年に1回以上内容の確認が行われていること ・居住者名簿を備え、かつ、1年に1回以上の内容の確認が行われていること 【提出する書類】 ・上記2点について記した表明保証書等（任意様式。参考様式を市のホームページからダウンロードできます。名簿そのものの提出は不要です。）
③		市独自基準の表明保証書 （県独自基準を準用）	・防災計画の策定や定期的な防災訓練等、防災に関する取組みを行っていること ・管理組合専用ポスト等を設置していること 【提出する書類】 ・上記2点について記した表明保証書（那珂川市マンション管理計画認定に関する事務処理要領（以下「要領」という。）様式第1号） ・該当する項目の実施状況が確認できる書類（防災計画、訓練実施報告書、管理組合専用ポストの写真等）

国土交通省の「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」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。

（公財）マンション管理センターにおける事前確認手続きを実施する際の参考にしてください。
<https://2021mansionkan-web.com>（国土交通省：マンション管理・再生ポータルサイト）

Ⅲ. 認定後の手続き

1. 管理計画の更新

管理計画の有効期間は、認定の日から5年間で、5年ごとに更新を受けなければその効力を失います。従前の認定の有効期間満了日までに更新の認定申請を行ってください。

（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します。）

※更新の認定申請に係る手続きは、新規の認定申請と同様です。

2. 管理計画の変更

認定後に、管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を市に提出してください。

【必要書類】

①変更認定申請書（省令別記様式第1号の5）・・・2部（正本及び副本）

軽微な変更の場合は、認定管理計画に係る軽微な変更届（要領様式第4号）を変更認定申請書に代えることができます。軽微な変更該当する事項は、下記を確認してください。

②認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの・・・2部

※「変更認定申請」や「軽微な変更届」は、（公財）マンション管理センターの事前確認は利用できません。市に直接提出してください。

≪軽微な変更該当するもの≫

項目	内容
長期修繕計画の変更	・マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（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、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。）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おそれのないもの
2以上の管理者等（総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事）を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更	（注）認定又は認定の更新があった際に、管理者等であった者のすべてが管理者等でなくなる場合は変更認定申請が必要
監事の変更	—
管理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こととされた部分への立ち入りに関する事項 ・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

3. その他の手続き

設定や変更認定申請の取り下げ、認定を受けた管理計画の管理の取りやめ等を行う際は、次の書類を市に提出してください。

《その他の手続き、留意事項等》

項目	対応	必要書類
申請の取り下げ	認定申請又は認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、市の認定又は変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合。	認定申請取り下げ届（要領様式第3号）
報告の徴収	管理計画の認定を受けた方が、管理計画の認定を受けたマンションの管理の状況について、市から報告を求められ、その報告を行う場合。	管理状況報告書（要領様式第6号）
管理の取りやめ	管理計画の認定を受けた方が、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。	管理取りやめ申出書（要領様式第7号） 2部（正本及び副本）※ ①認定通知書 ②認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類 ※管理計画の変更認定を受けたマンションは、以下の書類を併せてご提出ください。 ・変更認定通知書 ・変更認定申請を行った際の申請書及び副本及びその添付書類

（参考）市による指導等

改善命令	管理計画の認定を受けた方が、認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。
認定の取消し	管理計画の認定を受けた方が、虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

IV. 各種相談窓口

➤ 「認定制度についてマンションの専門家に直接聞いてみたい」

●マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

【運営：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：10時～17時（土日、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
 - ・対応：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
- <https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html>

➤ 「申請に必要な事前確認の方法や申請システムについて知りたい」

●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：9時半～17時（土日、祝日、年末年始を除く）
- <https://www.mankan.or.jp/>

➤ 「マンション管理に関する融資や資金積み立て等について相談したい」

●独立行政法人 住宅金融支援機構

- ・電話番号：092-233-1203（九州支店代表）
 - ・受付時間：9時半～17時（土日、祝日、年末年始を除く）
- <https://www.jhf.go.jp/>

➤ 「その他、マンション管理全般について相談したい」

●福岡県建築住宅センター 住宅相談窓口

- ・電話番号：092-725-0876
- ・受付時間：（一般相談）9時～12時、13時～17時（土日、祝日、年末年始を除く）
（マンション管理相談）毎月第2・4水曜日 13時～16時

<http://www.fkjc.or.jp/jigyo/soudan.php>

※マンション管理士が対応する専門的な相談対応を行います。

➤ 「認定申請」、「本手引きに関するお問合せ」、「どこに相談したらいいかわからない」

●那珂川市 都市整備部 都市計画課

- ・電話番号：092-408-7996
 - ・受付時間：8時30分～17時（土日、祝日、年末年始を除く）
- <https://www.nakagawa.lg.jp>