

— マンションの管理計画認定制度について

更新日:2023 年 12 月 18 日



マンションの管理計画認定制度とは

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、令和 4 年 4 月から、「マンション管理計画認定制度」が創設されることとなりました。

「マンション管理計画認定制度」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認定を受けることができる制度です。認定を取得した管理組合のうち、公表に同意した組合については公益財団法人マンション管理センターのホームページに情報が掲載され、適正に管理されたマンションとして評価されることが期待されます。その他、下記の効果等についても期待されます。

- ・区分所有者の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。
- ・適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上につながります。
- ・住宅金融支援機構による中古住宅購入における「【フラット 35】維持保全型」、「マンション共用部分リフォーム融資」の融資金利の引下げや、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ等のメリットがあります。

※詳細は独立行政法人住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。

- ・令和5年4月1日から令和7年3月31日までに、長寿命化に資する大規模修繕工事が完了した一定の要件を満たすマンションの家屋に係る固定資産税が減額されます。

※詳細は資産税課のページをご確認ください。

認定申請、手数料等

茨木市では令和4年4月1日から認定制度が始まります。

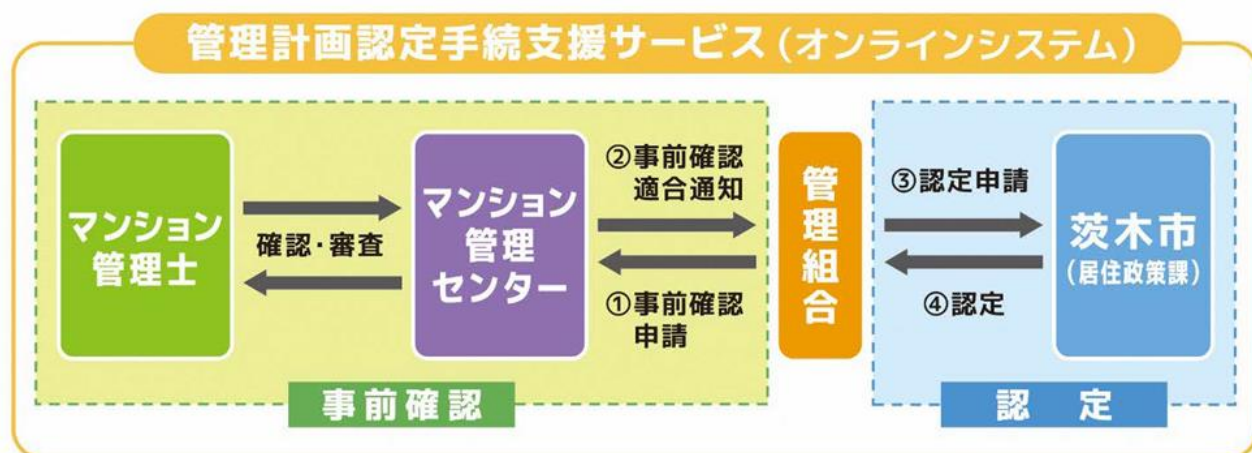
- ・マンション管理センターが事前確認を行った後に、茨木市へ認定申請を行います。
- ・認定基準は国のマンション管理適正化指針と同じ内容です(茨木市独自の認定基準は設けていません)。
- ・なお、茨木市への認定申請の際には、公益財団法人マンション管理センターの事前確認適合証が必要です。
- ・認定手数料は下表のとおりです。なお、公益財団法人マンション管理センターの事前確認適合証の発行に要する手数料が別途必要です。詳細については、公益財団法人マンション管理センターにお問い合わせください(問い合わせ先参照)。

認定・更新		変更認定			
		規約		長期修繕計画	
単棟型	団地型	単棟型	団地型	単棟型	団地型
3,600円	3,600円 + (1,700円 × A)	3,900円	3,900円 + (2,600円 × A)	9,200円	9,200円 + (4,800円 × A)

※A：長期修繕計画の数－1

※令和6年1月9日(火)より認定手数料の支払が、納付書払いの他にオンライン決済(クレジットカード決済・PayPay 決済)が可能になります。

認定申請の流れ



- 1 管理組合は、事前確認に関する情報を管理計画認定手続き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、当該システムによる事前確認を申請します(図中 1.)。
- 2 (公財)マンション管理センターは、認定基準への適合が確認できた場合、申請者に適合通知メールを

送信します(図中 2.)。

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、茨木市に認定の申請を行います(図中 3.)。なお、認定申請は、手数料の納付が確認され次第受付します。

4 茨木市は、事前確認の審査結果を活用して審査し、認定基準に適合していることが確認された場合、申請者に認定書を交付します(図中 4.)。

※マンション管理適正評価制度は(一社)マンション管理業協会が、マンション管理適正化診断サービスは(一社)日本マンション管理士会連合協会が提供するマンション管理の評価制度です。制度詳細については、各団体にお問い合わせください。

(注意事項)

・事前確認及び認定申請の手続きは、管理計画認定手続支援サービス(オンラインシステム)を活用し、インターネット上の電子システム(オンライン上)で行います。

・事前確認適合証の発行に係る手数料は公益財団法人マンション管理センター、認定書の交付に係る手数料は茨木市(居住政策課)にそれぞれ支払うこととなります。

認定基準、添付書類

管理計画の認定基準は下記の 17 項目となっています。市独自の基準は設けておらず国の基準に準じています。

申請を行う場合は認定申請書及び当該認定申請を決議した集会の議事録の写しとともに、下記の認定基準を満たしていることを示す確認対象書類を添えて提出する必要があります。

認定基準	確認対象書類
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
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
③ 集会が年に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	
④ 管理規約が作成されていること	

⑤ 分譲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
⑥ 分譲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	
⑦ 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
⑧ 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	※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
⑨ 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
4.長期修繕計画の作成及び見直し等	
⑩ 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
⑪ 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	・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
⑫ 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
⑬ 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
⑭ 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

⑮ 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	
⑯ 管理組合が分譲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）
⑰ 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	

※認定基準に基づく管理計画の確認事項及び留意点については、「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」（国土交通省）をご確認ください。

[「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」（国土交通省）（PDF）（PDF ファイル:6.3MB）](#)

認定マンションの公表

認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションは、公財マンション管理センターの閲覧サイトで公表されます。

また、茨木市のホームページでも同様に同意があった場合は公表しています。

[茨木市で初めてマンションの管理計画を認定しました。](#)

認定の更新をするとき

認定を受けた管理計画は、5年ごとに更新しなければ効力を失います。認定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。手続きの方法は認定申請と同様です。

【手数料】

上記手数料表を参照してください。

認定の変更をするとき

認定の有効期限内に、管理計画のうち、次に掲げる軽微な変更以外の項目に変更が生じた場合は、計画の変更の認定申請が必要になります。

- 1) 長期修繕計画の変更のうち、修繕の内容及び実施時期の変更で計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないもの
- 2) 長期修繕計画の変更のうち、修繕資金計画の変更であり、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
- 3) 複数の管理者等を置く管理組合のうち、その一部の管理者の変更(全員が変更となる場合を除く)
- 4) 規約の変更のうち、監事の職務及び認定基準に関係しないもの

なお、変更申請は、「管理計画認定手続支援システム」で行うことができませんので、居住政策課に提出してください。

【提出書類】

- ・変更認定申請書(規則別記様式 1 号の 5) 2 部(正本及び副本)
- ・認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの 2 部

【手数料】

上記手数料表を参照してください。

問い合わせ先

マンション管理認定制度や認定申請に関する全般的な相談・問合せ先

茨木市 都市整備部 居住政策課

電話 : 072-655-2755、ファックス : 072-620-1730

E-mail : jutaku@city.ibaraki.lg.jp

〒567-8505 茨木市駅前三丁目 8 番 13 号

事前確認に対する問合せ先

(公財)マンション管理センター(マンション管理適正化推進センター)

電話 : 03-6261-1274