

天理市 マンション管理計画認定申請の手引き

令和 5 年 9 月

目次

1. マンション管理計画認定制度.....	1
(1) マンション管理計画認定制度とは.....	1
(2) 認定の対象となるマンション.....	1
(3) 有効期間.....	1
2. 認定申請について.....	2
(1) 申請者.....	2
(2) 申請方法.....	2
◇事前確認申請の4パターン.....	4
◇認定基準と添付書類.....	6
3. 認定後の手続き.....	8
(1) 認定の更新.....	8
(2) 認定を受けた管理計画の変更.....	8
4. その他の手続.....	9
(1) 管理状況の報告.....	9
(2) 改善命令・改善措置報告.....	9
(3) 管理の取りやめ.....	9
(4) 認定の取消し.....	9
5. 各種お問合せ先.....	10

1. マンション管理計画認定制度

(1) マンション管理計画認定制度とは

令和2年6月に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）の一部が改正され、マンションの管理組合が作成した管理計画が、一定の基準を満たす場合に、市がそれを認定する制度が創設されました。この制度は、マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体で運用が可能となっており、天理市では令和5年9月に「天理市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。

管理計画の認定を受けることにより、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ほか、適正な管理を行っているマンションとして、市場で評価されるといった効果が期待できます。

◇認定を受けるメリット

- マンションの管理水準を維持向上しやすくなる。
- 適正に管理されているマンションとして、市場で評価される。
- 住宅金融支援機構の金利優遇措置等が適用される。
- 大規模修繕工事を行った場合、固定資産税の減税を受けられる。

(2) 認定の対象となるマンション

市内の分譲マンションが対象です。

申請の主体となるのは、管理組合の管理者等（管理組合の理事長や管理組合法人の理事）です。

(3) 有効期間

認定を受けた日から5年間です。5年ごとの認定の更新を受けることで、有効期間が延長されます。

2. 認定申請について

(1) 申請者

マンションの管理組合の管理者等

管理者等とは、総会で選任された管理者、管理組合法人の理事を言います。

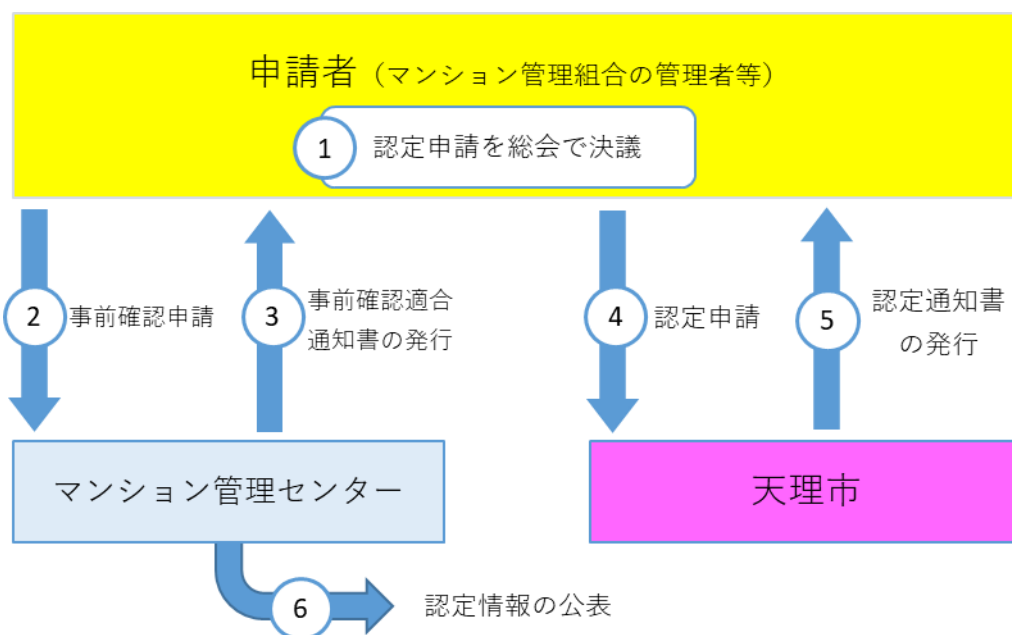
(2) 申請方法

天理市への申請の前に、(公財) マンション管理センター（以下「マンション管理センター」）の事前講習を受けたマンション管理士による事前確認を受ける必要があります。また、事前確認から認定申請までの手続はマンション管理センターが運用するオンラインシステム管理計画認定手続支援サービス（以下、「システム」）を利用して行います。天理市へ直接認定申請することはできませんので、ご注意ください。

◇マンションの管理センターHP（利用案内がご覧いただけます）

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

◇申請の流れ



① 認定申請を総会で決議

管理組合内で、管理計画認定申請について総会（臨時総会を含む）で決議をする。

② 事前確認申請（システム利用料、審査料が必要です）

作成した管理計画が認定基準を満たしているかについて、天理市への申請の前に、事前確認申請を行います。マンション管理センターへの事前確認申請は、4 パターンの方法により行うことができます。いずれかの方法を選択してください。

マンション管理センターへ直接依頼する場合【パターン4】

システム上で必要事項を入力し、必要書類をアップロードします。入力された内容と書類について、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の管理士が、認定基準を満たしているか確認します。

事前申請の4パターン	➡	本手引きの P.4～5 参照
認定基準・必要書類	➡	本手引きの P.6～7 参照

③ 事前確認適合証の発行

事前確認の結果、認定基準を満たすと認められた場合は、マンション管理センターよりシステムを通じて事前確認適合証が発行され、メールで通知されます。

④ 認定の申請（無料）

事前確認適合証の通知が届いたら、システムで「認定申請」のボタンをクリックし、天理市へ認定申請を行ってください。なお、手数料はかかりません。

⑤ 認定通知書の交付

申請内容を審査した後、市が認定通知書を交付・郵送します。

認定されると認定完了メールが届き、システム内で認定通知書（見本）がダウンロードできるようになりますが、正式な認定通知書ではありません。

⑥ 認定マンションの公表

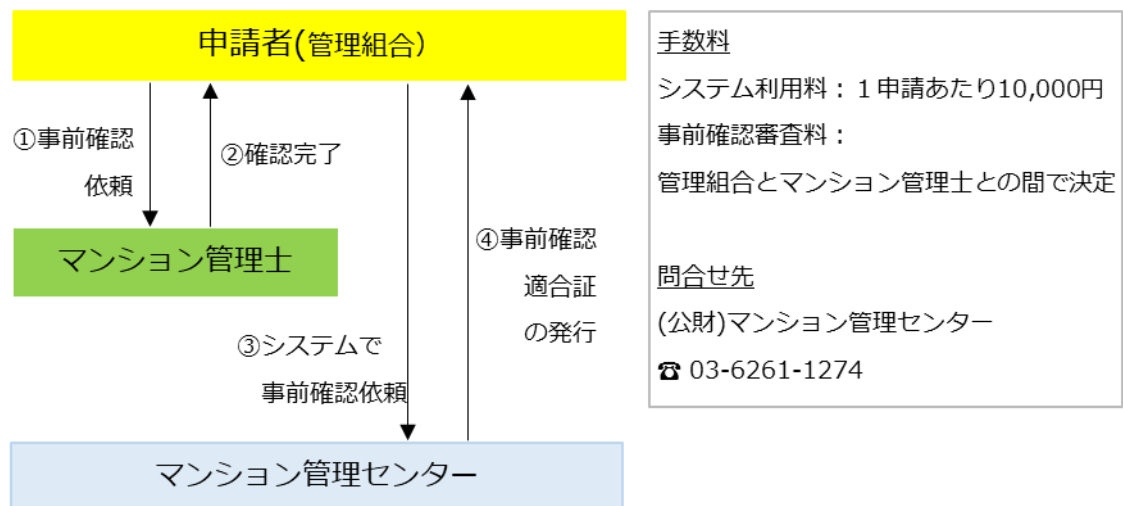
事前確認の申請時に、認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションは、マンション管理センターの閲覧サイトで公表されます。

◇事前確認申請の4パターン

【パターン1】

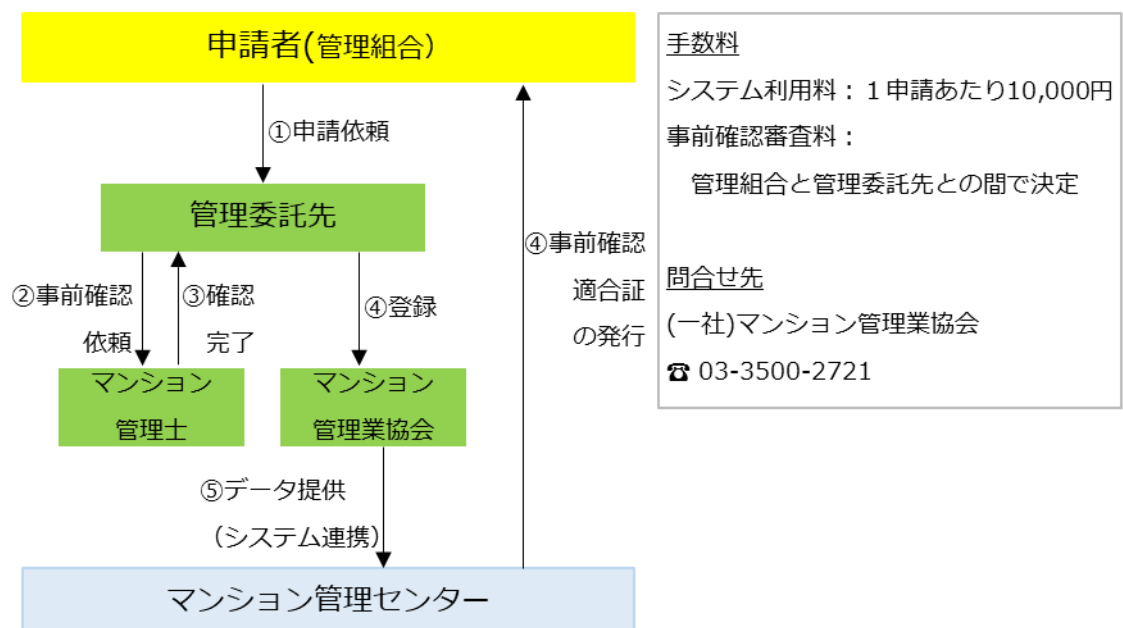
マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士含む）に依頼する。

※申請マンション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を除く。



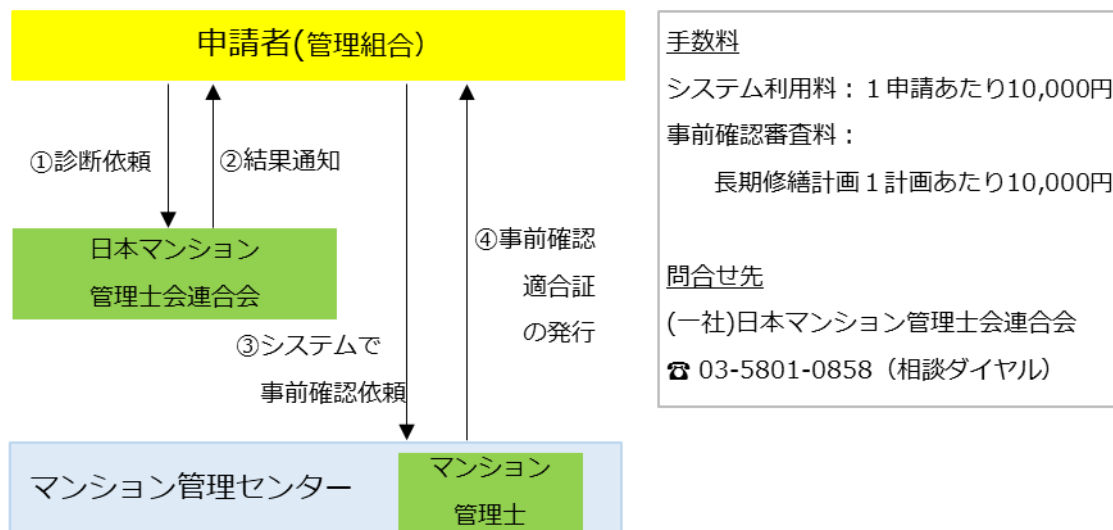
【パターン2】

管理委託業者に依頼（マンション管理業協会の「マンション管理適正化評価制度」と併せて申請する）



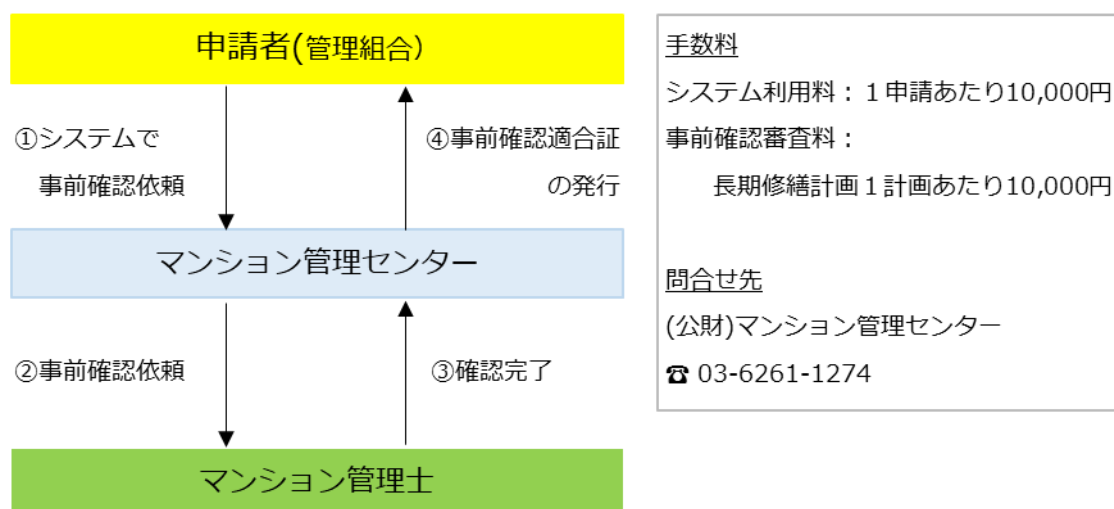
【パターン3】

(一社) 日本マンション管理士連合会を経由し、「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。



【パターン4】

マンション管理センターに直接依頼する場合



◇認定基準と添付書類

マンション管理適正化法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定基準は、国の示す認定の基準とし、本市独自の基準は設けません。

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 ※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）
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 【必要に応じて提出が必要となる書類】 ・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
(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
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）について定められていること	・管理規約の写し
(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
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

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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（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 <p>※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</p>
（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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※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</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し <p>【必要に応じて提出が必要となる書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し
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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し <p>【必要に応じて提出が必要となる書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し
（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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	

3. 認定後の手続き

(1) 認定の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。更新する場合は、認定の有効期間の満了日までに更新の申請を行ってください。更新申請に関する手続きは、当初の認定申請のものと同様です。

(2) 認定を受けた管理計画の変更

認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、下記書類を天理市に直接提出してください。ただし、「軽微な変更」に該当する場合は、変更の申請は必要ありません。

【提出書類】

- 変更認定申請書
- 認定申請時に提出した添付書類のうち変更に係るもの

【軽微な変更」に該当するもの ※申請不要です】

- ①長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
 - イ 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
- ②二以上の管理者等を置く管理組合にあっては、その一部の管理者等の変更
- ③監事の変更
- ④規約の変更であって、監事の職務及び次に掲げる事項の変更を伴わないもの
 - イ マンションの管理のため必要となる、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の作成及び保存に関する事項
- ハ 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

4. その他の手続

(1) 管理状況の報告

管理組合の管理者等は、天理市より管理計画の認定を受けたマンションの管理状況について報告を求められたときは、以下の書類を提出してください。

【提出書類】管理状況報告書（様式第3号）、報告の内容を疎明する書類

(2) 改善命令・改善措置報告

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場合は、市がその改善に必要な措置を命じることがあります。

必要な措置を講じた場合には、以下の書類を提出してください。

【提出書類】改善措置報告書（様式第5号）、措置を講じたことが分かる書類

(3) 管理の取りやめ

管理組合の管理者等が、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ようとする場合は、以下の書類を提出してください。

【提出書類】管理を取りやめる旨の報告書（様式第6号）、認定通知書又は変更認定通知書、認定又は変更認定の申請書の副本及び添付書類

(4) 認定の取消し

次に掲げる場合には、その認定を取消す場合があります。

- ①管理組合の管理者等が、改善命令に違反したとき。
- ②管理組合の管理者等が、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ようとするとき。
- ③管理組合の管理者等が、虚偽の申請などの不正の手段により管理計画の認定（更新及び変更を含む）を受けたとき。

5.各種お問合せ先

■マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

一般社団法人日本マンション管理士会連合会

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について、マンション管理士による相談が受けることができます。

☎ 03-5801-0858

受付時間 10:00～17:00（土日・祝日、年末年始除く）

■管理計画認定手続支援サービスについて

公益財団法人マンション管理センター

☎ 03-6261-1274

受付時間 9:30～17:00（土日・祝日、年末年始除く）

■マンション管理適正評価制度について

一般社団法人マンション管理業協会

☎ 03-3500-2721

受付時間 9:00～17:00（土日・祝日、年末年始除く）

■マンション適正化診断サービスについて

一般社団法人日本マンション管理士会連合会

☎ 03-5801-0843

受付時間 10:00～17:00（土日・祝日、年末年始除く）

■マンション管理・再生ポータルサイト(国土交通省)

<https://2021mansionkan-web.com>

各種リーフレット等の資料がご覧いただけます。

■長寿命化税制について

国土交通省 HP

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html

（発行）

〒632-8555 奈良県天理市川原城町 605 番地

天理市役所 建築課住宅係

TEL 0743-63-1001(代表)