

宝塚市マンション管理計画認定制度 申請の手引き



令和6年（2024年）4月

宝塚市 都市整備部 住まいづくり推進課

目次

I. 制度の概要

- 1 マンションの管理計画認定制度とは ----- 2 ページ
- 2 認定を受けるメリット ----- 2 ページ

II. 申請について

- 1 認定の対象 ----- 3 ページ
- 2 制度開始時期 ----- 3 ページ
- 3 申請者 ----- 3 ページ
- 4 申請の流れ・方法 ----- 3 ページ
- 5 有効期間 ----- 5 ページ
- 6 申請に要する費用 ----- 5 ページ
- 7 認定基準 ----- 6 ページ

III. 認定後の手続き

- 1 認定の更新 ----- 7 ページ
- 2 認定内容の変更 ----- 7 ページ
- 3 その他の注意事項 ----- 8 ページ

IV. 相談窓口・問合せ先

- 問合せ先一覧表 ----- 9 ページ

はじめに

マンションの管理計画認定制度に関して国土交通省では、事務手続きを円滑に行えるようガイドライン（※）を策定しています。本手引きは、ガイドラインを補完するものとして、本市におけるマンションの管理計画の認定を申請する際の基本的な手続き等を記載しています。本手引きに記載のない事項や、その他認定手続きの詳細については、国土交通省のガイドラインをご確認ください。

※ 国土交通省「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」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600147.pdf>



I. 制度の概要

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認定制度とは、マンションの管理状況が一定の基準を満たす場合に、管理組合からの申請により、適正な管理計画を持つマンションとして市から認定を受けることができる制度です。（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及び第5条の4）

本市は令和5年（2023年）4月に「宝塚市マンション管理適正化推進計画」を策定し、管理計画認定制度の運用が可能となりました。

2 認定を受けるメリット

◆ 認定の申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状況を把握することで、管理運営を見直す機会となります。

◆ 適正に管理されているマンションとして、不動産売買時に市場で高く評価されることが期待されます。認定を受けていることで売主は他物件との差別化が図れ、買主には購入時の安心につながるため、結果的に長期空き住戸発生の回避になり、管理組合の安定的な運営にも関わってきます。

◆ （独）住宅金融支援機構が実施する以下の制度で金利優遇を受けることができます。

①マンション共用部分リフォーム融資

⇒管理組合が大規模修繕工事を行う際に利用できる融資制度

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>



②マンションすまい・る債

⇒管理組合が修繕積立金を計画的に積立てる際に利用できる債権

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



③【フラット35】維持保全身型

⇒認定を受けたマンションを購入する際に、購入者が利用できるローン

<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/>



◆ 認定を取得したマンションのうち、一定の要件を満たすマンションは固定資産税の減額の対象となる場合があります。

減
額
の
要
件

1. 総戸数が10戸以上の区分所有マンションであること
2. 新築された日から20年以上が経過していること
3. 大規模修繕工事（長寿命化工事）を過去に1回以上適切に実施していること
4. 令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に2回目以降の大規模修繕工事（長寿命化工事）を完了していること
5. 管理計画認定マンションであり、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以上まで引き上げていること

詳細については、市ホームページ「長寿命化に資する大規模修繕工事が行われたマンションに対する固定資産税の減額」のページをご確認ください。
市ホームページのトップページにあるページ番号検索欄に「1052971」を入力



Ⅱ. 申請について

1 認定の対象

宝塚市内に存する分譲マンション

2 制度開始時期

令和5年(2023年)4月1日



3 申請者

管理計画認定制度の申請者は、マンションの管理組合の管理者等です。

管理者等とは、総会等で選任された管理者、管理組合法人の理事等が該当し、一般的には管理組合の理事長が管理者等に相当するケースが多いと思われます。

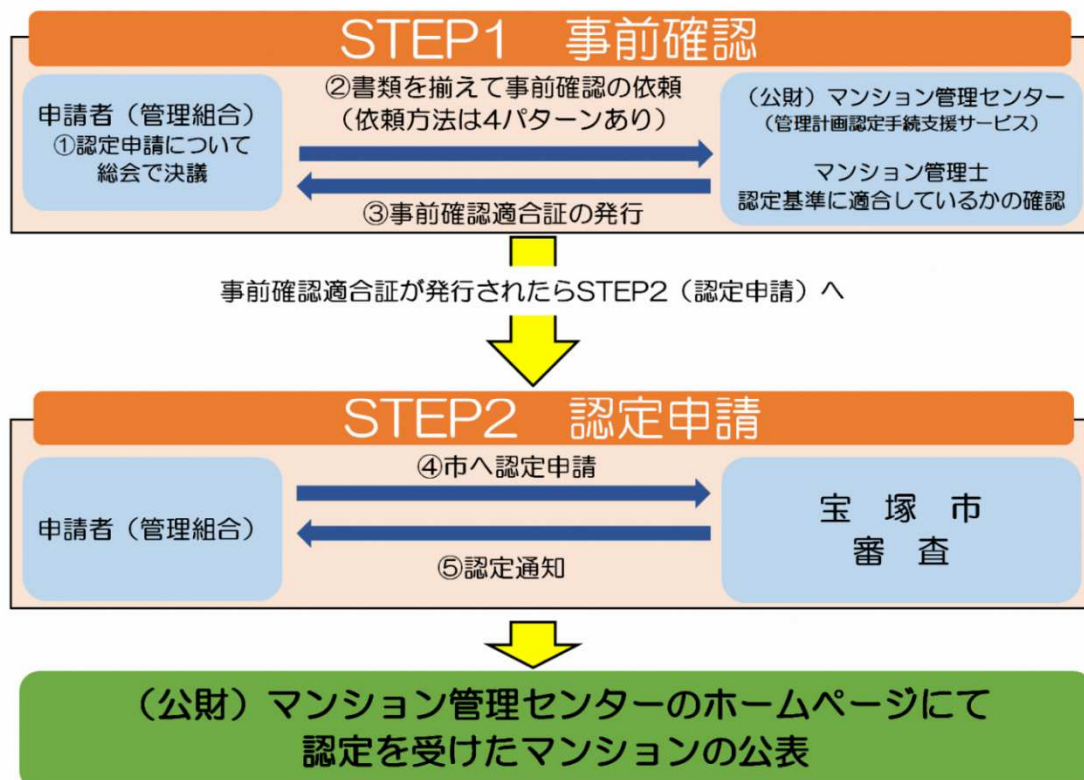
市への認定申請を管理組合の管理者等以外の代行者が行う場合は、別途委任状の提出が必要です。委任状の様式は任意ですが、市ホームページに掲載の参考様式に記載する項目は含めたものとしてください。

4 申請の流れ・方法

申請は、事前確認【STEP1】・認定申請【STEP2】ともに、インターネット上の専用システム(※)を利用して行います。

- ※・(公財)マンション管理センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」のシステムをさします。
- ・変更の申請に限り、システムを利用しません。変更の申請の詳細は、本手引きの7ページをご覧ください。

<申請の流れイメージ図>



① 認定の申請についての意思決定

認定の申請にあたっては、その旨を総会（臨時総会を含む）で決議しておく必要があります。

② （公財）マンション管理センターへ事前確認の依頼（管理計画認定手続支援サービス）

マンションの管理状況が認定基準を満たしているかどうかについて、宝塚市への申請の前に、事前確認を受ける必要があります。（公財）マンション管理センターへ事前確認を依頼する方法は、以下の4つのパターンがあります。

事前確認を依頼する4つのパターン

パターン		概要
1	マンション管理士	事前確認講習を修了したマンション管理士に依頼 【例えばこんな場合】 ・既に顧問契約している等、お付き合いのあるマンション管理士がおり、その方が事前確認講習を受けているケース
2	管理会社	（一社）マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度（※1）」と併せて管理委託先である管理会社に依頼 【例えばこんな場合】 ・管理計画認定制度だけでなく、マンション管理適正評価制度の利用も同時に行うケース
3	（一社）日本マンション管理士会連合会	（一社）日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス（※2）」と併せて同会に依頼 【例えばこんな場合】 ・管理計画認定制度だけでなく、マンション管理適正化診断サービスの利用も同時に行うケース
4	（公財）マンション管理センター	管理計画認定手続支援サービスを利用し、（公財）マンション管理センターに直接事前確認を依頼 【例えばこんな場合】 ・パターン1～3を利用せず、事前確認の依頼を行うケース

（注）申請しようとするマンションの区分所有者及び委託先管理会社の担当者であるマンション管理士は、当該マンションの事前確認はできません。

※1 マンション管理適正評価制度とは、（一社）マンション管理業協会が実施するもので、マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開する仕組みとなっています。
<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>



※2 マンション管理適正化診断サービスとは、（一社）日本マンション管理士会連合会が実施するもので、マンションの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・ヒアリングを行い、診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供する仕組みとなっています。
<https://www.nikkanren.org/service/shindan.html>



③ 事前確認適合証の発行（管理計画認定手続支援サービス）

事前確認の審査が終了すると、認定基準を満たすと認められたものについては、システム上で「事前確認適合証」が発行され、（公財）マンション管理センターから申請者にメールでその旨の案内が届きます。

STEP 1 事前確認

④ 宝塚市へ認定の申請（管理計画認定手続支援サービス）

事前確認適合証の発行通知メールが届きましたら、管理計画認定手続支援サービスのシステムから事前確認適合証をダウンロードしたうえで、「認定申請」ボタンを押すことにより、認定申請書（兼、管理計画）がシステム上で自動作成され、宝塚市へ認定の申請を行うことができます。

申請の内容に疑義が生じた場合は、市から申請を行った管理組合の管理者等に追加の説明等を求めることがあります。

⑤ 宝塚市から認定通知書の発行

申請の内容に問題がなければ、宝塚市から認定通知書（公印入り）を郵送します。認定されると認定完了メールが届き、システム上でも認定通知書（見本）がダウンロード可能となりますが、正式な認定通知書ではありませんのでご注意ください

5 有効期間

認定の有効期間は**5年間**です。有効期間の満了日までに認定の更新の申請が必要です。

6 申請に要する費用

申請区分	依頼先	費用（税込）
STEP 1 （事前確認）※1	（公財）マンション管理センター への事前確認の依頼	システム利用料※2：10,000円 審査料：10,000円※3
STEP 2 （認定申請）	宝塚市への認定申請	審査料：一定期間無料

※1 （公財）マンション管理センターへ直接依頼するケース（パターン4）を記載しています。事前確認を依頼する各パターンによって費用が異なりますので、金額等の詳細については各パターンの依頼先へご確認ください。

※2 （公財）マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」のシステムの利用料です。

※3 団地型マンション等で長期修繕計画が複数ある場合、1計画あたり10,000円となります。

7 認定基準

宝塚市マンション管理計画認定制度における認定基準は下表のとおりです。本市の認定基準は、国の認定基準と同じであり、独自の認定基準は設けておりません。

宝塚市マンション管理計画認定制度における認定基準

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ①管理者等が定められていること ②監事が選任されていること ③集会在年に1回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ④管理規約が作成されていること ⑤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 ⑥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
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 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 ⑪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 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 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 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 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
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> ⑯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 ⑰宝塚市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（※）

（※）市が認定基準の追加を行う場合は市のマンション管理適正化指針にその内容を定めることになるものの、市独自による認定基準は設けておらず、本市の認定基準は、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13年国土交通省令第110号。）に定められた基準と同内容である。本市の認定基準と同規則で定める認定基準に差異がないことから、①～⑯に適合する場合は⑰に適合するものとする。

Ⅲ. 認定後の手続き

1 認定の更新

管理計画の認定は、5年ごとに更新を受けなければその期間の経過によって、認定の効力を失いますので、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。

【申請の流れ・方法、費用】

新規の認定申請時と同様です。

2 認定内容の変更

認定を受けた管理計画の内容を変更しようとするときは、変更の認定を受ける必要があります。ただし、軽微な変更に該当する場合は、変更の申請は不要です。軽微な変更の詳細は、本手引きの8ページをご覧ください。

【申請の方法】

変更の申請は、市窓口での受付となります。新規・更新の申請とは異なり、管理計画認定手続支援サービスのシステムでは、変更の申請はできません。

【必要書類】 正本・副本各1部ずつご提出ください。

- ①変更認定申請書（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別記様式第一号の五）
- ②当初の認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの

【申請に要する費用】

審査料：一定期間無料

【提出先・提出方法】

必要書類を以下のあて先まで、郵送または持参してください。

<あて先>

〒665-8665（住所記載不要）

宝塚市役所 都市整備部 住まいづくり推進課

電話：0797-77-2018（直通）

持参される場合は、事前に電話連絡のうえ、宝塚市役所本庁舎3階にある

住まいづくり推進課窓口までお越しください。

※次の軽微な変更該当する場合は、変更認定の申請は不要です。

＜軽微な変更＞

○長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

- ・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^{※1}の変更を伴わないもの
- ・修繕資金計画^{※1}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以上の管理者等を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更^{※2}

○監事の変更

○規約の変更であって、監事の職務及び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入に関する事項
- ・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者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

※1 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。

※2 認定（変更の認定を含む。）又は認定の更新があった際に管理者等であった者の全てが管理者等ではなくなる場合を除く。

3 その他の注意事項

（1）管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた管理者等は、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は、「管理計画認定マンションとしての管理を取りやめる旨の申出書」により届け出てください。

＜宝塚市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱 第3号様式＞

（2）管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理者等は、市から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、その報告を行うときは、「管理計画認定マンションにおける管理状況報告書」により、報告を行ってください。

＜宝塚市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱 第5号様式＞

（3）改善命令に伴う報告

管理計画の認定を受けた管理者等が、認定を受けた管理計画に基づいてマンションの管理を行っていないと認められるときは、市はその改善に必要な措置を命じることができます。改善命令を受けて報告を行うときは、「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9の規定に伴う改善報告書」により報告を行ってください。

＜宝塚市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱 第7号様式＞

(4) 認定の取消し





下記の事項に該当する場合は、認定を取消すことがあります。

- 改善命令に違反したとき。
- 認定管理者等から管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 管理者等が不正の手段により認定を受けたとき。

※市が認定を取消した場合は、「認定取消通知書」により通知します。

IV. 相談窓口・問合せ先

問合せ先一覧表

相談内容等	問合せ先 (受付日時：いずれも土日祝日、年末年始を除く)	
<ul style="list-style-type: none"> • 管理計画認定制度 • 認定の基準 • 申請手続きなどについて 	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) 電話番号：03-5801-0858 受付時間：10：00～17：00 https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html	
<ul style="list-style-type: none"> • 事前確認の申請 • 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 電話番号：03-6261-1274 受付時間：9：30～17：00 https://www.mankan.or.jp/	 <div style="background-color: #FFD700; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> STEP1 事前確認の 依頼パターン4 </div>
<ul style="list-style-type: none"> • マンション管理適正評価制度について 	委託先のマンション管理会社 または 一般社団法人マンション管理業協会 電話番号：03-3500-2721 受付時間：9：00～17：00 http://www.kanrikyo.or.jp/	 <div style="background-color: #FFD700; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> STEP1 事前確認の 依頼パターン2 </div>
<ul style="list-style-type: none"> • 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 電話番号：03-5801-0843 受付時間：10：00～17：00 https://www.nikkanren.org/	 <div style="background-color: #FFD700; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> STEP1 事前確認の 依頼パターン3 </div>
<ul style="list-style-type: none"> • 本手引きの内容 • 宝塚市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱について 	宝塚市 都市整備部 住まいづくり推進課 電話番号：0797-77-2018 受付時間：9：00～17：30 市ホームページのトップページから ページ番号検索：1049926	 <div style="background-color: #FFD700; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> STEP2 認定申請 </div>