

日田市マンション管理計画認定申請の手引き

令和6年4月

日田市土木建築部建築住宅課

目 次

1. マンションの管理計画認定制度とは	・・・ 1
2. 申請マンション	・・・ 1
3. 認定のメリット	・・・ 1
4. 認定の有効期間	・・・ 1
5. 認定基準	・・・ 2
6. 申請方法（新規・更新の申請）	・・・ 3
7. 申請できる方	・・・ 4
8. 変更の申請	・・・ 4

1. マンションの管理計画認定制度とは

「マンションの管理の適正化に関する法律（マンション管理適正化法）」の改正により創設された制度で、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の地域に所在するマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、当該地方公共団体から「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（マンション管理適正化法第5条の3及び第5条の4）。

2. 申請マンション

日田市にある分譲マンションが対象です。

3. 認定のメリット

認定を受けたマンションは、以下のメリットがあります。

- 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る。
- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される。
- 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繋がる。
- 住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ対象となることや、「マンションすまい・る債」の利率が上乘せとなる。
- 築20年以上かつ10戸以上のマンションで、2回目以降の長寿命化工事（屋根防水工事、外壁塗装工事等）を令和5年4月1日から令和7年3月31日までに実施した場合に、その翌年度課される建物部分の固定資産税が減額される。（長寿命化工事促進税制）

4. 認定の有効期間

認定を受けた場合、その有効期間は、認定を受けた日から5年間です。

認定の更新を受けた場合、その有効期間は、従前の認定に係わる有効期間の満了日の翌日から起算して5年間となります。

5. 認定基準

管理計画を認定する際の基準（日田市マンション管理適正化推進計画 抜粋）

1. 管理組合の運営	(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)マンションの適正な管理のため、管理規約において緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、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)長期修繕計画の実行性を確保するため、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)日田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

※国の基準と同じであり、日田市独自の基準は定めておりません。

※5. その他(2)の項目以外の基準に適合していれば、5. その他(2)の基準に適合することになります。

6. 申請方法（新規・更新の申請）

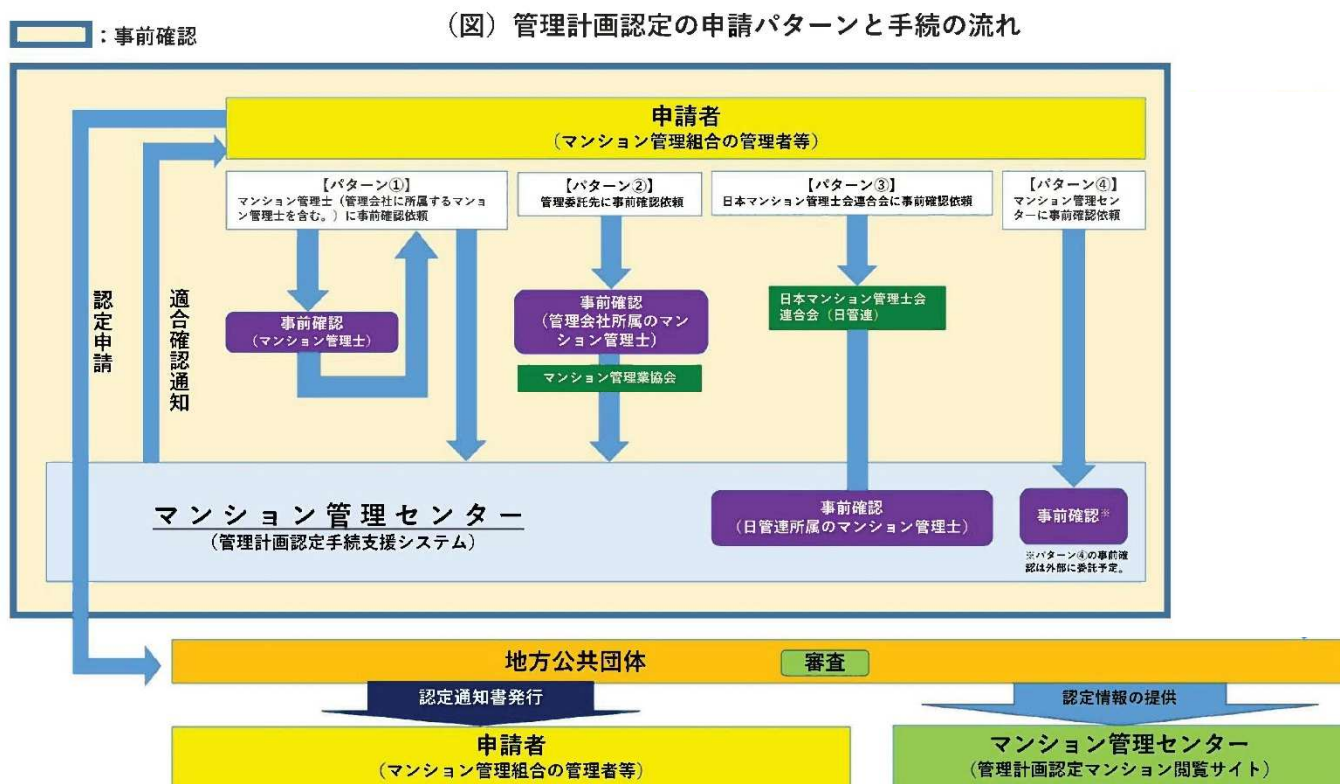
申請においては（公財）マンション管理センターの「管理計画認定手続支援システム」を活用してください。日田市に認定申請を行う前に「事前確認適合証」の交付を受けていただく必要があります。

「事前確認適合証」を取得して申請する方法は下記の4パターンがあります。

申請方法		事前確認審査料
パターン①	事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に管理計画認定手続支援サービス経由で申請する場合（パターン②及び③の場合を除く。）	管理組合とマンション管理士との間で決定
パターン②	管理委託先である管理会社等を経由して（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」と併せて支援サービス経由で申請する場合	管理組合と管理委託先との間で決定
パターン③	（一社）日本マンション管理士会連合会を経由して、（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」と併せて支援サービス経由で申請する場合	長期修繕計画Ⅰ計画あたり 10,000 円
パターン④	管理組合がマンション管理センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合	長期修繕計画Ⅰ計画あたり 10,000 円

※管理計画認定手続支援システムの利用料として、1申請あたり 10,000 円が必要です。

※日田市への申請手数料は無料です。



（公財）マンション管理センターホームページより

事前確認から認定申請まで、オンライン（管理計画認定手続支援システム）で行います。

事前確認の結果、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（公財）マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行され、メールで通知されます。

適合通知メールが届いたら、管理計画認定手続支援システムで「事前確認適合証」をダウンロードした上で、「認定申請」ボタンを押すことで、日田市へ認定申請を行います。（※）

※認定申請書がシステム上で自動作成されます。

内容に問題がなければ、日田市から認定通知書（市長印入り）を郵送します。

7. 申請できる方

申請は、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第25条（第66条の準用を含む））
- ・管理組合法人の理事（建物の区分所有等に関する法律第49条（第66条の準用を含む））

第三者管理方式で区分所有者以外の方（管理会社等）が管理者となっている場合も、管理者として指定された方が申請を行います。

複数の管理組合が共同で申請する場合（団地管理組合と棟管理組合が共同で申請するケース等）は、各々の管理組合の管理者等の代表者が申請者となります。

8. 変更の申請

認定を受けている管理計画を変更する場合は、管理計画の変更の申請が必要です。変更の申請を行う場合は、「変更認定申請書（マンション管理適正化法施行規則別記様式第1号の5）」に変更がある書類を添付して直接日田市に申請してください（管理計画認定手続支援システムは変更手続き非対応）。

ただし、以下の軽微な変更該当する場合は、手続きは必要ありません。

【軽微な変更該当するもの】（マンション管理適正化法施行規則第1条の9）

○長期修繕計画の変更のうち、次のもの

- ・修繕の内容又は実施時期の変更で、計画期間又は修繕資金計画を変更しないもの
- ・修繕資金計画の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの

○管理者等が複数いる場合の、一部の交代（申請時の管理者等全員が変わる場合を除く）

○監事の変更

○規約の変更で、次の変更を伴わないもの

- ・監事の職務
- ・専有部分及び規約等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管理者等の立入りに関する事項
- ・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
- ・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