



宇都宮市マンション管理計画認定制度

申請の手引き



◎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市から認定を受けることができる制度です。

認定を取得することによるメリット

管理計画の認定を取得することで、次のようなメリットがあります。

1 適正に管理されたマンションであると**市場において評価**されることが期待されます。

2 認定の申請をきっかけに、**管理運営を見直す機会**となり、**管理水準を維持向上**しやすくなることが期待されます。

3 購入希望者がマンションの**管理状況を把握**しやすくなることが期待されます。

4 長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合、**マンション長寿命化促進税制（固定資産税の減税）の対象**となります。

5 住宅金融支援機構による次の制度の対象になります。

◎認定を取得したマンションを購入する際、「フラット35」を利用すると、**当初5年間に於いて年0.25%の金利が引下げ**られます。

◎認定を取得したマンションが共有部分の改修時に、「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する場合、**全期間に於いて年0.2%の金利が引下げ**られます。（「マンションすまい・る債」の積立を行っている、さらに年0.2%の金利が引き下げられます）

◎認定を取得したマンションが「マンションすまい・る債」を購入する場合、**利率が上乗せ**された債権を購入することができます。

■ 対象

宇都宮市内の既存の分譲マンション

※1：新築マンション（管理組合発足前のマンション）は本制度の対象外ですが，本制度とは別に，公益財団法人マンション管理センターが認定主体となる「予備認定制度」があります。詳細は，マンション管理センターのホームページをご確認ください。

■ 申請者

マンションの管理組合の管理者

なお，複合用途型マンションまたは団地型マンションの場合は以下の方が申請者になります。

【複合用途型マンションの場合】

- ・マンションの区分所有者全員によって構成された全体管理組合の管理者

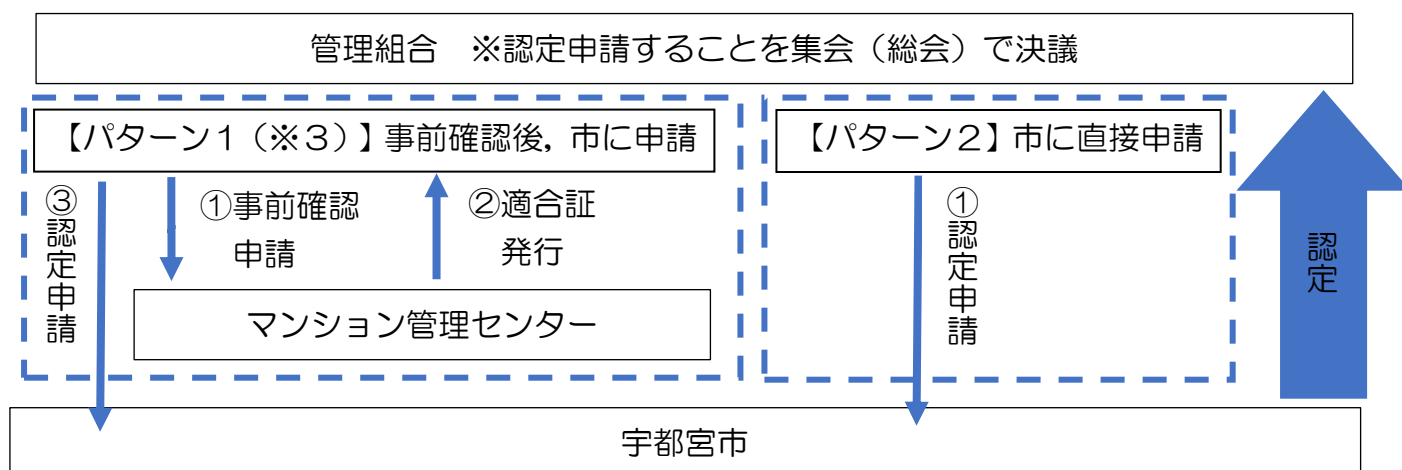
【団地型マンションの場合】

- ・区分所有法第68条の団地型規約を定めている場合：団地管理組合の管理者
- ・区分所有法第68条の団地型規約を定めていない場合：団地管理組合の管理者と各棟の管理組合の管理者との連名

※2：管理者：区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は同法第49条第1項の規定により置かれた理事

■ 申請方法

申請方法は，以下の2パターンがあります。



【※3：パターン1 事前確認後，市に申請する場合の詳細】

I マンション管理センターへ事前確認申請（管理計画認定手続支援サービスを活用し，オンラインで申請）

マンション管理センターへの申請パターンを選択

- A ▶ 管理業者へ依頼
（一社）マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度（※4）と併せて申請が可能
- B ▶ （一社）日本マンション管理士会連合会（日管連）へ依頼
日管連のマンション管理適正化診断サービス（※5）と併せて申請が可能
- C ▶ マンション管理士へ依頼
- D ▶ マンション管理センターへ申請

II マンション管理センターから事前確認適合証の発行

III 宇都宮市へ認定の申請

IV 宇都宮市から認定通知書の発行

※4：マンション管理業協会が実施する制度で，管理組合の運営に関する事項に加え，建物・設備の法定点検，耐震性，消防訓練の実施等を評価（有料）

※5：日管連が実施する制度で，管理組合の運営に関する事項に加え，修繕工事の実施状況や損害保険の付保状況等を評価（無料）

■ 申請にかかる費用

【パターン1】事前確認後，市に申請する場合

内容	費用	支払先
システム使用料	10,000 円	依頼した相手方
事前確認審査料	10,000 円程度 (申請パターンA～Dにより異なります)	
市の基本手数料	3,700 円	宇都宮市（※7）
市の加算手数料（※6）	1,600 円	
総額(長期修繕計画が1本の場合)	23,700 円程度	

【パターン2】市に直接申請する場合

内容	費用	支払先
市の基本手数料	26,100 円	宇都宮市（※7）
市の加算手数料（※3）	14,800 円	

※6：市の加算手数料とは，長期修繕計画が1つ増えるたびに手数料に加算される金額です。

※7：宇都宮市から納付書をお送りいたしますので，期日までにお支払いください。

■ 認定の基準

認定の基準は下表のとおりです。

(本市が定める独自基準はなく、国が定める基準と同一の内容です。)

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) 集会在年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用部の立ち入り、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(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	(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ヶ月以上の滞納金が全体の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又は見直しが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	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

■ 認定の有効期間

認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間です。有効期間の満了日までに認定の更新申請を行わない場合は、認定は失効します。なお、宇都宮市からは有効期間満了に関する通知等はありませんので、ご注意ください。

■ 当初認定申請・更新申請時の提出書類

当初認定申請及び更新申請に提出する書類については、下表（１）及び（２）のとおりです。

（１）提出が必須である書類

No.	提出書類
1	認定申請書
2	集会（総会）の議事録の写し <ul style="list-style-type: none"> ・ 認定申請を行うことを決議したもの ・ 管理者等を選任することを決議したもの（※８） ・ 監事を置くことを決議したもの（※８） ・ 直近に開催されたもの（１年以内） ・ 長期修繕計画の作成又は変更することを決議したもの（７年以内）（※８）
3	管理規約の写し
4	賃借対照表及び収支計算書 <ul style="list-style-type: none"> ・ 直前の事業年度の集会（総会）において決議されたもの（※９）
5	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
6	長期修繕計画の写し
7	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１回以上更新していることを確認することができる書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ これらの名簿を備えるとともに、年１回以上更新していることに関する表明保証書等
8	事前確認適合証（マンション管理センターの事前確認を利用した場合）

※８：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、管理者等選任されたこと・監事が置かれたこと・長期修繕計画が作成又は変更されたことを証する書類

※９：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

【参考】表明保証書の作成例

表明保証書	
宇都宮市長 殿	
<p>1. 当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。</p> <p>2. 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。</p>	
年 月 日	マンションの管理組合名 〇〇マンション管理組合 マンションの所在地 〇〇〇〇

(2) 必要に応じて提出が必要となる書類

No.	提出書類
1	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 ・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）が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。
2	マンションの除却予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写し （マンションの除却等が想定されている場合）
3	専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書 （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）

■ 変更認定申請について

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、変更認定申請を行う必要があります。

変更認定申請については、事前に宇都宮市住宅政策課へお問い合わせいただき、変更理由に応じた書類を提出してください（変更認定申請はマンション管理センターのシステムを活用したオンライン申請ができません）。

(1) 変更認定申請の方法

変更認定申請書の正本及び副本それぞれに変更に係る添付書類を添え、宇都宮市住宅政策課へご提出ください（郵送又は窓口）。なお、費用はかかりません。

(2) 変更認定を要しない軽微な変更

以下に記載した内容の変更については、変更認定申請を要しない軽微な変更となります。軽微な変更については、市への届出等は不要です。

【軽微な変更にあたるもの】

- ① 長期修繕計画の変更のうち、マンションの修繕の内容又は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）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（同上）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
- ③ 2以上の管理者等を置く管理組合において、その一部の管理者等の変更
- ④ 監事の変更
- ⑤ 規約の変更であって、監事の職務及び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第1条の11第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

【参考】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第1条の11第4号

- 4 規約に次に掲げる事項が定められていること
- 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
 - ロ マンションの点検、修繕その他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

■ 報告の徴収等

管理計画の認定を受けたマンションの管理者に対して、宇都宮市からマンションの管理状況について報告を求める場合があります。

■ 認定情報の公表

認定申請時に、「認定を受けた際の公表の可否」の欄において「可」を選択した場合は、認定を受けた管理計画を有するマンションの建物名、住所及び認定コードが、マンション管理センターが運営する「管理計画認定マンション閲覧サイト」で公表されます。

なお、個々の管理計画の内容は公開されません。

■ 問い合わせ先一覧

認定申請窓口 (宇都宮市の窓口)	宇都宮市 都市整備部 住宅政策課 〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号 TEL：028-632-2552 FAX：028-632-5421 E-mail：u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp
管理計画認定手続支援サービス (事前確認)に関すること	公益財団法人 マンション管理センター TEL：03-6261-1274
マンション管理適正評価制度に関すること	一般社団法人 マンション管理業協会 TEL：03-3500-2721
マンション管理適正化診断サービスに関すること	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 TEL：03-5801-0843
「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ等に関すること	独立行政法人 住宅金融支援機構 TEL：0120-0860-35