

“NPO 宮管連” お役立ち情報 Vol. 47

2024/07

宮崎市で「マンション管理計画認定制度」が始まります

▶ マンションの管理計画認定制度について

◆ 令和4年4月より、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※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始されました。

※ 市区。町村部は都道府県。

◆ 令和6年4月30日時点における認定実績は729件（国土交通省が把握しているもの）。

宮崎市における「マンション管理計画認定制度」について

令和6年6月に国の指針に基づいて、マンションの適正な管理を目的とした「宮崎市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

宮崎市では、この計画を策定したことにより、令和6年7月からマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を有しているマンションとして認定を受けることができる「マンション管理計画認定制度」を始めます。

※ マンション管理計画認定制度については、申請に必要な書類を揃え、マンション管理センターに事前確認を行う必要があります。マンション管理センターへの事前確認は令和6年8月1日から受付開始を予定しております。（詳しくは、3ページ目で記載されている「管理計画認定の流れ」をご確認ください。）

マンション管理計画の認定を受けることにより、以下の効果が期待されます。

- 管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価される。
- 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。
- 良質な管理水準を維持することにより、居住者のみならず周辺環境の維持向上にも寄与することができる。

また、管理計画の認定を受けたマンションにおいては、独立行政法人住宅金融支援機構のマンション共用部のリフォーム融資の金利引き下げ等を受けることができます。

金利の引下げ等に関しては、独立行政法人住宅金融支援機構のホームページをご参照ください。

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

QRコード



➤ 認定基準

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することが必要となります。

管理計画認定制度の認定基準	
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) 管理規約が作成させていること
	(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ど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
	(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、災害時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、年に1回以上は内容の確認を行っていること
	(2) 宮崎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

認定基準の詳細については、国土交通省のガイドラインをご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/keikakunintei.html>

QRコード



管理計画認定の流れ

宮崎市に認定申請（変更申請を除く）する前に、マンション管理センターによる「管理計画認定手続きサービス」（事前確認）を利用し、マンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を事前に確認したことを証する「事前確認適合証」を取得する必要があります。

マンション管理センターによる事前確認については、令和6年8月1日から受付を開始する予定です。

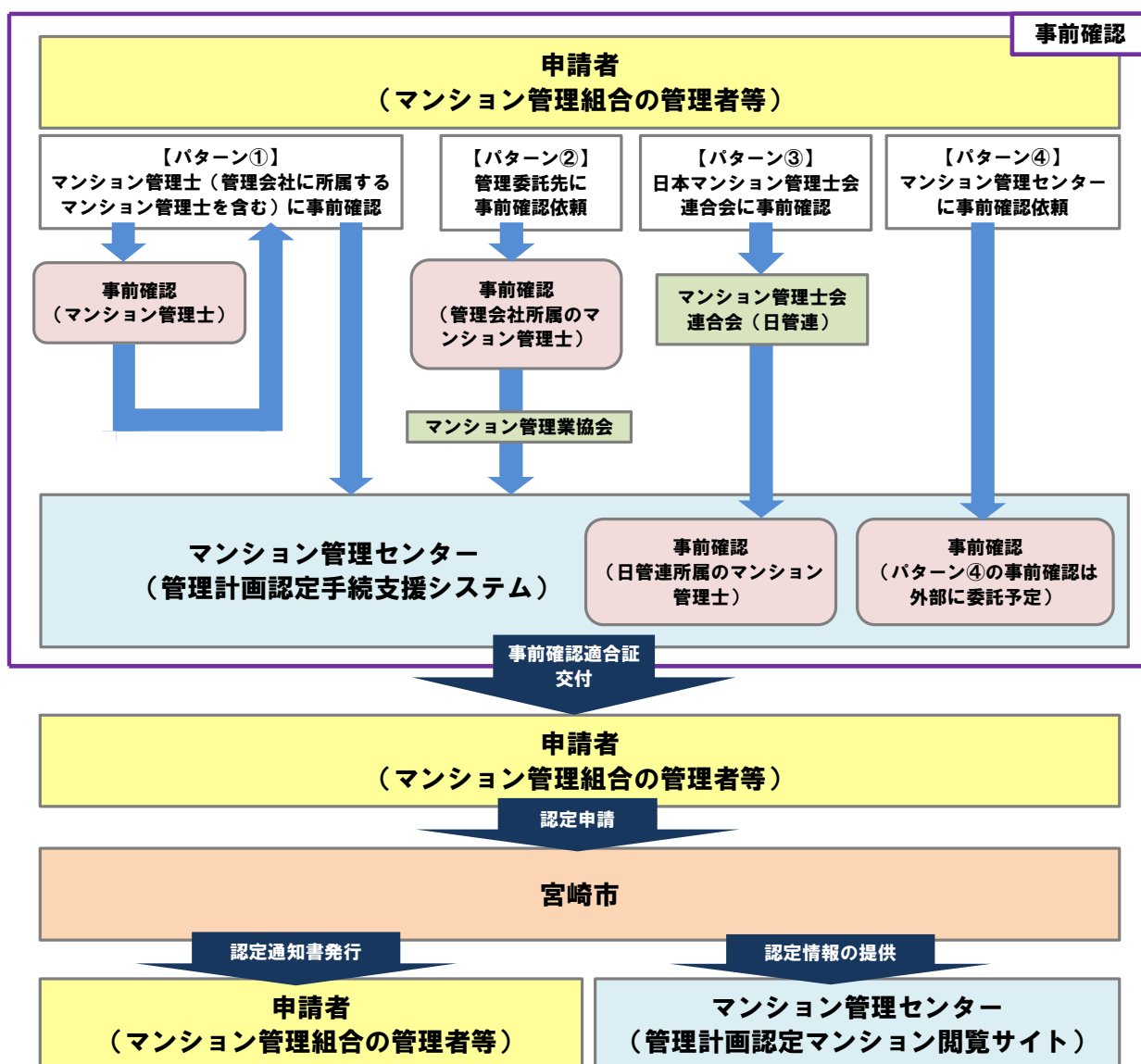
区分	事前確認適合証	備考
認定の申請（新規）	必要	—
更新の申請	必要	—
変更の申請	不要（変更は事前確認の対象外）	市への直接申請となります。

事前確認と併せて、他団体の管理状況評価サービスを申請することも可能です。
（下図のパターン2及び3）

※「管理計画認定手続き支援サービス」の利用に当たっては、システム利用料及び事前確認審査料が必要です。詳細はマンション管理センターをご参照ください。

<https://www.mankan.or.jp/>

QRコード



➤ 手数料

認定申請には、以下の手数料が必要です。

なお、「管理計画認定の流れ」に記載されているとおり、マンション管理センターによる「管理計画認定手続支援サービス」（事前確認）を利用する際は、別途、システム利用料及び事前確認審査料が必要です。

詳細はマンション管理センターのホームページをご参照ください。

<https://www.mankan.or.jp/>

QRコード



区分	長期修繕計画が1つの場合	長期修繕計画が2つ以上の場合の1計画当たりの加算額
新規	3,600円	1,600円
更新	3,600円	1,600円
変更	12,700円	7,300円

➤ 認定マンションの公表

認定を受けた旨の公表することについて同意しているマンションは、認定マンション情報（マンション名、所在地、認定コード、認定日）が、マンション管理センターが運用する専用の閲覧サイトで公表されます。

管理計画認定マンション一覧

<https://publicview.mankannet.or.jp/>

QRコード



◆ 宮崎市ホームページ

<https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/life/house/dwelling/383809.html>

QRコード



◆ お問い合わせ 宮崎市 建設部 住宅課 電話:0985-21-1804 Fax:0985-42-6292

NPO宮管連からのお知らせ ～今後の行事予定～

◆ 秋のマンション管理セミナー

- 日時： 2024年10月26日（土）13:20～（受付13:00～）
- 場所： 宮崎市民文化ホール（2F大会議室）
- テーマ： I部：(仮)「マンション管理の新時代とは」～最新情報を徹底解説～
講師：久保 依子 氏 マンションみらい価値研究所所長
II部：(仮)「宮崎市における管理計画認定制度について」
講師：宮崎市住宅課 担当者（關屋氏）



≪NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会≫

〒880-0014 宮崎市鶴島2丁目9-6 みやざきNPOハウス205号

■問合せ先 : TEL: 0985-26-0272

FAX: 0985-26-0273

ホームページは
こちらから

