

# マンションの管理計画認定制度のご案内



マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正に伴い、令和4年4月から、地方自治体が適切な管理計画を有するマンションの認定を行うことができる管理計画認定制度が開始しました。西東京市では、「西東京市マンション管理適正化推進計画」を令和5年8月1日に策定し、同日付けで管理計画認定制度を開始しました。

## ◆認定の対象

西東京市内の既存マンション

## ◆申請者

マンション管理組合の管理者等<sup>※1</sup>

※1 管理者等 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または同法49条第1項の規定により置かれた理事をいう。認定申請や更新申請にあっては、その旨を集会（総会）で決議を得ておく必要があります。

### (1) 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等

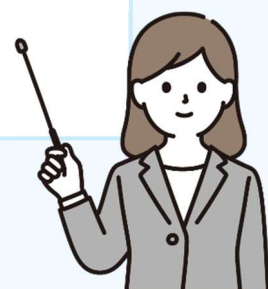
### (2) 団地型マンションの場合

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等

区分所有者第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等と各棟の管理組合の管理者等との連名

## 認定を取得することで期待されるメリット

- 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ります。
- 適正に管理されたマンションとして、市場で高く評価されます。
- 適正に管理されたマンションが存することで、立地している周辺地域の価値の維持向上に繋がります。
- 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」の金利引下げが適用されます。また、マンションすまい・る債の利率の上乗せが適用されます。
- 修繕積立金を認定基準未満から認定基準以上に引き上げて管理計画の認定を受け、長寿命化工事を過去に実施し令和5年4月1日から令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了した場合、翌年度に建物に係る固定資産税の減額措置が適用されます。



## ◆認定の基準

管理計画の認定基準は次のとおりです。なお、西東京市の独自基準はなく、国がマンション管理適正化指針に定める基準と同一の内容です。

### 《管理計画認定の基準》

|                    |  |
|--------------------|--|
| (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（総会）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                     |
| 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か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（総会）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                  | 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※2   |

※2 5②の基準 西東京市マンション管理適正化指針では、国の基準以外の独自基準を設けていないことから、1①から5①までの16項目に適合する場合、5②の基準に対しても適合することとなります。

## ◆認定申請に必要な書類

認定申請に必要な書類は次のとおりになります。なお、当初の認定申請及び更新申請は、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」（事前確認）を利用し、申請手続きをインターネット上の電子システム（オンライン上）で行ってください。

### (1) 提出が必須である書類

|   | 提出書類   | 認定基準の項目  |
|---|--|----------|
| ① | 認定申請書  |          |
| ② | 集会（総会）の議事録の写し  | 1①・1②・   |
|   | ・認定申請を行うことを決議したもの  | 1③・4①・4② |
|   | ・管理者等を選任することを決議したもの <sup>※3</sup>                        |          |
|   | ・監事を置くことを決議したもの <sup>※3</sup>                            |          |
|   | ・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） <sup>※3</sup>            |          |
| ③ | 管理規約の写し  | 2①・2②・2③ |
| ④ | 貸借対照表及び収支計算書   | 3①・3②・3③ |
|   | ・直前の事業年度の集会（総会）において決議されたもの <sup>※4</sup>                 |          |
| 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             | 3③       |
| ⑥ | 長期修繕計画の写し  | 4①・4③・   |
|   |  | 4④・4⑤・4⑥ |
| 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 | 5①       |
|   | ・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                  |          |

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

※4 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

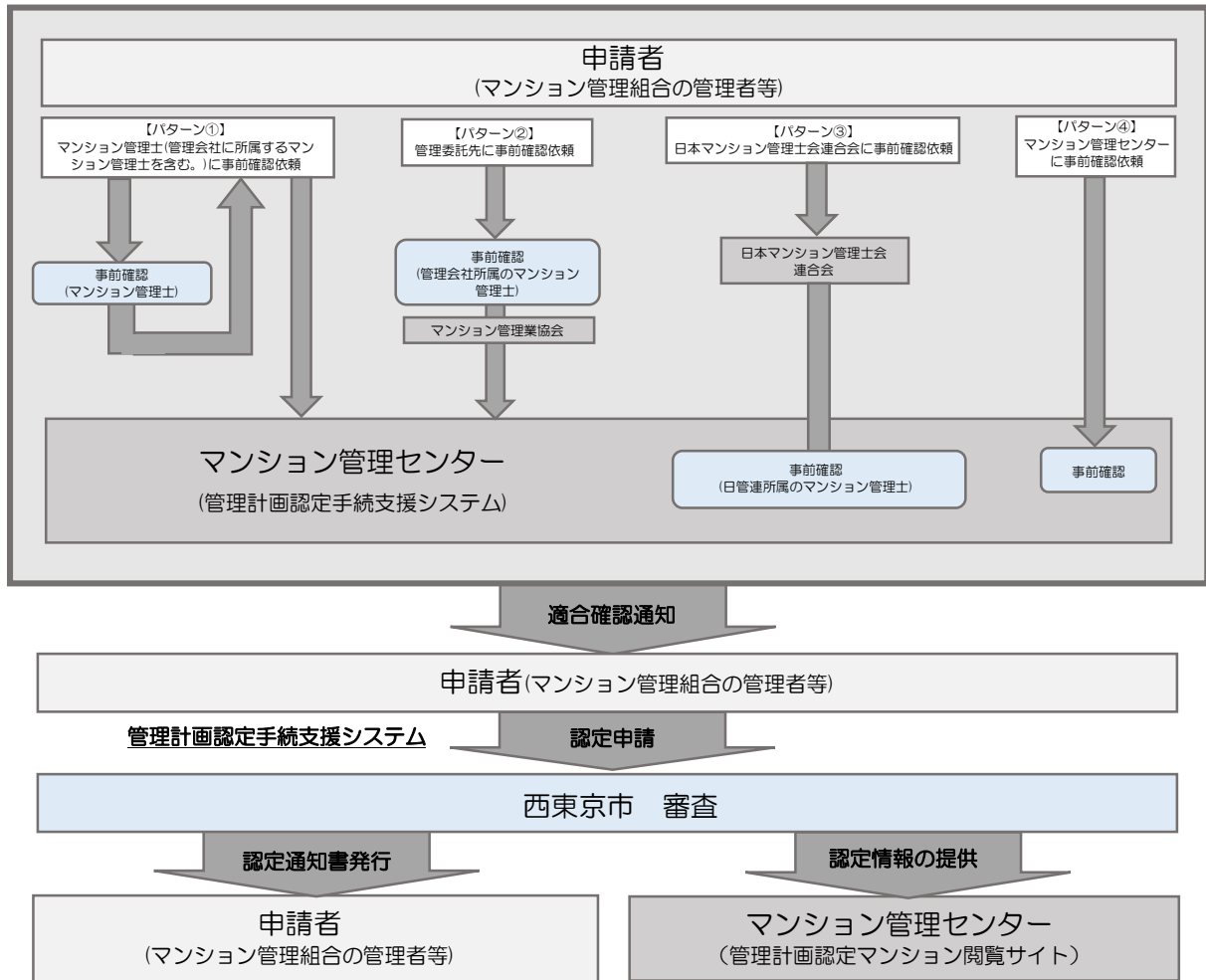
### (2) 必要に応じて提出が必要となる書類

|   | 提出書類  | 認定基準の項目 |
|---|---|---------|
| 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  | 1③      |
|   | ・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）を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、遅延なく集会（総会）を招集していることが確認できる書類 |         |
| 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   | 4③      |
|   | ・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   | 4⑤      |
|   | ・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   |         |

## ◆認定申請の流れ

西東京市に申請する前に、マンション管理センターによる「管理計画認定支援サービス」(事前確認)を利用し、マンション管理士が管理計画認定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」の発行を受ける必要があります。

### 《事前確認・認定申請フロー》



## ◆認定申請に係る費用

西東京市への認定申請手数料は無料です。マンション管理センターの「管理計画認定支援サービス」(事前確認)の利用に当たり、マンション管理センターに対して利用料 10,000 円の支払いが必要になります。また、申請パターンによっては、事前管理審査料及び併用する他団体の管理状況評価サービスの利用料の支払いが必要な場合があります。

## ◆認定の有効期間

新たに認定を受けた場合：認定を受けた日から5年間

認定の更新を受けた場合：従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から5年間

## ◆変更認定申請

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、変更認定申請が必要となります。なお、変更する場合は事前に市へ相談してください。

### (1) 変更認定申請の方法

変更申請書の正本と副本それぞれ変更に係る添付書類を添え、西東京市に直接提出してください。

## (2) 変更認定申請を要しない軽微な変更

- ・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
- ・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
- ・2以上の管理者等を置く組合にあつては、その一部の管理者等の変更
- ・監事の変更
- ・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5第4号<sup>※5</sup>に掲げる事項の変更を伴わないもの

※5 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5

4 規約に次掲げる事項が定められていこと。

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、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録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

## (3) 変更認定申請の費用

変更認定申請手数料は無料です。



## 問合せ先

### ○関連団体

#### 管理計画認定支援サービス(事前確認)について

公益財団法人 マンション管理センター

〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7階

TEL 03-6261-1274

#### 事前申請と併せて申請可能な評価サービスについて

- ・マンション管理適正評価制度

一般社団法人 マンション管理業協会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋同ビル 2階

TEL 03-3500-2721

- ・マンション適正化診断サービス

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

〒112-0003 東京都文京区春日2-13-1 芳文堂ビル 4階

TEL 03-5801-0843

### ○市の窓口

#### 認定申請について

西東京市 まちづくり部 住宅課 住宅係

〒202-8555 東京都西東京市中町1-6-8 保谷東分庁舎 2階

TEL(直通) 042-438-4052 FAX 042-439-3025

メール [juutaku@city.nishitokyo.lg.jp](mailto:juutaku@city.nishitokyo.lg.jp)

#### 固定資産税の減額措置について

西東京市 市民部 資産税課 家屋償却資産係

〒188-8666 東京都西東京市南町5-6-13 田無庁舎 4階

TEL(直通) 042-460-9830 FAX 042-464-1405

メール [shisanzei@city.nishitokyo.lg.jp](mailto:shisanzei@city.nishitokyo.lg.jp)