

マンション管理計画認定制度の運用について

<窓口・電話での問い合わせ内容（令和6年4月～9月）>

1 マンション管理組合 A

- ・電子でしか申請できないのは扱いづらい、管理組合も高齢化しているのだからアナログ申請ができるようにしてほしい。
- ・システム使用料と審査手数料がかかるのも納得がいかない。

2 マンション管理組合 B

- ・築30年超のマンションであるが認定条件に合致するかどうか不安である。費用負担なしで事前審査してもらえないだろうか
- ・認定をとるメリットがわからない。
- ・フラット35の金利引き下げやマンションすまいる債の利率上乘せなどの売買の時のメリットはわかるが、住人個人に対するメリットがわからない。
- ・お墨付き取得によりマンションの価値が上がる、固定資産税が一部減額される等のメリットも今ひとつ説得力に欠けるのではないか。

3 神奈川県マンション管理士会の会員からの情報

- ・藤沢市、平塚市は令和5年度から制度運用開始しているが、令和5年度中に認定まで至った物件は各々1件のみとのこと。
- ・茅ヶ崎市は管理組合が機能していない築年数が高いマンションは、少ない印象を持っている。（実際には何棟かは存在しているが）

<現在の認定状況>

1件（令和6年9月末現在）

<課題>

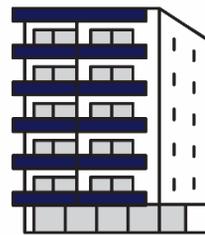
- ・4月上旬に市内分譲マンションの管理組合宛てにマンション管理計画認定制度の文書で周知を行ったが、あまり反応はなかった。さらなる周知方法はどのようなことが考えられるか。
- ・マンション管理計画認定後に、適正管理を継続してもらうにはどのような措置が必要か。
- ・マンション管理計画認定取得のメリットをいかにわかりやすく発信できるか。

<今後の方針等>

- ・制度を開始した令和6年度は管理組合の検討準備期間であると認識している。管理組合の検討準備が整う令和7年度の申請状況を見ながら具体的措置を検討するものとする。
- ・市内の不動産関係団体宛てに、分譲マンションの所有者からマンション管理の相談があった場合に、市のマンション管理認定制度をPRしてもらうよう依頼する。

マンション管理計画認定制度

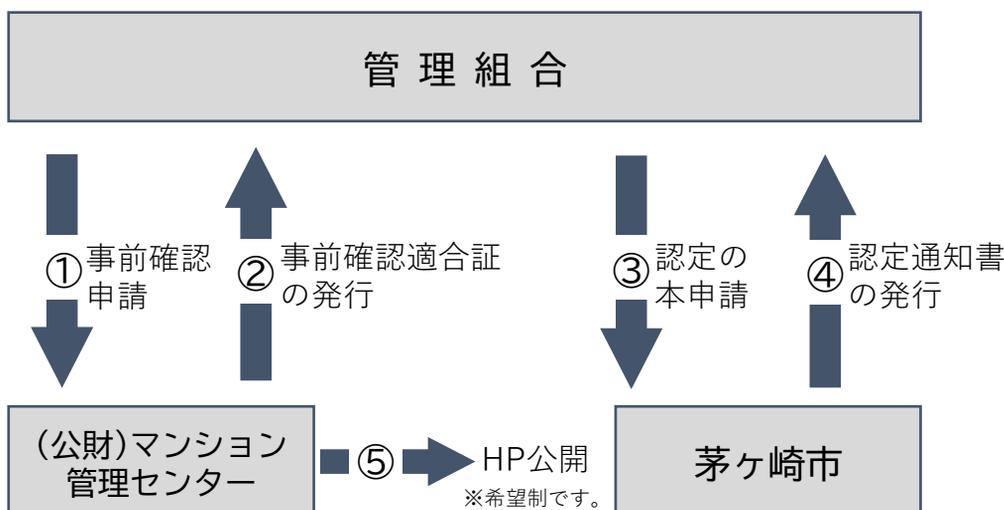
マンションの管理計画認定制度とは、国の定める認定基準を満たし、適切な管理が行われているマンションの管理計画を市が認定する制度です。



認定を受けることで期待されるメリット

- 住宅金融支援機構の【フラット35】やマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げの措置が講じられます。
- 住宅金融支援機構の【マンションすまい・る債】の利率の上乗せの措置が講じられます。
- 適正に管理されたマンションであることが市場において評価されます。
- 住人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。

申請の流れ



※申請等の手続きは、インターネット上の「管理計画認定手続支援システム」で行います。システムの利用には、費用がかかります。

※申請にあたっては、その旨を管理組合の総会（臨時総会含む）で決議を得る必要があります。

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、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

詳細は、市ホームページに公開している

「茅ヶ崎市マンション管理計画認定制度申請の手引き」をご覧ください。

茅ヶ崎市 マンション管理計画認定制度

検索

