

上田市マンション管理適正化推進計画 認定申請の手引き

上田市都市建設部住宅政策課

令和 8 年 3 月

目 次

1	マンション管理計画認定制度の概要	1
(1)	管理計画認定制度とは	1
(2)	認定を受けることによるメリット	1
(3)	認定の有効期間	2
2	上田市マンション管理計画認定基準	3
3	申請について	4
(1)	申請者	4
(2)	申請のフロー	4
(3)	必要書類	7
(4)	認定申請手数料	8
4	認定後について	9
(1)	公表の有無	9
(2)	管理計画の更新	9
(3)	管理計画の変更	9
(4)	その他の手続きについて	11
	(申請の取下げ、管理の取りやめ、軽微な変更、報告の徴収、改善命令、認定の取消し)	
5	相談窓口	13

1 マンション管理計画認定制度の概要

(1) 管理計画認定制度とは

マンション管理計画認定制度とは、令和4年(2022年)4月に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号。以下「法」という。)により、新たに創設された制度です。

マンションの管理計画について、管理方法、資金計画、管理組合の運営等の項目が基準を満たしていれば、上田市マンション適正化推進計画に基づき、適正な管理計画を有するマンション(「認定マンション」)として、上田市から認定を受けることができます。

(2) 認定を受けることによるメリット

認定を取得することで、次のような効果やメリットが期待できます。

- ・区分所有者のマンション管理に対する意識が高く保たれ、管理水準を維持・向上しやすくなる
- ・適正に管理されているマンションとして、市場で評価される
- ・適正に管理されているマンションが存在することで、管理組合による管理の適正化にむけた自主的な取組みが推進され、当該マンションが立地している地域の価値向上に繋がる

また、次のア～ウの場合において、(独)住宅金融支援機構から融資を受ける際の金利が優遇されます。

ア 認定マンションを取得(購入)する場合

【フラット35】維持保全型

- ・購入者が利用できるローンで、当初5年間の金利が0.25%引き下げられます。
- ・返済期間が最長50年となる、「フラット50」が利用可能になります。(令和7年10月から)

イ 共用部のリフォームを行う場合

【マンション共用部分リフォーム融資】

- ・管理組合が利用できる融資制度で、マンション管理計画が認定されていれば、金利が0.2%引き下げられます。
- マンションすまい・る債の積立てを行っていただければ、さらに金利の優遇があります。

ウ 修繕積立金の計画的な積み立てを行う場合

【マンションすまい・る債】

- ・管理組合が購入できる債券で、認定マンションの管理組合が購入する場合、利率が優遇されます。

また、建築後 20 年以上を経過している 10 戸以上のマンションで、かつ大規模修繕工事を過去に 1 回以上実施したマンションが長寿命化に資する大規模修繕工事を実施した場合、工事が終了した年の翌年度に限り、区分所有者に課される固定資産税が減額されます。(対象：居住用部分の 100 m²相当分を上限)

上記の認定を受けることによるメリットの情報は、令和 8 年 3 月時点のものを掲載しています。最新の情報は、国土交通省及び(独)住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。

(3) 認定の有効期間

認定を受けた日から 5 年間です。
5 年ごとに申請・更新を行うことで、認定の有効期間も更新されます。

2 上田市マンション管理計画認定基準

次の項目をすべて満たした管理計画を上田市が認定します。

国の基準と同じであり、上田市独自の追加基準はありません。

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(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

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

認定基準の詳細については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

3 申請について

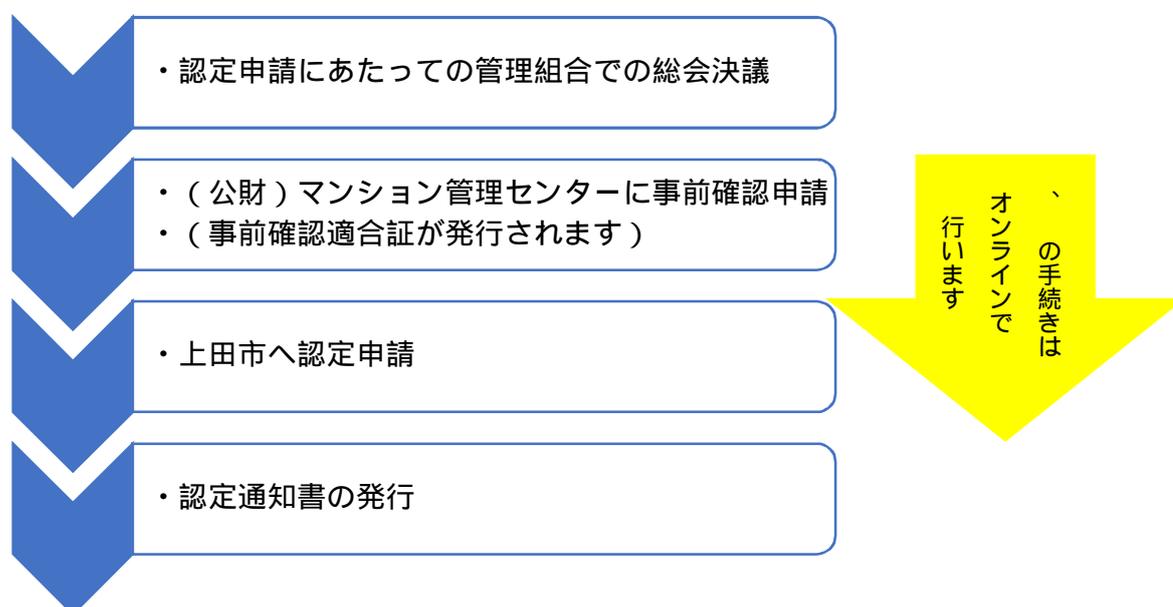
(1) 申請者

本制度は分譲マンションが対象となり、申請は管理組合の管理者等(1)が行います。マンション内に複数の管理組合がある場合(2)は、全体管理組合や団地管理組合の管理者等が申請者になります。

- 1：総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事
- 2：店舗など住宅の用途以外を含む「複合用途型マンション」や、一つの団地内に複数の建物が存在する「団地型マンション」の場合

(2) 申請のフロー

申請のフローは以下のとおりです。上田市では、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。



○「管理計画認定手続支援システム」の利用方法については、(公財)マンション管理センターへ直接お問い合わせください。

URL : https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html
TEL : 03-6261-1274
E-mail : shien-service@mankan.or.jp

認定申請にあたっての管理組合での総会決議
管理計画の認定申請にあたり、その旨をマンション管理組合の集会（総会）で事前に決議を得てください。

（公財）マンション管理センターに事前確認申請
総会決議後、作成した管理計画が認定基準を満たしているかどうか、（公財）マンション管理センターにて事前確認を行ってください。
事前確認から認定申請までの一連の手続きは、「管理計画認定手続支援サービス」を利用して行います。

（1）（公財）マンション管理センターに直接依頼する

お問い合わせ先：（公財）マンション管理センター
電話 03-6261-1274
E-mail shien-service@mankan.or.jp

（2）事前確認講習を修了したマンション管理士に直接依頼する

お問い合わせ先：（公財）マンション管理センター
電話 03-6261-1274
E-mail shien-service@mankan.or.jp

（3）管理委託先、またはマンション管理業協会に依頼する

お問い合わせ先：マンションの管理委託先の管理会社 または
（一社）マンション管理業協会
電話 03-3500-2721

（4）（一社）日本マンション管理士会連合会に依頼する

お問い合わせ先：（一社）日本マンション管理士会連合会
電話 03-5801-0843

事前確認には、審査料等の費用が必要です。
詳細につきましては、各お問い合わせ先へご確認ください。

事前確認により、マンション管理計画が基準を満たしていると認められると、（公財）マンション管理センターから管理組合に対し「事前確認適合証」が発行されます。

上田市へ認定申請

上田市への認定申請は、(公財)マンション管理センターのオンラインシステム「管理計画認定手続支援サービス」から行うことができます。

「管理計画認定手続支援サービス」上の「認定申請」ボタンをクリックすると、上田市への認定申請を行うことができます。

なお、計画認定に係る上田市独自の追加基準はありません。

認定通知書の発行

管理計画が認定基準に適合していることが確認できたのち、上田市から認定通知書を発行します。

なお、通知書の発行は上田市住宅政策課窓口にて行います。

認定されると認定完了メールが届き、システム上でも認定通知書(見本)がダウンロードできるようになりますが、正式な認定通知書ではありませんのでご注意ください。

(3) 必要書類

(公財)マンション管理センターへの事前確認時に必要な書類は、以下のとおりです。

提出書類	書類で確認する内容
1. 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の決議がされているか ・ 管理者等を選任することの決議(1)がされているか ・ 監事を置くことの決議(1)がされているか ・ 長期修繕計画の作成又は変更の決議(1)がされているか ・ 認定申請日の直前に集会(総会)が開催されているか(2)
2. 管理規約の写し	<p>以下について、管理規約で定められているか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急時等における専有部分への立ち入り ・ 修繕等の履歴情報の保管 ・ 管理組合の財務・管理に関する情報提供について
3. 貸借対照表及び収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議されているか(3) ・ 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分がされているか ・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないか
4. 直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金の滞納額が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金の3か月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内であるか
5. 長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> 作成又は見直しがこの7年以内に行われているか ・ 計画期間が30年以上、かつ計画期間の残存期間内に大規模修繕工事が2回以上行われているか(4) ・ 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないか ・ 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」(5)の内容に準拠して作成されているか ・ 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でないか(6) ・ 計画の最終年度において、借入金残高のない計画となっているか
6. 組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿の表明保証書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記の名簿を備えており、かつ年1回以上更新しているか

- 1 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の選任や監事の設置及び長期修繕計画の作成または変更を行ったことを証する書類（理事会の議事録の写しなど）の提出も必須です。
- 2 災害又は感染症の感染拡大等の対応として年 1 回以上集会を開催できなかった場合は、その状況が解消された後遅滞なく集会を招集していることが確認できる書類が必要となります。
- 3 当該直前の事業年度がない場合は、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書が必要となります。
- 4 マンションの除却その他の措置が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写しなどが必要となります。
- 5 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」については、国土交通省ホームページをご確認ください。
- 6 国土交通省の「修繕積立金ガイドライン」をもとに設定する水準を下回る場合は、専門家により作成された修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書が必要となります。

（４）認定申請手数料

（公財）マンション管理センターによる事前確認には、認定手続き支援サービス利用料や審査手数料などの費用が必要となります。

事前確認後、上田市への認定申請に係る手数料は無料です。

【参考】

（公財）マンション管理センターの「管理計画認定手続き支援サービス」のサービス利用料は、令和 8 年 3 月現在で 10,000 円です。

最新のサービス利用料は（公財）マンション管理センターへ、事前確認の審査料については事前確認の依頼先へご確認ください。

4 認定後について

(1) 公表の有無

申請の際、管理計画の認定を受けた旨を公表することに同意しているマンションは、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトにおいてマンション名・所在地・認定コードが公表されます。

(管理計画認定マンションの閲覧)

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

(2) 管理計画の更新

認定された管理計画については、5年ごとに更新を受けなければその効力を失います。

更新を希望する場合は、従前の認定の有効期間の満了日までに更新の認定申請を行ってください。

更新の認定申請に係る手続きは、新規の認定申請と同じです。

(3) 管理計画の変更

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を上田市の窓口へ提出してください。(新規及び更新の申請とは異なり、変更の申請は管理計画認定手続き支援サービスでは行えません。)

ただし、以下に示す「軽微な変更()」に該当する場合は、変更申請の必要はありませんが、別途届出が必要です。

【必要書類(各2部)】

ア 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一号の五)

イ 認定申請時の添付書類のうち、変更部分に関する部分が記載されたもの

【「軽微な変更」に該当するもの】

○長期修繕計画の内容変更で、次に掲げるもの

- ・マンションの修繕の内容又は実施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マンションの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をいう。)の変更を伴わないもの
- ・修繕資金計画の変更であって、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（総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事）を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更（新規の認定申請、更新申請や変更申請があった際に、管理者等であった者のすべてが管理者等でなくなる場合を除く。）

○監事の変更

○管理規約の変更であって、監事の職務及び管理規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの。

- ・ マンションの管理のために必要となる、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のできるとされた部分への立ち入りに関する事項
- ・ 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の作成及び保管に関する事項
- ・ 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

(4) その他の手続きについて

ア 申請の取下げ

認定申請又は認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、上田市の認定又は変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、上田市に届け出てください。

【必要書類】

- ・認定申請取下届（様式第1号） 1部

イ 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた方が、認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめようとする場合は、上田市に届け出てください。

【必要書類】

- ・認定マンションにおける管理を取りやめる旨の申出書（様式第2号） 2部
- ・認定通知書
- ・認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類
（管理計画の変更申請を受けたマンションは、以下の書類も併せてご提出ください）
- ・変更認定通知書
- ・変更認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類

ウ 軽微な変更

管理計画の認定を受けた方で、「軽微な変更」に該当する変更を行う場合は、上田市に届け出てください。

【必要書類】

- ・軽微な変更届（様式第4号）
- ・当初の認定申請時の添付書類のうち軽微な変更に係るもの

エ 報告の徴収

上田市から認定を受けたマンションの管理の状況について報告を求められた時は、次の様式により上田市に報告してください。

【必要書類】

- ・管理状況報告書（様式第6号）

オ 改善命令

管理計画の認定を受けた方が、認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。

カ 認定の取り消し

管理計画の認定を受けた方が、虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

5 相談窓口

内容	問い合わせ先（祝日、年末年始を除く）
認定の申請に関する事	上田市都市建設部住宅政策課 受付時間：月曜～金曜 午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分 電話番号：0268-23-5176 E-mail： jutaku@city.ueda.nagano.jp
マンション管理計画認定制度・マンション管理適正化法全般に関する事	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 受付時間：月曜～土曜 午前 10 時 00 分～午後 5 時 00 分 電話番号：03-5801-0858 URL： https://nikkanren.org/service/ninteisodan.html
管理計画認定手続き支援サービス（事前確認）に関する事	公益財団法人 マンション管理センター 受付時間：月曜～金曜 午前 9 時 30 分～午後 5 時 00 分 電話番号：03-6261-1274 URL： https://www.mankan.or.jp
マンション管理適正評価制度に関する事	一般社団法人 マンション管理業協会 受付時間：月曜～金曜 午前 9 時 00 分～午後 5 時 00 分 電話番号：03-3500-2721 URL： https://www.kanrikyo.or.jp
マンション管理適正化診断サービスに関する事	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 受付時間：月曜～金曜 午前 10 時 00 分～午後 5 時 00 分 電話番号：03-5801-0843 URL： https://www.nikkanren.org/
「フラット 35」 「マンション共用部分リフォーム融資」 「マンションすまい・る債」に関する事	独立行政法人 住宅金融支援機構 受付時間：月曜～金曜 午前 9 時 00 分～午後 5 時 00 分 電話番号：0120-0860-35（「フラット 35」） 048-650-2138（「マンション共用部分 リフォーム融資」） 0120-0860-23（「マンションすまい・る債」） URL： https://www.jhf.go.jp/