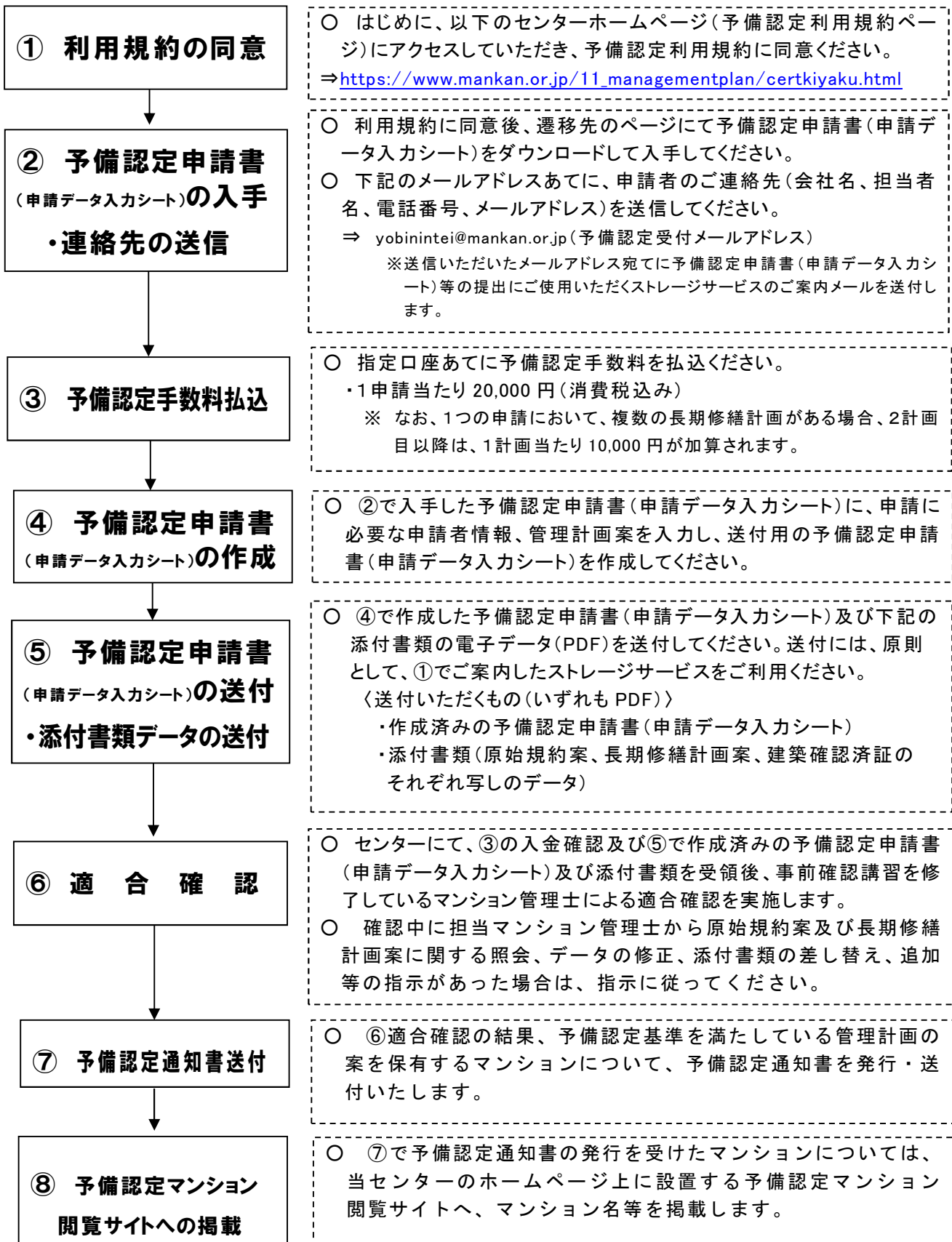


# 予備認定のご案内

公益財団法人 マンション管理センター  
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

# 申請から認定までの流れ

※センター：(公財)マンション管理センター。以下同じ。



# 1. 予備認定とは

マンションの適切な管理を行っていくためには、分譲時点での管理規約の案(原始規約案)や長期修繕計画の案の内容も重要であるため、国土交通省の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」において、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」(令和2年法律第62号)に基づくマンションの管理計画認定制度<sup>\*</sup>に加えて、「新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センター((公財)マンション管理センター)と連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある」とされています。

以上のことから、当センターでは、新築マンションの管理計画案を認定する仕組みとして予備認定を実施しています。

※マンション管理計画認定制度等の詳細につきましては、国土交通省の「マンション管理・再生ポータルサイト」(<https://2021mansionkan-web.com/>)をご確認ください。

## (1) 予備認定の概要

○分譲事業者や再開発事業等の事業施行者は、マンションの管理事務を受託する予定である者(管理会社等)と連名で、当該マンションの管理計画案の認定(予備認定)を当センターに申請<sup>\*</sup>することができます。

※ 事業施行者は次の区分となります。

- ・ 一般事業 : 事業の施行者であるマンション分譲事業者
- ・ 再開発事業 : 事業の施行者である再開発組合等(委託を受けたマンション分譲事業者を含む。)
- ・ 建替え事業 : 事業の施行者である建替え組合(委託を受けたマンション分譲事業者を含む。)

○マンション管理適正化法に基づくマンションの管理計画認定は、マンション管理適正化推進計画が作成されている地方公共団体<sup>\*</sup>の区域に限り申請することができますが、予備認定は、当該マンションが立地する地方公共団体におけるマンション管理適正化推進計画の作成状況にかかわらず、全国すべての地方公共団体において申請が可能です。なお、令和7年度以降を目途に、マンション管理適正化推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り予備認定を申請できることとする予定です。

※地方公共団体とは、市及び東京23区の区域内にあつては当該市や区、町村の区域内にあつては都道府県をいいます。ただし、法律の規定によりマンションの管理の適正化を推進する事務を行う町村の区域内にあつては当該町村をいいます。

○認定申請が行われた際には、当センターが実施する事前確認講習<sup>\*</sup>を修了したマンション管理士が、申請のあった管理計画案の内容を確認し、認定基準を満たしていると認められたものについて、当センターが予備認定通知書を発行します。

※予備認定の認定基準は、管理規約の設定後でなければ満たし得ない項目を除き、管理計画認定

制度の認定基準と同様のものとしているため、予備認定の基準への適合性の確認は事前確認講習の修了者が行うこととしています。

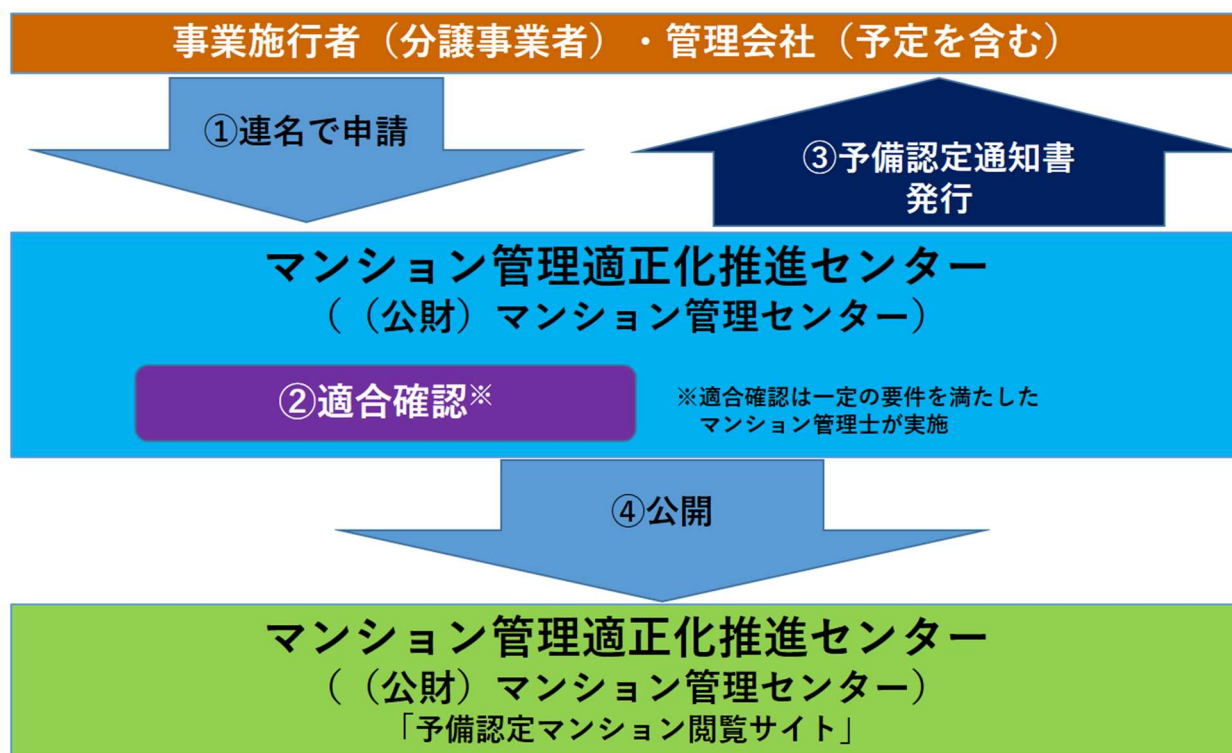
○予備認定を受けた新築マンションの名称及び所在地、予備認定日は、当センターの「予備認定マンション閲覧サイト」に掲載します。

○予備認定を受けた新築マンションについては、住宅金融支援機構の【フラット35】維持保全型の対象となり、【フラット35】の金利から当初5年間年 0.25%引き下げられます\*。

※さらに【フラット35】S(金利Aプラン)と併用した場合、【フラット35】の金利から当初5年間年 0.5%、6年目から10年目まで年 0.25%引下げとなり、【フラット35】S(金利Bプラン)と併用した場合は、【フラット35】の金利から当初10年間年 0.25%引下げとなります。

※住宅金融支援機構の【フラット35】維持保全型(予備認定マンション)として金利引き下げを適用するためには、【フラット35】維持保全型の基準に適合することを証する適合証明書(適合証明検査機関が交付)の提出が必要になります。詳しくは住宅金融支援機構の【フラット35】サイトをご確認ください。[https://www.flat35.com/topics/topics\\_20220218.html](https://www.flat35.com/topics/topics_20220218.html)

## 予備認定の手続の流れ



## (2) 予備認定の認定基準

予備認定の認定基準は次のとおりです。

※管理計画認定制度において、地方公共団体が独自に認定基準を設けている場合であつても、当該独自基準は予備認定の基準とはなりません。

認定基準	
(1)	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
(2)	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)	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」に準拠し作成されていること
②	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
③	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
④	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
⑤	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

## 2. 申請手続きについて

### (1) 予備認定利用規約の同意

センターホームページ(予備認定利用規約ページ)にアクセスし、予備認定利用規約に同意ください。

⇒ 予備認定利用規約ページ URL

[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/certkiyaku.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/certkiyaku.html)

### (2) 予備認定申請書(申請データ入力シート)の入手及び連絡先の送信

① 予備認定利用規約に同意後に遷移先のページにて予備認定申請書(申請データ入力シート)をダウンロードして入手してください。

② 予備認定申請書(申請データ入力シート)は1つの申請に1ファイル必要となります。複数のマンションを申請する場合は、予備認定申請書(申請データ入力シート)を複製してご利用ください。

※予備認定申請書(申請データ入力シート)は、予備認定利用規約に同意した申請者のみがお使いいただけます。他者への譲渡は禁止です。

③ 下記のメールアドレスあてに、申請者のご連絡先(会社名、担当者名、電話番号、メールアドレス)を送信してください。

⇒ yobinintei@mankan.or.jp(予備認定受付メールアドレス)

※送信いただいたメールアドレス宛てに予備認定申請書(申請データ入力シート)等の提出にご使用いただくストレージサービスのご案内メールを送付します。

### (3) 予備認定手数料の払込

① 予備認定の申請に当たって、以下の手数料を支払っていただく必要があります。

■ 予備認定手数料 : 1申請当たり 20,000 円(消費税込み)

なお、1つの申請において、複数の長期修繕計画がある場合、2計画目以降は、1計画当たり 10,000 円が加算されます。

(例:長期修繕計画が2計画ある場合:20,000円+10,000円=合計30,000円)

② 下記の指定口座あてに予備認定手数料を払込ください。

振込先	受取人	種別	店番	口座番号
三菱UFJ銀行 本店	公益財団法人マンション管理センター	普通	001	0902930

※ 振込手数料は、振込人負担となります。

❗ 振込名義人の欄には、**必ず、「会社名+マンション名」をご記入ください。**(例:カンリフドウサン マンカンマンション)

ご記入がなく、入金の確認ができない場合は受理できないことがありますので、マンション名を必ずご記入いただくようご注意ください。

なお、複数のマンションの管理計画を申請する場合で、一括での払込をご希望される場合は、下記へご連絡の上、別途申請マンション一覧表を作成し、ご提出願います。

《連絡先》

公益財団法人 マンション管理センター 企画部 予備認定係  
電話 03-6261-1274 FAX 03-3222-1520

(注)原則として、領収書は発行いたしません。

#### (4) 予備認定申請書(申請データ入力シート)の作成

- ① (2)で入手した予備認定申請書(申請データ入力シート)に、申請に必要な申請者情報、管理計画案を入力し、送付用の予備認定申請書(申請データ入力シート)を作成してください。
- ② 「Ⅲ. マンションの修繕その他の管理に係る資金計画」に記載する内容については、国が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を参考に記載(入力)してください。
- ③ 申請にあたっては、分譲事業者等の事業施行者と予定管理会社の連名により申請を行ってください。

※ 事業施行者は次の区分となります。

- ・ 一般事業 : 事業の施行者であるマンション分譲事業者
- ・ 再開発事業 : 事業の施行者である再開発組合等(委託を受けたマンション分譲事業者を含む。)
- ・ 建替え事業 : 事業の施行者である建替え組合(委託を受けたマンション分譲事

業者を含む。)

- ④ 申請者が複数の場合は、第五面及び第六面にすべての申請者を記載(入力)してください。共同事業者等で5社を越える場合は、第五面及び第六面を複製して作成してください。

## (5) 予備認定申請書(申請データ入力シート)・添付書類データの送付

- ① (4) で作成した予備認定申請書(申請データ入力シート)及び②の添付書類の電子データをセンターに送付してください。
- ② 添付書類の電子データは、以下のとおりです。(いずれもPDF形式で作成してください。)

- ・管理規約の案(原始規約案)
- ・長期修繕計画の案
- ・建築確認済証の写し

※以上3種類すべての電子データが必要となります。

※長期修繕計画の案が複数ある場合は、それぞれの審査が必要となりますので、すべての計画案について電子データを提出してください。

- ③ 予備認定申請書(申請データ入力シート)及び添付書類の電子データは、原則として、センターの用意するストレージサービスを利用して送信してください。  
ストレージサービスのURLとID・パスワードは、(1)の連絡先の送信時にお送りいただいた申請者のメールアドレス宛てにご案内メールをお送りいたします。

## (6) 適合確認

- ① センターにて、(3)の入金確認と(5)のデータを受領した後、センターは、事前確認講習を修了しているマンション管理士による適合確認を実施します。(適合確認は、センターから依頼するマンション管理士において行いますので、自社(貴社)のマンション管理士が行うことはできません。)



- ② 適合確認中に担当マンション管理士から、原始規約案及び長期修繕計画案に関する照会、データの修正、添付書類の差し替え、追加等の指示があった場合は、指示に従ってください。
- ③ 適合確認の結果、不適合になった場合又は②の指示に応じず予備認定されない場合において、既に払込済みの予備認定手数料の返還は致しません。
- ④ 適合確認の審査には、申請から1～2ヶ月程度\*の期間が必要となります。  
※あくまで目安です。申請件数の状況によっては流動的ですので、時間に余裕を持って申請ください。

## (7) 予備認定通知書送付

- ① (6)の適合確認の結果、予備認定基準を満たしている管理計画の案を保有するマンションについて、予備認定通知書を発行・送付いたします。
- ② 予備認定通知書は、【フラット35】維持保全型の金利引下げを受けるために必要となりますので、大切に取扱ってください。  
※【フラット35】維持保全型について、詳しくは住宅金融支援機構の【フラット35】サイト([https://www.flat35.com/topics/topics\\_20220218.html](https://www.flat35.com/topics/topics_20220218.html))をご確認ください。
- ③ 予備認定の効力に期限はありませんが、申請できるのは建築確認済証取得後から管理規約の効力が発生するまでとなります。管理規約の効力が発生した日以降の認定申請はできません。なお、予備認定から10年を経過した後に、下記(8)予備認定マンション閲覧サイトから削除致します。
- ④ 予備認定の取得後、管理規約の効力が発生する日の前日までの間に、原始規約案又は長期修繕計画案を変更(マンション名称の変更等軽微なものを除く。)しようとするときは、変更後の原始規約案及び長期修繕計画案を添えて予備認定の再申請が必要となります\*。再申請の場合は、改めて予備認定手数料の払込が必要となります。(既に払込済みの予備認定手数料は返還いたしません。)  
なお、マンションの名称又は所在地の確定による軽微な変更については、再申請によらず、センターへ届け出(任意書式)を行ってください。  
※予備認定を再申請した場合には、当初取得した予備認定は無効となります。また、再申請を行う場合は、当初の予備認定通知書(原本)をセンターに返却する必要があります。なお、変更や届出を怠った場合、認定を取り消す場合があるとともに、住宅金融支援機構の金利優遇を受けられなくなる場合がありますので、ご注意ください。

## (8) 予備認定マンション閲覧サイトへの掲載

- ① 予備認定を取得したマンションは、センターホームページ(予備認定ページ)  
([https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/precert.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/precert.html))の「予備認定マンション閲覧サイト」にてマンションの名称、所在地、予備認定日が公開されます。
- ② 予備認定が取り消された場合は、「予備認定マンション閲覧サイト」から削除いたします。

## (9) 広告表示方法について

分譲時のパンフレット等への広告表示については、以下の広告表示方法を遵守ください。

《広告表示例》

一般呼称	「管理計画案の予備認定取得済マンション」
必ず表示してください	「管理計画案の予備認定取得済マンション」 当マンションは、公益財団法人マンション管理センター(国土交通大臣指定マンション管理適正化推進センター)から管理計画の案について予備認定を取得したマンションです。
任意で表示できます	予備認定とは、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3年国土交通省告示第1286号)」を踏まえて、公益財団法人マンション管理センター(国土交通大臣指定マンション管理適正化推進センター)が、新築マンションを対象とした管理計画の案を認定し、認定されたマンションの名称等を「予備認定マンション閲覧サイト」で公開するものです。

### 【ご注意】

- ・上記広告は、予備認定通知書を取得した後に有効となります。
- ・虚偽の申請等により予備認定が取り消された場合は、広告表示することはできません。

## (10) サンプル調査について

予備認定を受けたマンションについては、適合確認の適正性を確保する観点から、事後的に抽出して当該マンションの適合確認を行ったマンション管理士とは別のマンション管理士によるサンプル調査を実施します。

なお、サンプル調査の結果、認定基準を満たしていないことが判明した場合には、予

備認定を取り消します。

## (11)その他

予備認定の申請対象エリアは当面全国が対象となりますが、令和7年度以降を目途に推進計画を作成した地区に限ることとしています。最新の情報はセンターホームページでご案内いたしますので、そちらでご確認ください。

([https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/precert.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/precert.html))

### 3. 申請に当たっての承諾事項

---

申請者は、以下の内容を確認し、すべての項目に同意の上、申請してください。

- ① 「予備認定のご案内」(本冊子)、「予備認定利用規約」を承諾の上、申請すること。
- ② 事業施行者(分譲事業者等)と予定管理会社の連名で申請すること。
- ③ 申請者が申請できる期間は、建築確認済証取得後から管理規約の効力が発生する日の前日までであること。
- ④ 適合確認の結果、認定の取得に至らなかった場合においても、払込済みの予備認定手数料については返金しないこと。
- ⑤ 認定取得後に、住宅金融支援機構のフラット 35 の金利優遇措置を受けられなかったことによる損害について、センターは責を負わないこと。また、この場合にセンターは予備認定手数料の返金を行わないこと。
- ⑥ 予備認定を取得したマンションの名称、所在地、予備認定日をセンターが「予備認定マンション閲覧サイト」で公開すること。
- ⑦ 予備認定の取得後に、原始規約案や長期修繕計画案に変更があつて認定基準を満たさなくなったことが発覚した場合、センターが当該認定の取り消しを行う場合があること。
- ⑧ 認定基準に係る内容に変更があつた場合は、予備認定の取り直し(再申請)が必要であること。また、その際、既に取得済みの「予備認定通知書」をセンターに返却すること。
- ⑨ マンションの名称や所在地が変更になった場合は、必ずセンターに「届出」をすること。
- ⑩ 虚偽の申請等、不正が発覚した場合は、センターは、予備認定を取り消した上で、会社名等を公表する場合があること。
- ⑪ 販売上の広告表示については、「2. 申請手続きについて」の「(9) 広告表示方法について」を遵守すること。

## 個人情報の取扱いについて

収集した個人情報は、法定講習終了後も公益財団法人マンション管理センターにおいて保有します。  
これらの情報は、以下の個人情報保護方針(抜粋)の通り、統計資料の作成等法定講習事務を適正かつ円滑に実施する目的のみに利用するとともに、適正に管理をいたします。

### 公益財団法人マンション管理センター 個人情報保護方針 (抜粋)

公益財団法人マンション管理センター(以下「センター」といいます。)は、個人情報の保護に関する方針を次のとおり定めます。  
なお、本方針中の個人情報に係る用語の定義は、個人情報の保護に関する法律(以下「個人情報保護法」といいます。)その他の関係法令によります。

#### 1 関係法令・ガイドライン等の遵守

センターでは、個人情報保護法及び個人情報保護委員会の定めるガイドラインその他の関係法令並びに公益財団法人マンション管理センター個人情報保護規程を遵守し、個人情報を適法かつ適正に取り扱います。

#### 2 個人情報の取得

センターは、個人情報を適法かつ適正な手段により取得します。

#### 3 個人情報の利用目的

センターは、「マンション管理士試験」、「マンション管理士法定講習」、「管理計画認定手続支援サービス」、「予備認定」、「事前確認講習」、「債務保証」、「セミナー等の受講」、「マンション管理に関する相談」、「マンション管理サポートネットの利用」、「マンション管理センター通信の購読」、「書籍の購入」、「マンション管理センターメールマガジンの会員登録」及び「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの利用」の申込の受付の際に取得した個人情報並びに「マンション管理士登録」、「マンション管理士証交付依頼」、「マンションみらいネット登録」、「マンションみらいネット登録補助者の名簿登録」及び「管理組合登録」の受付の際に取得した個人情報並びにその他業務上取得した個人情報につきまして、次の各項の利用目的の範囲内又はその取得状況から明らかである利用目的の範囲内で利用し、ご本人の同意がある場合又は法令で認められている場合を除き、他の目的で利用しません。

##### (1)～(2) (略)

(3) 管理計画認定手続支援サービスの手続きの各段階においてセンターが取得した管理組合役員の氏名、住所、連絡先等の個人情報は、当該管理計画認定手続支援サービスを適正かつ円滑に遂行するために利用します。

(4) 予備認定の手続の各段階においてセンターが取得した申請者の氏名、住所、連絡先等の個人情報は、予備認定を適正かつ円滑に遂行するために利用します。

(5) 事前確認講習の申込の際にセンターが取得した本人の氏名、住所等の個人情報は、当該講習業務を適正かつ円滑に遂行するために利用します。

##### (6)～(19) (略)

#### 4 個人データの委託

センターは、業務を円滑に進めるため、個人データの取扱いを委託する場合があります。ただし、委託する個人データは、委託する業務を遂行するのに必要最小限の情報に限定します。

#### 5 個人データの第三者提供

センターは、ご本人の事前同意がある場合又は法令で認められている場合を除き、個人データを第三者(委託先を除きます。)に提供しません。

#### 6 個人データの管理

##### (1) データ内容の正確性の確保

センターは、利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つとともに、利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めます。

##### (2) 安全管理措置

センターは、個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じます。

##### (3) 従業者の監督

センターは、個人データを従業者に取り扱わせるに当たっては、個人情報の適正な取扱いを周知徹底するとともに適正な教育を行い、必要かつ適切な監督を行います。

##### (4) 委託先の監督

センターは、個人データの取扱いを委託する場合には、委託先には適切な安全管理措置を講じている者を選定し、委託先に対し必要かつ適切な監督を行います。

#### 7 保有個人データに関する受付

(1) ご本人又は代理人から保有個人データの利用目的の通知のお求めがあったときは、次の場合を除き、遅滞なく通知いたします。

- ① ご本人が識別される保有個人データの利用目的が明らかな場合
- ② ご本人又は第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合
- ③ センターの権利又は正当な利益を害するおそれがある場合
- ④ 国の機関又は地方公共団体が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがある場合

(2) ご本人又は代理人から保有個人データの開示のお求めがあった場合には、次の場合を除き、遅滞なく通知いたします。

- ① ご本人又は第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合
- ② センターの業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがある場合
- ③ 法令に違反することとなる場合

(3) ご本人又は代理人から保有個人データの訂正、追加又は削除のお求めがあった場合には、遅滞なく調査を行い、その結果に基づき適正な対応を行います。

(4) ご本人又は代理人から保有個人データの利用の停止又は消去のお求めがあった場合に、お求めに理由があることが判明したときは、適正な対応を行います。

(5) ご本人又は代理人から保有個人データが個人情報保護法に違反して第三者に提供されているという理由によって当該第三者への提供の停止のお求めがあった場合に、お求めに理由があることが判明したときは、適正な対応を行います。

(6) 前5項のお求めの場合には、センター所定の申請書に必要事項をご記入の上、申請書記載の書類と合わせて、8に記載のセンター窓口までご来訪の上ご提出又はご送付ください。前5項のお求めに当たりご提供いただいた個人情報は、ご本人又は代理人からのお

求めに対応する目的で使用し、厳重に保管いたします。なお、申請書及び申請書記載の根拠書類（添付書類）につきましては、返送しませんのでご了承ください。

8 (略)

9 本方針の改定について

センターは、本方針の内容を適宜見直し、必要に応じて変更することがあります。その場合、改定版の公表の日から変更後の方針が適用されることとなります。

## お問い合わせ先

---

### ○ 予備認定に関するお問い合わせ先

〒101-0003

東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階  
公益財団法人 マンション管理センター 企画部 予備認定係  
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

TEL : (03) 6261-1274 FAX : (03) 3222-1520

(公財)マンション管理センターホームページ (予備認定ページ)  
[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/precert.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/precert.html)