

「予備認定」の創設について

当センターでは、国土交通大臣が定めた「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」に基づいて、令和4年4月より、新築マンションの管理計画案を認定する仕組み(予備認定)を創設します。

1. 目的

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や長期修繕計画の案の内容も重要であるため、「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」においては、「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※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。

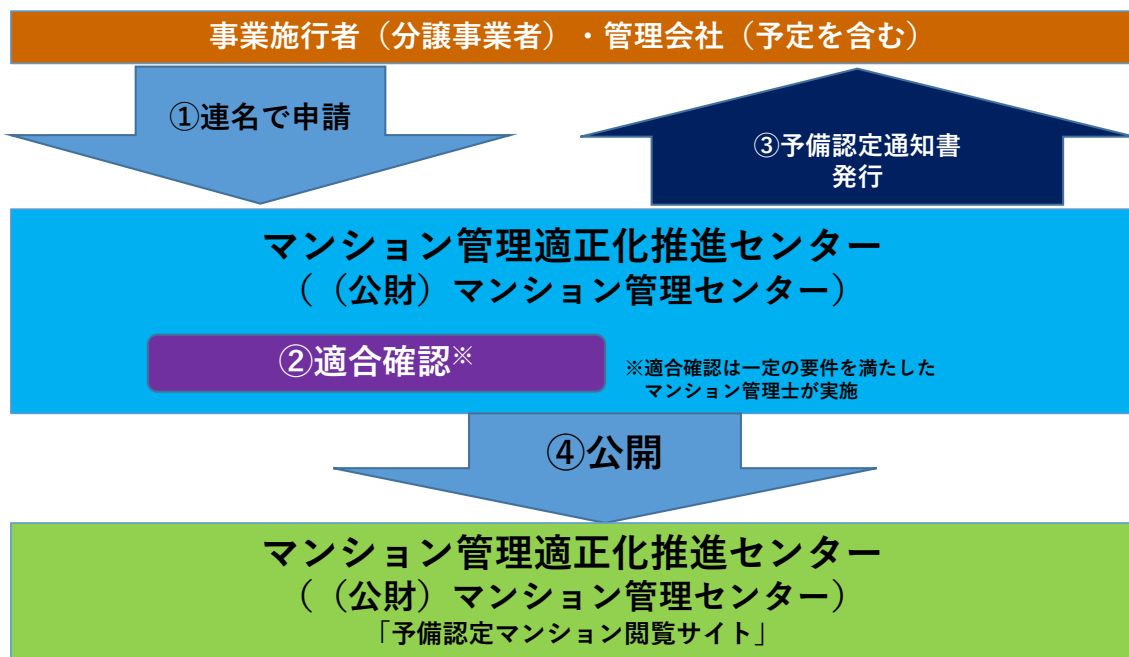
これを受けて、当センターにおいて、新築マンションの管理計画案を認定する仕組み(予備認定)を令和4年4月1日より創設します。

※ 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。

2. 予備認定の概要等について

予備認定の手続の流れ



①予備認定の概要

○分譲事業者や再開発事業等の施行事業者は、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することができます。

○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[※]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区の区域内にあっては当該市や区、町村の区域内にあっ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っ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[※]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、当センターが定めた基準を満たしているとされたものについて、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、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は、当センターの「予備認定マンション閲覧サイト」に当該マンションの名称等を掲載します。

○予備認定を受けた新築マンションは、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。

[※] 【フラット35】維持保全型として金利引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の取得が必要になります。【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)をご確認ください。

②予備認定の認定基準

○予備認定の認定基準は別表のとおりです。

[※] 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っても、当該独自基準は予備認定の基準とはなりません。

③手数料について

申請者は、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)

3. サービスの開始時期

令和4年4月1日より申請受付開始予定。

【本件に関するお問い合わせ先】

公益財団法人 マンション管理センター (マンション管理適正化推進センター)

企画部 小北、平野

TEL: (03) 6261-1274

(公財)マンション管理センターホームページ

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

(表) 管理計画認定制度及び予備認定の認定基準

管理計画認定制度の認定基準		※ 予備認定の認定基準
(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ヶ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會にて決議されていること	△ ※ 前段の「様式」準拠のみ該当
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	—

※ 地方公共団体が独自基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。