

令和6年9月2日（月）
（公財）マンション管理センター

「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会（第2回）」を開催します

～（公財）マンション管理センターによる予備認定基準の見直しについて検討します～

令和6年6月7日に国土交通省「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」により「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が公表されたことを踏まえ、国土交通省のご協力の下に、同ワーキンググループのメンバーである有識者により、（公財）マンション管理センターによる予備認定（※）の基準の見直し（追加項目、適用関係等）についての検討を行っていただきます。

※「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9月28日国土交通省告示）において、「国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、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。」とされたことを踏まえ、新築マンションの分譲業者等が作成した適切な 原始管理規約案や長期修繕計画案を（公財）マンション管理センターが認定する制度。

1. 開催日時 令和6年9月6日（金）10：00～12：00
2. 場所 日本教育会館7階 707会議室
〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2-6-2 道案内専用電話 03-3230-2833
神保町駅徒歩5分/ 竹橋駅 徒歩5分 / 九段下駅 徒歩7分
3. 議事
 - （1）予備認定マンション（令和5年度分）における外部管理者方式の状況
 - （2）各委員からのご意見（概要）
 - （3）予備認定基準の見直しに関する論点について
 - （4）今後の進め方（案）
4. 報道取材への対応
 - （1）会議は非公開で行いますが、報道関係者に限り、会議冒頭（議事に入るまで）のみ撮影可能です。冒頭撮影をご希望の場合は、事前登録が必要です。下記メール先にご連絡願います。
 - （2）会議終了後、13：30より、次の場所において、資料配付及び記者ブリーフィングを行います。記者ブリーフィングの参加をご希望の場合も、事前登録が必要です。下記メール先にご連絡願います。
 - 岩波書店一ツ橋ビル 地下1会議室
〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2-5-5
神保町駅 徒歩2分 / 竹橋駅 徒歩9分 / 九段下駅 徒歩8分
 - （3）後日、（公財）マンション管理センターのホームページに会議資料及び議事要旨を掲載します。

【問い合わせ先】 （公財）マンション管理センター企画部 武居・平野
電話 03（3222）1518 FAX 03（3222）1520
E-mail: takei-a@mankan.or.jp hirano@mankan.or.jp

外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会の設置について

(公財)マンション管理センター

1. 趣旨

令和6年6月7日に国土交通省「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」により「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」(令和6年6月7日公表)が公表されたことを踏まえ、国土交通省のご協力の下に、同ワーキンググループのメンバーである有識者により、(公財)マンション管理センターによる予備認定(※)の基準の見直し(追加項目、適用関係等)について検討を行っていた。

※「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」(令和3年9月28日国土交通省告示)において、「国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、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。」とされたことを踏まえ、新築マンションの分譲業者等が作成した適切な原始管理規約案や長期修繕計画案を(公財)マンション管理センターが認定する制度

2. 検討会構成メンバー(◎は座長)

- | | |
|---------|--|
| ◎ 鎌野 邦樹 | 早稲田大学名誉教授 |
| 齊藤 広子 | 横浜市立大学国際教養学部教授 |
| 戎 正晴 | 戎・太田法律事務所 弁護士 |
| 香川 希理 | 香川総合法律事務所 弁護士 |
| 瀬下 義浩 | 一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長 |
| 伊藤 智恵子 | 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会理事
(特定非営利活動法人集合住宅管理組合センター代表理事) |
| 小西 英輔 | 一般社団法人マンション管理業協会専門委員 |
| 富士原 和彦 | 一般社団法人不動産協会事務局長代理 |

3. スケジュール

令和6年7月より9月下旬頃を目途に、2～3回程度開催

4. 運営方法

- (1) 検討会の議事は非公開とするが、冒頭撮影を可とするほか、会議資料は原則として公開する(座長の判断により一部非公開とすることがある。)。また、検討会の議事概要については、委員に確認の上、(公財)マンション管理センターのホームページにおいて公開する。
- (2) その他、検討会の運営に関し必要な事項は、座長が定める。

5. 事務局

検討会の事務局は、国土交通省住宅局の協力を得ながら、(公財)マンション管理センターが担当する。

予備認定制度の概要

令和 6 年 9 月

(公財)マンション管理センター

1. 予備認定制度の概要

マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、「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9月28日国土交通省告示)を踏まえ、新築マンションの分譲業者等が作成した適切な原始管理規約案や長期修繕計画案を(公財)マンション管理センターが認定する制度。

【参考】「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」七2より

「国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、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と連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。」

2. 制度発足時期

令和4年4月1日

3. 認定数※

令和4年度 653件

令和5年度 569件

令和6年度 321件

※令和6年8月末時点においてマンション管理センターホームページにて公表している認定数

4. 予備認定の基準

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。

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会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次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。

5. 予備認定の手続きの流れ



6. 予備認定を受けたマンションに講じられる措置

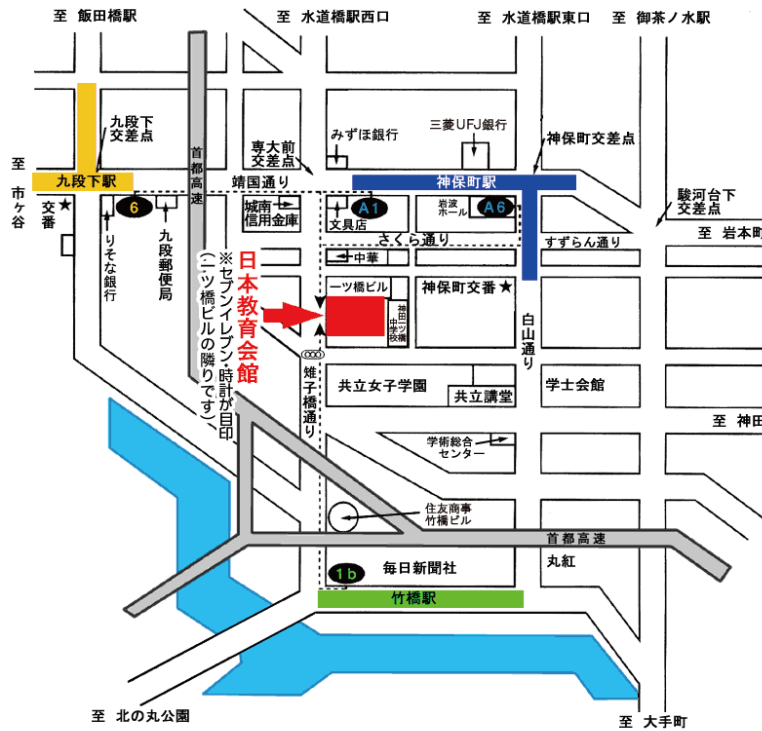
- (1) 予備認定を受けた新築マンションは、住宅金融支援機構の【フラット35】維持保全型の対象となり、【フラット35】の金利から当初5年間年 0.25%引き下げられる等の措置が講じられる。
- (2) 予備認定を受けた施設建築物の整備を含む市街地再開発事業において、社会資本整備総合交付金事業等に基づいて国庫補助を行う場合、土地整備費及び共同施設整備費について、国費を算定する上で最大 1.2 倍の嵩上げが認められている。

7. 予備認定手数料

1申請当たり 50,000 円 (10%対象、内消費税額 4,545 円)

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 (10%対象、内消費税額 909 円) が加算される。

●第2回 外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会 会場
 東京都千代田区一ツ橋2-6-2 日本教育会館7階 707会議室



●記者ブリーフィング 会場
 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 地下1階会議室

