

予備認定制度の基準の見直しについて

令和6年10月11日
(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（以下、「ガイドライン」という。）」が公表されたことを踏まえ、国土交通省のご協力の下に、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、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制度（※）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きた。

この度、同検討会から、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会とりまとめ」として予備認定制度の基準の見直し等が提言され、これを受け、(公財)マンション管理センターでは、予備認定制度の基準の見直しを行う。

※「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. 予備認定制度の基準の見直しについて

(1) 基準の見直しの考え方

予備認定基準の見直しに当たっては、ガイドラインを踏まえ、さらに次のような点を考慮し、緊急的に措置すべき事項に絞り込み、現在の予備認定基準に追加する項目を選定した。

- ① 予備認定制度と管理計画認定制度の認定基準が、枠組み等のレベルで大きく相違することは望ましくないと考えられること。
- ② 基準改正が過大なものとなると、関係各方面の理解・協力の確保が難航する可能性が生じること。

(2) 具体的追加項目

現在の予備認定基準に次の5項目を追加する。また、これらの追加項目は、外部管理者方式以外の管理方式にも適用する。現在の予備認定基準との比較表については、別紙のとおり。

① 管理者の選任及び任期（標準管理規約第35条及び第36条関係）

- ・管理規約（案）において、総会で管理者が選任されること及び管理者の任期（2年以内）が定められていること。
- ・なお、管理規約（案）において、総会で管理者が選任されること及び管理者の任期を定めた上で、

附則（経過措置）において、入居開始から概ね1年以内に開催される総会までの間の暫定的な管理者を定めることは可とする。ただし、当該期間中の管理者の解任を実質的に困難にする規定となっていないことを要する。

② 監事の選任及び任期（標準管理規約第35条及び第36条関係）

- ・管理規約（案）において、総会で監事が選任されること及び監事の任期（2年以内）が定められていること。

③ 利益相反取引の制限（標準管理規約第37条の2関係）

- ・管理規約（案）において、標準管理規約第37条の2に準じた管理者及び監事の利益相反取引の防止規定（ただし、理事会のない外部管理者方式の場合、「理事会」は「総会」に、「役員」は「管理者又は監事」に修正）が定められていること。

④ 組合員の総会招集権（標準管理規約第44条関係）

- ・管理規約（案）において、標準管理規約と同一の条件（組合員数又は議決権数の要件については5分の1より少ない数を含む。）の組合員による総会招集権が明記されており、かつ、組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性のある要件（例：印鑑証明書の提出等）の規定がないこと。

⑤ 総会の議決事項（標準管理規約第48条関係）

- ・管理規約（案）において、標準管理規約で総会議決事項とされているすべての事項が総会の議決事項となっていること。

3. 適用日

令和7年2月1日以降の予備認定の申込み受付分から適用するものとする。

※ 予備認定申請書の第一面にある「申請書の提出日」が令和7年2月1日以降となっており、予備認定申込み提出書類が完備していること及び予備認定手数料が振り込まれたことを（公財）マンション管理センター企画部予備認定係が確認できた日を以て予備認定の申込み受付日とする。

※ なお、令和7年1月31日以前に、予備認定申請書の第一面にある「申請書の提出日」において、令和7年2月1日など未来日を記載して申請された案件は無効とする。

4. 広告表示

現在の予備認定基準（適用日以前の予備認定基準（以下、「旧基準」という。））で認定を受けたマンションの分譲時におけるパンフレット等への広告表示については、一般呼称として、「管理計画案の予備認定取得済マンション」の表示を認めている。

適用日以降の見直し後の基準（以下、「新基準」という。）により認定を受けたマンションについては、新基準によるものであることを外形的に明らかにするため、広告表示する場合に、「管理計画案の予備認定取得済みマンション（令和7年2月1日基準）」と表示することを認めることとする。

5. その他

- (1) 今回追加する予備認定基準の具体的な運用については、10月下旬を目処にガイドラインを作成し、公表する。
- (2) 旧基準または新基準で予備認定を受けた新築マンションは、適用日以降も、引き続き住宅金融支援機構の【フラット35】維持保全型として、金利引き下げの対象となる見込み。

以上

予備認定基準（現行）		予備認定基準（改正）	
		(1) 管理組合の運営	
		①	・管理規約（案）において、総会で管理者が選任されること及び管理者の任期（2年以内）が定められていること ・なお、管理規約（案）において、「総会で管理者が選任されること及び管理者の任期」を定めた上で、附則（経過措置）において、入居開始から概ね1年以内に開催される総会までの間の暫定的な管理者を定めることは可とする。ただし、当該期間中の管理者の解任を実質的に困難にする規定となっていないことを要する
		②	・管理規約（案）において、総会で監事が選任されること及び監事の任期（2年以内）が定められていること
		③	・管理規約（案）において、標準管理規約第37条の2に準じた管理者及び監事の利益相反取引の防止規定（ただし、理事会のない外部管理者方式の場合、「理事会」は「総会」に、「役員」は「管理者又は監事」に修正）が定められていること
		④	・管理規約（案）において、標準管理規約と同一の条件（組合員数又は議決権数の要件については5分の1より少ない数を含む。）の組合員による総会招集権が明記されており、かつ、組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性のある要件（例：印鑑証明書の提出等）の規定がないこと
		⑤	・管理規約（案）において、標準管理規約で総会議決事項とされているすべての事項が総会の議決事項となっていること
(1) 管理規約		(2) 管理規約(案)	
①	・管理規約が作成されていること	①	・管理規約(案)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ど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	②	・マンションの適切な管理のため、管理規約(案)において災害等の緊急時や管理上必要など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	・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(案)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		(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	①	・管理規約(案)において、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る旨定められていること
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	②	・管理規約(案)において、修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない旨定められていること
(3) 長期修繕計画の作成及び見直し等		(4) 長期修繕計画(案)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」に準拠して作成されていること	①	・長期修繕計画(案)が「長期修繕計画標準様式」に準拠して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	②	・長期修繕計画(案)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次的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	③	・長期修繕計画(案)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
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	④	・長期修繕計画(案)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	⑤	・長期修繕計画(案)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
※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。			