

●予備認定Q & A（事業施行者向け）

Q1. 制度の概要を教えてください。

令和4年4月に施行されたマンション管理適正化改正法に基づく管理計画認定制度とは別に、分譲時点から適切な管理を確保しうる管理規約の原案や長期修繕計画の案を定めておくことも重要であるため、国は「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）」の中で、「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」と定めています。

これを受けて、当センターにおいて、令和4年4月から新築マンションを対象とした認定の仕組み（予備認定）を導入したものです。

Q2. 認定基準を教えてください。

以下のとおりです。

予備認定基準（令和7年2月1日基準）	
(1)	管理組合の運営
①	<ul style="list-style-type: none"> 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（2年以内）」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 ※理事長が管理者となる理事会方式の場合は、総会で理事が選任され、理事会において理事長が選任されること
②	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
(2)	管理規約（案）
①	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約（案）が作成されていること
②	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

(3)	管理組合の経理
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	・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
(4)	長期修繕計画(案)の作成及び見直し等
①	・長期修繕計画(案)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(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(案)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(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(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
(注) 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。	

Q3. 適合確認とは何ですか。

適合確認とは、予備認定基準（令和7年2月1日基準）の（1）については、当センターが公表した「予備認定基準（令和7年2月1日基準）における追加基準項目に関する事務運用指針」、また、（2）以降については、国交省が公表した「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」に則り、当該マンションの管理規約案や長期修繕計画案などが適合しているか否かを確認する審査です。適合確認は、当センターが行います。

Q4. 自社のマンション管理士に適合確認を行わせることはできますか。

適合確認は、当センターにおいて行いますので、自社のマンション管理士が行うことはできません。

Q5. 誰が申請できるのですか。

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（注）していただくことになります。

（注）申請主体は次の区分によります。

- ・一般事業：事業の施行者であるマンション分譲会社（予定管理会社と連名により申請）

- 再開発事業：事業の施行者である再開発組合等（委託により、マンション分譲会社が予定管理会社と連名により申請する場合を含む。）
- 建替え事業：事業の施行者である建替え組合（委託により、マンション分譲会社が予定管理会社と連名により申請する場合を含む。）

Q6. 認定申請するにはどうしたらよいのですか。

分譲事業者等の事業施行者と予定管理会社との連名で当センターへ予備認定申請を行います。申請方法は、利用料金の支払とともに『予備認定申請書』（Excel 形式で提出。）及び添付書類（『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）（添付書類は、いずれも PDF 形式で提出。）を提出していただきます。

Q7. 誰が認定するのですか。

（公財）マンション管理センターが行う認定になります。

Q8. 予備認定の申請から通知書発行までの目安はどのくらいですか。

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。なお、審査の開始は予備認定手数料の払込の確認と申請書の提出の両方が確認された後となります。申請書を提出していても予備認定手数料が支払われていない場合は審査を開始しませんのでご注意ください。

※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。

Q9. いつから申請が可能ですか。また、いつまで申請できますか。

申請受付期間は、建築確認済証取得後から管理規約の効力が発生するまでとなります。規約の効力発生時点は、標準管理規約（単棟型）コメントに則し「原則として最初に住戸の引き渡しがあった時」とします。

Q10. 認定されるとどんなメリットがあるのですか。

センターの予備認定通知書の発行を受けた分譲事業者等は、当該マンションの分譲時に購入者が利用する「フラット35」（住宅金融支援機構が民間金融機関と共同で提供する長期固定金利の住宅ローン）の金利優遇措置を受けられます。詳しくは、住宅金融支援機構のHPをご確認ください。https://www.flat35.com/topics/topics_20220218.html

また、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 倍の高上げを認めています。算定にあたっての留意点等もありますので、詳しくは地方公共団体にお問い合わせください。

Q11. 「予備認定マンション閲覧サイト」とは何ですか。

予備認定を受けたマンションの名称、住所及び予備認定日を当センターが一般に公開する運営サイトです。

Q12. 認定に期限はありますか。

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。管理組合発足後の認定申請はできません。なお、一定年数経過後、上記閲覧サイトから削除致します。

Q13. 認定取得にあたって費用は発生しますか。

予備認定の利用には、以下の手数料が必要となります。(いずれも消費税込み。令和6年4月1日以降の予備認定申請書受領分より適用。)

■予備認定手数料：1申請当たり 50,000 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 円が加算されます。

(例：長期修繕計画が 2 計画ある場合：50,000 円+10,000 円
=合計 60,000 円)

Q14. 領収書は発行してもらえますか。

センターにて入金確認後、申請者のメールアドレス宛てに領収書 (PDF 形式) を送信させていただきます。

Q15. 長期修繕計画案において、均等方式と段階方式の2パターンを作成している場合や、修繕積立金の引き上げパターンを複数作成している場合、長期修繕計画案の数はどのようになりますか。

複数の計画数があるものとします。例えば、2パターン作成している場合の予備認定手数料は50,000円+10,000円=60,000円 (消費税込み) となります。

Q16. 管理計画案を確認する書類 (添付書類) とはどんなものですか。

原始規約案や長期修繕計画案等、建築確認済証の写しになります。

Q17. 複合用途型の場合、店舗部分は認定対象となりますか。

予備認定の認定対象となる管理計画案の範囲は、全体共用部分（店舗負担部分除く）及び住宅一部共用部分に関する部分となりますので、修繕積立金等の算出の際には店舗一部共用部分を除いて計算してください。

Q18. 複数の修繕積立金の徴収パターンのうち、一時金を徴収することになっている場合など基準に適合しないパターンが含まれている場合はどうなりますか。

修繕積立金の徴収パターンのうち一部でも基準に適合しない場合は、認定は受けられません。

Q19. 管理費の余剰金を修繕積立金に繰り入れできる旨を記載した管理規約案は、区分経理及び他会計充当の基準に抵触してしまいますか。

管理費会計から修繕積立金会計への繰り入れは他会計の充当には該当しません。

なお、予備認定基準は管理計画認定基準に準じているため、基準の考え方に関しては国が設置している以下の問い合わせ先にご相談ください。

●マンション管理計画認定制度相談ダイヤル●

（運営：一般社団法人 日本マンション管理士会連合会）

受付時間 10：00～17：00（日祝休日、年末年始除く）

電話 03-5801-0858

Q20. 予備認定取得後、更新手続は必要ですか。

予備認定は、新築分譲時点の管理計画案について認定を行っており、更新手続は不要です。（分譲後は、管理組合が地方公共団体の管理計画認定を取得することになります。）

Q21. 認定に期限はありますか。

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。なお、一定年数経過後、「予備認定マンション閲覧サイト」から削除致します。

Q22. 申請内容に変更があった場合は、いつまでに何をすれば良いですか。また、変更の届出を怠った場合、何かペナルティはありますか。

予備認定の取得後、管理規約が成立するまでの間に、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*。

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、センターへ届け出を行うものとします。

※ 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、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。

Q23. 分譲時のパンフレット等に「予備認定取得マンション」の表示をして販売しても良いですか。

以下の表示をお願いいたします。

≪ 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」（令和7年2月1日基準）
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」（令和7年2月1日基準） 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。

Q24. サンプリング調査とは何ですか。

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、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リング調査を事後的に実施します。

なお、サンプリング調査の結果、不適切なものがあつた場合で認定基準を満たしていない場合には、予備認定を取り消します。