

予備認定 (令和7年2月1日基準) 申請時 基準適合確認簡易チェックリスト

(「最初の引渡予定日」が令和8年3月31日以前の場合用)

マンション名	
--------	--

※以下、「標準管理規約」の表記については、「令和7年10月改正前の標準管理規約 (単棟型)」をいう。

<p>1. 管理組合の運営 この基準の詳細については、マンション管理センターのホームページに掲載している「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」を参照すること。</p>		適合確認 チェック欄
<p>(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)</p> <p>【基準】</p> <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 <p>※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</p> <p style="text-align: right;">管理規約(案) () 条に記載</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>(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)</p> <p>【基準】</p> <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 <p style="text-align: right;">管理規約(案) () 条に記載</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>(3) 利益相反取引の制限 (標準管理規約第37条の2関係)</p> <p>【基準】</p> <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 <p style="text-align: right;">管理規約(案) () 条に記載</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>(4) 組合員の総会招集権 (標準管理規約第44条関係)</p> <p>【基準】</p> <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 <p style="text-align: right;">管理規約(案) () 条に記載</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>(5) 総会の議決事項 (標準管理規約第48条関係)</p> <p>【基準】</p> <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 <p style="text-align: right;">管理規約(案) () 条に記載</p> <p>< 総会議決事項 ></p>	<input type="checkbox"/>	

一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止	<input type="checkbox"/>	二 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法	<input type="checkbox"/>
三 収支決算及び事業報告	<input type="checkbox"/>	四 収支予算及び事業計画	<input type="checkbox"/>
五 長期修繕計画の作成又は変更	<input type="checkbox"/>	六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法	<input type="checkbox"/>
七 修繕積立金の保管及び運用方法	<input type="checkbox"/>		
八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請			<input type="checkbox"/>
九 標準管理規約第21条第2項に定める管理の実施	<input type="checkbox"/>		
十 標準管理規約第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し			<input type="checkbox"/>
十一 区分所有法第57条第2項及び標準管理規約第47条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任			<input type="checkbox"/>
十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧	<input type="checkbox"/>	十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請	<input type="checkbox"/>
十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却			<input type="checkbox"/>
十五 標準管理規約第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し			<input type="checkbox"/>
十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結	<input type="checkbox"/>	十七 その他管理組合の業務に関する重要事項	<input type="checkbox"/>

以下、2.～4.に記載の基準については、国土交通省のホームページに掲載されている「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（以下「認定事務GL」という。）」を参照すること。



2. 管理規約（案）	（参照：認定事務GL p31～）	適合確認 チェック欄
(1) 管理規約(案)の作成		<input type="checkbox"/>
【基準】 ・管理規約（案）が作成されていること		<input type="checkbox"/>
(2) 専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等に係る定め		<input type="checkbox"/>
【基準】 ・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 <ul style="list-style-type: none"> ● 標準管理規約第23条に相当する、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分への立ち入りに関する定めが網羅的に規定されている。 管理規約(案)（ ）条に記載 ● 標準管理規約第32条第6号に相当する、修繕等の履歴情報の管理等に関する規定が含まれている。 管理規約(案)（ ）条（ ）項（ ）号に記載 	<input type="checkbox"/>	
(3) 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付等に係る定め		<input type="checkbox"/>
【基準】 ・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		<input type="checkbox"/>

<p>こと</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 標準管理規約第 64 条第 3 項に相当する、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)に関する規定がある。 <p style="text-align: right;">管理規約(案) () 条 () 項 () 号に記載</p>	
<p>3. 管理組合の経理 (参照：認定事務 GL p 3 8～)</p>	適合確認 チェック欄
<p>(1) 管理費および修繕積立金等の区分経理</p> <p>【基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ● 標準管理規約第 28 条第 5 項に相当する、修繕積立金について管理費と区分して経理することに関する規定がある。 <p style="text-align: right;">管理規約(案) () 条に記載</p>	□
<p>(2) 修繕積立金会計から他会計への充当</p> <p>【基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理契約(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 ● 標準管理規約第 28 条に定める経費に関する会計以外の会計へ充当されていない旨の規定がある。 <p style="text-align: right;">管理規約(案) () 条に記載</p>	□

<p>4. 長期修繕計画(案)の作成及び見直し等 (参照：認定事務 GL p 4 2～)</p>	適合確認 チェック欄																																																																			
<p>(1) 「長期修繕計画標準様式」への準拠</p> <p>【基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ● 長期修繕計画(案)について、次の事項が盛り込まれている。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">① 修繕工事の内容 (19 工事項目※)</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">※長期修繕計画標準様式第 4 - 1 号の推定修繕工事項目の 19 工事項目 (■) のこと</td> </tr> <tr> <td>② 修繕工事費の概算費用</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td>③ 修繕工事のおおよその実施時期</td> </tr> <tr> <td>④ 修繕積立金の月当たり㎡単価</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑤ 長期修繕計画書の計画期間が 30 年以上の設定期間であること</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑥ 申請日以降の残存期間において大規模修繕工事が 2 回以上含むこと</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td>⑦ 計画期間当初における修繕積立金の残高</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td>⑧ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額</td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑨ 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td colspan="2">⑩ (借入れがある場合) 借入れの状況</td> <td style="text-align: center;">□</td> </tr> </table> <p>■長期修繕計画(案)に盛り込まれる推定修繕工事項目(19 工事項目)に係るチェック</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1) 仮設工事</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>2) 屋根防水</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>3) 床防水</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>4) 外壁塗装等</td><td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td>5) 鉄部塗装等</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>6) 建具・金物等</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>7) 共用内部</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>8) 給水設備</td><td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td>9) 排水設備</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>10) ガス設備</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>11) 空調換気設備</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>12) 電灯設備等</td><td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td>13) 情報通信設備</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>14) 消防用設備</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>15) 昇降機設備</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>16) 立体駐車場設備</td><td style="text-align: center;">□</td> </tr> <tr> <td>17) 外構付属施設</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>18) 調査診断等費用</td><td style="text-align: center;">□</td> <td>19) 長計作成費用</td><td style="text-align: center;">□</td> <td></td><td></td> </tr> </table>	① 修繕工事の内容 (19 工事項目※)		□	※長期修繕計画標準様式第 4 - 1 号の推定修繕工事項目の 19 工事項目 (■) のこと			② 修繕工事費の概算費用	□	③ 修繕工事のおおよその実施時期	④ 修繕積立金の月当たり㎡単価	□		⑤ 長期修繕計画書の計画期間が 30 年以上の設定期間であること		□	⑥ 申請日以降の残存期間において大規模修繕工事が 2 回以上含むこと		□	⑦ 計画期間当初における修繕積立金の残高	□	⑧ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額	⑨ 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額		□	⑩ (借入れがある場合) 借入れの状況		□	1) 仮設工事	□	2) 屋根防水	□	3) 床防水	□	4) 外壁塗装等	□	5) 鉄部塗装等	□	6) 建具・金物等	□	7) 共用内部	□	8) 給水設備	□	9) 排水設備	□	10) ガス設備	□	11) 空調換気設備	□	12) 電灯設備等	□	13) 情報通信設備	□	14) 消防用設備	□	15) 昇降機設備	□	16) 立体駐車場設備	□	17) 外構付属施設	□	18) 調査診断等費用	□	19) 長計作成費用	□			□
① 修繕工事の内容 (19 工事項目※)		□																																																																		
※長期修繕計画標準様式第 4 - 1 号の推定修繕工事項目の 19 工事項目 (■) のこと																																																																				
② 修繕工事費の概算費用	□	③ 修繕工事のおおよその実施時期																																																																		
④ 修繕積立金の月当たり㎡単価	□																																																																			
⑤ 長期修繕計画書の計画期間が 30 年以上の設定期間であること		□																																																																		
⑥ 申請日以降の残存期間において大規模修繕工事が 2 回以上含むこと		□																																																																		
⑦ 計画期間当初における修繕積立金の残高	□	⑧ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額																																																																		
⑨ 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額		□																																																																		
⑩ (借入れがある場合) 借入れの状況		□																																																																		
1) 仮設工事	□	2) 屋根防水	□	3) 床防水	□	4) 外壁塗装等	□																																																													
5) 鉄部塗装等	□	6) 建具・金物等	□	7) 共用内部	□	8) 給水設備	□																																																													
9) 排水設備	□	10) ガス設備	□	11) 空調換気設備	□	12) 電灯設備等	□																																																													
13) 情報通信設備	□	14) 消防用設備	□	15) 昇降機設備	□	16) 立体駐車場設備	□																																																													
17) 外構付属施設	□	18) 調査診断等費用	□	19) 長計作成費用	□																																																															

※上記 19 工事項目のうち、次のアからウのいずれかに該当するものがある場合は、長期修繕計画(案)等の提出資料にその旨の記載があること。なお、アに該当する場合は、当該工事の予定時期及び推定修繕工事費についても記載すること。

ア 修繕周期が長いこと等の理由で、当該期間内に実施しない工事の記載 当該工事の予定時期の記載 <input type="checkbox"/> 当該工事の推定修繕工事費の記載 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
イ 該当する設備等を有しない工事の記載	<input type="checkbox"/>
ウ 長期修繕計画の作成・変更に係る業務が管理会社に委託する管理業務の一環として実施され、管理委託費に当該業務に係る報酬が含まれる場合のその旨の記載	<input type="checkbox"/>

●長期修繕計画(案)の記載内容から修繕積立金の算出根拠が確認でき、長期修繕計画(案)全体として整合が図られている。

計画期間の支出・収入項目や㎡当たりの修繕積立金等の記載に漏れがなく、例えば、計画期間の最終年度末に赤字になっていないなど、長期修繕計画(案)全体として整合している。	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------

(2) 計画期間、残存期間内の大規模修繕工事回数

【基準】

・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) 将来の一時的な修繕積立金の徴収

【基準】

・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

- 長期修繕計画(案)記載の修繕積立金について、計画期間内に予定されている大規模修繕工事実施事業年度及び前後の各 2 事業年度の間における、各事業年度の修繕積立金徴収総額の増額幅が、増額前の総額に対し 2 倍以上になっていないこと
- 上の増額期間が、大規模修繕工事実施事業年度及び前後の各 2 事業年度の間に限ったものでないこと

(4) 修繕積立金の平均額

【基準】

・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

- 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、国土交通省が作成した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の 3 分の 2 が包含される幅の下限值と同額か、又はこれを上回っていること。なお、修繕積立金の平均額の目安を下回っている場合は、専門家からの理由書を提出すること
(専門家：認定事務 GL 記載の者に限定される)

① 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 (㎡あたり、機械式駐車場を設置している場合はその分を含む)	円
V (同額又は上回っている) : <input type="checkbox"/> ^ (下回っている ⇒ 理由書提出) : <input type="checkbox"/>	
② 予備認定申請マンションに該当する「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安 (機械式駐車場分を除く) における下限値	② + ③ 円
③ 機械式駐車場がある場合の加算額	

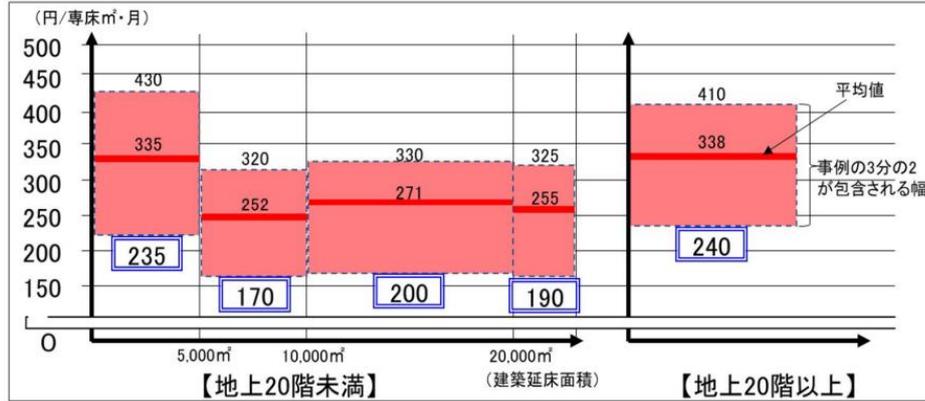
参考①：計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額（円）

計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = (A + B + C) ÷ X ÷ Y

- A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
- B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
- C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）
- X：マンションの総専有床面積（㎡）
- Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

参考②：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安（機械式駐車場分を除く）における下限値

●二重線枠内の金額が下限値



参考③：機械式駐車場がある場合の加算額

機械式駐車場がある場合の加算額（円） = 機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費（円/台・月） × 機械式駐車場の台数 ÷ マンションの総専有床面積

機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

(5) 長期修繕計画(案)上の借入金完済時期

【基準】

- ・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

□

※本簡易チェックリストは、予備認定（令和7年2月1日基準）の申請の際に、提出書類等の内容が予備認定基準（令和7年2月1日基準）に適合しているかどうか、申請者が簡易的に確認することを目的としており、実際の予備認定基準（令和7年2月1日基準）への適合確認は、当センターが、事前確認講習を修了したマンション管理士に依頼し、実施する。