

## 予備認定制度の概要

令和 6 年 7 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 570件

令和6年度 242件

※令和6年7月10日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在て決議されていること                      | △<br>※ 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は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。