

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

令和6年10月31日

（公財）マンション管理センター

目 次

1. はじめに.....	2
2. 追加基準について.....	2
(1) 予備認定基準の改正内容.....	2
(2) 各追加項目の認定判断の指針.....	2
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）.....	2
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）.....	4
③ 利益相反取引の制限（標準管理規約第37条の2関係）.....	5
④ 組合員の総会招集権（標準管理規約第44 条関係）.....	6
⑤ 総会の議決事項（標準管理規約第48 条関係）.....	7
3. 追加基準の適用日について.....	8
4. 相談窓口.....	8
別表 1 予備認定基準（令和7年2月1日基準）.....	9
別表 2 予備認定申請書（第一面）.....	10
別表 3 予備認定通知書（令和7年2月1日基準）.....	11

1. はじめに

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、(公財)マンション管理センターでは、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、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た。そして、同年10月11日に、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(従来の基準に5項目を追加すること等)が提言された。

(公財)マンション管理センターにおいては、この提言に基づいた予備認定基準の見直しを行うこととし、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。

この「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」は、今回の予備認定基準の見直しにより追加された基準項目についての認定事務の指針として作成するものである。

2. 追加基準について

(1) 予備認定基準の改正内容(巻末別表1「予備認定基準(令和7年2月1日基準)」参照)

現行の予備認定基準に、「(1) 管理組合の運営」関係の項目として、次の①～⑤の5つの項目を追加する。

- ① 管理者の選任及び任期
- ② 監事の選任及び任期
- ③ 利益相反の制限
- ④ 組合員の総会招集権
- ⑤ 総会の議決事項

ア これらの追加基準項目については、外部管理者方式以外の管理方式にも適用する。

イ 従来からの予備認定基準である「(2) 管理規約(案)」、「(3) 管理組合の経理」及び「(4) 長期修繕計画(案)の作成及び見直し等」関係の基準項目は、マンション管理計画認定制度の認定基準を準用しているものであり、「マンションの管理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」等により認定事務を行う。

(2) 各追加項目の認定判断の指針

以下、「標準管理規約」の表記については、「標準管理規約(単棟型)」をいう。

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)

【基準】

- ・ 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年以内で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

ア 確認事項

- (i) 管理規約（案）本則において、管理者は総会の決議によって選任するとの記載があることを確認する。ただし、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との記載があることを確認する。
- (ii) 管理規約（案）本則において、管理者の任期が明確に定まっていること（2年以内であることを確認する。
- (iii) 管理規約（案）本則において、総会の議決事項に管理者の選任が含まれていることを確認する。また、特別決議事項になっていないことも併せて確認する。
- (iv) 管理規約（案）附則において暫定的な管理者を定める場合には、当該管理者の任期が入居開始から概ね1年以内に開催される総会まで（※）となっていることを確認する。
※事業年度終了後、総会に報告する収支決算及び事業報告に関する書類の作成等に要する期間を考慮し、初年度の決算（ただし、初年度の会計年度は入居開始から1年以内とする）に関する総会までを可とするものとする。
- (v) 管理規約（案）附則において暫定的な管理者を定めている場合、「解任できない」等、当該期間中の管理者の解任を実質的に困難にする記載がないことを確認する。

イ 基準に適合する管理規約（案）記載例

・管理規約（案）本則の例

（管理者の選解任）

第〇条 管理者は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

（管理者の任期）

第〇条 管理者の任期は2年とする。

・管理規約（案）附則（暫定的な管理者に関する規定）の例

（入居開始直後の暫定的な管理者）

第〇条 管理組成立時の管理者は事業主が指定する者とし、入居開始から1年以内に開催される総会までを任期とする。

ウ 基準に適合しない管理規約（案）記載例

・管理規約（案）本則の例

《総会における選任範囲を制限している例》

第〇条 管理者は専門知識を有する第三者より総会で選任する。

※この記載例の場合、専門知識を有する第三者以外の者（例：組合員）が管理者になるには、管理規約の改正手続きが必要となることから、管理規約（案）を確認する予備認定においては基準に適合しない。

《管理者を総会で選任する旨の規定となっていない例》

第〇条 管理者は、第●●条第●項に定めるマンション管理業者又はその指名する者が務めるものとする。

《管理者を総会で選任する旨の規定となっていない例》

第〇条 管理組合に次の管理者を置く。
株式会社●●●●

《管理者を総会で選任する旨の規定となっていない例》

第〇条 管理者は、株式会社●●●●又はその指名する者が務めるものとする。

《管理者の任期が2年を超えている例》

第〇条 管理者の任期は3年とする。

※ 以上のほか、「管理者の選任に関する規定のない管理規約（案）」や「管理者の明確な任期に関する規定のない管理規約（案）」も基準に適合しない。

・管理規約（案）附則（暫定的な管理者に関する規定）の例

《暫定的な管理者の任期が入居開始から概ね1年以内であることが明確ではない例》

第〇条 本物件竣工後、全戸引渡し完了までに一定の期間を要することを踏まえ、少なくとも第2期通常総会の開催日までの間、管理者は●●とする。

《暫定的な管理者を任期中に解任できないこととしている例》

第〇条 管理組合成立時の管理者は事業主が指定する者とし、入居開始から1年以内開催される総会までを任期とする。なお、当該期間中は、解任できないものとする。

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）

【基準】

・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

ア 確認事項

- (i) 管理規約（案）において、監事は総会の決議によって選任するとの記載があることを確認する。
- (ii) 管理規約（案）において、監事の任期が明確に定まっていること（2年以内であること）を確認する。
- (iii) 管理規約（案）において、総会の議決事項に監事の選任が含まれていることを確認する。また、特別決議事項になっていないことも併せて確認する。

イ 基準に適合する管理規約（案）記載例

（監事の選解任）

第〇条 管理組合には監事を●名置く。

第〇条 監事は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

（監事の任期）

第〇条 監事の任期は2年とする。

ウ 基準に適合しない管理規約（案）記載例

《監事が任意設置となっている例》

第〇条 管理組合には監事を若干名置くことができる。

《監事が総会で選出されるものとなっていない例》

第〇条 監事は、管理者の指名により組合員のうちから選任する。

《監事の任期が規約上具体的に定められていない例》

第〇条 監事の任期は、管理者が定める。

《監事を任期が2年を超えている例》

第〇条 監事の任期は3年とする。

※ 以上のほか、「監事の選任に関する規定のない管理規約（案）」や「監事の明確な任期に関する規定がない管理規約（案）」も基準に適合しない。

③ 利益相反取引の制限（標準管理規約第37条の2関係）

【基準】

・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

ア 確認事項

・管理規約（案）において、標準管理規約第37条の2に準じた規定が定められていることを確認する。

イ 基準に適合する管理規約（案）記載例

《理事会をおく管理方式の例》

（利益相反取引の防止）

第〇条 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

二 管理組合が役員以外の者との間において、管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

《理事会をおかない外部管理方式の例》

（利益相反取引の防止）

第〇条 管理者及び監事は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 管理者又は監事が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。

二 管理組合が管理者又は監事以外の者との間において、管理組合と当該管理者又は監事との利益が相反する取引をしようとするとき。

ウ 基準に適合しない管理規約（案）記載例

《標準管理規約第37条の2第1号の内容のみを規定している例》

第〇条 役員は、役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするときは、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

《標準管理規約第 37 条の 2 第 2 号の内容のみを規定している例》

第〇条 役員は、管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするときは、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

※ 以上のほか、「利益相反取引の制限に関する規定がない管理規約（案）」も基準に適合しない。

④ 組合員の総会招集権（標準管理規約第 44 条関係）

【基準】

- ・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

ア 確認事項

- ・管理規約（案）において、組合員の総会招集権に関する規定が標準管理規約第 44 条と同一の条件となっていることを確認する。

※5分の1よりも引き上げた議決要件を規定したり、他の手続きを加えること等により組合員による総会招集を実質困難にする可能性のある要件を規定して、組合員の総会招集権を制限したりすることは、強行規定である「建物の区分所有等に関する法律」第 34 条第 3 項等の規定に反し、無効であることに留意すること。

イ 基準に適合する管理規約（案） 記載例

（組合員の総会招集権）

第〇条 組合員が組合員総数の5分の1以上※及び第●条（※1）に定める議決権総数の5分の1以上（※2）に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

※1：標準管理規約では第 46 条第 1 項

※2：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。

ウ 基準に適合しない管理規約（案） 記載例

《5分の1よりも引き上げた議決要件が規定されている例》

第〇条 組合員が組合員総数の3分の1以上及び第●条に定める議決権総数の3分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

《組合員が総会招集を行うことを実質困難にする手続き（印鑑登録証明書の添付）が規定されている例》

第〇条 組合員が組合総数の5分の1以上及び第●●条第●項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 管理者は、前項の請求が適正になされていることを請求者全員の実印の押印（印鑑登録証明書を添付）により確認を行わなければならない。当該請求に伴う総会における意思表示についても同様とする。

※ 以上のほか、「組合員の総会招集権に関する規定がない管理規約（案）」も基準に適合しない。

⑤ 総会の議決事項（標準管理規約第48条関係）

【基準】

・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

ア 確認事項

・管理規約（案）の総会の議決事項において、標準管理規約で総会決議事項とされているすべての事項が定められていることを確認する。

イ 基準に適合する管理規約（案）記載例

（総会の議決事項）

第〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 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
- 九 第●条第●項（※1）に定める管理の実施
※1：標準管理規約では第21条第2項
- 十 第●条第●項（※2）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
※2：標準管理規約では第28条第1項
- 十一 区分所有法第57条第2項及び●条第●項第●号（※3）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
※3：標準管理規約では第47条第3項第三号

- 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
- 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
- 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
- 十五 第●条第●項及び第●項（※ 4）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
 - ※ 4：標準管理規約では、第 28 条第 2 項及び第 3 項
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

ウ 基準に適合しない管理規約（案）記載例

- 《標準管理規約第 47 条第 3 項から第 5 項に記載の特別決議（組合員総数及び議決権総数の 4 分の 3 以上又は 5 分の 4 以上で決する決議等）事項のみを総会議決事項としている例》
- 第〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
- 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第 25 条第 2 項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 建替え決議
 - 六 マンション敷地売却決議
 - 七 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- ※ 以上のほか、「総会の議決事項に関する規定がない管理規約（案）」も基準に適合しない。

3. 追加基準の適用日について

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。

※ 予備認定申請書第一面（別表 2）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（別表 2）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. 相談窓口

（公財）マンション管理センター 企画部 予備認定係（TEL：03-6261-1274）

以上

別表1 予備認定基準（令和7年2月1日基準）

予備認定基準（令和7年2月1日基準）		追加基準
(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	<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	<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 	—
②	<ul style="list-style-type: none"> 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	<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 	—
②	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。		—

別表2 予備認定申請書（第1面）

（第一面）

【ご注意】本申請書は、令和7年2月1日以降の申請分より有効となります。

予備認定申請書（令和7年2月1日基準）

国土交通大臣指定マンション管理適正化推進センター

公益財団法人マンション管理センター 理事長 殿

申請書の提出日	【西暦】	年	月	日
---------	------	---	---	---

事業施行者※1	
申請者（事業施行者） の住所又は主たる事務所の所在地	〒 <input style="width: 40px;" type="text"/> - <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 100px;" type="text"/>
申請者（事業施行者）の名称	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
申請者（事業施行者） の代表者の氏名	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
申請者（事業施行者） の連絡先（電話番号）※2	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
申請者（事業施行者） の連絡先（メールアドレス）※2	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>

予定管理会社※1	
申請者（予定管理会社） の住所又は主たる事務所の所在地	〒 <input style="width: 40px;" type="text"/> - <input style="width: 40px;" type="text"/> <input style="width: 100px;" type="text"/>
申請者（予定管理会社）の名称	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
申請者（予定管理会社） の代表者の氏名	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
申請者（予定管理会社） の連絡先（電話番号）※2	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
申請者（予定管理会社） の連絡先（メールアドレス）※2	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>

※1. 複数の事業施行者等が共同で申請する場合、申請者全員の名称、代表者の氏名、住所又は主たる事務所の所在地、連絡先（電話番号）を第五面及び第六面に記載ください。

※2. 申請者の連絡先（電話番号、メールアドレス）は、申請内容の確認等の問合せに必要となりますので、会社等の代表電話番号等ではなく、担当者等の連絡先を記載ください。

予備認定利用規約に同意の上、予備認定を申請します。

この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

（注意）

1. 本申請書には事実を証する添付書類（管理規約案、長期修繕計画案、建築確認済証の写し）を添付してください。
2. マンションの名称や所在地の変更等、それ以外の軽微な事項に変更が生じた場合は、変更届を提出してください。また、申請内容のうち、予備認定の基準に係るものに変更が生じた場合は、再度申請を行ってください。

別表3 予備認定通知書（令和7年2月1日基準）

第 ○○○○○号
○○年○月○日

予備認定通知書
(令和7年2月1日基準)

(事業施行者) 殿
(予定管理会社) 殿

公益財団法人マンション管理センター理事長 印
〔国土交通大臣指定
マンション管理適正化推進センター〕

貴殿より予備認定申請のありました下記マンションについて、予備認定基準への適合を確認し、認定しましたので通知します。

記

- 1 予備認定申請年月日 ○年○月○日
- 2 マンションの名称
- 3 マンションの所在地 千
- 4 適合確認者
(マンション管理士番号)