

予備認定利用規約

公益財団法人マンション管理センター（以下「センター」といいます。）は、国土交通大臣が定めた「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」を踏まえて運用する予備認定のしくみ（以下「本事業」といいます。）を提供するにあたり、「予備認定利用規約」（以下「本規約」といいます。）を次のとおり定めます。

第1章 総則

（規約の適用）

第1条 本規約は、本事業を利用する事業施行者（マンション分譲事業者、マンション建替え組合、再開発組合等。以下「事業施行者」といいます。）及び当該事業施行者が建築する分譲マンションの管理を予定しているマンション管理会社（以下「利用者」といいます。）に適用するものとします。

（規約の変更）

第2条 センターは、必要がある場合に、利用者の承諾を得ることなく本規約を変更できるものとします。

2 前項の場合、センターが運営するウェブサイト内の適宜の場所に掲示するとともに、すみやかに利用者に通知するものとします。ただし、通知は、第9条第1項の規定により情報を公開したマンションに係る利用者については、影響がある場合に限るものとします。

（定義）

第3条 本規約において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとします。

- 一 申請情報 利用者がセンターに予備認定の申請を行うにあたり、センターに提出すべき新築分譲マンションに係る申請者情報及び管理計画案に係る情報
- 二 予備認定基準 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第5条の4各号に掲げる認定基準等を踏まえて定める別表の基準
- 三 適合確認 利用者がセンターに提出した申請情報について、センターが認める者が行う予備認定基準への適合状況の確認
- 四 適合確認者 前号の適合確認を行うマンション管理士（適合確認を行うために予めセンターが実施する講習を受講し、修了した者に限るものとし、当該講

習修了の有効期間は、講習終了日から5年が経過する日の属する年度末までとします。ただし、令和4年3月31日までの本講習終了者の有効期間は、令和9年度末までとします。)

五 予備認定マンション閲覧サイト 予備認定を取得したマンション情報を公開するため、センターが開設・運営するホームページ

第2章 契約

(利用契約)

第4条 本事業の利用を希望する利用者は、事業施行者及び予定管理会社の連名で、センターとの間で利用契約を締結するものとします。

2 利用者とセンターとの利用契約は、利用者が第24条の利用料金を支払ったときに成立するものとします。

3 利用契約の内容は、本規約の各規定に従うものとし、利用者は、これを確認し同意したものとみなします。

第3章 予備認定申請

(予備認定申請及び添付書類データの提出)

第5条 利用者は、センターのホームページからダウンロードした様式に次の各号に定める申請情報を入力し、予備認定基準の内容を確認するために必要となる書類の電子データ（以下「添付書類データ」といいます。）とともにセンターに提出することにより、申請を行ってください。

一 新築分譲マンションの名称

二 新築分譲マンションの所在地

三 新築分譲マンションの事業施行者の名称・所在地・代表者名

四 新築分譲マンションの予定管理会社の名称・所在地・代表者名

五 管理計画の案に係る情報

2 利用者は、前項の申請にあたっては、真実に基づく申請情報を提出してください。

第4章 適合確認及び予備認定通知書

(適合確認)

第6条 利用者から予備認定の申請を受けたセンターは、第三者に委託して、当該申請に係る適合確認を行う適合確認者を選定の上、適合確認を行わせるもの

とします。

(予備認定通知書の発行)

第7条 センターは、第6条の適合確認の完了の報告の結果、申請に係る管理計画の案が予備認定基準を満たしていると認めた場合には、利用者へ予備認定通知書を発行するものとします。

(不適合と認められるとき)

第8条 センターは、第6条の適合確認の完了の報告の結果、申請に係る管理計画の案が予備認定基準を満たしていないと認めた場合は、すみやかにその旨利用者に通知するものとします。

第5章 予備認定マンション閲覧サイト

(予備認定マンションの公開)

第9条 センターは、予備認定マンション閲覧サイトにおいて、管理計画の案が認定された新築分譲マンションのマンションの名称、マンションの所在地及び予備認定日を公開するものとします。

2 前項の公開は、予備認定の日から10年間行うものとし、その後、センターは、予備認定マンション閲覧サイトから前項に掲げる情報を削除できるものとします。

(認定マンションの公開停止)

第10条 センターは、前条により情報を公開されたマンションが第13条の規定により予備認定の取消を受けたときは、当該マンションに係る情報の公開を停止するものとします。

第6章 申請情報等の変更

(申請情報等の変更)

第11条 利用者は、センターに提出した申請情報等に変更が生じた場合は、直ちにセンターに再申請して新たな予備認定（以下「予備認定の変更」といいます。）を受けなくてはなりません。

2 前項の規定にかかわらず、予備認定に係るマンションの名称又は所在地の表示に変更が生じた場合には、直ちにセンターに届出なければなりません。

第7章 サンプルング調査

(サンプルング調査)

第12条 センターは、本サービスの中で実施された適合確認の適正性を確認するため、既に実施された適合確認結果から抽出してサンプルング調査を行うものとしします。

2 センターは、サンプルング調査の実施のため、第三者に委託して、当該適合確認に係るサンプルング調査を行うマンション管理士を選定の上、第5条第1項の申請情報を提供するものとしします。

第8章 予備認定の取消

(予備認定の取消)

第13条 センターは、利用者がセンターに提出した申請情報等に虚偽若しくは予備認定基準に抵触する内容があると認められた場合又は第19条に定める行為が発覚した場合には、予備認定を取り消すことができるものとしします。

2 センターは、第11条第1項の規定に基づく予備認定の変更があった場合には、従前の予備認定を取り消すものとしします。

3 第1項の場合で、虚偽等の悪質性が高いと認められる場合には、センターは、当該利用者の名称等を公表することができるものとしします。

第9章 利用者の利用上の注意

(本事業の利用)

第14条 利用者は、本規約、利用案内、その他第26条第2項第三号のセンターからの通知に従い、本事業を利用してください。

2 利用者は、本事業を通じた申請情報等及び本事業の利用について責任を負うものとし、それによって第三者に損害を与え、又は、第三者との間で紛争を生じたときは、自己の費用と責任でその処理解決に当たるものとしします。

3 利用者は、本事業の利用に関連してセンターに損害を及ぼしたときは、その損害を賠償する義務を負うものとしします。

(連絡先の変更の通知)

第15条 利用者は、申請情報のうち連絡先を変更したときは、変更後の連絡先をセンターに速やかに届け出てください。

(設備等の準備)

第16条 利用者は、本事業の利用にあたり、通信機器、ソフトウェアその他これらに付随して必要となる全ての機器の準備及び回線利用契約の締結、インターネット接続サービスへの加入その他本事業を利用するために必要な準備を、自己の費用と責任において行ってください。

第10章 調査分析利用

(申請情報等の調査分析利用)

第17条 センター又は国は、申請情報等を調査分析に利用し、その調査分析内容を公表できるものとします。

2 前項の場合において、センター、国又は第三者が政策等の説明又は学術研究の発表のために申請情報等に含まれる内容を個別事例として利用し、又は公表するときは、予備認定の申請が行われたマンションが特定されないよう加工したうえで行うものとします。

第11章 個人情報

(個人情報の取扱い)

第18条 センターは、センター又は国が行う調査を除き、利用者がセンターに届け出た連絡先などの個人情報を、本規約に定める目的以外の目的で利用しないものとします。

2 センターは、次の各号に掲げる場合を除き、個人が識別可能な状態で第三者に個人情報の提供をしないものとします。

一 提供者の同意が得られた場合

二 刑事訴訟法又はその他の法令の規定に基づき情報の開示を求められた場合

三 センター又は国が行う調査に利用する場合

3 センターは、本事業を利用する利用者の個人情報について、公益財団法人マンション管理センター 個人情報保護方針に基づき、適切に取扱うものとします。

第12章 禁止事項、契約の解除及びサービスの中止

(禁止事項)

第19条 利用者は、本事業の利用に当たって、次の各号に掲げる行為を行ってはなりません。

- 一 他の本事業の利用者、第三者若しくはセンターの著作権その他の権利を侵害する行為、又はそれらのおそれのある行為
- 二 他の本事業の利用者、第三者若しくはセンターの財産若しくはプライバシーを侵害する行為、名誉を毀損する行為、又はそれらのおそれのある行為
- 三 他の本事業の利用者、第三者若しくはセンターに不利益若しくは損害を与える行為、又はそれらのおそれのある行為
- 四 公序良俗に反する行為若しくはそのおそれのある行為、又は公序良俗に反する情報若しくはそのおそれのある情報を他の利用者、若しくは第三者に提供する行為
- 五 犯罪的行為若しくは犯罪的行為に結びつく行為、又はそれらのおそれのある行為
- 六 事実反する情報、又はそのおそれのある情報を提供する行為
- 七 本事業の運営を妨げる行為
- 八 本事業の信用を失墜させる行為
- 九 コンピューターウイルス等有害なプログラムを本事業を通じて、又は本事業に関連して使用し、若しくは提供する行為
- 十 法令に違反する、又は違反するおそれのある行為
- 十の二 予備認定基準の趣旨に反する内容の合意を区分所有者又は区分所有者となろうとする者と取り交わす行為
- 十一 前各号に掲げるもののほかセンターが不適切と認める行為

(利用者による契約の解除)

第20条 利用者は、利用契約を解除しようとするときは、その旨をセンターに書面により通知してください。この場合において、センターに通知が到着した日に利用契約が終了するものとします。

2 センターは、第5条の予備認定の申請後に前項の規定により契約が終了した場合は、本事業に保管された申請情報等の返却及び消去を行わないものとします。

3 センターは、第7条の予備認定通知書の発行後に第1項の規定による契約が終了した場合であっても、予備認定マンション閲覧サイトにおける予備認定マンションの公開を停止しないものとします。

4 第1項の規定により利用契約が終了したときは、利用者は第1項に定める利用契約の終了までに発生したセンターに対する債務の全額について、センターが定める支払期日までに支払うものとします。

(センターによる契約の解除)

第21条 センターは、利用者が次の各号に掲げる場合に該当するときは、事前に催告することなく、直ちに利用契約を解除することができるものとします。

- 一 センターに提出した申請情報等に虚偽又は予備認定基準に抵触する誤りがあった場合
- 二 過去に不正使用などにより利用契約が解除されていることが明らかになった場合
- 三 第19条に定める禁止行為を行った場合
- 四 その他本規約に違反した場合
- 五 その他利用者として不適切とセンターが認めた場合

(情報等の破棄)

第22条 センターは、利用者がセンターに提出した情報等が、次の各号に掲げる場合に該当するときは、第三号及び第四号の場合にあっては利用者に通知した上で、第一号及び第二号の場合にあっては利用者に通知することなく、当該情報等を破棄できるものとします。

- 一 センターに提出した申請情報等に虚偽又は予備認定基準に抵触する誤りがあった場合
- 二 第19条の禁止事項に該当する場合
- 三 本事業の保守管理上必要であるとセンターが認めた場合
- 四 前各号に掲げるもののほかセンターが破棄の必要があると認めた場合

(事業の一時中止)

第23条 センターは、次の各号のいずれかに該当するときは、それぞれの事由に必要なかつ合理的な期間、本事業の提供を一時中止するものとします。

- 一 センターの本事業用設備の保守上又は工事上やむを得ないとき。
- 二 天災、事変、その他の非常事態が発生し、又は発生するおそれがあるとき。
- 三 センターが設置する電気通信設備の障害その他やむを得ない事由が生じたとき。
- 四 センターが本事業の運用の全部又は一部を中止する必要があると認めたとき。

第13章 利用料金

(利用料金)

第24条 利用者がセンターに支払う利用料金は、以下に示す予備認定手数料とします。

予備認定手数料（いずれも消費税込み。）

1 申請当たり 50,000 円（10%対象、内消費税額 4,545 円）

ただし、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 909 円）を加算

（利用料金の支払）

第 25 条 利用者は、本事業の利用にあたり、予め前条の利用料金をセンター所定の払込口座に振り込んでください。

2 前条の支払に係る手数料は利用者が負担してください。

3 センターは、理由の如何を問わず、本事業の利用契約が終了し、又は利用契約を解除したときにおいて既に支払われた利用料金を払い戻さないものとします。

4 センターは、本事業の利用料金に関する領収書を原則として発行しないものとします。

第 14 章 雑則

（センターからの通知）

第 26 条 センターは、利用者へ通知するときは、申請情報の連絡先に行うものとします。

2 センターは、次の各号に掲げる事由が生じたときは、速やかにその旨を利用者に通知するものとします。

一 利用料金の変更

二 センターからの契約の解約

三 前二号に掲げるもののほか本事業の利用条件の変更

3 センターは、前項第一号及び第三号の変更について、センターのホームページにその内容を公表することをもって通知に代えることができるものとします。

（センターの免責）

第 27 条 センターは、本事業を利用するすべての者が本事業を通じて得る情報について、その完全性、正確性、確実性、有用性等につき保証をするものではありません。

2 センターは、次の各号に掲げる事由により生じた損害について、本規約にセンターが責任を負うことを明示している場合を除き、損害賠償の責任を負わないものとします。

一 センターの責に帰さない事由により損害が生じたとき。

二 センターの予見の有無にかかわらず、特別の事情により損害が生じたとき。

三 天災、事変、戦争、内乱その他の不可抗力により、本事業を提供できなかったことによって損害が生じたとき。

四 利用者がセンターに提出した申請情報等が消滅したことにより損害が生じたとき。ただし、その消滅がセンターの責めに帰すべき事由により生じた場合を除きます。

五 利用者が、本事業の利用に関連し、第三者に損害を与えたとして、第三者から何らかの請求がなされ、訴訟が提起され又は不利益を被ったとき。

六 利用者が第15条の届け出を怠ったために、第2条第2項又は前条の通知ができなかったことにより損害が生じたとき。

七 第5条第1項又は第15条の規定により利用者が提出又は届け出た連絡先にセンターが送付した送付物（電磁的に送付するものを含む。）について、紛失若しくは情報の流出等により損害が生じたとき。

八 本事業の提供に当たり、遅滞、変更、利用中止若しくは廃止により、損害が生じたとき。ただし、これらがセンターの責めに帰すべき事由により生じた場合を除きます。

九 利用者が、申請情報等を第三者に提供したことにより、第三者に損害が生じたとき。

十 第22条の規定によりセンターが情報等を破棄し、又は情報等を破棄しなかったことにより、損害が生じたとき。

（分離性）

第28条 本規約のいずれかの条項が無効とされた場合であっても、本規約の他の条項は、継続して完全な効力を有するものとします。

（準拠法）

第29条 本規約の成立、効力、解釈及び履行については、日本国法に準拠するものとします。

（紛争の解決）

第30条 本事業に関連して利用者とセンターとの間で紛争が生じた場合は、利用者とセンターとの間で誠意をもって協議し、解決するものとします。

2 前項の協議が整わない場合は、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとします。

附 則（令和4年規程第2号）

（施行期日）

第1条 本規約は、令和4年4月1日から施行します。

附 則（令和5年規程第2号）

（施行期日）

第1条 本規約は、令和5年4月1日から施行します。

附 則（令和6年規程第1号）

（施行期日）

第1条 本規約は、令和6年4月1日から施行します。

附 則（令和7年規程第2号）

（施行期日）

第1条 本規約は、令和7年2月1日から施行します。

別表（第3条二号関係）

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	<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
(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。	