

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7年1月改定）

令和7年2月
(公財)マンション管理センター

照会先
企画部 予備認定係(TEL:03-6261-1274)

はじめに

- ・令和6年6月に国土交通省から「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もと、「外部管理者方式に関する予備認定有識者検討会」を設置
- ・当該検討会にて、有識者により検討がなされ、同年10月に「予備認定制度の基準の見直しについて」提言された
- ・これを受け、(公財)マンション管理センターでは、令和7年2月1日に予備認定基準を見直すこととし、予備認定基準(令和7年2月1日基準)として令和6年10月11日に公表
 - 従来の予備認定基準に、「(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
 - 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
- ・併せて、円滑な適合確認等を行っていただくことを目的に、「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」を令和6年10月31日に公表(公表後にいただいた意見等を反映し、令和7年1月に改定)
- ・本研修では、主に、「追加された基準内容」、「適合確認事項」及び「基準に**適合しない**管理規約(案)」について説明

(参考) 予備認定基準(令和年2月1日基準)

<(1) 管理組合の運営【赤枠】を予備認定基準として追加>

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	・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	・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	・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	・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	・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	・管理規約(案)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(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	・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」に準拠して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

留意事項

- 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 適合確認にあたり、予備認定基準（令和7年2月1日基準）の（1）管理組合の運営については、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、適合確認を実施

【次ページに続く】

留意事項

- ウ 管理規約(案)は予備認定基準に適合した内容になっているものの、それとは別に、無期限に特定の事業者を管理者にするような、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事業者で取り交わす行為については、「予備認定利用規約(令和7年2月1日改正)」に規定されている禁止事項に抵触するので留意すること。

参考:予備認定利用規約(令和7年2月1日改正)】

(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。

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

各追加項目の認定判断の指針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

各追加項目の認定判断の指針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)

【確認事項】

- 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。
- 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。
- 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。

【次ページに続く】

各追加項目の認定判断の指針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)

【確認事項】

- 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。
- 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。

各追加項目の認定判断の指針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)

【基準に適合しない管理規約】

・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。

【次ページに続く】

各追加項目の認定判断の指針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)

【基準に適合しない管理規約】

《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。

【次ページに続く】

各追加項目の認定判断の指針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)

【基準に適合しない管理規約】

《管理者の職務の一部を、総会決議なしに第三者に再委託等する例》

第〇条 管理者は、第〇項の職務の一部を第三者に再委託し、又は請け負わせて執行することができる。

※ 総会決議事項として、標準管理規約では第48条第1項17号に「その他管理組合の業務に関する重要事項」が規定されているものの、上記規定内容では、管理者の職務の一部を第三者へ再委託すること等が、総会決議事項であるか否か明確ではないため、予備認定基準に適合しない(「総会の決議により、」を上記規定に入れることが予備認定基準適合の要件となる。)

※ 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。

【次ページに続く】

各追加項目の認定判断の指針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)

【基準に適合しない管理規約】

・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年以内に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。

各追加項目の認定判断の指針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

【確認事項】

- 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。
- 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。
- 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。

各追加項目の認定判断の指針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)

【確認事項】

- 標準管理規約第41条第1項及び「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」の監事の選任に関する【留意点】の記述を踏まえると、管理規約(案)上、監事の権限については「管理組合の業務の執行及び財産状況の監査権限、財産状況の監査結果も含めた総会への報告義務」がある旨の明示が必要である。

【参考:標準管理規約】
(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

なお、管理規約(案)において、総会の決議により、役員として有識者が監事の業務等を補佐する「外部監査役」を選任する規定が想定されるが、上述の監事の権限が過不足なく規定され、かつ、「外部監査役」の存在が監事の監査権限や報告義務の行使を損なうものではないのであれば、「外部監査役」の存在自体によって予備認定基準を充足しなくなるものではない。

各追加項目の認定判断の指針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)

【基準に適合しない管理規約】

《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。

《監事を役員との互選により選任する例》

第〇条 理事長、副理事長及び会計担当理事並びに監事は、役員との互選により選任し、又は解任する。

※ 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。

各追加項目の認定判断の指針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

【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。

各追加項目の認定判断の指針③

利益相反取引の制限

(標準管理規約第37条の2関係)

【基準に適合しない管理規約】

《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。

各追加項目の認定判断の指針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

【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。

各追加項目の認定判断の指針④

組合員の総会招集権
(標準管理規約第44条関係)

【基準に適合しない管理規約】

《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。

【次ページに続く】

各追加項目の認定判断の指針④

組合員の総会招集権 (標準管理規約第44条関係)

【基準に適合しない管理規約】

《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。

各追加項目の認定判断の指針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

【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。

各追加項目の認定判断の指針⑤

総会の議決事項

(標準管理規約第48条関係)

【基準に適合しない管理規約】

《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。

その他①

●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。

その他②

● 予備認定申請書(令和7年2月1日基準)

予備認定基準の追加事項以外に、次の項目を追加しています。

- ・申請者の連絡先(メールアドレス)
- ・マンションの面積
- ・修繕積立金の積立方式
- ・計画期間全体における月あたりの修繕積立金総額の最低額
- ・計画期間全体における月あたりの修繕積立金総額の最高額
- ・計画期間全体における総工事費

※申請書は、**エクセルでの提出に限ります。**

その他③

「令和7年4月1日から、マンション管理適正化推進計画が作成されている地方公共団体の区域内に限り予備認定の申請が可能となります。」

予備認定申請の際は、申請物件の区域の地方公共団体が申請日時点でマンション管理適正化推進計画を作成されているかどうかご確認ください！！