

認定基準（申請者：分譲事業者）（R9.4.1～）

分譲事業者が申請者となる場合の認定基準

（マンション管理適正化法第5条の16、同法施行規則第1条の10及び第1条の11、基本方針 別紙3）

新設

○管理規約の案	○長期修繕計画の案の作成及び見直し等 ※左下の続き
・管理規約の案が作成されていること ・管理規約の案において、以下の事項が定められており、要件を満たしていること - 管理者等及び監事の選任及び解任に関する事項 - 管理者等及び監事の任期に関する事項 - 集会を年1回以上開催する旨 - 区分所有者名簿（組合員名簿）及び居住者名簿の作成及び保管並びに年1回以上の更新に関する事項 - 専有部分等への立入り及び保存行為の実施に関する事項 - 修繕等の履歴情報の整理及び管理等に関する事項 - 管理組合と管理者等及び監事との利益相反取引に関する事項 - 区分所有者等の集会（総会）の招集の請求に関する事項 - 集会（総会）において決議すべき事項 - 管理組合の財務及び管理に関する情報の提供に関する事項 - 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 - 修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨 - 修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨	・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 ・計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること ・計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された1月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ・計画期間全体における1月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次のいずれにも適合すること - 最低額が基準額（計画期間全体における1月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額）の0.6倍以上であること - 最高額が基準額の1.1倍以内であること
	○良好な居住環境の維持及び向上
	・次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成されていること - 防災訓練の実施方針 - 防災情報及びその周知方法 - 防災物資等の備蓄方針 - 災害等の緊急時における活動体制
○長期修繕計画の案の作成及び見直し等	○マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ
・長期修繕計画の案（標準様式に準拠）が作成されていること ・長期修繕計画の案の作成又は見直しが申請日前5年以内に行われていること ・計画期間が30年以上で、かつ、計画期間内に大規模修繕が2回以上含まれるように設定されていること ・計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること	・管理計画において、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎを適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること
	○その他
	・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

認定基準（申請者：分譲事業者）（1/6）

認定申請：分譲時点 （法第5条の15第2項）		変更認定申請：管理組合の管理者等が選任されたとき （法第5条の20第1項の規定による法第5条の19第1項）	
		(1)	管理組合の運営
		①	管理者等が管理規約に基づき選任されていること
		②	監事が管理規約に基づき選任されていること
		③	管理者等及び監事が選任された日から法第5条の15第1項の認定の申請の日（第4項において「申請日」という。）までの期間が、それぞれ管理規約で定める任期を超えていないこと
		④	集会が年1回以上開催されていること
		⑤	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、区分所有者名簿及び居住者名簿を作成し、及び保管し、並びに年1回以上の内容の確認を行っていること
(1)	管理規約の案 ※管理規約を既に定めている場合：当該管理規約	(2)	管理規約
①	管理規約の案が作成されていること	①	管理規約が作成されていること
②	管理者等及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあつては、区分所有法第25条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する管理者の選任及び解任について、理事会の決議による旨及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨）が定められており、かつ、管理者等及び監事の選任及び解任を困難にするおそれがある事項が定められていないこと	②	管理者等及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあつては、区分所有法第25条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する管理者の選任及び解任について、理事会の決議による旨及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨）が定められており、かつ、管理者等及び監事の選任及び解任を困難にするおそれがある事項が定められていないこと

認定基準（申請者：分譲事業者）（2/6）

認定申請：分譲時点		変更認定申請：管理組合の管理者等が選任されたとき	
（１）	管理規約の案 ※前ページの続き	（２）	管理規約 ※前ページの続き
③	管理者等及び監事の任期について、２年を超えない範囲内で定められていること	③	管理者等及び監事の任期について、２年を超えない範囲内で定められていること
④	集会を年１回以上開催する旨が定められていること		
⑤	区分所有者名簿及び居住者名簿の作成及び保管並びに年１回以上の更新について定められていること		
⑥	マンションの適切な管理のため、管理上必要なときの専有部分及び管理規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分（以下「専有部分等」という。）への立入り及び保存行為の実施の請求並びに災害等の緊急時の専有部分等への立入り及び保存行為の実施について定められていること		
⑦	マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること	④	マンションの適切な管理のため、管理上必要なときの専有部分及び管理規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分（以下「専有部分等」という。）への立入り及び保存行為の実施の請求並びに災害等の緊急時の専有部分等への立入り及び保存行為の実施について定められていること
⑧	管理組合の適正な業務運営のため、管理組合と管理者等及び監事（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、その定めるところにより選任された管理組合の役員）との利益が相反する取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」（管理業者管理者方式を採用している場合にあっては、「マンション標準管理規約管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」。以下この項において同じ。）に準拠して定められていること	⑤	マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること
		⑥	管理組合の適正な業務運営のため、管理組合と管理者等及び監事（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、その定めるところにより選任された管理組合の役員）との利益が相反する取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」（管理業者管理者方式を採用している場合にあっては、「マンション標準管理規約管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」。以下この項において同じ。）に準拠して定められていること

認定基準（申請者：分譲事業者）（3/6）

認定申請：分譲時点		変更認定申請：管理組合の管理者等が選任されたとき	
（１）	管理規約の案 ※前ページの続き	（２）	管理規約 ※前ページの続き
⑨	区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、当該規定において区分所有者等の負担を加重する事項が定められていないこと	⑦	区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、当該規定において区分所有者等の負担を加重する事項が定められていないこと
⑩	区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること	⑧	区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること
⑪	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務及び管理に関する情報の書面の交付又は電磁的記録の提供について定められていること	⑨	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務及び管理に関する情報の書面の交付又は電磁的記録の提供について定められていること
⑫	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が定められていること		
⑬	修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨が定められていること		
⑭	修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨が定められていること		

認定基準（申請者：分譲事業者）（4/6）

認定申請：分譲時点		変更認定申請：管理組合の管理者等が選任されたとき	
		(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箇月分以上の滞納額が全体の1割以内であること
(2)	長期修繕計画の案の作成及び見直し等	(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	長期修繕計画の案が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること	①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容（当該長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画を含む。）について集会において決議されていること
②	長期修繕計画の作成又は見直しが申請日前5年以内（法第5条の18第1項の認定の更新の申請の場合にあっては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間）に行われていること	②	長期修繕計画の作成又は見直しが申請日前5年以内（法第5条の18第1項の認定の更新の申請の場合にあっては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間）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、計画期間内に大規模修繕が2回以上含まれるように設定されていること	③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、申請日（法第5条の18第1項の認定の更新の申請の場合にあっては、当該申請の日）から当該計画期間の終了の日までの間に大規模修繕が2回以上含まれるように設定されていること
④	計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること	④	計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること

認定基準（申請者：分譲事業者）（5/6）

認定申請：分譲時点		変更認定申請：管理組合の管理者等が選任されたとき	
（２）	長期修繕計画の案の作成及び見直し等 ※前ページの続き	（４）	長期修繕計画の作成及び見直し等 ※前ページの続き
⑤	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	⑤	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
⑥	計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること	⑥	計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること
⑦	計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された１月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	⑦	計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された１月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
⑧	計画期間全体における１月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること イ １月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額が、計画期間全体における１月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額（以下「基準額」という。）の0.6倍以上であること ロ １月当たりの修繕積立金の徴収金額の最高額が、基準額の1.1倍以内であること	⑧	計画期間全体における１月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること イ １月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額が、計画期間全体における１月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額（以下「基準額」という。）の0.6倍以上であること ロ １月当たりの修繕積立金の徴収金額の最高額が、基準額の1.1倍以内であること
（３）	良好な居住環境の維持及び向上	（５）	良好な居住環境の維持及び向上
	次に掲げる事項が記載された当該申請に係るマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成されていること ① 防災訓練の実施方針 ② 防災情報及びその周知方法 ③ 防災物資等の備蓄方針 ④ 災害等の緊急時における活動体制		次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成され、その内容が当該マンションの区分所有者等に周知されていること ① 防災訓練の実施方針 ② 防災情報及びその周知方法 ③ 防災物資等の備蓄方針 ④ 災害等の緊急時における活動体制

認定基準（申請者：分譲事業者）（6/6）

認定申請：分譲時点		変更認定申請：管理組合の管理者等が選任されたとき	
(4)	マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ		
	管理計画において、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎを適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること		
(5)	その他	(6)	その他
	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		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