

認定基準 16項目とその意味合い

管理組合の運営

- ①管理者等(理事長)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



管理組合が適正に運営されているかの指標になります。理事長がいて、定期的に総会が行われているというのは、**マンションに関する法律に基づいた運営**がされていて、**何か課題が生じたときに話ができる体制がある**ということです。これから住まうことを考えると、実はとても重要ですよね？総会への出席者が多いと、なおよいですね。

管理規約

- ④管理規約が作成されていること
- ⑤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どきの専有部分の立ち入り、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
- ⑥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



一つの建物に集って住まうために必要なルールが、**管理規約**です。⑤⑥の項目は、**マンションに関する法律の改正**に伴い、平成28年に**標準管理規約**(国が作成した管理規約の標準モデル)に盛り込まれたものです。認定マンションは、**法改正に伴い管理規約が見直されていることがポイント**です。

管理組合の経理

- ⑦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
- ⑧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
- ⑨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

長期修繕計画等の作成及び見直し等

- ⑩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にて決議されていること
- ⑪長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
- ⑫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
- ⑬長期修繕計画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
- ⑭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
- ⑮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



区分経理の項目(⑦～⑨)と、長期修繕計画の項目(⑩～⑮)は、いずれも**建物の計画的な修繕を行うための基準**です。区分経理では、**修繕積立金が適正に使われているかのチェック**と、**著しい滞納が無いかのチェック**がされています。

長期修繕計画は**今後30年の修繕計画**です。これに基づいて**修繕積立金の額が決まっています**。もちろん計画は万全ではないし、物価の変動や技術の進歩などにより、**定期的に見直し**が必要になってきます。けれど、**今後30年、修繕して住めるという大前提**は、買い手としては安心ですよ。積立金の額の妥当性も最低限はチェックされているので、管理不全は防げそうです。

その他

- ⑯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



個人情報に当たるので、住民に公開はされませんが、万が一に備え所有者や居住者の連絡先が管理されているのは重要です。災害時には、家族が離れ離れになることがあります。家族構成など、把握してもらっていると、安心ですね。