

## 要注意チェックリスト

- ☐ 管理組合が機能していない  
⇒定期的に理事会が開催されていますか？
- ☐ 管理者（理事長など）が不明である  
⇒問題が生じた際に、管理会社以外に誰に相談すればよいかわかりますか？
- ☐ 総会が年1回以上開催されていない  
⇒区分所有法で「少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない」と定められています。
- ☐ 管理規約が適切に改正されていない  
⇒国の定めるマンション管理規約のひな型である「マンション標準管理規約」が改正されたら、管理規約を見直しましょう。
- ☐ 修繕積立金が安い  
⇒国の目安額は「1㎡あたり235～430円／月」です。
- ☐ 管理費と修繕積立金を区分して経理していない  
⇒管理費は通常の管理を行うための費用で、修繕積立金は先々の修繕や建替えのために積み立てるものです。  
この2つは目的が異なるため、区分して経理しなければなりません。
- ☐ 長期修繕計画が適切に見直されていない  
⇒国の「長期修繕計画ガイドライン」では、5年程度で見直すことを推奨しています。

どれか一つでも当てはまったら、管理不全の兆候があるマンションです。  
あなたのマンションは大丈夫ですか？しっかりとチェックしておきましょう。

## なぜ長期修繕計画が必要なのか？

### (1) 計画的な修繕ができない

⇒場当たり的な修繕を繰り返すことになり、計画的な修繕をする場合と比べて余計にコストがかかります。

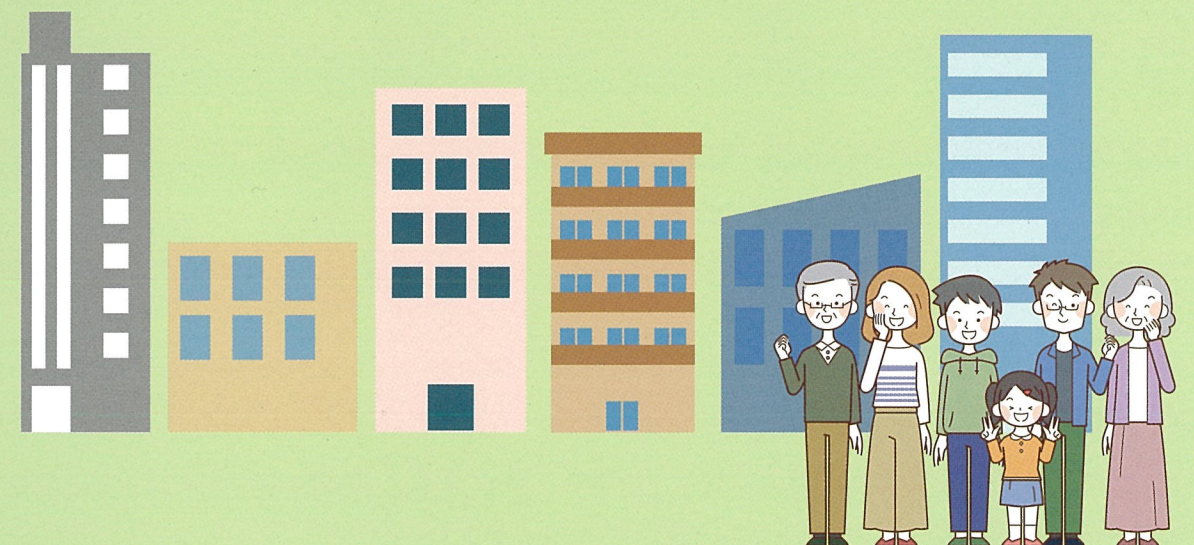
### (2) 修繕積立金の目安がわからない

⇒修繕積立金がいくらあればよいのかわからないため、適正な積立ができず、資金不足に陥りやすくなります。

千代田区内の分譲マンション管理組合の皆様へ

# 千代田区マンション 管理計画認定制度が始まります

千代田区では、マンションの管理計画が一定の基準を満たす良好な管理状態のマンションを認定する「管理計画認定制度(国が法で定める制度)」を  
**令和5年4月1日**から開始します。



## 認定を受けるメリット

- POINT 01 管理組合の適正管理への意識が高まり、管理水準が上がれば**資産価値の向上**につながります。
- POINT 02 独立行政法人住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」や、住宅ローン「フラット35」の**金利引き下げ**が受けられます。

## 認定基準(国・千代田区が定める基準)

千代田区は国の適正化指針と同じ内容で、独自基準はありません。

### (1) 管理組合の運営

- ① 管理者(理事長)等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(管理組合総会)が年1回以上開催されていること

### (2) 管理規約

- ① 管理規約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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

### (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ① 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
- ② 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
- 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、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
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 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

### (5) その他

- ① 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
- ② 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

## 認定までのフロー(概要)

事前相談(基準を満たすか確認する)  
※まちみらい千代田で受け付けています



認定申請することを総会で決議する



申請  
(令和5年4月1日から受付開始)

※手数料等は未定



認定通知書の発行



公表  
(希望する場合、マンション管理センターのHPで公表)

公益財団法人

まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ

■お問い合わせ(受付時間 9:00~12:00、13:00~17:00)

管理計画認定制度に関するご相談など、お気軽にお問い合わせください。

☎ 03-3233-3223

✉ kyoju@mm-chiyoda.or.jp

