

2 自己評価基準の内容とその運用について

この自己評価基準は、管理組合等がマンションの管理運営全体について自ら評価することによって弱点に気づき、足りない点は改善に向けて対処していけるよう、一定の判断基準として暫定的に試行するものです。

このため、その内容は使いやすさと評価の総合性・共通性を確保するため、基本となる事項を I.組合運営、II.管理規約、III.建物・設備の修繕、IV.会計・財務基盤、V.管理委託、VI.文書・図書の管理 の6分類に整理し、必要により中分類したうえで、具体的な評価項目として50項目を設定しています。

項目番号 11. 個人情報保護法対応と 12. 民泊対応の2項目は最近話題になっている事項ですが、今後重要になるので取り入れました。

また、マンションの総合的な評価を表すために、評価 A、B、C に点数を付したうえで、総合点が容易に判断できるよう100点満点で表しています。

I 組合運営

① 理事会運営

番号	評価項目	評価 A	評価 B	評価 C
1	役員交代は理事会の継続性が考慮されているか	半数交替制、顧問等で残留	—	一度に全員交替制
2	役員交替時には役員引継ぎを実施しているか	文書・資料での引継ぎを実施	口頭での引継ぎ	引継いでいない
3	理事会は定期的に開催しているか（開催回数）	毎月開催	1カ月おきに開催	不定期に開催
4	理事会の平均出席率	80%以上の出席	60%～80%未満の出席	60%未満の出席
5	議案作成等は管理組合主導で行われているか	管理組合主導	—	管理会社任せ
6	監事は理事会に出席して発言しているか	出席して意見表明	時々出席	出席していない
7	理事会議事録を公表・配布しているか	組合だより等を配布	配布せず掲示で公表している	公表していない

IV 会計・財務基盤

番号	評価項目	評価 A	評価 B	評価 C
33	管理費、修繕積立金は区分経理しているか	区分経理している	—	区分経理していない
34	管理費会計は収支が見合っているか	十分足りている	若干不足	大幅に不足
35	機械式駐車場がある場合 駐車場収入は駐車場経費に適切に運用されているか	駐車場収入は駐車場経費に使用（余剰は積立）	駐車場収入は駐車場経費に使用（余剰は積立と管理費に使用）	駐車場収入を管理費に使用（余剰も管理費に使用）
36	管理費の月額（㎡あたり）	150円以上	80円～150円未満	80円未満
37	修繕積立金は長期修繕をまかなえるレベルか	十分まかなえる	若干不足	大幅に不足