



マンションみらいネット インフォメーション NO.32

マンションの管理のレベルをチェックしよう!!

自分たちのマンションがどのレベルにあるのか考えたことはありますか？

マンションの評価には、立地や方位、交通便や周辺環境のみならず、管理の善し悪しが重要な要素になることは誰もが認めることです。

では、管理のレベルを上げるにはどうしたらいいのでしょうか？

まずは自分たちのレベルを確認しましょう。そのためには他のマンションがどのような状況にあるのかを知ることが大切であり、自分たちのレベルを知る近道となります。

そこで活用いただきたいのが、マンションみらいネットの「マンション管理状況比較一覧表作成機能」です。「マンション管理状況比較一覧表」は、管理組合の管理に関する標準的な対応等を国土交通省が公表した「マンション管理標準指針」、及び「他の登録組合の平均値」を比較した一覧表で、言わばマンション管理のカルテです。マンションみらいネット登録組合には、毎年この一覧表をお渡しするので、自分たちのマンションがどの程度のレベルに位置していて、今後どこを改善していくべきかを検討する際の参考として活用していただけます。具体的な内容は次のとおりです。

【マンション管理状況比較一覧表サンプル】

マンション管理標準指針			あなたのマンション			マンションみらいネット 登録マンションの平均 (200X年4月)
項目	標準的な対応	望ましい対応	みらいネット登録項目	今回	前回	
管理組合の運営	1. 総会の開催数	少なくとも毎年1回開催している。	総会(集会)の年間開催数	1回	1回	1回
	2. 通常総会の開催時期	新会計年度開始後、2ヶ月以内に開催している。	通常総会の開催予定月(新会計年度開始後) 会計期間	毎年 5月 (2ヶ月以内) 4月 ~ 3月	毎年 5月 (2ヶ月以内) 4月 ~ 3月	・新会計年度開始後 (2ヶ月以内)
	3. 通常総会の招集通知	開催日より少なくとも2週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している。	前回の通常総会の招集通知日 前回の通常総会において議案の要領を明記した議案書を	・総会開催日より 15日前 ■ 配付している □ 配付していない	・総会開催日より 14日前 ■ 配付している □ 配付していない	・総会開催日より 12日前 ・配付している 99.69% ・配付していない 0.31%
	4. 通常総会の開催予告	招集通知の送付に先立ち開催日時及び場所を予告している。	通常総会の開催日時及び場所を	■ 予告している ■ 各戸配付 □ 掲示 ■ インターネット配信 □ その他 □ 予告していない	■ 予告している ■ 各戸配付 □ 掲示 □ インターネット配信 □ その他 □ 予告していない	・予告している 96.01% ・各戸配付 93.61% ・掲示 63.58% ・インターネット配信 3.51% ・その他 4.79% ・予告していない 3.99%
	5. 総会前の情報提供・意見聴取	取重要案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している。	重要な議案について、総会前の説明会、又は、アンケートを	■ 実施している □ 実施していない	■ 実施している □ 実施していない	・実施している 78.83% ・実施していない 21.17%
	6. 総会の出席率	書面や代理人によるものも含め少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している。	通常総会の出席状況(率)(出席議決権数) / 総議決権数 実出席率(実際に出席した組合員数 / 総組合員数)	・出席率 88% ・実出席率 2%	・出席率 78% ・実出席率 42%	・出席率 82% ・実出席率 3%
	7. 総会決定事項の広報	議事録等を戸別配布している。	総会議事録等の広報	■ 実施している ■ 各戸配付 □ 掲示 ■ 回覧 □ 概要を広報誌に掲載 □ インターネット配信 □ その他 □ 実施していない	■ 実施している ■ 各戸配付 □ 掲示 ■ 回覧 □ 概要を広報誌に掲載 □ インターネット配信 □ その他 □ 実施していない	・実施している 98.16% ・各戸配付 86.56% ・掲示 28.44% ・回覧 2.50% ・概要を広報誌に掲載 12.50% ・インターネット配信 3.13% ・その他 5.00% ・実施していない 1.81%
	8. 総会議事録の保管・閲覧	議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管され、保管場所を管理事務室等に提示している。	書類保管状況 総会議事録及び議案書(直近3年) 総会議事録の保管場所を管理事務室等に	■ 有 □ 無 ■ 掲示している □ 掲示していない	■ 有 □ 無 ■ 掲示している □ 掲示していない	・有 99.39% ・無 0.61% ・掲示している 35.58% ・掲示していない 64.42%
理事会の運営	1. 理事会の開催数	少なくとも2ヶ月に1回定期的に開催している。	理事会の年間開催数	■ 毎月1回以上 □ 2ヶ月に1回 □ 必要に応じて開催(回)	■ 毎月1回以上 ■ 2ヶ月に1回 □ 必要に応じて開催(回)	・毎月1回以上 70.55% ・2ヶ月に1回 3.37% ・必要に応じて開催(平均 5.9回) 26.08%
	2. 理事会議事の広報	開催された理事会の日時議題等の広報を戸別配布、広報誌への掲載等の方法により実施している。	理事会議事の広報	■ 実施している ■ 各戸配付 □ 掲示 ■ 回覧 □ 概要を広報誌に掲載 □ インターネット配信 □ その他 □ 実施していない	■ 実施している ■ 各戸配付 □ 掲示 ■ 回覧 □ 概要を広報誌に掲載 □ インターネット配信 □ その他 □ 実施していない	・実施している 87.42% ・各戸配付 55.79% ・掲示 32.63% ・回覧 5.96% ・概要を広報誌に掲載 21.91% ・インターネット配信 4.21% ・その他 11.23% ・実施していない 12.58%

「比較一覧表作成機能」を活用して 管理のレベルアップを!!

以下に「マンション管理状況比較一覧表」の活用方法をご紹介します。

①「マンション管理標準指針」欄で国の水準を知ろう!

「マンション管理標準指針」は、管理組合・区分所有者がマンションを適切に管理するための標準的な対応等を国が示した指針です。

マンション管理に関する基本事項を5分野に分け、それぞれについて管理組合が取り組むべき「標準的な対応」と「望ましい対応」を示しています。

まずは自分たちのマンションを国の指針に照らして、少なくとも「標準的な対応」がされているかをチェックしましょう。

②「あなたのマンション」欄で自分たちの現状を再確認!

「あなたのマンション」欄には、お住まいのマンションの管理状況が記載されています。

「マンション管理標準指針」や次の③の「平均値」と比較して自分たちのマンションのレベルを確認し、どこを改善すべきなのかを容易に把握することができます。

また、更新の都度、最新の状態と前回（前年度）の状態が併せて表示されますので、1年間にどこをどう改善したかを確認することができます。

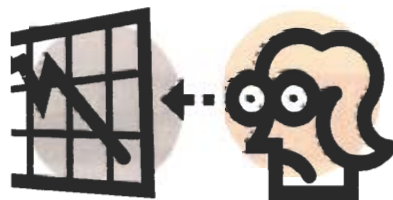
③「登録マンションの平均」欄で他の登録マンションの管理状況を把握して 自分たちの改善に役立てよう!

「マンションみらいネット登録マンションの平均」欄は、マンションみらいネットに登録しているマンションの平均値が記載されています。

他のマンションの管理の実態を知ることは、具体的な改善を考える上で大切な要素となります。

「指針」や「平均値」に比べて自分たちのマンションが優っている点については、努力の結果が出て励みになるでしょうし、劣っている点については、次のステップへの目標設定につながります。

「マンション管理状況比較一覧表」を有効に活用して、マンション管理のレベルアップを図りましょう!!



★マンションみらいネットの訪問説明（無料）実施中!

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/11.htm>

お問合せ先

03-3222-1518 [(財) マンション管理センター 企画部]

ホームページ

<http://www.mirainet.org/>