

宮崎市マンション管理適正化推進計画

令和6年6月

宮崎市

目次

1. 計画策定の背景と目的.....	1
(1) 計画策定の背景と目的.....	1
(2) 計画の対象.....	1
(3) 計画の位置付け.....	2
2. 本市におけるマンション管理の現状.....	2
(1) マンションにおける築年数とストック数.....	2
(2) 実態調査の概要と結果.....	3
(3) マンションの管理に関する課題.....	11
3. マンションの管理の適正化に関する目標.....	11
4. 区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために宮崎市が講ずる措置に関する事項.....	12
5. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項.....	12
6. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項.....	12
7. 計画期間.....	13
8. マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項.....	13
9. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（宮崎市マンション管理適正化指針）に関する事項.....	13

1. 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景と目的

マンションは、宮崎市（以下「本市」という。）においても主に中心市街地に定着した重要な居住形態となっています。マンションの管理主体はマンションの区分所有者で構成される管理組合であり、区分所有者は管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、その役割を適切に果たすよう努めることが大切です。

しかし、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど管理組合を運営し、または建物を維持修繕していく上で、多くの課題を抱えていることが考えられます。

国は令和2年6月に、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化を目的として、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）」を改正しました。

今後、本市においても人口減少や築40年以上の高経年マンションの増加が見込まれ、区分所有者の高齢化が進むことから、建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの古い」と呼ばれる問題が生じると考えられます。問題を放置し、適正な管理を行わず建物の老朽化が進行すると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による近隣住民の生命・身体に危害の可能性、さらには周辺の住環境や都市環境を悪化させるなど、深刻な問題を引き起こす可能性が高くなります。

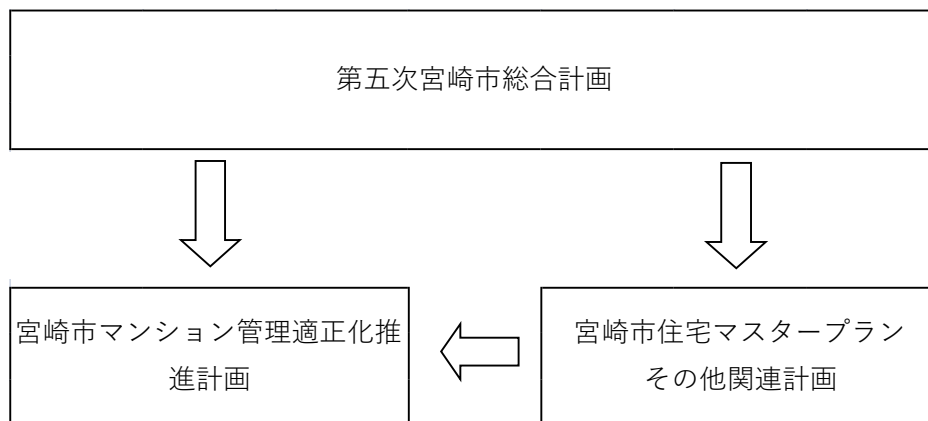
このような背景から、本市のマンション管理の適正化を推進していくことを目的とし、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき「宮崎市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

(2) 計画の対象

本計画のマンションとは、マンション管理適正化法第2条第1号（※1）に定めるマンションとします。

※1 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものの等

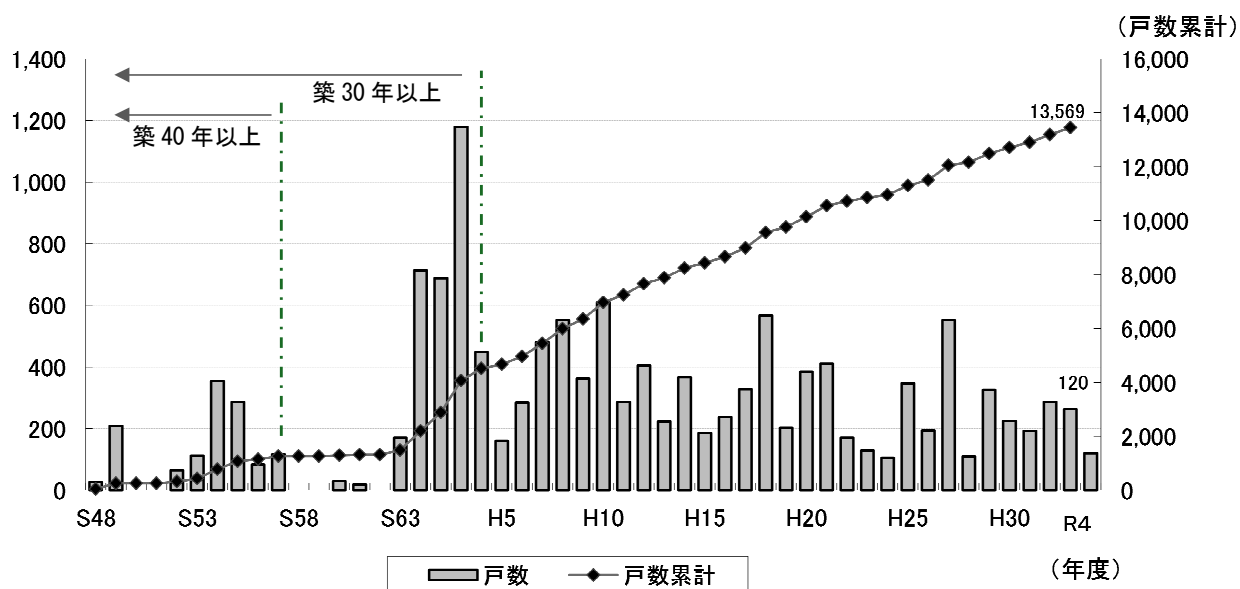
(3) 計画の位置付け



2. 本市におけるマンション管理の現状

(1) マンションにおける築年数とストック数

本市のマンションにおいて「築40年以上」を超える高経年の戸数は9、3%あり、「築30年以上」となると33、3%あります。つまり、10年後までにマンションの建替え・除却がない場合、現在あるマンションの戸数の3分の1が「築40年以上」になり、その後もこのような高経年のマンションが着実に増えていく可能性があります。



グラフ1 建設年ごとのマンションストック戸数

(2) 実態調査の概要と結果

本市では、令和5年11月から12月にかけて市内の分譲マンションを対象に管理状況の把握や課題を明らかとすることを目的とした実態調査を行いました。実態調査の概要は以下のとおりです。

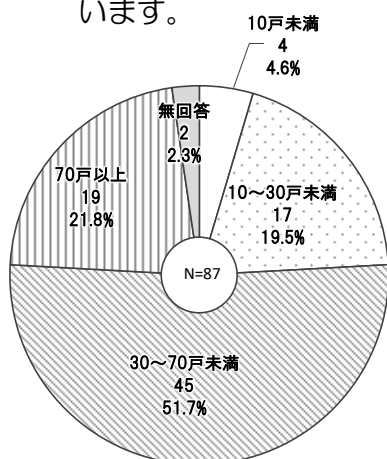
①実態調査の概要

調査対象	宮崎市内の分譲マンションの管理組合		
調査数	263団体		
調査方法	郵送による配布、郵送回収（回答はWEB回答を併用）		
調査時期	令和5年11月20日～令和5年12月15日		
回収状況	有効配布数	263通	
	有効回収数	87通	
	有効回収率	33.1%	

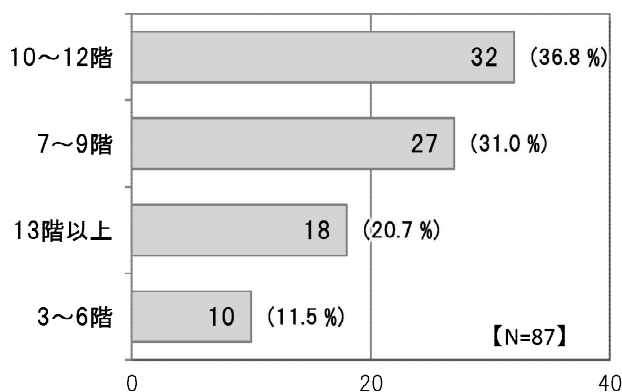
②実態調査の結果

（建物に関する基本的な情報）

住戸規模を見ると、区分所有者が自ら居住している戸数は「30戸から70戸未満」が51.7%と最も多く、次いで「70戸以上」が21.8%となっています。建物階数では、「10階以上」が全体の約6割を占めています。



グラフ2 区分所有者自らが居住している戸数

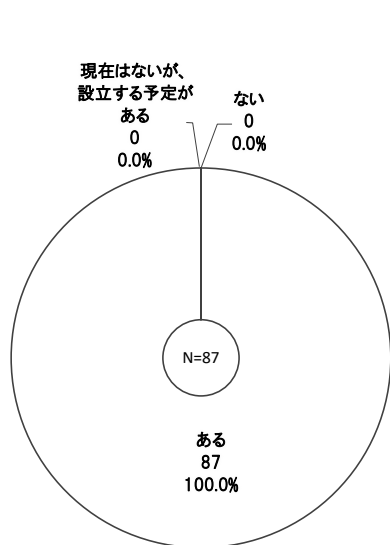


グラフ3 建築階数別

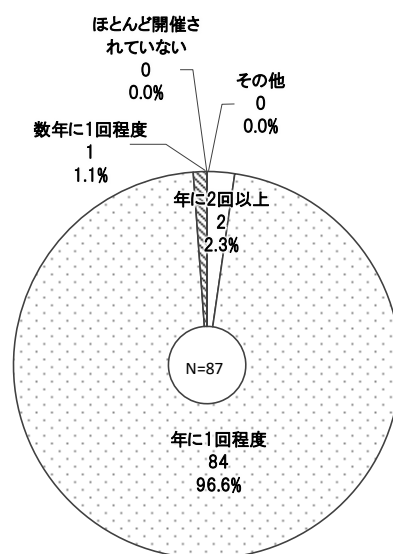
(マンションの管理主体に関する事項)

回答のあったマンションは全て管理組合を有しており、9割以上で年に1回以上総会が開催されています。また、管理活動を主体的に運営しているのは、7割以上が管理組合であり、約2割が管理会社でした。

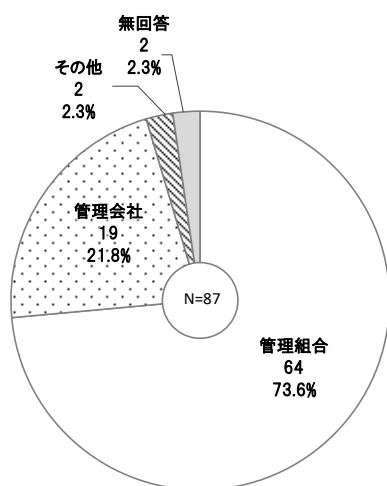
管理規約については、8割以上で改正したことがある一方、「当初から現在まで改正されていない」との回答が一部あり、社会状況の変化に対応できていない可能性があります。



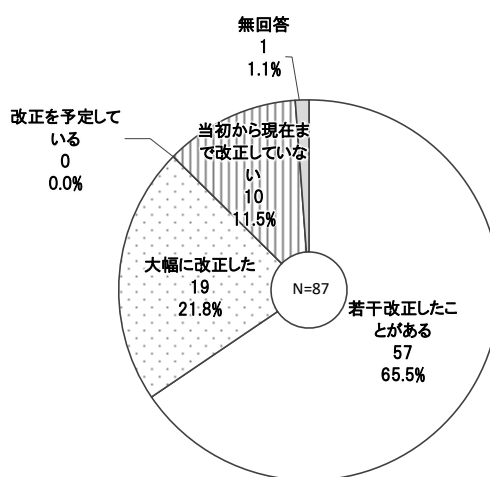
グラフ4 管理組合の有無



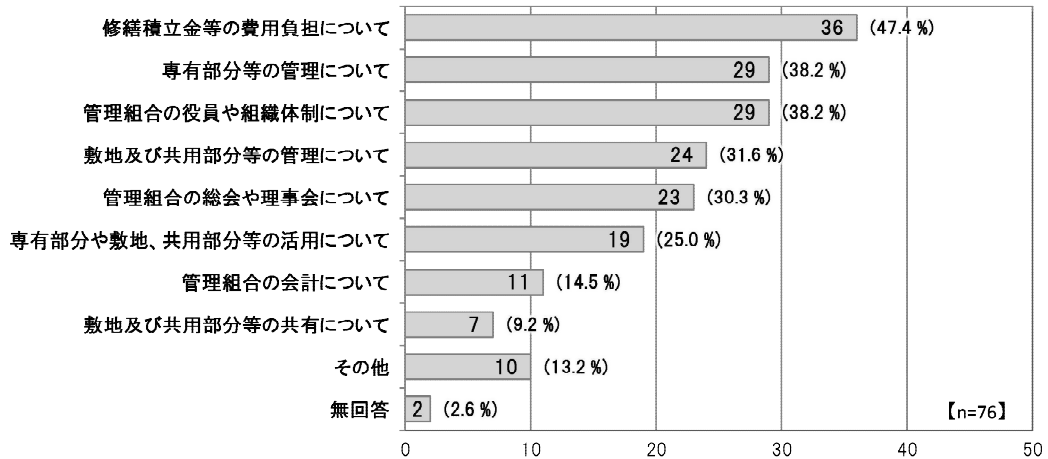
グラフ5 総会の開催頻度



グラフ6 管理組合の活動主体



グラフ7 管理規約の改正の有無



グラフ8 管理規約の改正内容

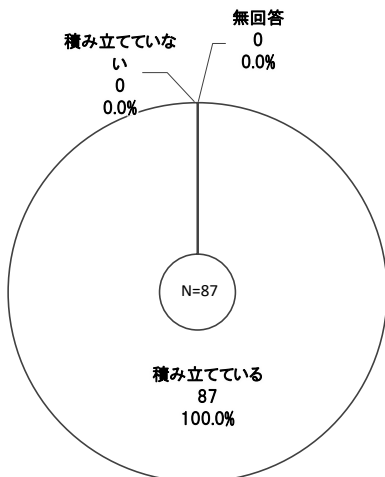
(マンションの管理方法に関する事項)

マンションの修繕積立金は、回答のあった全てのマンションで積み立てていました。修繕積立金の月額、ばらつきはありますが、「10,000円～12,000円未満」が最も多く18.4%でした。金額の根拠としては「長期修繕計画に基づき算出した額で決定」が最も多く、79.3%となっています。

また、修繕積立金の引上げを行ったことがあるとの回答は、81.6%であり、社会状況に合わせた対応を行っていることがわかります。

管理費と修繕積立金の経理については9割以上が明確に区分している一方で、5.7%が区分できていないと回答しています。

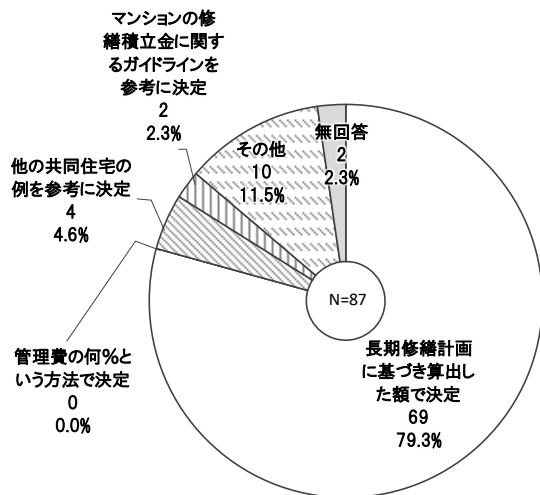
マンションの施設管理面での課題は、6割以上で「特になし」との回答でしたが、「防火・避難設備の検査など非常時の安全確保」や「駐車場・駐輪場の管理」などの課題を抱えているマンションもあります。



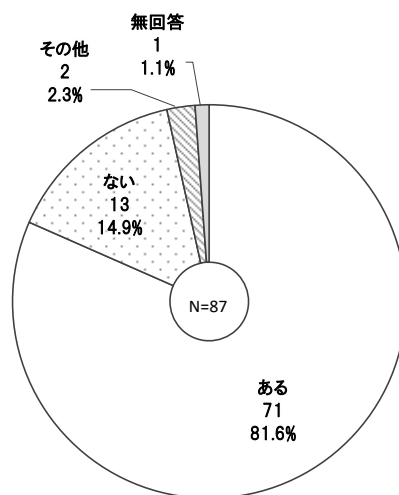
グラフ9 修繕積立金の有無

平均月額	件数	%
全体	87	100.0
5,000円未満	10	11.5
5,000～6,000円未満	3	3.4
6,000～7,000円未満	3	3.4
7,000～8,000円未満	12	13.8
8,000～9,000円未満	4	4.6
9,000～10,000円未満	5	5.7
10,000～12,000円未満	16	18.4
12,000～14,000円未満	9	10.3
14,000～16,000円未満	9	10.3
16,000～18,000円未満	3	3.4
18,000～20,000円未満	2	2.3
20,000円以上	1	1.1
無回答	10	11.5

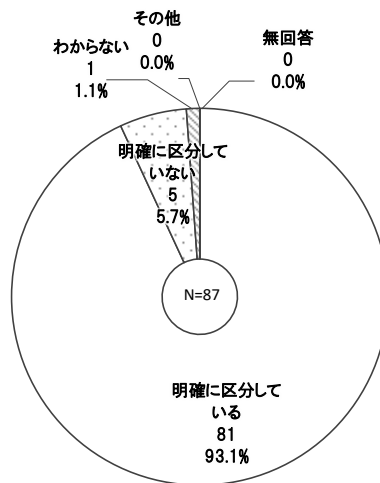
表1 修繕積立金の月額



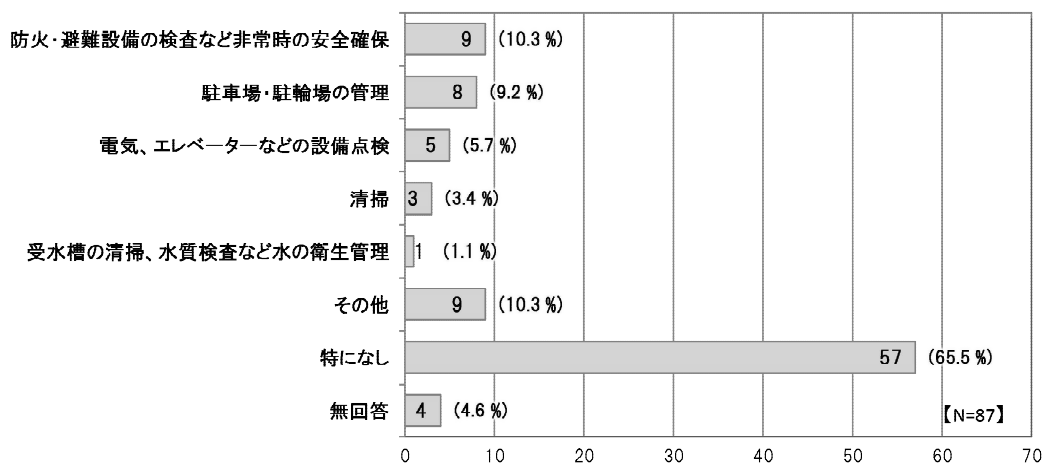
グラフ10 修繕積立金の算出根拠理由



グラフ11 修繕積立金の増額の有無



グラフ12 管理費と修繕積立金の経理区分

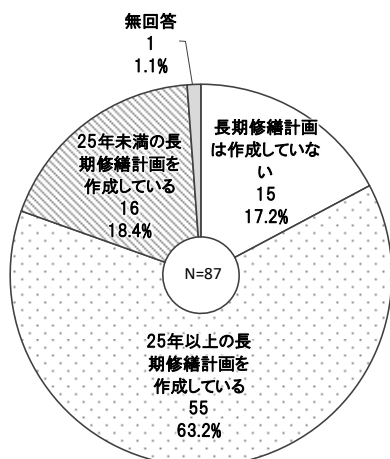


グラフ13 施設管理面での課題

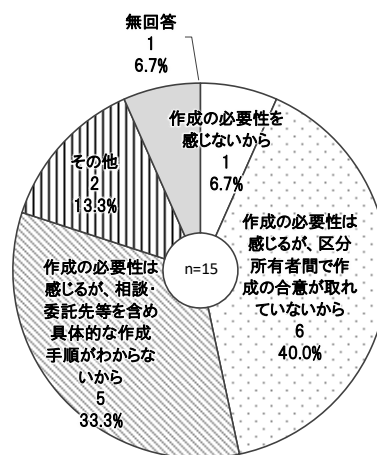
(長期修繕計画について)

長期修繕計画は約8割で作成されていますが、一部作成していないマンションがありました。作成していない理由としては、区分所有者間の合意形成の難しさや、作成手順が分からないという回答が全体の約7割を占めています。

長期修繕計画の作成を行わないと、今後の維持管理に伴う費用が見通せないほか、適切な時期に計画的な修繕ができなくなる可能性があります。



グラフ14 長期修繕計画策定状況

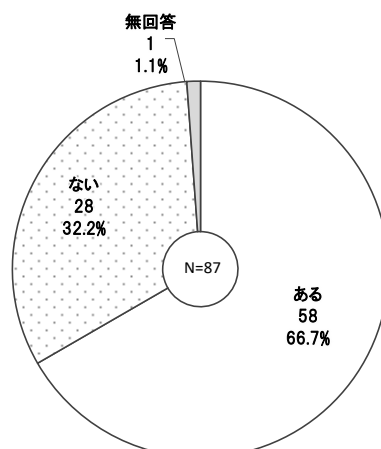


グラフ15 長期修繕計画が策定できていない理由

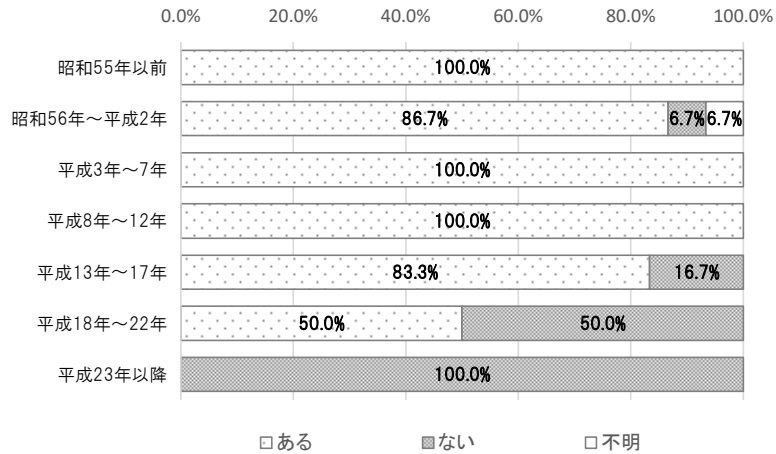
(大規模修繕工事について)

大規模修繕工事は66.7%が実施しており、約20年以上を経過したマンションにおいて経験が多いことが分かります。実施回数は1回が最も多く55.2%であり、改修箇所は外壁塗装が最も多く87.9%となっています。

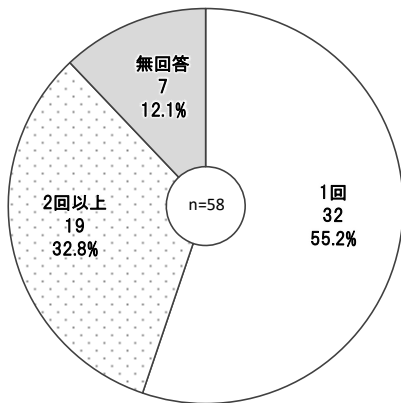
また、半数以上のマンションで、今後大規模修繕工事を行う際に工事費用の調達が課題であると感じていることが分かりました。



グラフ16-1 大規模修繕工実施の有無

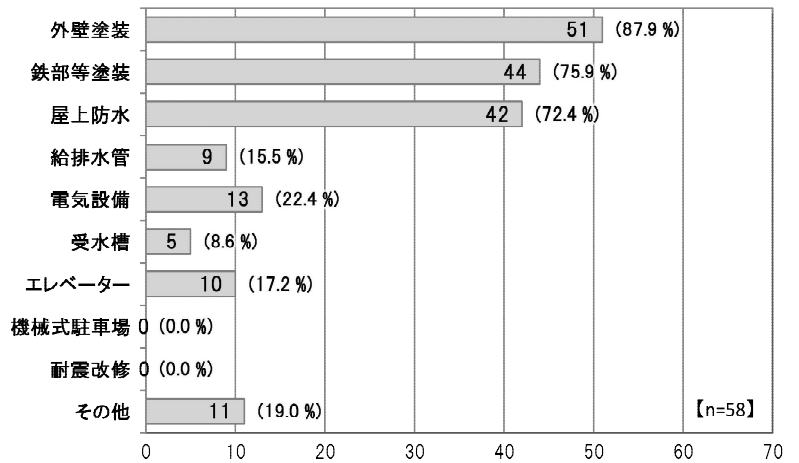


グラフ16-2 大規模修繕工事実施有の建設年度割合

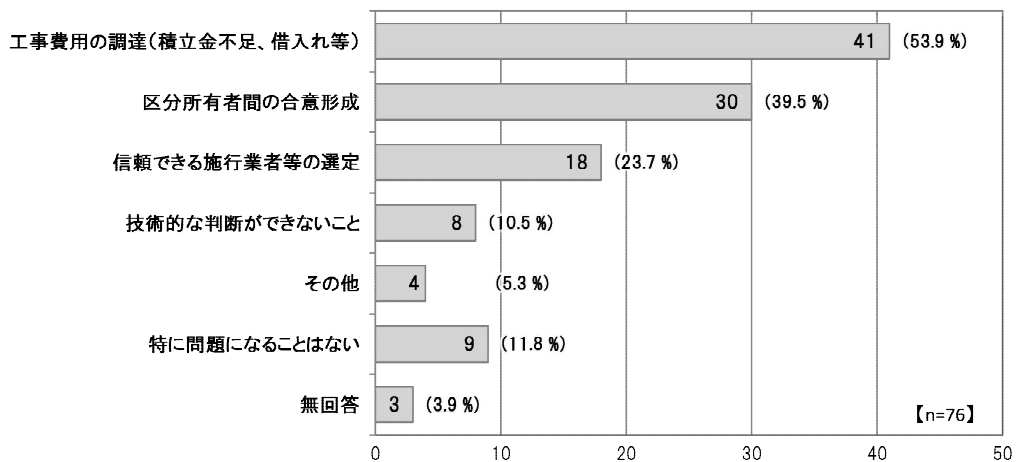


グラフ17

大規模修繕工事の実施回数



グラフ18 大規模修繕工事実施箇所



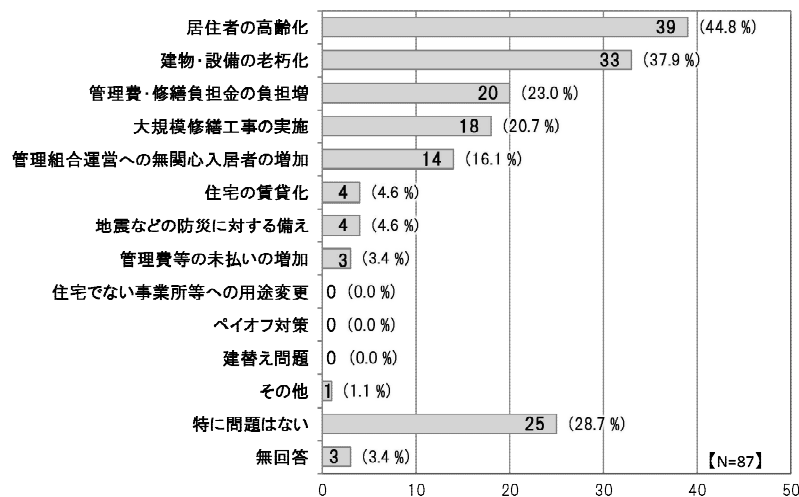
グラフ19 今後大規模修繕工事を行う際の課題

(マンションの運営状況について)

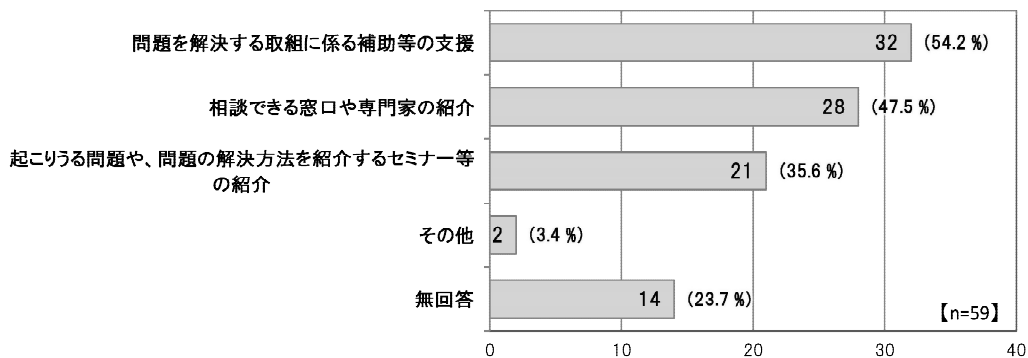
マンションの運営面で課題となっているのは「居住者の高齢化」と「建物・設備の劣化」が多く、国でも指摘されている「2つの老い」が本市でも課題となっていることが分かります。

また、課題解決策として「問題を解決する取組に係る補助等の支援」や「相談できる窓口や専門家の紹介」、「起こりうる問題や、問題の解決方法を紹介するセミナー等の紹介」が求められています。

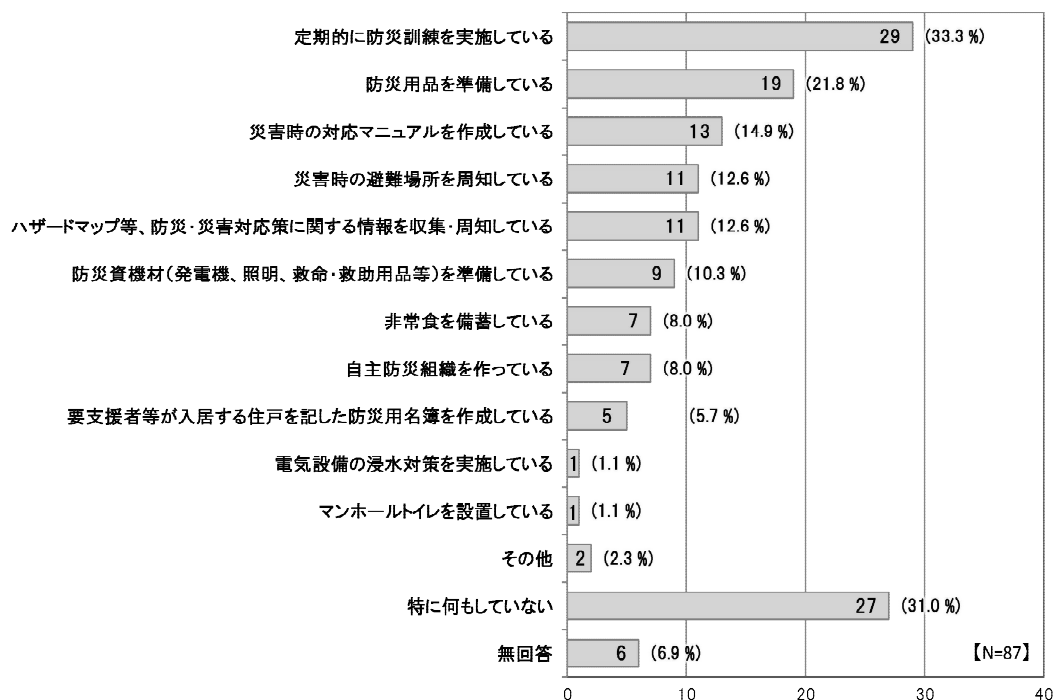
大規模災害への対応としては「定期的に防災訓練を実施している」が33.3%で最も多く、次いで「防災用品を準備している」、「災害時の対応マニュアルを作成している」との回答が多いことが分かります。一方で「特に何もしていない」との回答も31.0%あることから、災害へ対応するための取組を促す必要があると考えられます。



グラフ20 マンション運営での課題



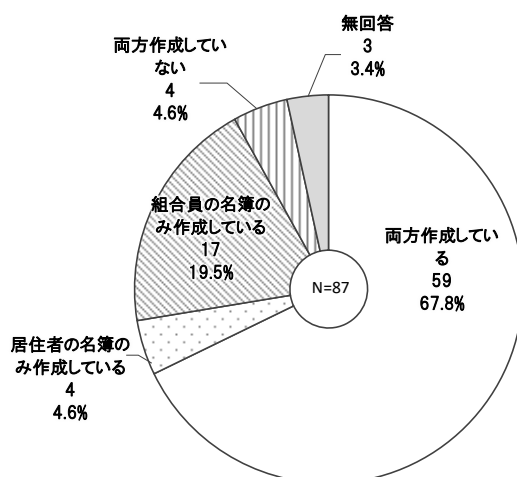
グラフ21 マンション運営における課題解決策



グラフ22 大規模災害への対応

(マンションの入居者の状況について)

管理組合の組合員の名簿、及び居住者の名簿の作成については、約9割のマンションがどちらかの名簿を作成しており、67.8%のマンションが両方の名簿を作成しています。所有者不明の住戸となることを防ぐために、名簿の作成は有効です。



グラフ23 管理組合の組合員名簿、居住者名簿の作成状況

(3) マンションの管理に関する課題

マンションの築年数やストック数、実態調査を踏まえ、以下のような課題が見えてきました。

- ① 築40年を経過するマンションが10年後、20年後急激に増加
- ② 社会情勢に対応した管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の見直し
- ③ 長期修繕計画が策定されていない管理組合への対応
- ④ 大規模修繕費用の積立不足
- ⑤ 災害時に対応するための取組促進
- ⑥ 実態が把握できていないマンションが6割以上

3. マンションの管理の適正化に関する目標

本計画では、本市のマンションに関する課題及び国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、次の二つを目標とします。

(1) 本市区域内のマンションの実態把握

本計画の策定に当たり実態調査を実施しましたが、管理組合宛ての文書が届かなかったマンションや回答がなかったマンションについては、実態の把握ができていません。そのようなマンションの中には、管理組合が未設置又は十分に機能していない等の問題や、管理運営や施設の老朽化等の課題を抱えているマンションがあることが予想されるため、専門家等の活用を検討しながら、現地調査やアンケート調査を実施し、管理状況の把握に努めます。

項目	現状値 (R6)	目標値 (R11)
実態調査の回答の割合	33.1%	40%

(2) 管理組合による主体的なマンション管理適正化に向けた取組の実施

私有財産であるマンションの管理主体は、区分所有者等で構成される管理組合です。マンションの資産価値を守り、区分所有者等の居住環境や快適な都市環境を確保するためには、日常における維持管理のみならず、適切な時期の修繕等の対応が必要となります。そのためには、長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てることが重要です。十分な修繕積立金が積み立てられていないと、将来適切な修繕等を行うことが困難になると懸念されます。

本市では、宮崎県や住宅金融支援機構等の関係機関と連携し、適正な管理に向けた情報提供や啓発等を行い、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を

設定している管理組合について目標を定め、マンション管理適正化の推進に努めます。

項目	現状値（R6）	目標値（R11）
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定しているマンション管理組合の割合	63.2%	70%

4. 区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために宮崎市が講ずる措置に関する事項

本市は、2.（2）で示した実態調査について、今後も5年に1回程度を目安に行うこととします。

5. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、マンション管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

このほか、マンション管理士の派遣や研修会・相談会等の開催等を引き続き支援するとともに、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

6. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションが適正に管理されないことにより起こりうる問題、マンション管理計画の認定制度、長期的な維持管理に必要な収支計画のシミュレーションや住宅金融支援機構の融資制度等、マンションの適正管理に関するさまざまな事柄について、相談会や研修会、マンション管理士の派遣、各種情報の提供等を通じて、知識の普及と意識の醸成を図ります。

普及・啓発に当たっては、（一社）宮崎県マンション管理士会やNPO法人宮崎県マンション管理組合連合会と連携を図り、実態が把握できていないマンションや管理不全マンションへも情報が届くよう、効果的な方法を検討します。

7. 計画期間

住生活基本計画の改定に合わせ、令和6年度から令和11年度までの6年間とします。ただし、計画の進捗状況や社会・経済情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

8. マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づくマンション管理計画の認定制度を運用することとしています。マンション管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。

また、認定期間中のマンション管理計画変更時には、再度認定申請が必要です。この場合において、有効期間は延長されません。

なお、認定期間中に本市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

9. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（宮崎市マンション管理適正化指針）に関する事項

本市では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を宮崎市マンション管理適正化指針としています。

本指針は、宮崎市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンション管理適正化に努めることが必要です。

本指針の具体的な内容については、次ページから20ページまでのとおりです。

宮崎市マンション管理適正化指針

本指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すものです。また、宮崎市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき、管理組合の管理者に対しての助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に示します。更にマンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画の認定する際の基準を別紙2に示します。

1. マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されています。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とします。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- (3) マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心掛けることが重要です。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

2. マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。

したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが重要です。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要です。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要です。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

(5) 長期修繕計画の策定及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要です。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが重要です。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要です。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に、管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要です。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマン

マンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

また、複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

3. マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要があります。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要があります。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが重要です。

4. マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し書面をもって管理委託契約を締結することが重要です。

なお、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要です。

別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法に基づき管理組合の管理者等に対して、助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

1. 管理組合の運営	(1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2)集会を年1回以上開催すること
2. 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適切に管理すること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙2 管理計画の認定基準

マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

1. 管理組合の運営	(1) 管理者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) 集会在年1回以上開催されていること
2. 管理規約	(1) 管理規約が作成させていること
	(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（また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) 長期修繕計画の実行性を確保するため、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	<p>(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、災害時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、年に1回以上は内容の確認を行っていること</p>
	<p>(2) 宮崎市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</p>