

マンション(既存)認定基準

I 建物の性能(ハード面)

当該マンションが、次の掲げるすべてを満たしていること。

- 1 建築基準法(現行、第7条第5項又は第7条の2第5項)に規定する検査済証又は建築確認台帳の記載事項証明書の交付を受けていること。
- 2 建築基準法施行令第88条第2項及び第3項に規定する耐震性能を有していること。
- 3 下表の対象部位欄に該当するすべてにおいて、認定機関が実施する現況検査により、劣化事象等(※1)欄の事象が認められないものであること。

対象部位(共用部分)		劣化事象等	検査方法
構造耐力	柱・梁・壁及び床	(1) コンクリート直仕上げの場合 □幅が0.5mm以上のものその他著しいひび割れ □深さが20mm以上のものその他の著しい欠損 □シーリング材の破断及び接着破壊 □漏水等の跡	計測又は目視 目視
		(2) モルタル等塗り仕上げの場合 □著しいひび割れ・欠損 □仕上げ部分の著しい浮き・剥がれ □シーリング材の破断及び接着破壊 □漏水等の跡	計測又は目視 目視
		(3) タイル仕上げの場合 □著しいひび割れ・欠損 □仕上げ材の著しい浮き・剥がれ □シーリング材の破断及び接着破壊 □漏水等の跡	計測又は目視 目視
		(4) その他の仕上げの場合 □(1)～(3)の劣化事象等に準じるもの	※2
主要な部分	天井及び軒裏	(1) コンクリート直仕上げの場合 □著しいひび割れ・欠損 □漏水等の跡	目視
		(2) モルタル等塗り仕上げの場合 □著しいひび割れ・欠損 □漏水等の跡 □仕上げ部分の著しい浮き・剥がれ	目視
		(3) サイディングボード等の板状仕上げの場合 □漏水等の跡 □仕上げ材の著しい割れ・欠損 □仕上げ材の著しい剥がれ □仕上げ材(金属)の著しい腐食	目視
		(4) その他の仕上げの場合 □(1)～(3)の劣化事象等に準じるもの	※2
部分	バルコニー等及び階段	(1) アスファルト防水(保護層あり)の場合 □コンクリート保護層の著しいせり上がり	目視
		(2) アスファルト防水(保護層なし)又は改質アスファルト防水の場合 □防水層の破断 □表層ルーフィングの接合部の剥離	目視
		(3) シート防水の場合 □防水層の破断 □シートの接合部の剥離	目視
		(4) その他の防水の場合 □(1)～(3)の劣化事象等に準じるもの	※2
その他の部分	手摺(廊下、階段室、転落防止等)	□構造体の著しい欠損・腐食等 □踏面の著しい沈み・欠損・腐食等	計測又は目視
		□手摺又はこれを支持する部分の著しい腐食等 □手摺の著しいぐらつき	※3
		□給水管等の漏水及び著しい腐食 □受水槽及び給水ポンプ等の著しい損傷・腐食	目視
		□排水管等の漏水及び著しい腐食 □浄化槽等の著しい損傷・腐食及び作動不良	目視
すべての部位等	□鉄筋の著しい露出	目視	

※1 現況検査は、外部から確認できる部分に限る。

※2 検査方法は、(1)～(3)に準じる。

※3 目視又は通常の使用において想定される力を加える。

II 管理規約等（ソフト面）

管理組合及び管理規約等が、下表のすべてを満たしていること。

1 管理組合	区分所有者による集会を開き、管理規約及び管理者を定めているものであること。
2 管理規約	<p>(1) 管理規約が、マンション標準管理規約（昭和57年1月28日住宅地審議会答申）に準じたものであること。</p> <p>(2) 管理規約に、次に掲げるすべてを定めたものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理規約の対象となる建物並びに建物の敷地等及び共用部分等の範囲を規定する 二 区分所有者が、管理費及び修繕積立金を管理組合に納入しなければならない旨を規定する 三 修繕積立金は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる旨を規定する。ただし、このほかに修繕積立金を取り崩すことができる旨を規定する場合にあっては、建物の敷地等及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特に必要となる管理に要する費用に充当する場合に限る 四 修繕積立金は、管理費と区分して経理しなければならない旨を規定する 五 管理組合の業務に、管理組合が管理する建物の敷地等及び共用部分等の修繕、修繕等の履歴情報の整備及び保管する旨を規定する 六 次のアからエまでに掲げるすべての事項が、管理組合の集会の議決事項である旨を規定する <ul style="list-style-type: none"> ア 収支決算及び収支予算 イ 管理費、修繕積立金及び使用料の額並びに当該費用の賦課及び徴収の方法 ウ 第3号に規定する修繕又は特別に必要となる管理に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し エ 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 七 総会・理事会の議事について、議事録を作成する旨を規定する
3 長期修繕計画	<p>次に掲げるすべてを定めた長期修繕計画を有していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 原則として、対象とする期間が25年以上 二 原則として、外壁、屋根、給水管及び排水管の補修工事が予定され、かつ、当該工事に係る予定時期及び予定費用を明記
4 修繕積立金	<p>修繕積立金が、次に掲げるすべてに適合したものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 修繕積立金が、管理費と区分して経理されていること。 二 修繕積立金の月額が、下記算出式（※）に当てはめた金額以上であること。 <p style="margin-left: 2em;">（※）修繕積立金＝専有床面積当たりの目安となる額×専有床面積 （＋機械式駐車場がある場合の加算額）</p> <p style="margin-left: 2em;">国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より 詳細は別紙のとおり</p> <p style="margin-left: 2em;">なお、修繕積立基金（分譲時に徴収する一時金）については、修繕積立金の一部とみなすことができる。</p> 三 前項の規定は、調査会計期間の収支予算及び前会計期間の収支決算について適用する。ただし、次のア又はイのいずれかに該当する場合にあっては、前会計期間の収支決算については問わない <ul style="list-style-type: none"> ア 前会計期間の収支予算における修繕積立金として積み立てる費用に対する同時期の収支決算における当該積立金として積み立てられた費用が、95%以上である場合 イ 経過年数が原則として1年未満である場合

5 大規模修繕工事	<p>次に掲げるすべての要件を満たして大規模修繕工事を実施していること。</p> <p>一 原則として、外壁及び屋上防水の補修工事は築20年以内であること</p> <p>二 適切な長期修繕計画に定められた時期を目安とし、調査・診断の結果に基づいて、計画された工事の要否、実施する工事内容等を決め、実施している</p>
6 法定点検	<p>建築基準法等の関連法令に基づく建物・設備の法定点検について、年間計画を作成し、区分所有者に周知した上で実施している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定建築物定期調査報告 ・ 消防用設備等点検報告 ・ 建築設備定期検査報告 ・ 簡易専用水道の検査 ・ 昇降機定期検査報告 ・ 防火設備定期検査報告
7 修繕履歴情報	<p>継続して修繕等の履歴情報が整理され、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している。</p>
8 設計図書等	<p>適正化法施行規則第102条に列挙された設計図書（国土交通省令で定める図書）を、区分所有者または利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 付近見取図 ・ 配置図 ・ 仕様書（仕上げ表含む） ・ 各階平面図 ・ 四面の立面図 ・ 断面図又は矩計図 ・ 基礎伏図 ・ 各階床伏図 ・ 小屋伏図 ・ 構造詳細図 ・ 構造計算書

(別紙)

○専有床面積当たりの目安となる額

階数/建築延床面積		目安となる額
15階未満	5,000㎡未満	165円/㎡・月
	5,000以上10,000㎡未満	140円/㎡・月
	10,000㎡以上	135円/㎡・月
20階以上		170円/㎡・月

(機械式駐車場がある場合の加算額)

加算額 = 機械式駐車場 1 台当たりの修繕工事費 × 台数

○機械式駐車場の 1 台当たりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1 台当たり月額)
2 段 (ピット 1 段) 昇降式	7,085円/台
3 段 (ピット 2 段) 昇降式	6,040円/台
3 段 (ピット 1 段) 昇降横行式	8,540円/台
4 段 (ピット 2 段) 昇降横行式	14,165円/台