

仙台市 マンション管理に関する制度説明セミナー資料 マンション管理適正評価制度について

一般社団法人マンション管理業協会



一般社団法人マンション管理業協会

2023年6月10日

◆発足

昭和54年（1979年）10月

◆目的

会員相互の協力によって、マンションの管理システム、管理技術等に関する調査研究を行い、その管理業務の適正化のための諸方策を推進するとともに、マンションの保全に関する診断能力の研究・開発及び診断員の育成を図り、調査診断等を実施することにより、マンションにおける良好な居住環境と快適な共同生活を確保し、もって国民生活の向上と社会福祉の増進に寄与すること。

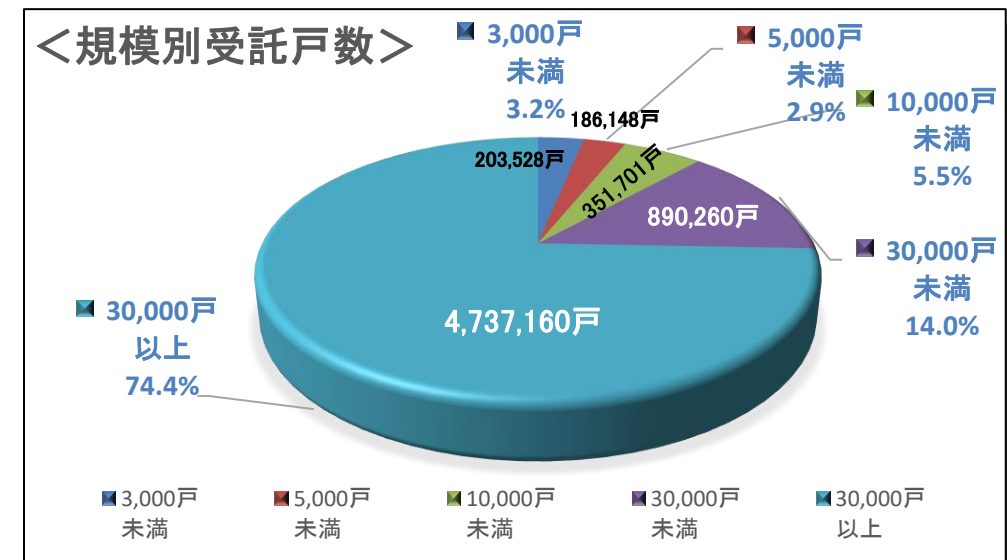
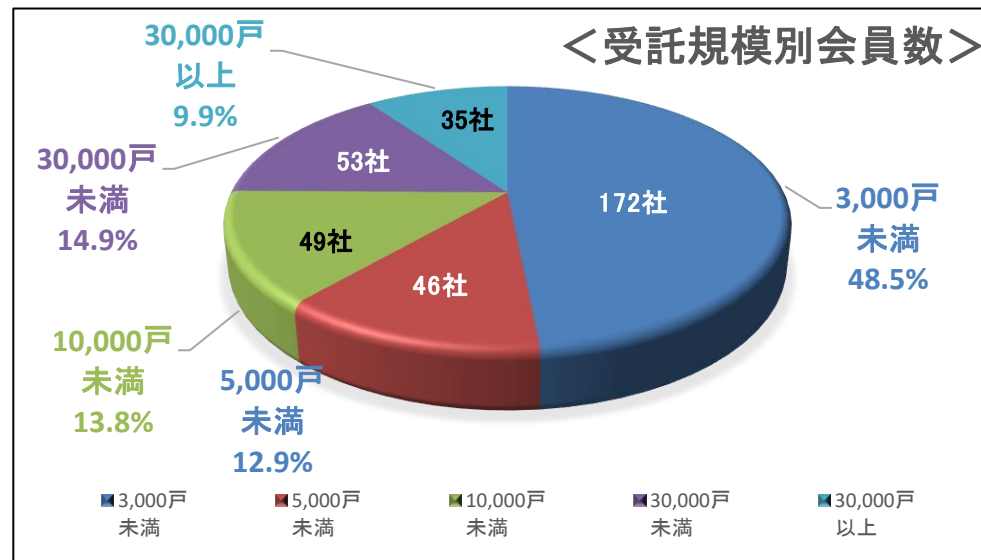
◆会員数

355社（令和4年4月1日現在）

◆受託管理戸数

6,368,797戸（121,427棟・102,569組合）※令和4年4月1日現在

- ・全国分譲マンションストック（約685万戸）のうち協会会員の受託管理戸数は9割以上を占めております。
- ・非会員受託戸数および自主管理戸数はあわせて8%程度と推計。



1. マンション管理適正評価制度を利活用するメリット
2. 管理状態の評価項目 5つのカテゴリーについて
3. 登録マンションのデータについて
 - ① 管理体制
 - ② 建築・設備
 - ③ 管理組合収支
 - ④ 耐震診断
 - ⑤ 生活関連
4. ワンストップ申請について

1. マンション管理適正評価制度を利活用するメリット
2. 管理状態の評価項目 5つのカテゴリーについて
3. 登録マンションのデータについて
 - ① 管理体制
 - ② 建築・設備
 - ③ 管理組合収支
 - ④ 耐震診断
 - ⑤ 生活関連
4. ワンストップ申請について

マンション管理適正評価制度とは？

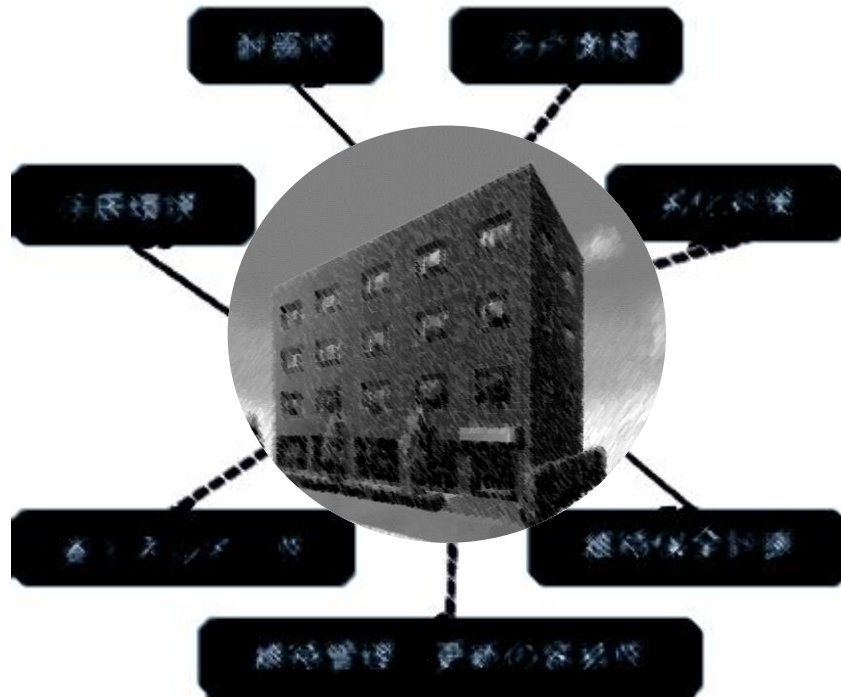
個々のマンションの管理・組合運営の状態を、5つのカテゴリーに分類し、マンション管理業協会の講習を修了した「管理業務主任者またはマンション管理士」がチェック・評価。

各カテゴリーの点数を合計し、6段階（★5から★なし）で分かりやすく、インターネットを通じて情報を公開していきます。

同じような 「立地」、「築年」、「規模」、「間取り」のマンション

駅近だけど管理状態が判らないマンション

管理状況が開示されないほうを選ぶか



駅から遠いけど管理状態が良いマンション

管理状況が開示されたほうが選ぶか



流通市場でも、所有する場合でも、情報公開されているマンションのほうが安心

マンション管理適正評価制度で得られるもの・・・

- ✓ 管理組合の目標設定、運営方針が立てやすくなる
- ✓ 課題を改善することで管理の行き届いた状態を維持することができる
- ✓ 管理状態の情報を発信することで、市場での評価が期待できる
- ✓ 将来的なりセールバリューの向上も期待できる

マンション管理適正評価制度では、以下の情報を登録します。
適正評価制度は、国・地方公共団体が行なう管理計画認定制度と評価項目を接続させています。
(独自基準の適否も判定できるシステムです。)

I：申請者情報 (評価制度、管理計画認定制度の申請主体となる者に関する情報等)

II：一般情報 (マンション名称、所在地などの基礎的な情報)

III：客観情報 (ペット飼育の制限、民泊の可否など人により評価の判断が変わる情報)

IV：維持管理情報 (建物・設備に関わる維持管理状態の情報)

V：管理状態評価 (管理状況を5つのカテゴリに分類し、数値化する(等級評価))

※登録情報・公開される情報は、マンション管理業協会HPで確認いただけます。
<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>



上記の登録情報のうち、一定の情報がインターネット等を通じて情報開示(公開)されます。 (制度への登録には、集会(総会)の決議が必要です。)

国の「管理計画認定制度」との違い

「マンション管理適正評価制度」と「管理計画認定制度」の違い

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理 適正評価制度	マンション 管理業協会	30項目 <ul style="list-style-type: none"> ・管理体制 ・管理組合収支 ・建築・設備 ・耐震診断 ・生活関連 	6段階 評価	1年間
管理計画 認定制度	地方公共団体	16項目+α <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画 ・その他 	認定 ○×	5年間

【出典】マンション管理業協会HPより

評価者（マンション管理業協会の講習を修了した者）が行う



➤ **マンション管理業協会**
等級価項目 30項目（国含む）
マンション管理適正評価制度

- (1) 管理組合体制関係
- (2) 管理組合収支関係
- (3) 建築・設備関係
- (4) 耐震診断関係
- (5) 生活関連 に区分し**30項目を評価（国含む）**

事前確認者（マンション管理センターの講習を修了した者）が行う
社内マンション管理士含む



➤ **地方公共団体**
（推進計画を作成した市区）
市区独自の管理適正化指針

• 各市区**独自の地域性**などが考慮され策定

➤ **国（国土交通省）**
基本方針及び
管理適正化指針を 策定

- (1) 修繕その他の管理の方法
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 管理組合の運営状況
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なもの

- ✓ マンション管理適正評価制度は、評価者、事前確認者にて**独自基準の評価を実施**するので、ワンストップで申請が可能
- ✓ 管理計画認定制度において**審査項目以外**に、**地域、有効期間、申請手続き**をカバー

1. マンション管理適正評価制度を利活用するメリット
- 2. 管理状態の評価項目 5つのカテゴリーについて**
3. 登録マンションのデータについて
 - ① 管理体制
 - ② 建築・設備
 - ③ 管理組合収支
 - ④ 耐震診断
 - ⑤ 生活関連
4. ワンストップ申請について

管理状態の評価内容は？

次の5つの指標に分類し、それぞれ評価を数値化した上で、その合計点により、マンションの管理状態を「5つ星～星なし」に評価。

- ① **管理体制** : 円滑な組合運営のための基本的事項について
- ② **建築・設備** : マンションを長く使うための維持管理体制について
- ③ **組合会計収支** : 組合運営のための安定的な財務基盤について
- ④ **耐震診断** : マンションを長く安心して住むための耐震関係について
- ⑤ **生活関係** : 快適に住むための環境づくりについて

2. 管理状態の評価項目5つのカテゴリーについて

管理評価項目	項目別評価
1.管理体制 ・管理者の設置の有無 ・総会の開催、議事録の作成 ・管理規約の整備状況	18/20
2.建築・設備 ・法定点検の実施、その記録有無 ・長期修繕計画書の有無および見直し状況 ・計画修繕の履歴の保管状況	15/20
3.管理組合収支 ・管理費会計・修繕積立金会計の決算状況 ・滞納管理費等への対策 ・修繕に関する資金計画の状況	29/40
4.耐震診断 ・耐震診断の実施の有無 ・耐震診断結果、改修計画の予定の有無	10/10
5.生活関連 ・設備等異常時の緊急対応 ・消防訓練の実施 ・防災マニュアル等の整備状況	9/10



管理評価総獲得ポイント **81** POINT

管理評価主要5項目



【ランク：★5～★0の等級区分例】

評価を星で評価する 5段階評価+1（獲得星なし）	ポイントランク	管理状態
★★★★★★	90～100点	特に優れている
★★★★★	70～89点	優れている
★★★★☆	50～69点	良好
★★★☆☆	20～49点	改善が必要
★★☆☆☆	1～19点	管理に問題あるが、 情報開示あり
★☆☆☆☆	0点以下	管理不全の疑いあり

2. 管理状態の評価項目5つのカテゴリーについて

< 検索結果に戻る

パーク・エステート上板橋

東京都板橋区若木1-27-1



管理評価主要5項目



価格 R4,09.21

管理計画認定取得の有無

物件名称	パーク・エステート上板橋	
総戸数	住居:298戸 非住宅:0戸 総戸数298戸	
総棟数	1棟	
物件所在地(住居表示)	郵便番号	〒174-0065
	住所	東京都板橋区若木1-27-1
管理委託形態	管理会社委託(全部)	
委託管理会社名	三井不動産レジデンシャルサービス 現行管理会社への管理委託開始時期:1996年8月	

詳細表示

当管理会社のその他のマンション



等級評価結果/総合点

主要5項目の
獲得点(達成度)

東急リバブル

三井のリハウス

at home

あしたを、つなぐ — 野村不動産グループ

野村不動産ソリューションズ

このマンションの
売出中物件 1 件

価格 6,880万円 (実勢値)

築年数: 4LDK
専有面積: 85.40m²
所在地: 8階/地上14階

1/25

お問合せ 詳細情報 周辺物件 売却をお考えの方

物件概要

所在地	東京都 板橋区 若木1丁目	地図を見る
交通	東武東上線「東武練馬」駅 徒歩10分	
総戸数	298戸	
建物構造	SRC	
階数	地上14階	

マンション管理適正評価

一般社団法人マンション管理業協会が公開している管理評価

総合評価 **93 点**



評価について

管理体制	20 / 20 点
建築・設備	15 / 20 点
管理組合収支	38 / 40 点
耐震診断	10 / 10 点
生活関連	10 / 10 点

マンション管理適正評価とは、マンション管理組合申請のもと、一般社団法人マンション管理業協会が策定した評価基準に基づきマンション管理の専門家である評価者が、マンションの管理状況や管理組合運営を5つの観点で30項目をチェックし、現在の管理状況を6段階で評価した制度です。

※管理組合が公開を了承したマンションについて、マンション管理業協会よりデータを取得し評価点を当社ホームページに公開しています。

等級評価

- ★★★★★: 90~100点 (特に優れている)
- ★★★★: 70~89点 (優れている)
- ★★★☆☆: 50~69点 (良好)
- ★★★★☆: 20~49点 (改善が必要)
- ★★★☆☆: 1~19点 (管理に問題があるが情報開示あり)
- ☆☆☆☆☆: 0点以下 (管理不全の疑いあり)

マンション管理適正評価制度とは

2. 管理状態の評価項目5つのカテゴリーについて

マイホームの新築・購入・リフォーム・お借換えなら 77住宅ローンにおまかせ!

おまとめ(注3)も
ご利用可能!

お取扱期間/2023年4月1日(土)～2023年9月30日(土) お申込み受付分まで

注1.上記期間中にお申込みを受け、2024年3月29日(金)までに新築に融資実行するものを対象とさせていただきます。
注2.金利優待等により、お取扱期間中でも適用金利を変更する場合があります。
注3.おまとめの対象は他金融機関の教育関連資金および自動車関連資金のお借入れに限ります。くわしくは店頭までお問合せください。



変動金利コース

変動金利(店頭表示金利)
年2.475%(2023年4月1日現在) ▶ 年**1.075%**

当初固定10年金利コース

当初10年の店頭表示金利
年2.700% (2023年4月1日現在) ▶ お借入れ期間の
当初10年間の適用金利
固定金利 年**1.6%**

当行所定の条件を満たした場合 ●条件については店頭までご確認ください。

年**0.875%**

店頭表示金利から
お借入れ期間ずっと年▲1.6%

お借入れ期間の
当初10年間の適用金利
固定金利 年**1.3%**

当初固定期間終了後 ずっと年▲0.5%

さらに! ●各市町村が発行する「東日本大震災」の罹災証明書のご提示がある場合 ●条件については店頭までご確認ください。
●七十七震災復興支援住宅ローン(集団移転・借地型)をご利用する場合

年**0.675%**

店頭表示金利から
お借入れ期間ずっと年▲1.8%

お借入れ期間の
当初10年間の適用金利
固定金利 年**1.2%**

当初固定期間終了後 ずっと年▲0.5%

(当初固定期間終了後のイメージ図)

お借入れ時に当初固定10年を選択し、当初固定金利の
選択期間終了後に固定2年を選択した場合の適用金利
(固定2年・固定10年の店頭表示金利は、2023年4月
1日現在で試算)



77住宅ローンをご利用のお客さまにうれしい特典

いざという時に備えて
安心をプラス!

- 充実の付帯保険
ラインナップ
- 保険の最適化の
お手伝い
- 77住宅ローン利用者
専用火災保険



〈七十七〉ダイレクトサービスで
来店不要で無料で手続き!

例えば...
「今の住宅ローンの残高がいくら知りたい!」
「少しでも住宅ローンを繰り上げて返済したい!」
「固定金利選択期間が終わるので、
また固定金利で継続して手続きをとりたい!」



各種ローンの金利もオトクに!

- 77リフォームローン
- 77カードローン
- WEB完結型ローン



●変動金利コースについて
※変動金利(店頭表示金利)は随時見直しを行います。
※お借入れ金利は、お申込時ではなく実際にお借入れいただく日の金利が適用となりますので、お申込時の金利とは異なる場合があります。
※上記の金利引下げは、変動金利の期間のみ適用となります。(返済期間中、一定期間の固定金利特約期間を設定できますが、固定金利適用期間中は金利引下げはございません。また、固定金利特約期間終了後、変動金利をご選択いただく、その時点の店頭表示金利から再度上記金利を引下げていただきます。)
●当初固定金利コースについて
※お借入れ時に一定期間固定金利特約期間を設定した場合のお取扱いとなります。
※当初固定金利特約期間終了後、「変動金利」または「固定金利(2年・5年・10年)」のいずれかをご選択いただけます。適用金利はその時点の店頭表示金利から上記金利を引下げていただきます。特にお申し出がない場合は自動的に「変動金利」となります。

七十七銀行
2023年4月1日現在

【当初固定金利コース・変動金利コースの金利引下げの条件】

下記の項目に該当された場合、さらに金利引下げいたします。

項目	当初固定金利コース	変動金利コース
	金利引下げ幅	金利引下げ幅
必須	年▲0.3%	年▲0.2%
2項目以上		
項目B(どちらか一方に該当された場合)	金利引下げ幅	金利引下げ幅
	年▲0.4%	年▲0.4%

(注1)給与振込については、当行指定によるものを対象といたします。(注2)クレジット口座への引当口座については当行口座を対象といたします。(注3)七十七カードまたは七十七JCBデビットの加入については、所定の年会費がある場合があります。(注4)「みやぎ住宅」とは常設型より、「みやぎ住宅」を新築出渡しの交付を受けた住宅のことをいいます。(注5)マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開していることをいいます。(注6)本サービスをご利用の場合、契約手数料として1,000円(消費税別)をお支払いいただきます。また、お取引の内容によっては本サービスがご利用いただけない場合や、諸事情により事前でご契約をお断りする場合があります。(注7)防災集団移転促進事業において、自治体より土地を貸借し、その土地(借地)上に住宅を建築する方を対象とした専用住宅ローンのことをいいます。



七十七銀行HP
リンク先QRコード

必須

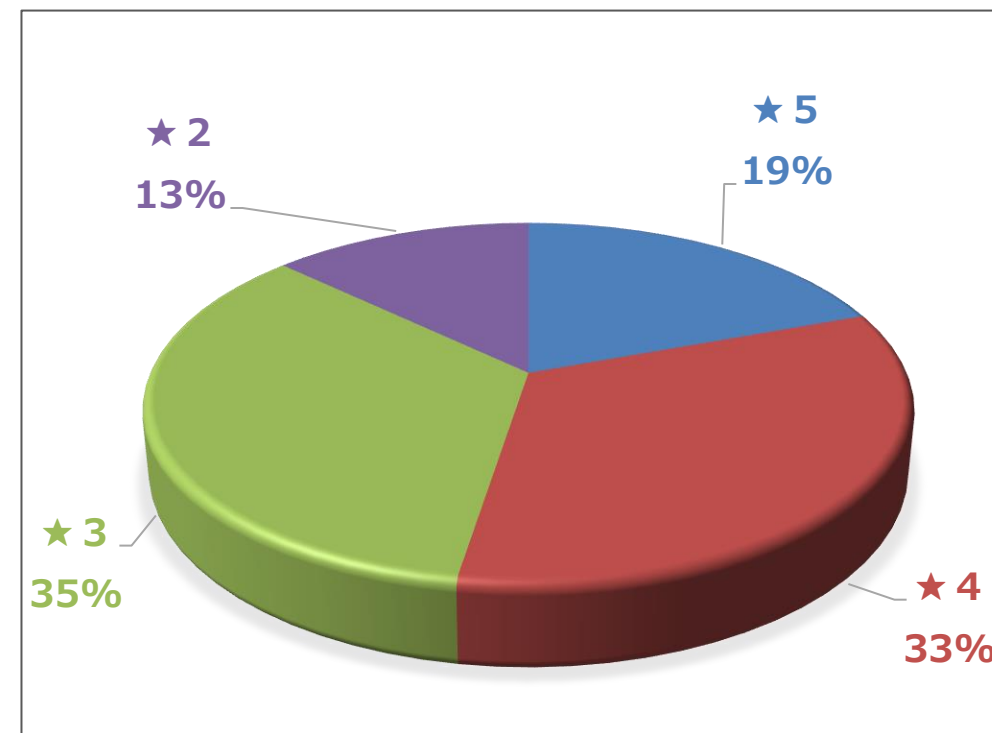
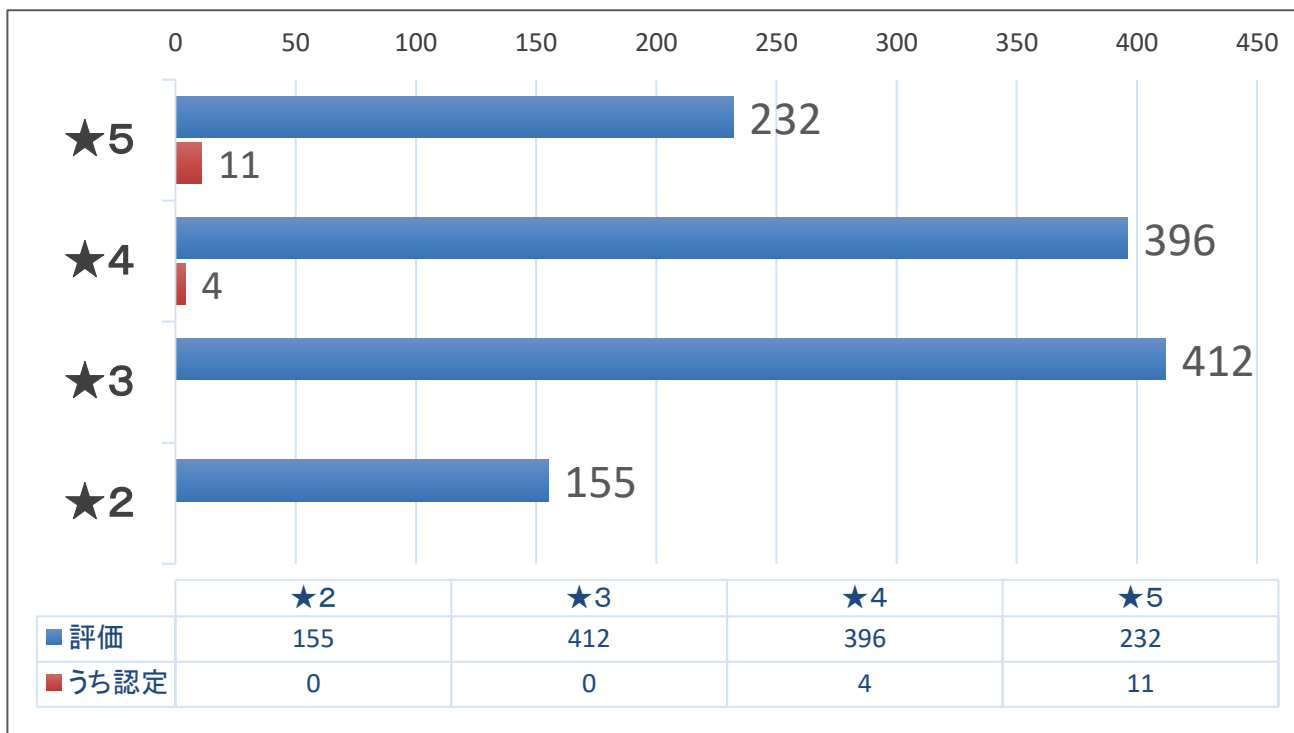
- ① 七十七銀行口座への給与振込指定
- ② <七十七>ダイレクトサービスの初回利用登録の実施
または利用

2項目以上

- ① 公共料金、学費、固定資産税などの口座振替利用
- ② 七十七カードまたは七十七JCBデビットカードの加入
...途中省略...
- ⑦ 融資対象物件がZEH住宅等の場合
...マンション管理適正評価制度制度に登録、管理計画
認定に該当する...
- ⑧ 略

1. マンション管理適正評価制度を利活用するメリット
2. 管理状態の評価項目 5 つのカテゴリーについて
- 3. 登録マンションのデータについて**
 - ① 管理体制
 - ② 建築・設備
 - ③ 管理組合収支
 - ④ 耐震診断
 - ⑤ 生活関連
4. ワンストップ申請について

2023年3月末時点登録数① (2023年3月末時点登録数 N = 1,195)

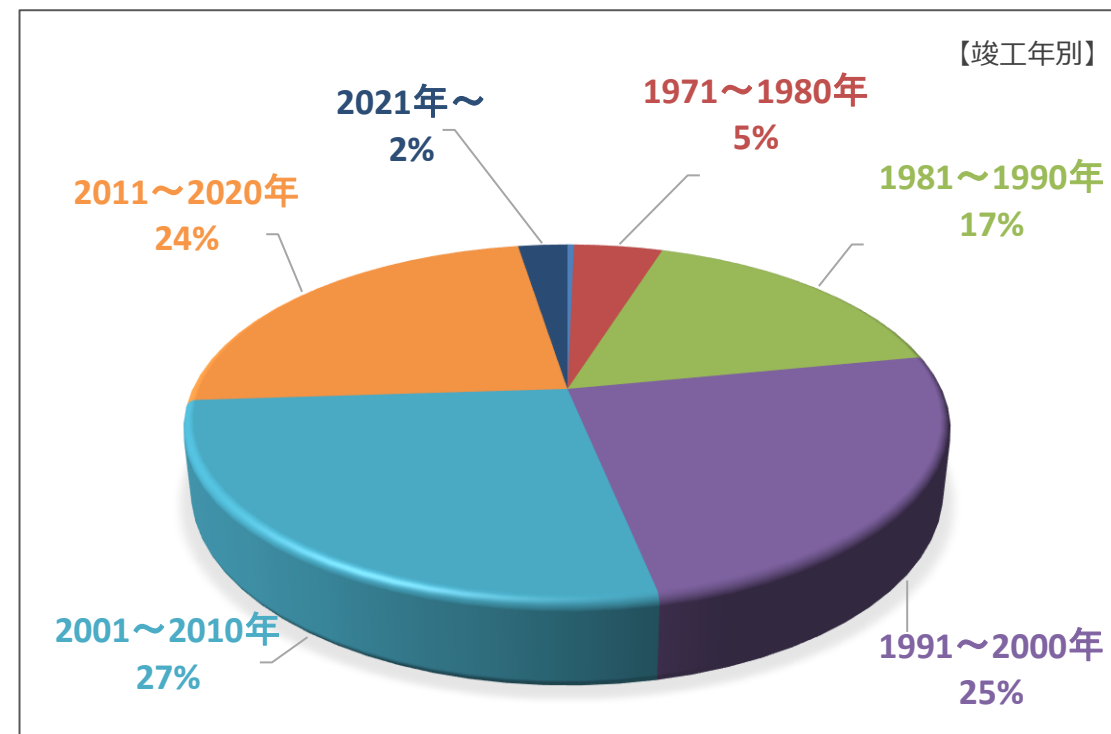
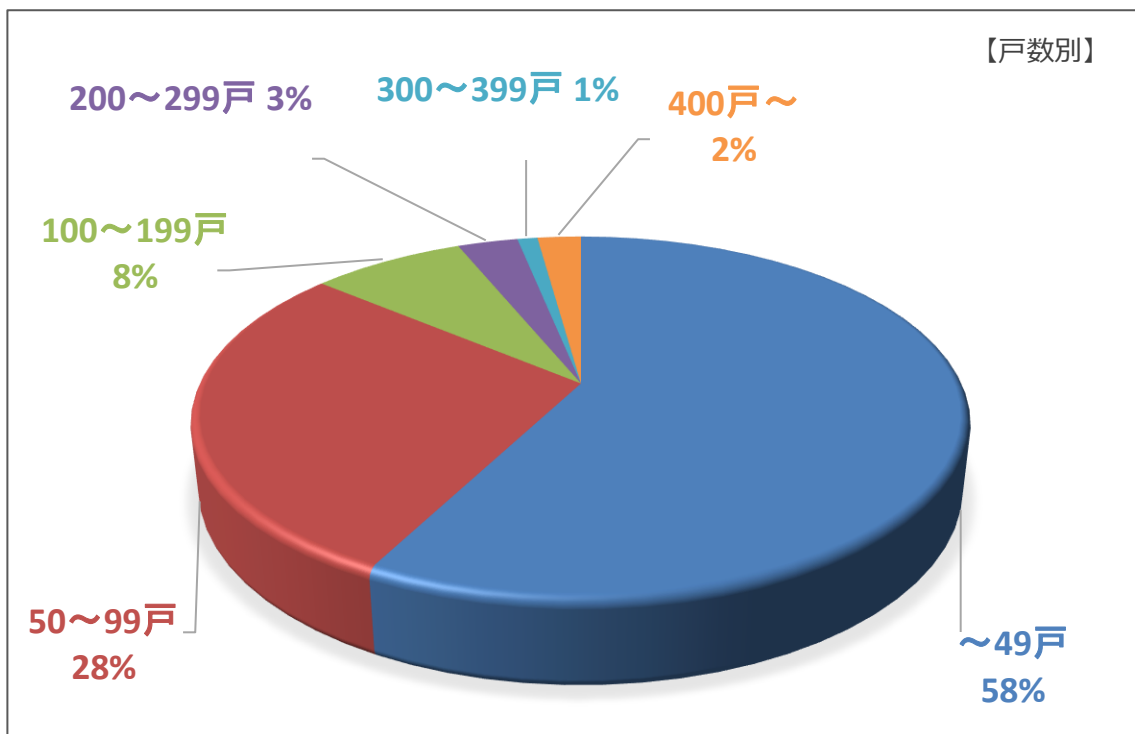


★3評価が最も多い。管理計画認定の取得は意外と難しいのではないか。

全登録マンションの総合点平均 = 65.59ポイント (★3相当)

管理計画認定平均 = 92.26ポイント

2023年3月末時点登録数② (2023年3月末時点登録数 N = 1,195)



小・中規模の100戸未満のマンションの登録数が多く全体の約86%

2011年~2020年竣工、2001年~2010年竣工、1991年~2000年竣工のマンションが、同じような割合

1. 管理体制

1-1. 管理者等の設置

【認定基準】

1-2. 集会（総会）の開催

【認定基準】

1-3. 総会議事録

1-4. 規約原本・現に有効な規約

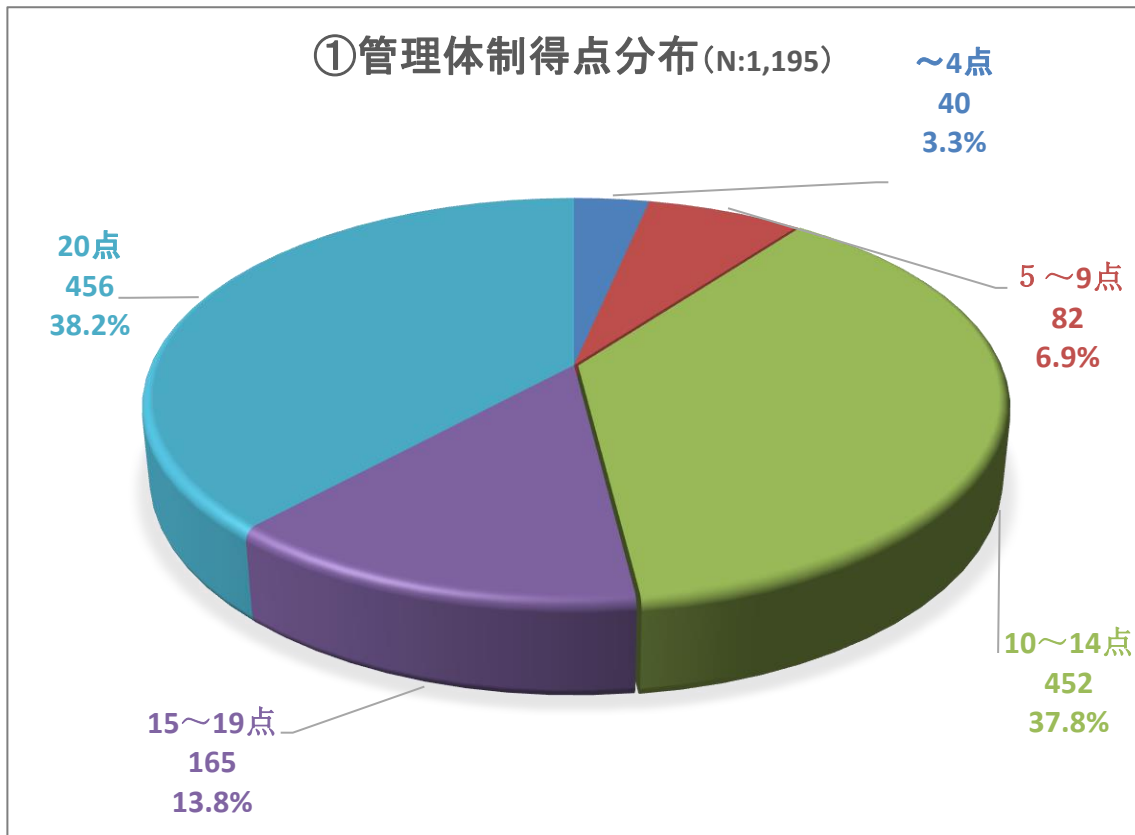
【認定基準】

1-5. 管理規約への規定の有無

【認定基準】

1-6. 規約改正状況

① 管理体制関係のポイント (20点満点/平均：15.64点)



一般社団法人マンション管理業協会 マンション管理適正評価制度登録件数
(2023年3月末時点 N=1,195) より

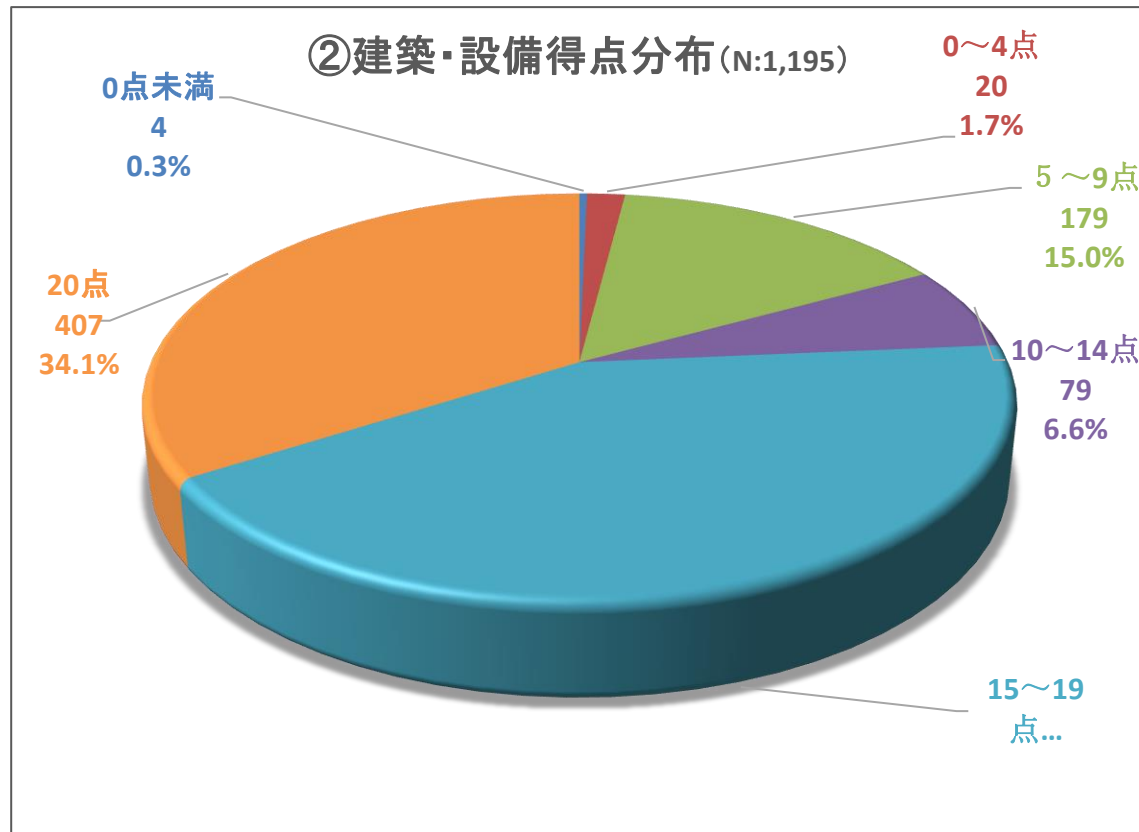
最新の標準管理規約を参考に必要な改正を

「管理体制関係」項目とその達成率

- ・管理者等の設置：90.7%
- ・集会（総会）の開催：100.0%
- ・総会議事録：99.7%
- ・管理規約の有無：90.4%
- ・管理規約への規定の有無：53.3%
 - ①専有部分等への立ち入りに関する規定（第23条）：63.2%
 - ②修繕等の履歴情報の管理等に関する規定（第32条第6項）：67.9%
 - ③財務・管理に関する情報の交付に関する規定（第64条第3項）：61.0%
- ・規約改正状況：53.4%（①、③、⑥、⑦は選択肢番号を示す）
 - ①暴力団等の排除規定（第19条の2、第36条の2）：53.4%
 - ③災害時の管理組合の意思決定（第21条（敷地・共用部分等の管理）、第54条（理事会議決事項））：53.6%
 - ⑥役員の不格条件と利益相反取引の禁止規定（第36条の2、第37条の2）：51.8%
 - ⑦監事の権限（第41条）：58.7%

2. 建築・設備	2-1. 建物設備管理業務 (法定点検)	建築基準法	ア 特定建築物定期調査 イ 建築設備定期検査 ウ 昇降機（エレベーター）定期検査
		水道法	エ 専用水道定期水質検査 オ 簡易専用水道管理状況検査 カ 貯水槽の清掃（水道法施行規則に基づく）
		浄化槽法	キ 浄化槽の保守点検、清掃、定期検査
		消防法	ク 消防用設備等点検
		電気事業法	ケ 自家用電気工作物定期
		2-2. 長期修繕計画の有無 【認定基準】	
		2-3. 直近5年間の共用部分の修繕等の履歴情報	

② 建築・設備関係のポイント (20点満点/平均：14.56点)



一般社団法人マンション管理業協会 マンション管理適正評価制度登録件数
(2023年3月末時点 N=1,195) より

長期修繕計画を正しく策定し総会で承認を

「建築・設備関係」項目とその達成率

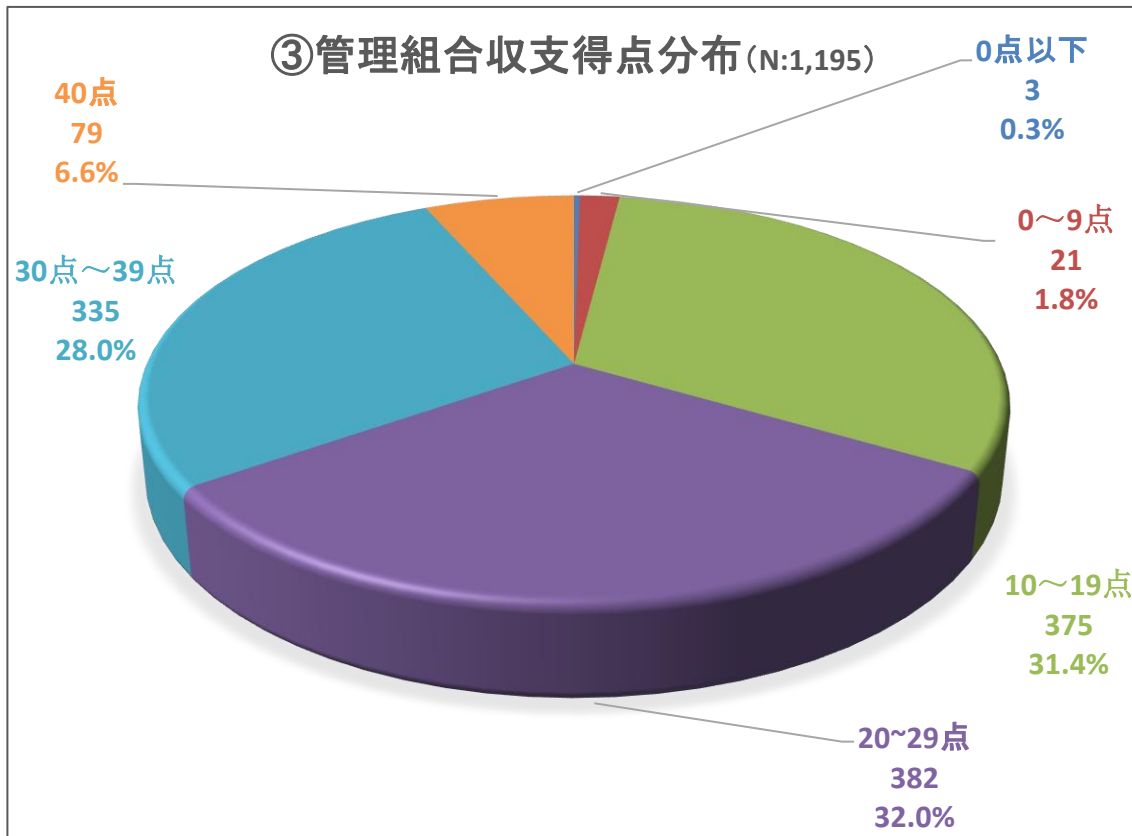
- ・検査・点検
 - ア【建築基準法】特定建築物定期調査：99.1%
 - イ【建築基準法】建築設備定期検査：99.1%
 - ウ【建築基準法】昇降機（エレベーター）定期検査：100.0%
 - エ【水道法】専用水道定期水質検査：100.0%
 - オ【水道法】簡易専用水道管理状況検査：99.6%
 - カ【水道法】貯水槽の清掃：100.0%
 - キ【浄化槽法】浄化槽の保守点検、清掃、定期検査：100.0%
 - ク【消防法】消防用設備等点検：99.8%
 - ケ【電気事業法】自家用電気工作物定期点検：99.8%
- ・長期修繕計画の有無：47.0%
 - 様式や考え方に準拠している長期修繕計画は、50.0%
 - 借入金の予定はないマンションが、78.1%
- ・直近5年間の共用部分の修繕等の履歴情報：91.1%

長期修繕計画に係る基準等（2 - 2 長期修繕計画の有無）

- 作成または見直しが7年以内に行われていること。
- 計画期間が30年以上であること。
- 残存期間内に2回以上の大規模修繕工事が含まれていること。
- 推定修繕工事項目19項目の内容が含まれていること。
- 推定修繕工事項目毎の修繕周期、工事予定時期、予定費用が明記されていること。
- 計画期間内に行われなかった工事がある場合、参考情報として当該工事の予定時期、及び推定工事費の記載があること。
- 修繕積立金の m^2 当たりの単価を記載した様式が含まれていること。
- 計画当初の修繕積立金残高、計画期間全体で集める修繕積立金、使用料、繰入額の総額の記載があること
- 借入金を予定している場合は、借入金の返済が完了するまでの計画期間となっていること。
- 将来の一時的な修繕積立金の徴収の予定がないこと

3. 管理組合収支	3-1. 管理費と修繕積立金の区分経理 【認定基準】	
	3-2. 管理費会計収支 【認定基準】	
	3-3. 修繕積立金会計収支	
	3-4. 管理費滞納額	戸数
		期間
		滞納率
3-5. 修繕積立金滞納額（滞納率） 【認定基準】		
3-6. 修繕積立金の額 【認定基準】		

③ 管理組合収支関係のポイント (40点満点/平均：26.51点)



一般社団法人マンション管理業協会 マンション管理適正評価制度登録件数
(2023年3月末時点 N=1,195) より

長期修繕計画に照らし、計画通りの積立を

「管理組合収支関係」項目とその達成率

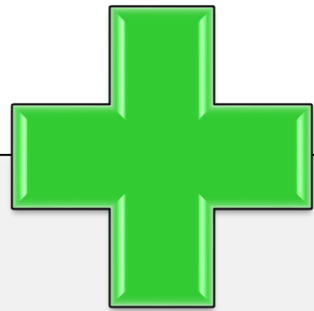
- ・管理費と修繕積立金の区分経理：99.7%
- ・管理費会計収支（修繕積立金会計から他会計へ充当）：94.3%
- ・修繕積立金会計収支：20.6%

■ 計画通りの徴収ができていないマンションは少ない

国の基準額を満たしていても、個別マンションの計画額を満たしていない

- ・管理費滞納額【戸数】滞納発生戸数が総戸数の3%以内：77.7%
【期間】6か月以内&6か月以上でも法的手続き済：95.1%
【滞納率】3か月以上滞納率10%以内：99.3%
 - ・修繕積立金滞納額【滞納率】：99.5%
 - ・修繕積立金の額：65.2%
 - > 長期修繕計画が策定されていないので、修繕積立金の額の評価ができない
 - > 長期修繕計画が策定されていても、計画通りの徴収ができていない
- と、思われるマンションが約34%ある。

修繕積立金収支に係る基準等 (3つの視点)



長期修繕計画がなければ評価できない

- ・均等積立方式
- ・計画通り徴収
- ・一時金設定なし

- ・段階増額積立方式
- ・計画に満たない徴収
- ・一時金あり※

※国の認定基準では、将来の一時的な修繕積立金の徴収の予定がないことが要件

4. 耐震診断

4-1. 耐震性（耐震診断の実施）

- 建築確認済証の交付日が昭和56年6月1日以降かどうか。
- 昭和56年5月31日以前の建築物は、耐震診断および耐震改修を実施したかどうか。

昭和56年6月1日以降の場合

新耐震基準の
建築物である

10
ポイント

昭和56年5月31日以前の場合（旧耐震基準）

診断を実施済みで、
耐震性に問題なし

10
ポイント

診断を実施済みで、
耐震性に問題あるが改修
予定無（総会未決議）

2
ポイント

診断を実施済みで、
耐震性に問題があったが
改修済み

10
ポイント

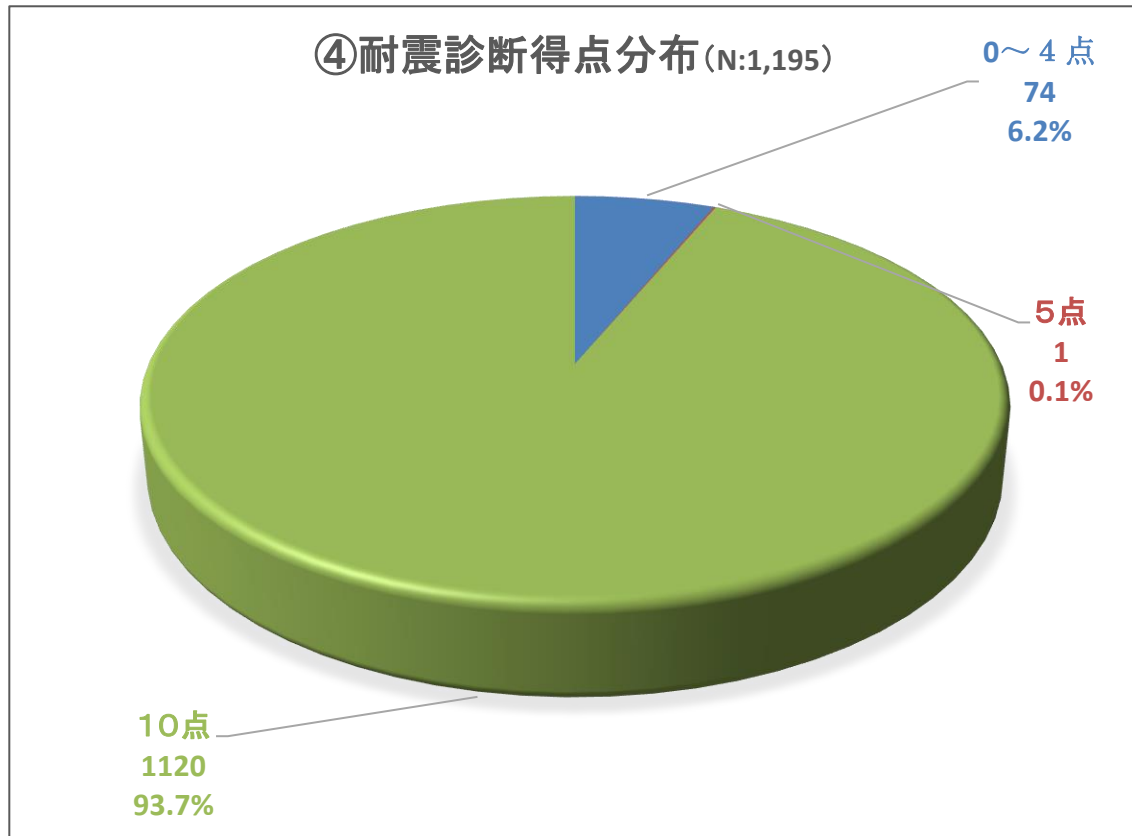
診断および改修を
未実施

0
ポイント

診断を実施済みで、
耐震性に問題があったが
改修予定（総会決議）

5
ポイント

④ 耐震診断関係のポイント (10点満点/平均：9.40点)



一般社団法人マンション管理業協会 マンション管理適正評価制度登録件数
(2023年3月末時点 N=1,195) より

公的補助の活用などの検討を

「耐震診断関係」項目とその達成率

- ・耐震性 (耐震診断の実施)
 - 新耐震基準の建物か：92.2% (1,102件)
 - 旧耐震基準の建物が：7.8% (93件)
 - 旧耐震基準の建物のうち
 - ア：耐震診断をし、問題ない：9.7% (9件)
 - イ：耐震性に問題があり改修した：9.7% (9件)
 - ウ：耐震性に問題あり改修予定 (総会決議済)：1.1% (1件)
 - エ：耐震性に問題あるが改修予定無 (総会未決議)：11.8% (11件)
 - オ：耐震診断未実施：67.7% (63件)

【参考】一般社団法人住宅リフォーム推進協議会
『地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト』
<http://www.j-reform.com/reform-support/>

5. 生活関連

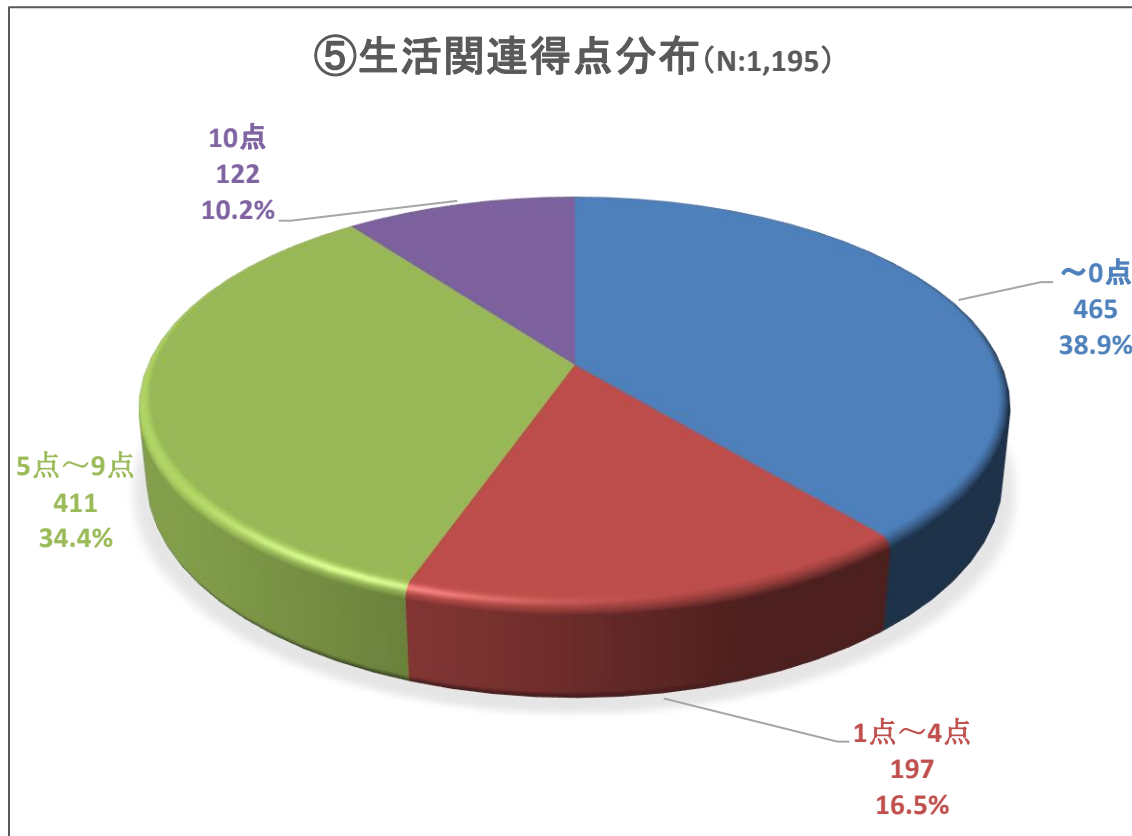
5-1. 緊急対応

5-2. 消防訓練の実施状況

5-3. 名簿の整備状況 **【認定基準】**

5-4. 防災対策

⑤ 生活関連のポイント (10点満点/平均: 3.48点)



大きな災害が発生した時の備えは、大丈夫？

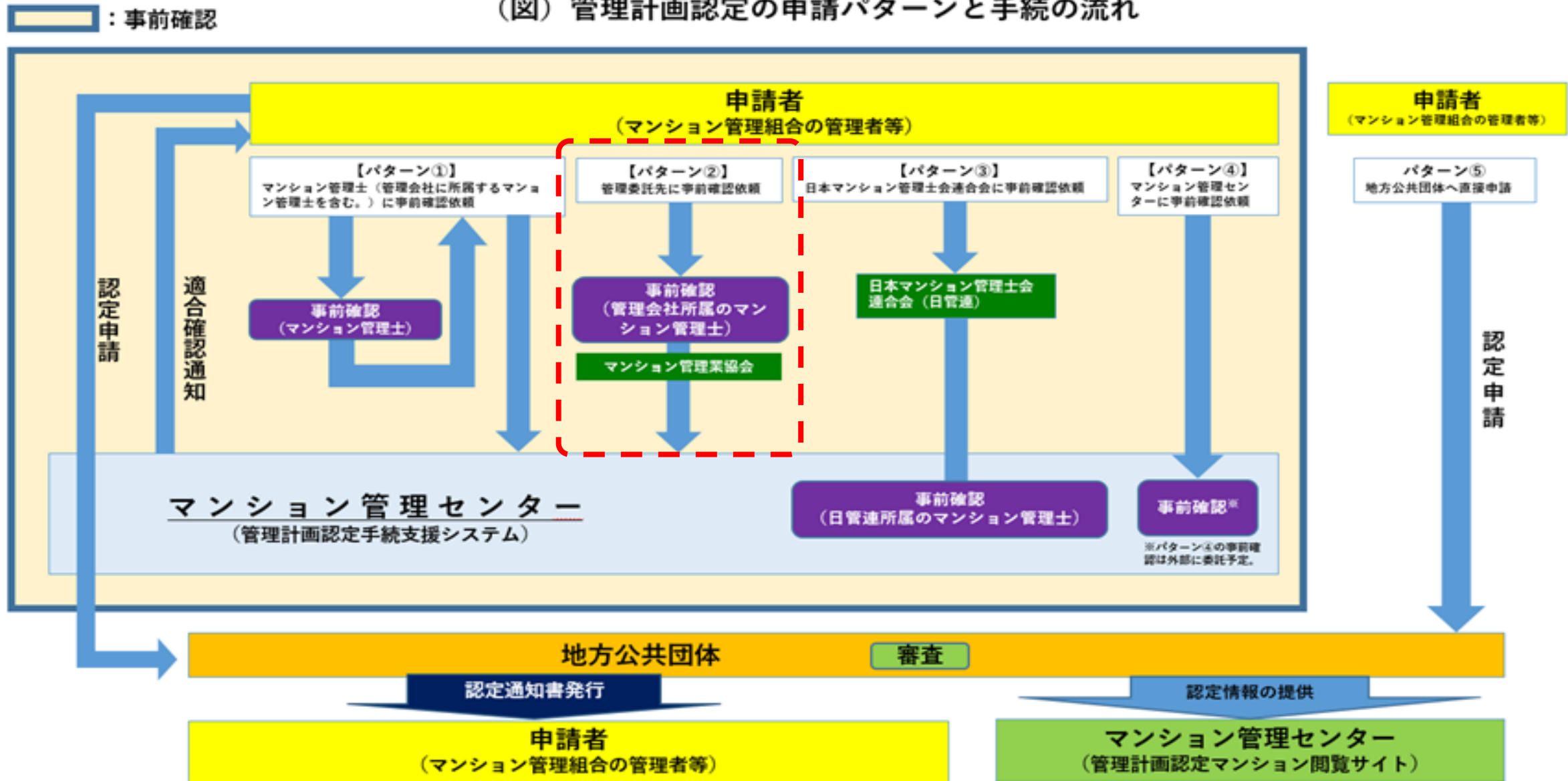
「生活関連」項目とその達成率

- ・緊急対応 (24時間管理 + 通報機器あり) : **71.4%**
- ・消防訓練を実施していない : **49.3%**
- ・名簿 (区分所有者 & 居住者) の整備され年1回更新あり : **71.6%**
- ・防災対策 (当てはまる項目数によって段階評価)
 - ① 消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任 : **53.6%**
 - ② 災害時の避難場所の周知 : **66.6%**
 - ③ 災害対応マニュアル等の作成・配付 : **32.4%**
 - ④ ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 : **49.5%**
 - ⑤ 災害時に必要となる道具・備品等の備蓄 : **43.6%**
 - ⑥ 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成 : **8.7%**
 - ⑦ 居住者安否確認体制の整備 : **17.7%**
 - ⑧ 被害状況・復旧見通しに関する情報収集・提供体制の整備 : **15.6%**

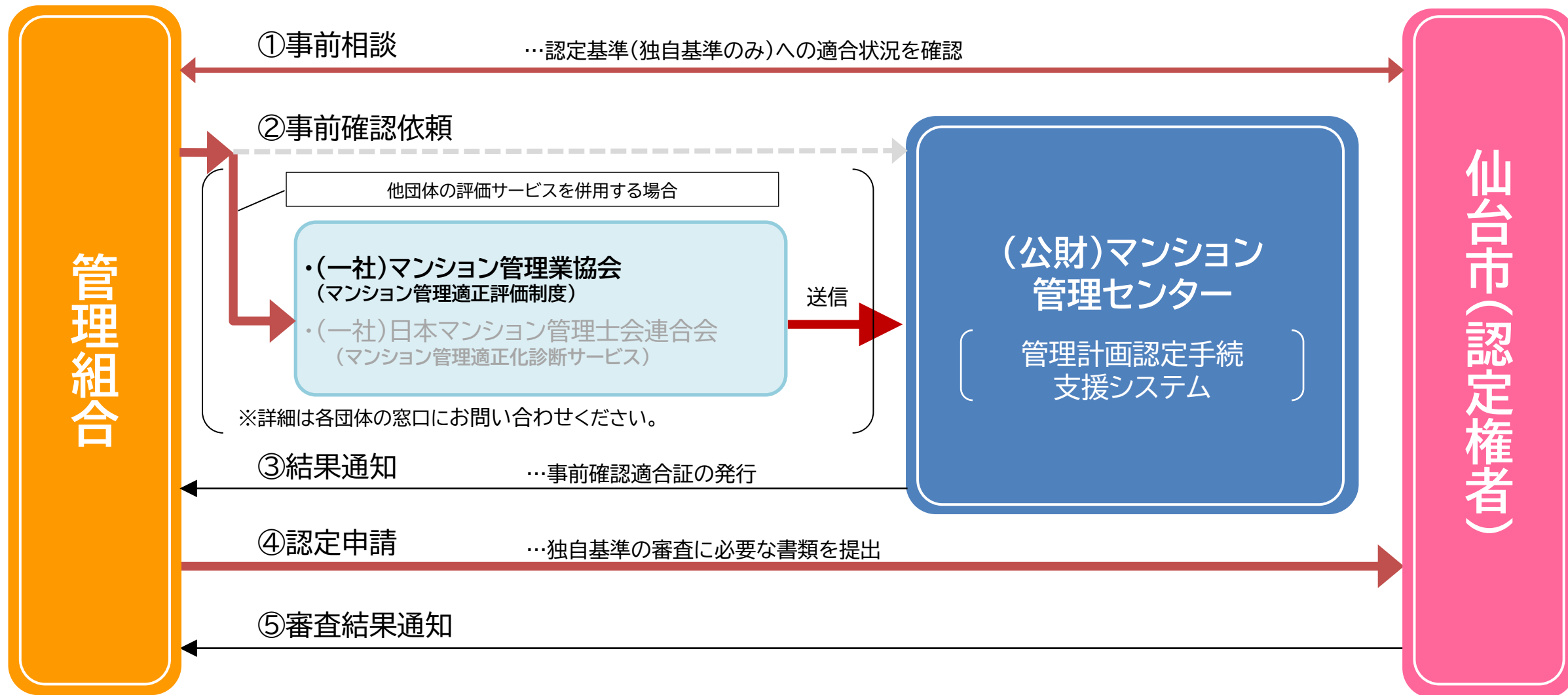
1. マンション管理適正評価制度を利活用するメリット
2. 管理状態の評価項目 5つのカテゴリーについて
3. 登録マンションのデータについて
 - ① 管理体制
 - ② 建築・設備
 - ③ 管理組合収支
 - ④ 耐震診断
 - ⑤ 生活関連
4. ワンストップ申請について

管理計画認定の申請パターン

(図) 管理計画認定の申請パターンと手続の流れ



マンション管理適正評価制度と国（地方公共団体）の認定基準の適否をワンストップで審査



マンション管理適正評価制度の評価項目と国の認定基準、市区独自の基準への適否判定

評価者（マンション管理業協会の講習を修了した者）が行う



➤ **マンション管理業協会**
 等級価項目 30項目（国含む）
マンション管理適正評価制度

- (1) 管理組合体制関係
 - (2) 管理組合収支関係
 - (3) 建築・設備関係
 - (4) 耐震診断関係
 - (5) 生活関連
- に区分し**30項目を評価（国含む）**

事前確認者（マンション管理センターの講習を修了した者）が行う
 社内マンション管理士含む



➤ **地方公共団体**
 （推進計画を作成した市区）
 市区独自の管理適正化指針

• 各市区**独自の地域性などが考慮され策定**

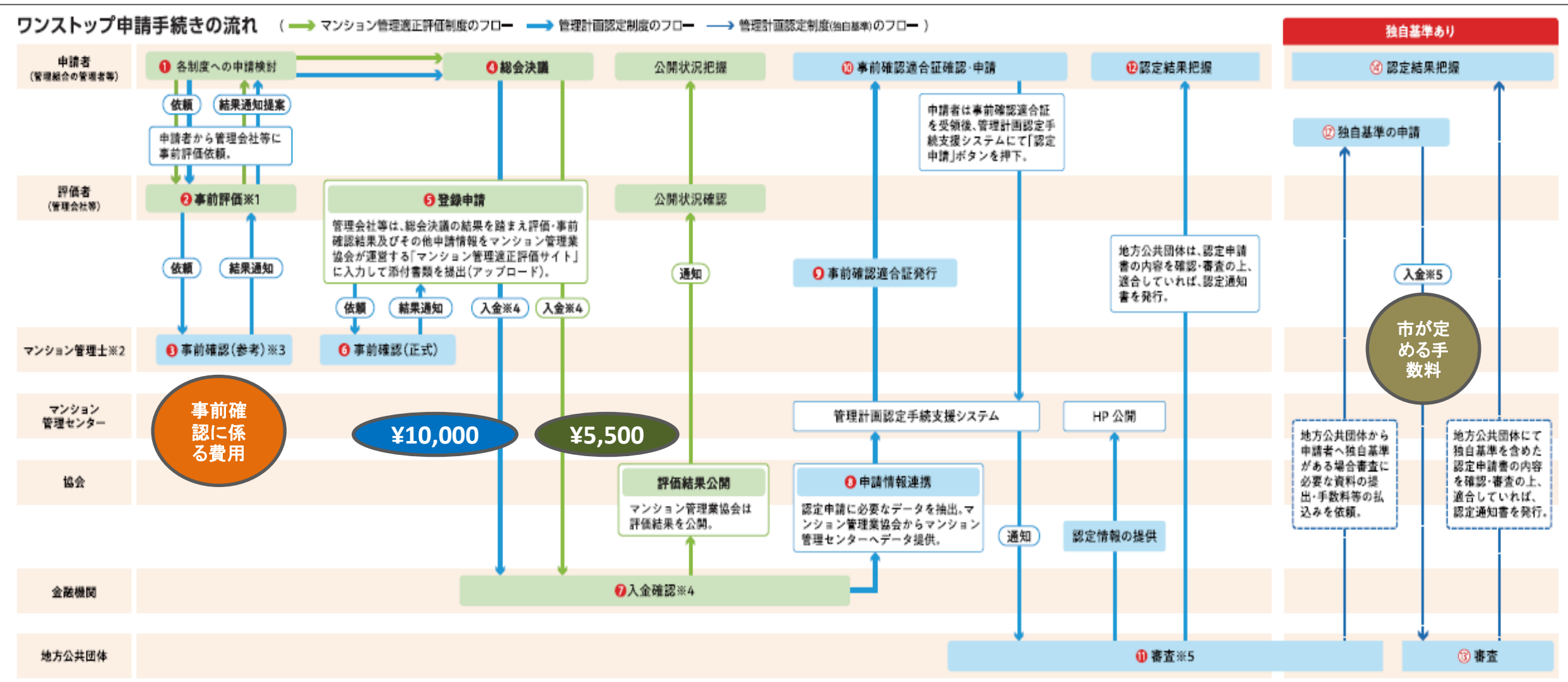
➤ **国（国土交通省）**
基本方針及び
管理適正化指針を 策定

- (1) 修繕その他の管理の方法
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 管理組合の運営状況
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なもの

- ・評価登録業務アニュアル
- ・サポートブック
- ・認定事務ガイドライン
- ・その他ガイドライン、地公体HP等

マンション管理適正評価制度は、管理計画認定制度において**審査項目以外**に、**地域**、**有効期間**、**申請手続き**をカバー。

1. マンション管理適正評価制度を利活用するメリット



- ※1 事前評価とは、管理組合からの依頼を受け、総会上程に向けて、事前に行う評価・認定適否のチェック
- ※2 マンション管理センターの事前確認講習を修了した、マンション管理士の登録を受けている者
- ※3 管理会社等が管理計画認定制度の有無や要件（独自基準の有無、地方公共団体手数料の有無等）を含めて確認する事務
- ※4 マンション管理適正評価制度登録料5,500円（税込）・管理計画認定手続支援サービスシステム利用料10,000円（税込）
- ※5 地方公共団体によって、別途、手数料が必要な場合があります

【出典】 マンション管理業協会 管理計画認定制度申請方法について
マンション管理適正評価制度とのワンストップ申請より

マンション管理適正評価制度と国（地方公共団体）の認定基準の適否をワンストップで審査

1. 管理体制

1-1 管理者等の設置

評価 管理者等及び監事が選任されている
 Point 1
 監事の氏名又は名称 長崎 茂雄
※監事が法人である場合は、法人の名称及び代表者氏名を以下の例に従い入力ください
 (入力例) 「〇〇〇株式会社 代表取締役 管理太郎」

1-2 通常総会の開催

評価 定期開催（年1回）
 (書面又は代理人による行使を含む議決権総数の半数以上が出席している)
 Point 4
 直近の総会開催日 2022 年 3 月 26 日
未開催又は不明

1-3 総会議事録

評価 直近5年分の総会議事録の保管状況
 総会議事録がある
 Point 4
 総会議事録が一部若しくは全て存在しない

1-4 規約原本、又は現に有効な規約

評価 有
 Point 3
 発効年月：1991年3月

1-5 管理規約への規定の有無

評価 有
 Point 4
※該当するもの全てを選択ください
 マンションの管理のため必要となる、管理者等のマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）により特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入りに関する事項（第23条）
 マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項（第32条第6号）

名簿の整備状況	前回確認日 2022年12月13日 居住者名簿（年1回以上の内容の更新あり） 前回確認日 2022年12月13日		
5-4 防災対策	災害への対策が講じられているか <input checked="" type="checkbox"/> 消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任 <input type="checkbox"/> 災害時の避難場所の周知 <input type="checkbox"/> 災害対応マニュアル等の作成・配付 <input checked="" type="checkbox"/> ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 <input checked="" type="checkbox"/> 災害時に必要となる道具・備品の備蓄 <input type="checkbox"/> 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿が作成されている <input type="checkbox"/> 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 <input type="checkbox"/> 災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報収集・提供体制の整備 <input type="checkbox"/> 特になし	0	2
評価者からのコメント	管理計画認定相当（当該マンションは、マンション管理適正化推進計画の作成がない区域です。）		

管理評価主要5項目

1.管理体制関係	20 / 20
2.建築・設備関係	20 / 20
3.管理組合収支関係	38 / 40
4.耐震診断関係	10 / 10
5.生活関連	6 / 10

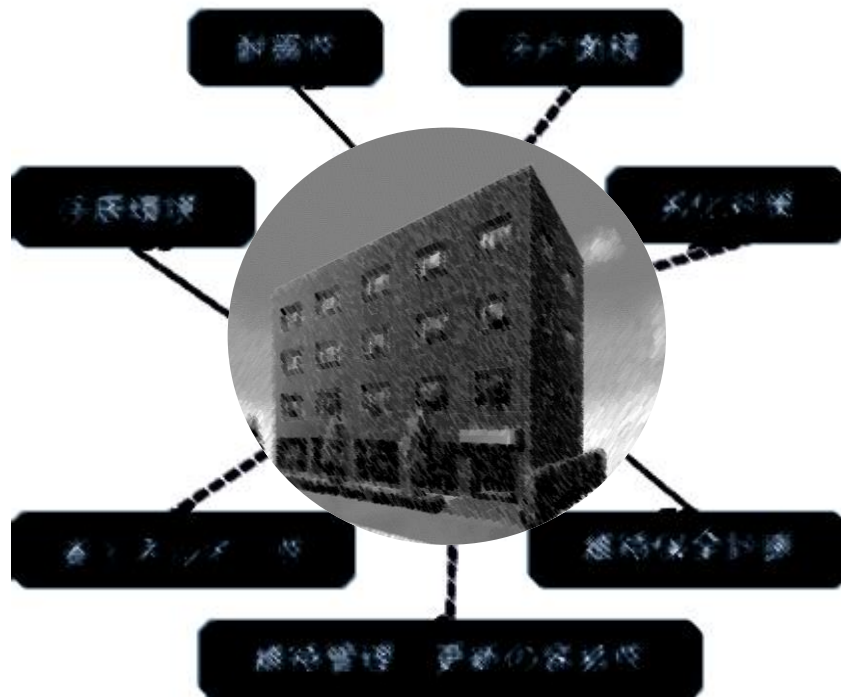
管理評価総獲得ポイント
★★★★★
94 POINT

管理計画認定 適合

同じような 「立地」、「築年」、「規模」、「間取り」のマンション

駅近だけど管理状態が判らないマンション

管理状況が開示されないほうを選ぶか



市場での評価が困難
将来がわからない・・・

駅から遠いけど管理状態が良いマンション

管理状況を開示されたほうが選ぶか



市場で評価される
住み(続け)たい・・・

マンション管理適正評価制度各種資料の掲載（リンク）先

マンション管理適正評価制度の一般ユーザー向けサイト

<https://www.mansion-evaluationsystem.org/>



管理状態等級評価項目一覧表

http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/registration_items.pdf



評価項目以外 その他の登録情報

http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/registration_items_others_20220112.pdf



評価制度経由の管理計画認定制度申請方法について

http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/pamphlet_202210.pdf



マンション管理適正評価制度に係る情報の詳細は、（一社）マンション管理業協会のHPで確認できます。

マンション管理適正評価制度に関するお問い合わせ先は、以下のとおりです。

一般社団法人マンション管理業協会 調査部 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3虎ノ門東洋共同ビル2階

電話：03-3500-2721 受付時間：平日 9時～17時まで



ご清聴ありがとうございました。