

東京都マンション施策推進会議資料

(適正評価制度概要及びワンストップ申請)

一般社団法人マンション管理業協会

2022年6月

1. マンション管理適正評価制度の概要

- ① 評価項目の構成・管理計画認定制度との違い
- ② 評価者と事前確認者
- ③ 管理組合への支援策等

2. ワンストップ申請のフロー

マンション管理評価制度を経由した管理計画認定制度の申請ルート

3. 地方公共団体が定める独自基準の審査フロー

評価者及び事前確認者で行う方法

4. 現況報告及び今後の課題

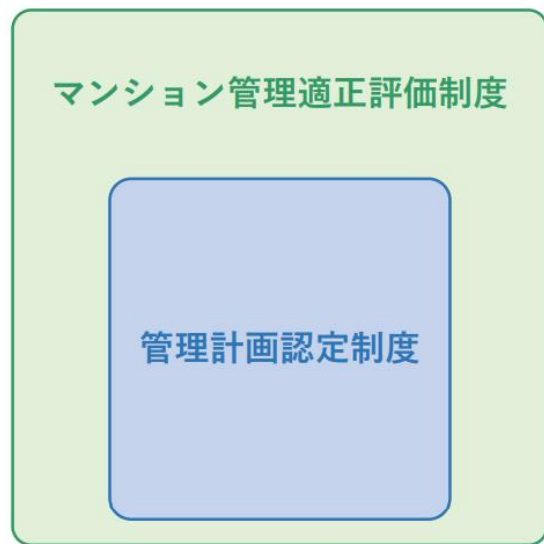


- ① 評価項目の構成・管理計画認定制度との違い
- ② 評価者と事前確認者
- ③ 管理組合の支援策等

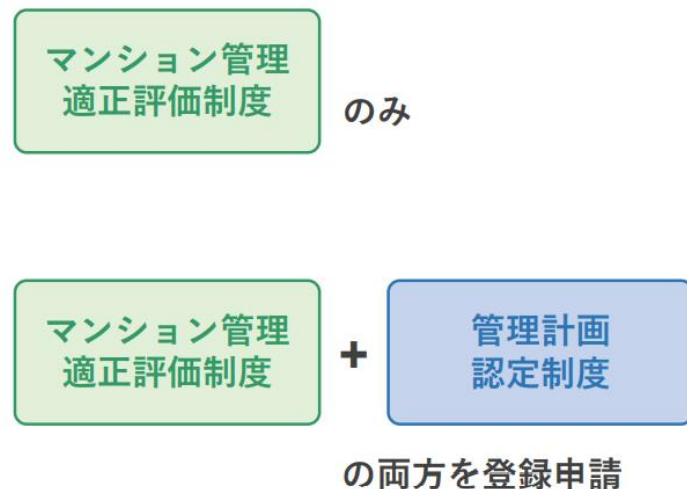
1-① マンション管理適正評価制度の概要（評価項目の構成等）

制度名称	主体	概要	審査項目	評価	有効期間
マンション管理 適正評価制度	(一社) マンション 管理業協会	管理組合の運営に関する事項に加え、 建物・設備の法定点検、耐震診断及び 耐震改修の実施の状況などハード面 や、消防訓練の実施等の評価	30項目 (5つカテゴリ) 次ページ	6段階評価 (★なし～★5)	1年間
マンション管理 計画認定制度	地方公共団体	適切なマンションの維持管理に必要な 管理者及び監事の選任、管理規約及び 長期修繕計画の作成状況などソフト面 (管理組合の運営等) を評価	16項目※ ※地方公共団体が独自に基準 を追加することが可能	認定 (取得有無)	5年間

[2つの制度の関係性：認定基準の枠組み]



[登録・申請のパターン]



「マンション管理適正評価制度」は「管理計画認定制度」の審査項目（16項目）をカバーしていることから、ワンストップでの申請の実現に繋がりました。

1-① マンション管理適正評価制度の概要（評価項目の構成等）

I：管理体制：円滑な組合運営のための基本的事項

管理組合の事業計画、重要事項を決する総会の定期開催や、共同生活を円満・円滑にするための管理規約の有無、会計および業務監査機能を強化するための監事の選任、といったポイントをチェックする。

II：建築・設備：マンション長く使うための維持管理体制

保守点検は、法定点検の実施を通じて建物・設備の経年による機能維持、劣化、汚破損等について、定期的、継続的な点検や確認が行われているかどうかをチェックする。計画的な修繕工事こそが、マンションの寿命を左右するので、長期的な修繕工事の計画の有無についてチェックする。

III：組合会計収支：組合運営のための安定的な財務基盤

マンション内の滞納発生状況と滞納住戸への対応状況についてチェックする。また安定的に修繕積立金を徴収し、計画的な修繕工事がマンションの寿命を左右しますので長期的な修繕工事の計画に基づく収支計画の設定についてチェックする。

IV：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

新耐震基準が適用されていない（昭和56年5月31日以前に着工した）マンションは耐震性が必ずしも十分でないことがある。地震が発生した際に、被害を最小限に留めるため耐震化は急務ですが、耐震診断の実施、実施後の結果が「問題無し」の場合や、耐震改修工事を実施したといった建物の安全性についてチェックする。

V：生活関係：快適に住むための環境づくり

消防訓練の実施状況や昨今の度重なる自然災害に対し、防災マニュアルの作成、防災訓練の実施、居住者名簿の作成や災害時における安否確認体制等、基本的な対策や備え具合をチェックする。

評価者とは・・・

評価者は一般社団法人マンション管理業協会の評価制度に関する一定の講習を修了した者としています。講習形態は、e-ラーニングシステムによる受講となります（受講料：税込3,500円）。また、受講資格として、下記資格保有者となります。

- ①管理業務主任者
（主任者証の交付を受けている者）
- ②マンション管理士
（登録している者）

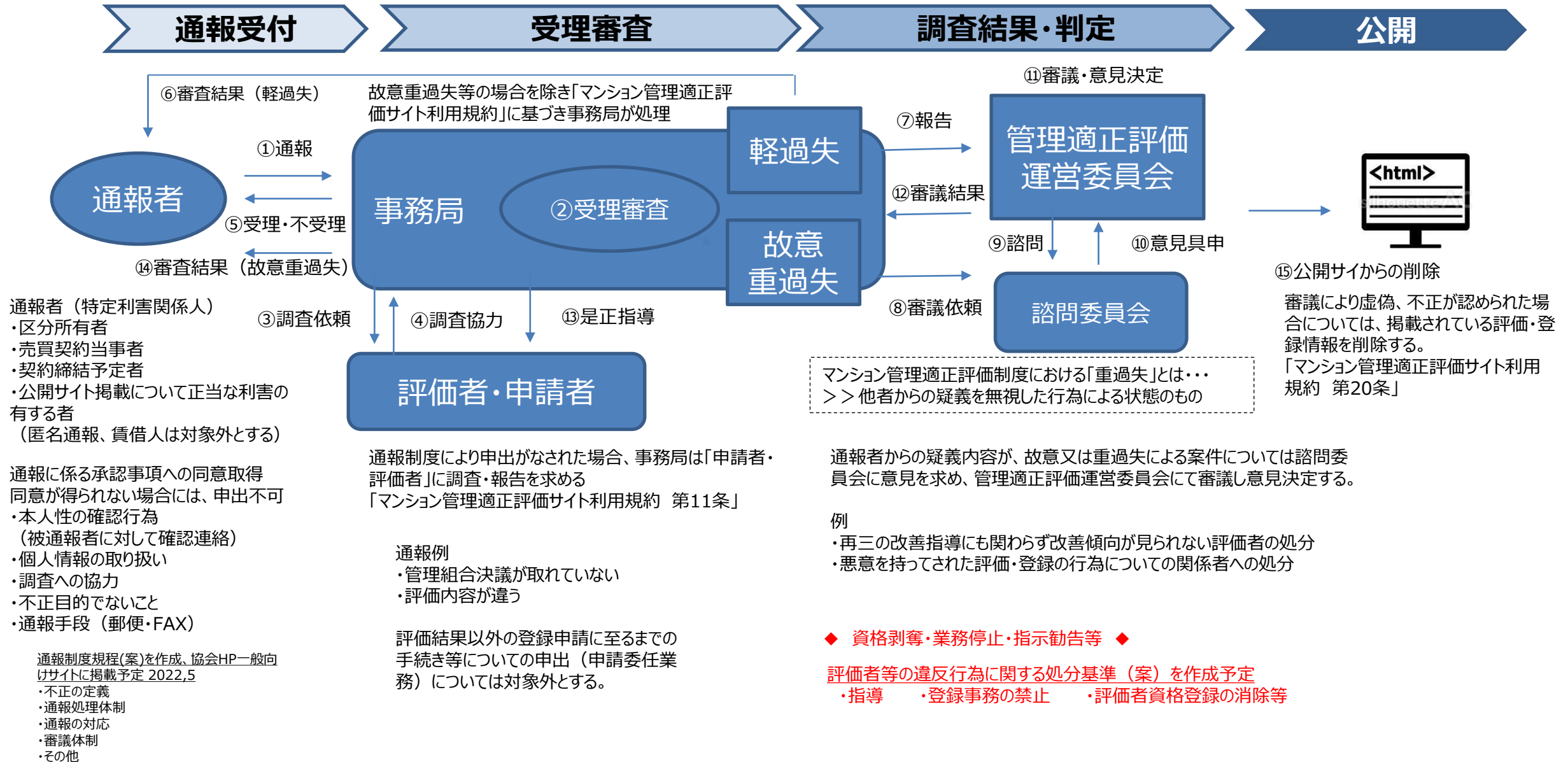
7月1日現在、約7,000名となります。

事前確認者とは・・・

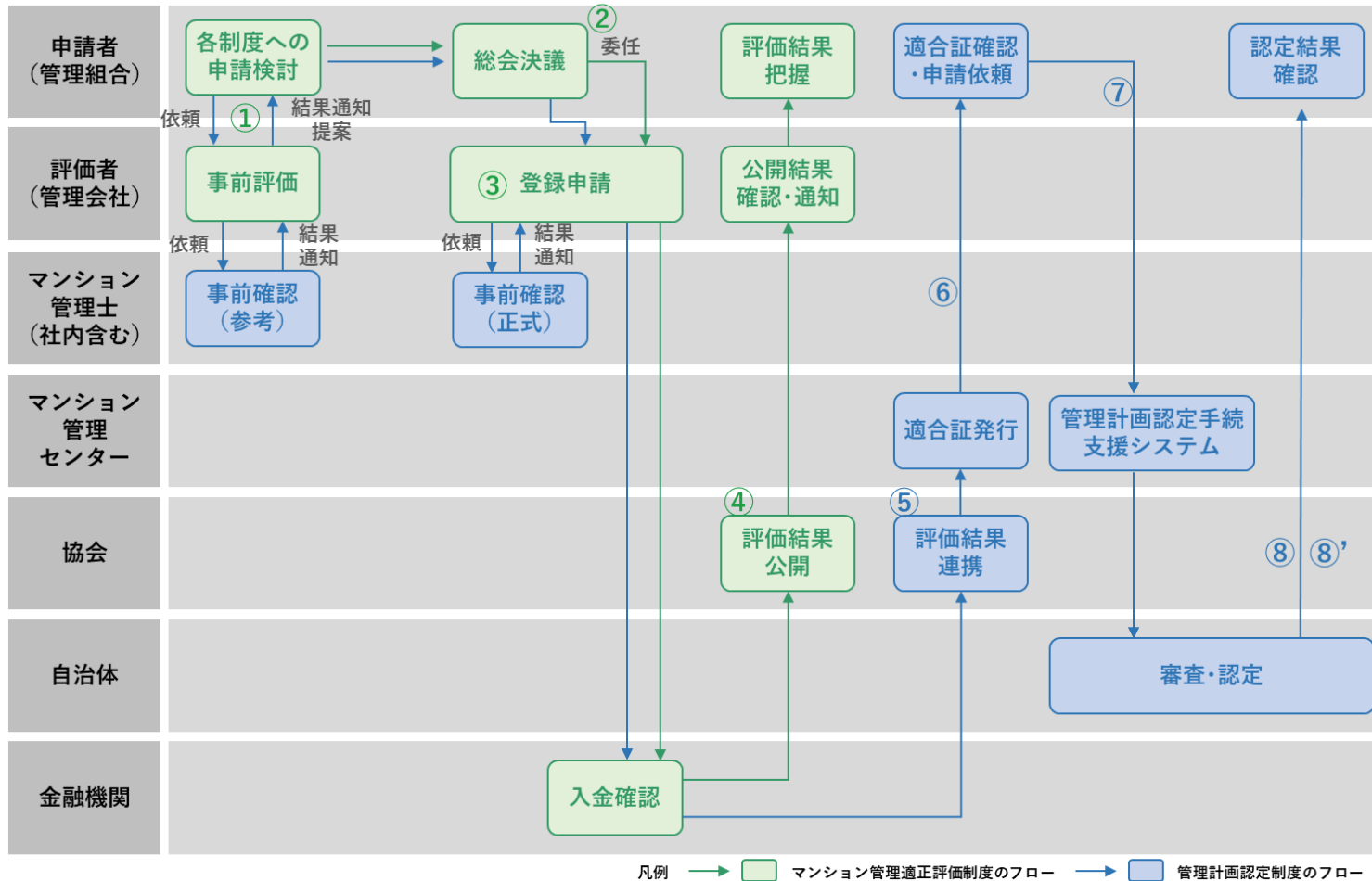
公益財団法人マンション管理センターが実施する事前確認に係る講習を5年以内に受講したマンション管理士となります。

当該マンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認し、認定基準を満たしていると考えられるものは公益財団法人マンション管理センターが事前確認適合証を発行する。

「通報制度の概要」

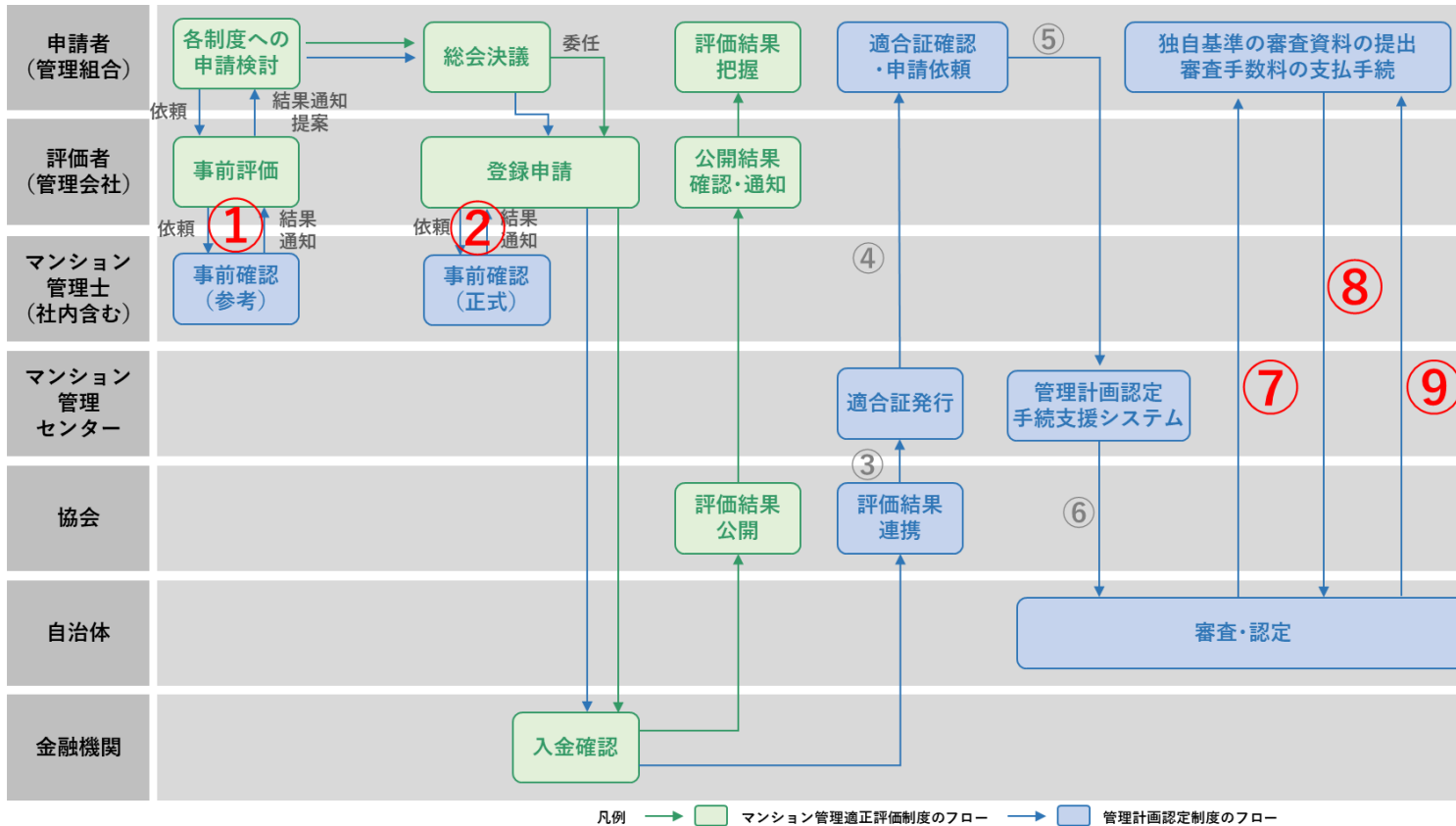


ワンストップ申請のフロー



- ① 申請者(管理組合)から管理会社に事前確認依頼。
- ② 総会決議後、管理会社へ申請依頼（委任）。
- ③ 管理会社（評価者）により評価を実施し、その結果及び事前確認に関する情報をマンション管理業協会が運営する「マンション管理適正評価サイト」に入力して添付書類を提出（アップロード）。評価者と同一人ではない、事前確認者へ事前確認を申請。
- ④ マンション管理業協会は評価結果を公表。
- ⑤ 認定申請に必要なデータを抽出。マンション管理業協会からマンション管理センターへデータ提供。
- ⑥ マンション管理センターにて上記⑤のデータ受領後、適合証を発行する。
- ⑦ 申請者は上記⑥の適合証を受領後、管理計画認定手続支援システムにて「認定申請」ボタンを押下。
- ⑧ 地方公共団体は、認定申請書の内容を確認（審査）の上、適合していれば、認定証を発行。
- ⑧' 独自基準を設定している場合は次ページにて説明

地方公共団体が定める独自基準の審査フロー



①評価者にて独自基準の確認
事前確認者（マンション管理士）にも独自基準の適合・不適合を確認しておくことも考えられる。

②事前確認者にて独自基準を含めた管理計画認定制度の適合・不適合を確認

③認定申請に必要なデータを抽出。マンション管理業協会からマンション管理センターへデータ提供。

④マンション管理センターにて適合証を発行。

⑤申請者による申請

⑥マンション管理センターから地方公共団体へ通知

⑦地方公共団体から申請者へ独自基準の審査に必要な資料の提出を依頼。また審査手数料が必要な場合は請求。

⑧地方公共団体からの求めに応じて、資料の提出や審査手数料の支払手続。

⑨入金確認後、地方公共団体にて独自基準を確認（審査）。適合していれば、認定証を発行。

- ① 現在の登録組合数は？管理組合の反応は？
- ② 今後の登録組合数の目標は？
- ③ 登録数を増やしていくための課題は？

2022年7月1日現在で11管理組合が登録

登録管理組合の評価内訳

- ★ 5 : 1 管理組合
- ★ 4 : 6 管理組合
- ★ 3 : 4 管理組合

お客様の声

- ・今のマンションの管理状態を評価してもらうことはできますか。
- ・うちのマンションを評価したら、★いくつになるのだろうか。
- ・●●市の認定制度が始まる時期は、来年度以降のようなので、適正評価制度から登録をしていきたい。
- ・●●市の認定は取れなかったが、適正評価なら★4なので登録してみたい。
- ・不動産の広告などに掲載されることになれば、大きなメリット。

検索結果
Search results

ブロック表示
リスト表示

再検索 +



★
★
★
★
★

プラウド葛西
〒134-0084 東京都江戸川区東葛西6-6-17

総戸数	29戸
総棟数	1棟
竣工年月	2014年12月

[詳細へ](#)



★
★
★
★
★
★

パークホームズ練馬中村橋クリアコート
〒176-0021 東京都練馬区曹井1-42-7

総戸数	34戸
総棟数	1棟
竣工年月	2016年6月

[詳細へ](#)



★
★
★
★
★
★

ライフピア新宿中落合
〒161-0032 東京都新宿区中落合二丁目8番2...

総戸数	72戸
総棟数	1棟
竣工年月	2013年11月

[詳細へ](#)

課題及び解決に向けた策

評価基準や判定の「しかた」に対する考え方、理解を深める策【本部・会員】

- 評価者（現場担当）向けに支部研修会の開催／会員各社に対する出前講座の積極的な協力。
- QA集の改訂。情報のアップデート。（管理評価運営委員会）

インセンティブ・各種支援策の検討【本部】

- 保険のインセンティブの継続検討（データの提供に協力して欲しい）。
- 不動産ポータル事業者、仲介専門事業者とのデータ連携
- 管理組合向け支援策及び修繕積立金の改定が円滑に行なえる金融支援への働きかけ。

各地の認定制度普及状況の把握をやすく【本部⇔支部⇔会員】

- 国土交通省（マンション管理センター）公表資料との連携。
- 各支部独自の情報収集と支部会員内への共有。

An isometric illustration of a city with various buildings and trees. The buildings are in shades of orange, blue, and brown, and are arranged in a grid-like pattern. The trees are green and are scattered throughout the city. The background is a light blue and green gradient.

ご清聴ありがとうございました。

一般社団法人マンション管理業協会