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７月７日

Copyright（C）CONDOMINIUM MANAGEMENT COMPANIES ASSOCIATION All rights reserved.

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

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

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。

1．マンション管理適正評価制度を利活用するメリット

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
- ✓ 将来的なリ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 ・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 ・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

1．マンション管理適正評価制度を利活用するメリット

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

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

➢ **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）**

➢ **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**

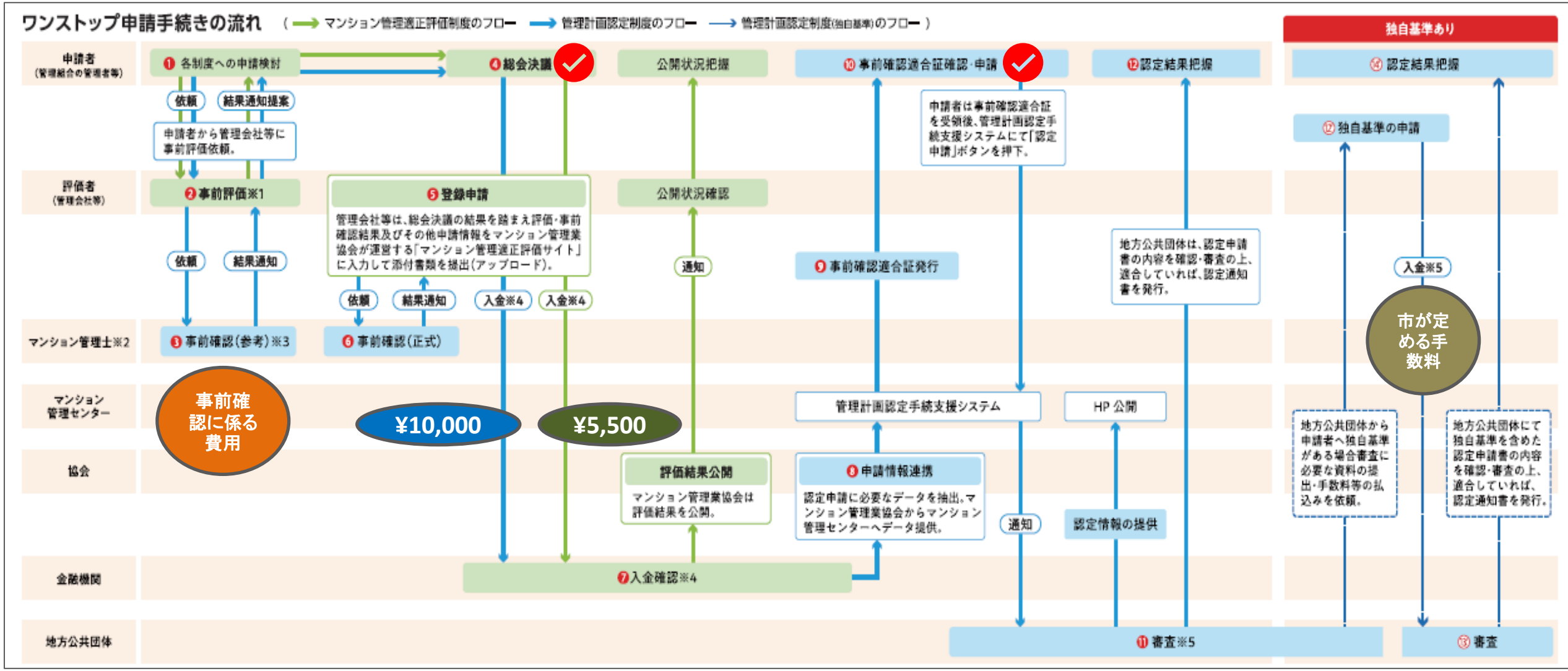
➢ **国　（国土交通省）**
基本方針及び
管理適正化指針を　策定

(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

一般社団法人マンション管理業協会



※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

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

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まう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

一般社団法人マンション管理業協会

管理評価項目	項目別評価
1.管理体制	18/20
2.建築・設備	15/20
3.管理組合収支	29/40
4.耐震診断	10/10
5.生活関連	9/10

・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

・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

・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

・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

・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

★★★★☆

管理評価総獲得ポイント　81 POINT

管理評価主要5項目

1.管理体制関係	18 / 20
2.建築・設備関係	15 / 20
3.管理組合収支関係	29 / 40
4.耐震診断関係	10 / 10
5.生活関連	9 / 10

【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

等級評価結果／総合点

主要5項目の
獲得点（達成度）

管理計画認定取得の有無

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

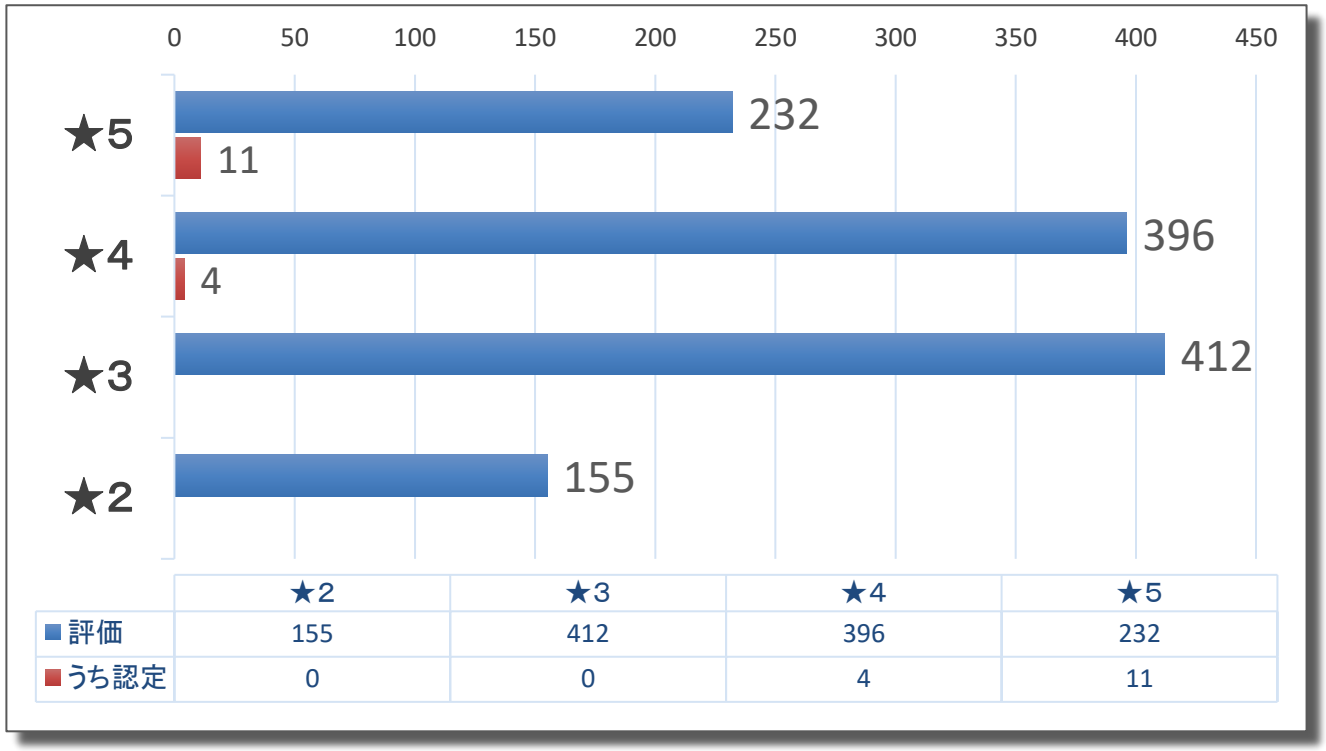
1．マンション管理適正評価制度を利活用するメリット

2．管理状態の評価項目５つのカテゴリーについて

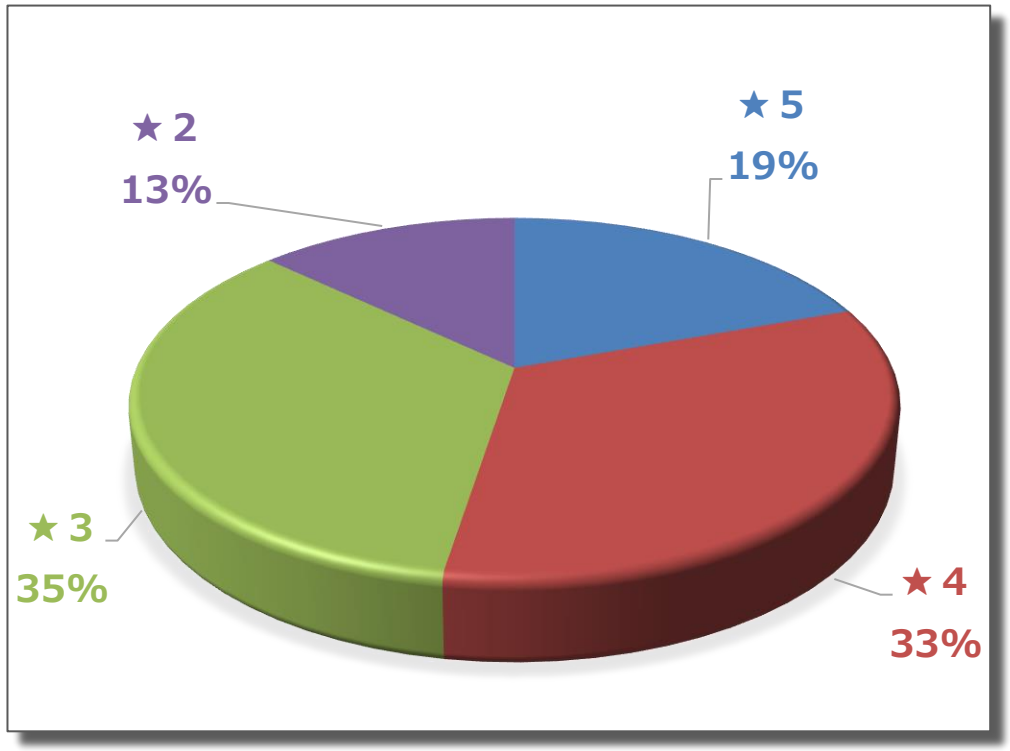
3．登録マンションのデータについて

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

2023年3月末時点登録数①（2023年3月末時点登録数　N＝1,195）



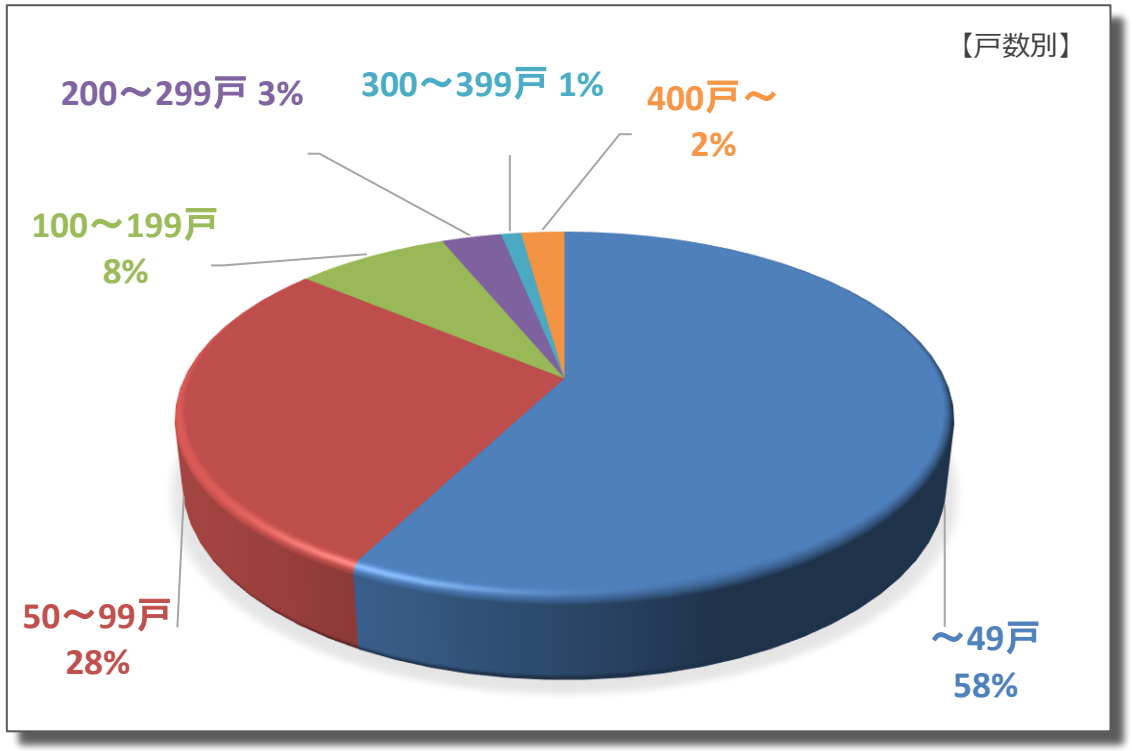
	★2	★3	★4	★5
評価	155	412	396	232
うち認定	0	0	4	11

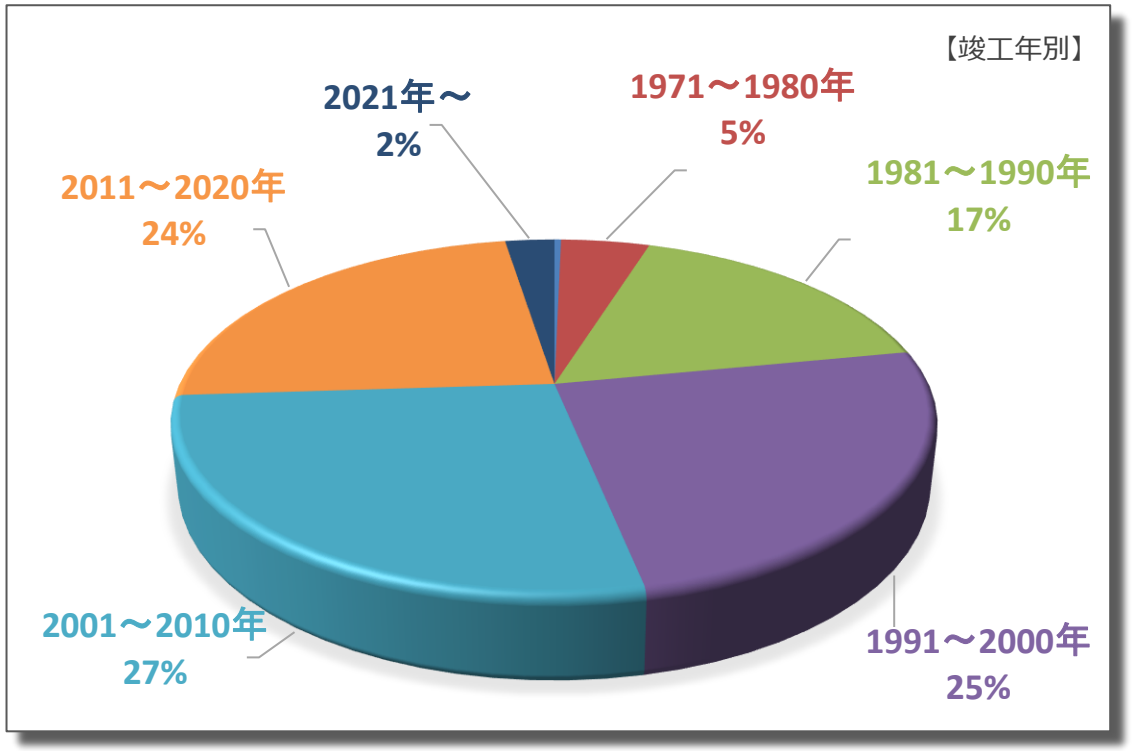


★３評価が最も多い。管理計画認定の取得は意外と難しいのではないか。

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）

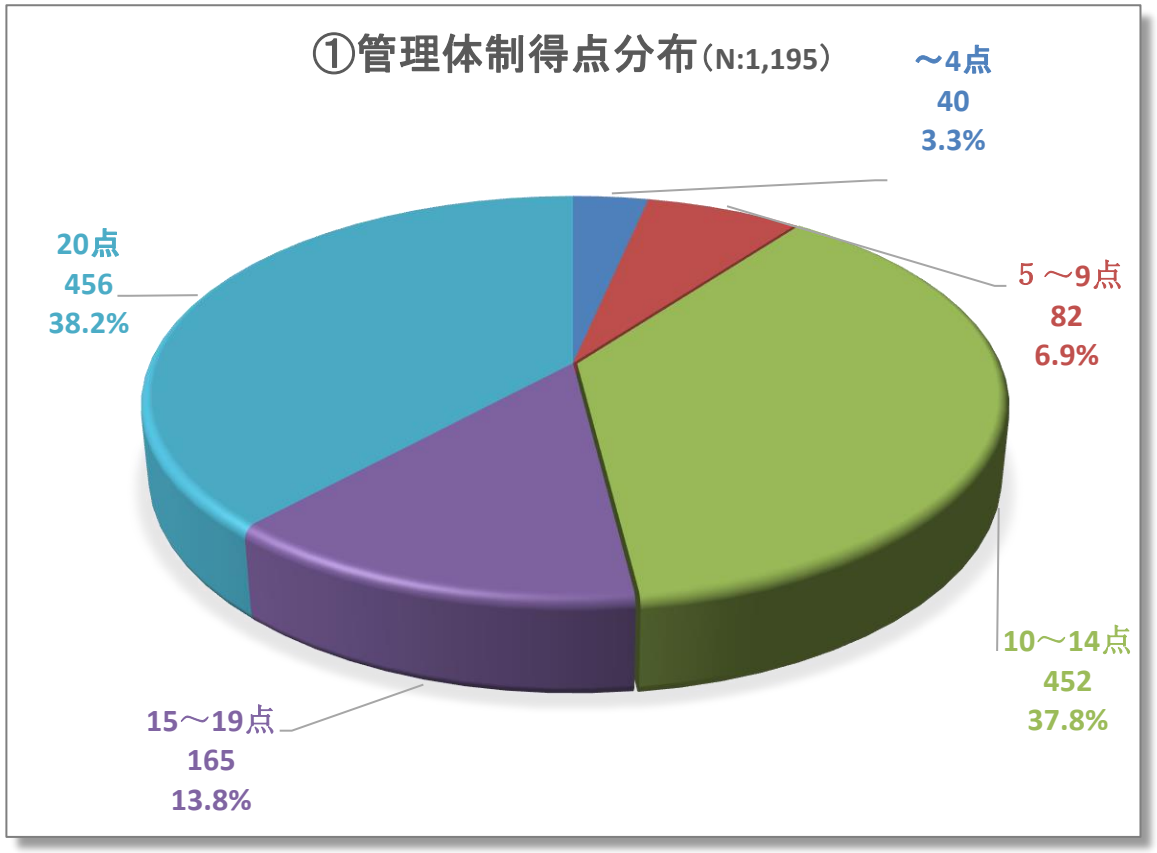




小･中規模の１００戸未満のマンションの登録数が多く全体の約86%

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）



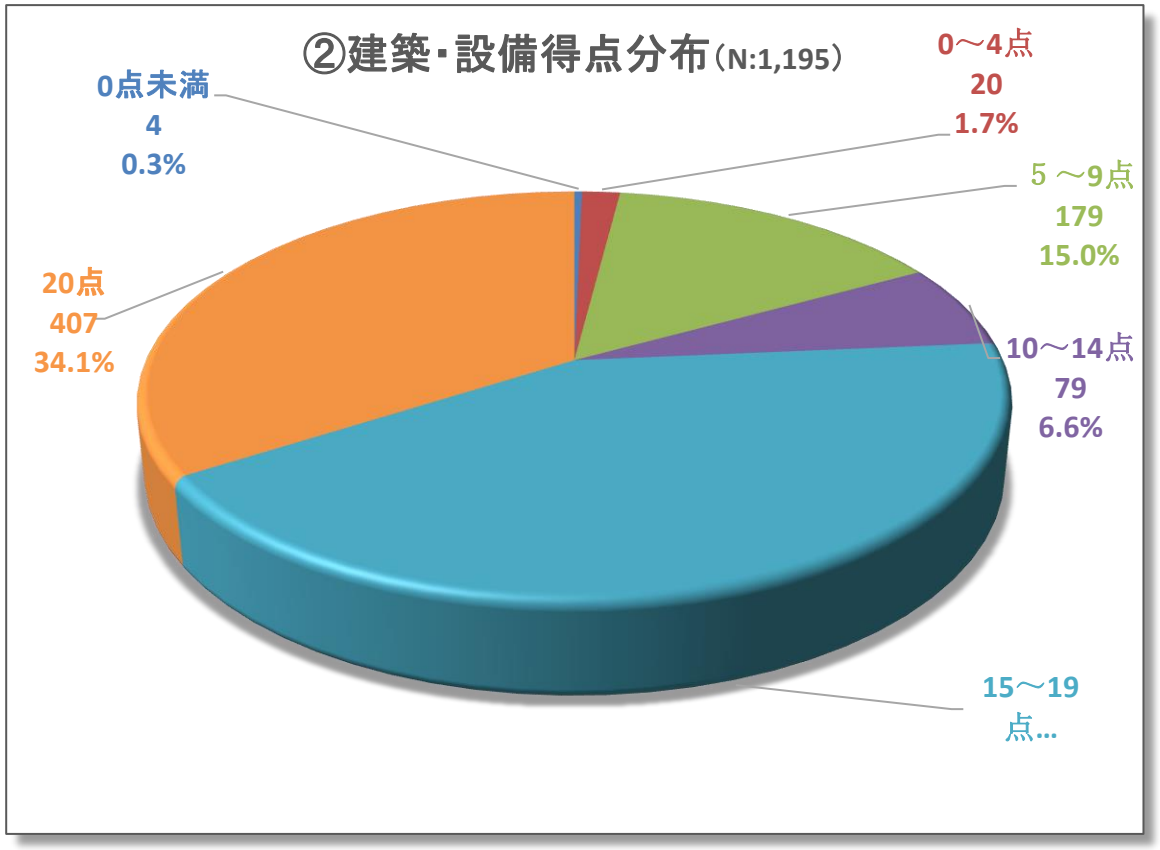
一般社団法人マンション管理業協会　マンション管理適正評価制度登録件数
（2023年3月末時点　N=1,195）より

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役員の欠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

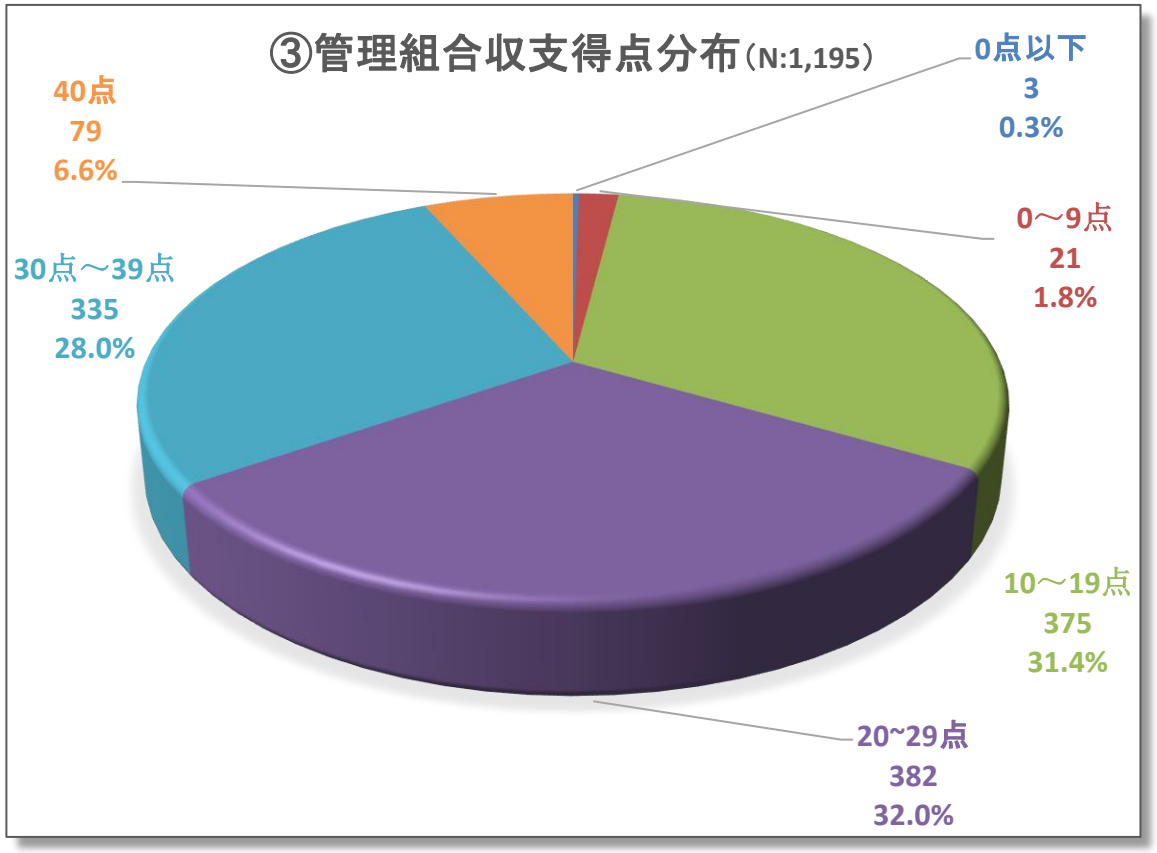
「建築・設備関係」項目とその達成率

・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%**

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

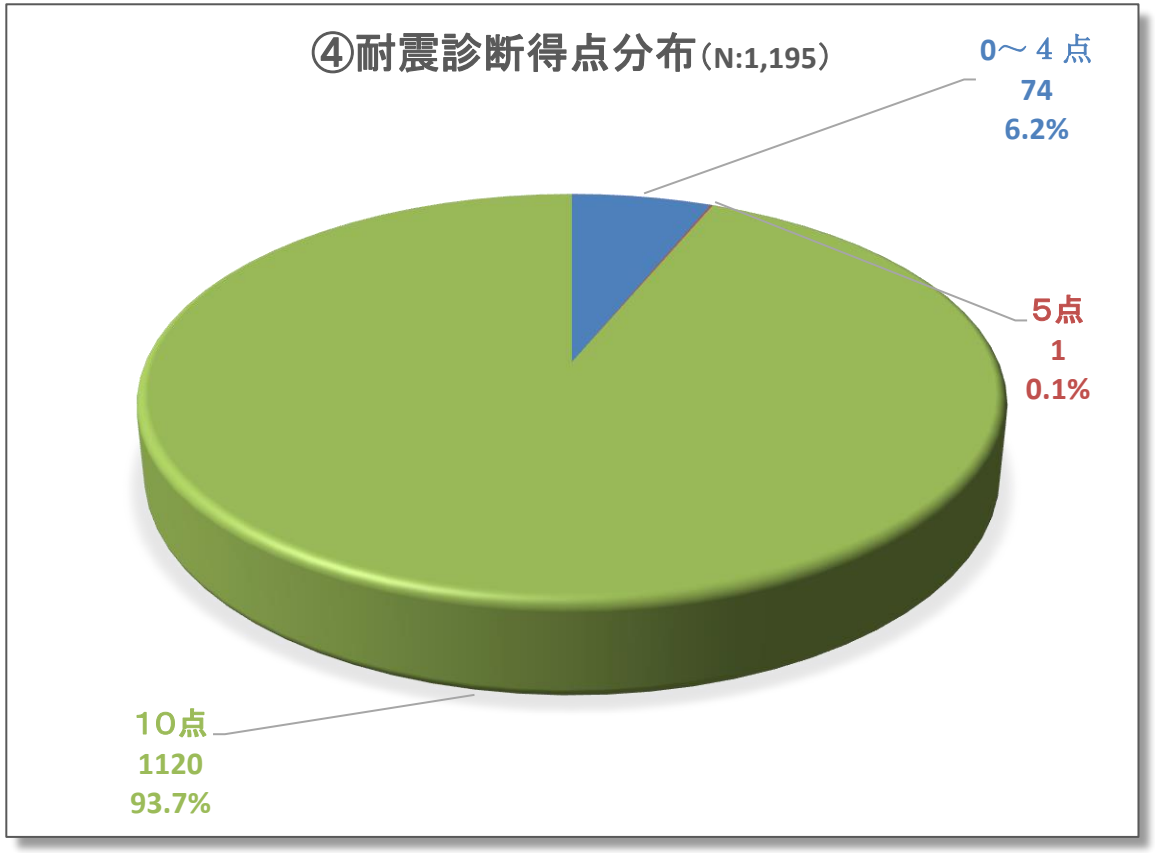
「管理組合収支関係」項目とその達成率

・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る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。

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

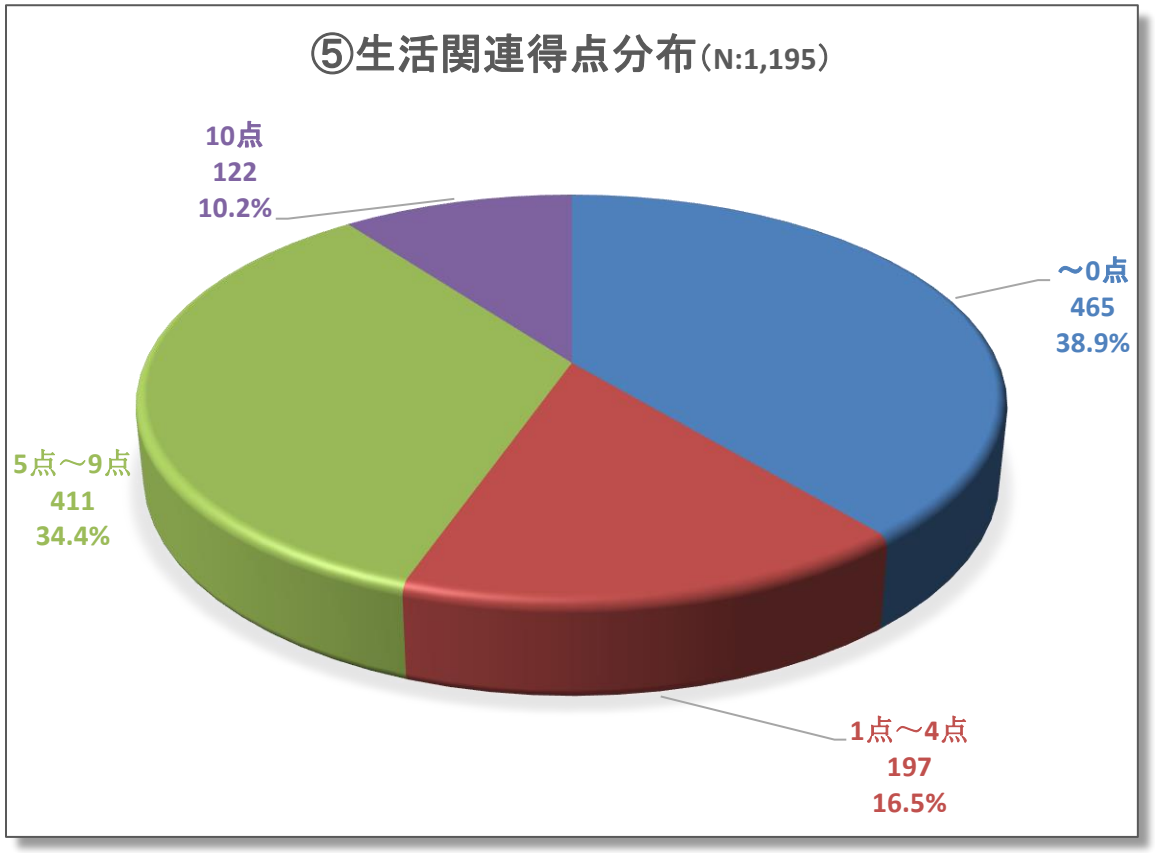
・耐震性（耐震診断の実施）

- ●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%**

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

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

一般社団法人マンション管理業協会

ご清聴ありがとうございました。