

マンション管理の現状と課題について



一般社団法人マンション管理業協会

I. マンション管理業協会について



一般社団法人マンション管理業協会

◆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

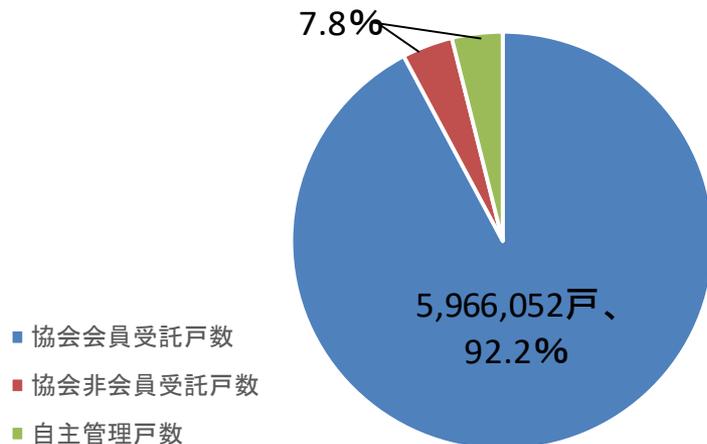
361社（令和元年10月1日現在）

◆受託管理戸数

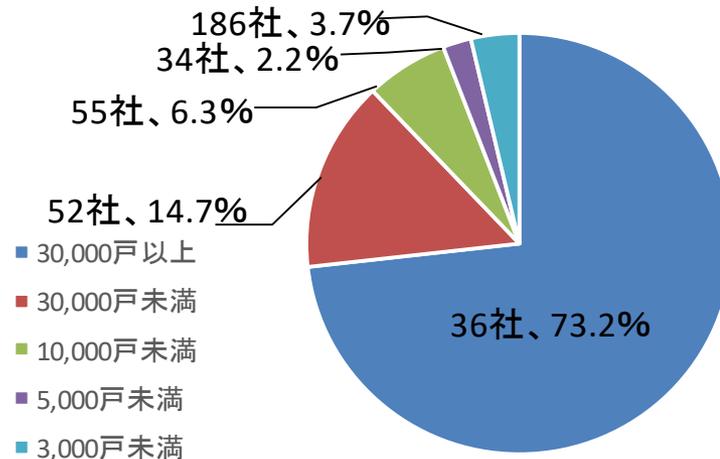
5,966,052戸（114,935棟・96,491組合）※平成30年4月1日現在

- ・全国分譲マンションストック（約655万戸）のうち協会会員の受託管理戸数は9割以上を占める
- ・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

管理受託戸数における会員・非会員の比率



会員規模別構成比





Ⅱ. 協会の主要業務

◆マンション管理適正化法に基づく主な業務

①管理業務主任者試験・講習の実施 (平成30年度)

- ・主任者試験受験者数 : 16,249名
- ・登録実務講習受講者数 : 1,669名
- ・主任者証交付講習受講者数 : 4,085名

②管理費等保証事業の実施 (平成30年度)

- ・受諾会員数 : 299社
- (受諾管理組合数 : 93,930組合)

③指定法人研修 (平成30年度)

- ・アドバンス研修受講者数 : 826名
- ・マンション管理ベーシック研修受講者数 : 259名

④マンション管理に関する管理組合等からの相談受付

- ・平成30年度 相談件数 : 5,799件

⑤マンション管理適正化法の遵守状況等に関する会員への立入調査

- ・平成30年度 実施件数 本部 : 60件、支部 : 27件

国土交通省全国一斉立入検査結果の概要

区分	30年度			29年度			28年度		
	対象社数	指導対象社数	指導率	対象社数	指導対象社数	指導率	対象社数	指導対象社数	指導率
会員	42	11	26.2%	33	2	6.1%	29	4	13.8%
非会員	104	52	50.0%	112	53	47.3%	112	60	53.6%
計	146	63	43.2%	145	55	37.9%	141	64	45.4%

◆コンプライアンス関係

会員に対する法令遵守

コンプライアンス体制整備の徹底

①本部・支部モニタリングの実施

②コンプライアンスに関連する研修の実施

◆直近の主な調査・研究・刊行物等

【管理会社・管理組合向けマニュアル等の発行】

- ・マンション暮らしBOOK (日本語版・英語版) (平成28年9月)
- ・マンション担当者業務マニュアル (平成30年11月)
- ・眼のツケドコロシリーズ 清掃編 (令和元年6月)

【業界の調査・研究等】

- ・マンション管理受託動向調査 (昭和62年以降、年度初めの情報を公表 : 令和元年11月公表予定)



各種協会発行物



Ⅲ. マンション管理の現状と課題

◆マンションをめぐる環境変化 — “2つの高齢化”（建物、居住者）と“人手不足”

都市部での“終の棲家”としての役割の増 ➡ 永住意識 62.8%（前回52.4%）
（平成30年度マンション総合調査より）

マンション化率：全国12.5%、東京都27.4%、東京23区31.57%（2018年末時点）
（出典：東京カンテイ プレスリリース/マンション化率 都道府県・政令指定都市）

(1)管理組合の財政難と修繕実施の困難

- ・修繕積立金の不足：消費税の引き上げ、積立金の当初設定の低水準
- ・高齢年金生活世帯の増加、出費への抵抗
- ・人件費・建築コストの上昇

cf. 築40年超のマンション：81.4万戸 → 366.8万戸(20年後)

修繕積立金の積立状況→計画に対して不足している管理組合：34.8%（平成30年度マンション総合調査より）

(2)高齢化等による環境変化

- ・コミュニティ、防災、専有部生活サービス等のニーズの拡大
- ・認知症等への対処の必要性

cf. 世帯主の年齢60歳以上 49.8%（※1）

※1：平成30年度マンション総合調査より

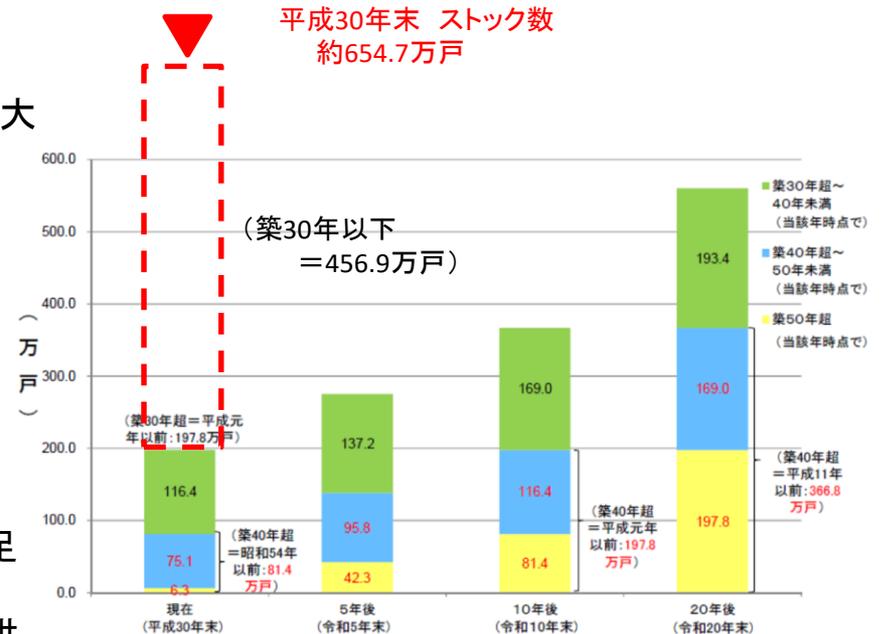
認知症の有病者は730万人、有病率は2割（2025年）（※2）

※2：日本にける認知症高齢者人口の将来推計に関する研究より

- ・管理組合の役員のなり手不足
- ・クレーマー、管理会社への過度の要求の増加

(3)マンション管理業の変革の必要性

- ・65歳定年制の普及等による管理員を中心とする人手不足
- ・女性、若年層、ICT等の活用の検討
- ・管理組合財政等の改善に向けた提案、総合サービス提供のニーズに対応
- ・管理業務に対する社会的評価を高める必要



（国土交通省：マンションに関する統計・データ等より）



IV. 中期事業計画2018－2022と諸課題への対応①

- 2つのミッション
- I. 業界の成長発展・社会的評価の向上
 - II. 業界従事者の処遇の改善・社会的評価の確立

◆マンション管理の質の向上・透明性確保のための取組み

・マンション管理業務共通見積書式の策定

(マンション管理業協会:平成29年10月公表、平成30年12月改訂)

新規入居開始時や業務仕様見直し時に、提供するサービス業務の具体的内容(管理員の勤務日・時間帯や理事会への出席頻度等)をお客様へ明確に示すため、共通の書式を協会において作成し普及を図っている。

・マンション管理多言語文例集の作成(マンション管理業協会:平成31年1月公表)

外国人居住者の増加等に対応し、業務品質の向上や現場負担の軽減等に資するため、管理現場で実際に活用できるツールとして、外国語版掲示物の書式集(英語・中国語・韓国語)を作成し公表した。

◆AI、IOT等先進技術の活用方策の検討に着手

管理会社の生産性と顧客満足度の向上に資する取り組みとして

- ・管理会社のITリテラシー向上方策の検討
- ・管理業界へのIT関連事業者誘致方策の検討

◆IT活用に向けた環境整備・仕組みの検討に着手

管理業を取り巻くIT化・デジタル化の進展に対応し、法制度の見直し要望や実証実験の実施等に資する取り組みとして

- ・管理組合への法定書面の電磁的交付や管理委託契約の電子化等に向けた社会実験の開始

(背景)

- ・管理会社の業務効率化、人手不足への対応
- ・居住者の生活形態の多様化への対応(役員の時間的・経済的負担の軽減)
- ・組合関係書類の保管スペースの軽減、紛失リスクの低減



IV. 中期事業計画2018－2022と諸課題への対応②

◆マンションの適正な管理を確保する方策に関する対応

建物の老朽化、所有者の高齢化による健全な管理組合運営、計画的な修繕の実施、修繕資金の積立の困難化に対し要望事項を提出。

【マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望】（令和元年8月 国土交通大臣宛提出）

1. マンションの適正な管理を実現するための方策

- ①管理情報の開示
- ②情報開示マンションに係る優遇措置

2. マンションの適時適切な修繕を実現する方策

- ①区分所有者等が負担する管理費・修繕積立金の負担軽減等の措置
- ②長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長と拡充

3. マンション管理適正化法の見直しに関する要望 他

◆防災対策の充実

- ・自然災害発生時に管理組合への初期対応を的確に行うための「災害対策出動保険」を開発し、3月から募集開始

◆外国人労働者の活用可能性についての検討に着手

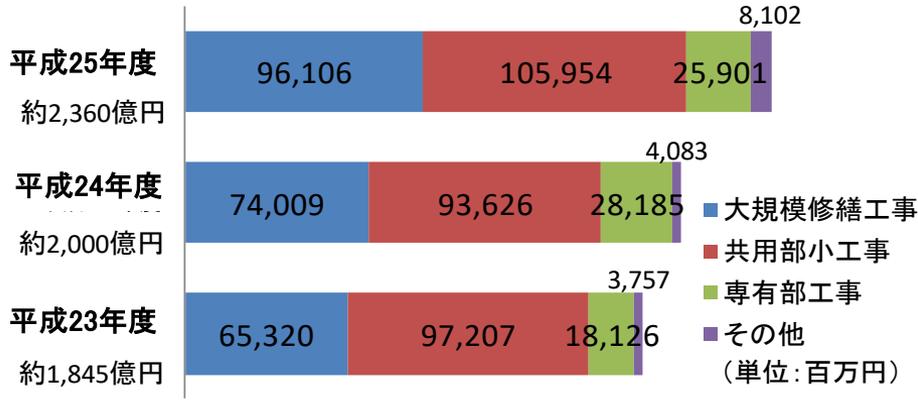
◆管理会社を中心とした社会福祉部門との連携フローの構築



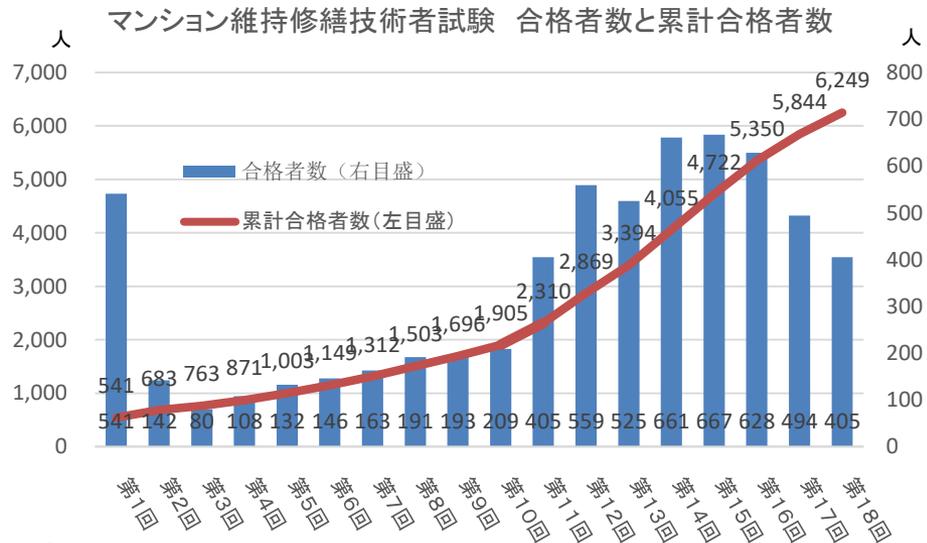


IV. 中期事業計画2018－2022と諸課題への対応③(計画修繕の的確な実施)

◆計画修繕へのマンション管理業の取り組み ◆計画的な修繕の的確な実施のための専門家
⇒マンション維持修繕技術者



➢マンションの維持・修繕に関して、コンサルタント・設計面を含めた実効性のある対応力を養成
 ➢平成30年度までの合格者の累計は6,249名



※計画的な修繕の実施や修繕積立金の状況等が、流通時に取引価格へ反映されることが必要

◆マンションの維持修繕に関する取り組み

- ・管理会社の蓄積する日常点検・補修等のデータの活用
- ・適切な長期修繕計画やバリューアップの提案等の推進
- ・大規模修繕工事等を客観的な立場で受注できる環境の整備
- ・マンション維持修繕技術者の位置づけと活用



V. これから注力する課題と今後の活動

◆これから特に注力する課題 ①

「マンション管理が市場価値へ正しく反映される仕組みづくり」

現 状

- ◆既存マンションにおける
価格評価の方法
(価格査定マニュアル)
- ◆管理に係る重要事項調
査報告書ガイドライン
(売買時の重要事項説明)
- ◆マンション管理業務
共通見積書式
(「マンション管理の見える化」)

問題点

- ・取引事例法による価格査定
- ・立地や間取り、経年による価格
査定が主流
- ・管理情報提供について、管理組
合の合意が必要
- ・合意が得られない場合、取得後
初めて管理状況が判明
- ・協会推奨であるため、活用が
浸透しきれていない

方向性

- ・業界横断的なマンション管理に
関わる評価基準を確立する
- ・プラス評価、マイナス評価を
明確にする
- ・取引時点を含め管理組合に対
して情報公開の「義務付け」又
は「努力義務」とする
- ・一層の活用が推進されるよう
多角的に方策を検討する



V. これから注力する課題と今後の活動

◆これから特に注力する課題 ②

「管理組合財政の健全化」

現 状

◆管理費・修繕積立金の不足

問題点

- ・所有者の高齢化等により滞納が発生している
- ・新築時の修繕積立金の多くは段階増額型・一時負担金型
- ・特に高経年マンションにおいては、消費増税の影響が大きい

方向性

- ・滞納状況や修繕履歴に係る情報公開の義務化
- ・税制による支援

管理の質を市場価格へ反映 + 管理組合財政の健全化



良好なストックの形成と管理組合財政の健全化



VI. 売買の現場だけでなく「広く」情報公開を行うねらい

	期待される効果	必要となる対策
現在も管理規約等で積極的に情報公開を行っているマンション	広く情報公開がなされることにより、資産価値の向上・差別化が図られる	引続き情報を更新 (特になし)
現在の管理規約等に情報公開が規定されていないマンション	管理不全に陥ることが抑制され資産価値の維持・向上が図られる	管理会社の積極的な支援が必要
管理組合が機能せず、情報公開を行いたくてもできないマンション	既存流通市場からの評価がより厳しくなる	行政の積極的な支援が必要

		団体名	部署・役職	氏名
1	座長	学識経験者	横浜市立大学教授	齋藤 広子
2	座長代理	学識経験者	日本大学教授	中川 雅之
3	座長代理	学識経験者	弁護士	松田 弘
4	委員	(公財)不動産流通推進センター	副理事長	本東 信
5	委員	(一財)不動産適正取引推進機構	調査研究部 調査役	山本 正雄
6	委員	(公財)マンション管理センター	常務理事	岡田 順一郎
7	委員	(特非)全国マンション管理組合連合会	会長	川上 湛永
8	委員	(一社)不動産協会	事務局長代理	飛田 茂美
9	委員	(一社)不動産流通経営協会	参事	小林 芳雄
10	委員	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会	事務局長	木幡 剛
11	委員	(公社)全日本不動産協会	(公社)不動産保証協会 理事	本嶋 重夫
12	委員	(一社)全国住宅産業協会	理事	神津 大介
13	委員	(一社)日本マンション管理士会連合会	会長	瀬下 義浩
14	委員	(一社)マンション管理業協会	副理事長	高松 茂
15	委員	(一社)マンション管理業協会	理事	福田 明弘
16	オブザーバー	国土交通省	土地・建設産業局 不動産業課 不動産指導室 課長補佐	上原 茂樹
17	オブザーバー	国土交通省	住宅局市街地建築課 マンション政策室 課長補佐	塚越 寛
18	オブザーバー	東京都	住宅政策本部 住宅企画部 マンション課長	飯塚 睦樹
19	オブザーバー	(独)住宅金融支援機構	まちづくり業務部 まちづくり再生支援室長	清水 明

【調査1】消費増税による管理組合への影響について（Q1・Q2にお答えください。）

Q1) 修繕資金計画における、消費増税の影響について、物件毎(所在地・戸数・竣工年月)にお聞かせください。

- A1) ① 特に影響はない(もともと余裕ある計画であったため)
 ② 資金不足となる見込みだが、対策の予定はない。
 ③ 資金不足となる見込みのため、対策をした。
 ④ 資金不足となる見込みため、対策を予定している。

Q2) Q1にて、③または④の管理組合での対策は次のどれになりますか。（複数回答可）

- A2) ① 修繕積立金を改定した(または予定)。
 ② 修繕積立金を改定する資金計画を策定した(または予定)。
 ③ 一時金徴収で対応する資金計画を策定した(または予定)。
 ④ リフォームローンで対応する資金計画を策定した(または予定)。
 ⑤ 工事内容を必要最小限で実施した(または予定)。
 ⑥ 工事延期など修繕周期を見直した(または予定)。
 ⑦ 今後、対策を検討する予定である。

【調査1】消費増税による管理組合への影響について										
Q1.消費増税の影響				Q2.修繕資金計画における消費増税対策（複数回答可）						
① 影響なし	② 資金不足となるが対策予定なし	③ 資金不足となるため対策済	④ 資金不足となるため対策予定	① 積立金改定	② 積立金改定する資金計画策定	③ 一時金徴収する資金計画策定	④ リフォームローンで対応する資金計画策定	⑤ 工事内容を必要最小限で実施	⑥ 工事延期で修繕周期を見直し	⑦ 今後、対策を検討
33,386	8,162	3,770	15,552	9,501	8,591	4,001	1,094	5,019	4,464	12,752

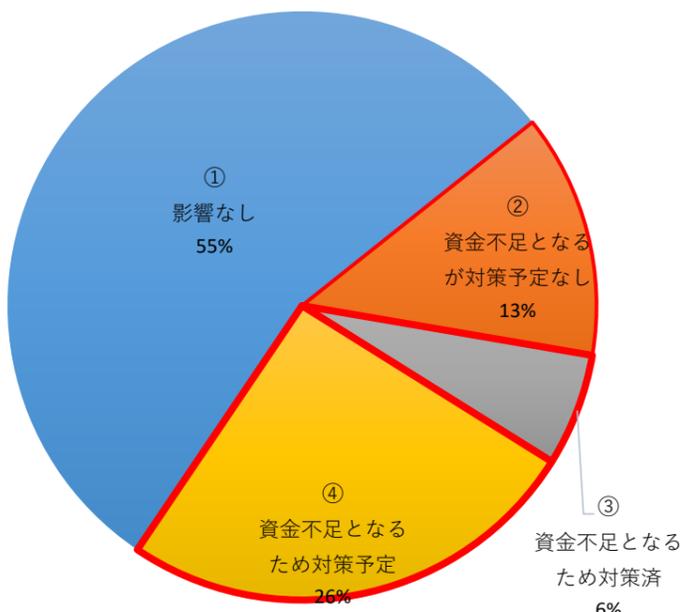
影響なし①	資金不足となる②③④	資金計画等で対応①②③④	工事内容等で対応⑤⑥	今後対応⑦
55%	45%	51%	21%	28%

《戸数別・築年別集計で見られたこと》

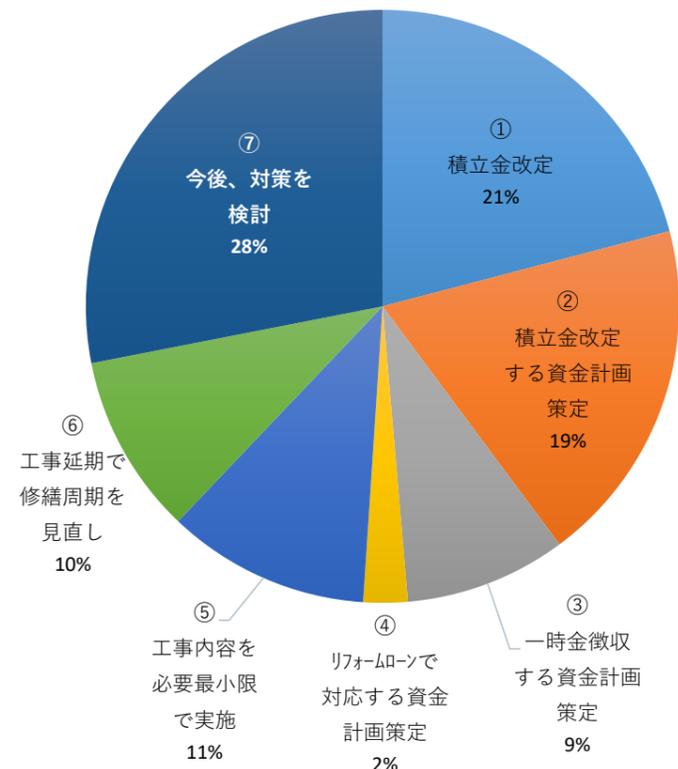
Q1.消費増税の影響について
 →戸数および築年の違いにより、影響あるなしの割合に違いはみられなかった。
 ※ ただし、100戸以下の管理組合数が、全組合数の8.7%を占めること、その戸数は全戸数の2.9%を占めることを考慮すると、100戸以下のマンションで影響が大きかったと言える。

Q2.修繕資金計画における消費増税対策（複数回答可）
 →戸数および築年の違いにより、影響あるなしの割合に違いはみられなかった。

Q1.消費増税の影響



Q2.修繕資金計画における消費増税対策



【追加】マンション管理トレンド調査2019

【調査2】管理組合の情報提供に関する管理規約と管理委託契約書の対応について（Q3～Q5にお答えください。）

Q3) マンション標準管理規約第64条では、利害関係人（宅建業者等）の求めに応じて開示する事項及び提供方法を定めています。

下表を参考に、新・旧どちらの記載になっているか、物件毎にお聞かせください。

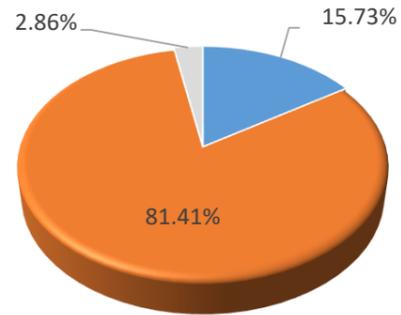
※ 記載内容が完全に合致していなくても、下記『★判別ポイント★』の部分が反映されていることを確認してください。

- A3) ① 新
② 旧
③ 記載なし

①	②	③
新・第64条	旧・第64条	記載なし
9,516	49,254	1,732

約16%(*) 約81% 約3%

※ 築4年以下の管理組合では、約41%



新	旧
<p>H28. 3版以降の標準管理規約に準拠 【標準版条文】 (帳票類等の作成、保管) 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p>	<p>H28. 3版以前の標準管理規約に準拠 【標準版条文】 (帳票類等の作成、保管) 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>
<p>★判別のポイント★ 管理に関する情報について、書面による交付が明記されている。</p>	<p>★判別のポイント★ 管理に関する情報について、閲覧に関する定めはあるが、書面の交付に関しては記載なし。</p>

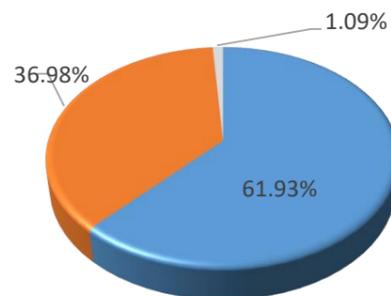
Q4) H28.7以降のマンション標準委託契約書第14条及び別表5では、宅建業者の求めに応じて開示する事項を定めています。

下表を参考に、新・旧どちらの記載になっているか、物件毎にお聞かせください。

※ 記載内容が完全に合致していなくても、下記『★判別ポイント★』の部分が反映されていることを確認してください。

- A4) ① 新
② 旧
③ 記載なし

①	②	③
新・第14条	旧・第14条	記載なし
37,344	22,299	658



新	旧
<p>H28. 7版以降の標準委託契約書に準拠 (別表5に宅建業者に開示する事項を列記) 【標準版条文】 (管理規約の提供等) 第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表第5に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び別表第5に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。</p> <p>2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約の提供等を行う相手方から受領することができるものとする。</p> <p>3 第1項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p>	<p>H21. 10版以前の標準契約書式に準拠 【標準版条文】 (管理規約の提供等) 第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。</p> <p>一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額</p> <p>二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額</p> <p>三 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況</p> <p>四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容</p> <p>五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容（当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。）</p> <p>2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p>
<p>★判別のポイント★ 管理組合と管理会社の契約において、契約書本文及び別表により、宅建業者の求めに応じて開示する事項（約100項目）が明記されている。</p>	<p>★判別のポイント★ 宅建業者の求めに応じて開示する事項について別表はなく、極めて限定的である。</p>

Q5) 宅建業者から管理に係る重要事項調査報告書の提供を求められても、応じていない管理組合はありますか。

応じていない管理組合があれば、下表の回答欄に○印を付して、理由もご記入ください。 ※管理会社が提供している場合も含む

A5)

① 提供に応じていない
51

《主な理由》

- ・管理組合より直接提供（※当社からの情報提供無し）
- ・従前より閲覧のみで写し提供不可
- ・当該業務を受託していないため

評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

登録開示情報

宅建業者による重要事項説明時

項番	項目 ※桃色のセルは「管理に係る重要事項調査報告書」に掲載されていない項目	更新頻度 不変 一年1回●	登録開示情報			管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
			㉠ 一般情報 (マンションの基礎的情報)	㉡ 客観情報 (人により評価が変わるもの)	㉢ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	
1	1 マンション名称					1 マンション名称
2	物件名称	●	○○マンション			● 物件名称
3	総戸数	●	○○○戸			● 総戸数
4	総棟数	●	○棟			● 総棟数
5	対象棟の戸数	●	○○戸			● 対象棟の戸数
6	物件所在地	●	東京都港区○○○			● 物件所在地
7	対象住戸の住戸番号	●				● 対象住戸の住戸番号
8	地上階数	●	地上○階、地下○階			
9	土地の権利(所有権、借地権)	●	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権			
10	敷地面積	●	○○○○㎡			
11	延べ床面積	●	○○○○㎡			
12	建物構造形式	●	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート(RC)造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造 <input type="checkbox"/> 鉄骨(S)造 <input type="checkbox"/> その他()			
13	分譲会社	●	○○不動産株式会社			
14	建設会社	●	○○建設株式会社			
15	建物用途(住居、店舗等複合)	●	<input checked="" type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 住居+店舗・事務所複合			
16	賃貸住戸数					
17	空き住戸数					
18	2 管理体制関係					2 管理体制関係
19	管理組合名称	●				● 管理組合名称
20	管理組合組織(管理組合、団地管理組合)	●				● 管理組合組織(管理組合、団地管理組合)
20'	管理者等の設置	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
21	管理組合役員数(理事総数及び監事総数)	●				● 管理組合役員数(理事総数及び監事総数)
22	管理組合役員の選任方法(立候補、輪番制、その他の別)	●				● 管理組合役員の選任方法(立候補、輪番制、その他の別)
23	通常総会の開催月と決算月	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 通常総会の開催月と決算月
24	総会議事録の有無	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
25	理事会活動状況(年間の開催回数)	●				● 理事会活動状況(年間の開催回数)
26	管理規約原本(発効年月) 現に有効な規約(変更年月)	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 管理規約原本(発効年月) 現に有効な規約(変更年月)
27	共用部分に付保している損害保険の種類 (火災保険、店舗総合保険、地震保険、個人賠償責任補償特約、施設賠償責任補償特約、その他)	●			損害保険の付保 管理組合で加入している保険の種類を選択して開示 <input type="checkbox"/> 火災保険(マンション総合保険) <input type="checkbox"/> 店舗総合保険 <input type="checkbox"/> 地震保険 <input type="checkbox"/> 個人賠償責任補償特約 <input type="checkbox"/> 施設賠償責任補償特約 <input type="checkbox"/> その他()	● 共用部分に付保している損害保険の種類 (火災保険、店舗総合保険、地震保険、個人賠償責任補償特約、施設賠償責任補償特約、その他)
28	保険事故の発生状況	●			配管からの漏水が直近1年(前期事業年度中)保険事故扱い件数 事故発生件数により表示(大手損保会社の発生率を参考) 総戸数に対して <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> 0%超~2% <input type="checkbox"/> 2%超~7% <input type="checkbox"/> 7%超~14% <input type="checkbox"/> 14%超 <input type="checkbox"/> 不明(集計できていない)・未届け	
29	使用細則等の有無 (駐車場使用細則、自転車置き場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則、その他)	●				● 使用細則等の有無 (駐車場使用細則、自転車置き場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則、その他)
30	区分所有者名簿					

評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

		登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時	
項番	項目	更新頻度 不変 一年1回●	① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
31	居住者等名簿					
32	3 共用部分関係					3 共用部分関係
33	(1)基本事項					(1)基本事項
34	建築年次(竣工年月)					● 建築年次(竣工年月)
35	共用部分に関する規約等の定め					共用部分に関する規約等の定め
36	・共用部分の範囲の定め(規定している規約条項、別表名)					● ・共用部分の範囲の定め(規定している規約条項、別表名)
37	・共用部分の持分の定め(規定している規約条項、別表名)					● ・共用部分の持分の定め(規定している規約条項、別表名)
38	専用使用に関する規約等の定め(規定している規約条項、使用細則条項、別表名)					● 専用使用に関する規約等の定め(規定している規約条項、使用細則条項、別表名)
39	共用施設(内容等)	—	物件により様々であるため自由記載とする。 (例:集会所、ゲストルーム、キッチンスタジオ、来客用駐車場)			
40	建物設備管理業務の有無(法定点検)	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
41	建物の外観・エントランス					
42	省エネルギー性能	—	<input checked="" type="checkbox"/> 次世代省エネルギー基準適合(長期優良住宅相当) <input type="checkbox"/> 次世代省エネルギー基準適用以外			
43	セキュリティ設備					
44	給水設備(給水方式等)					
45	(2)駐車場					(2)駐車場
46	駐車場区画数					● 駐車場区画数
47	・敷地内台数(内訳:平面自走式台数、機械式台数)					● ・敷地内台数(内訳:平面自走式台数、機械式台数)
48	・敷地外台数(内訳:平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数)					● ・敷地外台数(内訳:平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数)
49	駐車場使用資格 (賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)					● 駐車場使用資格 (賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)
50	駐車場権利承継可否 (駐車場使用の権利が専有部分と一体として承継することの可否)					● 駐車場権利承継可否 (駐車場使用の権利が専有部分と一体として承継することの可否)
51	車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名)					● 車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名)
52	空き区画の有無					● 空き区画の有無
53	空き区画の待機者数					● 空き区画の待機者数
54	空き区画補充方法(抽選、先着順、その他の別)					● 空き区画補充方法(抽選、先着順、その他の別)
55	駐車場使用料					● 駐車場使用料
56	(3)自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場					(3)自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場
57	区画数(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)					● 区画数(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)
58	空き区画の有無(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)					● 空き区画の有無(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)
59	使用料の有無(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)					● 使用料の有無(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)
60	4 売主たる組合員が負担する管理費等関係 (以下の項目毎に金額を記載(滞納がある場合は滞納額も併せて記載))					4 売主たる組合員が負担する管理費等関係 (以下の項目毎に金額を記載(滞納がある場合は滞納額も併せて記載))
61	管理費					● 管理費
62	修繕積立金					● 修繕積立金
63	修繕一時金⇒修繕積立基金および一時負担金を指す					● 修繕一時金⇒修繕積立基金および一時負担金を指す
64	駐車場使用料					● 駐車場使用料
65	自転車置場使用料					● 自転車置場使用料
66	バイク置場使用料					● バイク置場使用料
67	ミニバイク置場使用料					● ミニバイク置場使用料

評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

		登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時	
項番	項目	更新頻度 不変 一年1回●	㉠ 一般情報 (マンションの基礎的情報)	㉡ 客観情報 (人により評価が変わるもの)	㉢ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
68	専用庭使用料	●				● 専用庭使用料
69	ルーフバルコニー使用料	●				● ルーフバルコニー使用料
70	トランクルーム使用料	●				● トランクルーム使用料
71	組合費(自治会費・不在所有者負担金、役員免除金など)	●				● 組合費(自治会費・不在所有者負担金、役員免除金など)
72	戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	●				● 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
73	その他	●				● その他
74	管理費等の滞納額と遅延損害金の有無とその額	●				● 管理費等の滞納額と遅延損害金の有無とその額
75	管理費等の支払方法 (翌月分(又は当月分)を当月〇日に支払い)	●				● 管理費等の支払方法 (翌月分(又は当月分)を当月〇日に支払い)
76	管理費等支払手続き (口座振替、自動送金、振込、集金代行会社委託の別)	●				● 管理費等支払手続き (口座振替、自動送金、振込、集金代行会社委託の別)
77	5 管理組合収支関係					5 管理組合収支関係
78	(1) 収支及び予算の状況(以下の項目について直近の収支報告(確定額)を記載し、㉢については当年度の収支予算(予算額)も併せて記載)					
79	㉢管理費会計収入総額	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● ㉢管理費会計収入総額
80	㉢管理費会計支出総額	●				● ㉢管理費会計支出総額
81	㉢管理費会計繰越額	●				● ㉢管理費会計繰越額
82	管理費会計資産総額	●				● 管理費会計資産総額
83	管理費会計負債総額	●				● 管理費会計負債総額
84	㉢修繕積立金会計収入総額	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● ㉢修繕積立金会計収入総額
85	㉢修繕積立金会計支出総額	●				● ㉢修繕積立金会計支出総額
86	㉢修繕積立金会計繰越額	●				● ㉢修繕積立金会計繰越額
87	修繕積立金会計資産総額	●				● 修繕積立金会計資産総額
88	修繕積立金会計負債総額	●				● 修繕積立金会計負債総額
89	(2) 管理費等滞納及び借入の状況					(2) 管理費等滞納及び借入の状況
90	管理費滞納額	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 管理費滞納額
91	修繕積立金滞納額	●				● 修繕積立金滞納額
92	借入金残高	●		□借入金額の残額(〇〇〇〇〇〇円) □返済期間および完済年月(〇年〇月)		● 借入金残高
93	(3) 管理費等の変更予定等(以下について、変更予定有(令和 年 月)から、変更予定無、検討中の別を記載)					(3) 管理費等の変更予定等
94	管理費	●				● 管理費
95	修繕積立金	●				● 修繕積立金
96	修繕一時金	●				● 修繕一時金
97	駐車場使用料	●				● 駐車場使用料
98	自転車置場使用料	●				● 自転車置場使用料
99	バイク置場使用料	●				● バイク置場使用料
100	ミニバイク置場使用料	●				● ミニバイク置場使用料
101	専用庭使用料	●				● 専用庭使用料
102	ルーフバルコニー使用料	●				● ルーフバルコニー使用料
103	トランクルーム使用料	●				● トランクルーム使用料
104	組合費	●				● 組合費
105	戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	●				● 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料

評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

		登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時	
項番	項目	更新頻度 不変 一年1回●	① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
106	その他()					● その他
107	(4)修繕積立金に関する規約等の定め (規定している規約等の条項、別表名)					● (4)修繕積立金に関する規約等の定め (規定している規約等の条項、別表名)
108	(5)特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約条項、別表名)					● (5)特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約条項、別表名)
109	6 専有部分使用規制関係		6 専有部分使用規制関係			6 専有部分使用規制関係
110	専有部分用途 「住宅専用(住宅宿泊事業は可)」、「住宅専用(住宅宿泊事業は不可)」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)	●		詳細は、管理規約から参照 <input type="checkbox"/> 住宅専用(住宅宿泊事業は可) <input type="checkbox"/> 家主同居型に限り可 <input type="checkbox"/> 家主同居型に限り可 <input type="checkbox"/> 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) <input type="checkbox"/> 住宅以外も可 管理規約 参照条項 第〇条		● 専有部分用途 「住宅専用(住宅宿泊事業は可)」、「住宅専用(住宅宿泊事業は不可)」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)
111	専有部分使用規制関係					専有部分使用規制関係
112	・ ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 ペットの飼育制限 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 使用細則 参照条項 第〇条		● ・ ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)
113	・ 専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 専有部分内工事の制限 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 使用細則 参照条項 第〇条		● ・ 専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)
114	・ 楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 楽器等音に関する制限 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 使用細則 参照条項 第〇条		● ・ 楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項)
115	マンション全体の契約等による規制					マンション全体の契約等による規制
116	・ 一括受電方式の導入の有無(契約先及び契約期間)	●		一括受電方式の導入 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 導入有の場合(契約先:〇〇電力株式会社) (契約期間:〇年〇月~〇年〇月) 留意事項:		● ・ 一括受電方式の導入の有無(契約先及び契約期間)
117	7 大規模修繕計画関係					7 大規模修繕計画関係
118	長期修繕計画書の有無(有、無、検討中の別)	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 長期修繕計画書の有無(有、無、検討中の別)
119	共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))
120	大規模修繕工事実施予定の有無 (有(実施予定時期、工事概要)、無、検討中の別を記載)	●		大規模修繕工事実施予定(屋上防水、内外壁補修、鉄部塗装のいずれかの工事予定) 長期修繕計画(年度予定) 実施予定時期 (年度予定 ・ 未定)		● 大規模修繕工事実施予定の有無 (有(実施予定時期、工事概要)、無、検討中の別を記載)
121	長期修繕計画上の積立方式(均等、段階増額の別、一時金の有無)	●		<input type="checkbox"/> 均等積立方式 <input type="checkbox"/> 段階増額積立方式 <input type="checkbox"/> 一時金徴収あり <input type="checkbox"/> 一時金徴収なし ※均等積立方式とは、計画書作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額を均等となるように設定する方式		
122	8 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況					8 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況
123	確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時の物)の有無					● 確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時の物)の有無
124	検査済証(新築時の物)の有無					● 検査済証(新築時の物)の有無
125	増改築を行った物件である場合 ・確認の申請書および添付図書並びに確認済証 (増改築時の物)の有無					● 増改築を行った物件である場合 ・確認の申請書および添付図書並びに確認済証 (増改築時の物)の有無
126	検査済証(増改築時の物)の有無					● 検査済証(増改築時の物)の有無
127	既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合 ・建設住宅性能評価書の有無					● 既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合 ・建設住宅性能評価書の有無

評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

		登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時	
項番	項目	更新頻度 不変 一年1回●	① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
128	建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合 ・定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)の有無					● 建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合 ・定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)の有無
129	昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合 ・新耐震基準等に適合していることを証する書類の有無⇒No.134					● 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合 ・新耐震基準等に適合していることを証する書類の有無⇒No.134
130	8 アスベスト使用調査の内容					8 アスベスト使用調査の内容
131	調査の実施・結果の記録の有無	●		アスベスト使用の有無及び調査実施の有無 □対象外 □アスベスト使用調査実施済 a.結果、アスベスト使用なし b.結果、アスベスト使用しているが改修済 c.結果、アスベスト使用しているが改修計画を立てた d.結果、アスベスト使用しているが改修計画もない □アスベスト使用調査未実施		● 調査の実施・結果の記録の有無
132	調査実施日					● 調査実施日
133	調査機関名					● 調査機関名
134	調査内容					● 調査内容
135	調査結果					● 調査結果
136	9 耐震診断の内容					9 耐震診断の内容
137	耐震診断の有無	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 耐震診断の有無
138	耐震診断の内容					● 耐震診断の内容
139	10 管理形態					10 管理形態
140	マンション管理業者名	●	○管理株式会社			● マンション管理業者名
141	協会会員であるかの別	●	□マンション管理業協会会員 □非会員			
142	業登録番号	●	業登録番号			● 業登録番号
143	主たる事務所の所在地	●	東京都千代田区〇〇〇			● 主たる事務所の所在地
144	委託(受託)形態 (自主管理、管理会社委託(全部、一部)、第三者管理の別)	●		□自主管理 □管理会社委託(□全部、□一部) □第三者管理		● 委託(受託)形態 (自主管理、管理会社委託(全部、一部)、第三者管理の別)
144'	専門的知識を有する者の活用 (標準規約第34条) ※管理組合が管理会社以外の専門的知識を有する者との継続的 な契約関係を行っているか	●		□マンション管理士 □弁護士 □司法書士 □建築士 □行政書士 □公認会計士・税理士 □マンションリフォームマネージャー □その他()		
145	11 管理事務所関係					11 管理事務所関係
146	管理員勤務日					● 管理員勤務日
147	管理員勤務時間					● 管理員勤務時間
148	管理事務所の電話番号					● 管理事務所の電話番号
149	本物件担当事業所名					● 本物件担当事業所名
150	本物件担当事業所電話番号					● 本物件担当事業所電話番号
151	本物件担当者氏名					● 本物件担当者氏名
152	管理組合郵便受け					
153	12 コミュニティ関係					12 コミュニティ関係
154	自治会・町内会等の有無					● 自治会・町内会等の有無(有の場合は概要等)
155	サークル・イベント活動の有無					● サークル・イベント活動の有無(有の場合は概要等)

評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

項番	項目	更新頻度 不変 一年1回●	登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時
			㉠ 一般情報 (マンションの基礎的情報)	㉡ 客観情報 (人により評価が変わるもの)	㉢ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
156	13 備考					13 備考
157	○ テレビ共聴					● ○ テレビ共聴
158	○ インターネットサービス					● ○ インターネットサービス
159	○ 共用部分における重大事故・事件					● ○ 共用部分における重大事故・事件
160	○ 鍵預かりサービス					● ○ 鍵預かりサービス
161	○ 設計図書等保管					● ○ 設計図書等保管
162	○ その他					○ その他
163	専有部サービス	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 専有部サービス
163'	緊急対応	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
164	ゴミ出しに関する情報					● ゴミ出しに関する情報
165	自治体等が実施する耐震・防犯等優良認定していること					● 自治体等が実施する耐震・防犯等優良認定していること
166	緊急連絡用掲示	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
167	防災用品の備蓄	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
168	消防訓練の実施状況	●		※法令上の義務がない場合 消防訓練の実施状況 □している(直近の実施年月) a.毎年 b.2～3年ごと c.不定期開催	【別紙】管理等級評価シートに記載	
169	災害時の要援護者名簿の有無	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
170	防災マニュアル	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	

【参考】協会内検討委員会の委員から出たその他意見

171	建物外観写真					
172	建物共用部分(エントランス、集会室、ゲストルーム、ごみ置場等)写真					
173	理事会からのマンションPRコメント					
174	物件所在地マップ(Google Map等へのリンク)					
175	最寄り駅					
176	本物件担当事務所営業時間					
177	管理組合収益事業の有無(有の場合は、概要等)					

評価項目資料(等級評価)

更新の時期については、年1回(総会最終後)とし、項目に変更がある場合は、都度修正することも可とする(任意)

項番	項目	管理評価項目 主要5項目	等級評価 ※管理状況にランク付けするもの	◎	○	▲	×	非公開	評価	評価 ポイント	合計 ポイント	ポイント 獲得率
118	長期修繕計画の有無 (有、無、検討中の別)	3.建築・設備	長期修繕計画の作成、更新 ◎:有(計画期間25年以上)且つ直近7年以内に見直しがされている ○:有(計画期間25年未満)且つ直近7年以内に見直しがされている ▲:有(ただし、作成・見直しから7年が経過している) ×:無 ※長期修繕計画は、総会決議(新築物件の場合は全員合意の承諾書等)があること ※長期修繕計画は、国交省の長期修繕計画作成ガイドラインと同等のものであること ※建替えや再建計画等があるマンションは、作成期間25年の計画でない合理的理由がある場合の特記事項を設ける	10	5	0	-5	-5	◎	10	100	100.00
119	直近5年間の 共用部分の修繕等の履歴情報 (工事概要(工事名称・金額)、実施時期(年月))	3.建築・設備	直近5年分の修繕履歴を確認 1.修繕実績がある場合 修繕履歴(時期・箇所・費用・施工者等の記載)の有無 ◎:有で当該工事の竣工図書等も保管できている ○:有で当該工事の竣工図書等は保管できていない ×:無 2.修繕実績がない場合 ◎:新築物件でアフターサービス期間中 ※修繕実績の有無については、修繕積立金会計からの修繕積立金取り崩しの有無で判断 ※竣工図書等とは、工事仕様書、工事報告書、工事記録写真、見積書など工事内容が分かるもの	10	5	0	-5	-5	◎	10		
137	耐震性(耐震診断の実施)	4.耐震診断関係	建築確認済証の交付年月日が昭和56年5月31日以前の建物については、耐震診断及び耐震改修の実施の有無 □耐震診断実施済 a.◎:結果、耐震性に問題なし b.◎:結果、耐震性に問題があるが改修済 c.○:結果、耐震性に問題があるが改修予定(総会決議) d.▲:結果、耐震性に問題があるが改修予定無(総会決議) □×:耐震診断未実施 □新耐震基準(建築確認済証の交付年月日が昭和56年6月1日以降)の建物である:○	10	5	0	-10	-10	◎	10		
163	専有部向けサービス	5.生活関連	専有部向けサービスの有無 □有:◎ □無:▲ 専有部サービスの例としては、住まいのトラブル駆けつけサービスやハウスクリーニング、家事代行サービス等の提供・紹介	2	-	0	-	-	◎	2		
163'	緊急対応	5.生活関連	設備等の警報発報による緊急対応の有無 □◎:有(24時間常駐警備 ※住込管理は対象外) □○:有(共用部分+ホームセキュリティ) □○:有(共用部分のみ) □▲:無 ※ホームセキュリティとは、各専有部分の火災警報、非常通報警報、侵入警戒等の警備信号受信時に関係機関に連絡するとともに警備員を現場に急行させるもの	2	1	0	-	-	◎	2		
168	消防訓練の実施状況	5.生活関連	法令上の義務に基づく消防訓練の実施状況 □◎:年1回以上実施している(直近の実施状況) (特定用途防火対象物のマンションは年2回以上) □×:していない 法令上の義務がないマンションの場合 □◎:年1回以上実施している(直近の実施状況) □▲:していない	3	-	0	-5	-5	◎	3		
170	防災マニュアル	5.生活関連	大規模災害への対策が講じられているか(以下、a~h)のうち、整備できている数で選択 6項目以上:◎ 3項目~5項目:○ 1項目~2項目:▲ 0項目:× a.消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任 b.災害時の避難場の周知 c.災害対応マニュアル等の作成・配付 d.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 e.災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄 f.高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成 g.災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 h.災害発生時における被害状況・復旧見直しに関する情報収集・提供体制の整備 ※マンション管理標準指針より	3	2	0	-2	-2	◎	3		

71 52 -1 -132 -132

	得点	満点	ポイント 獲得率
1.管理組合体制関係	20.00	20.00	100.00
2.管理組合収支関係	40.00	40.00	100.00
3.建築・設備関係	20.00	20.00	100.00
4.耐震診断関係	10.00	10.00	100.00
5.生活関連	10.00	10.00	100.00
管理評価総獲得ポイント	100.00	100.00	100.00

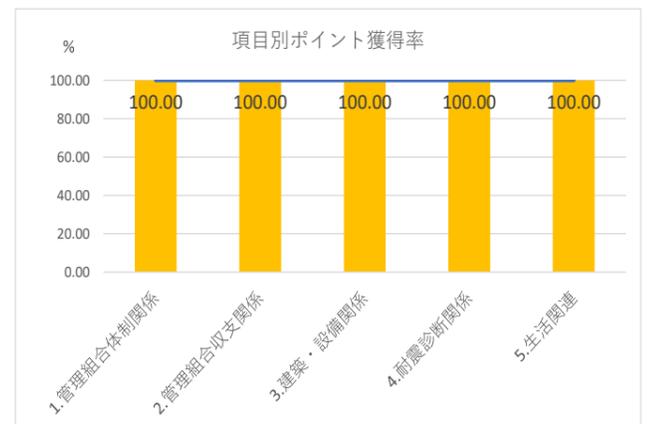
等級ポイントランク

S

得点別ランク
S 90~100
A 70~89
B 40~69
C 1~39
D ~0

非公開情報数	0	項目/27項目
--------	---	---------

グラフ 評価基準達成度(棒グラフ)



【評価に関するコメント】
①耐震診断未実施のため、項目別で大きくマイナス
②管理組合の収支改善は、修繕積立金の将来の工事資金不足が評価時点で見込まれている
③管理組合の滞納金発生は少ないので良好

【管理組合からのコメント】
①当マンションでは、毎年8月(夏祭り)と12月にXmas会を開催しています

SAMPLE

管理状況評価の課題と方向性

マンション管理適正評価研究会事務局

2019年10月24日

第2回マンション管理適正評価研究会資料(写し)



一般社団法人マンション管理業協会

1. 購入検討段階から一定の管理情報を開示



現 状
将 来

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

重要事項調査報告書で
総括されて書面交付

判りやすい管理に関する登録開示情報

- 理想通りの物件選び
- 消費者保護
- 良好なストック形成

管理情報データベース

管理に関する情報開示

管理組合の義務又は努力義務
(マン管法改正が必要)



管理組合

評価及び 登録補助者

- 管理業務主任者
- マンション管理士
- 宅地建物取引士

- ① 一般情報(マンションの基礎的情報) (例) 総戸数、駐車区画数、管理会社名・・・
- ② 客観情報(人により評価が変わるもの) (例) 保険付保状況、専有部の制限・・・
- ③ 等級評価(管理状況にランク付けするもの)
(例) マンション管理等級S・A・B・C・D
 - ① 管理組合体制関係
 - ② 組合会計収支関係
 - ③ 建築・設備関係
 - ④ 耐震診断関係
 - ⑤ 生活関連

2. 管理情報の評価と見せ方モデル（等級評価）

管理評価項目

項目別評価

1. 管理組合体制関係

20

- ・管理者の設置の有無
- ・総会の定期開催、議事録の保管
- ・管理規約の整備状況

2. 組合会計収支関係

40

- ・管理費会計・修繕積立金会計の決算状況
- ・滞納管理費への対策
- ・修繕に関する資金計画の状況

3. 建築・設備関係

20

- ・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更新状況
- ・計画修繕の履歴の保管情報の有無

4. 耐震診断関係

10

- ・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

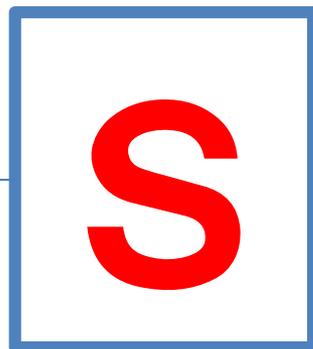
5. 生活関連

10

- ・設備異常時の緊急対応
- ・専有部向けサービス
- ・防災関連活動など

	得点	満点	ポイント 獲得率
1.管理組合体制関係	20.00	20.00	100.00
2.管理組合収支関係	40.00	40.00	100.00
3.建築・設備関係	20.00	20.00	100.00
4.耐震診断関係	10.00	10.00	100.00
5.生活関連	10.00	10.00	100.00
管理評価総獲得ポイント	100.00	100.00	100.00

管理等級



市場価格への反映

(売買現場でどのような差がつくか?)

【ランク：S～D の等級区分例】

S : 90P～100P

C : 1P～39P

A : 70P～89P

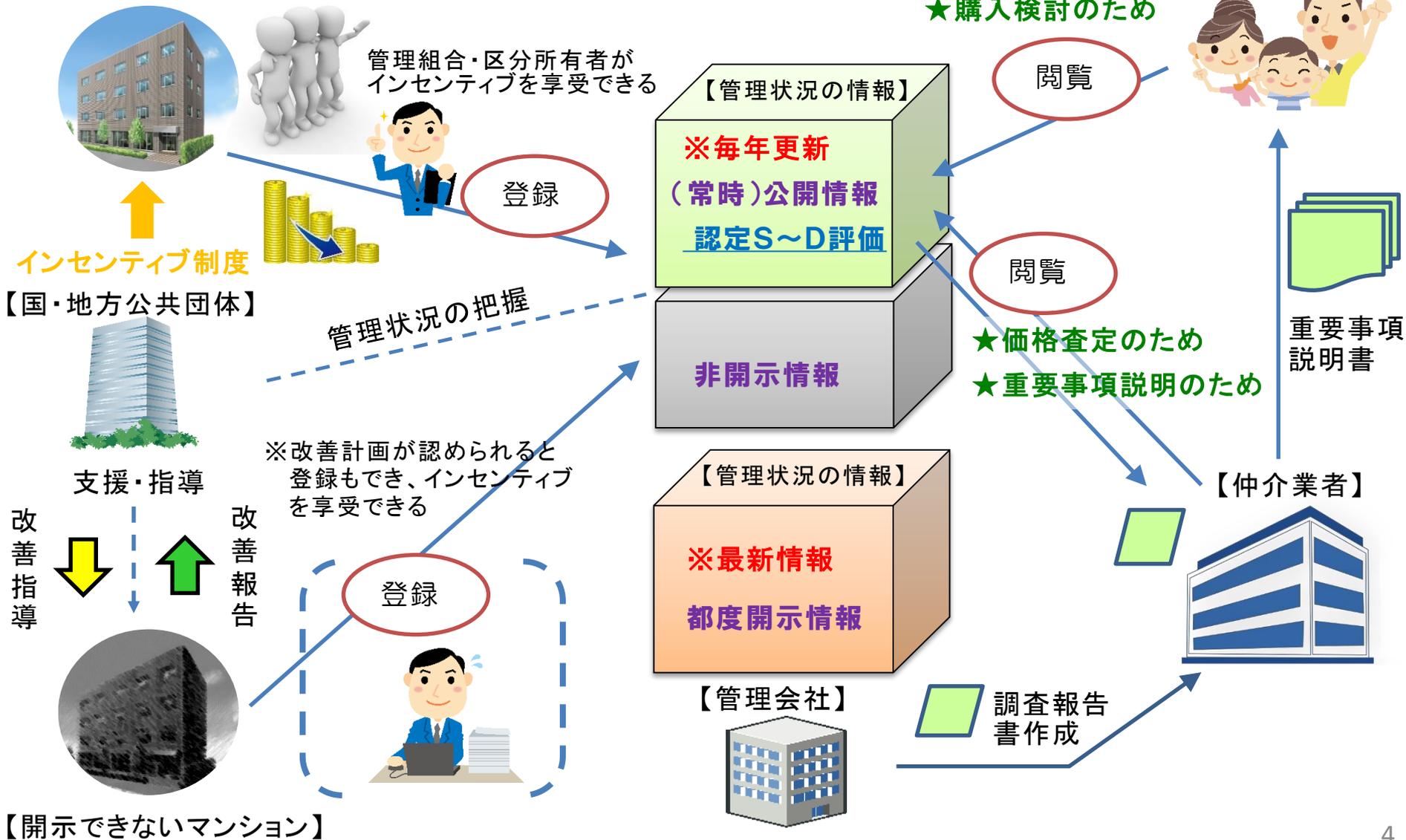
D : ~0P

B : 40P～69P

3. 管理情報の蓄積と活用のイメージ

I : 管理情報の開示が浸透するスキーム

【情報開示マンション】



【開示できないマンション】

項目	予想される課題	方向性(案)
評価基準	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 普遍的な評価基準をどう維持するか (加点/減点の付け方、開示レベル設定) ◆ 外部環境(法改正等)の変化による見直しの必要性 ◆ メンテナンス作業の業務量がバランスするか (開示情報のコントロール) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 業界横断的な基準を構築 ◆ 5年ごとの見直しを行う ◆ 各自治体の届出事項等の項目に評価項目を代用または共有化 ◆ 情報の登録を業務化する (管理会社・マンション管理士など)
登録の認定	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 誰が評価し、評価内容をどのように担保するか 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 国家資格者(管理業務主任者・マンション管理士・宅建士など)による評価 (記名・押印による適切性を確保) ◆ 地方自治体の届出制度・認証制度との連携をとることも必要
登録の浸透	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 多くの管理組合が登録するしくみ登録に対する抵抗感を軽減できるか ◆ 下位に評価されると思われる管理組合でも登録が進むか ◆ 新築マンションの扱い ◆ 流通業界との連携 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 法律等の改正 ◆ 情報の開示に関して、管理組合の合意が必要 ◆ 初年度登録への補助・助成制度および登録で受けられるインセンティブなど ◆ 新築5年目から対象として扱う ◆ 管理組合HPや各流通業者HP等と管理情報DBとのリンク
管理状況の情報	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 情報の定期的な更新と保存・蓄積ができるか ◆ 個人情報保護法との関係 <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約や細則の開示 ・区分所有者名簿の開示レベル ・管理費等戸別の滞納額の開示など 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 年1回／総会終結後 ◆ 情報集約先の設置 (行政／公益性の高い団体) ◆ 管理組合の情報と個人情報保護法の関係の整理



一般社団法人マンション管理業協会