

マンションの管理不全 予防と是正施策

令和元年 1 月 1 日

一般社団法人日本マンション管理士会連合会

瀬下 義浩

マンションの管理不全予防と是正施策

- マンション管理適正化診断サービス

日本マンション管理士会連合会（以下「日管連」という。）の全国会員団体に所属するマンション管理士が「業務マニュアル」に定めた共用部分の管理状況を診断

- 管理組合損害補償金給付制度

第三者管理方式やその他管理組合監事等の役員として管理組合資金口座の銀行印を預かる場合に、日管連が会員会所属マンション管理士の不正行為による管理組合の損害を補償

マンション管理適正化診断サービス 概要説明

- 平成27年7月1日よりサービス提供
- 管理組合の申し込みにより同診断を実施
- 組合負担なし（無料）
- 実施は、所定の研修受講と「マンション管理士賠償責任保険」加入の条件を満たした**診断マンション管理士**
- 診断結果として診断項目チェック表と診断レポートの提供
- 診断評価は満点を100pとして換算、「S」「A」「B」の三段階として表記

損害保険の割引適用制度があります。

無料 「マンション管理適正化診断サービス」のご案内
診断レポート付

- 日本マンション管理士会連合会では診断マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を実施しています。
- 診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険（株）のマンション共用部分用火災保険の割引を受けられる可能性があります。
- また、診断レポートは管理状況全般に関する内容となっておりますので、管理水準の維持・向上などに役立ていただけます。
- 診断は無料です。

「マンション管理適正化診断サービス」の概要

- 1 診断実施者**
日本マンション管理士会連合会に所属する診断マンション管理士が診断を実施します。
- 2 診断の内容**
 - ① 管理運営状況
 - ② 修繕計画状況
 - ③ 法定点検・修繕工事
 - ④ その他（防犯対策、防火管理、保険申込状況等）
- 3 診断時にご提示いただく資料**
(診断当日にご提示いただく資料)
 - ① 管理規約、使用細則等の総則集
 - ② 長期修繕計画
 - ③ 総会議事録
 - ④ 管理委託契約書
 - ⑤ 工事報告書（大規模修繕工事報告書、給排水工事報告書、保証書）
 - ⑥ 特殊建築物等定期調査報告書
 - ⑦ 竣工図書一式（設計図書一式）
 - ⑧ 消防用設備等点検結果報告書、結果総括表
 - ⑨ 保険金請求書類一式
 - ⑩ 診断内容確認書（診断マンション管理士よりお渡します。）
- 4 診断料**
無料
[ただし、あらかじめ定められ、
た診断内容の範囲に限りです。]
- 5 損害保険の割引制度**
診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険（株）のマンション共用部分用火災保険の割引が適用できる場合があります。
※本チラシは「マンション管理適正化診断サービス」のご案内をするものです。
保険商品の説明はマンション管理士が行いますので、予めご了承ください。
- 6 診断レポート**
管理状況全般に関する診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供させていただきます。

※このご案内はサービスの概要を記載したものです。ご不明点等につきましてはお問い合わせの先にご連絡ください。

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

マンション管理適正化診断サービス 目的

- マンション管理の重要性の社会的認知度の促進→特に管理組合員における関心度の引き上げ
- 管理状況にかかわらない
築年数別保険料設定に対する一石
- 高経年マンションの高額保険料負担における財政破綻予防
- 研修及び診断時の現場経験による
所属マンション管理士のボトムアップ

※参考2015年業界紙掲載保険料比較表

築年別マンション保険料 モデルケース(2015年10月以降)

(単位:円)

条件=東京都、70戸、延べ床5000平方メートル。保険期間1年。建物評価7億円、保険金額4.2億円(付保割合60%)。施設賠償責任特約保険金額5億円、個人賠償責任包括特約保険金額1億円。水災等不担保

	[]		[]		[]	
	[]	提携損保会社	[]			
新築	216,320 (216,530)	184,000~175,150	297,920 (231,680)	274,410 (232,930)	190,260 (292,700)	
築5年	262,100 (262,710)	269,240~175,150	379,420 (268,240)	315,860 (268,900)	259,260 (330,050)	
〃10年	336,020 (336,940)	390,710~175,150	453,140 (303,550)	368,190 (300,690)	371,890 (370,170)	
〃15年	470,150 (471,640)	510,800~175,150	590,930 (353,280)	500,240 (409,560)	575,840 (486,670)	
〃20年	533,710 (535,750)	1,357,950~175,150	807,470 (473,580)	794,350 (651,160)	689,930 (602,440)	
〃25年	647,750 (650,620)	1,357,950~175,150	1,146,890(664,900)	876,610 (741,340)	822,700 (602,440)	
〃30年	685,340 (689,000)	1,357,950~175,150	1,520,610(697,700)	929,380 (786,710)	822,700 (602,440)	
〃35年	685,340 (689,000)	1,357,950~175,150	1,520,610(697,700)	929,380 (786,710)	822,700 (602,440)	

マンション管理適正化診断サービス メリット（インセンティブ）

- 診断結果を採用する損害保険会社から評価を反映した管理組合火災保険の見積の提供（高評価による割引）
- 同様に「S」評価の場合には、診断マンションの個別専有部における火災保険の割引適用
- 「S」評価マンションにはS評価ステッカーの贈呈
- ネット住宅情報機関に管理状況評価として「S」及び「A」評価の記載（来春開始予定）



マンション管理適正化診断サービス 実績と影響

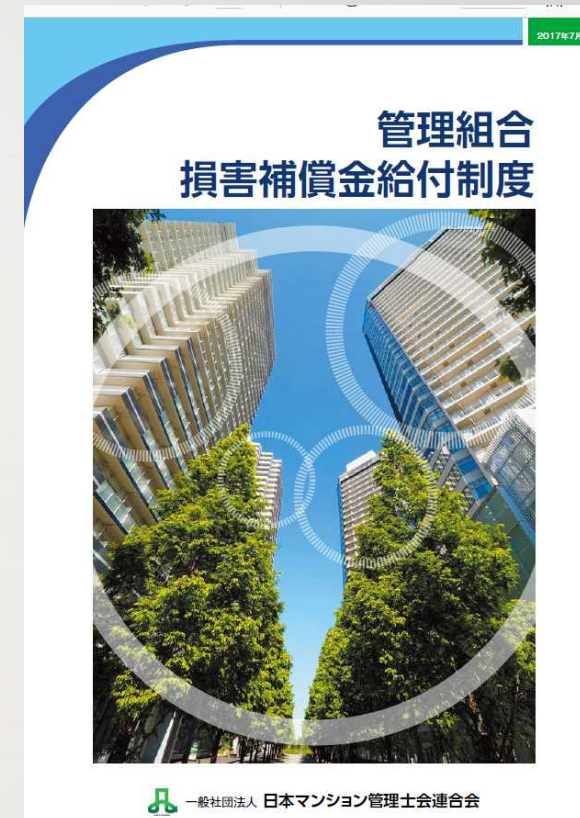
- 診断件数 令和元年9月末日現在
9,707棟（全国13万棟における約7.5%）
「S」及び「A」評価件数 7,440件
- 令和元年10月保険料値上げに伴い、保険事故状況による割引だけでなく、診断採用損保会社以外の大手損保で優良物件割引適用

マンション管理適正化診断サービス 期待される効果

- 高評価マンションにおいては、適正な管理の維持
「B」評価マンションにおいては、診断レポートを指針に
今後の管理状況向上促進（管理不全の防止）
- 管理状況を中古不動産流通価格に反映（適正管理マン
ション化率向上の推進）
- マンション管理士活用の管理組合周知（専門家活用への
ステップ）

管理組合損害補償金給付制度 概要説明

- 平成30年9月より制度運用開始
- 総会監督型第三者管理方式やその他管理組合監事等の役員として日管連が会員会所属マンション管理士が管理組合資金口座の銀行印を預かる業務において、不正行為による管理組合の損害与えた場合の補償制度
- 組合負担なし（無料）
- 制度運営事務費は実施マンション管理士が負担



管理組合損害補償金給付制度 概要説明 2

管理組合の皆さまへ

管理組合損害補償金給付制度について

- 1 補償の対象となる管理組合**

当連合会に登録するマンション管理士に管理者または理事長、理事、監事等の役員を委託する管理組合。ただし、当該マンション管理士が管理組合口座印を管理する場合があります。
- 2 補償する内容**

当連合会に登録するマンション管理士が不正行為^(注)を行った結果、管理組合が金銭的損害を被った場合に、当連合会がその損害を補償します。

(注)不正行為とは：貴管理組合の所有する金銭に対する窃盗、脱走、詐欺、横領等の故意による侵害行為(過失による行為は含みません。)
- 3 補償額**

1億円を上限として、実際の損害額に相当する損害補償金を給付します。
- 4 補償期間**

当連合会より管理組合に交付する補償証明書に記載された期間となります。
- 5 補償料**

補償料はかかりません。

- 損害補償金は1億円を上限として、実際の損害額を補償
- **認定マンション管理士制度の創設**
 - 所定の研修受講
 - 効果測定試験制度
- 「マンション管理士賠償責任保険」加入の条件を満たした認定マンション管理士が受託した業務に対して補償

管理組合損害補償金給付制度

期待される効果

第三者管理者業務を包括した新たな管理形態の創出

＜対象とされる管理形態＞

- マンション管理士による第三者管理者（総会監督型）
- マンション管理業者管理者物件におけるマンション管理士による監事職
（組合資金口座印は監事保管）
- 理事会型組合運営における外部専門家役員として組合資金口座印を保管
（組合員の不正防止対策）

管理組合損害補償金給付制度

目的と実績

- 平成28年度改正マンション標準管理規約に則した専門家活用の促進
- 小規模高経年マンションの役員のなり手不足による管理不全化の防止
- 不正による管理組合財政の破綻防止（含専門家活用による予防保全）
- 管理組合に専門家を安全・安心に活用できる状況の提供

＜実績＞ 令和元年10月現在

第三者管理者物件4件

管理業者管理者物件における印鑑保管監事職業務 2件

管理不全の是正

- 高経年小規模マンションにおける管理不全状況の改善

自主管理マンションにおいて傾向が強い

- 管理会社が受託できない

経済上の問題や管理責任が負えない状況

→ 専門家としてマンション管理士が関与することによって管理会社が受託できる状況に改善

いずれ建替え等再生事業を実施するにしても、適正な管理を維持していないと合意形成が困難（滋賀県マンション実例）