



マンション管理適正評価制度のスケジュールについて ～令和4年4月スタートに向けて～

令和3年6月作成



一般社団法人マンション管理業協会

共通の目的

良好なマンションストックの形成

〔国〕 改正マンション管理適正化法（管理の適正化に関する事項）

「国による基本方針の策定」、「地方公共団体による計画の策定」、「指導・助言等の制度を創設」

- 国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定。
- 計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。

〔協会〕 マンション管理適正評価制度

「管理の適切性が市場で評価される仕組み」、「適正な管理の基準」、「情報開示」

- 管理に関わる情報を分かりやすく表示。
- 管理状態の優劣を数値化して表示。
- マンションの管理状況を評価し、一定の情報を市場に公開。

両制度の概要（どんなものか・・・？）

マンション管理適正評価制度

個々のマンションの管理状態や管理組合の運営の状態を、評価者（管理業務主任者・マンション管理士）がチェックし、**5段階（S・A・B・C・D）**で評価する仕組み。

マンションの基礎的な情報や**評価情報を登録し、インターネットを通じて一定の情報を分かりやすく公開**するので、**いつでも誰でも閲覧**することができる仕組み。

管理計画認定制度

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**することができる。

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる（事務主体は市区、市区以外の区域は都道府県）。

「認定」または「非認定」となり、認定マンションはマンション管理センターHPで公表される。

何を評価するのか・・・？

(評価項目の対比と接続は別途説明)

マンション管理適正評価制度

5つのカテゴリーに分類、25項目+a※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「S～Dランク」に評価。

※+aは、国の基準を当てはめた追加項目

- ①管理組合体制関係・・・組合運営のための基本的事項
- ②組合会計収支関係・・・組合運営のための財務基盤
- ③建築・設備関係・・・長く使うための維持管理体制
- ④耐震診断関係・・・長く住むための耐震関係
- ⑤生活関係・・・快適に住むための基本的な環境

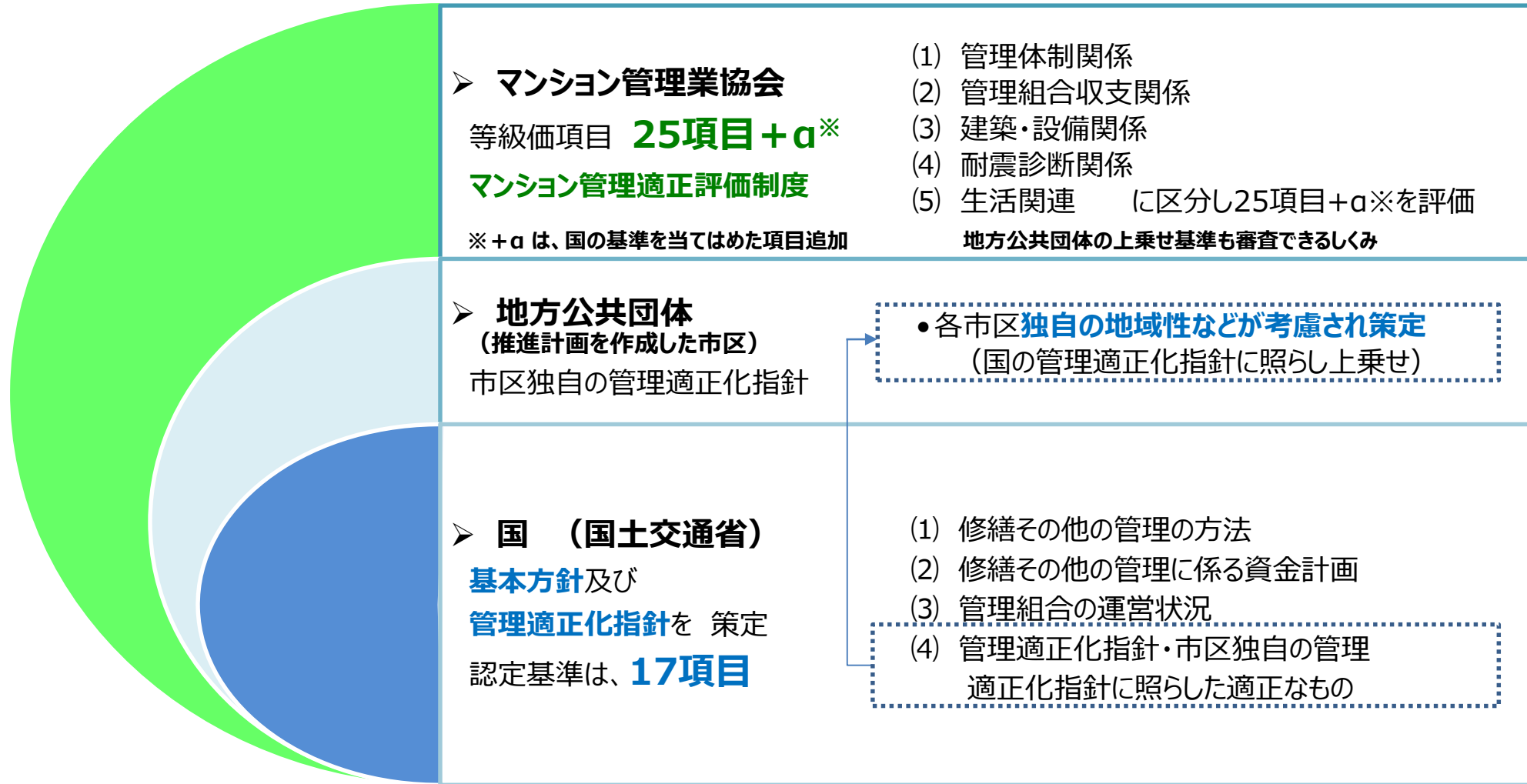
管理計画認定制度

認定基準（案）

3つのカテゴリーに分類、17項目及び市区の独自基準にて適否を判定。

- ①修繕その他の管理の方法・・・長期修繕計画の作成
- ②修繕その他の管理に係る資金計画・・・資金計画
- ③管理組合の運営状況・・・規約等の規定
- ④管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らし適正なもの・・・市区独自の地域性をなどが考慮され策定される上乗せ基準

国の基本方針(管理適正化指針)、市区独自の管理適正化指針、協会の適正評価制度の関係



国の認定基準を受けようとするマンションについては、マンション管理適正評価制度を経由することで、審査を省略し、管理計画の認定が受けられる仕組みの構築に向け協議中。

連携の内容はどんなことか？

適正評価制度において、以下の対応を予定

- 1) それぞれの**評価項目を整合**させる。
- 2) 『**適正評価制度**』と『**管理計画認定制度**』を一括審査する。

これにより・・・

両制度の**評価結果**を**ワンストップ**で**取得**することが可能となる。

誰が評価（審査）するのか・・・？

マンション管理適正評価制度

ここでは<評価者>といます。

マンション管理業協会の指定する講習を修了した「（仮称）評価管理業務主任者」、「（仮称）評価マンション管理士」が評価します。

評価者にはシステムへアクセスするIDとPWを付与し、適正評価制度のシステムを利用する権限が付与されます。

管理計画認定制度

ここでは、<審査者>といます。

地方公共団体が自ら審査することになっておりますが、法律に基づき、国（マンション管理センター）が指定する講習を修了した「マンション管理士」が国の認定基準の適否に関わる審査を行うことができます。

市区の認定基準に合致するか否かの審査は、市区が指定する「指定認定事務支援法人」に委託することができることになっています。

どうやって、適用をうければよいか・・・？ 申請者は・・・？

マンション管理適正評価制度

1. 申請の意思決定

- 管理組合の**総会決議**を経ること

2. 申請者

- **管理者等**

3. 評価・システム登録

- **(仮称) 評価管理業務主任者**
- **(仮称) 評価マンション管理士**

管理計画認定制度

1. 申請の意思決定

- 管理組合の**総会決議**を経ること

2. 申請者

- **管理者等**

3. 適合審査 (事前確認)

- **マンション管理士等**

4. 認定主体

- **地方公共団体** (指定認定事務支援法人を指定可)

※管理計画認定の取得のみの場合、適正評価のシステムは経由できず直接申請することになります。

申請フローについては、現在協議中であるため、本スライドについては、説明当日の映写のみとさせていただきます。

いつから受けられるのか・・・？

(制度等が稼働する時期)

マンション管理適正評価制度

1. 評価制度登録開始

- 令和4年4月（開始予定）

2. インセンティブ等の適用の本格稼働

- 令和4年10月ころ（適用予定）

管理計画認定制度

1. 管理計画認定制度開始

- 令和4年4月（開始予定）

2. 各地方公共団体の開始時期

- 地方公共団体により異なる（未定）

適正評価制度は、令和3年度開発に着手しています。システム開発が完成した際は、本番環境と同様に利用できるプレオープンを検討しています。（登録補助者となった方限定です。また、物件情報の登録の際は、管理組合の承認を経たマンションを登録いただきます。

なお、プレオープン中の登録いただいた情報は、システム上で管理し、各機関との運用テストを行います。一般に公開されません。）

| | 令和3年度 | | | | 令和4年度 | | |
|------------------|---|--|---------------------|---|--|----------------------------|-----|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q~ |
| 国・地公体 | <ul style="list-style-type: none"> ●国が策定する認定基準公表（予定） | →地方公共団体の準備期間→ | | | <ul style="list-style-type: none"> ●4月 改正適正化法施行（予定） | 管理適正化推進計画を策定した地方公共団体から認定開始 | |
| 適正評価制度 | <ul style="list-style-type: none"> ●登録システムの試行開始 | 初期モデルの改修・改善（項目の修正・確定） →運用・テスト・試行期間→ | | <ul style="list-style-type: none"> ●登録補助者講習（eラーニング） ●登録システム完成 | ●登録受付可能 | ●評価制度の本稼働 | |
| 管理組合・管理会社 | →改善推進（仮評価以降本稼働までの期間） ●総会ピーク 5月・6月 | | → ●総会ピーク 10月・11月 | | ●総会ピーク 5月・6月 | ●総会ピーク 10月・11月 | |
| | ●国の認定基準を当てはめた再評価の実施 | | | | ●4月から登録 1月決算（3月総会開催済）物件以降 | | |
| インセンティブ | （協会評価制度のインセンティブ） →保険料等に関する商品化企画 | | → | | → ●登録情報から審査例 | | |
| | （国の認定基準に基づくインセンティブ） 協会から固定資産税減免や金融優遇等について要望予定 | | | | 保険→契約始期前6か月以内の新規登録または更新登録された情報を利用 金融→融資対象マンションの直近（1事業年度以内）情報を利用など | | |

制度におけるインセンティブは・・・？

マンション管理適正評価制度

以下の項目について検討中

管理組合が加入する**損害保険料の割引**

1. **情報公開**に関わる保険料割引
2. **維持管理状況**に関わる保険料割引
3. その他 金融

JHF：共用部リフォーム融資の優遇など

管理計画認定制度

税
金融
予算
・・・

など未定

評価結果や認定の有効期間、公開される方法は・・・？

マンション管理適正評価制度

- ・**毎年更新**
- ・評価結果を毎年反映（S～D）**変動もあり得る。**
- ・マンション管理**適正評価制度の専用サイト**に評価結果を表示。
（国の認定基準合致（認定取得後5年間）の有無含め表示）
- ・その他、不動産流通のポータルサイト等へのリンク表示についても検討中。

管理計画認定制度

- ・**5年間有効**
- ・途中変更しない限り、**申請時の「認定」が有効。**
- ・**マンション管理センターのHPに公開**
（地方公共団体のHPに公開？）

1. 通常表示(物件検索時のトップ表示)

★ランク表示 区分表
S~Dのランク区分とポイント表を常時表示

★ランク表示
当該年度評価結果を表示
(S~D、適合の場合
"+ "が付く)

★詳細表示
詳細表示を押下すると
客観情報のうち公開設定された情報が開示。
(次ページ赤線枠内)

★長期修繕計画上の積立方式は、修繕積立金の徴収の有無に変更

・評価者からのコメント
国の認定を受けたマンションが認定基準を満たさなかったための場合などに付記する。

★管理計画認定取得時のランク S+

今年度の適正評価結果では、国の認定基準を満たすことができなかったため、Sランク表示となっています。

2. 詳細表示(詳細表示を押下すると表示される拡張情報 赤枠)

★ランク表示 区分表
S~Dのランク区分とポイント表を常時表示

★マンション管理者名
詳細表示の情報へ変更
(登録区分は客観情報、公開・非公開は任意)

★客観情報
情報登録時のデフォルトでは、非公開設定。
管理組合の総会決議内容に従い評価者にて登録時公開情報へ切り替えた場合に表示させる。

・評価者からのコメント
国の認定を受けたマンションが認定基準を満たさなかったための場合などに付記する。

★管理計画認定取得時のランク S+

今年度の適正評価結果では、国の認定基準を満たすことができなかったため、Sランク表示となっています。(2022. 5月)

検索結果に戻る

●●●● マンション

管理評価標準ポイント **78 POINT**

管理評価主要5項目

- 1.管理体制関係 18/20
- 2.修繕・設備関係 20/20
- 3.共用施設・共用部分関係 31/40
- 4.耐震・防災関係 0/10
- 5.生活関連 9/10

| | | | |
|--------------------|---------------------------------------|----------------|---|
| 共用部分に付保している損害保険の種類 | 火災保険（マンション総合保険）、個人賠償責任保険特約、他人賠償責任保険特約 | | |
| 保険事故の発生状況 | 0% | | |
| 共用施設（内容等） | - | | |
| 省エネルギー性能 | 次世代省エネルギー基準適用以外 | | |
| 借入金残高 | 借入金額の残高（0円）、返済期間（一年間）、光熱年月（一年一月） | | |
| 専有部分用途 | 住宅専用 | | |
| 住宅宿泊事業への使用可否 | 不可 | | |
| ペットの飼育制限の有無 | 行 | 専有部分内装工事の制限の有無 | 行 |
| 楽器等音に関する制限の有無 | 無 | 一括受電方式の導入の有無 | 無 |
| 大規模修繕工事実施予定の有無 | 無 | | |
| 長期修繕計画上の積立方式 | 段階的積立方式（一時金徴収なし） | | |
| 調査の実施・結果の記録の有無 | 対象外 | | |
| 専門的知識を有する者の活用 | マンション管理士 | 専有部分向けサービス | 行 |

| 管理状態評価内容 | | | | |
|----------|--------------|---|----|------------------|
| 項番 | 項目 | 等級評価 | 評価 | Point |
| 1.管理体制関係 | | | | 合計ポイント 20 |
| 1-1 | 管理者等の設置 | 管理者等に関する規定がある | ○ | 1 |
| 1-2 | 通常総会の開催 | 定期開催（年1回） | ○ | 4 |
| 1-3 | 総会議事録 | 総会議事録がある | ○ | 4 |
| 1-4 | 規約原本・現に有効な規約 | 管理規約原本がある。または、規約変更がある場合は、現に有効な規約がある。 | ○ | 3 |
| 1-5 | 標準管理規約への準拠状況 | 準拠している | ◎ | 8 |
| | | <p>H28.3 改定項目</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 役員の欠格条件（第36条-2）、利益相反取引の禁止（第37条-2）、監事の権限の明確化（第41条） b. 管理費等の滞納に対する措置（第60条） c. 暴力団等の排除規定（第19条-2、第36条-2） d. 災害時の管理組合の意思決定（第54条（総会議決事項）、第21条（敷地共用部分の管理）） e. 管理状況などの情報開示（第64条） | | |
| | | H28以前 改正内容 | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> f. 専有部分の設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を管理組合が行うことができる（第21条） g. 開口部等の改良工事は、管理組合が速やかに実施できない場合区分所有者の責任と負担で実施できる（第22条） h. 修繕積立金に関する定め（第25条）、修繕積立金の区分経理とする定め（第28条） | | |

情報提供



- 地方公共団体
- 金融・保険会社
- 不動産ポータルサイト等

等級評価の詳細情報、一般サイトへは**非公開**とし、各協力事業者へのみ情報共有（開示）することとする。

従来

今後

●●●●マンション
中古マンション NEW 4/2

●●●●万円（税込み）

所在地 ●●●●
交通 ●●●●
間取り 3LDK 専有面積 ●●●●㎡
築年月 ●●年●●月 所在階数 ●階/地上●階
向き 南西

●●●●マンション
中古マンション NEW 4/2

●●●●万円（税）

→管理に係る情報はこちら

所在地 ●●●●
交通 ●●●●
間取り 3LDK 専有面積 ●●●●㎡
築年月 ●●年●●月 所在階数 ●階/地上●階
向き 南西

認定 RANK A



ポイント! ペット相談、常時ゴミ出し可能、最上階、24時間セキュリティ、24時間換気システム、バリアフリー、前面棟無、管理人日勤

2階以上 10階建て以上 最上階 角部屋 ペット相談 駐車場(近隣含む)
南向き オートロック エレベーター 追い抜き機能

| | | | |
|---------|---|------|------|
| 価格 | ●●●● | 階建/階 | ●●●● |
| 築年月 | ●●●● | 専有面積 | ●●●● |
| 交通 | JR中央線 / ●●●● | 間取り | 3LDK |
| 所在地 | 東京都 ●●●● | | |
| バス・トイレ | ミストサウナ、浴室乾燥機、追焚機能、温水洗浄便座 | | |
| キッチン | カウンターキッチン、システムキッチン、食器洗浄乾燥機、ディスプレイ | | |
| 設備・サービス | 全居室収納、ウォークインクローゼット、床暖房、シューズインクローゼット、オートロック、モニター付インターホン、ディンプルキー、防犯カメラ、複層ガラス、都市ガス | | |
| その他 | 宅配BOX、ペット用施設、キッズルーム、共用シアタールーム、エレベーター、共用ゲストルーム、共用バーティカルーム | | |

ポイント! ペット相談、常時ゴミ出し可能、最上階、24時間セキュリティ、24時間換気システム、バリアフリー、前面棟無、管理人日勤

2階以上 10階建て以上 最上階 角部屋 ペット相談
南向き オートロック エレベーター 追い抜き機能

| | | | |
|---------|---|------|------|
| 価格 | ●●●● | 階建/階 | ●●●● |
| 築年月 | ●●●● | 専有面積 | ●●●● |
| 交通 | JR中央線 / ●●●● | | |
| 所在地 | 東京都 ●●●● | | |
| バス・トイレ | ミストサウナ、浴室乾燥機、追焚機能、温水洗浄便座 | | |
| キッチン | カウンターキッチン、システムキッチン、食器洗浄乾燥機、ディスプレイ | | |
| 設備・サービス | 全居室収納、ウォークインクローゼット、床暖房、シューズインクローゼット、オートロック、防犯カメラ、複層ガラス、都市ガス | | |
| その他 | 宅配BOX、ペット用施設、キッズルーム、共用シアタールーム、エレベーター、共用ゲストルーム | | |

移住基準に合う

●●●●マンション

管理評価標準ポイント **78 POINT**

管理評価主要5項目

| | |
|-----------|-------|
| 1.管理体制確立 | 18/20 |
| 2.建築・設備関係 | 20/20 |
| 3.管理費内収金率 | 31/40 |
| 4.耐震診断関係 | 0/10 |
| 5.生活環境 | 9/10 |

| | | |
|--------------------|-------------------------------------|------------------|
| 共用部分に付保している損害保険の種類 | 火災保険（マンション総合保険）、個人賠償責任保険特約、賠償責任保険特約 | |
| 保険事故の発生状況 | 0% | |
| 共用施設（内容等） | - | |
| 省エネポイント | 次世代省エネポイント取得済以外 | |
| 借入金利率 | 借入金利率の範囲（0円、返済開始（1年）、返済月（1年） | |
| 専有部分用途 | 住宅専用 | |
| 住宅修繕事業への参加可否 | 不可 | |
| ペットの飼育制限の有無 | 有 | 専有部分内ペットの飼育の有無 有 |
| 家賃等に関する制限の有無 | 無 | 一括受取方式の導入の有無 無 |
| 大規模修繕工事実施予定の有無 | 無 | |
| 長期修繕計画上の積立方式 | 段階増額積立方式（一時金徴収なし） | |
| 調査の完了・結果の記録の有無 | 対象外 | |
| 専門的知識を有する者の活用 | マンション管理士 | 専有部向けサービス 有 |



一般社団法人マンション管理業協会