

※更新の時期については、年1回（総会終結後）とし、項目に変更がある場合は、改めて登録申請となる

項番	項 目	等級評価 ※管理状況にランク付けするもの			◎	○	▲	×	評価	評価 ポイント	合計
1．管理体制関係											配点 20P
1-1	管理者等の設置	○：管理者等および監事が選任されている □：管理者等 □：監事 ×：管理者等及び監事、又はどちらか一方が選任されていない。	-	1	-	-5					
1-2	通常総会の開催	○：定期開催（年1回） □ 総会（集会）が年1回以上 □ 書面又は代理人による行使を含む議決権総数の半数以上が出席している ×：未開催又は不明	-	4	-	-5					
1-3	総会議事録	直近5年分の議事録の保管状況 ○：総会議事録がある ×：総会議事録が一部若しくは全て存在しない	-	4	-	-5					
1-4	規約原本・現に有効な規約	○：あり □ 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。 ×：なし（上記に該当しない場合も含む）	-	3	-	0					
1-5	管理規約の整備状況 （国認定基準項目）	○：国の認定基準に照らして、標準管理規約に準拠した下記項目が規定されている □ 修繕等の履歴情報の整理及び管理等（第32条第6項） □ 理事長が帳票類を作成・保管し、必要に応じて管理情報の書面提供を行う規定（第64条） □ 管理を行うために必要な範囲内における専有部分への立入り（第23条） ×：上記項目が規定されていない（いずれか欠けている場合を含む）	-	4	-	0					
1-6	管理規約の整備状況 （主要な項目）	標準管理規約に準拠した主要項目の規定への整備状況 ◎：すべて準拠している ○：選択肢の5～7項目準拠している ▲：1～4項目準拠している ×：準拠なし □ 役員の欠格条件（第36条-2）、利益相反取引の禁止（第37条-2） （いずれかが欠けている場合は「×」） □ 監事の権限の明確化（第41条） □ 管理費等の滞納に対する措置（第60条） □ 暴力団等の排除規定（第19条-2、第36条-2） □ 災害時の管理組合の意思決定（第54条（理事会議決事項）、第21条（敷地共用部分の管理）） （どちらか一方が欠けている場合は「×」） □ 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） □ 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） □ 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）	4	2	1	0					
2．建築・設備関係											配点 20P
2-1	建物設備管理業務（法定点検）	【建築基準法】 ㊦ 特定建築物定期調査 ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
		㊦ 建築設備定期検査 ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
		㊦ 昇降機（エレベーター）定期検査 ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
		【水道法】 ㊦ 専用水道定期水質検査 ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
		㊦ 簡易専用水道管理状況検査 ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
		㊦ 貯水槽の清掃（水道法施行規則の基づく） ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
		【浄化槽法】 ㊦ 浄化槽の保守点検、清掃、定期検査 ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
		【消防法】 ㊦ 消防用設備等点検 ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
2-2	長期修繕計画の有無	【電気事業法】 ㊦ 自家用電気工作物定期点検 ○：対象 点検報告書あり（実施） ×：点検報告書なし（未実施） ○：対象外	-	0	-	-5					
		長期修繕計画の作成、見直し状況 ○：長期修繕計画が総会承認されている（下記項目すべてに準拠） ▲：長期修繕計画が総会承認されている（下記項目に準拠していないものがある） ×：長期修繕計画がない、又は長期修繕計画が総会承認されていない □ 作成日または見直し日が7年以内である □ 計画期間が30年以上である（30年未満であるが、理由書ありを含む） □ 長期修繕計画の残存期間内に2回以上の大規模修繕工事が含まれている（含まれていないが、理由書ありを含む） □ 「長期修繕計画様式4-1～3」に準拠している □ 「推定修繕工事項目」19項目の内容が含まれている（設備等がないため、一部は含まれていないを含む） □ 推定修繕工事項目毎の修繕周期、工事の予定時期、予定費用が明記されている □ 推定修繕工事項目に記載された工事が計画期間内に行われる予定、 又は行われない予定の場合、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事が記載されている □ 「長期修繕計画標準様式」様式5に基づき修繕積立金の額が算定されている □ （均等積立方式でない場合）総会（集会）において決議された長期修繕計画に、将来の修繕積立金の変更（増減）の 予定時期及び変更後の金額（住戸毎の修繕積立金額）を記載した様式が含まれている □ 計画期間内に借入金を用意していない、 又は予定している場合、長期修繕計画が借入金の返済について完了するまでの計画期間となっている（現在、返済中の借入金を含む）	-	10	5	-5					
2-3	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））	◎：あり（該当工事の竣工図書等が保管できている） ○：あり（該当工事の竣工図書等が保管できていない） ×：無 ※修繕実績がない場合 ◎：直近5年間において修繕積立金会計からの支出がない	10	5	-	0					

※更新の時期については、年1回（総会終結後）とし、項目に変更がある場合は、改めて登録申請となる

項番	項 目	等級評価 ※管理状況にランク付けするもの			◎	○	▲	×	評価	評価 ポイント	合計
3．管理組合収支関係											配点 40P
3-1	管理費と修繕積立金の区分経理	○：管理費会計と修繕積立金会計の区分経理がされている ×：管理費会計と修繕積立金会計の区分経理がされていない	-	2	-	-2					
3-2	管理費会計収支	修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当がされているかについて ○：されていない ×：されている	-	5	-	-5					
3-3	修繕積立金会計収支	修繕積立金の資金計画の設定をフロー図に従い確認 □12p：均等積立方式＋計画期間の推定工事費よりも積立金累計額の方が多い ＋管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入どおりに徴収 □7p：均等積立方式＋計画期間の推定工事費よりも積立金累計額の方が多い ＋管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入以下 □10p：段階増額方式＋計画期間の推定工事費よりも積立金累計額の方が多い ＋管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入どおりに徴収 □5p：段階増額方式＋計画期間の推定工事費よりも積立金累計額の方が多い ＋管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入以下 □8p：段階増額方式＋計画期間の推定工事費よりも積立金累計額の方が多いが一時金の設定あり ＋管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入どおりに徴収 □3p：段階増額方式＋計画期間の推定工事費よりも積立金累計額の方が多いが一時金の設定あり ＋管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入以下 □2p：段階増額方式＋計画期間の推定工事費に積立金累計額が満たない □0p：長期修繕計画がない	-	-	-	-					
3-4	管理費滞納額	【戸数】管理費会計における決算時点における滞納発生状況 ※計算式 （滞納住戸） / （全住戸数） ○：滞納住戸数 0～3％以内 ▲：滞納住戸数 3％超～10％以内 ×：滞納住戸数 10％超	-	4	0	-4					
		【期間】管理費会計の滞納住戸における滞納期間及びその対応状況 ◎：0～6か月未満 ○：6か月以上で目つ理事会等において法的手続き等の対応方針が決定されている ▲：6か月以上で目つ理事会等において法的手続き等の対応について検討中である ×：6か月以上で目つ法的手続き等の対応について検討をしていない	4	2	0	-4					
		【滞納率】管理費会計における決算日時点の滞納金額の状況（割合） 直前の事業年度の終了の日時点における、管理費の3ヶ月以上の滞納状況（割合） ※計算式 （管理費の3か月以上の滞納総額） / （管理費会計の年度収入額） ○：滞納率 0～10％以内 ▲：滞納率 10％超～20％以内 ×：滞納率 20％超	-	4	0	-4					
3-5	修繕積立金滞納額	【滞納率】修繕積立金会計における決算日時点の滞納金額の状況（割合） 直前の事業年度の終了の日時点における、修繕積立金の3ヶ月以上の滞納状況（割合） ※計算式 （修繕積立金の3ヶ月以上の滞納総額） / （修繕積立金会計の年度収入額） ○：滞納率 0～10％以内 ▲：滞納率 10％超～20％以内 ×：滞納率 20％超	-	4	0	-4					
3-6	修繕積立金の額	修繕積立金の額が著しく低額でないかについて ○：国の基準額を満たしている ○：国の基準額を満たしていないが、適切性を確認（団地修繕積立金の徴収額等） ×：国の基準額を満たしていない ※平均額 （A＋B＋C）÷X÷Y ＞ 単価基準 （D＋E） 算出方法は下記の通り ↓↓↓ ●平均額 （A＋B＋C）÷X÷Y A 計画期間当初における修繕積立金の残高 B 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 ○○○円 C 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 ○○○円 X マンションの総専有床面積（㎡） Y 長期修繕計画の計画期間（月数） ●単価基準 （D＋E） D ガイドラインに定める単価基準 E 機械式駐車場がある場合の加算単価 （修繕工事費×台数／総専有床面積） ※下記入力により自動計算 ・機械式駐車場の修繕工事費（1台当たりの月額） 機種 ・機械式駐車場の台数 ・マンションの総専有床面積（㎡） ・機械式駐車場の修繕工事費（1台当たりの月額） 機種 ・機械式駐車場の台数 ・マンションの総専有床面積（㎡） ・機械式駐車場の修繕工事費（1台当たりの月額） 機種 ・機械式駐車場の台数 ・マンションの総専有床面積（㎡） ・機械式駐車場の修繕工事費（1台当たりの月額） 機種 ・機械式駐車場の台数 ・マンションの総専有床面積（㎡） ・機械式駐車場の修繕工事費（1台当たりの月額） 機種 ・機械式駐車場の台数 ・マンションの総専有床面積（㎡）	-	5	-	-5					
4．耐震診断関係											配点 10P
4-1	耐震性（耐震診断の実施）	◎：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 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状況（耐震基準適合証明書の取得の有無で判断） ○：実施済、耐震性に問題なし ○：実施済、耐震性に問題があるが改修済 ○：実施済、耐震性に問題があるが改修予定（総会決議） ▲：実施済、耐震性に問題があるが改修予定無（総会未決議） ×：未実施	10	5	2	0					

※更新の時期については、年1回（総会終結後）とし、項目に変更がある場合は、改めて登録申請となる

項番	項目	等級評価 ※管理状況にランク付けするもの			◎	○	▲	×	評価	評価 ポイント	合計
5.生活関連											配点 10P
5-1	緊急対応	設備等の警報発報による緊急対応の体制 ○：有（24時間有人対応 ※住込管理員のみ対応は対象外） ○：有（共用部分+ホームセキュリティ対応） ▲：有（共用部分+オンコール（緊急時の電話受付による）対応） ×：無	-	3	1	0					
5-2	消防訓練の実施状況	法令上の義務に基づく当該事業年度内の消防訓練の実施状況 ○：実施している（法令上対象外も含む） □ 年1回以上（特定用途防火対象物のマンションは年2回以上） ×：実施していない ▲：対象外	-	3	0	-5					
5-3	名簿の整備状況	区分所有者および居住者名簿の整備状況 ○：備えている □ 区分所有者名簿（年1回以上の内容確認ができている） □ 居住者名簿（年1回以上の内容確認ができている） ×：備えていない（どちらか一方が欠けている場合を含む）	-	1	-	0					
5-4	防災対策	災害への対策について、下記項目が講じられているか（※マンション管理標準指針より） ◎：6項目以上 ○：3項目～5項目 ▲：1項目～2項目 ×：0項目 □ 消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任 □ 災害時の避難場所の周知 □ 災害対応マニュアル等の作成・配付 □ 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 □ 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄 □ 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿のが作成されている □ 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 □ 災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報収集・提供体制の整備	3	2	1	0					

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

ポイントランク	
★★★★★	90～100
★★★★	70～89
★★★	50～69
★★	20～49
★	1～19
☆（なし）	0以下

評価ランク

※この評価シートは、設定された評価項目に基づき、登録日時点の管理状況を示したもので、管理全般および将来に亘る管理状況を保証するものではありません。
※評価シートの項目を含めた管理状況は、重要事項調査報告書にて確認してください。

2021年10月4日作成