

参考資料「マンション管理適正評価制度 管理状態等級評価項目一覧表」

No.	評価項目	評価内容	結果	配点	HP公開
1 管理体制			合計点	20P	○
1-1	管理者等の設置	管理者等及び監事が選任されているか。	○	1	-
1-2	集会(総会)の開催	年1回以上開催されているか。	×	-5	-
1-3	総会議事録	直近5年分の総会議事録が保管されているか。	○	4	-
1-4	管理規約の有無	規約原本又は現に有効な規約があるか。	×	-5	-
1-5	管理規約への規定の有無	管理計画認定基準項目に掲げられている内容が管理規約に規定されているか。 <input type="checkbox"/> 管理を行うために必要な専有部分等への立ち入りに関する規定(第23条) <input type="checkbox"/> 修繕等の修繕費の管理に関する規定(第32条第4号) <input type="checkbox"/> 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付に関する規定(第64条第3項)	○	3	-
1-6	規約改正状況	標準管理規約に準拠して、主要な改正項目が規定されているか。 ◎:すべて規定されている ○:3~7項目規定されている ▲:1~4項目規定されている ×:すべて規定されていない <input type="checkbox"/> 専有部分の修繕規定(第19条の2、第36条の2) ※いずれかが欠けている場合は「×」 <input type="checkbox"/> 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定め(第21条) <input type="checkbox"/> 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)) ※いずれかが欠けている場合は「×」 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 修繕積立金に関する定め(第28条)、修繕積立金の区分経理とする定め(第28条) ※いずれかが欠けている場合は「×」 <input type="checkbox"/> 役員欠格条件(第36条の2)及び利益相反取引の禁止規定(第37条の2) ※いずれかが欠けている場合は「×」 <input type="checkbox"/> 監事の権限の明確化の定め(第41条) <input type="checkbox"/> 管理費等の滞納に対する措置の定め(第60条)	◎	4	-
2 建物・設備			合計点	20P	○
2-1	【建築基準法】 ① 特定建築物定期調査	実施状況及び報告書の保管があるか。	○	0	-
	【建築基準法】 ② 建築設備定期検査	実施状況及び報告書の保管があるか。	×	-5	-
	【建築基準法】 ③ 昇降機(エレベーター)定期検査	実施状況及び報告書の保管があるか。	○	0	-
	【水道法】 ④ 専用水道定期水質検査	実施状況及び報告書の保管があるか。	×	-5	-
	【水道法】 ⑤ 歳務専用水道管理状況検査	実施状況及び報告書の保管があるか。	○	0	-
	【水道法】 ⑥ 貯水槽の清掃(水道法施行規則の基づく)	実施状況及び報告書の保管があるか。	×	-5	-
	【浄化槽法】 ⑦ 浄化槽の保守点検、清掃、定期検査	実施状況及び報告書の保管があるか。	○	0	-
	【消防法】 ⑧ 消防用設備等点検	実施状況及び報告書の保管があるか。	×	-5	-
	【電気事業法】 ⑨ 自家用電気工作物定期点検	実施状況及び報告書の保管があるか。	○	0	-
2-2	長期修繕計画の有無	長期修繕計画が作成されているか。 ○:総会承認の長期修繕計画あり(要件に準拠している) ▲:総会承認の長期修繕計画あり(要件に準拠していない) ×:長期修繕計画なし(又は長期修繕計画はあるが、総会承認されていない)	○	10	-
2-3	直近5年間の共用部分の修繕等の履歴情報	直近5年間の共用部分の修繕等の竣工図書の保管があるか。 ◎:履歴情報があり、該当工事の竣工図書も保管されている ○:履歴情報はあるが、該当工事の竣工図書は保管されていない ×:履歴情報がない ◎:修繕実績がない(直近5年間に修繕積立金からの支出がない)	○	5	-
3 管理組合収支			合計点	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か。	○	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ないか。	×	-2	-
3-3	修繕積立金会計収支	修繕積立金の資金計画の設定 (均等積立方式の場合) □1D:計画期間の予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額と一致 □1F:計画期間の予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額未満 (段階積立方式の場合) □10D:計画期間の予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額と一致 □10F:計画期間の予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額未満 □10D:計画期間の予定工事費よりも積立金累計額の方が多い+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額と一致 □10F:計画期間の予定工事費よりも積立金累計額の方が多い+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額未満 □10D:長期修繕計画なし(又は長期修繕計画はあるが、総会承認されていない)	均等	12	-
				7	-
				10	-
			段階	8	-
				5	-
				3	-
				0	-
	管理費滞納率【戸数】	直前の事業年度の終了の日時点における、管理費の滞納発生状況 ○:滞納戸数 0~3%以内 ▲:滞納戸数 3%超~10%以内 ×:滞納戸数 10%超	○	4	-
	管理費滞納率【期間】	直前の事業年度の終了の日時点における、管理費の滞納期間及びその対応状況 ◎:0~6か月未満 ○:6か月以上目づ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か月以上目づ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か月以上目づつ法的手続き等の対応について検討していない	◎	4	-
	管理費滞納率【滞納率】	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 ○:滞納率 0~10%以内 ▲:滞納率 10%超~20%以内 ×:滞納率 20%超	○	4	-
	修繕積立金滞納率【滞納率】	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 ○:滞納率 0~10%以内 ▲:滞納率 10%超~20%以内 ×:滞納率 20%超	○	4	-
	修繕積立金の額	修繕積立金の額が著しく低額でないか。	○	5	-
			×	-5	-
4 耐震診断関係			合計点	10P	○
4-1	耐震性(耐震診断の実施)	◎:新耐震基準の建物である 耐震診断及び耐震改修の実施状況 (建築確認済書の交付年月日が昭和56年5月31日以前の建物) ◎:実施済、耐震性に問題なし ○:実施済、耐震性に問題あるが改修済 ▲:実施済、耐震性に問題あるが改修予定(総会決議) ×:未実施	◎	10	-
			○	5	-
			▲	2	-
			×	0	-
5 生活関連			合計点	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+オンコール(緊急時の電話受付による)対応) ×:無	○	3	-
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) ▲:対象外 ×:実施していない	○	3	-
5-3	名簿の整備状況	区分所有者及び居住者名簿を備えているか。	○	1	-
5-4	防災対策	災害への対策が講じられているか。(全8項目) ◎:6項目以上 ○:3項目~5項目 ▲:1項目~2項目 ×:0項目 <input type="checkbox"/> 消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任 <input type="checkbox"/> 災害時の避難場所の周知 <input type="checkbox"/> 災害対応マニュアル等の作成・配付 <input type="checkbox"/> ハードウェア等適切な災害対策に関する情報の収集・周知 <input type="checkbox"/> 災害時に必要となる道具・備品等の備蓄 <input type="checkbox"/> 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成されている <input type="checkbox"/> 災害発生時における居住者の安全確保体制の整備 <input type="checkbox"/> 災害発生時における被害状況・復旧促進に関する情報収集・提供体制の整備	◎	3	-
			○	2	-
			▲	1	-
			×	0	-
※	等級評価結果	マンションの管理状態を示す多段階評価(★表記及び各獲得ポイントと併せて表示) ★★★★★: 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 (管理に問題があるが、情報開示あり) ☆☆☆☆☆: 0点以下 (管理不全の疑いあり)	★獲得数	合計ポイント	○