

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	
<b>1 管理体制</b>			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	-	
			×	-5		
1-2	集会(総会)の開催	年1回以上開催されているか。	○	4	-	
			×	-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	-	
			×	-5		
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。	○	3	-	
			×	0		
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"/> 修繕等の履歴情報の管理に関する規定(第32条第6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)	○	4	-	
			×	0		
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 ○:5~7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"/> 専有部分の設備のうち共用部分と構造上一体となった部分を管理組合が行うことができる定め(第21条) <input type="checkbox"/> 設置時の管理組合の負担決定(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"/> 開口部等の改修工事は、管理組合が定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25条)、修繕積立金の区分経理と定め(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		
			▲	1	-	
			×	0		
<b>2 建物・設備</b>			合計点	20P	○	
2-1	【建築基準法】 ⑦ 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	-	
			×	-5		
	【建築基準法】 ⑧ 建築設備定期検査	実施状況及び報告書の保管があるか。	○	0	-	
			×	-5		
	【建築基準法】 ⑨ 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	-	
			×	-5		
	【水道法】 ⑩ 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。	○	0	-	
			×	-5		
	【水道法】 ⑪ 簡易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	-	
			×	-5		
2-2	【水道法】 ⑫ 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。	○	0	-	
			×	-5		
	【浄化槽法】 ⑬ 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	-	
			×	-5		
2-3	【消防法】 ⑭ 消防用設備等点検	実施状況及び報告書の保管があるか。	○	0	-	
			×	-5		
2-2	【電気事業法】 ⑮ 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	-	
			×	-5		
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	-	
			▲	5		
			×	-5		
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。 ◎:履歴情報あり、該当工事の竣工図書等も保管できている ○:履歴情報はあるが、該当工事の竣工図書等は保管できていない ×:履歴情報がない ◎:修繕実績がない(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		
<b>3 管理組合収支</b>			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	-	
			×	-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。	○	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 (均等積立方式の場合) <input type="checkbox"/> 12p:計画期間の指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どりに徴収 <input type="checkbox"/> 7p:計画期間の指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未済 (段階積立方式の場合) <input type="checkbox"/> 10p:計画期間の指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とどりに徴収 <input type="checkbox"/> 5p:計画期間の指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未済 <input type="checkbox"/> 8p:計画期間の指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とどりに徴収 <input type="checkbox"/> 3p:計画期間の指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未済 <input type="checkbox"/> 0p: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		
			段階	10	-	
				8		
				5		
				3		
		×	0			
3-4	管理費滞納額【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	-	
				▲	0	
				×	-4	
3-4	管理費滞納額【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か月以上で目付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か月以上で目付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か月以上で目付法的手続き等の対応について検討していない	◎	4	-	
				○	2	
				▲	0	
			×	-4		
3-4	管理費滞納額【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	-	
				▲	0	
				×	-4	
3-5	修繕積立金滞納額【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	-	
			▲	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。	○	5	-	
			×	-5		
<b>4 耐震診断関係</b>			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 (建築確認済証の交付年月日が昭和56年5月31日以前の建物) ◎:実施済、耐震性に問題ない ○: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) ×:未実施	◎	10		
				○	5	
				▲	2	-
				×	0	
<b>5 生活関連</b>			合計点	10P	○	
5-1	緊急対応	設備等の要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) ▲:対象外 ×:実施していない	○	3	-	
				▲	0	
				×	-5	
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	-	
			×	0		
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"/> ハザードマップ等防災・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・備品等の準備 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 災害発生時における居住者の安全確認体制の整備 <input type="checkbox"/> 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	
※	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、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	○	

「マンション管理適正評価制度 その他登録情報一覧表」

○・・・公開項目 ▲・・・公開、非公開を選択できる項目 -・・・非公開項目

項目	No.	登録情報項目	HP公開	項目	No.	登録情報項目	HP公開
I 申請者・評価者（申請代行）情報	1	申請の種類		III 客観情報	1	保険	
	1	種類（適正評価 or 適正評価+管理計画認定）	-		1	共用部分に付保している損害保険の有無（種類）	▲
	2	評価者情報			2	契約保険会社名	▲
	1	氏名	-		2	管理組合収支	
	2	属性	-		1	借入金の有無、残高	▲
	3	管理会社名	-		3	申請者（管理者等）情報	
	4	電話番号	-		1	住宅宿泊事業への使用可否	▲
	5	メールアドレス	-		2	ペットの飼育の可否	▲
	6	評価者講習修了番号	-		3	専有部分内工事の制限	▲
	7	評価者資格有効期間	-		4	楽器等音に関する制限	▲
	3	申請者（管理者等）情報			5	一括受電方式の導入の有無	▲
	1	管理組合名	-		4	大規模修繕計画	
	2	A. 申請者1.（申請者のうち代表者1名） ①氏名、②住所、③連絡先（電話番号） B. 申請者2.（その他の申請者、2名以上入力可。） ①氏名 ②住所 ③連絡先（電話番号） C. 申請者以外（A及びB以外）の管理者等 ①氏名 ②住所 ③連絡先（電話番号）	-		1	大規模修繕工事実施予定の有無	▲
	3	管理組合の形態（単棟型・複合用途型・団地型等）	-		2	修繕積立金の徴収の有無	▲
	4	その他（管理計画認定申請時）			5	アスベスト使用調査の内容	
	1	自治体独自基準（上乗せ基準）の審査状況	-		1	調査の実施・結果の記録	▲
	2	管理計画認定取得後にマンション名及び所在地の公開可否	-		6	専門家の活用	
	5	事前確認マンション管理士情報			1	専門的知識を有する者の活用	▲
	1	氏名（全角）	-		7	備考	
	2	マンション管理士登録番号（半角英数）	-		1	専有部向けサービスの有無	▲
3	メールアドレス	-	1	雑排水管清掃の実施状況（共用・専有排水管）			
II 一般情報	1	マンション概要		1	実施の有無、作業の実施年月	-	
	1	物件名称	○	2	排水管清掃の実施状況	-	
	2	建物用途（住居、住居+非住宅）	▲	3	排水管清掃の実施周期	-	
	3	総戸数	○	2	配管の材質（給水管・排水管・給湯管・汚水管）		
	4	総棟数	○	1	専有部分（一括）	-	
	5	物件所在地	○	2	専有部分（戸別）	-	
	6	建物階数	-	3	共用部分	-	
	7	土地権利形態（所有権・借地権等）	-	3	配管工事の履歴		
	8	敷地面積	-	専有部分（給水管・排水管・給湯管・汚水管）			
	9	延べ床面積	-	1	更生・更新（最終の工事実績）	-	
	10	建物構造形式（主たる構造）	-	2	更生・更新工事実施時期	-	
	11	分譲会社	-	3	工事内容の記録の有無	-	
	12	建設会社	-	4	共用部分（給水管・排水管・給湯管・汚水管）		
	13	マンションの類型（居住型・リゾート型・投資型）	-	4	更生・更新（最終の工事実績）	-	
	14	建築年次（竣工年月）	○	5	更生・更新工事実施時期	-	
	15	建物写真の登録（外観・エントランス・その他共用部分又はイベント等）	▲	6	機能を維持するための日常修繕等の実施の有無	-	
	2	共用部分関係		4	工事実績（大規模修繕工事（外壁塗装工事を含む）・屋上防水工事・ベランダ防水工事）		
	1	共用施設の有無（内容等）	▲	1	工事実績の有無	-	
	2	駐車場の有無（種類）	-	2	工事実施時期の適切性	-	
	3	エレベーターの有無（方式及び設置台数）	-	3	工事実施後の点検の実施	-	
4	省エネルギー性能	▲	4	点検結果の状態	-		
3	管理体制		6	事故歴 直近事業年度0年間における事故分類			
1	管理規約の有無	-	配管からの漏水事故				
2	管理委託形態	○	1	【原因】共用→【被害】専有（賠償責任）	-		
3	マンション管理業者名	▲	2	【原因】専有→【被害】共用（賠償責任）	-		
4	協会会員の有無	-	3	【原因】専有→【被害】専有（賠償責任）	-		
5	主たる事務所の所在地、電話番号	-	こぼし水の漏水事故（配管以外、雨漏り以外）				
6	第三者管理者方式の採用の有無	○	1	【原因】共用→【被害】専有	-		
			2	【原因】専有→【被害】共用	-		
			3	【原因】専有→【被害】専有	-		