

管理協02-100  
令和2年8月4日

国土交通大臣  
赤羽 一嘉 様

一般社団法人マンション管理業協会

理事長 岡本 潮



## マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望

マンションのストックは、約665万戸に達し、20年後にはその半数を超える384万戸が築40年超となる見込みであり、建物および居住者の高齢化による修繕資金不足と役員のなり手不足から、管理不全や劣化によるマンションの資産価値・居住価値の下落、そして外部不経済に繋がっていくことが懸念され、以前にも増して適正な管理が実施される方策が求められております。

こうした中、先般公布されました「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律」において、行政による指導や助言に加え、区分所有者の自主的な取り組みを促す「管理計画認定制度」が策定されることとなりました。

当制度に加え、マンション管理適正評価研究会の【管理の適切性が市場で評価される仕組み(添付)】を定着させることで、さらなる好循環が創設されるものと考えます。

この度、当該仕組みに係るインセンティブ(税制改正、金融支援等)について、また、昨年度も要望しましたマンション管理適正化法の履行に関する実務レベルの改善策につきましても、要望させていただきましたので、その実現におきまして格段のご高配を賜りますようお願い申し上げます。

## 【I】マンションの適正な管理を実現するための方策

- ・適正な管理を実現する方策として、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、行政による指導や助言に加え、区分所有者の自主的な取り組みを促す「管理計画認定制度」が策定されることとなりました。
- ・当協会では、マンション管理に関わる業界団体へ呼びかけのもと、マンション管理適正評価研究会を発足させ、【管理の適切性が市場で評価される仕組み】を公表いたしました。当仕組みは、個々の管理組合の管理状況と、独自の基準に基づく評価【仮称「マンション管理適正評価制度」】の結果を市場（中古マンション購入検討者等）に開示することで、適切な管理を実施しているマンションが市場で評価されるというもので、現在、次回の住生活基本計画の改正を経て、令和4年度より実現されることを目標に、会員社への統計調査、および関係団体・損害保険会社との調整を実施しているところであり、改正法施行後に地方公共団体が策定する「管理計画認定制度」と、以下に要望いたします「優遇措置」による相乗効果により、更なる好循環が創設されるものと考えます。

### 1. 適正な管理に取り組むマンションに係る優遇措置

#### (1) マンション共用部分リフォーム融資における優遇措置

##### 《要望内容》

- ・管理状況について一定基準をクリアし、適正な管理を実施するマンション、および情報開示に取り組むマンションへの優遇措置として、マンション共用部分リフォーム融資の金利や保証料の優遇措置を検討する。

マンション共用部分リフォーム融資時の優遇措置について（イメージ）

		情報開示(※2)		管理計画 認定 (※1)	みらいネット登録 および 耐震・省エネ・バリ アフリー工事
		評価 S、A、B (※3)	評価 C、D (※3)		
保証料	保証料の免除	○	—	—	—
	特定管理組合(約1.25%)		○	○	○
	一般管理組合(約1.56%)	—	—	—	—
融資金利の優遇		○	—	—	—

※1 「管理計画認定制度(適正化法)」に認定されたマンション

※2 マンション管理適正評価研究会「管理の適切性が市場で評価される仕組み」にて、市場に管理状況情報を開示したマンション

※3 ※2の内、同仕組みの「マンション管理適正評価制度（仮称）」において、高評価「S」「A」「B」、または「C」「D」評価のマンション。

### 《理由・背景》

- ・マンション管理適正評価研究会の「マンション管理適正評価制度（仮称）」評価基準には、国土交通省作成のマンション標準管理規約に準拠、規約に基づく総会の開催、各種点検等の実施、長期修繕計画の有無の他、管理費・修繕積立金会計、資金計画の状況などの財政状況が含まれており、一定以上の評価を得たマンションについては、金融機関における優良融資先とも言えます。
- ・上記観点から、マンション共用部分リフォーム融資の保証料の免除または（公財）マンション管理センター指定の「特定管理組合」に該当させる。
- ・上記観点から、マンション共用部分リフォーム融資の金利をマンションすまい・る債積立管理組合と同じに、既にマンションすまい・る債積立管理組合は、更なる優遇金利を適用する。

## （２）中古物件購入時の所得税および固定資産税の特別減税制度を創設

### 《要望内容》

- ・管理状況について一定基準をクリアし、適正な管理を実施するマンション、および情報開示に取り組むマンションへの優遇措置として、中古物件購入時において、所得税の控除、固定資産税・贈与税の減税を適用する制度の創設を検討する。

### 《理由・背景》

- ・マンション管理適正評価研究会の「マンション管理適正評価制度（仮称）」評価基準には、国土交通省作成のマンション標準管理規約に準拠、規約に基づく総会の開催、各種点検等の実施、長期修繕計画の有無の他、管理費・修繕積立金会計、資金計画の状況などの財政状況が含まれており、一定以上の評価を得たマンションについて税制優遇することは、優良な住宅ストック形成に資すると言えます。

## （３）区分所有者が管理組合に納入する管理費・修繕積立金の負担軽減等の措置

### 《要望内容》

- ・区分所有者が管理組合に納入する管理費および修繕積立金について、その負担が軽減され、適時適切な管理組合資金の確保に資する、税制優遇等の制度の創設、またはこれに相応する措置を検討する。
- ・情報開示に取り組む優良な既存マンションに対する制度上のインセンティブ措置について検討する。

《理由・背景》

- ・例えば、区分所有者が管理組合に納入する管理費および修繕積立金の一定割合について、勤労世帯における所得税額控除や、年金生活者世帯における固定資産税の減額、またはこれらに相応する措置の創設を通じた負担軽減策の検討等が考えられるところです。
- ・また、管理不全の防止等に資するため、情報開示に取り組む優良な既存マンションに対する制度上のインセンティブ措置についてもあわせて検討すべきと考えます。

住宅購入時の特別減税（所得税・固定資産税）について（イメージ）

	新築住宅		既存住宅				
	長期優良住宅	一般住宅	情報開示(※2)		管理計画認定(※1)	長期優良住宅	一般住宅(耐震)
			評価S、A、B(※3)	評価C、D(※3)			
所得税控除	★★★	★★	★★	★	★	★★★	★
固定資産税減額	★★★	★★	★★	★	★	—	—
贈与税	★★★	★	★★	★	★	★★★	★

★が多いほど、控除額が高額、または減税率が高い、ことを意味しています。

※1 「管理計画認定制度(適正化法)」に認定されたマンション

※2 マンション管理適正評価研究会「管理の適切性が市場で評価される仕組み」にて、市場に管理状況情報を開示したマンション

※3 ※2の内、同仕組みの「マンション管理適正評価制度(仮称)」において、高評価「S」「A」「B」、または「C」「D」評価のマンション。

【II】 マンションの適時適切な修繕を実現する方策

1. リフォーム減税制度の改正について

《要望内容》

- ・現行のリフォーム減税制度について、最低床面積、および最低工事費の要件を引き下げる。

《理由・背景》

- ・単身、高齢者向けマンションでは、床面積が50㎡に満たない場合が多く、そのためリフォーム減税の対象外となっております。少子高齢化など社会構造の変化に合わせるためにも、最低床面積の要件を引き下げる必要があると考えます。
- ・例えば、省エネリフォーム工事の適用要件に工事費用が50万円超とありますが、これは指定計算式によると、ガラス交換工事では床面積が約80㎡超、内窓の新設工事

では約62㎡超でない対象にならないこととなります。

- ・また、バリアフリーなど共用部分工事でも、工事費を各区分所有者の持分割合に乗じて計算した結果、最低工事費の50万円に満たないケースが多くあります。
- ・上記のように、一般的なマンションにおいては、現制度の要件はかなりハードルが高く、なかなかリフォーム減税の申請に至らない状況となっております。
- ・一戸建て住宅や要件を満たすマンションとの不公平感からも、税制改正が必要であると考えます。

### 【Ⅲ】 適正な管理組合運営を担保するための法関連の見直しに関する要望

#### 1. ITを活用した総会開催を可能とする法解釈の明確化

##### 《要望内容》

- ・Web会議システム等を活用した総会開催を可能とするため、法解釈を明確化する。
  - ① 総会会場が実在せず、総会招集者(理事長)を含む区分所有者全員が、Web会議システム上で出席する場合。
  - ② 実在する総会会場の場に、総会招集者(理事長)を含む区分所有者が参集するが、Web会議システム上での出席も可能とする場合。

##### 《理由・背景》

- ・この度の法改正におきまして、重要事項説明等のIT化が推進されたことは、大きな一歩であります。今般、厚生労働省から、新型コロナウイルス感染防止の観点から「新しい生活様式」が示され、管理組合運営においても、大きな変革が求められております。特に「3密」となる総会の在り方については、参集せずとも出席する方法を構築する必要があると考えます。
- ・また、今後益々、先進技術の急速な発達により、マンション居住者におけるライフスタイルも多様化することが予想されますので、「場所」の制約を受けず、どこに居ても参加可能な「新時代の総会」を実現するため、法解釈の明確化が必要であると考えます。

## 2. 重要事項説明における同一条件の対象追加

### 《要望内容》

- ・国総動第309号において示されている「従前の管理受託契約と同一の条件」について、次を対象として追加する。
  - ① 管理組合の都合により、管理事務の内容および実施方法を「縮小」する場合。
  - ② マンション管理業者の住所が変更となる場合。

### 《理由・背景》

- ・管理組合の都合で、管理事務の内容・実施方法の変更（例：受水槽や機械式駐車場の撤去および大規模修繕工事の実施に伴い保守・清掃業務の一時中止や廃止となり費用が減額）を要請されることがあり、その度に説明会を開催することの合理性が認められません。また、軽微な変更に対応するの可否か、判断に迷うケースが多く、実務上支障をきたしているため、管理組合の都合により、管理事務の内容・実施方法を縮小した（管理組合に不利益をもたらさない）場合で、変更相当分の費用を減額する場合は、同一の条件とすることが望ましいと考えます。
- ・マンション管理業者の住所変更は、受託業務の実施に支障が生じない限りは管理組合に不利益が生じることはないと考えられます。住所の変更に起因して、受託業務に変更（同一条件でない）が生じる場合は、当然に重要事項説明会を行う必要がありますが、受託業務に変更が生じない場合には、住所変更のみをもって同一の条件とせず重要事項説明会を行うことの必要性は認められません。
- ・尚、標準管理委託契約書の第12条では、住所の変更を通知義務としており、また、契約に定めがない場合でも、マンション管理業者が業務を行うにあたっては、受託先の管理組合に必然的に通知の必要が生じる事項であります

## 3. 管理業務主任者証の再交付

### 《要望内容》

- ・管理業務主任者証の登録事項変更および亡失等による再交付について、即日交付、若しくは、手続期間中に有効となる主任者証の代用書類を発行する。

### 《理由・背景》

- ・登録事項変更および亡失等があった場合に、現在の申請から再交付までの時間を考えると携帯できない時間が約1ヶ月間生じることとなるため、実務上で支障をきたしております。

#### 4. 従業者証明書の記載項目

##### 《要望内容》

- ・ 現行の従業者証明書の別記様式第29号にある、生年月日の記載を従業者のプライバシー保護の観点から非掲載とする。

##### 《理由・背景》

- ・ 従業者証明書は、マンションの区分所有者等その他の関係者からの請求があったときに提示する必要があり、「生年月日」の記載があると個人情報・プライバシーにもかかわることから、支障をきたすことがあります。
- ・ また、従業者証明書は資格証ではないため、「生年月日」の記載は不要と考えます。

マンション管理適正評価研究会  
報告書 とりまとめ

令和2年3月26日

マンション管理適正評価研究会



## マンション管理適正評価研究会委員名簿

座長	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
座長代理	中川 雅之	日本大学経済学部教授
座長代理	松田 弘	松田・水沼総合法律事務所弁護士
委員	岡田 順一郎	公益財団法人 マンション管理センター常務理事
委員	川上 湛永	特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会会長
委員	神津 大介	一般社団法人 全国住宅産業協会理事
委員	木幡 剛	公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会事務局長
委員	小林 芳雄	一般社団法人 不動産流通経営協会参事
委員	瀬下 義浩	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会会長
委員	飛田 茂実	一般社団法人 不動産協会事務局長代理
委員	本嶋 重夫	公益社団法人 不動産保証協会理事(全日本不動産協会)
委員	本東 信	公益財団法人 不動産流通推進センター副理事長
委員	山本 正雄	一般財団法人 不動産適正取引推進機構調査役
委員	高松 茂	一般社団法人 マンション管理業協会副理事長
委員	福田 明弘	一般社団法人 マンション管理業協会理事

(委員は50音順:敬称略)

## マンション管理適正評価研究会検討経過

### ～ テーマ ～

マンションの管理情報の開示の必要性及び管理の質が市場価格・取引価格に反映される必要性、並びに管理に係る情報及び評価の基準について

#### ○第1回マンション管理適正評価研究会(令和元年9月17日開催)

- ・管理評価検討委員会(マンション管理業協会内委員会)の検討事項について

#### ○第2回マンション管理適正評価研究会(令和元年10月24日開催)

- ・管理情報の評価項目について
- ・管理情報評価の課題と方向性について

#### ○第3回マンション管理適正評価研究会(令和元年11月27日開催)

- ・管理情報の評価項目について
- ・マンション管理適正評価研究会報告書案の骨子について

#### ○第4回マンション管理適正評価研究会(令和元年12月19日開催)

- ・管理状態 評価項目について
- ・マンション管理適正評価研究会報告書案について

なお、以下4者もオブザーバーとして参加した。

上原 茂樹	国土交通省土地・建設産業局不動産課 課長補佐
塚越 寛	国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 課長補佐
飯塚 睦樹	東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課長
清水 明	独立行政法人 住宅金融支援機構まちづくり業務部まちづくり再生支援室長

## 1. 研究会設立の趣旨・目的

### (1) はじめに（研究会設立の趣旨・目的）

マンションのストック数は平成30年12月末日時点で655万戸に達し、特に都市部においては、一般的な居住形態となっており、マンションの維持・管理に関する問題は、今後ますます社会問題化する恐れがある。

少子高齢化による人口減少、特にマンションにおいては、二つの高齢化等に起因する管理組合財政の窮乏化は、厳しさを増しており、このまま推移すると、日本社会の重要な生活基盤であるマンションの劣化、更にはスラム化の進行が大変懸念される事態であると考えられる。

購入者の意識の中では、立地や間取りといった目に見える条件が上位に位置し、管理の状況は、あまり重要視されていないというのが実情である。

良質に管理されているマンションが、流通市場において高く評価され、区分所有者がマンション売却時により多くの資金を回収できる（高く売れる・早く売れる）等、マンションの良質な管理が広く市場で評価される仕組みづくりがなされれば、区分所有者のマンション管理に係る活動やマンション管理に係る支出についてより積極的な取組みが期待され、良好な維持管理サイクルにつながる。

本研究会は、（一社）マンション管理業協会がマンション管理に関わる業界団体へ呼びかけのもと委員の参加をもって、「管理に係る情報開示の必要性」、「管理の質が市場価格・取引価格に反映される必要性」及び「適正な管理の基準」について検討を行うために発足した。

(2) 各種データから見えるマンションを取り巻く環境

①既存マンションの流通量の変化

住宅・土地統計調査（総務省）及び住宅着工統計（国土交通省）によると全国の住宅の流通量における既存住宅のシェアは、平成元年の8.0%に対し、平成25年は14.7%に達し、ほぼ倍の割合となり増加している。

【図1】

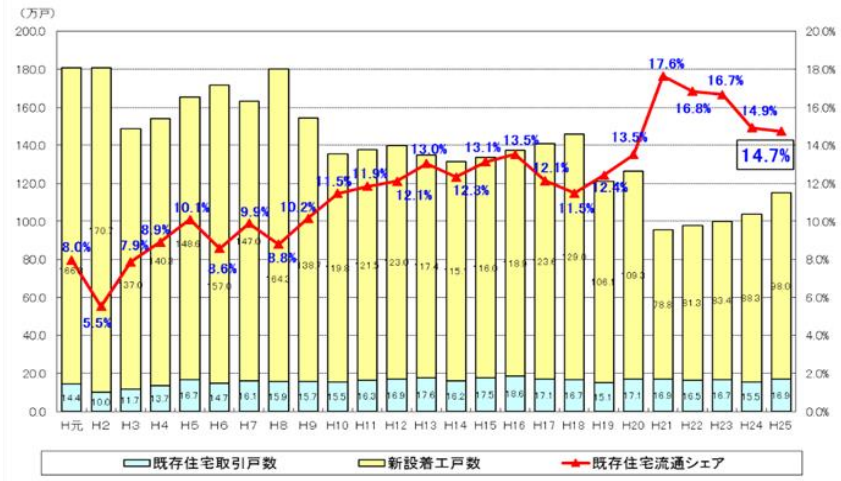


図1：既存住宅流通シェアの推移

(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(注) (注)平成5、10、15、20、25年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したもの。

持ち家として取得した中古住宅数（共同建・その他）は、平成元年の45千戸から平成25年は、82千戸に推移し、ほぼ倍に達し増加している。

【図2】

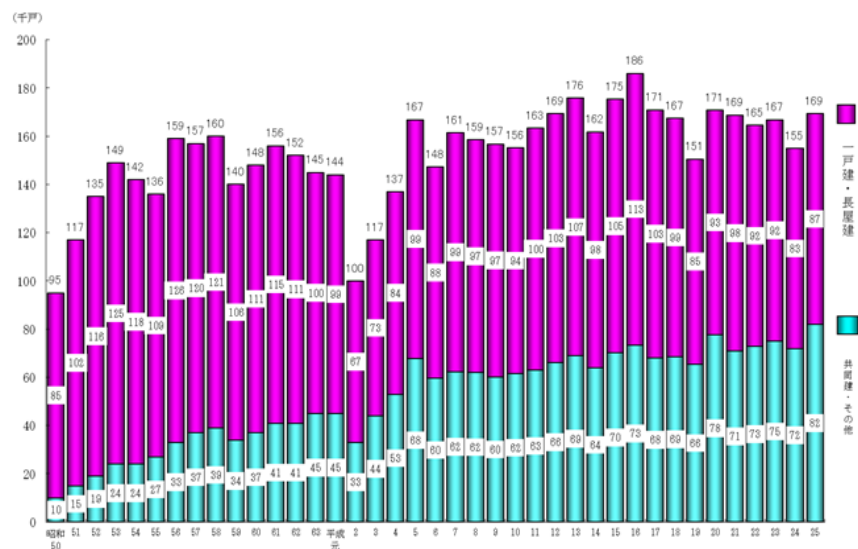


図2：持ち家として取得した中古住宅数

(注) 昭和53、58、63年、平成5、10、15、20、25年は1～9月分を通年に換算したもの

(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

## ②新築・中古マンションの成約件数の逆転

首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数は、3年連続して新築マンションの新規発売戸数を上回って推移し、中古マンション成約数が増加している。

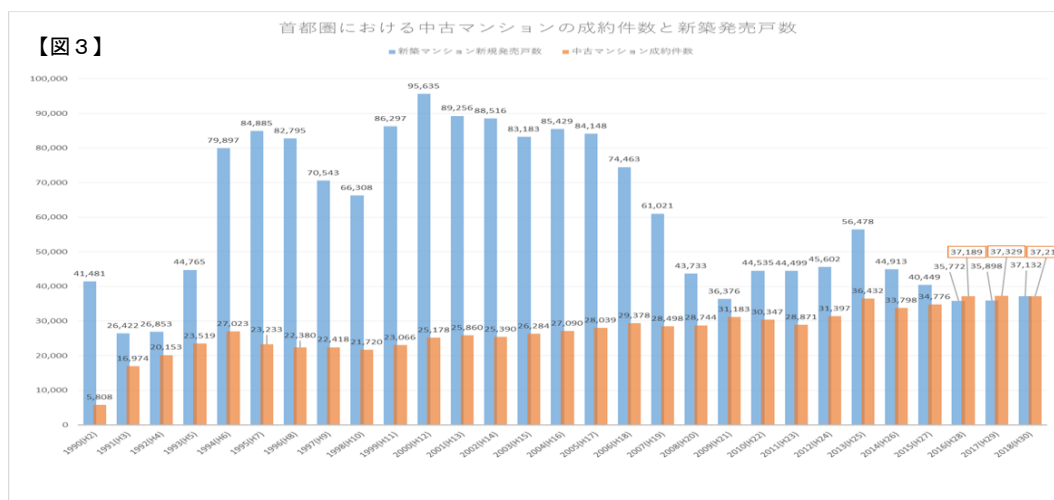


図3：首都圏における中古マンションの成約件数と新築発売戸数

【出典】新築マンション発売戸数：(株)不動産経済研究所、  
中古マンション成約件数：月例マーケットウォッチ（公益財団法人 東日本不動産流通機構）

首都圏の新築マンションの価格は、2017年1月の6,900万円台を記録し、2019年10月現在も約6,000万円となっている。

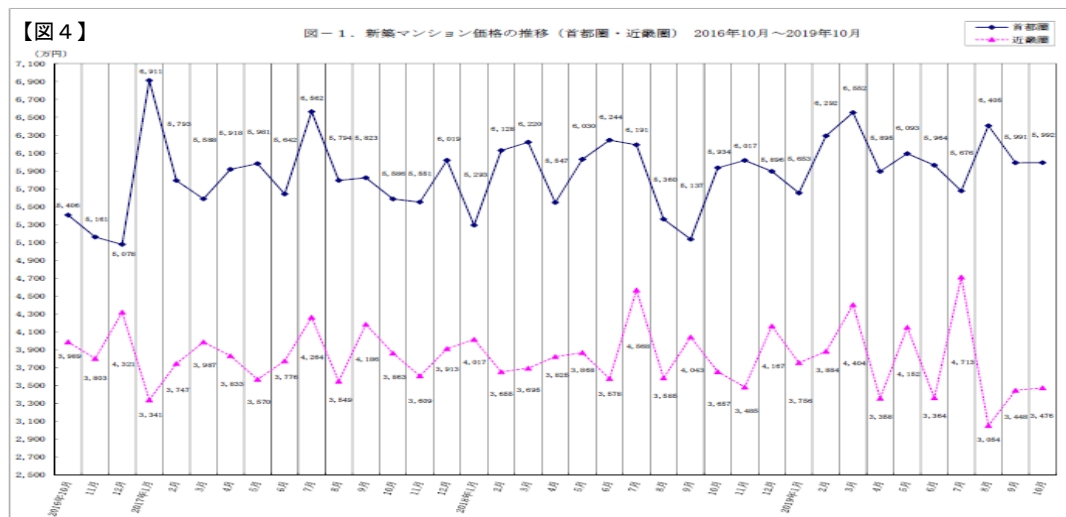


図4：新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）

【資料：株式会社不動産経済研究所】

以上のことから、首都圏では、新築マンション販売価格は6,000万円前後の高い水準で推移しており、中古マンションの取引は、今後も高い割合を維持していくことが予想される。

### ③永住志向の高まり

平成25年と平成30年度を比較するとマンション居住者の永住意識は上昇傾向にあり、平成11年度調査以降「いずれは住み替えるつもり」を上回り、平成30年度では、前回調査時の52.4%より10%以上増加し、62.8%となった。

【図5】

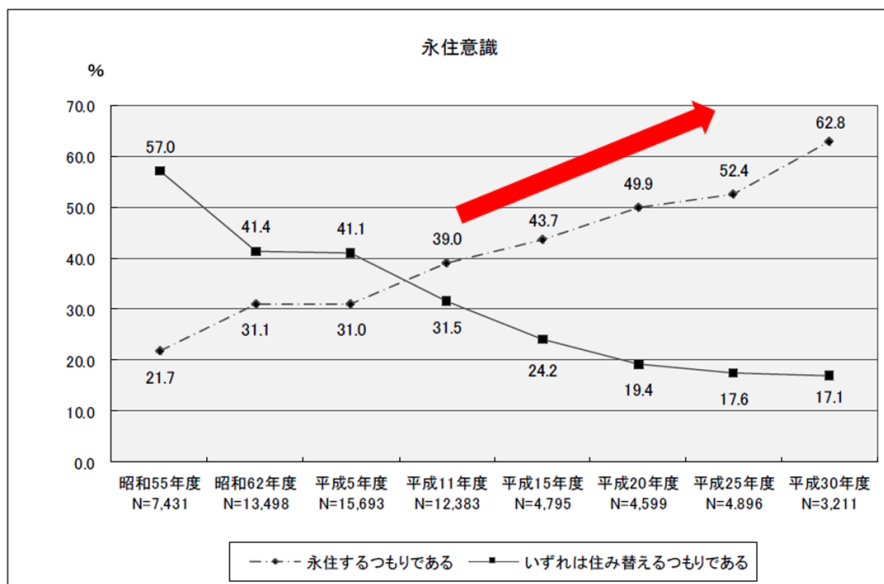


図5：永住意識

【出典】平成30年度マンション総合調査

以上のことから、「終の棲家」としてマンションを購入する意識は高まっている。このことは、長期的なマンションの維持管理の重要性が高まること、及び修繕積立金の状況や居住者の高齢化等を踏まえると早急に適正な管理を促進する対策を検討する必要があることを示していることが考えられる。

#### ④ 2つの高齢化

##### ア. 建物の高齢化

平成30年において築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、ストック総数に占める割合は約1割超に達している。

10年後には、約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となる推計が示されている。

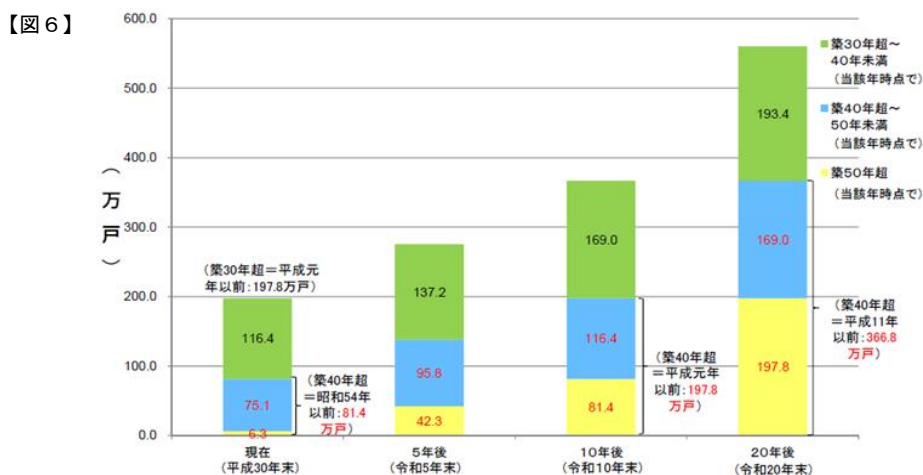


図6：築後30、40、50年超の分譲マンション数

##### イ. 居住者の高齢化

平成30年度マンション総合調査では、70歳以上の世帯主は22.2%となっており、前回調査時の平成25年度の18.9%と比べると、3.3%増加している。

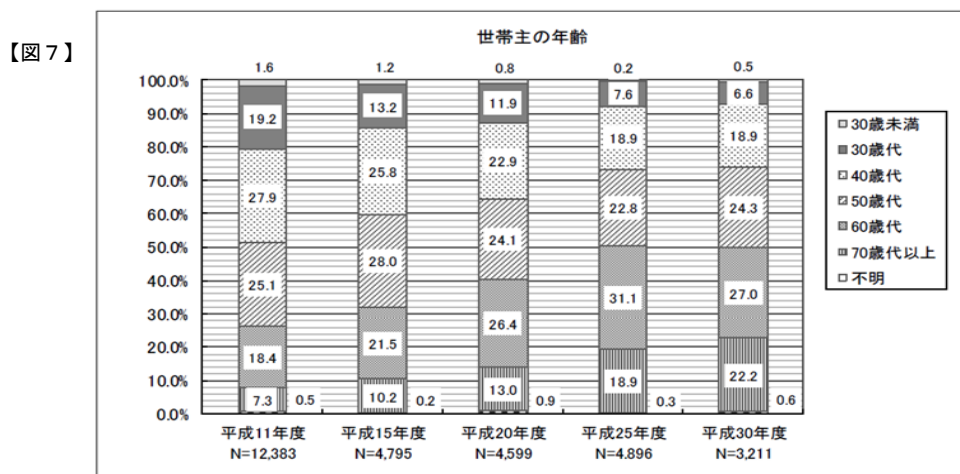


図7：世帯主の年齢

【出典】平成30年度マンション総合調査

新規マンションは一定程度のボリュームで今後も市場に供給され続けていくことが想定される。上記ア. のことから、今後高経年マンションストック数は増加していくことが予想される。また、イ. のことから、区分所有者（居住者）の高齢化も進んでいくことが予想され、再建・再生のための区分所有者の合意形成が難しくなることが想定される。



⑤マンション購入の際に考慮した項目

マンション購入の際に考慮した項目では、立地と間取りへの関心が高く、『共用部分の維持管理』は、10位（11.5%）となっている。

【図8】

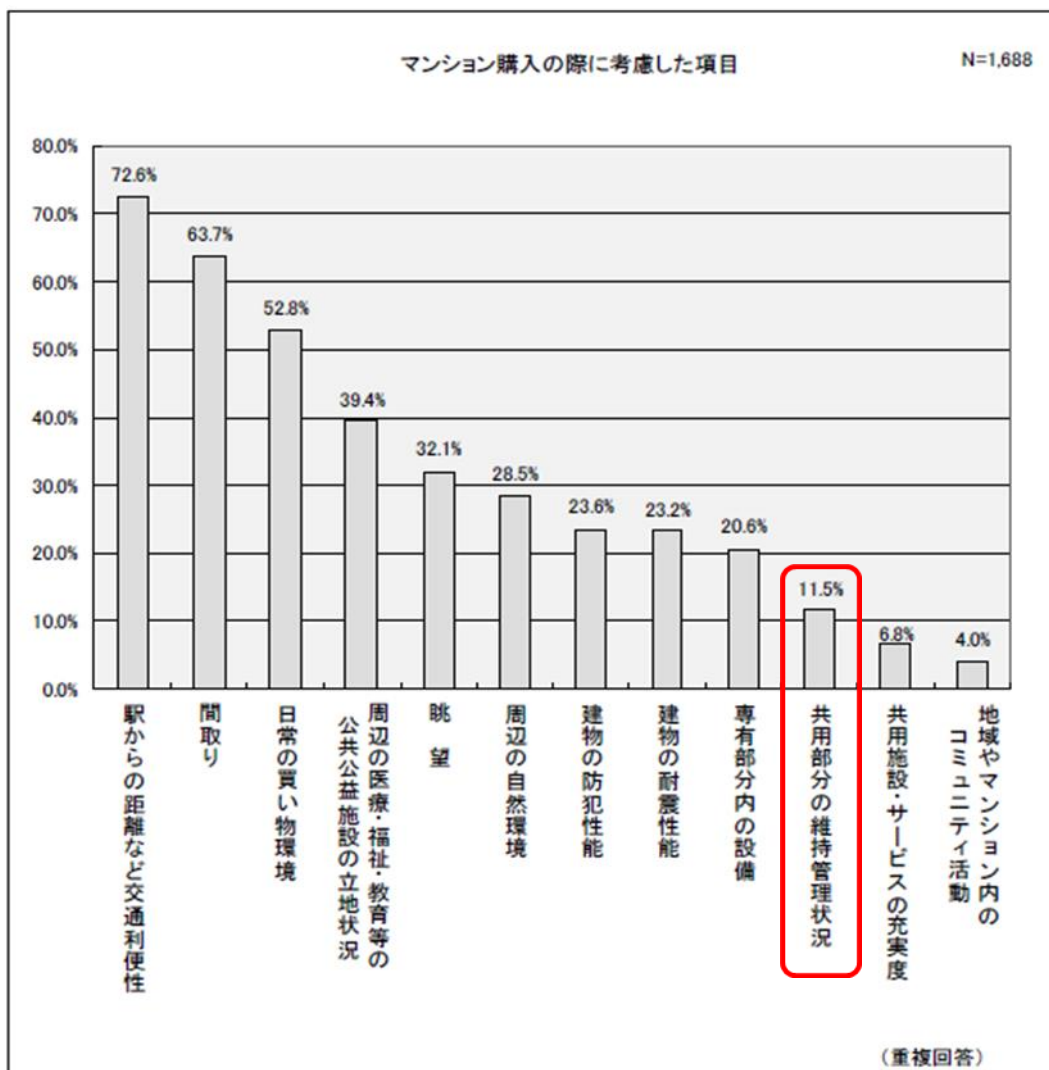


図8：マンション購入の際に考慮した項目

【出典】平成30年度マンション総合調査

以上のことから、購入予定者の意識は、立地や間取りに向きがちであり、共用部分の維持管理状況に対する意識は低いことが確認できる。

## ⑥管理組合財政の懸念

### ア. 修繕積立金の不足

現在の修繕積立金の状況を見ると、計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立金額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%になっている。

そのうち、不足の割合が20%超のマンションは15.5%になっている。

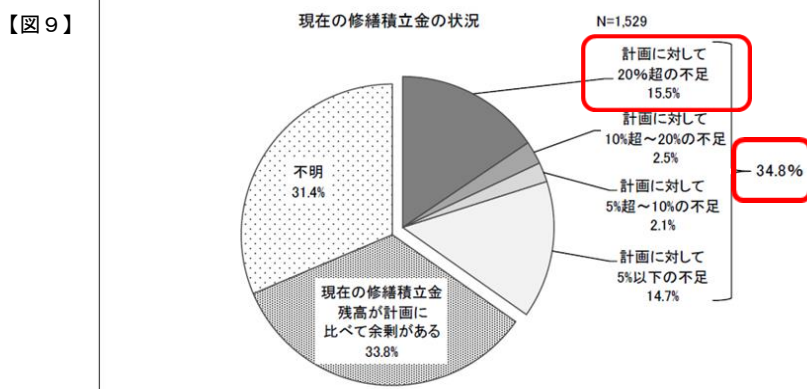


図9：現在の修繕積立金の状況

【出典】平成30年度マンション総合調査

### イ. 現在の修繕積立金の積立方式

現在の修繕積立金の積立方式は、完成年次の新しいマンションほど、段階増額積立方式を採用している割合が高い。

【図10】

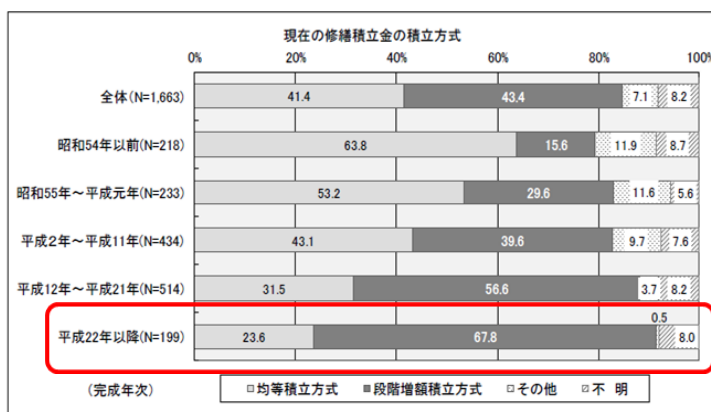


図10：現在の修繕積立金の積立方式

【出典】平成30年度マンション総合調査

以上のことから、既存マンションにおいて、今後の修繕工事のための積立については、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている管理組合の割合が高い。

⑦新たな懸念材料

ア. 消費増税の影響

(一社)マンション管理業協会が行ったマンション管理トレンド調査2019【追加調査】によると、消費税の増税が今後のマンション計画修繕に及ぼす影響について「影響あり」と回答した管理組合は、45.2%であった。

増税による資金不足となるための対策済、又は対策予定と回答したうち、積立額改定など、資金計画等に対応すると回答した管理組合は51.0%。工事の延期や仕様の変更で対応すると回答したのは、20.9%であった。

今後対応を検討すると回答した管理組合も、28.1%存在した。

(単位：管理組合数)

【調査1】消費増税による管理組合への影響について										
Q1.消費増税の影響（回答組合数：60,870）				Q2.修繕資金計画における消費増税対策（複数回答可）						
① 影響なし	② 資金不足となるが対策予定なし	③ 資金不足となるため対策済	④ 資金不足となるため対策予定	① 積立金改定	② 積立金改定する資金計画策定	③ 一時金徴収する資金計画策定	④ リフォーム等で対応する資金計画策定	⑤ 工事内容を必要最小限で実施	⑥ 工事延期で修繕周期を見直し	⑦ 今後、対策を検討
33,386	8,162	3,770	15,552	9,501	8,591	4,001	1,094	5,019	4,464	12,752
影響なし①                      資金不足となる②③④                      資金計画等で対応①②③④                      工事内容等で対応⑤⑥                      今後対応⑦										
<b>54.8%</b> <b>45.2%</b> <b>51.0%</b> <b>20.9%</b> <b>28.1%</b>										

【資料】マンション管理トレンド調査 2019(追加調査)

以上のことから、資金不足となる管理組合が45.2%に達しており、その対策として積立金の改定、一時金の徴収など資金手当てを行う場合も、工事延期（見送り）、工事範囲の縮小等に対応する場合においても、適正な修繕が実施できない懸念がある。

## 2. 管理情報開示の必要性

### (1) これまでの取り組み

#### ①管理業界の取り組み

(一社) マンション管理業協会は、「管理に係る重要事項調査報告書ガイドライン」を平成27年3月に作成し、利害関係人からの求めに応じて、管理会社が管理組合に代わり作成する報告書のひな型を公表した。

#### ②国の取組み

国土交通省によりマンション標準管理規約の改定(平成28年3月)において管理情報の提供に関する規定及び提供する際の情報項目の例示がされ、また、標準管理委託契約書の改定(同年7月)においても、宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項の例示がなされた。

### (2) 管理情報の開示の現状とこれからのあり方

#### ①取引段階における情報開示の現状

多くのマンション購入者は、購入検討にあたり、WEBサイトや広告媒体を通じて物件選定を行うが、その情報の多くは立地・間取り・築年数・価格となっており、価格査定の方法も取引事例比較法が主であると思われ、管理に係る情報は、売買契約直前の「重要事項説明」時に宅建業者を通じて行われているのが現状である。

前述の通り標準管理委託契約書では、管理会社からの開示情報の拡充をしたり、標準管理規約では、管理情報に係る情報提供に関する内容を規定したりするなどの改正が行われている。

しかしながら、平成28年以前に分譲されたマンションでは、管理規約等を当該改正に合わせて変更していない場合、管理組合がその必要性を納得した上で、管理規約改正の手続きをしていかなければならない。管理規約改正には、組合員総数及び議決権総数の3/4以上の特別決議を要するため、既存マンションにとっては、大きなハードルとなっている。

(一社) マンション管理業協会が行ったマンション管理トレンド調査2019(追加調査)で、管理組合の情報開示の現状について、管理規約における情報開示の規定の状況と管理委託契約書における情報開示に関する取り決めの状況を調査した結果、管理規約で管理に関する情報開示について明記されている割合は約15.7%であった。一方、管理委託契約書において、契約書本文及び別表により、宅建業者の求めに応じて開示する事項(約100項目)が明記されている割合は、約61.9%であった。

【調査2】管理組合の情報提供に関する管理規約と管理委託契約書の対応について（Q3～Q5にお答えください。）

Q3) マンション標準管理規約第64条では、利害関係人（宅建業者等）の求めに応じて開示する事項及び提供方法を定めています。

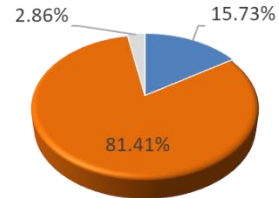
下表を参考に、新・旧どちらの記載になっているか、物件毎にお聞かせください。

※ 記載内容が完全に合致していなくても、下記『★判別ポイント★』の部分が反映されていることを確認してください。

A3) ① 新  
② 旧  
③ 記載なし

（単位：管理組合数）		
① 新・第64条	② 旧・第64条	③ 記載なし
9,516	49,254	1,732
約1.6%（※）	約8.1%	約0.3%

※ 築4年以下の管理組合では、約4.1%



< 回答：60,502組合 / 98,146組合（6.2%） >

新	旧
<p>H28. 3版以降の標準管理規約に準拠 【標準条文】 （帳票類等の作成、保管） 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により開覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p> <p>★判別のポイント★ 管理に関する情報について、書面による交付が明記されている。</p>	<p>H28. 3版以前の標準管理規約に準拠 【標準条文】 （帳票類等の作成、保管） 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>★判別のポイント★ 管理に関する情報について、開覧に関する定めはあるが、書面の交付に関しては記載なし。</p>

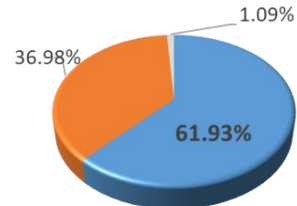
Q4) H28.7以降のマンション標準委託契約書第14条及び別表5では、宅建業者の求めに応じて開示する事項を定めています。

下表を参考に、新・旧どちらの記載になっているか、物件毎にお聞かせください。

※ 記載内容が完全に合致していなくても、下記『★判別ポイント★』の部分が反映されていることを確認してください。

A4) ① 新  
② 旧  
③ 記載なし

（単位：管理組合数）		
① 新・第14条	② 旧・第14条	③ 記載なし
37,344	22,299	658



< 回答：60,301組合 / 98,146組合（6.1%） >

新	旧
<p>H28. 7版以降の標準委託契約書に準拠 （別表5に宅建業者に開示する事項を列記） 【標準条文】 （管理規約の提供等） 第14条 乙は、空地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表5に掲げる事項の開示を求めたときは、甲に代わって、当該空地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び別表5に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めたときも、同様とする。</p> <p>2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約の提供等を行う相手方から受領することができるものとする。</p> <p>3 第1項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金を滞納しているときは、甲に代わって、当該空地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p> <p>★判別のポイント★ 管理組合と管理会社の契約において、契約書本文及び別表により、宅建業者の求めに応じて開示する事項（約100項目）が明記されている。</p>	<p>H21. 10版以前の標準契約書式に準拠 【標準条文】 （管理規約の提供等） 第14条 乙は、空地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めたときは、甲に代わって、当該空地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。</p> <p>一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額</p> <p>二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額</p> <p>三 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況</p> <p>四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容</p> <p>五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容（当該マンションが昭和58年8月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。）</p> <p>2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金を滞納しているときは、甲に代わって、当該空地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p> <p>★判別のポイント★ 宅建業者の求めに応じて開示する事項について別表はなく、極めて限定的である。</p>

【資料】マンション管理トレンド調査 2019（追加調査）

以上の結果から、特別決議が必要とされる管理規約の改正は2割弱であるものの、6割を超える管理組合が情報開示に積極的に対応する管理委託契約書に改定されている。

## ②アメリカ合衆国（ハワイ州他の事例）の不動産取引時の情報開示事例

アメリカにおける不動産取引の特徴は、取引に関わるプレーヤーの多さが挙げられ、売主・買主ともにエージェントが付き、物件の情報について、事細かくやり取りがなされる。その他、買主側には鑑定に係るアプレイザー、診断を行うインスペクター、ローンを仲介するモーゲージブローカーなどが関わり対象物件について情報のやり取りがされる。

訴訟大国であることと同時に、買主保護の精神があるため、売主側に情報開示が義務付けされていて、調査資料の量は400ページ～500ページになる。

主な情報開示書類は、物件のコンディションについて記載する書類「譲渡情報開示説明書」(TDS : Real Estate Transfer Disclosure Statement)、重要な事実についての質問に売主が回答する書類「物件に関する質問一覧」(SPQ : Seller Property Questionnaire)、売主エージェントによる目視調査書類「エージェント目視検査開示」(AVID : Agent Visual Inspection Disclosure) などがある。

また、ハワイ州には、マンション管理組合登録制度があり、その情報が公開される仕組みがある。

その目的は、情報開示による消費者保護、管理組合に対して教育プログラムの利用の周知、州としても登録内容を把握して政策へ反映させる目的がある。この仕組みの運用は、開発事業者が新規供給時に登録し、登録の更新は2年ごとに管理組合が実施し、登録した内容は誰でもアクセス可能となっている。

登録を行わない場合は、罰金が課せれるほか、州の裁判手続きが行えないなど、制限が設けられている。

## ③購入検討段階からの情報開示

現状、マンション購入時に購入予定者は、仲介業者の広告や不動産の情報媒体等から、個人のニーズに見合った物件探しをするが、立地や間取り、築年数といった情報が主流となっており、管理に関する情報（ソフト面）は、事前に確認を要する管理情報を除き、契約直前の重要事項説明の時に明らかにされるのが通例となっている。

「終の棲家」を求め、数千万円を超える取引にあたり、購入検討の早い段階から、購入対象物件の価格に対する管理面における納得性とリセールバリューなど将来予測を検討する時間が必要と考えられる。

こういった要請に応えるために、マンションの管理情報を建築年次等基礎的な情報を一般情報、ペット飼育の可否や民泊の可否等人により評価が変わ

る情報を客観情報、管理組合の財政状況等管理状態を数値評価を踏まえた等級評価に分類し登録して開示することは、専門知識を有しない購入予定者である消費者保護の観点から必要と考えられる。

#### ④管理情報の開示の浸透

管理組合の情報は、既得権の侵害又は、個人情報の取り扱いの議論が伴うことも考えられるが、現行制度の中で、管理組合が情報の開示について決議することで、外部に対して解りやすく情報開示を行なうことは可能である。

下位に評価されるマンションの情報開示への誘導については、後に示すように、第一に何らかのインセンティブがあること、第二に比較的良好な管理状態のマンションの管理情報が市場で出回ることに引き連れて、市場の力によって開示が浸透していくものと推測される。

#### ⑤現区分所有者に対する効果

既に区分所有者となっている者にも、管理状況の評価が開示されることにより、市場で管理の質が価格に反映されることに繋がれば、リセールバリューが生まれたり、リバースモーゲージの際に、必要な資金を有利に調達できたりすることが考えられる。

#### ⑥管理組合に対する効果

立地や間取りに象徴されるマンションのハード面の他に、マンションの管理状況を客観的、等級評価で示すことは、対象マンションのソフト面の指標となり、購入予定者に役立つ情報となるばかりでなく、管理組合にとっても、管理面の強みや弱みが明らかになる。劣っている部分について、管理組合の等級を向上しようとする活動と管理会社が積極的に関与して、等級評価を上げていこうとする活動に繋がるのが考えられる。

また、後に示す「金融による対策手段の提案」にある通り管理の情報が開示されることで、多額の費用がかかる計画的な修繕を実施する場合の資金調達の際に、優良な管理を行っている管理組合に係る金利の優遇や償還期間の延長などの融資条件が有利になったり、融資先の選択肢が広がったりするなどの効果が期待される。

#### ⑦管理会社の評価、管理の「見える化」

管理会社も管理組合に対して、管理の質の向上（等級の向上）のための必要な対策が明らかになり、管理会社として管理組合に寄り添い、サポートする業務内容をより明確に示すことが期待できる。このような流れは、管理会

社と管理組合の対等な契約関係の構築に繋がり、管理業界の活性化、社会的地位の向上に繋がるものと考えられる。

⑧情報開示の必要性

上記の通り、消費者保護の観点だけでなく、現区分所有者、管理組合、管理会社等マンション管理に係る者に対して、マンション管理に係る基本的情報、客観情報及び等級評価を取引段階だけでなく、解りやすく情報開示を行うことは大きな意義を有するものと思われる。



### 3. 管理に係る情報及び評価の基準

#### (1) 管理に係る情報の整理

今回、本研究会が取りまとめたマンション管理に係る情報及び評価の基準は、別添の通りである。

マンション管理に係る情報は非常に多岐に亘っているが、「2. 管理情報の開示の必要性」に記載の通り、各々重複はあるものの項目総数は、約146項目にのぼるが、当面はその項目を最大限のものとして情報開示をすることが適切であると考ええる。先に述べた通り建築年次、総戸数等の基礎的な情報を一般情報と整理し、専有部分におけるペット飼育の可否、修繕積立金の積立方式等、人により評価が変わるものを客観情報として整理した。その上で、管理に係る情報のうち管理費等の滞納等重要な項目であり、且つ、数値評価が可能な項目を設定し、その合計点を基に等級評価することとした。

#### ①項目の設定の考え方

等級評価に係る項目は、前に述べた通り数値評価が可能なものとしていることは当然であるが、定期点検の実施や管理規約の準拠等、現時点はマイナス評価であっても将来に向かって改善可能なものとしている。これによって、現状の全体評価が低いマンションでも、今後の努力によって評価向上が可能となると考えて設定をしている。

#### ②項目別配点の考え方

管理組合体制関係、管理組合収支関係等の各項目毎の配点は、ソフト、ハードのマンション管理全体における重要性に応じて行っている。その結果、日常修繕、大規模修繕等のハードの管理や滞納徴収等のソフトの管理を実施する上で致命的に重要となる管理組合収支関係が最も高い配点がなされており、管理組合体制と合わせて60%を占める割合となっている。合わせて、滞納徴収状況は、管理組合のガバナンスの程度が図れるものとして個別に高い評点が与えられている。

#### ③耐震性の評価の考え方

建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、「耐震改修促進法」という。）においては、既存不適格建築物であっても耐震診断、耐震改修の努力義務が定められており、耐震性不足について明確な評価、例えばマイナスの評点を与えるべき、といった意見もあったが、結果的には耐震診断未実施について0点とし、マイナス評価にしていない。これは、そもそも旧耐震マンションで、仮に建築基準法では「不適格建築物」と扱われる物件であったとしても、

法定点検未実施のような「違反建築物」ではないこと、購入者にとっては一般情報で建築年が開示されており容易に確認できること、市場においては旧耐震であることを前提とした価格評価された上で現実取引が行われていること、等の理由による。

## (2) 今後の活用の留意点

### ① 専門家の活用

管理情報を評価し公開する際においては、評価は管理組合が自主的に行った場合でも、専門家による補助が必要となる。

情報の「確からしさ」を担保するためにも、マンション管理士や管理業務主任者などマンション管理に知見を有する国家資格者で、尚且つ本登録事務に特化した専門的な講習を修了した者が、補助者としてその役目を担うことが適当と考える。

管理情報の更新は、毎年度最低1回は定期総会の開催後に行うことで、直近の管理状況を反映した情報を登録・更新することが適切である。

なお、修繕積立金の増額等、より良い管理を目指した変更がなされた場合の更新等は、当然その都度反映されることが適切であると考ええる。

### ② 定期的な見直し

登録情報は、各自治体の届出制度の広がり、マンション管理サービスの変化などが想定されるため、周辺環境の変化に合わせて当然に変更する必要がある。当研究会に参加した団体が共同して適宜・適切に見直しをする必要がある。概ね、5年を目安に評価基準や内容の見直し時期を設けることが適当と考える。

### ③ 活用のための課題

既に特に秀でた優良な管理を行っているマンションでは問題は少ないが、大勢を占めるマンションの管理の質を上げること、下げないことが特に必要である。

多くの管理組合が情報を公開するための仕組み、公開に対する抵抗感を軽減する仕組み、下位に評価されると考えられる管理組合でも公開が進む仕組みの構築が必要と考える。

このため、民間団体・管理組合の団体による自主的な取り組みが必要であると考ええる。

#### 4. 管理の適切性が市場で評価される仕組みの提案

##### (1) マンション管理に係る法制度の現状

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）の内容は主に・管理組合によるマンション管理の適正化の確保・マンション管理士制度の創設・マンション管理業の適正化・マンション管理適正化推進センターの指定・設計図書等の交付義務付け等である。

第4条において、管理組合は、国が定めたマンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めること、区分所有者等はマンションの管理に関し管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めることとされている。

##### (2) 大きな情勢の変化

マンション管理の現状においては、第一に、築年数が古いマンションほど賃貸住戸の割合、空室住戸の発生割合が高くなる傾向（平成30年度マンション総合調査）にあり、加えていわゆるタワーマンション等マンション管理そのものの高度化等の理由も加え、管理組合役員のなり手不足や、管理組合総会の不参加等の無関心、管理費等の滞納等の義務違反が進行している。第二に、前述の2つの高齢化の進展による管理組合財政の窮乏化という、マンション管理に係る大きな問題が進行している。この問題の解決に当たっては、マンション管理会社やマンション管理士等の資格者が大きな役割を果たすのは当然であるものの、管理組合と区分所有者の役割が重要である。

##### (3) 業界団体の自主的取組みによる提案

マンションの売買において広く浸透させ活用を進めるため、流通業界、管理業界、管理組合団体等の相互の連携により、不動産の表示に関する公正競争規約に等級評価を表示することを規定することが考えられる。規約に規定されることにより、特に流通団体等では、物件の広告媒体やポータルサイト等に表示することが規定されるので、統一の評価基準が採用され、それが公開されることが想定される。

管理情報を集約したデータベースにて、その中の公開情報を閲覧することによって、詳細が確認できるような仕組みが構築されることが望ましい。

このような仕組みは、購入予定者を含めて広く、早い段階から物件の情報を入手することが可能となり、統一の評価基準が採用・普及・統一の評価基準に基づく情報生成、蓄積、そして情報開示がされることが実現されれば、物件購入者の物件選びにおいて、管理の情報として非常に役立つと同時に、評価の内容が解りやすく公開されることにより、売買の現場において、市場

原理が作用し取引価格に反映されることが期待できる。

#### (4) 行政の関与

現在、東京都をはじめ複数の地方公共団体において、マンション管理に行政が関与する仕組みづくりやその検討が行われており、こうした取り組みが今後拡大していくことが期待される。

## 5. 管理の適正化の誘導のための提案

### (1) 新たな懸念材料

#### ①ストック活用型市場への転換

- ・既存物件の流通シェアの拡大
- ・新築物件の販売価格の高止まり

#### ②居住者特性

- ・永住志向の高まり
- ・2つの老い（居住者・建物の高齢化）

#### ③管理組合の財政健全化

- ・修繕積立金等の不足
- ・築年数が新しいほど段階増額方式の採用割合が高い

上記の背景から、管理組合が建物・設備の適切な維持管理を行っていく上で、管理組合の運営を向上させていく必要があることが考えられる。

このことは、管理組合及び区分所有者の適正な資金の投下、積立への動機付けになり、マンション居住者の居住レベル、生活レベルの維持・向上の実現や、拡大する大規模災害のリスクにも対応できる良好な社会的資産の形成に繋がるのではないかと考える。また、流通の場面においても、管理の質が評価され、中古価格に反映していくことに繋がるものとする。

ひいては、分譲マンションにおける計画修繕の延期や未実施に象徴されるマンションの陳腐化、スラム化及び外部不経済（地域的な不経済）化の抑止となるものと想定される。

そのための対策として、以下のものが考えられる。

### (2) 金融による対策手段の提案

適正な管理が行われているマンションは、引き続き良好なストック形成が期待できることから、修繕工事に対する借入実施時の金利優遇や償還期間の延長などによる優遇措置が考えられる。

また、適正な管理が行われているマンションは、管理ができていないマンションに比べて、将来のリスクが確実に少なく見積もれる。保険会社は、評価結果を参照して、損害保険の引受にあたり、優良な管理が行われているマンションに対し保険料の割引などへ展開することも考えられる。

このことは、管理の質が高いレベルで維持継続されることが期待されるほか、長期的な視野で見ると、管理組合資金面の体力が增強され、財政の健全化、適切な修繕の実施など良好なストック形成に資する有効なスパイラルを誘導する手段の一つになるのではないかと考える。

## 6. 国の動き

### (1) 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会の設置

今後、高経年マンションの増加が急速に進む中、建物・設備の老朽化、管理組合の担い手不足、建替え後の合意形成の困難さ等の課題が生じることが見込まれることから、マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方の検討が必要とされ、令和元年9月に上記、マンション政策小委員会が設置され、マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた新たな施策の方向性について、令和2年2月に「とりまとめ」が公表された。

### (2) 同小委員会の「とりまとめ」より

同小委員会の「とりまとめ」の「3. マンションを取り巻く現状と課題」(1) ③において、『既存流通量の増加、管理情報に関する情報不足』として、『(前略) マンションを新たに購入して居住する者にとっては、当該マンションの管理が適正になされているか、今後適正に管理されていくかは重要な情報であるにもかかわらず、管理組合の活動状況や長期修繕計画の内容は外観等から判断することはできず、マンションの管理状況等を把握できないままに購入している場合もあるのが現状であり、既存マンションの管理状況等に対する情報ニーズが高まっている。』と記載されている。

また、「4. 当面取り組むべき施策の方向性」(1) ①において、『行政の役割の強化』として、『国は、管理組合による管理の適正化の指針を示しつつ、国及び地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進に関する方針を明確化し、その役割を強化すべきである。また、国は、管理が適正に行われていないマンションに対する地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるとともに、地方公共団体によるマンションの実態の把握や管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援を行うべきである。』と記載され、続く ②『管理の適切性の評価・適切な修繕の促進』において、『(前略) 適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要である。なお、既に一部の地方公共団体や業界団体において、マンションの適正な管理を評価・認定する制度の導入やその検討が行われているところ、その普及は一部に留まっていることから引き続き行政と業界団体等との連携を図ること、適正な管理を行うマンションに対するインセンティブ付与について検討することが重要である。』と記載されている。また、『(前略) 適正な管理を行うマンションが評価される仕組みにおいては、管理組合及び売主となる区分所有者による情報開示のあり方にも配慮しつつ、マンションを購入しようとする者が、当該マンシ

ョンが適正な管理がなされているマンションであるか否かをあらかじめ確認できるように周知・公開することにより、適正な管理をされているマンションが選好されることを通じてマンションの資産価値が適正に評価され、区分所有者の積極的なマンション管理への参加が促進されるものとするのが望ましい。』と記載されている。

### (3) マンション管理適正化法の一部改正案

本年2月28日、上記「とりまとめ」を踏まえ、マンション管理適正化法の一部改正案を含む「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」（以下、「本改正案」という。）が閣議決定され、国会へ提出された。

本改正案において、国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を定めなければならないものとする、と規定され、その内容として、①マンション管理の適正化の推進に関する基本的な事項、②マンション管理の適正化に関する目標の設定に関する事項、③管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針などを定めることとなっている。また、地方公共団体は、基本方針に基づき当該地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を作成することができるものとする規定されている。なお、これによりマンション管理適正化推進計画を定めた地方公共団体の長に対し、管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、マンションの管理に関する計画を作成し、認定を申請することができ、地方公共団体の長はこれを認定することができる規定されている。

## 7. まとめ

- (1) マンション・マンション管理を巡る状況は、前述の通り、非常に厳しい現状にあり、今後、一層厳しい状況になることが想定される。1. に述べた通り、今回当研究会が発足したのは、こうした状況を改善していくことが待ったなしの課題であると認識したことによる。
- (2) 今回、マンション管理に係る情報について取引段階の出来るだけ早期の、可能であれば常時且つ解りやすい開示の必要性について確認した。合わせて、マンション管理に係る評価基準について共通の物差しを提示するに至った。今後は、それぞれの業務の遂行に当たって、今回の成果を踏まえて、より一層適正なマンション管理の実現に向かって努力が求められる。
- (3) マンション管理について誰よりも多くの努力が求められるのは、各区分所有者及び管理組合自身であることは論を待たない。高齢化、空き家の増加等の状況の下、管理に問題があるマンションを、建替えや敷地売却によって解決することは、その合意形成の難しさを合わせて考えると困難なものと考えられる。コンパクトシティーの要請を踏まえた時、都市部において戸建住宅に回帰することはおよそ現実的でない。ハード・ソフトを合わせた「長寿命化」が求められる所以である。都市部においては、集まって住む「集合住宅」は、元々土地利用の観点から合理的であり、また、マンションは管理コストが低額で済むなど本来的に合理的・効率的な住まい方である。しかしながら、それは「適切な」管理が行われていることが大前提である。各区分所有者及び管理組合におかれては、マンション居住が将来に向かって持続可能なものとなるよう、今回の成果を踏まえて、より良い管理の実現に向かって日々努力されることが期待される。
- (4) 以上、マンションの管理組合・区分所有者等及びマンション管理に関わる業界団体全体で、今回の研究会の成果を一助として、より一層適正なマンション管理の実現に向けて努力されることを期待して、本報告書の取りまとめとしたい。



○添付資料

- ・資料1 管理状態 評価項目資料  
(一般情報・客観情報・等級評価・重要事項調査報告書)
- ・資料2 管理状態 評価項目資料  
(等級評価)
- ・資料2-2 長期修繕計画と修繕積立金会計収支の考え方

## 管理状態 評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて  
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

項番	項目	登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時
		更新頻度 不変 一年1回●	① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)
1	1 マンション名称				1 マンション名称
2	物件名称	—	〇〇マンション		● 物件名称
3	総戸数	—	〇〇〇戸		● 総戸数
4	総棟数	—	〇棟		● 総棟数
5	対象棟の戸数	—	〇〇戸		● 対象棟の戸数
6	物件所在地	—	東京都港区〇〇〇		● 物件所在地
7	対象住戸の住戸番号				● 対象住戸の住戸番号
8	地上階数	—	地上〇階、地下〇階		
9	土地の権利(所有権、借地権)	—	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権		
10	敷地面積	—	〇〇〇〇㎡		
11	延べ床面積	—	〇〇〇〇㎡		
12	建物構造形式	—	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート(RC)造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造 <input type="checkbox"/> 鉄骨(S)造 <input type="checkbox"/> その他( )		
13	分譲会社	—	〇〇不動産株式会社		
14	建設会社	—	〇〇建設株式会社		
15	建物用途(住居、店舗等複合)	—	<input checked="" type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 住居+店舗・事務所複合		
16	賃貸住戸数				
17	空き住戸数				
18	2 管理体制関係				2 管理体制関係
19	管理組合名称				● 管理組合名称
20	管理組合組織(管理組合、団地管理組合)				● 管理組合組織(管理組合、団地管理組合)
20'	管理者等の設置	—		【別紙】管理等級評価シートに記載	
21	管理組合役員数(理事総数及び監事総数)				● 管理組合役員数(理事総数及び監事総数)
22	管理組合役員の選任方法(立候補、輪番制、その他の別)				● 管理組合役員の選任方法(立候補、輪番制、その他の別)
23	通常総会の開催月と決算月	—		【別紙】管理等級評価シートに記載	● 通常総会の開催月と決算月
24	総会議事録の有無	●		【別紙】管理等級評価シートに記載	
25	理事会活動状況(年間の開催回数)				● 理事会活動状況(年間の開催回数)
26	管理規約原本(発効年月) 現に有効な規約(変更年月)	●	管理規約原本(発効年月) 現に有効な規約(変更年月)	【別紙】管理等級評価シートに記載 →標準版規約に準拠した整備状況	● 管理規約原本(発効年月) 現に有効な規約(変更年月)
27	共用部分に付保している損害保険の種類 (火災保険、店舗総合保険、地震保険、個人賠償責任補償特約、 施設賠償責任補償特約、その他)	●	損害保険の付保 管理組合で加入している保険の種類を選択して開示 <input type="checkbox"/> 火災保険(マンション総合保険) <input type="checkbox"/> 店舗総合保険 <input type="checkbox"/> 地震保険 <input type="checkbox"/> 個人賠償責任補償特約 <input type="checkbox"/> 施設賠償責任補償特約 <input type="checkbox"/> その他( )		● 共用部分に付保している損害保険の種類 (火災保険、店舗総合保険、地震保険、個人賠償責任補償特約、 施設賠償責任補償特約、その他)
28	保険事故の発生状況	●	配管からの漏水が直近1年(前期事業年度中)保険事故扱い件数 事故発生件数により表示(大手損保会社の発生率を参考) 総戸数に対して <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> 0%超~2% <input type="checkbox"/> 2%超~7% <input type="checkbox"/> 7%超~14% <input type="checkbox"/> 14%超 <input type="checkbox"/> 不明(集計できていない)・未届け		
29	使用細則等の有無 (駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リ フォーム細則、その他)				● 使用細則等の有無 (駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リ フォーム細則、その他)

## 管理状態 評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて  
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

項番	項目	登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時
		更新頻度 不変 一年1回●	① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)
30	区分所有者名簿				
31	居住者等名簿				
32	3 共用部分関係				3 共用部分関係
33	(1)基本事項				(1)基本事項
34	建築年次(竣工年月)	-	建築年次(竣工年月)		● 建築年次(竣工年月)
35	共用部分に関する規約等の定め				共用部分に関する規約等の定め
36	・共用部分の範囲の定め(規定している規約条項、別表名)				● ・共用部分の範囲の定め(規定している規約条項、別表名)
37	・共用部分の持分の定め(規定している規約条項、別表名)				● ・共用部分の持分の定め(規定している規約条項、別表名)
38	専用使用に関する規約等の定め(規定している規約条項、使用細則条項、別表名)				● 専用使用に関する規約等の定め(規定している規約条項、使用細則条項、別表名)
39	共用施設(内容等)	-	物件により様々であるため自由記載とする。 (例:集会所、ゲストルーム、キッチンスタジオ、来客用駐車場)		
40	建物設備管理業務の有無(法定点検)	●			【別紙】管理等級評価シートに記載
41	建物の外観・エントランス				
42	省エネルギー性能	-	<input checked="" type="checkbox"/> 次世代省エネルギー基準適合(長期優良住宅相当) <input type="checkbox"/> 次世代省エネルギー基準適用以外		
43	セキュリティ設備				
44	給水設備(給水方式等)				
45	(2)駐車場				(2)駐車場
46	駐車場区画数				● 駐車場区画数
47	・敷地内台数(内訳:平面自走式台数、機械式台数)				● ・敷地内台数(内訳:平面自走式台数、機械式台数)
48	・敷地外台数(内訳:平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数)				● ・敷地外台数(内訳:平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数)
49	駐車場使用資格 (賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)				● 駐車場使用資格 (賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)
50	駐車場権利承継可否 (駐車場使用の権利が専有部分と一体として承継することの可否)				● 駐車場権利承継可否 (駐車場使用の権利が専有部分と一体として承継することの可否)
51	車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名)				● 車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名)
52	空き区画の有無				● 空き区画の有無
53	空き区画の待機者数				● 空き区画の待機者数
54	空き区画補充方法(抽選、先着順、その他の別)				● 空き区画補充方法(抽選、先着順、その他の別)
55	駐車場使用料				● 駐車場使用料
56	(3)自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場				(3)自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場
57	区画数(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)				● 区画数(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)
58	空き区画の有無(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)				● 空き区画の有無(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)
59	使用料の有無(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)				● 使用料の有無(自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎)
60	4 売主たる組合員が負担する管理費等関係 (以下の項目毎に金額を記載(滞納がある場合は滞納額も併せて記載))				4 売主たる組合員が負担する管理費等関係 (以下の項目毎に金額を記載(滞納がある場合は滞納額も併せて記載))
61	管理費				● 管理費
62	修繕積立金				● 修繕積立金
63	修繕一時金⇒修繕積立基金および一時負担金を指す				● 修繕一時金⇒修繕積立基金および一時負担金を指す
64	駐車場使用料				● 駐車場使用料
65	自転車置場使用料				● 自転車置場使用料

## 管理状態 評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて  
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

項番	項目 ※桃色のセルは「管理に係る重要事項調査報告書」 に掲載されていない項目	更新頻度 不変 一 年1回●	登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時
			① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
66	バイク置場使用料					● バイク置場使用料
67	ミニバイク置場使用料					● ミニバイク置場使用料
68	専用庭使用料					● 専用庭使用料
69	ルーフバルコニー使用料					● ルーフバルコニー使用料
70	トランクルーム使用料					● トランクルーム使用料
71	組合費(自治会費・不在所有者負担金、役員免除金など)					● 組合費(自治会費・不在所有者負担金、役員免除金など)
72	戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料					● 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
73	その他					● その他
74	管理費等の滞納額と遅延損害金の有無とその額					● 管理費等の滞納額と遅延損害金の有無とその額
75	管理費等の支払方法 (翌月分(又は当月分)を当月〇日に支払い)					● 管理費等の支払方法 (翌月分(又は当月分)を当月〇日に支払い)
76	管理費等支払手続き (口座振替、自動送金、振込、集金代行会社委託の別)					● 管理費等支払手続き (口座振替、自動送金、振込、集金代行会社委託の別)
77	5 管理組合収支関係					5 管理組合収支関係
78	(1)収支及び予算の状況(以下の項目について直近の収支報告(確定額)を記載し、◎については当年度の収支予算(予算額)も併せて記載)					
79	◎管理費会計収入総額	●				● ◎管理費会計収入総額
80	◎管理費会計支出総額	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● ◎管理費会計支出総額
81	◎管理費会計繰越額	●				● ◎管理費会計繰越額
82	管理費会計資産総額					● 管理費会計資産総額
83	管理費会計負債総額					● 管理費会計負債総額
84	◎修繕積立金会計収入総額	●				● ◎修繕積立金会計収入総額
85	◎修繕積立金会計支出総額	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● ◎修繕積立金会計支出総額
86	◎修繕積立金会計繰越額	●				● ◎修繕積立金会計繰越額
87	修繕積立金会計資産総額					● 修繕積立金会計資産総額
88	修繕積立金会計負債総額					● 修繕積立金会計負債総額
89	(2)管理費等滞納及び借入の状況					(2)管理費等滞納及び借入の状況
90	管理費滞納額	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 管理費滞納額
91	修繕積立金滞納額	●				● 修繕積立金滞納額
92	借入金残高	●		□借入金額の残額(〇〇〇〇〇円) □返済期間および完済年月(〇年〇月)		● 借入金残高
93	(3)管理費等の変更予定等(以下について、変更予定有(令和 年 月 月)から、変更予定無、検討中の別を記載)					(3)管理費等の変更予定等
94	管理費					● 管理費
95	修繕積立金					● 修繕積立金
96	修繕一時金					● 修繕一時金
97	駐車場使用料					● 駐車場使用料
98	自転車置場使用料					● 自転車置場使用料
99	バイク置場使用料					● バイク置場使用料
100	ミニバイク置場使用料					● ミニバイク置場使用料
101	専用庭使用料					● 専用庭使用料
102	ルーフバルコニー使用料					● ルーフバルコニー使用料

## 管理状態 評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて  
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

		登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時	
項番	項目	更新頻度 不変 一 年1回●	① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
103	トランクルーム使用料	●				● トランクルーム使用料
104	組合費	●				● 組合費
105	戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	●				● 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
106	その他( )	●				● その他
107	(4)修繕積立金に関する規約等の定め (規定している規約等の条項、別表名)	●				● (4)修繕積立金に関する規約等の定め (規定している規約等の条項、別表名)
108	(5)特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約条項、別表名)	●				● (5)特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約条項、別表名)
109	6 専有部分使用規制関係					6 専有部分使用規制関係
110	専有部分用途 「住宅専用(住宅宿泊事業は可)」、「住宅専用(住宅宿泊事業は不可)」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)	●		詳細は、管理規約から参照 <input type="checkbox"/> 住宅専用(住宅宿泊事業は可) <input type="checkbox"/> 家主居住型に限り可 <input type="checkbox"/> 家主同居型に限り可 <input type="checkbox"/> 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) <input type="checkbox"/> 住宅以外も可 管理規約 参照条項 第〇条		● 専有部分用途 「住宅専用(住宅宿泊事業は可)」、「住宅専用(住宅宿泊事業は不可)」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)
111	専有部分使用規制関係					専有部分使用規制関係
112	・ ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 ペットの飼育制限 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 使用細則 参照条項 第〇条		● ・ ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)
113	・ 専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 専有部分内工事の制限 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 使用細則 参照条項 第〇条		● ・ 専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)
114	・ 楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 楽器等音に関する制限 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 使用細則 参照条項 第〇条		● ・ 楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項)
115	マンション全体の契約等による規制					マンション全体の契約等による規制
116	・ 一括受電方式の導入の有無(契約先及び契約期間)	●		一括受電方式の導入 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 導入有の場合(契約先: ○○電力株式会社) (契約期間: ○年○月~○年○月) 留意事項:		● ・ 一括受電方式の導入の有無(契約先及び契約期間)
117	7 大規模修繕計画関係					7 大規模修繕計画関係
118	長期修繕計画書の有無(有、無、検討中の別)	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 長期修繕計画書の有無(有、無、検討中の別)
119	共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))
120	大規模修繕工事実施予定の有無 (有(実施予定時期、工事概要)、無、検討中の別を記載)	●		大規模修繕工事実施予定(屋根、外壁、内壁、バルコニー、鉄部、給排水設備等の工事予定) 長期修繕計画上( 年度予定 ) 実施予定時期 ( 年度予定 ・ 未定 ) ※大規模修繕対象部位等 屋根、外壁、内壁、バルコニー、鉄部、給水管設備、排水管設備、電気幹線設備、ガス配管設備、エレベーター設備、その他 ※重要事項説明ガイドラインに追加して工事名称を記載		● 大規模修繕工事実施予定の有無 (有(実施予定時期、工事概要)、無、検討中の別を記載)
121	長期修繕計画上の積立方式(均等、段階増額の別、一時金の有無)	●		<input type="checkbox"/> 均等積立方式 <input type="checkbox"/> 段階増額積立方式 <input type="checkbox"/> 一時金徴収あり <input type="checkbox"/> 一時金徴収なし ※均等積立方式とは、計画書作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額を均等となるように設定する方式		

## 管理状態 評価項目資料

重要事項調査報告書で総括されて  
書面交付

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

項番	項目	更新頻度 不変 一年1回●	登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時
			① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	
122	8 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況					8 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況
123	確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時の物)の有無					● 確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時の物)の有無
124	検査済証(新築時の物)の有無					● 検査済証(新築時の物)の有無
125	増改築を行った物件である場合 ・確認の申請書および添付図書並びに確認済証 (増改築時の物)の有無					● 増改築を行った物件である場合 ・確認の申請書および添付図書並びに確認済証 (増改築時の物)の有無
126	検査済証(増改築時の物)の有無					● 検査済証(増改築時の物)の有無
127	既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合 ・建設住宅性能評価書の有無					● 既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合 ・建設住宅性能評価書の有無
128	建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合 ・定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)の有無					● 建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合 ・定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)の有無
129	昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合 ・新耐震基準等に適合していることを証する書類の有無⇒No.134					● 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合 ・新耐震基準等に適合していることを証する書類の有無⇒No.134
130	9 アスベスト使用調査の内容					9 アスベスト使用調査の内容
131	調査の実施・結果の記録の有無	●		アスベスト使用の有無及び調査実施の有無 □対象外 □アスベスト使用調査実施済 a.結果、アスベスト使用なし b.結果、アスベスト使用しているが改修済 c.結果、アスベスト使用しているが改修計画を立てた d.結果、アスベスト使用しているが改修計画もない □アスベスト使用調査未実施		● 調査の実施・結果の記録の有無
132	調査実施日					● 調査実施日
133	調査機関名					● 調査機関名
134	調査内容					● 調査内容
135	調査結果					● 調査結果
136	10 耐震診断の内容					10 耐震診断の内容
137	耐震診断の有無	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 耐震診断の有無
138	耐震診断の内容					● 耐震診断の内容
139	11 管理形態					11 管理形態
140	マンション管理業者名	●	〇〇管理株式会社 (現行管理会社の管理受託の開始時期)			● マンション管理業者名
141	協会会員であるかの別	●	□ マンション管理業協会会員 □非会員			
142	業登録番号	●	業登録番号			● 業登録番号
143	主たる事務所の所在地	●	東京都千代田区〇〇〇			● 主たる事務所の所在地
144	委託(受託)形態 (自主管理、管理会社委託(全部、一部)、第三者管理の別)	●		□自主管理 □管理会社委託(□全部、□一部) □第三者管理 (管理者:□管理会社・□管理会社以外の者)		● 委託(受託)形態 (自主管理、管理会社委託(全部、一部)、第三者管理の別)
144'	専門的知識を有する者の活用 (標準規約第34条) ※管理組合が管理会社以外の専門的知識を有する者との継続的 な契約関係を行っているか	●		□マンション管理士 □弁護士 □司法書士 □建築士 □行政書士 □公認会計士・税理士 □マンションリフォームマネージャー □その他( )		
145	12 管理事務所関係					12 管理事務所関係
146	管理員勤務日					● 管理員勤務日
147	管理員勤務時間					● 管理員勤務時間

管理状態 評価項目資料

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

重要事項調査報告書で総括されて  
書面交付

項番	項目	更新頻度 不変 一年1回●	登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時
			① 一般情報 (マンションの基礎的情報)	② 客観情報 (人により評価が変わるもの)	③ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (現行ガイドラインの項目と同じ)
148	管理事務所の電話番号	●				● 管理事務所の電話番号
149	本物件担当事業所名	●				● 本物件担当事業所名
150	本物件担当事業所電話番号	●				● 本物件担当事業所電話番号
151	本物件担当者氏名	●				● 本物件担当者氏名
152	管理組合郵便受け	●				
153	13 コミュニティ関係	●				13 コミュニティ関係
154	自治会・町内会等の有無	●				● 自治会・町内会等の有無(有の場合は概要等)
155	サークル・イベント活動の有無	●				● サークル・イベント活動の有無(有の場合は概要等)
156	14 備考	●				14 備考
157	○ テレビ共聴	●				● ○ テレビ共聴
158	○ インターネットサービス	●				● ○ インターネットサービス
159	○ 共用部分における重大事故・事件	●				● ○ 共用部分における重大事故・事件
160	○ 鍵預かりサービス	●				● ○ 鍵預かりサービス
161	○ 設計図書等保管	●				● ○ 設計図書等保管
162	○ その他	●				○ その他
163	専有部向けサービス	●		専有部向けサービスの有無 □有 □無 専有部サービスの例としては、住まいのトラブル駆けつけサービスやハウスクリーニング、家事代行サービス等の提供・紹介		● 専有部サービス
163'	緊急対応	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
164	ゴミ出しに関する情報	●				● ゴミ出しに関する情報
165	自治体等が実施する耐震・防犯等優良認定していること	●				● 自治体等が実施する耐震・防犯等優良認定していること
166	緊急連絡用掲示	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
167	防災用品の備蓄	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
168	消防訓練の実施状況	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
169	災害時の要援護者名簿の有無	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
170	防災対策	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	

【参考】協会内検討委員会の委員から出たその他意見

171	建物外観写真					
172	建物共用部分(エントランス、集会室、ゲストルーム、ごみ置場等)写真					
173	理事会からのマンションPRコメント					
174	物件所在地マップ(Google Map等へのリンク)					
175	最寄り駅					
176	本物件担当事務所営業時間					
177	管理組合収益事業の有無(有の場合は、概要等)					

## 管理状態 評価項目資料(等級評価)

更新の時期については、年1回(総会最終後)とし、項目に変更がある場合は、都度修正することも可とする(任意)

K列の評価欄より該当するランク(○～×、非公開) (グレーセルは選択不可)すると自動計算されます

項番	項目	管理評価項目 主要5項目	等級評価 ※管理状況にランク付けするもの						非公開 最低点 -3	評価	評価 ポイント	合計 ポイント	ポイント 獲得率
				◎	○	▲	×						
20'	管理者等の設置	1.管理体制関係	管理規約において管理者等に関する規定の有無 □○:管理者等に関する規定がある □×:管理者等に関する規定がない、又は管理規約がないため確認できない	-	1	-	-5	-8	○	1	9	45.00	
23	通常総会の開催	1.管理体制関係	□○:定期開催(年1回) □×:未開催又は不明	-	4	-	-5	-8	○	4			
24	総会議事録	1.管理体制関係	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	-8	○	4			
26'	規約原本・現に有効な規約	1.管理体制関係	□○: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。 □×:上記に該当しない  ※規約原本:標準管理規約第72条 区分所有者全員が記名押印(電子署名を含む)した規約を1通作成し、これを規約原本とする ※コメント(要約) (1)マンション分譲で、合意書へ全員の記名押印する (2)マンション分譲時に1住戸ごとに承認書を作成する (3)規約が無かったマンションにおいて総会で決議し、全員の同意書面または当該総会議事録作成する ※改正があるとき: 理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する	-	3	-	0	-3	×	0			
26	標準管理規約への準拠状況 (主要な項目)	1.管理体制関係	主要な改正点(a~h)について、標準管理規約に準拠した規定への整備状況 □◎:a~hすべて準拠 □○:5~7項目準拠 □▲:1~4項目準拠 □×:準拠なし H28.3改正項目 a. 役員欠格条件(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以前の改正内容 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)  ※他項目として評価する内容 ・管理方式・外部専門家の活用→客観情報(Na.144) ・民泊の可否(専有部の用途)→客観情報(Na.110) ・長期修繕計画の作成→等級評価(Na.118)	8	6	3	0	-3	×	0			
79~81	管理費会計収支 ◎管理費会計収入総額 ◎管理費会計支出総額 ◎管理費会計繰越額 ◎管理費会計資産総額 ◎管理費会計負債総額 ◎管理費値上げ	2.管理組合収支関係	前年度決算における管理費収支の繰越剰余金の有無を確認 □○:繰越剰余金がある □×:繰越剰余金はあるが、修繕積立金会計から資金を仮受けている □×:繰越剰余金がない	-	10	-	-10	-13	○	10	19	67.86	
84~96	修繕積立金会計収支 ◎修繕積立金会計収入総額 ◎修繕積立金会計支出総額 ◎修繕積立金会計繰越額 ◎修繕積立金会計資産総額 ◎修繕積立金会計負債総額 ◎修繕積立金値上げ ◎修繕一時金	2.管理組合収支関係	修繕積立金の資金計画の設定、戸当たり平均の状況をフロー図に従って確認 □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 □9p: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  ※長期修繕計画書は、総会決議(新築物件の場合は全員合意の承諾書等)があること ※長期修繕計画書は、国土省の長期修繕計画作成ガイドラインと同等のものであること ※均等積立方式とは、作成時に計画された修繕工事費の累計額を計画期間中均等に積立てる方式 ※段階増額積立方式とは、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式 ※修繕積立金額には、駐車場使用料等からの繰入額を含む(以上、ガイドライン参照)	フロー図の該当する選択肢 ポイントを加算して直接入力					-3	○			0
90	管理費滞納額 修繕積立金滞納額	2.管理組合収支関係	【戸数】決算時点における3か月以上の滞納発生状況を確認 計算式(3か月以上の滞納住戸)/(全住戸数) □○:滞納住戸数 0~3%未満 □▲:滞納住戸数 3~10%未満 □×:滞納住戸数 10%以上  【期間】滞納住戸における滞納期間及びその対応を確認 □◎:0~6か月未満 □○:6か月以上で且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か月以上で且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か月以上で且つ法的手続き等の対応について検討していない  ※複数滞納住戸がある場合は、一番状況が悪いもので評価する ※「マンション管理標準指針」における「望ましい対応」を参照した	6	3	0	-6	-9	○	3			
91		2.管理組合収支関係	【滞納率】管理費会計における決算月の総請求額(当月請求額+過去の未収分を含めた請求額の合計)に対する滞納金額の割合 計算式(管理費会計の滞納総額)/(管理費会計の総請求額(当月請求額+当月以前分の未収請求分)) □○:滞納率 0~10%未満 □▲:滞納率 10~20%未満 □×:滞納率 20%以上	-	6	0	-6	-9	○	6			
40	建物設備管理業務(法定点検)	3.建築・設備	【建築基準法】 ㉞ 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	-8	○	0			
			㉟ 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	-8	○	0			
			㊱ 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	-8	○	0			
			【水道法】 ㊲ 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	-8	○	0			
			㊳ 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	-8	○	0			
			㊴ 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	-8	○	0			



## 管理状態 評価項目資料(等級評価)

更新の時期については、年1回(総会最終後)とし、項目に変更がある場合は、都度修正することも可とする(任意)

K列の評価欄より該当するランク(◎~×、非公開) (グレーセルは選択不可) すると自動計算されます

項番	項目	管理評価項目 主要5項目	等級評価 ※管理状況にランク付けするもの	◎	○	▲	×	非公開 最低点 -3	評価	評価 ポイント	合計 ポイント	ポイント 獲得率
			【浄化槽法】 ④ 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 【消防法】 ② 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 【電気事業法】 ⑦ 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	-8	○	0	10	50.0
118	長期修繕計画書の有無 (有、無、検討中の別)	3.建築・設備	長期修繕計画の作成、更新 □○:計画書あり且つ計画期間25年以上、修繕項目19項目(※1)→見直し期間7年以内(※2) □▲:計画書あり、その他項目は○を満たさない □×:なし(該当なし) ※1「長期修繕計画標準書式・作成ガイドライン活用の手引き」(平成20年7月 監修:国土交通省、発行:(財)マンション管理センター)において示された「推奨修繕工事項目」19項目を標準として定めていること。【19項目とは、仮設工事、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具・金物等、共用内等、給水設備、排水設備、ガス設備、空調・換気設備、電灯設備等、情報・通信設備、消防用設備、昇降機設備、立体駐車場設備、外構・附属設備、調査・診断、設計、工事監理等費用、長期修繕計画作成費用であり、その中で対象物件に該当しないものは除く】 ※2「5年程度ごとの見直し」を標準的な対応としているが、総会決議を条件としていることから、それまでの所要期間を配慮して本評価では、「7年以内」としている。 ※3 長期修繕計画書は、総会決議(新築物件の場合は全員合意の承諾書等)があること ※4 建て替えや再建計画等があるマンションは、作成期間25年の計画でない合理的理由がある場合の特記事項を設ける	-	10	5	-5	-8	▲	5		
119	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))	3.建築・設備	直近5年間の修繕履歴を確認 1. 修繕実績がある場合 修繕履歴(時期・箇所・費用・施工者等の記載)の有無 □◎:有で該当工事の竣工図書等も保管できている □○:有で該当工事の竣工図書等は保管できていない □×:無 2. 修繕実績がない場合 □◎:直近5年間に於いて修繕積立金会計からの支出がない ※修繕実績の有無については、修繕積立金会計からの修繕積立金取り崩しの有無で判断 ※竣工図書等は、工事仕様書、工事報告書、工事記録写真、見積書など工事内容が分かるもの	10	5	2	0	-3	○	5		
137	耐震性(耐震診断の実施)	4.耐震診断関係	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の有無(耐震基準適合証明書等の取得の有無で判断) □耐震診断実施済 a.◎:結果、耐震性に問題なし b.◎:結果、耐震性に問題あるが改修済 c.○:結果、耐震性に問題あるが改修予定(総会決議) d.▲:結果、耐震性に問題あるが改修予定無(総会未決議) □×:耐震診断未実施 □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:◎	10	5	2	0	-3	▲	2	2	20
163	緊急対応	5.生活関連	設備等の警報発報による緊急対応の有無 □○: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 ※ホームセキュリティとは、各専有部分の火災警報、非常通報警報、侵入警戒等の警備信号受信時に関係機関に連絡するとともに警備員を現場に急行させるもの	-	3	2	0	-3	○	3	1.00	10.00
168	消防訓練の実施状況	5.生活関連	法令上の義務に基づく消防訓練の実施状況 □○:年1回以上実施している(直近の実施状況) (特定用途防火対象物のマンションは年2回以上) □×:していない 法令上の義務がないマンションの場合 □○:年1回以上実施している(直近の実施状況) □▲:していない	-	3	0	-5	-8	×	-5		
170	防災対策	5.生活関連	災害への対策が講じられているか(以下、a~h)のうち、整備できている数で選択 6項目以上:◎ 3項目~5項目:○ 1項目~2項目:▲ 0項目:× a. 消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任 b. 災害時の避難場所の周知 c. 災害対応マニュアル等の作成・配付 d. 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 e. 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄 f. 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成 g. 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 h. 災害発生時における被害状況・復旧見直しに関する情報収集・提供体制の整備 ※マンション管理標準指針より	4	3	2	0	-3	○	3		

得点 満点 ポイント獲得率

38 72 16 -98 -176

1.管理組合体制関係	9.00	20.00	45.00
2.管理組合収支関係	19.00	40.00	67.86
3.建築・設備関係	10.00	20.00	50.00
4.耐震診断関係	2.00	10.00	20.00
5.生活関連	1.00	10.00	10.00
<b>管理評価総獲得ポイント</b>	<b>41.00</b>	<b>100.00</b>	<b>41.00</b>

## 管理状態ポイントランク

C

## 管理状態ポイントランク(区分)

90~100	S: 特に秀でた管理状態
70~89	A: 適切な管理状態である
50~69	B: 管理状態の一部に問題あり (下表参照)
20~49	C: 管理状態に問題あり
~19	D: 管理不全の恐れがある

## 【評価に関するコメント】

- 標準規約への準拠は、平成30年5月の総会で全面改正の手続き済み。現に有効な規約を整備する必要がある。
- 長期修繕計画の総会承認がないため、積立計画のポイントが獲得できない。
- 防災対策は、Cに関して台風対策への見直しに着手しています。

## 【管理組合からのコメント】

- 当マンションでは、毎年8月に夏祭り、12月にXmas会を開催しています

## 管理状態のポイント・ランクを上げるために必要な対策(主要な事項)

1.管理組合体制関係	規約の整備
2.管理組合収支関係	積立計画の見直し、滞納戸数の改善
3.建築設備関係	長期修繕計画の見直し作成(総会決議)
4.耐震診断関係	改修計画の立案
5.生活関連	防災訓練の実施

## グラフ 評価基準達成度(棒グラフ)



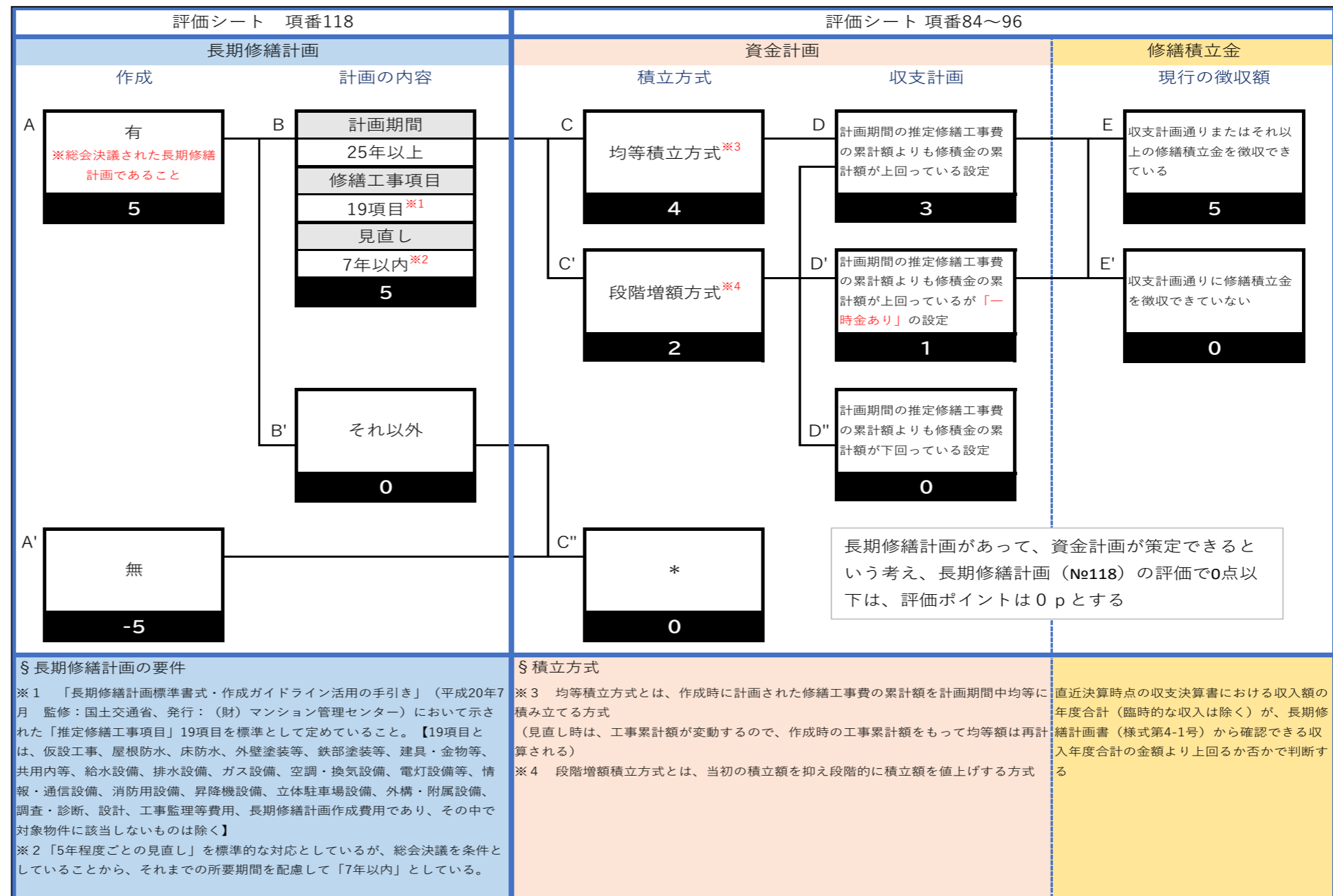
## 非公開情報数

0

項目/25項目

※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。

長期修繕計画（No.118）と修繕積立金会計収支（No.84～96）の考え方



パターン

	作成	計画内容	積立方式	収支計画	徴収額	
1	有	GL同等	均等	プラス	計画通	22
2	有	GL同等	段階	プラス	計画通	20
3	有	GL同等	段階	一時金あり	計画通	18
4	有	GL同等	均等	プラス	不足	17
5	有	GL同等	段階	プラス	不足	15
6	有	GL同等	段階	一時金あり	不足	13
7	有	GL同等	段階	マイナス		12
8	有	それ以外	*			5
9	無		*			-5

	作成	計画の内容	
A	5	B 5	
A'	-5	B' 0	
A	5	B 5	
A	5	B 5	
A	5	B 5	
A	5	B 5	
A	5	B 5	
A	5	B 5	
A	5	B' 0	
A'	-5		

合計①

	積立方式	収支計画	現行の徴収額	
C	4	D 3	E 5	12
C'	2	D' 1	E' 0	3
C''	0	D'' 0		0
C	4	D 3	E 5	12
C'	2	D 3	E 5	10
C'	2	D' 1	E 5	8
C	4	D 3	E' 0	7
C'	2	D 3	E' 0	5
C'	2	D' 1	E' 0	3
C'	2	D'' 0		2
C''	0			0
C''	0			0

合計② ①+②

12	
3	
0	
12	22
10	20
8	18
7	17
5	15
3	13
2	12
0	5
0	-5