

評価・登録業務マニュアル(第6版 改定稿) 新旧対照表(主要改定点のみ掲載)

2024年7月5日

No.	ページ	改定前	改定後
1	P17	【Ⅰ.申請者・評価者情報】 1-1 申請の種類 ＜留意点＞ ・管理計画認定の申請を併せて行う場合、各地方公共団体において、「マンション管理適正化推進計画」が作成されていること、認定基準の内容(上乘せ基準の有無等)、申請の受付方法、並びに手数料等について、確認する。	【Ⅰ.申請者・評価者情報】 1-1 申請の種類 ＜留意点＞ ・管理計画認定の申請を併せて行う場合、各地方公共団体において、「マンション管理適正化推進計画」が作成されていること、認定基準の内容(独自基準の有無等)、申請の受付方法、並びに手数料等について、確認する。
2	P31	【Ⅱ.一般情報情報】 2-4 省エネルギー性能(新築時) ☐ 次世代省エネルギー基準適合(長期優良住宅相当) ☐ 次世代省エネルギー基準に適合していない ☐ 該当なし	【Ⅱ.一般情報情報】 2-4 省エネルギー性能(新築時) ☐ 次世代省エネルギー基準適合(長期優良住宅相当) ☐ 次世代省エネルギー基準に適合していない ☐ 該当なし(または、不明を含む。)
3	P76	【Ⅴ.等級評価】 1-5 管理規約への規定の有無 ＜評価する上での留意点＞ ・評価においては、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等についての規定が含まれることを確認し、実際の履歴情報に関する書類の管理状況等の確認は行わないものとする。 ・また、管理規約に帳票類の書面の交付(又は電磁的方法による提供)が含まれることを確認し、実際の帳票類の書面の交付(又は電磁的方法による提供)の状況の確認は行わないものとする。	【Ⅴ.等級評価】 1-5 管理規約への規定の有無 ＜評価する上での留意点＞ ・評価においては、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等についての規定が含まれることを確認し、実際の履歴情報に関する書類の管理状況等の確認は行わないものとする。 ・また、管理規約に帳票類の書面の交付(又は電磁的方法による提供)が含まれることを確認し、実際の帳票類の書面の交付(又は電磁的方法による提供)の状況の確認は行わないものとする。 ・標準管理規約「第64条」第3項について、令和6年6月の改定内容は反映されているのが望ましいが、当面の間は改定前の規約で認定対象とする。
4	P83	【Ⅴ.等級評価】 2-2 長期修繕計画の有無 ◆フロー図 B項番① 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること ※「認定事務ガイドライン」P44参照 (1)確認対象書類 (略) (2)確認事項 ・長期修繕計画の作成又は変更に係る集会(総会)の議決日から登録申請日以前7年以内であること	【Ⅴ.等級評価】 2-2 長期修繕計画の有無 ◆フロー図 B項番① 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること ※「認定事務ガイドライン」P44参照 (1)確認対象書類 (略) (2)確認事項 ・長期修繕計画の作成又は変更に係る集会(総会)の議決日から登録申請日以前7年以内であること ・長期修繕計画開始日は申請日以前7年以内でること

No.	ページ	改定前	改定後																																
5	P84 P85	【Ⅴ.等級評価】 2-2 長期修繕計画の有無 図表:長期修繕計画に係る各評価基準と期間のイメージ	【Ⅴ.等級評価】 2-2 長期修繕計画の有無 図表:長期修繕計画に係る各評価基準と期間のイメージ(変更／差替え)																																
6	P86	【Ⅴ.等級評価】 2-2 長期修繕計画の有無 フロー図 B項番④～⑨ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること ※「認定事務ガイドライン」P42参照 (1)確認対象書類 (略) (2)確認事項 (略) (3)確認方法 ・本項目は、(中略)・・・少なくとも、以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要があると考えられる。なお、計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を修繕積立金の累計額(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む)が下回っていないことを確認する。	【Ⅴ.等級評価】 2-2 長期修繕計画の有無 フロー図 B項番④～⑨ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること ※「認定事務ガイドライン」P42参照 (1)確認対象書類 (略) (2)確認事項 (略) (3)確認方法 ・本項目は、(中略)・・・少なくとも、以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要があると考えられる。なお、計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を修繕積立金の累計額(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む)が下回っていないことを確認する。																																
7	P95	Ⅴ 等級評価 3-4 管理費滞納額 <table border="1"> <thead> <tr> <th>項番</th><th>評価項目</th><th>等級評価</th><th>配点</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3-4</td><td>管理費滞納額 【戸数】</td><td>○:滞納住戸数 0～3%以内</td><td>4P</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>△:滞納率 10%超～20%以内</td><td>0P</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>×:滞納率 20%超</td><td>-4P</td></tr> </tbody> </table> 1)確認対象書類 【提出が必須である書類】 ・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している管理費の額を確認することができる書類	項番	評価項目	等級評価	配点	3-4	管理費滞納額 【戸数】	○:滞納住戸数 0～3%以内	4P			△:滞納率 10%超～20%以内	0P			×:滞納率 20%超	-4P	Ⅴ 等級評価 3-4 管理費滞納額 <table border="1"> <thead> <tr> <th>項番</th><th>評価項目</th><th>等級評価</th><th>配点</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3-4</td><td>管理費滞納額 【戸数】</td><td>○:滞納住戸数 0～3%以内</td><td>4P</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>△:滞納率 10%超～20%以内</td><td>0P</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>×:滞納率 20%超</td><td>-4P</td></tr> </tbody> </table> 1)確認対象書類 【提出が必須である書類】 ・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している住戸数、滞納期間、滞納管理費の額を確認することができる書類	項番	評価項目	等級評価	配点	3-4	管理費滞納額 【戸数】	○:滞納住戸数 0～3%以内	4P			△:滞納率 10%超～20%以内	0P			×:滞納率 20%超	-4P
項番	評価項目	等級評価	配点																																
3-4	管理費滞納額 【戸数】	○:滞納住戸数 0～3%以内	4P																																
		△:滞納率 10%超～20%以内	0P																																
		×:滞納率 20%超	-4P																																
項番	評価項目	等級評価	配点																																
3-4	管理費滞納額 【戸数】	○:滞納住戸数 0～3%以内	4P																																
		△:滞納率 10%超～20%以内	0P																																
		×:滞納率 20%超	-4P																																

No.	ページ	改定前	改定後																																																																																																																																																																																																																																																																			
8	P96	V 等級評価 3-4 管理費滞納額 図表:直前の事業年度における滞納期間3ヶ月以上の考え方 <table><tr><th colspan="10">← 直 近 事 業 年 度 →</th></tr><tr><th></th><th>前9月分</th><th>10月分</th><th>...</th><th>7月分</th><th>8月分</th><th>9月分</th><th>翌10月分</th><th>判定</th><th>理由</th></tr><tr><td>A区分所有者</td><td>○</td><td>○</td><td>○・○</td><td>未納</td><td>未納</td><td>未納</td><td>未納</td><td>非適合</td><td>8月・9月分は支払期限から3か月未満だが、7月分が支払い期限から3か月に達している。</td></tr><tr><td>B区分所有者</td><td>○</td><td>未納</td><td>○・○</td><td>○</td><td>未納</td><td>未納</td><td>未納</td><td>非適合</td><td>10月分が支払い期限から3か月に達している。</td></tr><tr><td>C区分所有者</td><td>未納</td><td>○</td><td>○・○</td><td>○</td><td>未納</td><td>未納</td><td>未納</td><td>適合</td><td>前9月分は対象外。</td></tr><tr><td>支払い期限からの滞納期間</td><td></td><td>12か月</td><td>...</td><td>3か月</td><td>2か月</td><td>1か月</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> ※条件①9月未決算 ※条件②翌月分を前月払い。(9月分を8月末に納入)	← 直 近 事 業 年 度 →											前9月分	10月分	...	7月分	8月分	9月分	翌10月分	判定	理由	A区分所有者	○	○	○・○	未納	未納	未納	未納	非適合	8月・9月分は支払期限から3か月未満だが、7月分が支払い期限から3か月に達している。	B区分所有者	○	未納	○・○	○	未納	未納	未納	非適合	10月分が支払い期限から3か月に達している。	C区分所有者	未納	○	○・○	○	未納	未納	未納	適合	前9月分は対象外。	支払い期限からの滞納期間		12か月	...	3か月	2か月	1か月				V 等級評価 3-4 管理費滞納額 図表:直前の事業年度における滞納期間3ヶ月以上の考え方 <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">前期</th><th colspan="12">対象事業年度</th><th colspan="3">翌期 (申請年度)</th><th colspan="2">評価・審査結果</th></tr><tr><th>2月分</th><th>3月分</th><th>4月分</th><th>5月分</th><th>6月分</th><th>7月分</th><th>8月分</th><th>9月分</th><th>10月分</th><th>11月分</th><th>12月分</th><th>1月分</th><th>2月分</th><th>3月分</th><th>4月分</th><th>5月分</th><th>6月分</th><th>滞納期間の数え方</th><th>滞納率計算</th></tr><tr><td>組合員A</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>3か月分未収 入れる</td></tr><tr><td>組合員B</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>2か月分未収 入れない</td></tr><tr><td>組合員C</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>1か月分未収 入れない</td></tr><tr><td>組合員D</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>2か月分未収 入れない</td></tr><tr><td>組合員E</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>3か月分未収 入れる</td></tr><tr><td>組合員F</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>3か月分未収 入れる</td></tr><tr><td>組合員G</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>4か月分未収 入れる</td></tr><tr><td>組合員H</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>1か月分未収 入れない</td></tr></table>		前期		対象事業年度												翌期 (申請年度)			評価・審査結果		2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	滞納期間の数え方	滞納率計算	組合員A	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	3か月分未収 入れる	組合員B	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	2か月分未収 入れない	組合員C	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1か月分未収 入れない	組合員D	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	2か月分未収 入れない	組合員E	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3か月分未収 入れる	組合員F	○	×	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	3か月分未収 入れる	組合員G	○	×	○	×	○	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	○	○	4か月分未収 入れる	組合員H	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1か月分未収 入れない
← 直 近 事 業 年 度 →																																																																																																																																																																																																																																																																						
	前9月分	10月分	...	7月分	8月分	9月分	翌10月分	判定	理由																																																																																																																																																																																																																																																													
A区分所有者	○	○	○・○	未納	未納	未納	未納	非適合	8月・9月分は支払期限から3か月未満だが、7月分が支払い期限から3か月に達している。																																																																																																																																																																																																																																																													
B区分所有者	○	未納	○・○	○	未納	未納	未納	非適合	10月分が支払い期限から3か月に達している。																																																																																																																																																																																																																																																													
C区分所有者	未納	○	○・○	○	未納	未納	未納	適合	前9月分は対象外。																																																																																																																																																																																																																																																													
支払い期限からの滞納期間		12か月	...	3か月	2か月	1か月																																																																																																																																																																																																																																																																
	前期		対象事業年度												翌期 (申請年度)			評価・審査結果																																																																																																																																																																																																																																																				
	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分	1月分	2月分	3月分	4月分	5月分	6月分	滞納期間の数え方	滞納率計算																																																																																																																																																																																																																																																			
組合員A	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	3か月分未収 入れる																																																																																																																																																																																																																																																			
組合員B	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	2か月分未収 入れない																																																																																																																																																																																																																																																			
組合員C	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1か月分未収 入れない																																																																																																																																																																																																																																																			
組合員D	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	2か月分未収 入れない																																																																																																																																																																																																																																																			
組合員E	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3か月分未収 入れる																																																																																																																																																																																																																																																			
組合員F	○	×	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	3か月分未収 入れる																																																																																																																																																																																																																																																			
組合員G	○	×	○	×	○	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	○	○	4か月分未収 入れる																																																																																																																																																																																																																																																			
組合員H	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1か月分未収 入れない																																																																																																																																																																																																																																																			
		(2)確認事項 ①～③略 ④直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月以上の滞納が生じている管理費の総額	(2)確認事項 ①～③略 ④直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月分以上の滞納が生じている管理費の滞納額の総額																																																																																																																																																																																																																																																																			
9	P97	V 等級評価 3-5 <table><tr><th>項番</th><th>評価項目</th><th>等級評価</th><th>配点</th><th>国基準 適否</th></tr><tr><td>3-5</td><td>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か月以上の滞納状況 【国認定基準】※</td><td>○:滞納率 0～10%以内</td><td>4P</td><td>○</td></tr><tr><td></td><td></td><td>▲:滞納率 10%超～20%以内</td><td>0P</td><td>×</td></tr><tr><td></td><td></td><td>×:滞納率 20%超</td><td>-4P</td><td>×</td></tr></table> (2)確認事項 ① 直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額 ② 直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額 ③ 上記②の金額を①の金額で除した割合が1割以内であることを確認	項番	評価項目	等級評価	配点	国基準 適否	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か月以上の滞納状況 【国認定基準】※	○:滞納率 0～10%以内	4P	○			▲:滞納率 10%超～20%以内	0P	×			×:滞納率 20%超	-4P	×	V 等級評価 3-5 <table><tr><th>項番</th><th>評価項目</th><th>等級評価</th><th>配点</th><th>国基準 適否</th></tr><tr><td>3-5</td><td>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か月分以上の滞納状況 【国認定基準】※</td><td>○:滞納率 0～10%以内</td><td>4P</td><td>○</td></tr><tr><td></td><td></td><td>▲:滞納率 10%超～20%以内</td><td>0P</td><td>×</td></tr><tr><td></td><td></td><td>×:滞納率 20%超</td><td>-4P</td><td>×</td></tr></table> (2)確認事項 ① 直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額 ② 直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月分以上の滞納が生じている修繕積立金の滞納額の総額 ③ 上記②の金額を①の金額で除した割合が1割以内であることを確認	項番	評価項目	等級評価	配点	国基準 適否	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か月分以上の滞納状況 【国認定基準】※	○:滞納率 0～10%以内	4P	○			▲:滞納率 10%超～20%以内	0P	×			×:滞納率 20%超	-4P	×																																																																																																																																																																																																																											
項番	評価項目	等級評価	配点	国基準 適否																																																																																																																																																																																																																																																																		
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か月以上の滞納状況 【国認定基準】※	○:滞納率 0～10%以内	4P	○																																																																																																																																																																																																																																																																		
		▲:滞納率 10%超～20%以内	0P	×																																																																																																																																																																																																																																																																		
		×:滞納率 20%超	-4P	×																																																																																																																																																																																																																																																																		
項番	評価項目	等級評価	配点	国基準 適否																																																																																																																																																																																																																																																																		
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か月分以上の滞納状況 【国認定基準】※	○:滞納率 0～10%以内	4P	○																																																																																																																																																																																																																																																																		
		▲:滞納率 10%超～20%以内	0P	×																																																																																																																																																																																																																																																																		
		×:滞納率 20%超	-4P	×																																																																																																																																																																																																																																																																		

No.	ページ	改定前	改定後
10	P98	V 等級評価 3-5 修繕積立金滞納額 ＜評価する上での留意点＞ ・「3ヶ月以上の滞納」とは、直前の事業年度において、3ヶ月分以上の滞納が生じている場合の修繕積立金の滞納額の総額を確認するものとする。さらに、同一住戸で滞納が2回以上生じた場合はその滞納額の累計分を対象とする。 ・(略)	V 等級評価 3-5 修繕積立金滞納額 ＜評価する上での留意点＞ ・「3ヶ月^分以上の滞納」とは、直前の事業年度において、3ヶ月^分以上の滞納が生じている場合の修繕積立金の滞納額の総額を確認するものとする。さらに、同一住戸で滞納が2回以上生じた場合はその滞納額の累計分を対象とする。 ・(略)
11	P110	V 等級評価 5-3 名簿の整備状況 表明保証書 殿（計画作成都道府県知事等名を記載） 1. 当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。 2. 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。 年 月 日 マンションの管理組合名 ○○○○マンション管理組合 マンションの所在地 ○○○○	V 等級評価 5-3 名簿の整備状況 表明保証書 殿（計画作成都道府県知事等名を記載） 1. 当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。 2. 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。 年 月 日 マンションの管理組合名 ○○○○マンション管理組合 マンションの所在地 ○○○○ 提出する自治体の長の名称を記入する。 市提出の場合は市長、特別区提出の場合は区長、町村部提出の場合は都道府県知事となる。