

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 □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			【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
管理評価総獲得ポイント	41.00	100.00	41.00

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。