

2022年4月より開始予定

マンション管理

適正評価制度

～マンションの価値は新たなステージへ～

一般社団法人マンション管理業協会では、適正な管理を促進するため、マンションの良質な管理が市場で評価され、インセンティブを受けられる仕組みづくりについて検討を進めています。

※2020年9月現在の情報になります



「国の取組み」…2022年4月に改正マンション管理適正化法施行開始予定。

マンションの老朽化を抑制し、周辺の影響等を防止するための維持管理の適正化に向けた取組の強化が喫緊の課題とし、適切な管理を有するマンションを認定し、インセンティブを受けられるよう検討されています。

[検討会の内容はこちら](#)

マンション管理適正評価制度とは？

皆さんのマンションの資産価値を上げるための評価制度です。

例えば、人間は年1回、健康診断や人間ドックで自身の健康チェックを行っていると思います。マンションも同様に定期的に管理状態をチェックし、常に良好な状態であることが望まれます。

マンションの管理状態をチェックし、管理の行き届いているマンションは高評価を得られ、結果に応じた保険料の料率見直しなど様々なメリットが受けれる可能性があります。

[詳しくはこちら](#)



マンション管理
適正評価チェック



情報開示



良い評価

管理状態に応じたインセンティブが期待されます！

**管理の情報を開示することで、
購入検討者も安心したマンション選びが可能となります！**

管理組合の努力が、
マンションの資産価値を高めます。



良い評価のマンションであれば…

- ◎ 住みやすく、居住者の満足度が高いマンションと認定されます。
- ◎ リセールバリューの向上が期待できます。
- ◎ 管理組合が加入する保険料の割引が期待できます。
- ◎ リバースモーゲージを利用する際、高評価を得ることが期待できます。

評価の内容

マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ハード面(建物/設備の維持管理)とソフト面(管理組合運営など)の両面から評価しポイントランク化し誰の目にもわかりやすくしたものです。



総合評価は各項目の合計ポイントで算出。

評価の結果について

良い評価が出たら…?



維持していくことで更に高いインセンティブにも期待!



※1 保険料：マンション総合保険や区分所有者が支払う火災保険料等
 ※2 リセールバリュー：再販あるいは転売価値のこと

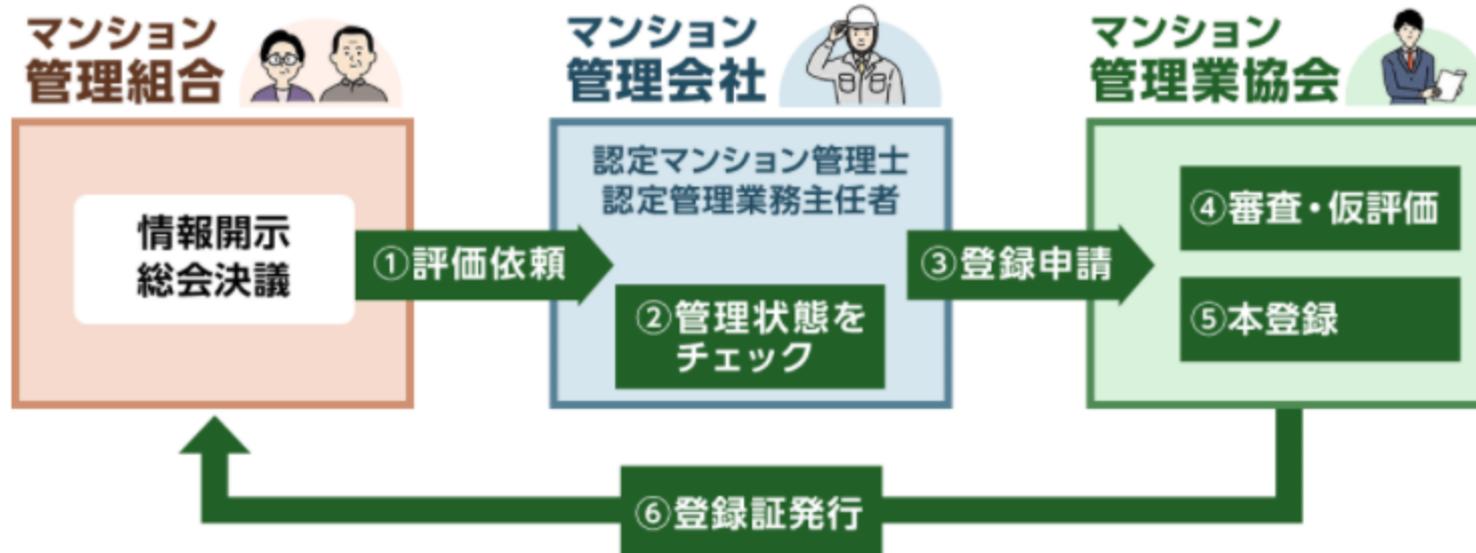
低評価が出ても…!



今後、評価が上がるよう改善計画を立てる!



管理状態をチェック



- ① 評価依頼…マンションの評価をマンション管理組合からマンション管理会社へ依頼します。
- ② 管理状態をチェック…認定者IDを発行、登録システムを利用し、評価シートの作成を行います。
- ③ 登録申請…認定マンション管理士・認定管理業務主任者が評価結果の登録を依頼します。
- ④ 審査・仮評価…審査、仮評価を行います。
- ⑤ 本登録…評価結果を物件管理情報システムに登録します。
- ⑥ 登録証発行…マンション管理協会からマンション管理組合様へ、評価結果をお知らせいたします。

プレ評価実施中!

管理の良しあしによって、どのようなインセンティブが受けられるか、先行して一部会員が管理する受託マンションにおいて、プレ評価を実施し、そのデータを以て、多角的な検討を進めております。

また、不動産市場において、管理状態がもたらす価格への影響等についても、研究・分析を開始しました。

※個別のマンション名が公表されることはありません。



マンション管理組合の皆様へ

制度が開始する前に、現状のご自身のマンションにおける管理状態をチェックしてみましょう。

そして、2022年4月の制度開始に向け、今から改善計画を立ててみてはいかがでしょうか。

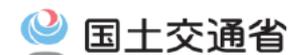
評価シート(仮) 



会員会社ページ
詳細はこちら>

「改正マンション管理適正化法」が令和2年6月に可決成立、公布されました。
主な改正事項については、2年以内に施行されます。

マンションの管理の適正化の推進 【マンション管理適正化法の改正】



適正化法改正の目的および主旨

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

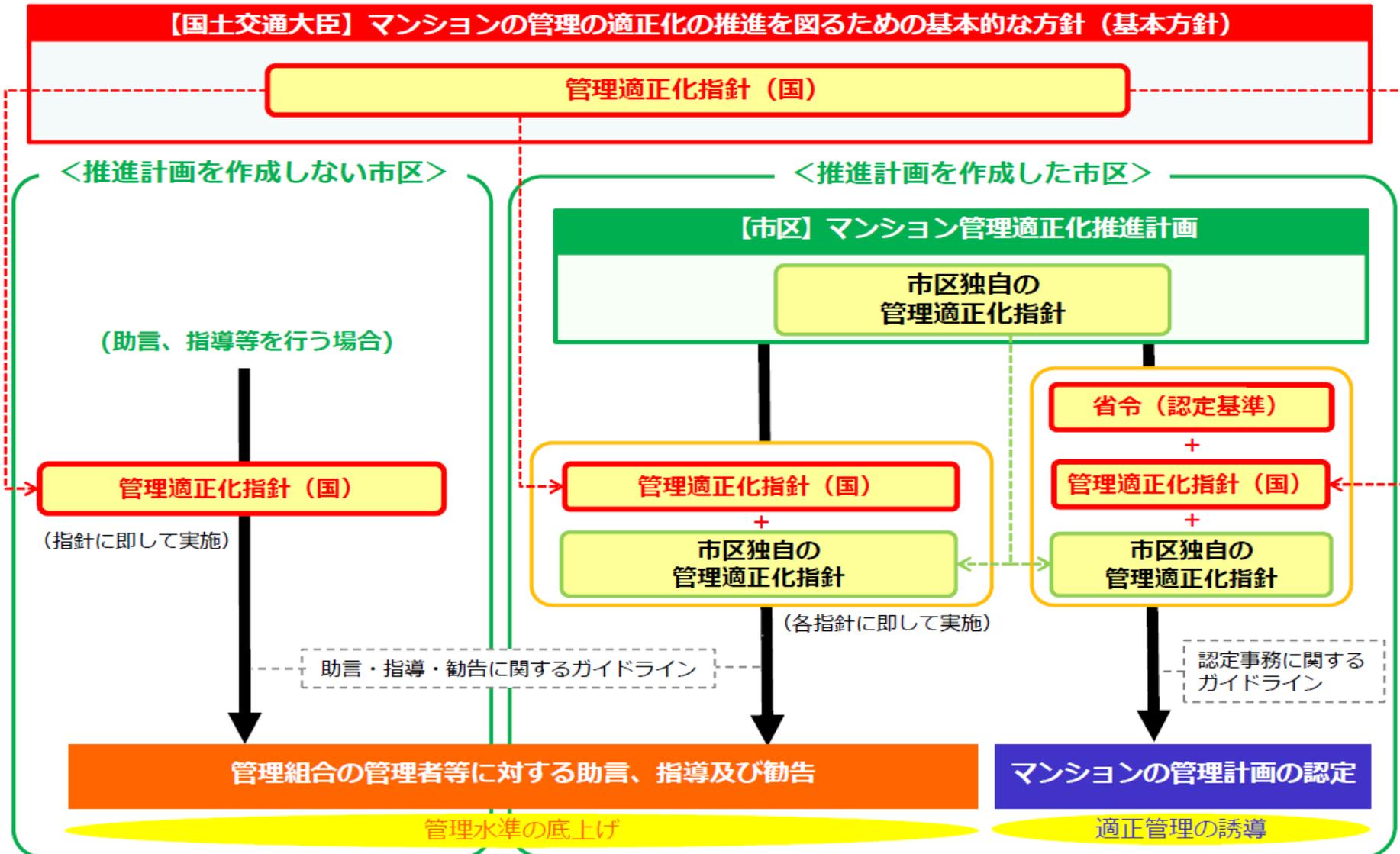
- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

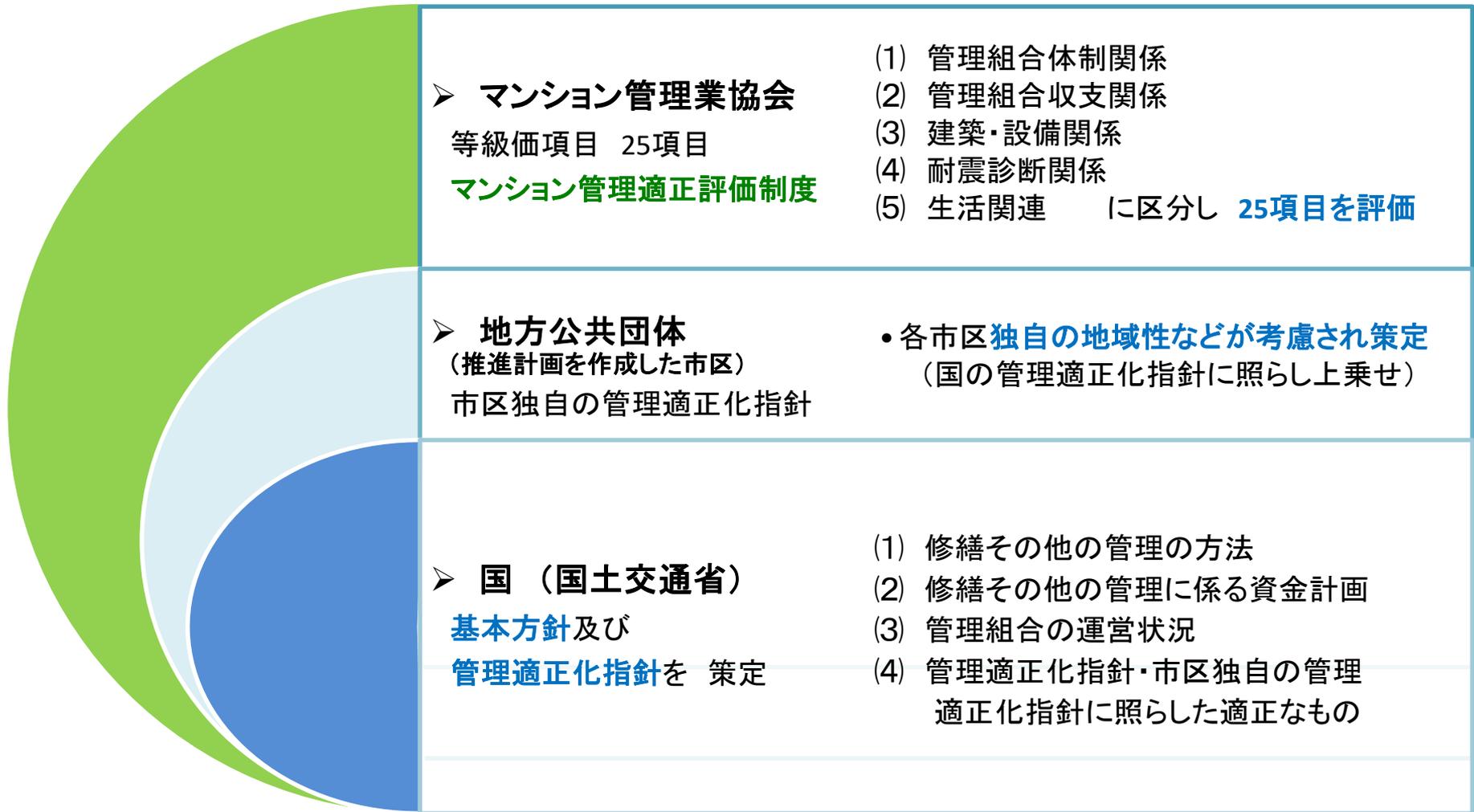
計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

基本方針・管理適正化指針と助言、指導等・管理計画認定の関係



国の基本方針(管理適正化指針)、市区独自の管理適正化指針、協会の評価制度の関係



(一社) マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度で一定の評価基準を満たしたマンションに対して、管理計画の認定が得られるよう関係機関と調整をしています。

管理評価項目

項目別評価

1. 管理組合体制関係

20

- ・管理者の設置の有無
- ・総会の定期開催、議事録の保管
- ・管理規約の整備状況

2. 組合会計収支関係

40

- ・管理費会計・修繕積立金会計の決算状況
- ・滞納管理費等への対策
- ・修繕に関する資金計画の状況

3. 建築・設備関係

20

- ・法定点検の実施、その記録有無
- ・長期修繕計画書の有無および見直し状況
- ・計画修繕の履歴の保管情報の有無

4. 耐震診断関係

10

- ・耐震診断の実施の有無
- ・耐震診断結果、改修計画の予定の有無

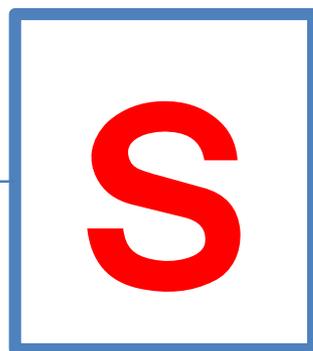
5. 生活関連

10

- ・設備等異常時の緊急対応
- ・消防訓練の実施
- ・防災マニュアル等の整備

	得点	満点	ポイント獲得率
1.管理組合体制関係	20.00	20.00	100.00
2.管理組合収支関係	40.00	40.00	100.00
3.建築・設備関係	20.00	20.00	100.00
4.耐震診断関係	10.00	10.00	100.00
5.生活関連	10.00	10.00	100.00
管理評価総獲得ポイント	100.00	100.00	100.00

管理等級



【ランク：S~D の等級区分例】

S : 100P~90P

C : 49P~20P

A : 89P~70P

D : 19P以下

B : 69P~50P



一般社団法人マンション管理業協会