

令和5年2月11日（土）

令和4年度第2回 福岡マンション管理基礎セミナー

## 第1部講演

### 「マンション管理の認定・評価制度について」

～色々なマンション管理の制度（管理計画認定制度・マンション管理適正評価制度・マンション管理適正化診断サービス）  
について、概要やメリットをおさえよう！～

福岡市住宅都市局住宅計画課

一般社団法人 マンション管理業協会

一般社団法人 福岡県マンション管理士会

# 目次

1. マンションの適正な管理について
2. 各種制度について（制度概要）
3. 管理計画認定制度
4. マンション管理適正評価制度
5. マンション管理適正化診断サービス
6. 参考（手数料・問い合わせ先）

# 1. マンションの適正な管理について

○なぜ、適正な管理が必要なのか？？

## 【現状】

全国的に、区分所有者の高齢化・非居住化や建物の高経年化が進行

▶ 管理組合の管理能力の低下・建物の老朽化が課題

マンションの管理がされないまま放置されると、**所有者の居住環境の低下**だけでなく、外壁の剥落等によって**近隣住民の生命・身体へ危害**を及ぼす可能性もあります。



<マンションの2階廊下部分が崩落した事例〔国交省資料より〕>

## 【参考】

管理が適切に行われていないマンションに対して福岡市が助言、指導及び勧告を実施する際の判断基準の目安（概要）

総会が年1回以上開催されていない

管理費や修繕積立金等の経理の区分が曖昧

管理規約や長期修繕計画がない、または更新されていない

修繕積立金が適切に積み立てられていない

# 1. マンションの適正な管理について

## ○何を参考にすればよいのか??

### ・マンション標準管理規約（R3.6改訂）

⇒管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の標準的なモデルとなるよう国が作成。

### ・長期修繕計画標準様式、ガイドライン（R3.9改訂）

⇒長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方と標準様式を使用しての作成方法を示し、計画の内容及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするために国が作成。

### ・修繕積立金に関するガイドライン（R3.9改訂）

⇒修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考材料として国が作成。



管理組合（区分所有者）でマンション管理の指針となる管理規約や長期修繕計画等を作成し、これに基づいてマンションを適切に管理していくことが大切です！

ちなみに福岡市では・・・

①年1回以上、総会を開催している管理組合の割合

**98%**

②管理規約を作成している管理組合の割合

**98%**

③長期修繕計画を作成している管理組合の割合（作成予定を含む）

**87%**

④長期修繕計画を実行するための修繕積立金が適切に積み立てられている管理組合の割合（※③で「作成済み」を分母とする）

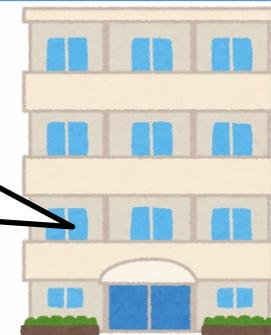
**43%**

<令和3年度マンション管理組合実態調査結果（福岡市）より>

# 1. マンションの適正な管理について

## 【管理組合（管理組合員）の立場】

自分たちのマンションはしっかり管理できているのか、よく分からない。



## 【マンション購入を検討している人の立場】

購入を検討しているマンションの管理状況の実態がわからない。

## マンションの管理状況を客観的に示す制度が誕生

制度	概要
管理計画認定制度	地方公共団体がマンションの管理計画を認定
マンション管理適正評価制度	管理会社等がマンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価
マンション管理適正化診断サービス	マンション管理士がマンションの管理状況全般を診断

## 2. 各種制度について（制度概要）

○これらは全て任意の制度となります。

	①管理計画認定制度	②マンション管理 適正評価制度	③マンション管理適正化 診断サービス
実施 主体	地方公共団体（福岡市）	マンション管理業協会	日本マンション管理士会 連合会
チェック の対象	ソフト面	ソフト面＋ハード面	ソフト面＋ハード面
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（独）住宅金融支援機構の金利優遇 [フラット35] [共用部リフォーム融資] [マンションすまい・る債]</li> <li>・固定資産税の減額対象※</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1年毎に管理状況をチェック</li> <li>・最新の情報が公開</li> <li>・①とワンストップ申請が可能</li> <li>・管理状況の段階的な評価が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・診断料無料</li> <li>・損害保険の割引を受けられる</li> <li>・①とワンストップ申請が可能</li> <li>・管理状況の段階的な評価が可能</li> </ul>
評価 結果	認定または非認定 (全ての基準を満たすと認定)	6段階評価 (★5つ～★0つ)	3段階評価 (S・A・B)

**マンションの管理状況や管理組合の意向に応じて、制度を活用しましょう！**

※固定資産税の減額（特例措置）は、地方税法の改正が前提となります。また、減額を受けるためには、管理計画認定の取得以外にも要件があります。（11ページ参照）

## 2. 各種制度について（制度概要）

### 各種制度の整理

マンションの管理状況が良いほど、  
認定や高い評価を受けることができます！

#### 【マンション管理法に基づく制度】



#### 【民間サービス】



# 3. 管理計画認定制度

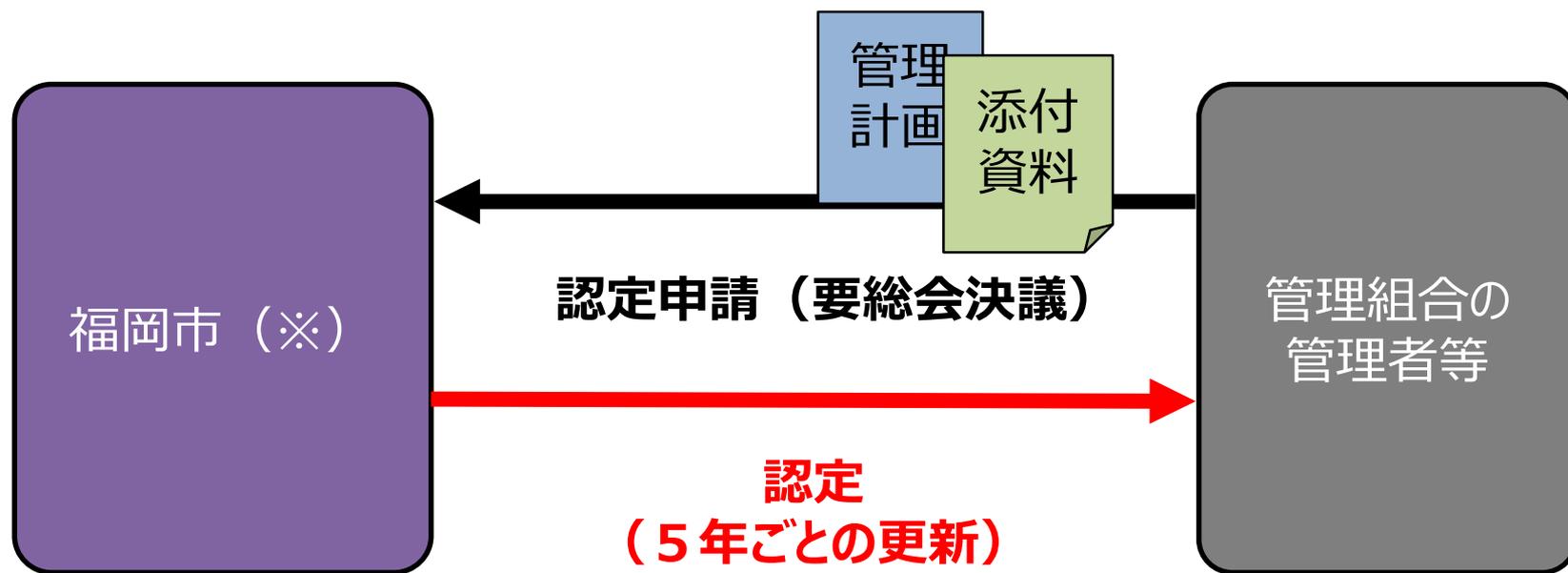
福岡市（地方公共団体）

# 3. 管理計画認定制度

## マンション管理計画認定制度とは？

適切な管理がなされているマンションについて、**管理計画が一定の基準を満たす場合に**、地方公共団体から**適正な管理計画を持つマンション**として認定を受けることができます。

(福岡市：R4.7から制度運用を開始)



(※) マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体においてのみ申請可能

# 3. 管理計画認定制度

## マンション管理計画認定のメリット

- 適正に管理されたマンションであることが市場において評価される

- 管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる

- (独)住宅金融支援機構の融資金利の引下げ等の制度対象となる

『フラット35』の借入金利を、当初5年間、年0.25%引下げ

『マンション共用部分リフォーム融資制度』の借入金利を、年0.2%引下げ

『マンションすまい・る債』の金利上乘せ（R5.4より。上乘せ利率は未定）

### 令和5年度より創設（特例措置）

- 「積立金を一定以上引き上げ、認定を受けている」等、一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する（※）【R5.4.1～R7.3.31】

（※）特例措置の対象要件の詳細や、減額の割合については未定。

# 3. 管理計画認定制度

参考：国交省作成資料より

## 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

### 施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。 建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により  
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

### 要望の結果

#### 特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

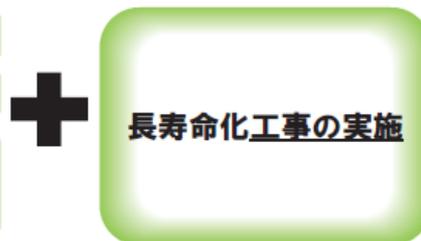
#### 【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、  
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



- マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

### 結果

上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

# 3. 管理計画認定制度

## 認定基準（審査区分ごと）

認定基準は5つの区分に分かれており、計18項目あります。

### 管理組合の運営

- ・**管理者等**が定められている
- ・監事が選任されている など

### 管理規約

- ・**管理規約**が作成されている
- ・緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている など

### 管理組合の経理

- ・**管理費及び修繕積立金等**について明確に区分して経理
- ・**修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内**である など

### 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画の作成または見直しが**7年以内**に行われている
- ・期間が**30年以上**で、**残存期間内に大規模修繕工事が2回以上**含まれる
- ・修繕積立金の平均額が著しく低額でない など

### その他

- ・組合員、居住者名簿を備えており、年に**1回以上**、内容を確認
- ・**防災に向けた取組みを実施している** など

# 3. 管理計画認定制度

## 認定基準一覧

1. 管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること
	(2) 監事が選任されていること
	(3) 集会在年一回以上開催されていること
2. 管理規約	(1) 管理規約が作成されていること
	(2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
	(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3. 管理組合の経理	(1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
	(2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
	(3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	(1) 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、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会在て決議されていること
	(2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
	(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
	(4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
	(5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
	(6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5. その他	(1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
	(2) 福岡市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること
	(3) 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること【福岡市独自基準】

# 3. 管理計画認定制度

## 申請に必要な書類

別途書類の提出が必要となる場合があります。

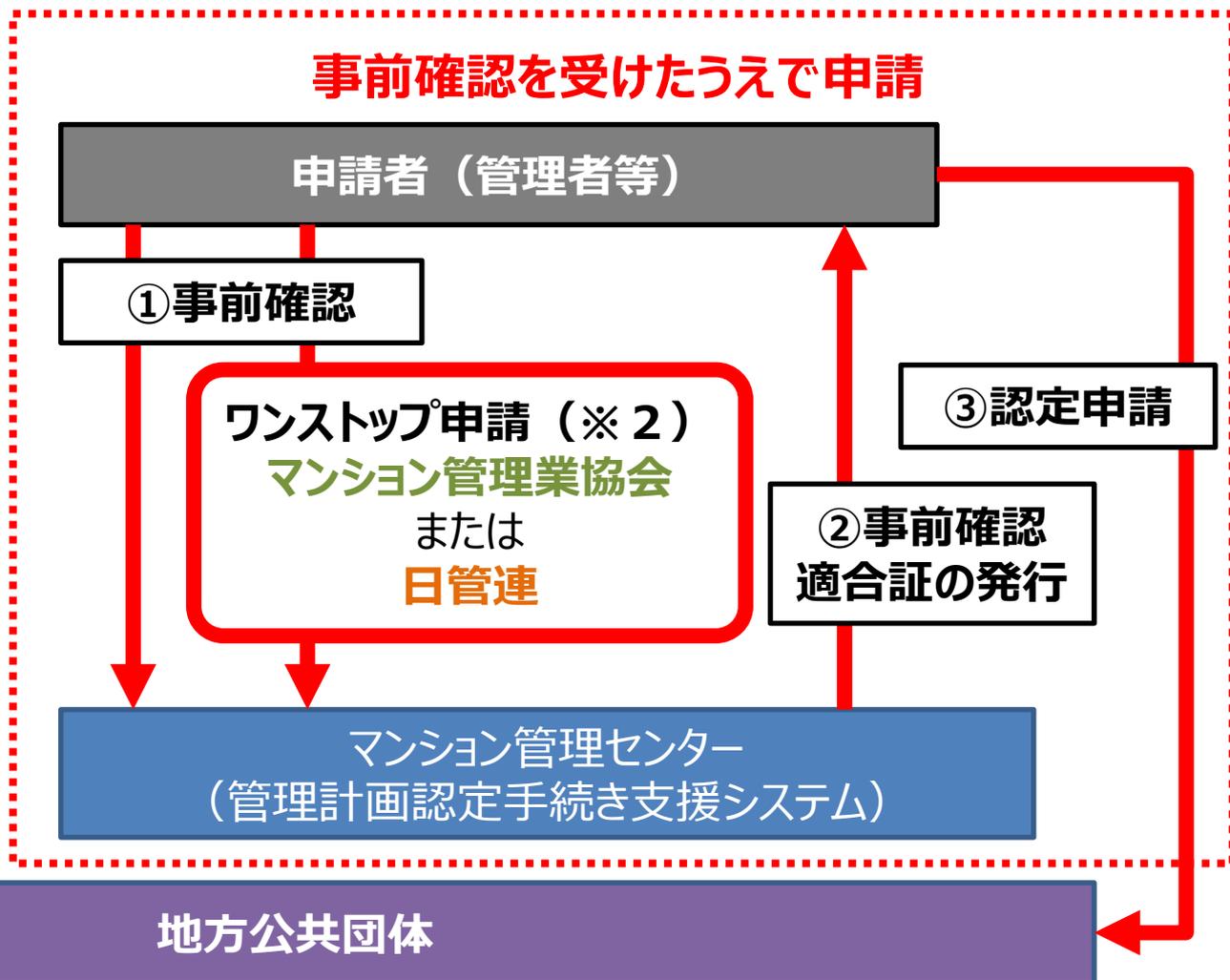
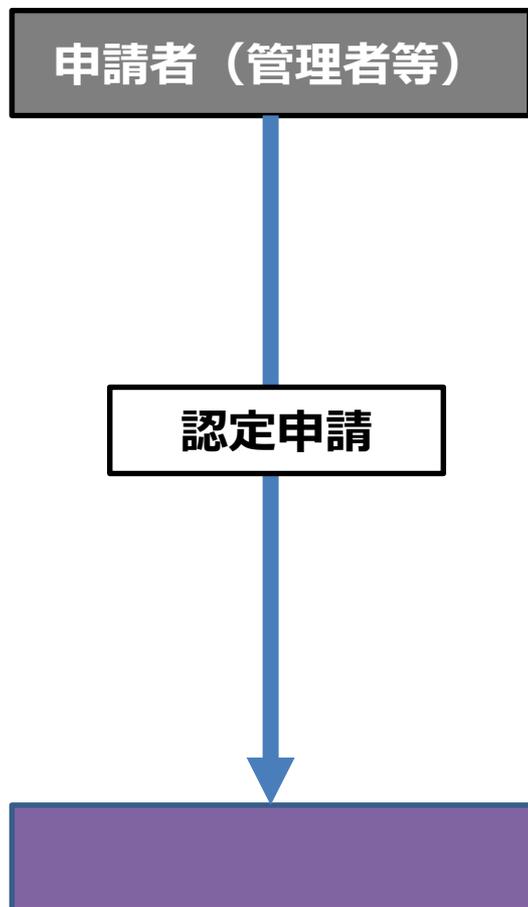
	必要な書類
申請書 他	認定申請書（指定様式） + 認定申請を決議した集会の議事録（写し）

	区分	必要な添付書類
添付資料	管理組合の運営	① 管理者等を選任することを決議した集会の議事録の写し
		② 監事を置くことを決議した集会の議事録の写し
		③ 認定申請日の直近に開催された集会の議事録の写し
	管理規約	④ 管理規約の写し
	管理組合の経理	⑤ 直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書
		⑥ 直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類
	長期修繕計画	⑦ 長期修繕計画の写し
		⑧ 長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会の議事録の写し
	その他	⑨ 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等
		⑩ 防災に関する取組みを行っていることに関する表明保証書

# 3. 管理計画認定制度

## 申請方法

### 市に直接申請（※1）



※1 地方公共団体によっては、直接申請を受け付けていない場合があります。

※2 ワンストップ申請の場合は、福岡市への直接申請はできません。

# 3. 管理計画認定制度

## 情報公開について

( (公財) マンション管理センターホームページへの掲載※)

管理計画認定マンション一覧

検索:

認定コード	↑↓	認定日	↑↓	マンション名	↑↓	所在地	↑↓
131199220000101		2022/06/16		高島平ハイツ		東京都板橋区高島平9-21-1	
261009220000101		2022/09/01		西京極大門ハイツ		京都府京都市右京区西京極大門町21番地	
221309220000101		2022/09/13		テラス篠ヶ瀬		静岡県浜松市東区篠ヶ瀬町586番1	
131199220000201		2022/09/21		パーク・エステート上板橋		東京都板橋区若木1-27-1	
272116220000101		2022/10/25		ローレルハイツ茨木総持寺第1号棟		大阪府茨木市東太田一丁目3番100号	
231002220000101		2022/10/31		三井農林茶屋ヶ坂公園ハイツ		愛知県名古屋市中千種区揚羽町1-1-1	
221309220000201		2022/11/16		佐鳴湖パークタウン		静岡県浜松市中区富塚町1864-	

※福岡市内の管理計画認定マンションは市のホームページでも公開予定 (希望者のみ)

## 4. マンション管理適正評価制度

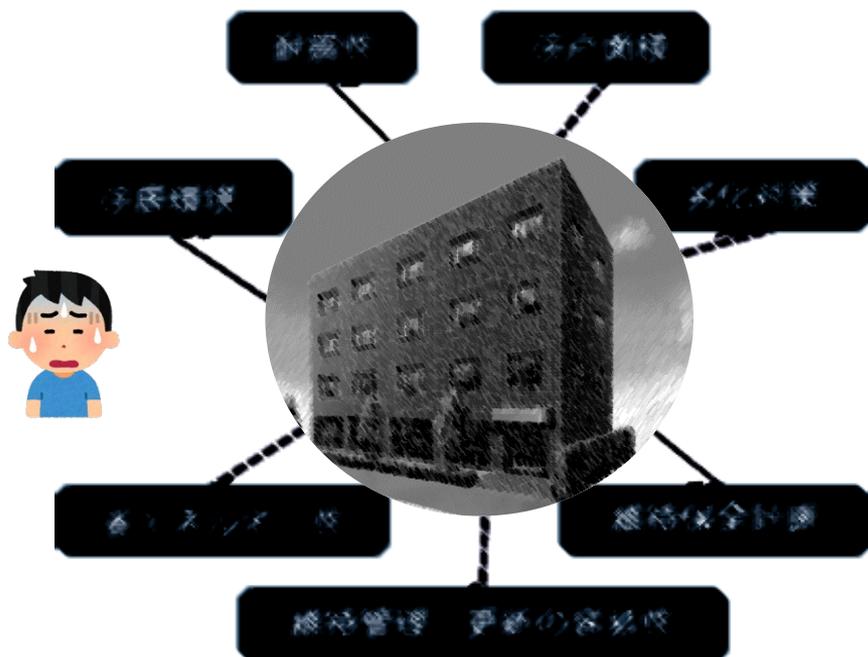
マンション管理業協会

# 4. マンション管理適正評価制度

## マンション管理適正評価制度の概要

同じような 「立地」、「築年」、「規模」、「間取り」のマンション

管理状況が開示されないほうを選ぶか



管理状況が開示されたほうが選ぶか



流通の場面でも、所有する場合でも、情報公開されているマンションのほうが安心

## 4. マンション管理適正評価制度

### マンション管理適正評価制度とは？

個々のマンションの管理・組合運営の状態を、5つのカテゴリーに分類し、マンション管理業協会の講習を修了した「管理業務主任者またはマンション管理士」がチェック・評価します。

各カテゴリーの点数を合計し、6段階（★5から★なし）で分かりやすく、インターネットを通じて情報を公開していきます。

※専門家による評価を受け、総会で決議し、管理組合自らの責任（自己認証）で、情報開示を行うものです。

# 4. マンション管理適正評価制度

## マンション管理適正評価制度のメリット

1 管理組合で行う目標設定や運営がしやすくなります。



2 1つ1つの課題に取り組み、改善していくことで、  
管理の行き届いた状態を長期的に維持することができます。



3 管理状態の最新の情報を発信することで、  
市場での評価が期待できます。



4 適切な管理を維持することで、  
リセールバリュー<sup>※1</sup>の向上も見込めます。



※1 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！



協会でも評価を上げるための支援策がございますので、ご活用ください。

## 4. マンション管理適正評価制度

### 5つのカテゴリー（評価の大項目）

5つのカテゴリーと着眼点は以下のとおりです。

1 管理体制（20P）：円滑な組合運営のための基本的事項について



2 建築・設備（20P）：マンションを長く使うための維持管理体制について



3 管理組合収支（40P）：組合運営のための安定的な財務基盤について



4 耐震診断関係（10P）：マンションを長く安心して住むための耐震関係について



5 生活関連（10P）：快適に住むための環境づくりについて



評価項目の詳細は、（一社）マンション管理業協会のHPで確認できます。

# 4. マンション管理適正評価制度

## 管理評価項目

## 項目別評価

### 1.管理体制

- ・管理者の設置の有無
- ・総会の開催、議事録の作成
- ・管理規約の整備状況

18/20

### 2.建築・設備

- ・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状況

15/20

### 3.管理組合収支

- ・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

29/40

### 4.耐震診断

- ・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

10/10

### 5.生活関連

- ・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状況

9/10

管理評価総獲得ポイント

81 POINT

## 管理評価主要5項目

1.管理体制関係	<div style="width: 90%;"></div>	18 / 20
2.建築・設備関係	<div style="width: 75%;"></div>	15 / 20
3.管理組合収支関係	<div style="width: 72.5%;"></div>	29 / 40
4.耐震診断関係	<div style="width: 100%;"></div>	10 / 10
5.生活関連	<div style="width: 90%;"></div>	9 / 10



## 【ランク：★5～★0の等級区分例】

評価を星で評価する 5段階評価+1（獲得星なし）	ポイントランク	管理状態
★★★★★	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	管理に問題あるが、 情報開示あり
★☆☆☆☆	0点以下	管理不全の疑いあり

# 4. マンション管理適正評価制度

## 情報公開について（不動産情報サイトへの掲載）

← 検索結果に戻る

パーク・エステート上板橋  
東京都板橋区若木1-27-1



★ ★ ★ ★ ★
93 POINT

管理評価主要5項目

- 1.管理体制関係 20 / 20
- 2.建修・設備関係 15 / 20
- 3.管理組合収支関係 38 / 40
- 4.耐震診断関係 10 / 10
- 5.生活環境 10 / 10

管理計画認定取得の有無 ● R4.09.21

物件名称	パーク・エステート上板橋	
総戸数	住居:298戸 非住宅:0戸 総戸数298戸	
総棟数	1棟	
物件所在地（住居表示）	郵便番号	〒174-0065
	住所	東京都板橋区若木1-27-1
管理委託形態	管理会社委託（全部）	
委託管理会社名	三井不動産レジデンシャルサービス 現行管理会社への管理委託開始時期：1996年8月	

詳細表示 +

当管理会社のその他のマンション






等級評価結果／総合点



三井のリハウス

at home

主要5項目の  
獲得点（達成度）

東急リバブル 50

物件名、駅、物件、店舗名など

お気に入り 売りたい 借りたい 買いたい 収益立ち 店舗情報

新着トップ 欲しい/欲しい/マンション シェア/シェア 売却済 中古 中古/中古/中古/中古



このマンションの  
売出し物件 1件

価格 6,880万円 (消費税別)

間取り: 4LDK  
専有面積: 77.10㎡  
所有権

マンション管理適正評価

パークエステート上板橋  
7806 間取り 4人 売出し待ち

お問合せ 相場情報 売却物件 売却をお考えの方

物件概要

所在地	東京都 板橋区 若木1丁目	地図を見る
交通	東武東上線「東武練馬」駅徒歩10分	
総戸数	298戸	
建物構造	S R C	
階数	地上14階	

一般社団法人マンション管理業協会が公開している管理評価

総合評価 **93** 点

★★★★★

評価について

管理体制	20 / 20 点
建修・設備	15 / 20 点
管理組合収支	38 / 40 点
耐震診断	10 / 10 点
生活環境	10 / 10 点

マンション管理適正評価とは、マンション管理組合申請のものと、一般社団法人マンション管理業協会が実施した評価結果に基づきマンション管理の専門家である評価者が、マンションの管理状態や管理組合運営を5つの観点で30項目をチェックし、現状の管理状況を6段階で評価した制度です。

※管理組合が公開を了承したマンションについて、マンション管理業協会よりデータを取得し評価点を当社ホームページに公開しています。

等級評価

- ★★★★★: 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 (実質的に問題がある状態を暗示あり)
- ☆☆☆☆: 0点以下 (実態不明の恐れあり)

マンション管理適正評価制度とは

# 4. マンション管理適正評価制度

## マンション管理適正評価制度と管理計画認定制度の関係



評価者（マンション管理業協会の講習を修了した者）が行う

### ➤ マンション管理業協会

等級価項目 30項目（国含む）

#### マンション管理適正評価制度

- (1) 管理組合体制関係
  - (2) 管理組合収支関係
  - (3) 建築・設備関係
  - (4) 耐震診断関係
  - (5) 生活関連
- に区分し**30項目を評価（国含む）**



### ➤ 地方公共団体

（推進計画を作成した市区）

市区独自の管理適正化指針

- 各市区**独自の地域性などが考慮され策定**

事前確認者（マンション管理センターの講習を修了した者）が行う（社内マンション管理士含む）

### ➤ 国（国土交通省）

**基本方針**及び  
**管理適正化指針**を 策定

- (1) 修繕その他の管理の方法
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 管理組合の運営状況
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なもの

マンション管理適正評価制度は、管理計画認定制度における  
**審査項目以外に、地域、有効期間、申請手続き**をカバー。

## 4. マンション管理適正評価制度

### マンション管理適正評価制度と管理計画認定制度の関係

#### 福岡市の「管理計画の認定基準」（独自基準）

「防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること」

▶▶▶ **評価制度の評価項目にあり。（別途の評価不要）**



福岡市においてワンストップ申請を行う場合、

管理計画認定制度において別途評価が必要となる項目は、

**「福岡市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること」**

**のみ**となり、それ以外の項目は評価制度でカバーしています。



## 4. マンション管理適正評価制度

### マンション管理適正評価制度各種資料の掲載先

マンション管理適正評価制度の一般ユーザー向けサイト

<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>



管理状態等級評価項目一覧表

[http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/registration\\_items.pdf](http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/registration_items.pdf)



評価制度経由の管理計画認定制度申請方法について

[http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/pamphlet\\_202210.pdf](http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/pamphlet_202210.pdf)



マンション管理適正評価制度に係る情報の詳細は、（一社）マンション管理業協会のHPで確認できます。

マンション管理適正評価制度に関するお問い合わせ先は、以下のとおりです。

一般社団法人マンション管理業協会 調査部 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3虎ノ門東洋共同ビル2階

電話：03-3500-2721 受付時間：平日 9時～17時まで

# 5. マンション管理適正化診断サービス

日本マンション管理士会連合会

# 5. マンション管理適正化診断サービス

## マンション管理適正診断とは？

マンション管理組合における管理の状況が国土交通省の示す「マンション管理適正化指針に照らして適切かどうか、管理組合が準備した書面や、管理組合関係者からのヒアリングを通して診断する制度

1

### 診断実施者

日本マンション管理士会  
連合会に所属する診断マン  
ション管理士が実施します。

2

### 診断内容

- ①管理運営状況
- ②修繕計画状況
- ③法定点検・修繕工事
- ④その他(防犯対策、防火  
管理、保険事故歴等)

3

### 診断料

無料で実施します。

## 5. マンション管理適正化診断サービス

### マンション管理適正化診断サービスのメリット

1 診断レポートを受領できる

2 診断結果により損害保険の割引を受けられる

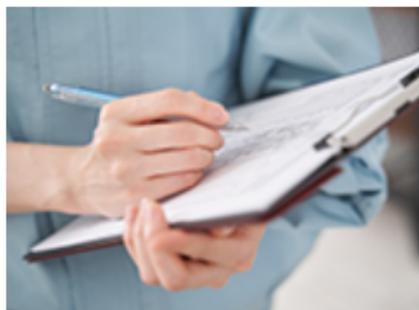
3 優良な診断結果は不動産情報サイトに掲載できる

4 管理計画認定制度にもワンストップで申請が可能

※診断サービスと管理計画認定制度とワンストップで申請する場合、診断サービスの料金は無料ですが、認定申請の手数料が別途必要となります。

# 5. マンション管理適正化診断サービス

## 情報公開について（不動産情報サイトへの掲載）



全国の中古マンションを探す

### 特集 マンション管理評価書付き物件

管理状況の良いマンションがわかる！快適に長く住める物件を探そう

管理状況の良いマンションがわかる「マンション管理評価書」付き物件です。マンションの管理状況は、住み心地への影響や建物・資産価値を保つためにも重要です。購入前に確認したいポイントです！

### マンション管理評価（LIFULL HOME'S提供情報<sup>?</sup>）

プロが評価した、管理組合の運営状況や修繕等の資金計画などが見られます。

**S**  
最高評価

管理組合の活動



管理情報の透明性



防災対策



喫煙ルール



防犯設備の状態



給水管の維持工事・保険加入



[マンション管理評価書を見る](#)

## 5. マンション管理適正化診断サービス

### マンション管理適正化診断サービスと管理計画認定制度の関係

マンション管理適正化診断サービスは、地方公共団体が実施する**管理計画認定制度の基準に準拠した診断基準**としています。

(地方公共団体の独自基準等がある場合は、独自基準を除く。)



福岡市においてワンストップ申請を行う場合、

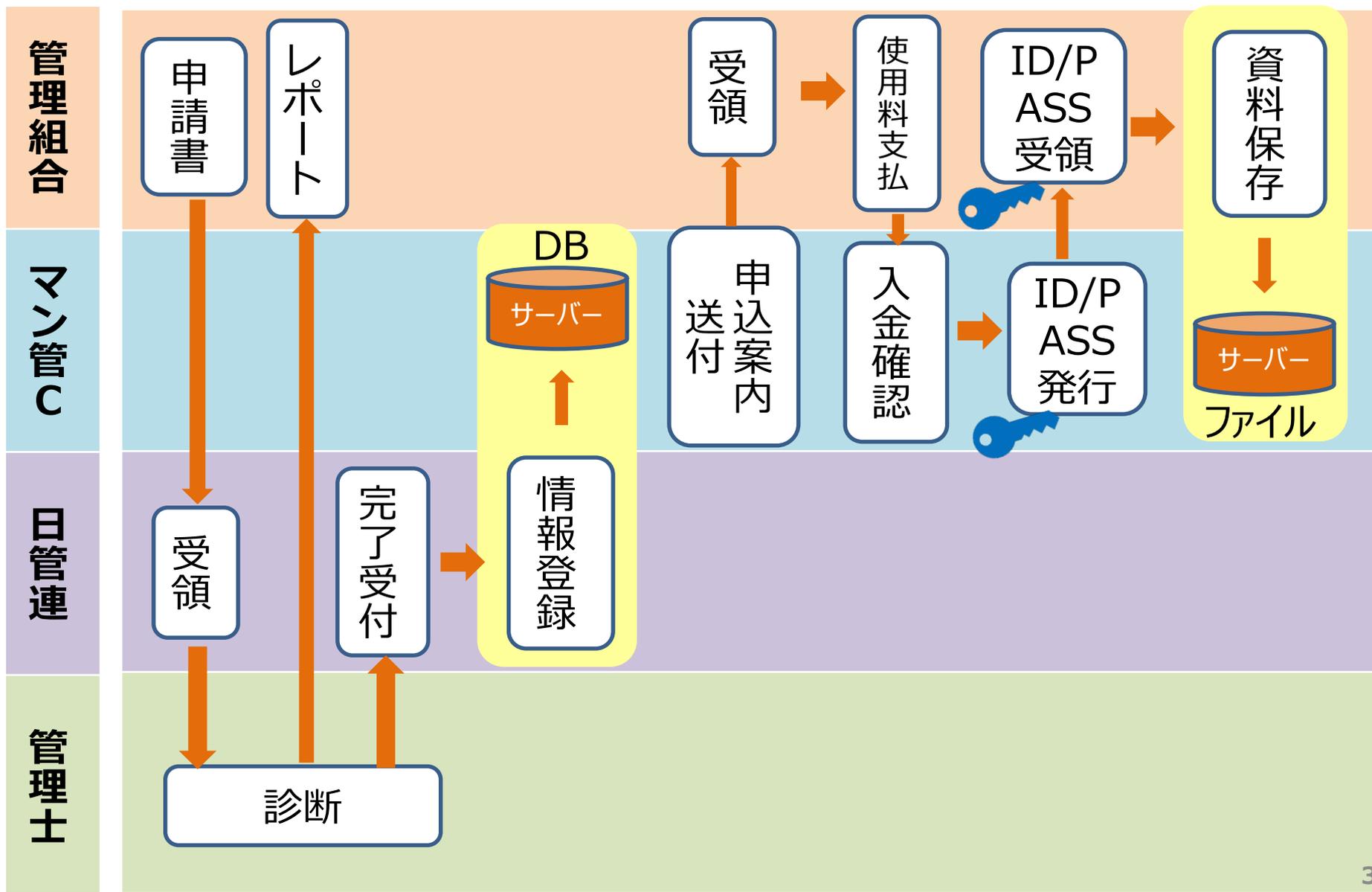
管理計画認定制度において別途評価が必要となる項目は、

- ①「**福岡市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること**」
- ②「**防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること**」

となり、それ以外の項目は診断サービスの診断基準でカバーしています。

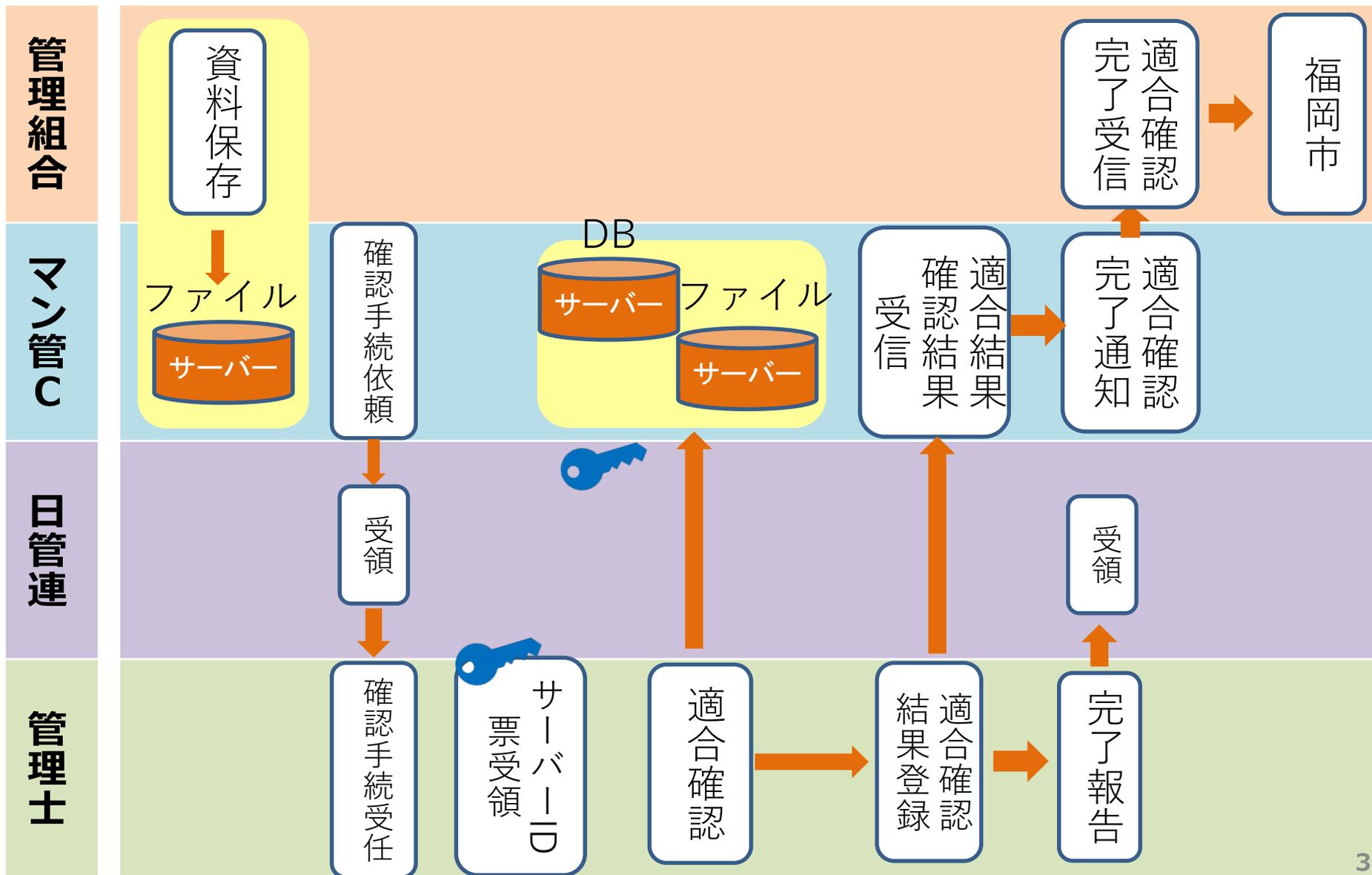
# 5. マンション管理適正化診断サービス

## ワンストップ申請の流れ①



# 5. マンション管理適正化診断サービス

## ワンストップ申請の流れ②（前ページからの続き）



# 5. マンション管理適正化診断サービス

## 診断項目

- 1 管理組合の運営
- 2 管理規約の整備
- 3 長期修繕計画書の整備
- 4 健全な修繕積立金
- 5 会計の整備
- 6 法定点検（特定建築物的調査報告・消防設備点検）
- 7 給・排水管のメンテナンス状況
- 8 大規模改修工事の適切な実施
- 9 その他  
(防災・防犯、保険事故、みらいネット、耐震化、地下室の有無)

# 5. マンション管理適正化診断サービス

## 申請に必要な書類

1	管理規約、使用細則等の細則類
2	長期修繕計画書（資金計画書含む） 長期修繕計画書を承認した総会議案書、議事録
3	総会資料一式、総会議事録、理事会議事録
4	管理委託契約書
5	管理費・修繕積立金の未収金一覧表
6	工事報告書（大規模改修工事、給排水管工事）
7	特定建築物定期調査報告書
8	竣工図書一式
9	消防用設備点検結果報告書（実施率のわかるもの）
10	現在の保険証券
11	（過去に保険請求がある場合）保険金請求履歴
12	雑排水管清掃実施報告書（実施年月日、実施率が分かるもの）

# 6. 参考（手数料・問い合わせ先）

## 手数料等一覧

支払先		福岡市	マンション管理業協会		日管連	マンション管理センター（共通）	
費目		手数料	登録料	評価・申請手数料	診断料	システム 利用料	審査料
個別に申請	①管理計画認定制度（市直接）	¥ 23,500					
	②管理計画認定制度（事前確認あり）	¥ 3,500				¥ 10,000	¥ 10,000 (R4年度は無料)
	③マンション管理適正評価制度		¥ 5,500	管理会社等または 評価者ごとに自由設定			
	④マンション管理適正診断サービス				無料		
ワンストップ	②管理計画認定制度（事前確認あり） + ③マンション管理適正評価制度	¥ 3,500	¥ 5,500	管理会社等または 評価者ごとに自由設定		¥ 10,000	¥ 10,000 (R4年度は無料)
	②管理計画認定制度（事前確認あり） + ④マンション管理適正化診断サービス	¥ 3,500			無料	¥ 10,000	¥ 10,000 (R4年度は無料)

+

※管理計画認定制度に係る地方公共団体へ支払う手数料は、地方公共団体によって異なります。

※この表は長期修繕計画が1つの場合の料金となります。

長期修繕計画が2つ以上ある場合は、別途追加の手数料等が必要となることがあります。

## 6. 参考（手数料・問い合わせ先）

各種制度		問合せ先
管理計画認定制度		〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 - 1 <b>福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課</b> <b>電話：092-711-4598</b> ※事前確認（管理計画認定手続支援サービス）については、 （公財）マンション管理センターに直接お問い合わせください。
<b>マンション管理 適正評価制度</b> （管理計画認定制度との ワンストップ申請も含む）	【本部】	〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階 <b>一般社団法人マンション管理業協会 調査部</b> <b>電話：03-3500-2721</b>
	【福岡】	〒810-0001 福岡市中央区天神3-7-31 N天神ビル3階 <b>一般社団法人 マンション管理業協会 九州支部</b> <b>電話：092-724-0089</b>
<b>マンション管理 適正化診断サービス</b> （管理計画認定制度との ワンストップ申請も含む）	【本部】	〒112-0003 東京都文京区春日2-13-1 芳文堂ビル4階 <b>一般社団法人日本マンション管理士会連合会</b> <b>電話:03-5801-0843</b>
	【福岡】	〒810-0012 福岡市中央区白金1-1-3 白金オークマンション504 <b>一般社団法人 福岡県マンション管理士会</b> <b>電話：092-524-9288</b>

**ご清聴ありがとうございました。**