

マンション管理適正化診断サービスについて

(一社) 日本マンション管理士会連合会

1. はじめに

「マンション管理適正化診断サービス」は、2015年7月より一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以下「日管連」という。）が行ってきたマンション管理状況の診断を行うサービスです。

2022年3月31日現在10,950件の受付を行い、完了件数は9,693件、完了棟数は14,781棟となりました。

この日管連が提供するマンション管理適正化診断サービスは、2022年4月より始まった管理計画認定制度における公益財団法人マンション管理センターが提供する手続き支援サービスの中で、管理組合がワンストップで利用できる支援手続の一方法として位置づけられました。

マンション管理計画認定制度により認定を受けようと思う管理組合は、日管連にマンション管理適正化診断サービスの利用を申し込むのと同時に管理計画認定手続支援サービスの申請及び事前確認を依頼することができ、管理計画認定制度の認定基準を満たしていれば管理組合は直ちに地方公共団体へ認定申請を行うことができますこととなります。

2. マンション管理適正化診断とは

そもそも日管連がマンション管理適正化診断サービスを始めたきっかけはマンション共用部分の損害保険（火災保険等）の保険料高騰にあります。

近年マンション保険は高騰を続けていますが、特に高経年マンションでは保険会社が採用している「築年数別保険料体系」により保険料が高騰するようになりました。

築年数別保険料体系とは保険料率を築年数別に

設定したものであり、築浅のマンションの保険料率を安くし、高経年のマンションの保険料率を高くしたものです。

しかし、高経年マンションであっても、適宜法定点検等を実施し改修工事等も適切な時期に実施し良好な管理を行っている管理組合も数多くあります。

管理状態の良好な高経年マンションの管理組合にとっては、単に築年数が古いだけで保険料が高騰するのは納得がいかないのは当然ですし、保険会社にとっても高経年であっても管理状況が良好で事故率が低くなる可能性が高い管理組合に保険に加入してもらいたいと考えるのは自然な流れだと思われれます。

そこで日管連は、日管連所属会（日管連に加盟している各都道府県の管理士会をさします。）に加入しているマンション管理士のうち、所定の診断研修を修了した診断マンション管理士が目視、書類チェック、ヒヤリングにより管理組合の管理状況を診断し、その診断結果を管理組合へレポートという形で、現在の管理状況の報告と今後に向けての改善案を提出し、一方保険会社へは診断結果を点数化したチェック表を提出し保険料算出に利用してもらうシステムを構築いたしました。これがマンション管理適正化診断です。

従前のマンション管理適正化診断は、保険料算出のため使用されることが多かったため、比較的保険事故発生の変因となる事項の確認に重きが置かれる傾向にありましたが、2022年4月からはマンション管理計画認定制度の一環として手続き支援サービスにそのまま申請ができるよう組み込まれることになりましたので診断内容も一新し、より一層総合的にマンション管理組合の活動を評価できる診断となっています。

3. マンション管理適正化診断制度の概要

マンション管理適正化診断は、マンション管理組合の管理運営状況、修繕計画状況、法定点検結果・修繕工事履歴状況のほか、防犯対策、保険事故履歴、耐震改修状況などの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・管理組合へのヒヤリングを行うことで管理状況を評価します。

診断結果は、アドバイスとともに管理組合へはレポートという形で還元されます。

管理組合はこのレポートを確認することにより、管理組合は、建物設備や運営等の管理水準の維持・向上を図るための指針として活用することができます。

診断結果は、築年数別に合計点数を総合判定し、S・A・Bの区分で提示します。

S評価マンションには「S」評価マンション認定ステッカーを配布して、エントランス等に掲示して頂いています。

2022年4月からは、S評価を取得するには、管理計画認定基準をクリアしていることを条件とする内容に評価を設定しています。

診断の有効期間は5年で、保険料金算定のため団地型マンションは棟ごとに評価します。管理計画認定の長期修繕計画書ごとの診断と若干診断単位が異なることとなります。

そして管理組合の同意を条件にS・A評価マンションは、不動産・情報サイト「LIFULHOMS住宅評価」へ情報開示し、中古マンションの売買情報として情報提供しています。

マンション購入希望者はネットで希望マンションを見たとき、当該マンションが診断を受けているという管理状況に前向きな姿勢があるということと、その診断で高評価を得ているということが確認でき、市場で適正に評価され、購入の動機付けとなることを期待しています。

4. マンション管理適正化診断の手続きの流れ

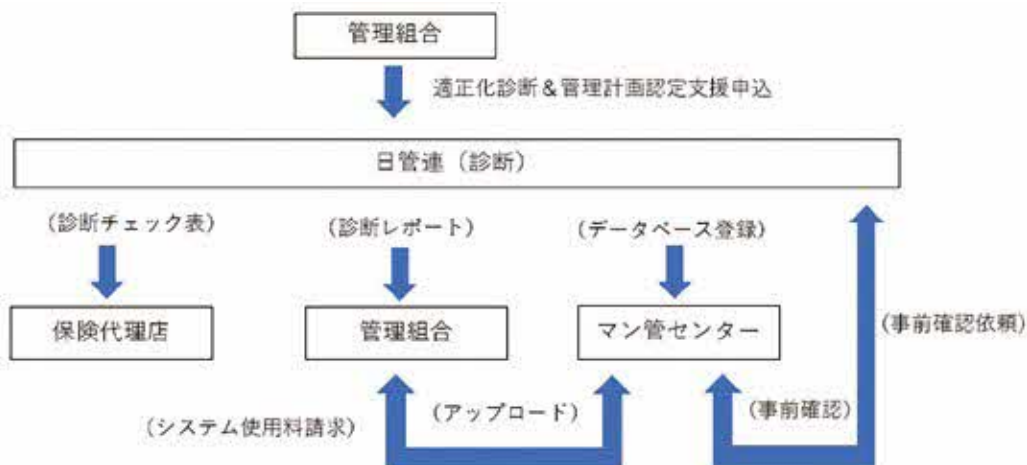
マンション管理計画認定手続支援サービスとの併用を希望した場合の手続きの流れについて説明いたします。

- ①管理組合…適正化診断サービス申込書と管理計画認定手続支援サービスの申込書提出（申し込みをする際に総会承認を得ていること）
- ②日管連…担当管理士を決定し、診断を行う。
診断結果を
 - ・保険代理店には診断結果を点数化したチェック表
 - ・管理組合には診断結果を点数及び文章で示したレポート
 として提出します。

* 認定可能な場合

- ③日管連…認定手続支援サービスデータ登録
- ④管理組合…マンション管理センターへ手続支援システム利用料入金、添付書類アップロード、事前確認申請

【適正化診断&管理計画認定手続の流れ】



5. マンション管理適正化診断の具体的内容

マンション管理適正化診断で確認する事項は以下のとおりです。

(1) 管理組合の運営

(以下黒数字は管理計画認定制度と同じ確認事項)

- ①管理者が選任されているか
- ②監事が選任されているか
- ③総会が年に1回以上開催されているか
- ④区分所有者及び居住者名簿が整備されているか
- ⑤総会招集通知が2週間前までに発信されているか
- ⑥総会議事録を閲覧できる状態で保管しているか
- ⑦理事会を少なくとも3カ月に1回以上開催しているか
- ⑧理事会議事録を閲覧できる状態で保管しているか
- ⑨継続的もしくは断続的に管理についてマンション管理士等の専門家より支援を受けている状況か
- ⑩適切な火災保険その他の損害保険を付保しているか
⇒ 管理規約、総会議案書、総会議事録、理事会議事録、保険証券により確認

(2) 管理規約

- ①管理規約が存在するか
- ②管理規約に以下の記載があるか
 - 緊急時における専有部分の立入（標準管理規約第23条第4項）
 - 修繕等の履歴情報の管理（標準管理規約第32条第6号）
 - 管理情報の書面提供（標準管理規約第64条2, 3項）
 - 区分所有者及び居住者が変更となった場合の届出規定（標準管理規約第31条、第19条第2項）
- ③管理規約が標準管理規約平成28年度以降の改正の重要な定めを採用しているか
⇒ 現に有効な管理規約を確認

(3) マンションみらいネットに登録しているか

⇒ ヒヤリングにより確認

(4) 長期修繕計画書

- ①総会決議を経た長期修繕計画標準様式に準拠した長期修繕計画があるか
- ②見直しが7年以内に行われているか
- ③計画期間は30年以上でかつ残存期間内に大規模改修工事が2回以上含まれているか

(5) 修繕積立金

- ①計画期間中の修繕積立金や繰入額の総額が分かるか
- ②均等積立方式で長期修繕計画最終年度が黒字になっているか
- ③将来の一時金の徴収を予定していないか
- ④修繕積立金額が著しく低額でないか
- ⑤計画期間の最終年度に借入金残高がないか
⇒ 総会承認を得た最新の長期修繕計画書で確認

(6) 管理組合の経理

- ①管理費と修繕積立金の区分経理がされているか
- ②修繕積立金から他の会計の充当がなされていないか
- ③修繕積立金の3カ月以上の滞納額が年間修繕積立金全体の1割以内か
- ④修繕積立金を3カ月以上滞納している区分所有者がいないか
- ⑤管理費又は修繕積立金を6カ月以上滞納している区分所有者がいないかつ滞納額が年間管理費又は修繕積立金総額の1割以内か
⇒ 管理規約、直近の決算書類で確認

(7) 法定点検

- ①特定建築物定期調査報告
- ②建築設備点検
- ③防火設備定期検査
- ④消防設備等点検
⇒ 各点検報告書で確認

(8) 給水管・排水管

給水管と排水管の状態について

- ①築15年未満か
- ②共用部分専有部分の更新工事か、更生工事か、保証期間内か、瑕疵保険を付保しているか
- ③長期修繕計画書の中でまだ修繕時期ではないか

⇒ 長期修繕計画書、給排水管工事完了報告書で確認

(9) 外壁補修、防水工事

- ① 築15年未満か
 - ② 15年以内に外壁補修工事、防水工事を実施しているか、保証期間内か、瑕疵保険を付保しているか
- ⇒ 大規模改修工事完了報告書で確認

(10) 保険事故

- ① 過去2年以内に保険事故の発生があるか
- ⇒ 保険事故履歴で確認

(11) 防災・防火

- ① 管理事務室又は防災センターがあり交代警備員による24時間警備態勢が整っている
 - ② 機械警備を導入している
 - ③ 防犯カメラを設置し、正常に作動している
 - ④ 指定場所以外での喫煙を禁止している
- ⇒ 管理規約とヒヤリングと目視で確認

(12) その他

- ① 耐震補強工事を実施済みか新耐震建築物か
 - ② 地下ピットがない
- ⇒ 竣工図や目視で確認

診断項目			管理計画	必要書類
1、管理組合の運営				
1	役員	管理者・監事が選任されている	○	管理規約 総会議事録 理事会議事録 保険証券
2	総会の運営	総会の開催頻度や名簿の整備 通常総会の招集通知や議事録の整備	○	
3	理事会の運営	理事会開催頻度や議事録の整備		
4	その他	専門家の活用や適正な保険付保		
2、管理規約				
1	管理規約が存在している		○	管理規約
2	管理規約内容	緊急時の立入、修繕履歴情報、管理情報の提供	○	
3	必要に応じて改正済み	平成28年改正内容の反映		
3、マンション管理センター				
1	みらいネットに登録しているか			
4、長期修繕計画書				
1	作成、見直しが7年以内に行われており、且つ総会で承認されている		○	長期修繕計画 総会議事録
2	計画期間が30年以上且つ残存期間内に2回以上の大規模修繕を含む		○	
3	長期修繕計画作成ガイドライン標準様式に準拠しているか		○	
4	推定修繕項目に19の工事項目が網羅されているか		○	
5、修繕積立金				
1	計画期間中の総修繕積立金額の総額が分かるか		○	長期修繕計画書
2	均等積立方式で計画書最終年度資金計画が黒字か		○	
3	積立金が著しく低額でないか		○	
4	将来の一時的な修繕積立金の徴収がない。もしくは最終年度返済済み		○	
6、管理組合の経費				
1	管理費と修繕積立金の区分経理がなされているか		○	管理規約 決算書
2	修繕積立金から他の会計へ充当されていないか		○	
3	直前事業年度の終了日時点の滞納額		○	
7、法定点検				
1	特定建築物定期調査報告	直近の検査で指摘事項なし。もしくは改善済み		各報告書
2	建築設備点検	直近の検査で指摘事項なし。もしくは改善済み		
3	防火設備定期検査	直近の調査で指摘事項なし。もしくは改善済み		
4	消防用設備等点検	直近の調査で指摘事項なし。もしくは改善済み		
8、給水管				
1	更新	過去15年以内に共用部分、専有部分の給水管更新工事済みか		工事完了報告書

診断項目			管理計画	必要書類
2	更生	過去15年以内に共用部分専有部分の給水管更生工事を実施。かつ、保証期間内（大規模修繕工事瑕疵保険への加入あり、なし）		
3	長期修繕計画において、共用部分の給水管について、新築時（更新工事実施時）より25年以上の修繕周期が設定され診断時点でその修繕周期内			長期修繕計画書
9、排水管				
1	更新	過去15年以内に共用部分、専有部分の排水管更新工事済か		工事完了報告書
2	更生	過去15年以内に共用部分専有部分の排水管更生工事を実施。かつ保証期間内（大規模修繕工事瑕疵保険への加入あり、なし）		
3	長期修繕計画において、共用部分の排水管について新築時（更新工事実施時）より25年以上の修繕周期が設定されており診断時点でその修繕周期内			
4	清掃	過去2年以内に高圧洗浄法による排水管洗浄工事を実施		
10、外壁屋上バルコニー				
1	過去15年以内に、外壁の改修工事および屋上・バルコニーの防水工事を実施しており、かつ、屋上防水は業者の保証期間内（業者の大規模修繕工事瑕疵保険への加入なし）			工事完了報告書
11、保険事故				
1	過去2年以内に保険事故（申請・保険金受領、地震保険を除く）の発生がない			事故報告書
12、防災・防犯				
1	管理事務室または防災センターがあり、交代警備員による24時間管理体制が整っている			契約書
2	（上記以外の場合）機械警備を導入している			
3	防犯カメラが設置されており、かつ正常に作動している			目視
13、その他				
1	耐震化	耐震補強工事済みもしくは新耐震建築物		
2	◆地下室（地下駐車場、地下ピット式駐車場含む）がない			竣工図

6. サービスを受けるために必要な費用

管理組合はマンション管理適正化診断を受けるための費用は発生しません。

ただ、マンション管理センターのマンション管理計画認定手続支援サービスを利用する際にはシステム利用料として1長期修繕計画ごとに10,000円の手数料が発生します。

7. まとめ

以上が、マンション管理適正化診断です。

マンション管理適正化診断では管理計画認定制度よりも詳細にマンションの管理状況を確認します。

つまりマンション管理適正化診断を行うとそのマンションの管理状況がわかるという内容になっています。

管理組合の皆様にはマンション管理適正化診断サービスを利用するとマンション管理計画認定制度へワンストップで手続きできるとともに、マンション管理計画認定よりもより詳細に自分のマンションの状況が確認できレポートを受領すること

によりアドバイスも受けられる利点がありますので、今後もマンション管理適正化診断を大いに活用していただくことを期待しています。

損害保険の割引適用制度があります。

「マンション管理適正化診断サービス」のご案内

診断項目ごとの診断料は無料です。

1 診断実施者
日本マンション管理士会認定のマンション管理士が実施します。

2 診断の内容
①管理状況
②修繕計画
③法定年・修繕工事
④その他（防災対策、防犯設備、収容率等）

3 診断料
無料
※ただし、認定マンションの診断料は別途発生します。

4 損害保険の割引制度
診断結果に応じて、損害保険料が優遇される場合があります。

5 診断レポート
診断結果を元に、管理計画認定結果のアドバイスも付いた診断レポートを作成させていただきます。

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会