

団地型(68条規約あり=各棟管理者なし・長計複数)の入力・評価方法 (モデルケース)

【物件概要】

□物件名称	: 虎ノ門団地
□団地構成	: A棟(5階、100戸)、B棟(3階、50戸)、付属施設(1階、集会室)
□管理組合構成	: 団地管理組合
□申請主体	: 団地管理組合
□長期修繕計画	: 団地共用・A棟・B棟の計3つ
□修繕積立金会計	: 団地共用・A棟・B棟に区分
□管理費会計	: 団地全体1本

《作成シート》

①団地全体シート、②団地共用シート、③A棟シート、④B棟シート

※青枠の内容は、HPIに公開される情報です。
 ※赤枠の内容は、管理計画認定申請に連携される情報です。

項番	評価項目	団地全体シート	団地共用シート	A棟シート	B棟シート	備考
1. 管理体制						
1-1 国	管理者等の設置	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	=全シート共通内容を入力
	■管理者等及び監事が選任されている	○	○	○	○	
	➡監事の氏名又は名称	港 太郎	港 太郎	港 太郎	港 太郎	
	■管理者等及び監事、又はどちらか一方が選任されていない					
1-2 国	集会(総会)の開催	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	=全シート共通内容を入力
	■定期開催(年1回)	○	○	○	○	
	➡直近の総会開催日	2022年6月12日	2022年6月12日	2022年6月12日	2022年6月12日	
	■未開催又は不明					
1-3	総会議事録(直近5年分の総会議事録の保管状況)	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	=全シート共通内容を入力
	■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					
1-4 国	管理規約の有無	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	=全シート共通内容を入力
	■有	○	○	○	○	客観情報より自動反映
	➡発行年月	2021年6月	2021年6月	2021年6月	2021年6月	"
	■無					
1-5 国	管理規約への規定の有無	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	=全シート共通内容を入力
	■国の認定基準すべてが規定されている	○	○	○	○	
	□マンションの管理のため必要となる、管理者等のマンションの区分所有者の専有部分及び規約(これに類するものを含む。)により特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入りに関する事項(第23条)	○	○	○	○	
	□マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項(第32条第6号)	○	○	○	○	
	□マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項(第64条)	○	○	○	○	
■国の認定基準項目が規定されていない(いずれかがかけている場合を含む)						
1-6	規約改正状況	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	=全シート共通内容を入力
	□暴力団等の排除規定(第19条-2、第36条-2)	○	○	○	○	
	□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)	○	○	○	○	
	□災害時の管理組合の意思決定(第54条(理事会議決事項)、第21条(敷地共用部分の管理))	×	×	×	×	
	□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)	○	○	○	○	
	□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)	○	○	○	○	
	□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)	○	○	○	○	
	□管理費等の滞納に対する措置(第60条)	○	○	○	○	
□準拠なし						
	ポイント数	18点/20点	18点/20点	18点/20点	18点/20点	=全シート同数
2. 建築・設備						
2-1	【建築基準法】⑦ 特定建築物定期調査	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)	○	○	○	○	
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外					
2-1	【建築基準法】④ 建築設備定期検査	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)	○	○	○	○	
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外					

項番	評価項目	団地全体シート	団地共用シート	A棟シート	B棟シート	備考
2-1	【建築基準法】㊸ 昇降機(エレベーター)定期検査	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)	○	○	○	○	
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外					
2-1	【水道法】㊸ 専用水道定期水質検査	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)					
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外	○	○	○	○	
2-1	【水道法】㊸ 簡易専用水道管理状況検査	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)	○	○	○	○	
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外					
2-1	【水道法】㊸ 貯水槽の清掃(水道法施行規則の基づく)	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)	○	○	○	○	
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外					
2-1	【浄化槽法】㊸ 浄化槽の保守点検、清掃、定期検査	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)					
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外	○	○	○	○	
2-1	【消防法】㊸ 消防用設備等点検	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)	○	○	○	○	
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外					
2-1	【電気事業法】㊸ 自家用電気工作物定期点検	評価対象➡	団地全体	団地全体	団地全体	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	■対象 点検報告書あり(実施)	○	○	○	○	
	■点検報告書なし(未実施)					
	■対象外					
	長期修繕計画書の有無	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	長計毎の内容を管理計画認定申請書に反映
	■計画書あり		○		○	
	■計画書あり (要件に準拠していないものがある)	▲		▲		全体評価=最も低い評価
	■計画書なし (総会承認されていないものを含む)					
	1.長期修繕計画が集会以て決議されているかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	□決議されている	○	○	○	○	
	□決議されていない					
	2.長期修繕計画の作成日又は見直し日が7年以内であるかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	➡最新の長期修繕計画を作成(見直し)した年(直近)	2019年4月1日	2019年4月1日	2019年4月1日	2019年4月1日	見直し日=計画期間開始日
	➡総会(集会)承認日	2019年6月19日	2019年6月19日	2019年6月19日	2019年6月19日	
	□7年以内である	○	○	○	○	起算日は総会承認日
	□7年以内でない					
	3.長期修繕計画書の計画期間が30年以上であるかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	□30年以上である	○	○	○	○	
	➡計画期間	30年	30年	30年	30年	
	□30年未満であるが、妥当である(理由書あり)					
	➡計画期間					
	□30年未満である					
	4.長期修繕計画の残存期間内に2回以上の大規模修繕工事が含まれているかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	□含まれている	○		○	○	
	□含まれていないが、妥当である(理由書あり)		○			
	□含まれていない					

項番	評価項目	団地全体シート	団地共用シート	A棟シート	B棟シート	備考
2-2 国	5.長期修繕計画が、「長期修繕計画様式」に準拠しているかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	<input type="checkbox"/> 準拠している	○	○	○	○	
	<input type="checkbox"/> 準拠していない					
	6.長期修繕計画表に「推定修繕工事項目」19項目の内容が含まれているかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	<input type="checkbox"/> 含まれている	○	○	○	○	
	<input type="checkbox"/> （設備等が無い）一部は含まれていない		○			
	<input type="checkbox"/> 含まれていない					
	7.推定修繕工事項目毎の修繕周期、工事の予定時期、予定費用が明記されているかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	<input type="checkbox"/> 明記されている	○	○	○	○	
	<input type="checkbox"/> 明記されていない					
	8.推定修繕工事項目に記載された工事が計画期間内に行われるかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	<input type="checkbox"/> 行われる予定		○			
	<input type="checkbox"/> 行われない予定	○		○	○	
	➡行われない予定の場合、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費が記載されているかについて					
	<input type="checkbox"/> 記載されている	○		○	○	
	<input type="checkbox"/> 記載されていない					
	9.計画期間当初における修繕積立金の残高、計画期間全体で集める修繕積立金の総額、計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額が記載されているかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
	<input type="checkbox"/> 記載されている	○	○	○	○	
	<input type="checkbox"/> 記載されていない					
	10.修繕積立金の積立方式について	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計	
<input type="checkbox"/> 均等積立方式である						
<input type="checkbox"/> 均等積立方式でない	○	○	○	○		
11.修繕積立金の月当たり㎡単価を記載した様式が、均等積立方式でない場合は、将来の修繕積立金の変更(増減)の予定時期及び変更後の修繕積立金の月当たり㎡単価を記載様式が含まれているかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計		
<input type="checkbox"/> 含まれている	○	○	○	○		
<input type="checkbox"/> 含まれていない						
12.計画期間内に借入金を予定しているかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計		
<input type="checkbox"/> 予定していない		○				
<input type="checkbox"/> 予定している	○		○	○		
➡予定している場合、長期修繕計画が借入金の返済について完了するまでの計画期間となっているかについて						
<input type="checkbox"/> なっている	○		○	○		
<input type="checkbox"/> なっていない						
13.長期修繕計画上、将来の一時的な修繕積立金の徴収予定があるかについて	評価対象長計➡	団地共用長計	A棟長計	B棟長計		
<input type="checkbox"/> ない		○		○		
<input type="checkbox"/> ある	▲		▲		認定基準に×がつけば、その時点で適正評価サイトより認定申請不可	
2-3	直近5年間の共用部分の修繕等の履歴情報	評価対象➡	団地共用部分	A棟	B棟	
	<input checked="" type="checkbox"/> 有					
	<input type="checkbox"/> 該当工事の竣工図書等も保管できている					
	<input type="checkbox"/> 該当工事の竣工図書等は保管できていない	○		○	○	
<input checked="" type="checkbox"/> 無						
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕実績がない。 (直近5年間において修繕積立金会計からの支出がない)		○				
ポイント数	10点/20点	20点/20点	10点/20点	15点/20点		
3. 管理組合収支						
3-1 国	管理費と修繕積立金の区分経理	評価対象➡	団地共用会計	A棟会計	B棟会計	
	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費会計と修繕積立金会計の区分経理がされている	○	○	○	○	
	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費会計と修繕積立金会計の区分経理がされていない					
3-2 国	管理費会計収支 修繕積立金会計から他の会計(管理費会計等)への充当がされているかについて	評価対象➡	団地共用修繕積立金	A棟修繕積立金	B棟修繕積立金	
	<input checked="" type="checkbox"/> されていない	○	○	○	○	
	<input checked="" type="checkbox"/> されている					

項番	評価項目	団地全体シート	団地共用シート	A棟シート	B棟シート	備考
3-3	修繕積立金会計収支（修繕積立金の資金計画の設定）	評価対象➡	団地共用修繕積立金	A棟修繕積立金	B棟修繕積立金	
	■均等積立方式					
	◇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					
	◇管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入未済					
	■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		○		○	
	◇管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入未済					
	□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	○		○		全体評価＝最も低い評価	
◇管理組合の年度収入額が長期修繕計画上の年度収入未済						
■長期修繕計画がない						
3-4	管理費滞納額【戸数】（決算時点における滞納発生状況）	評価対象➡	団地全体管理費	団地全体管理費	団地全体管理費	=全シート共通内容を入力
	➡計算式：滞納住戸数	6	6	6	6	
	➡計算式：全住戸数	150	150	150	150	
	◆滞納住戸割合 ※自動計算	4%＝▲	4%＝▲	4%＝▲	4%＝▲	
3-4	管理費滞納額【期間】（滞納住戸における滞納期間及びその対応状況）	評価対象➡	団地全体管理費	団地全体管理費	団地全体管理費	=全シート共通内容を入力
	■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をしていない						
3-4	管理費滞納率【滞納率】（決算日時点の滞納金額の状況）	評価対象➡	団地全体管理費	団地全体管理費	団地全体管理費	=全シート共通内容を入力
	➡計算式：3ヶ月以上の滞納総額	18万円	18万円	18万円	18万円	5,000円/月・戸
	➡計算式：各戸から徴収すべき管理費の総額	900万円	900万円	900万円	900万円	
	◆滞納率 ※自動計算	2%＝○	2%＝○	2%＝○	2%＝○	
3-5	修繕積立金滞納率【滞納率】（決算日時点の滞納金額の状況）	評価対象➡	団地修繕積立金	A棟修繕積立金	B棟修繕積立金	
	➡計算式：3ヶ月以上の滞納総額	72万円	1.2万円	48万円	72万円	全体評価＝最も低い計算式を入力
	➡計算式：各戸から徴収すべき修繕積立金の総額	600万円	45万円	1200万円	600万円	
	◆滞納率 ※自動計算	12%＝▲	2.6%＝○	4%＝○	12%＝▲	
3-6	修繕積立金の額	評価対象➡	団地修繕積立金	A棟修繕積立金	B棟修繕積立金	
	□機械式駐車場設備					
	□有	✓		✓	✓	
	◇2段(ピット1段)昇降式	26台			26台	
	◇3段(ピット2段)昇降式	76台		76台		
	◇3段(ピット1段)昇降横行式					
	◇4段(ピット2段)昇降横行式					
	◇エレベーター方式(垂直循環式)					
	◇その他					
	□無		✓			
	□建物階数 / 延べ床面積	20階未満 / 5,000～10,000㎡	20階未満 / 5,000～10,000㎡	20階未満 / 5,000～10,000㎡	20階未満 / 5,000㎡未満	
	□A:計画期間当初における修繕積立金の残高	0	100万円	1億円	5千万円	
	□B:計画期間全体で集める修繕積立金の総額	0	1,350万円	3億6千万円	1億8千万円	
	□C:計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額	0	100万円	1億円	5千万円	団地全体シートの計算式は全てに「0」を入力
	□専有部分の合計床面積(㎡) ※小数第二まで	1.00㎡	8,000.00㎡	6,000.00㎡	2,000.00㎡	全体評価＝259円+5円>243円 (A棟+団地共用) =388円+5円>311円 (B棟+団地共用)
	□長期修繕計画の計画期間(月数)	1	360ヶ月	360ヶ月	360ヶ月	
◆平均額 ※自動計算	0	5円>190円	259円>243円	388円>311円	各棟、団地共用の徴収額を加算した額が基準準備を上回っていれば「○」評価	
■国の基準額を満たしている	○		○	○		
■国の基準額を満たしていないが、適正である(理由書あり)		○				
■国の基準額を満たしていない						
ポイント数		25点/40点	34点/40点	29点/40点	30点/40点	

項番	評価項目	団地全体シート	団地共用シート	A棟シート	B棟シート	備考
4. 耐震診断						
4-1	耐震性(耐震診断の実施)	評価対象➡	団地共用	A棟	B棟	
	■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)	○	○	○	○	団地共用は対象棟がない =全シート共通内容を入力
	■実施済					
	□耐震性に問題なし					
	□耐震性に問題あるが改修済					
	□耐震性に問題あるが改修予定(総会決議)					
	□耐震性に問題あるが改修予定無(総会未決議)					
■未実施						
	ポイント数	10点/10点	10点/10点	10点/10点	10点/10点	
5. 生活関連						
5-1	緊急対応	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	
	■有	○	○	○	○	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	□24時間有人対応 ※住込管理員のみ対応は対象外					
	□共用部分+ホームセキュリティ対応	○	○	○	○	
	□共用部分+オンコール(緊急時の電話受付による)対応					
■無						
5-2	消防訓練の実施状況	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	
	■実施している(法令上対象外も含む)	○	○	○	○	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	□年1回以上(特定用途防火対象物のマンションは年2回以上)	○	○	○	○	
	■実施していない					
■対象外						
5-3 国	区分所有者及び居住者名簿の整備状況	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	
	■備えている	○	○	○	○	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	□区分所有者名簿(年1回以上の内容の更新あり)	○	○	○	○	
	➡前回確認日	2021年6月	2021年6月	2021年6月	2021年6月	
	□居住者名簿(年1回以上の内容の更新あり)	○	○	○	○	
	➡前回確認日	2021年6月	2021年6月	2021年6月	2021年6月	
■備えていない						
5-4	防災対策	評価対象➡	団地管理組合	団地管理組合	団地管理組合	
	□消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任	○	○	○	○	団地単位で管理 =全シート共通内容を入力
	□災害時の避難場所の周知	○	○	○	○	
	□災害対応マニュアル等の作成・配付	○	○	○	○	
	□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	○	○	○	○	
	□災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄					
	□高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿が作成されている					
	□災害発生時における居住者の安否確認体制の整備	○	○	○	○	
	□災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報収集・提供体制の整備	○	○	○	○	
□特になし						
	ポイント数	9点/10点	9点/10点	9点/10点	9点/10点	
	合計ポイント数	72点/100点	91点/100点	76点/100点	72点/100点	
	★の数	★★★★☆	★★★★★	★★★★☆	★★★★☆	
	管理計画認定の可否	×	○	×	○	1項目でも「×」があれば、全体「×」となり、 認定申請不可