

令和5年8月18日

報道各位

一般社団法人 マンション管理業協会



2023年度 第1四半期 (2023.6.30 時点) マンション管理適正評価制度 登録状況等について

一般社団法人 マンション管理業協会（所在地：東京都港区、理事長：高松 茂）は、2023年度第1四半期におけるマンション管理適正評価制度の登録状況及び評価結果集計データがまとまりましたので、その概要を下記のとおりお知らせいたします。



<https://www.mansion-evaluationsystem.org/>

【登録状況の概要】

- 2023/6/30 時点におけるマンション管理適正評価制度への登録状況
 - ・制度開始時からの登録数の推移
 - ・登録マンションの属性
 - ・評価×戸数別、評価×竣工年別 等

【評価結果集計データ】

- 2023/6/30 時点におけるマンション管理適正評価制度への登録マンションの評価結果の集計データ
 - ・各カテゴリーにおける獲得ポイントの平均値
 - ・評価項目毎の評価結果 など

※四半期に1度、マンション管理適正評価制度への登録状況を公表する予定としております。

一般社団法人 マンション管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階

理事長：高松 茂

設立：昭和54年10月

会員数：353社（令和5年7月31日現在）

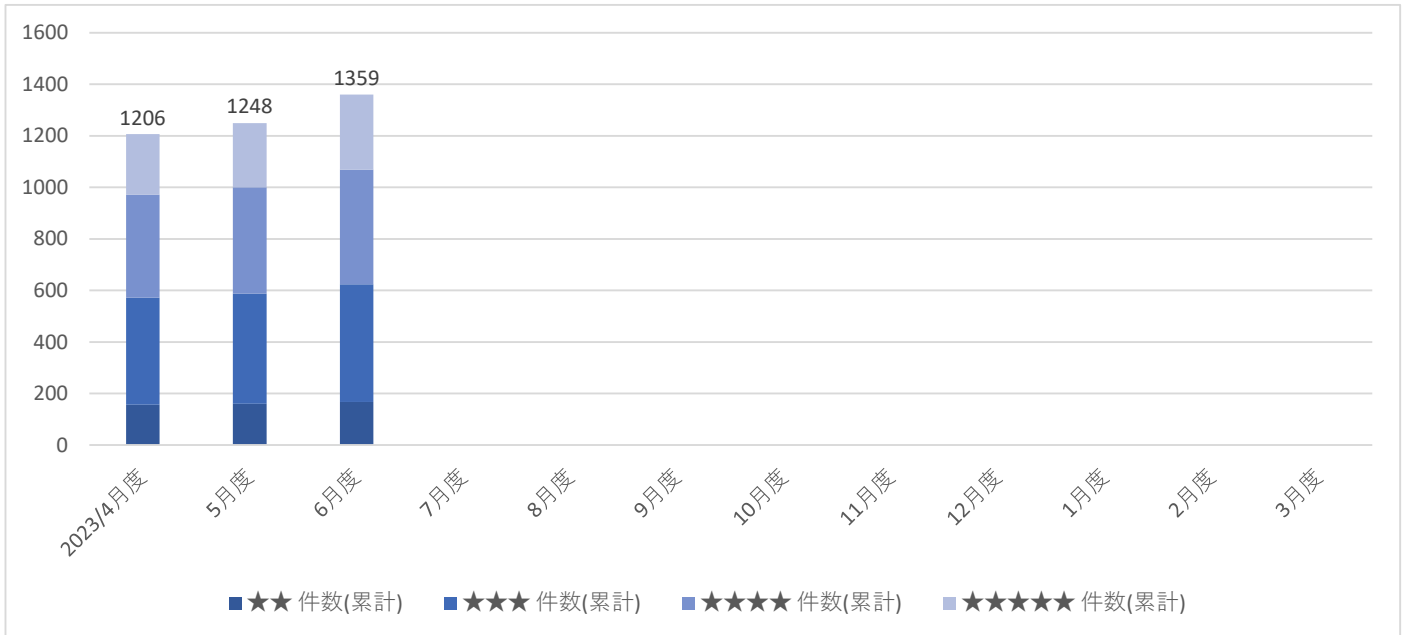
お問い合わせ先：（一社）マンション管理業協会 03-3500-2721 担当：調査部

マンション管理適正評価制度 登録状況

(2023年6月30日時点)

1.登録数の推移

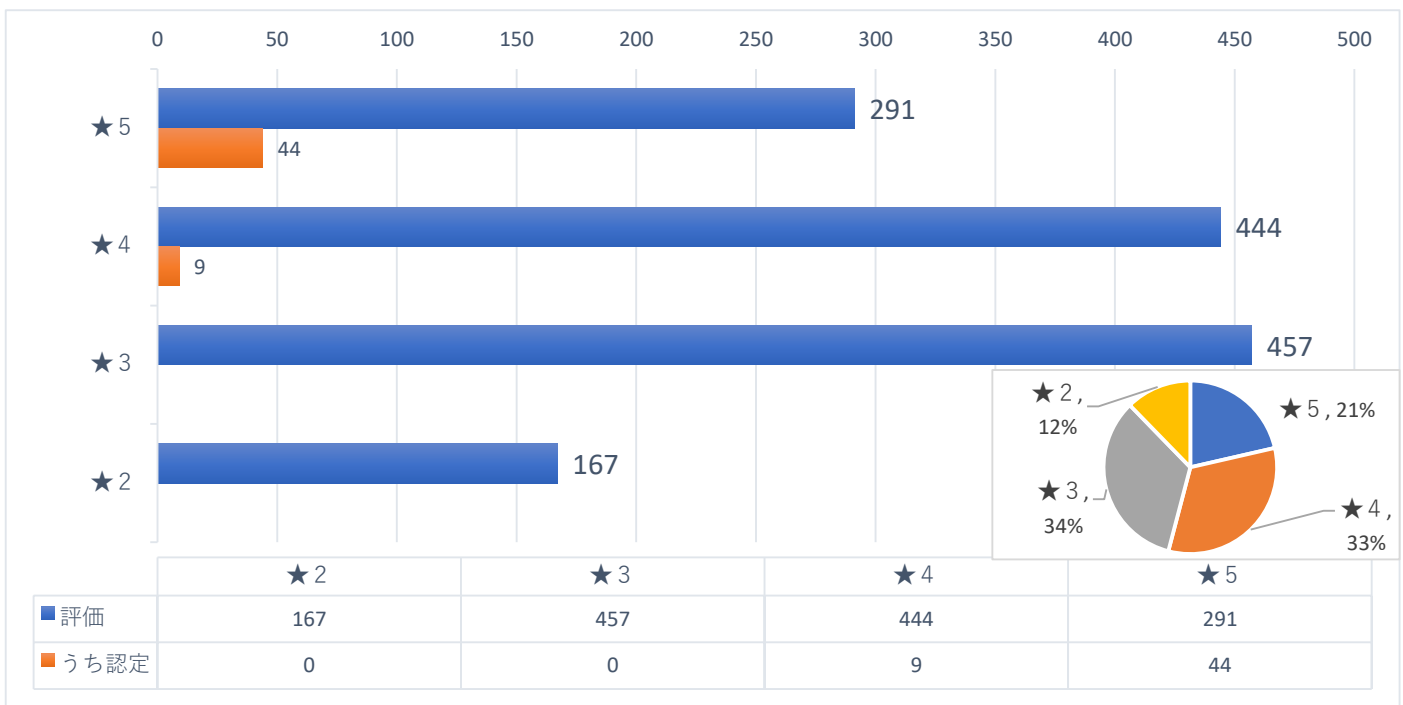
- ・2023年6月末現在、登録は1,359件
- ・初回登録は、1,355件、更新（登録2回目）は、4件



2.評価別登録数

(n=1,359)

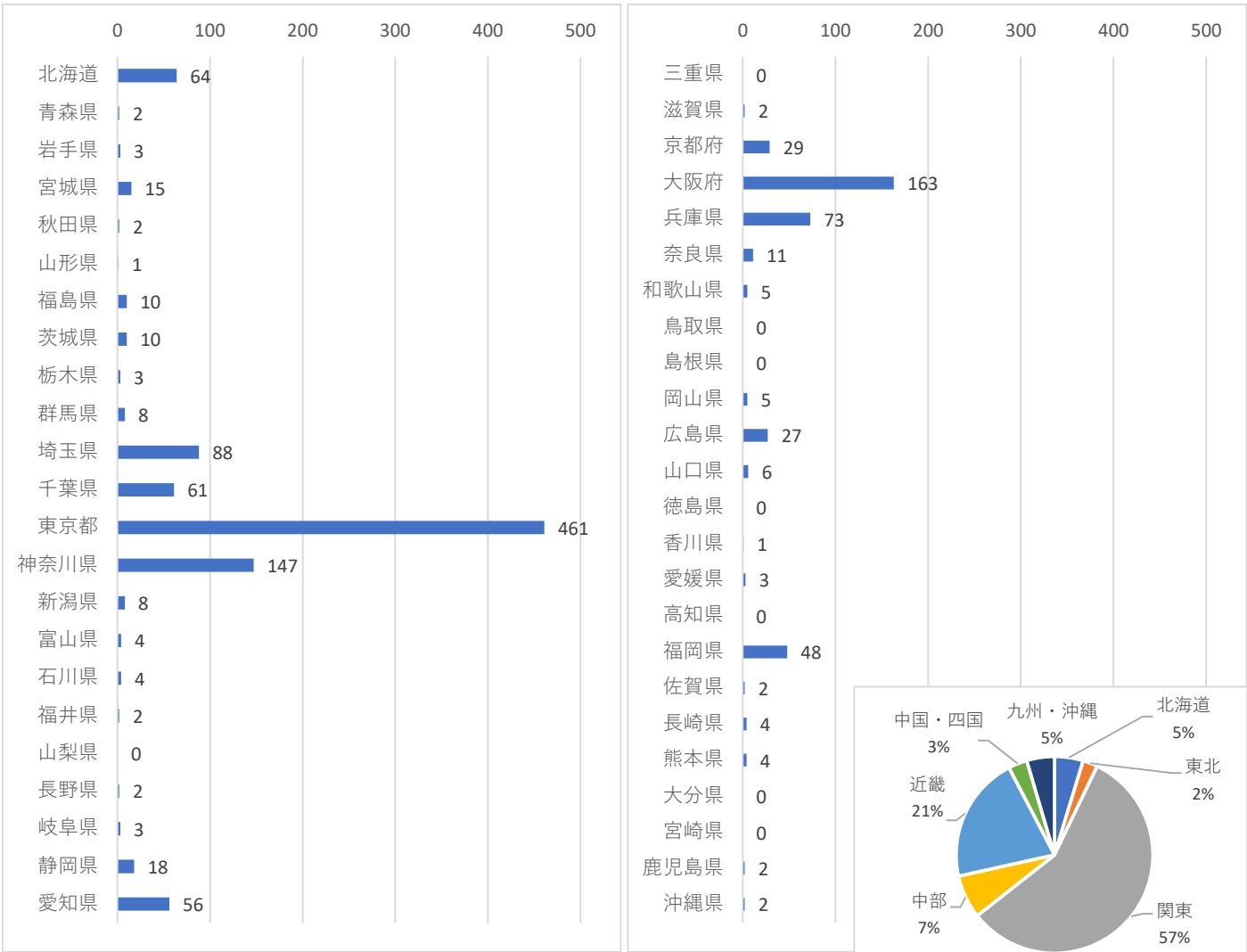
- ・最も多い登録は、★★★：457件（全体の34%）
 - ・認定取得マンションは、53件（内、ワンストップ申請外※：4件）
- ※ワンストップ申請外とは、両制度別々で申請し、評価制度登録並びに認定取得したマンションをいう。



3.都道府県別登録マンションの割合

(n=1,359)

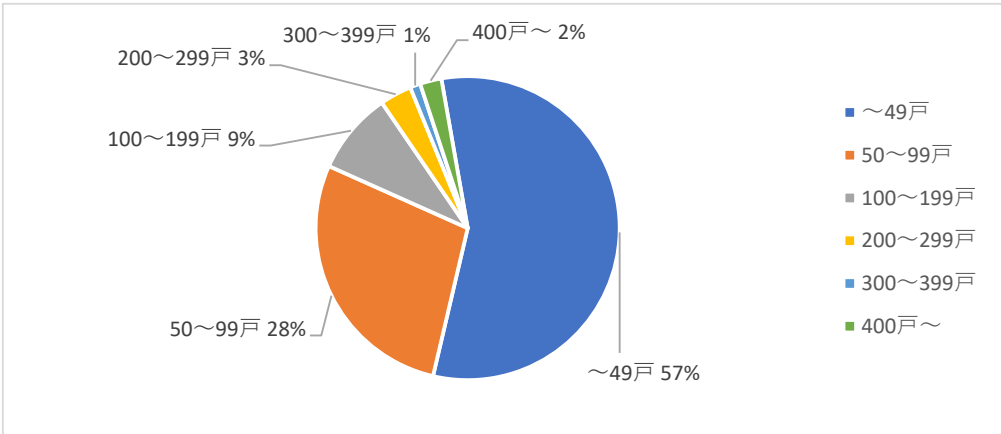
- ・最多登録都道府県：東京都（全体の33.9%）
- ・続いて、大阪府、神奈川県、埼玉県、兵庫県、北海道、千葉県、愛知県となる。



4.戸数別登録マンションの割合

(n=1,359)

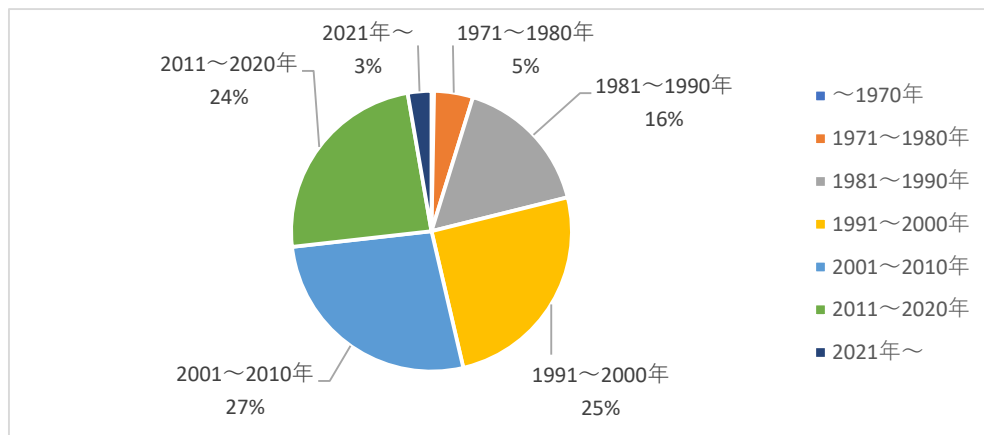
- ・最多戸数帯：50戸未満（全体の57%）
- ・最大戸数：1213戸
- ・最小戸数：6戸



5.竣工年別登録マンションの割合

(n=1,359)

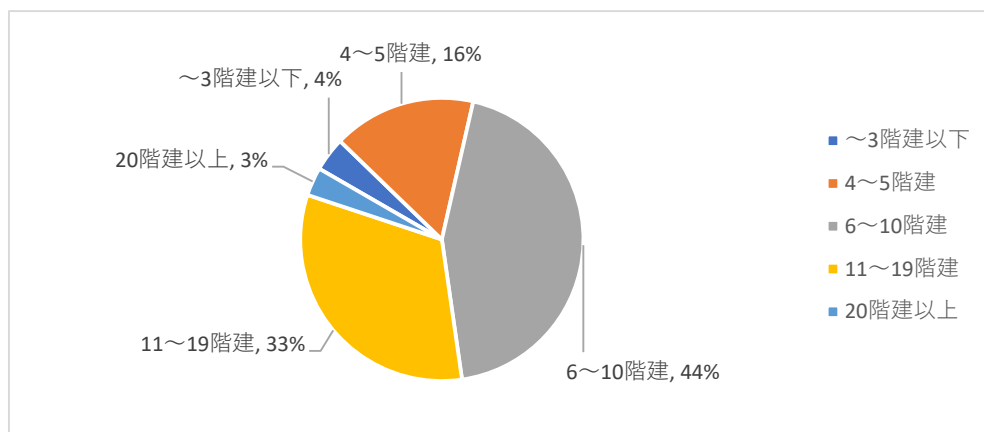
- ・最多竣工年帯：2001年～2010年竣工（全体の27%）
- ・最も築古のマンション：1967年竣工（築55年）
- ・最も築浅のマンション：2022年竣工（築1年）



6.階数別登録マンションの割合

(n=1,359)

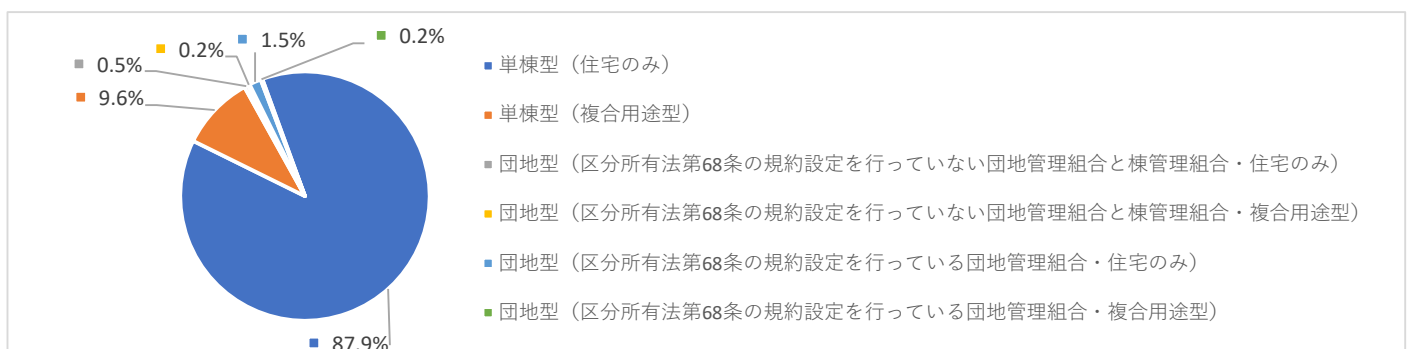
- ・最多階数帯：6～10階建（全体の44%）
- ・最も階数が高いマンション：59階建
- ・最も階数が低いマンション：2階建



7.管理組合の形態

(n=1,359)

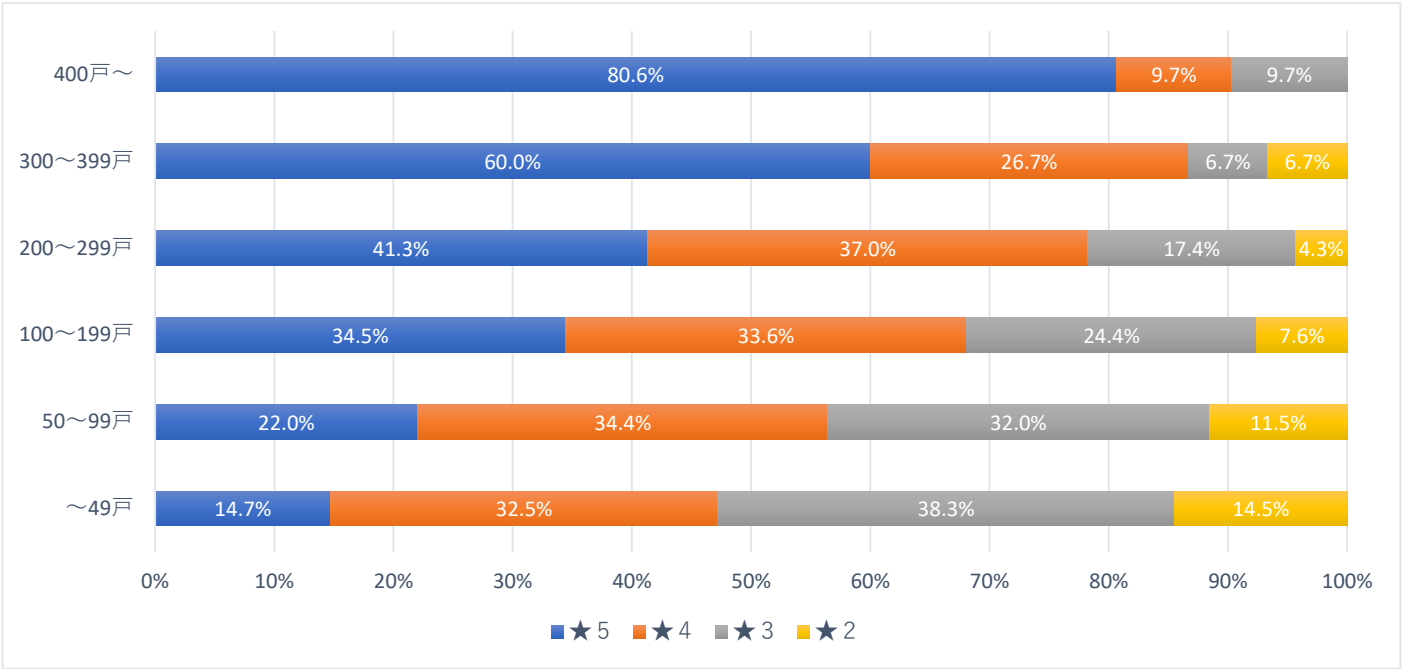
- ・最も多い形態：単棟型（住宅のみ）（全体の87.9%）
- ・単棟型（複合用途型）を加えると、単棟型の全体の割合：97.5%



8.評価×戸数別登録数

(n=1,359)

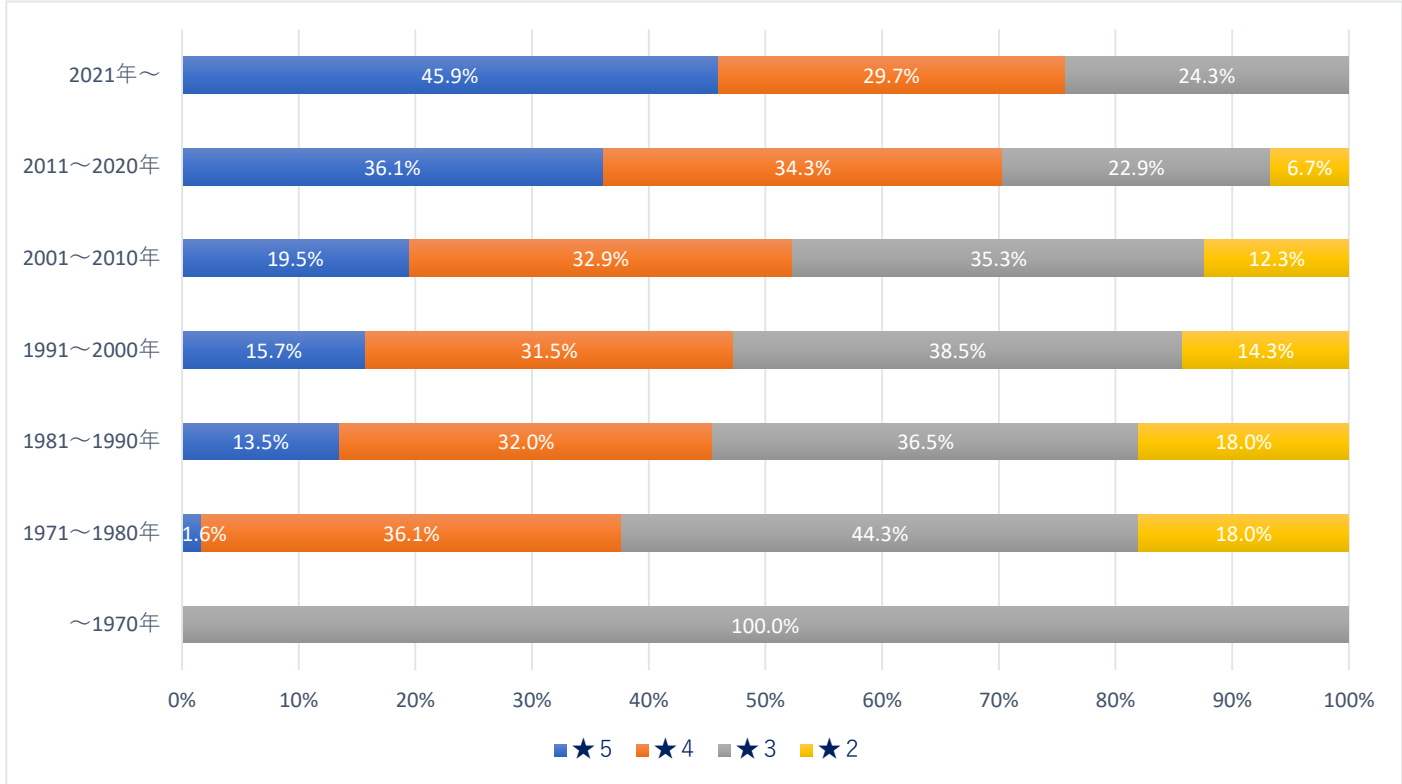
- ・戸数が多くなるほど、★ 5 の割合が高くなる。
・4 0 0 戸以上の★ 5 の割合 ： 8 0 . 6 %
・5 0 戸未満の★ 5 の割合 ： 1 4 . 7 %



9.評価×竣工年別登録数

(n=1,359)

- ・築浅になるほど、★ 5 の割合が高くなる。
・2 0 2 1 年～竣工の★ 5 の割合 ： 4 5 . 9 %
・1 9 7 1 年～1 9 8 0 年竣工（築4 0 ～5 0 年）においても★ 5 獲得あり（同築年割合の1 . 6 %）



マンション管理適正評価制度 評価結果集計データ

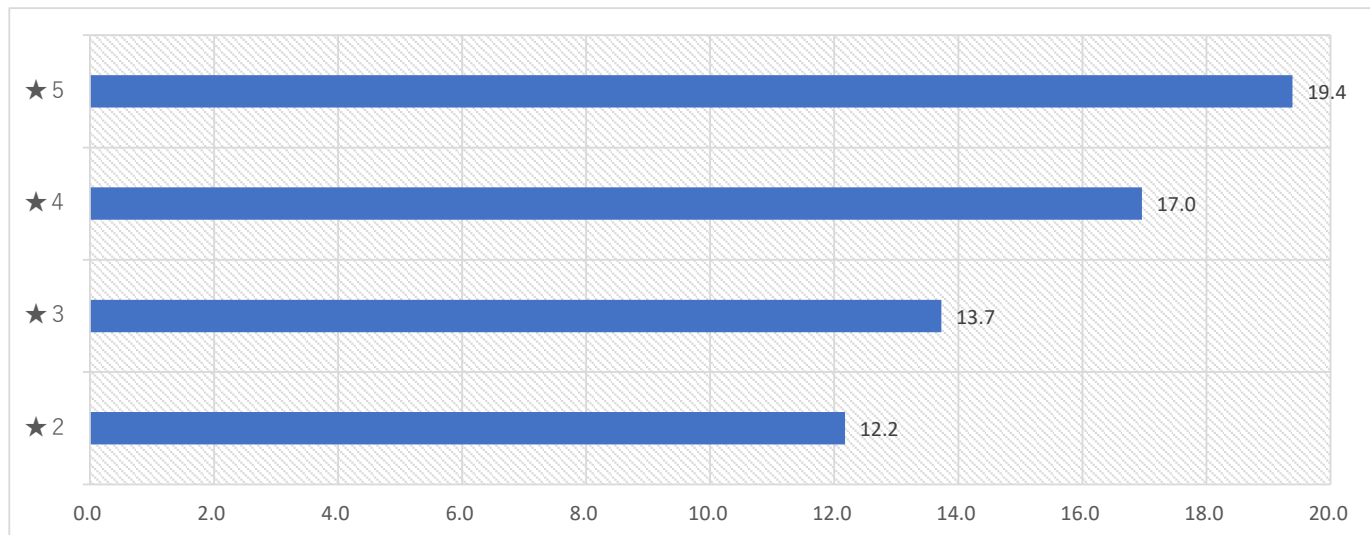
(2023年6月30日時点 n=1,359)

1. 管理体制のポイント (平均：15.80点/20点満点)

1-①. ★の数毎の平均獲得ポイント

(n=1,359)

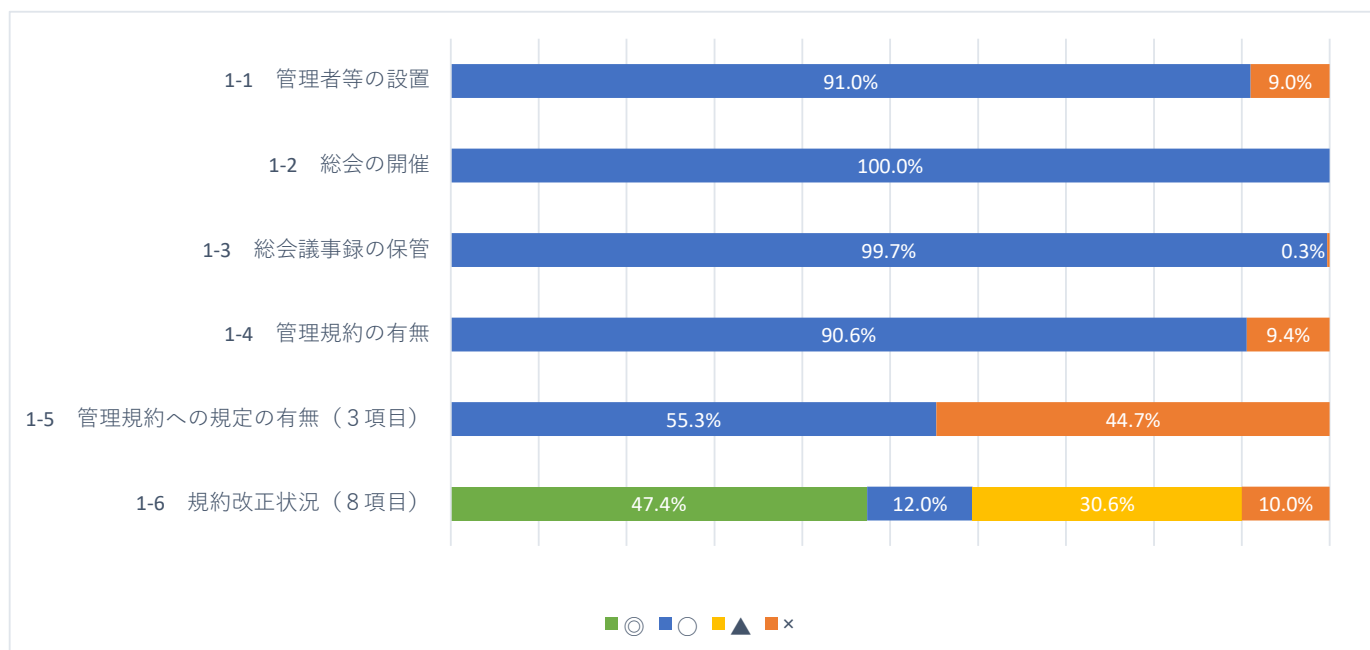
- ・★5の平均獲得ポイント：19.4P
- ・★2の平均獲得ポイント：12.2P
- ・★5と★2の差：7.2P ※1-5、1-6が影響大



1-②. 各項目の評価結果内訳

(n=1,359)

- ・「1-5」管理計画認定基準項目にも掲げられている、3つ全ての規定「あり」：55.3%
- ・「1-6」平成28年に改正された主要8項目全てに「準拠している」：47.4%
- 一部でも「準拠していない」：52.6% (全く準拠していない：10.0%)

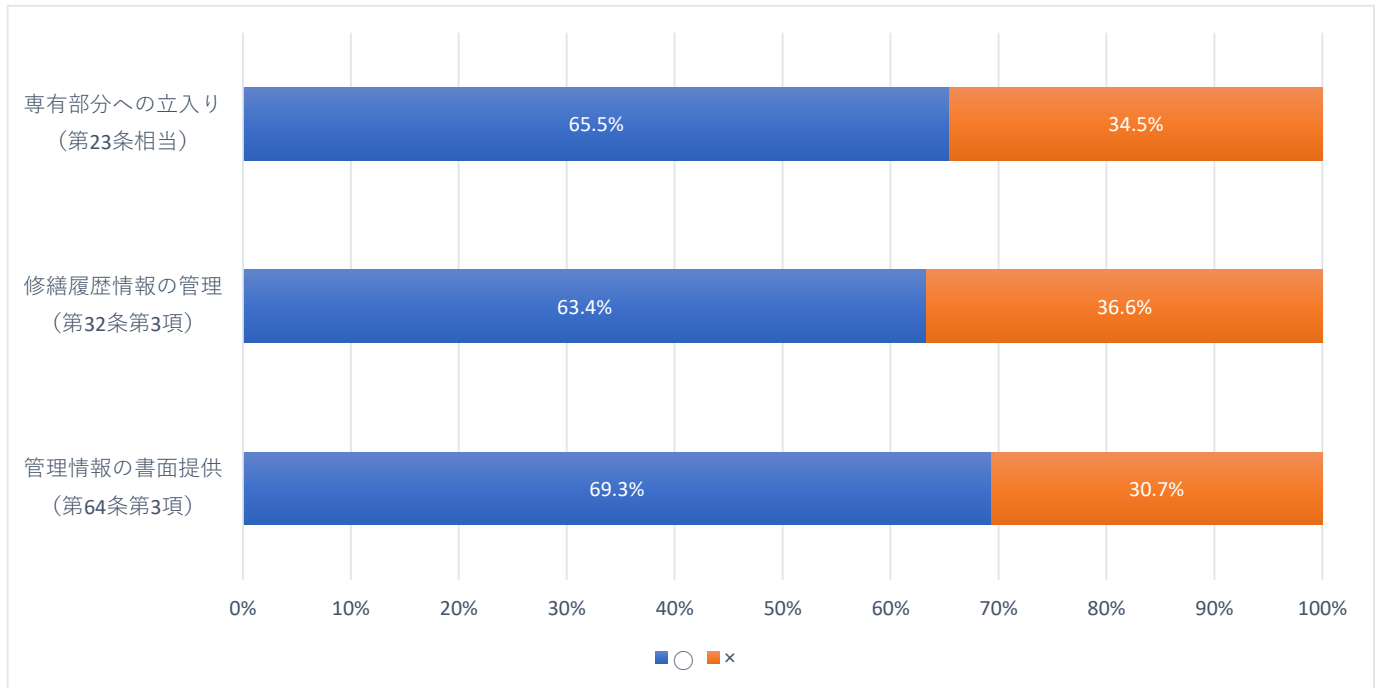


以上のことから、1-5に掲げられている規約の規定、並びに1-6に掲げられている規約改正が、今後の加点要因であり、各マンションの規約改正により、ランクアップが期待できる。

1-③. 上記1-②.「1-5 管理規約への規定の有無」における、各規定の評価結果内訳

(n=1,359)

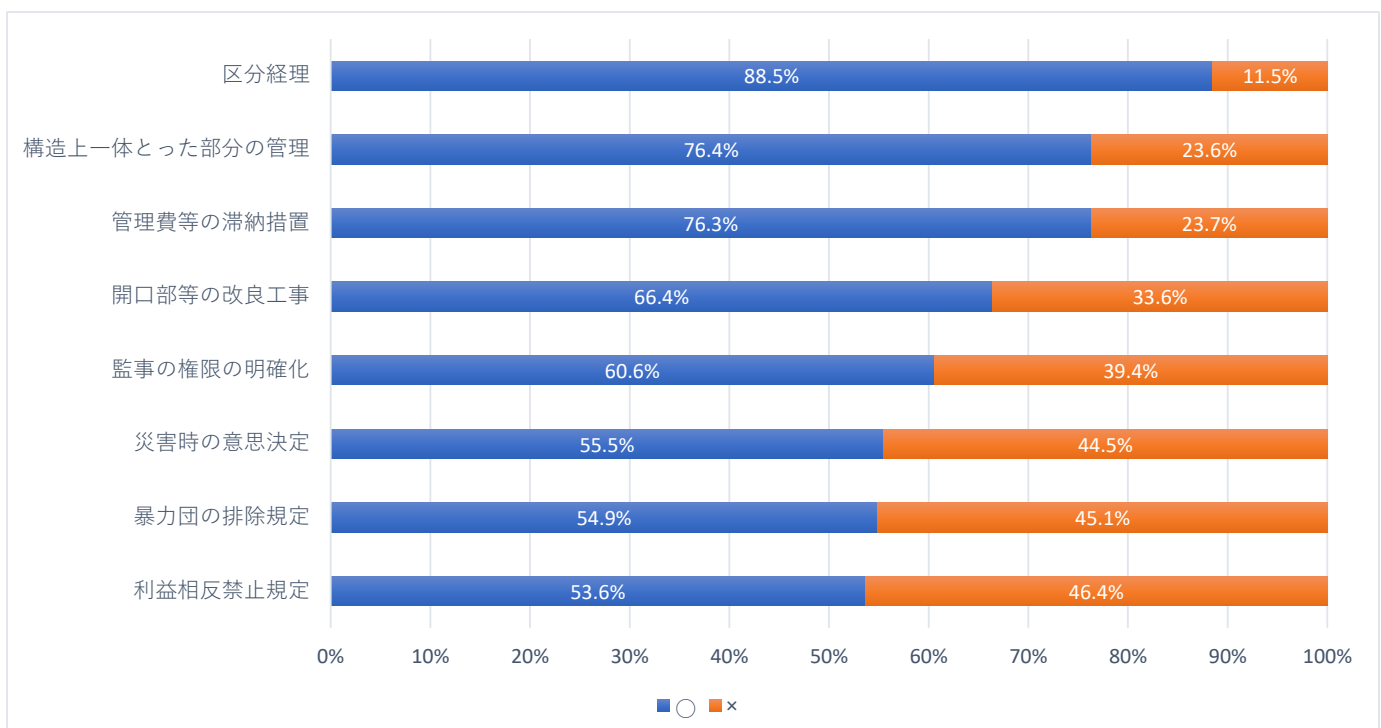
- ・災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部分の立入り規定（第23条）「なし」は、**34.5%**
- ・修繕等の履歴情報の管理等についての規定（第32条第6号）「なし」は、**36.6%**
- ・管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付規定（第64条第3項）「なし」は、**30.7%**
- ➡宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠規定



1-④. 上記1-②.「1-6 規約改正状況」における、各規定の評価結果内訳

(n=1,359)

- ・修繕積立金に関する定め及び修繕積立金の区分経理とする定め「なし」：**11.5%**
- ・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定め「あり」：**76.4%**
- ・災害時の管理組合の意思決定（理事会議決事項）の定め「あり」：**55.5%**

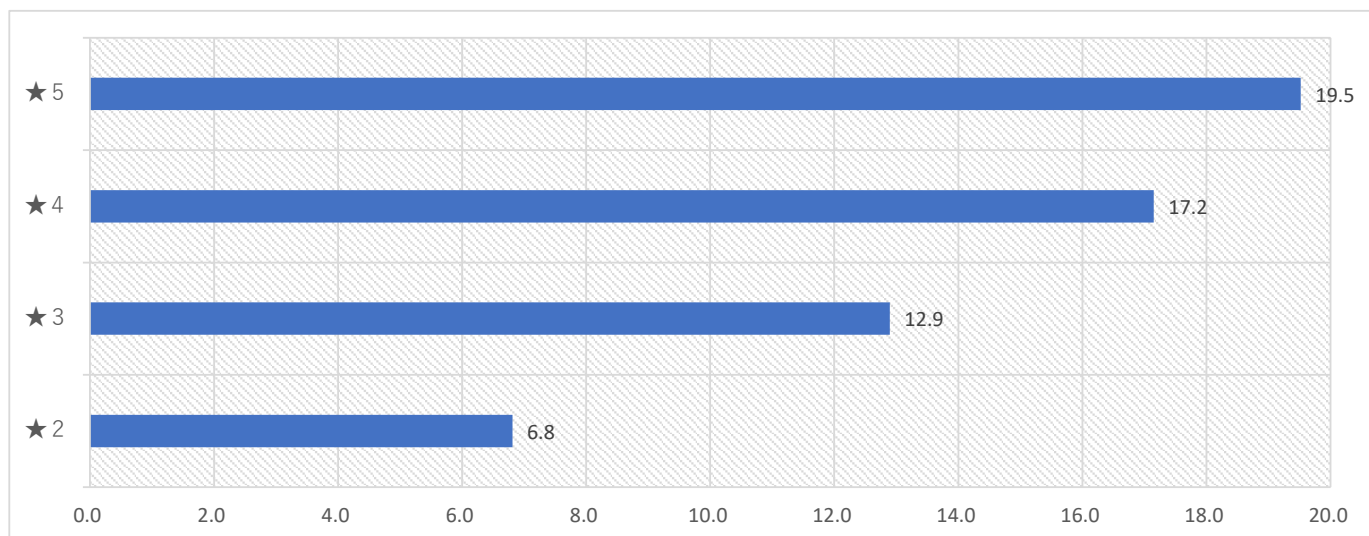


2. 建築・設備のポイント（平均：15.07点／20点満点）

2－①. ★の数毎の平均獲得ポイント

(n=1,359)

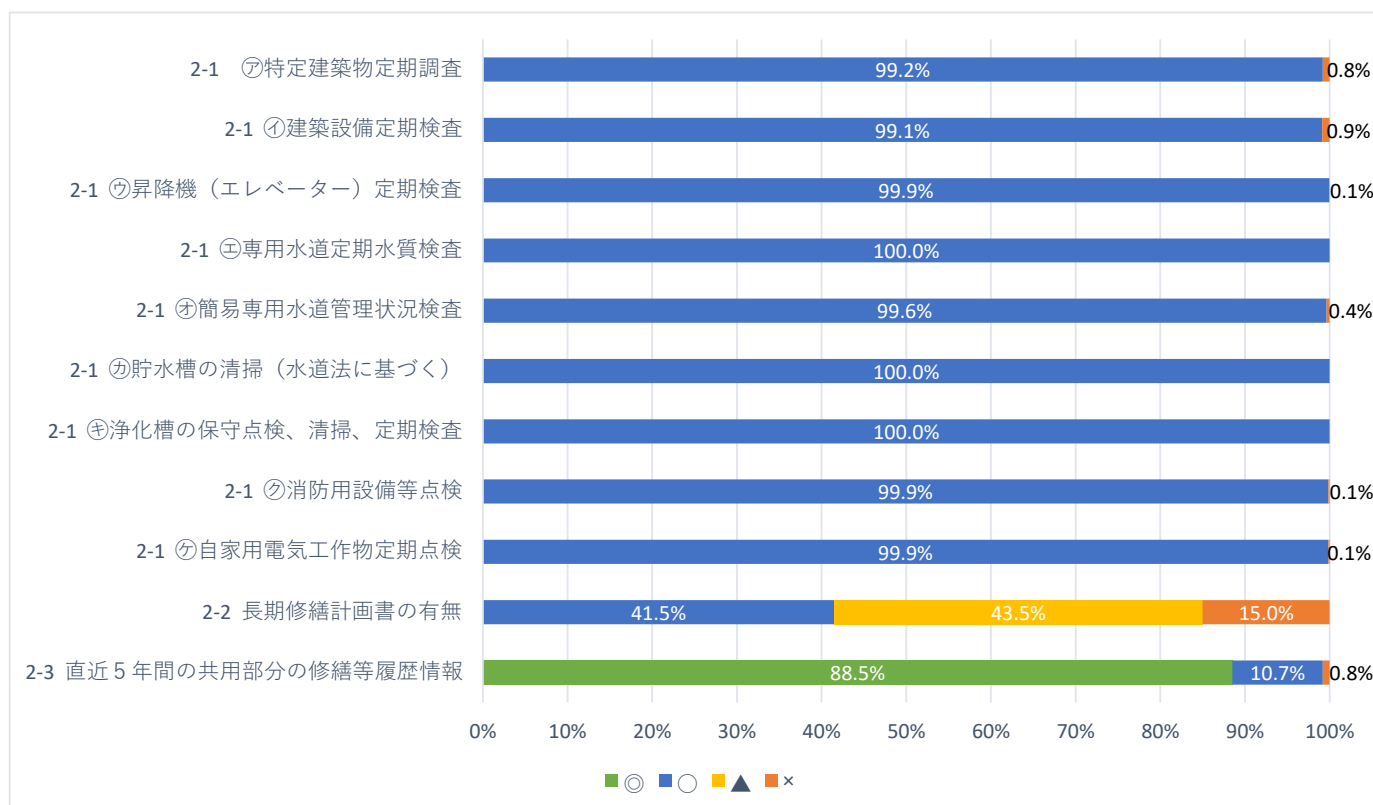
- ・★5の平均獲得ポイント：19.5P
- ・★2の平均獲得ポイント：6.8P
- ・★5と★2の差：12.7P ※2－2の評価結果が影響大



2－②. 各項目の評価結果内訳

(n=1,359)

- ・「2－2」総会承認された「長期修繕計画書」が、「ある」：85.0%
 - ➡そのうち、全ての要件に準拠した長期修繕計画が、「ある」：41.5%
- ・「2－3」共用部分の修繕等の竣工図書について、「保管ができている（修繕実績なしを含む）」：88.5%

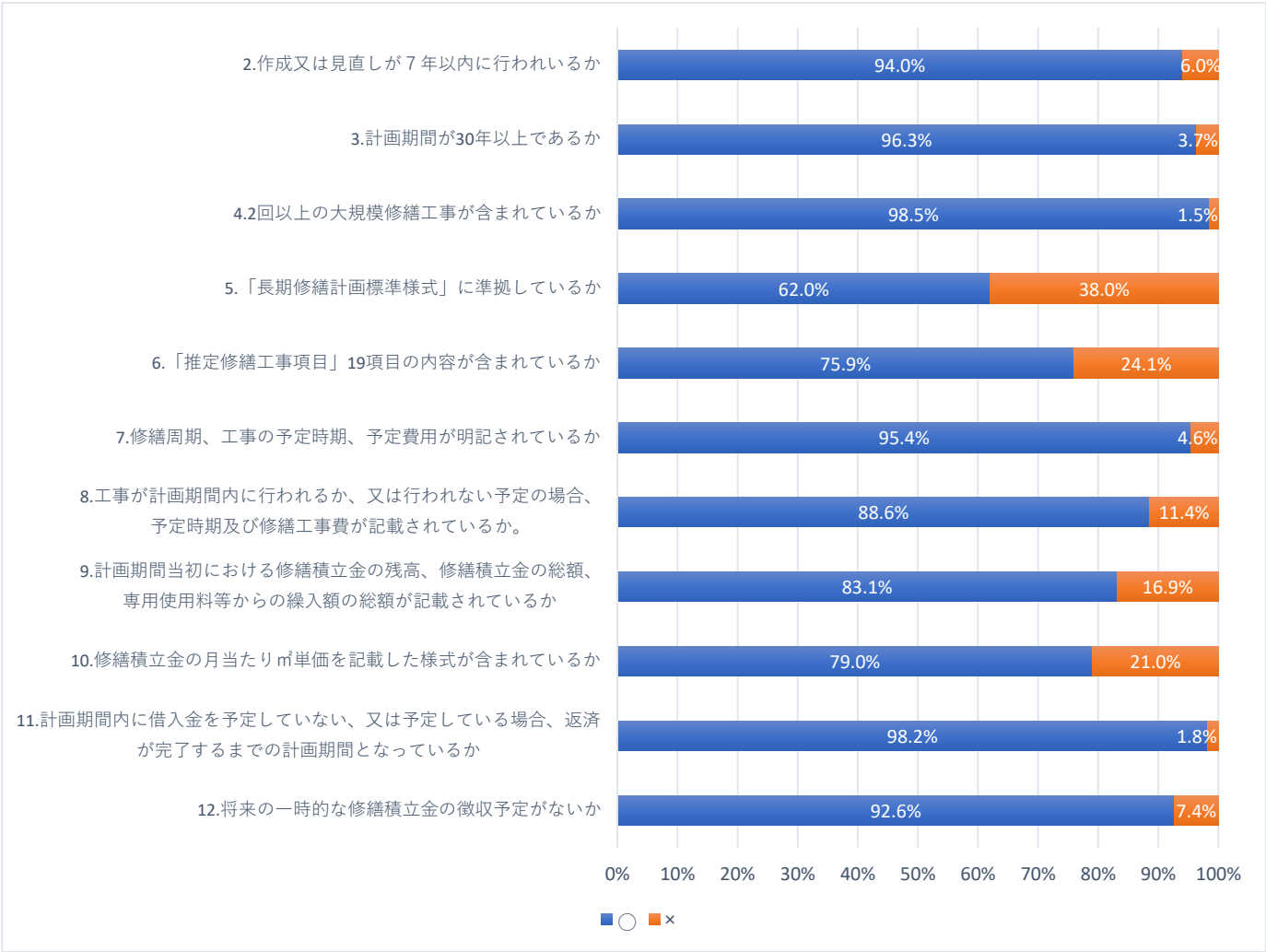


以上のことから、2－2 認定基準の要件に準拠した「長期修繕計画」の作成、並びに総会承認が、今後の加点要因であり、改善することで、ランクアップが期待できる。

2－③. 長期修繕計画書において、各要件への準拠状況

(n=1,115)

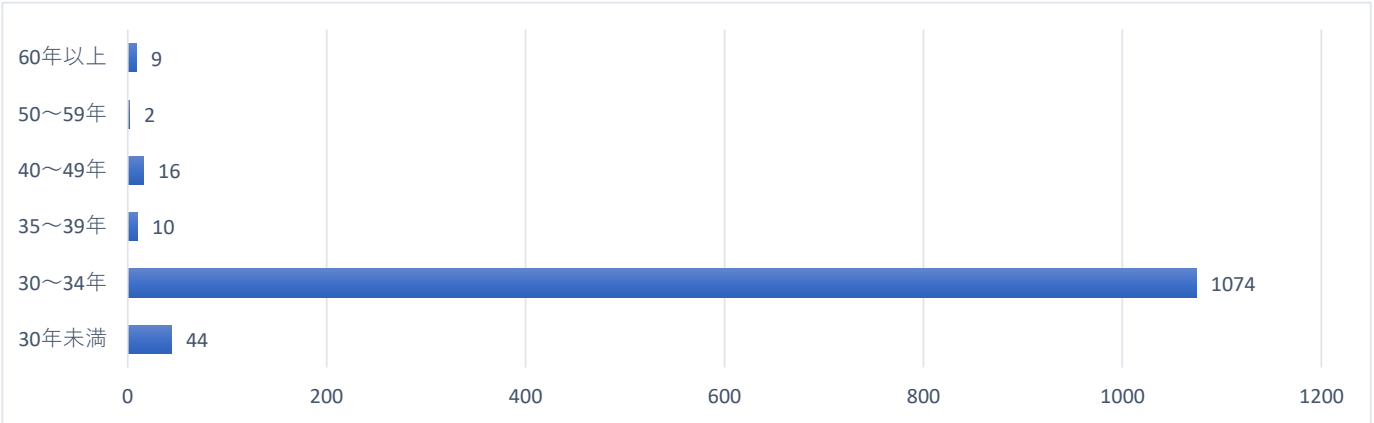
- ・長期修繕計画標準様式に、「準拠していない（赤字計画等）」：38.0%
・推定修繕工事項目19項目の内容が、「含まれていない」：24.1%
・㎡単価を記載した様式が、「含まれていない」：21.0%



2－④. 長期修繕計画の計画期間

(n=1,155 ※総会承認済)

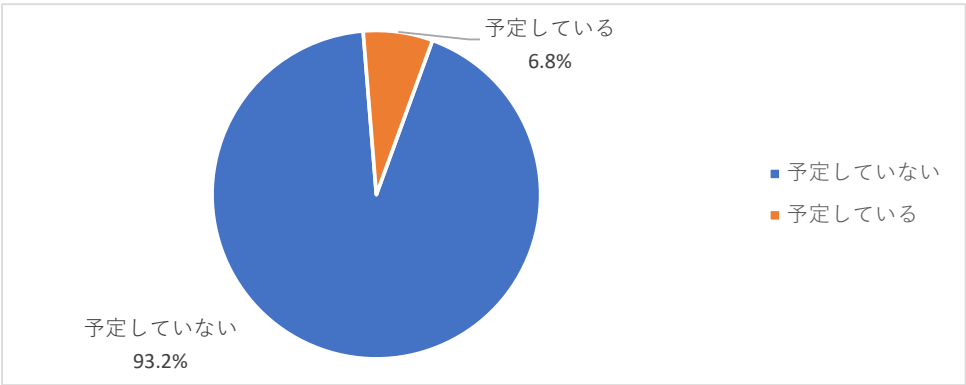
- ・計画期間30年で作成されている割合：91.7%
・最も長い計画期間：100年



2-⑤. 借入金を予定している（現在、返済中のものも含む）割合

(n=1,155 ※総会承認済)

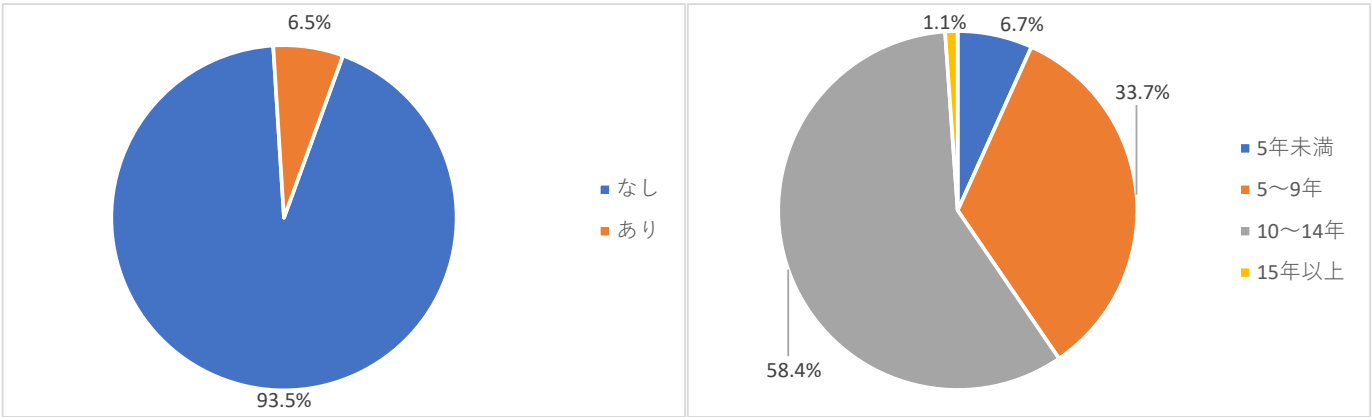
・借入金を予定している（現在、返済中のものも含む）：6.8%



2-⑥. 現在、返済中の借入金が「ある」割合及び借入期間

(n=1,359)

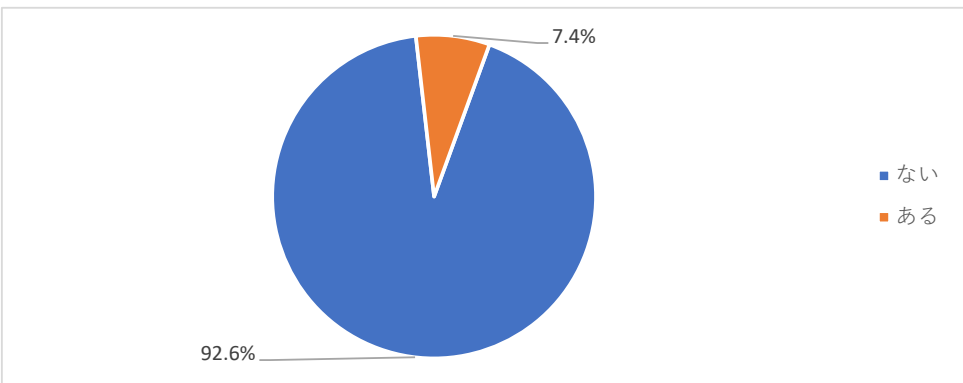
・現在、返済中の借入金がある：6.5%
・最も多い返済期間は、10～14年：58.4%
・最長の返済期間：15年



2-⑦. 一時金を予定している割合

(n=1,155 ※総会承認済)

・長期修繕計画、将来の一時的な修繕積立金の徴収予定が、「ある」：7.4%

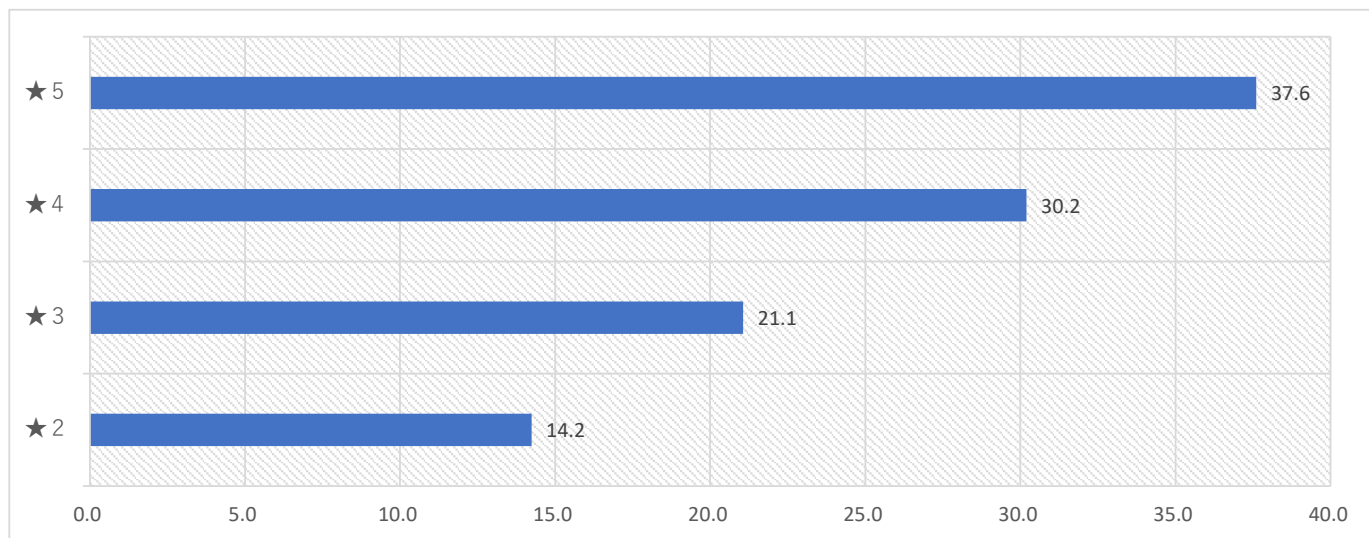


3. 管理組合収支のポイント（平均：26.75点／40点満点）

3－①. ★の数毎の平均獲得ポイント

(n=1,359)

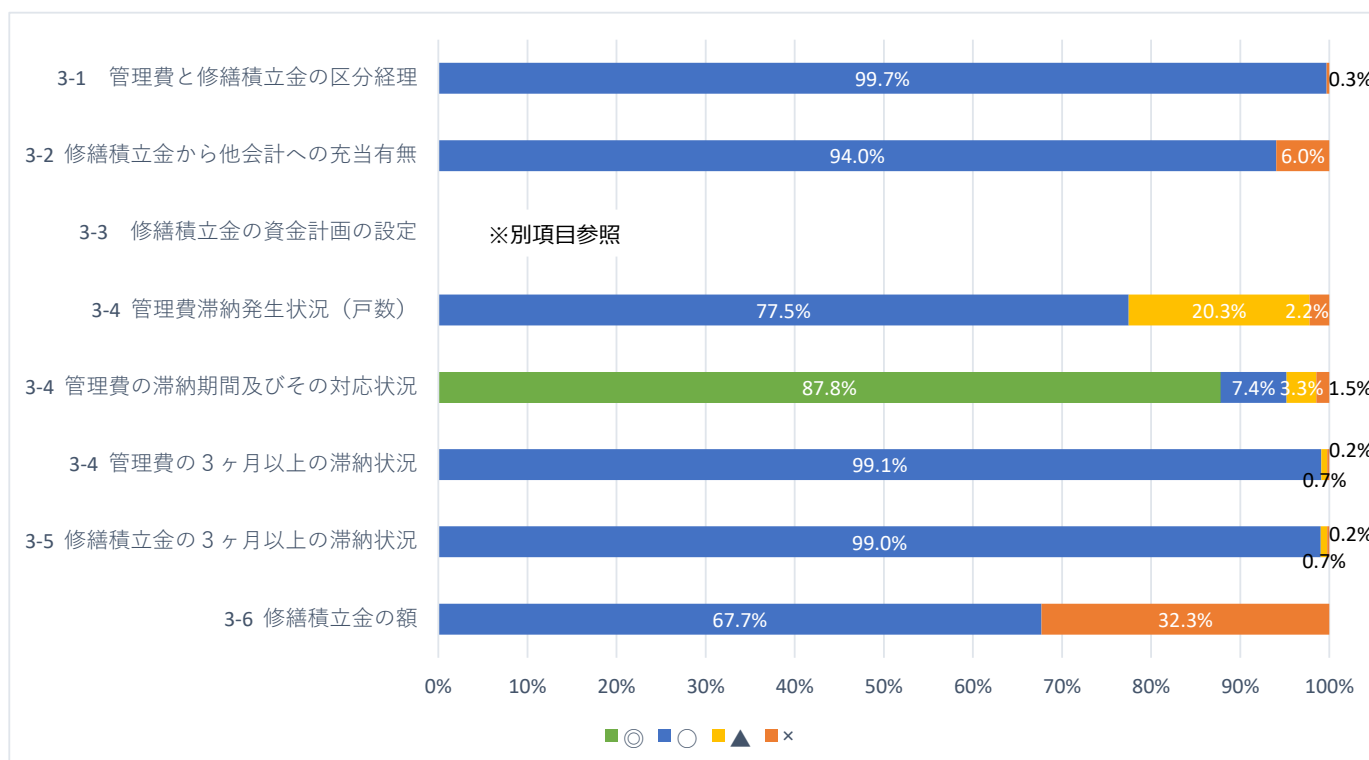
- ・★5の平均獲得ポイント：37.6P
- ・★2の平均獲得ポイント：14.2P
- ・★5と★2の差：23.4P ※3－6の評価結果が影響大



3－②. 各項目の評価結果内訳

(n=1,359)

- ・「3－4」決算日時点で発生している管理費の滞納住戸数の10%以内の割合（○・▲が対象）：97.8%
- ・「3－4」直前事業年度内における管理費の支払期限3ヶ月以上経過の滞納率10%以内（○が対象）：99.1%
- ・「3－5」直前事業年度内における修繕積立金の支払期限3ヶ月以上経過の滞納率10%以内（○が対象）：99.0%
- ・「3－6」修繕積立金の額が著しく低額である：32.3%

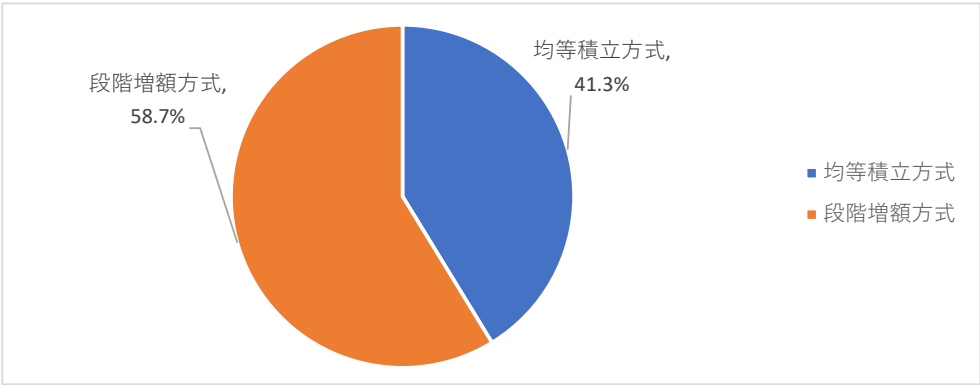


以上のことから、3－6国の基準額を上回る修繕積立金の設定が、今後の加点要因であり、改善することで、ランクアップが期待できる。

3-3. 「3-3」修繕積立金の資金計画設定の評価の内訳①

(n=601 (総会承認済+要件に全て準拠))

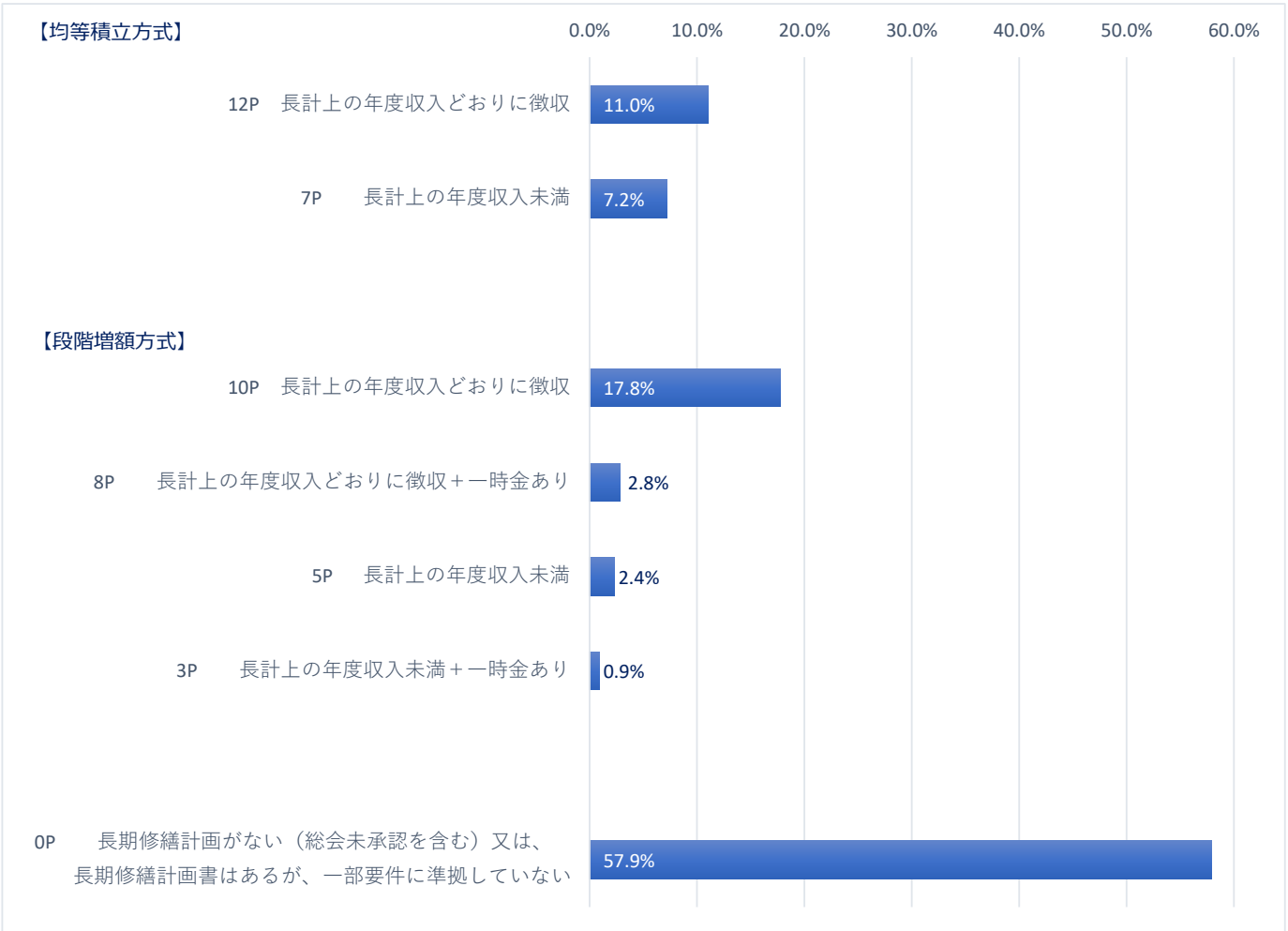
・均等積立方式の割合	： 41.3%
・段階増額方式の割合	： 58.7%



3-4. 「3-3」修繕積立金の資金計画設定の評価の内訳②

(n=1,359)

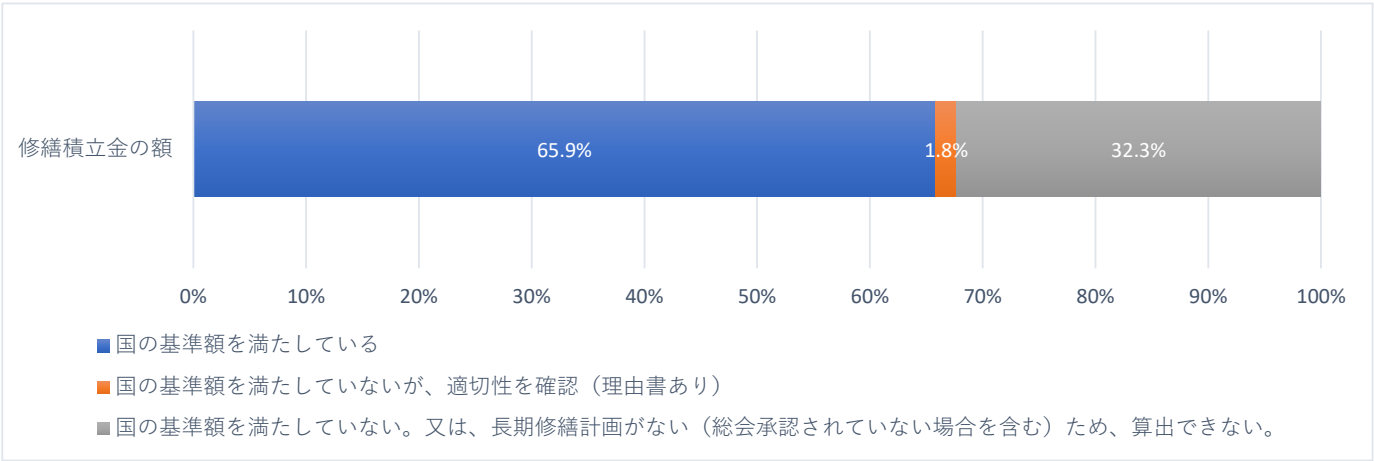
・12ポイント獲得（均等積立方式：計画どおりに徴収できている）	： 11.0%
・10ポイント獲得（段階増額方式：計画どおりに徴収できている）	： 17.8%
・0ポイント	： 57.9%



3－⑤. 修繕積立金の額（平均額：ガイドラインによる算出方法）

(n=1,359)

・長期修繕計画期間全体で、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、
国の基準額を満たしている割合　： 65.9%

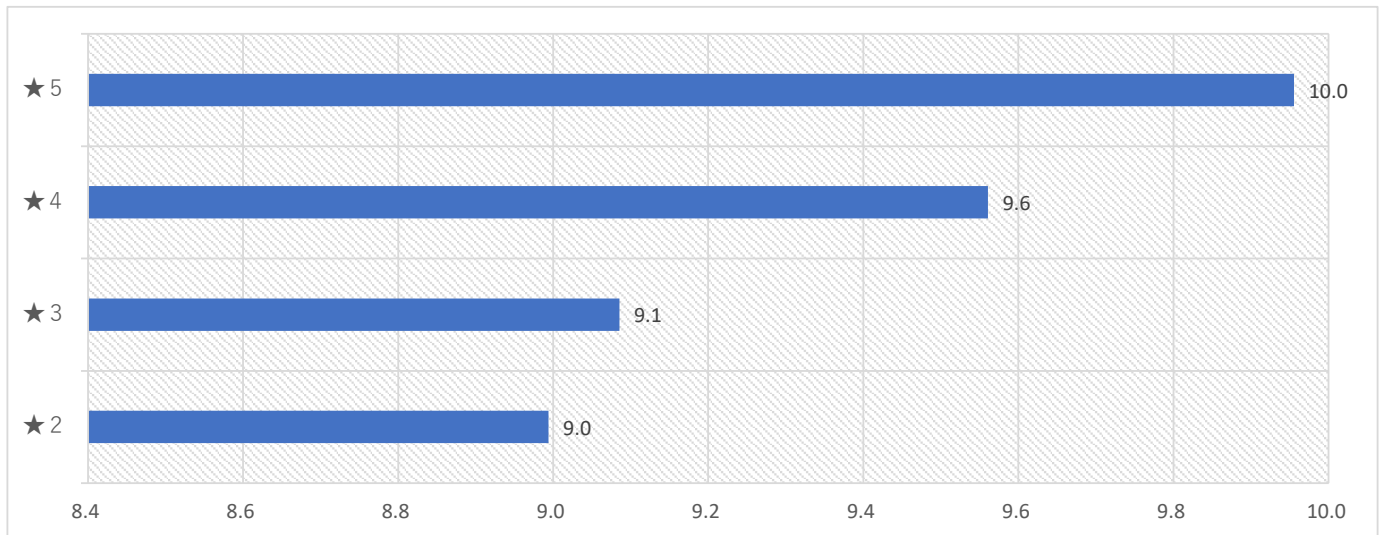


4. 耐震性のポイント（平均：9.42点／10点満点）

4－①. ★の数毎の平均獲得ポイント

(n=1,359)

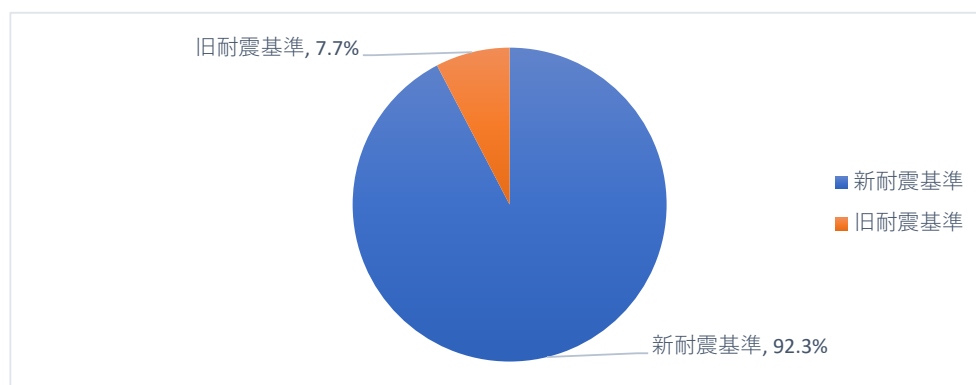
- ・★5の平均獲得ポイント：10.0P
- ・★2の平均獲得ポイント：9.0P
- ・★5と★2の差：1.0P



4－②. 新耐震基準と旧耐震基準の割合

(n=1,359)

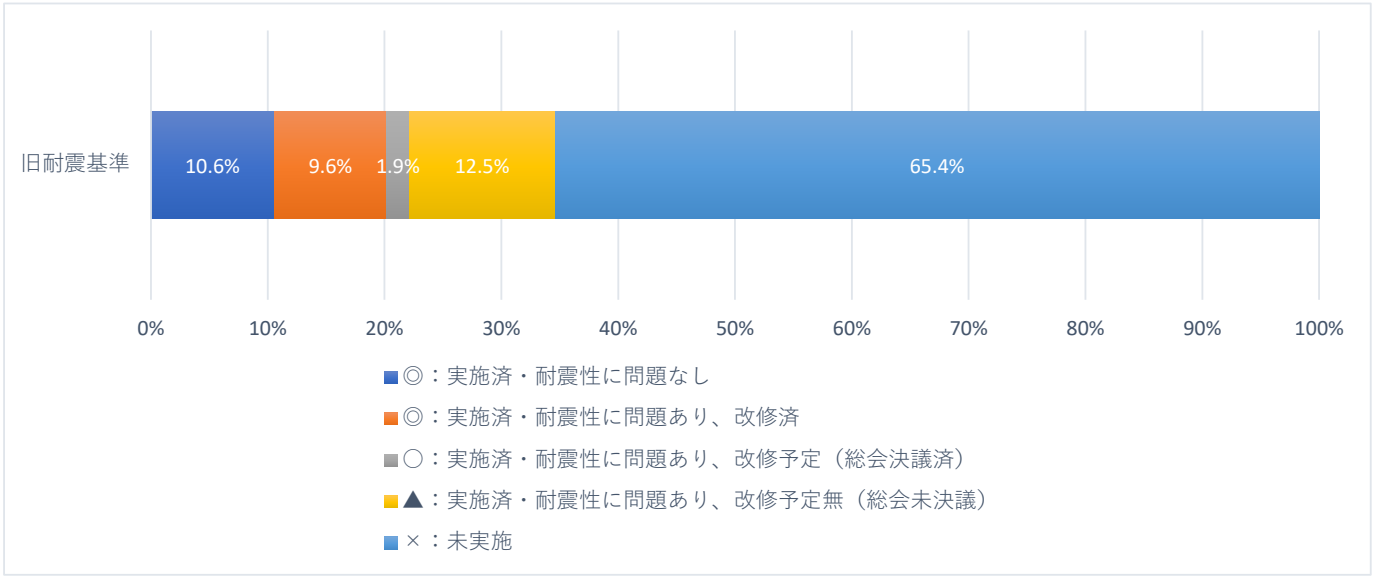
- ・新耐震基準の割合：92.3%
- ・旧耐震基準の割合：7.7%



4－③. 旧耐震基準の耐震診断実施状況

(n=104)

- ・実施済、耐震性に問題なし及び耐震性に問題あったが、改修済の割合　： 20.2%
 - ・実施済、改修予定なしの割合　： 12.5%
 - ・未実施の割合　： 65.4%

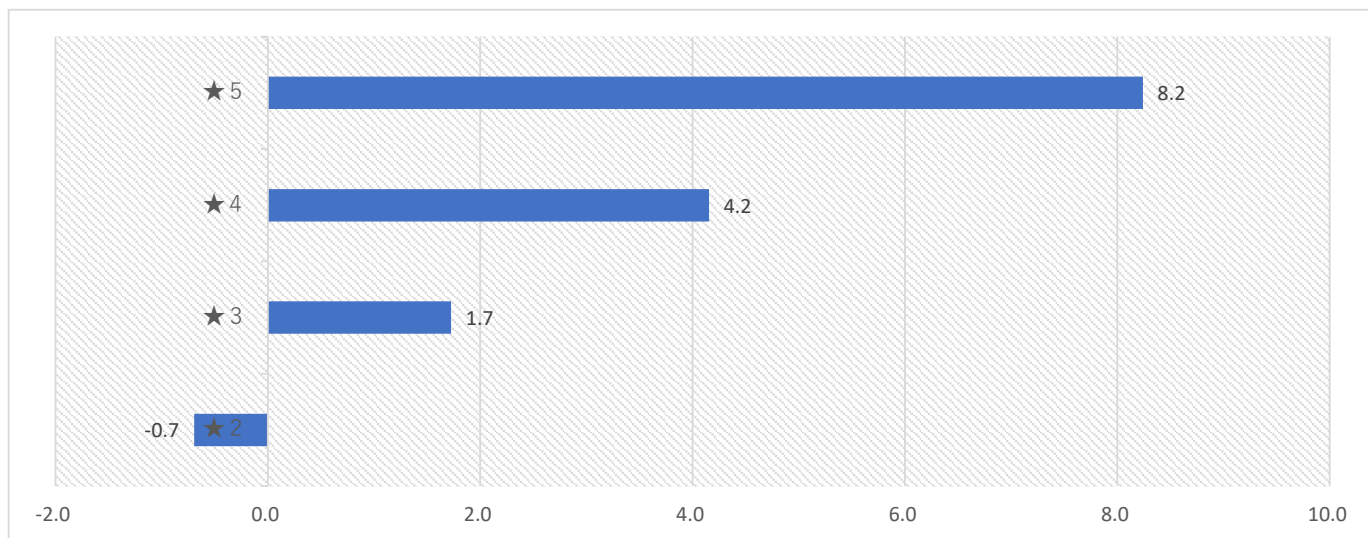


5. 生活関連のポイント（平均：3.62点／10点満点）

5－①. ★の数毎の平均獲得ポイント

(n=1,359)

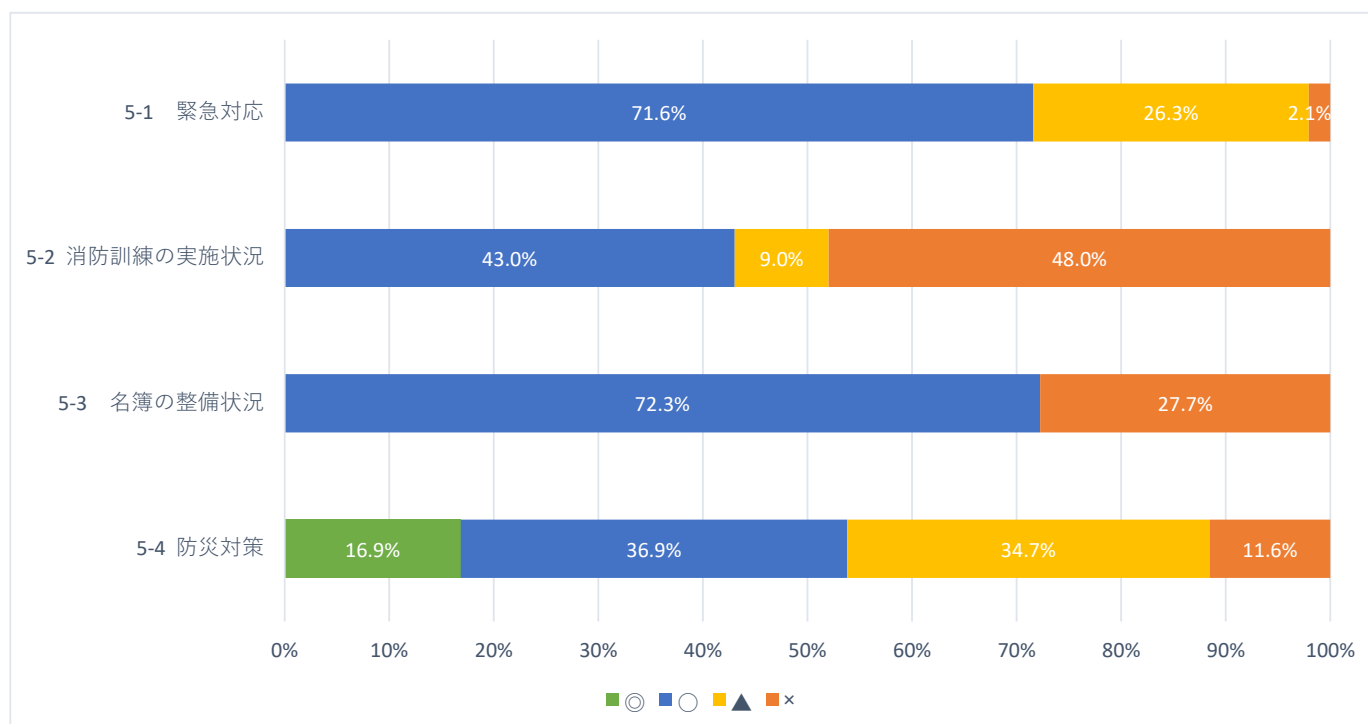
- ・★5の平均獲得ポイント：8.2P
- ・★2の平均獲得ポイント：-0.7P
- ・★5と★2の差：8.9P



5－②. 各項目の評価結果内訳

(n=1,359)

- ・「5－1」設備等の警報発報による緊急対応の体制「あり」の割合：71.6%
- ・「5－2」消防訓練を実施していない割合：48.0%
- ・「5－3」区分所有者名簿及び居住者名簿を備えている割合：72.3%
- ・「5－4」防災対策が何らかし講じられている割合：88.5%



以上のことから、5－2 消防訓練の実施有無が、今後の加点要因であり、実施することで、ランクアップが期待できる。

5－③.「5－4」防災対策の各項目の評価結果の内訳

(n=1,359)

- ・災害時の避難場所の周知「できている」割合：66.7%
 - ・防災用名簿「作成されていない」割合：91.2%
 - ・災害時の安否確認体制「整備されていない」割合：82.7%
 - ・災害発生時の情報収集・情報提供体制「整備されていない」割合：84.6%

