

# 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～

(一社) マンション管理業協会 調査部次長 前島 英輝

## 1. はじめに

2022年4月、マンションの管理状態を評価する「マンション管理適正評価制度」がスタートしました。

これまで「マンションは管理を買え」と言われながらも、マンション購入者の意識の中では、管理状態について明確な評価基準もないことから、立地や間取りといった目に見える条件が上位にあり、管理の状況はあまり重要視されてきませんでした。

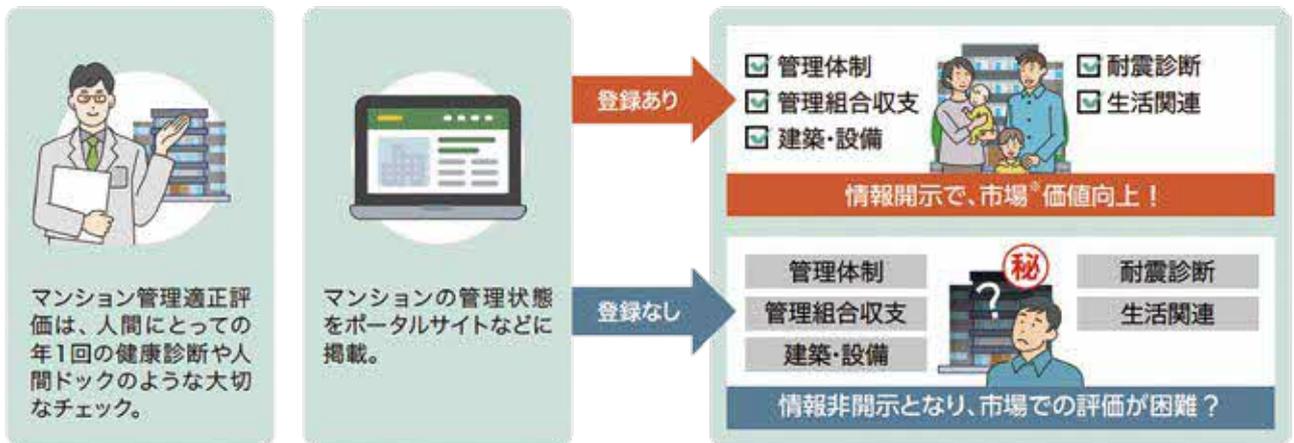
一方、良質に管理されているマンションが、流通市場で高く評価され、区分所有者がマンション売却時により多くの資金を回収できる（高く売れる・早く売れる）等、マンションの良質な管理が広く市場で評価される仕組みがなされれば、区分所有者のマンション管理に係る活動や支出について、より積極的な取り組みが期待され、良好な維持管理サイクルに繋がると考えられます。

そこで、(一社) マンション管理業協会が不動産関連団体等に声掛けし、マンション管理適正評価研究会を立ち上げ、全国共通の管理に関わる評価の基準や情報開示のあり方について「とりまとめ」をしました。

この「とりまとめ」を受け、(一社) マンション管理業協会は、マンションの適正な管理が促進され、良質な管理が市場で評価される新しい仕組みとして、「マンション管理適正評価制度」をスタートさせることができました。

## 2. マンション管理適正評価制度とは

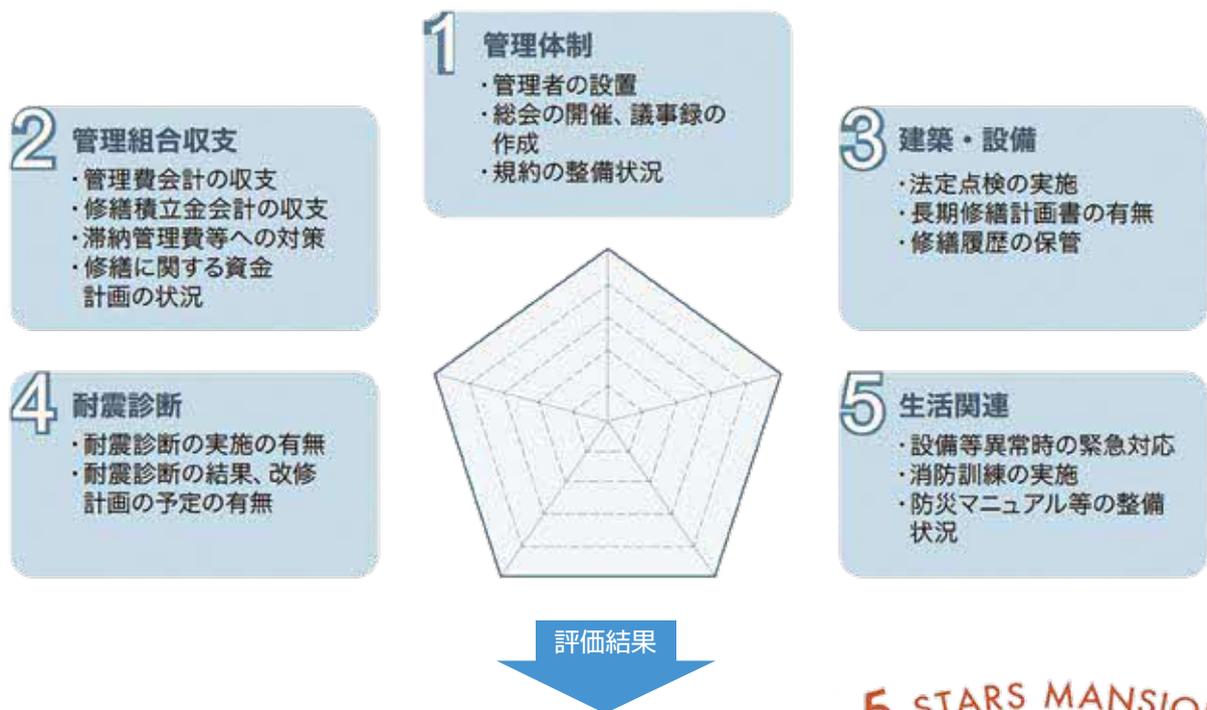
マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開します。



※市場とは、売買・流通、融資、保険等

### 3. 評価する内容

マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ソフト面（現在の管理組合運営など）とハード面（建物/設備の維持管理）の両面から、30項目について現状を評価していきます。



6段階でマンションの管理状態を評価します。

マンションの管理状態の評価は、各項目の点数を足した合計点により、6段階で表示し評価の有効期間は1年間となります。管理評価が市場価値に反映されることが期待できます。



### 4. マンション管理適正評価制度を活用するメリット

1年ごとの管理状態のチェックで、お住いのマンションの改善点を把握できるため、次のようなメリットがあります。

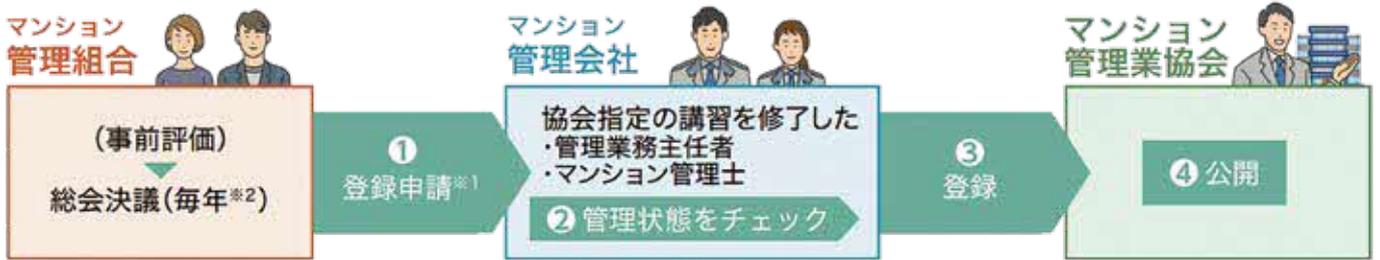
- メリット1. 管理組合の目標設定や運営がしやすくなります。
- メリット2. 1つ1つの課題に取り組み、改善していくことで、管理の行き届いた状態を長期的に維持することができます。

- メリット3. 管理状態の最新の情報を発信することで、市場の評価が期待できます。
- メリット4. 適切な管理を維持することで、リセールバリューの向上も見込めます。

### 5. 登録・申請方法

まずはマンション管理組合からマンション管理会社へ登録申請します。（一社）マンション管理業協会指定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管理状態をチェックし、評価結果の登録を行い、その後、（一社）マンション管理業協会のサイトに公開されます。

## マンション管理適正評価制度への登録・申請プロセス



※1:登録(・更新)申請には、別途費用がかかります。 ※2:1年ごとに更新が必要となります。



「マンション管理適正評価制度」の最新情報はホームページで順次お知らせしています。ぜひご覧ください。  
<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>

### 【一般社団法人マンション管理業協会】

1979年に建設大臣の許可を得て設立された日本で唯一の分譲マンション管理会社の団体です。2021年末現在、352社が協会に加入し、会員社による管理受託のシェアは9割以上を占めます。

## 6. 地方公共団体が運用する「管理計画認定制度」との関係

令和2年6月にマンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくために、地方公共団体が積極的に関与できる「管理計画認定制度」が創設されました。マンション管理適正評価制度と時期を同じくして、4月1日に法律が施行となりましたので、制度が策定された地域では両制度を併せて申請することができます。

### (1) 「管理計画認定制度」の主な内容

#### ① 地方公共団体による管理適正化推進計画の推進

地方公共団体は、マンション管理適正化法の推進を図るための施策等を含む、マンション管理の適正化の推進を図るための計画を作

成することができるようになりました。

#### ② 地方公共団体による認定

管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合は地方公共団体の認定を受けることができます。

#### ③ 管理適正化のための指導

地方公共団体が管理適正化のために必要に応じて助言や指導を行います。

### (2) 「マンション管理適正評価制度」と「管理計画認定制度」の違い

「マンション管理適正評価制度」は全国のマンションを対象に登録をすることができますが「管理計画認定制度」は、マンション管理適正化推進計画を策定した区域でないと認定を受けることができないという違いがあります。

その他、両制度の特徴や違いは下表のとおりです。

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理適正評価制度	マンション管理業協会	30項目 ・管理体制 ・管理組合収支 ・建築・設備 ・耐震診断 ・生活関連	6段階評価	1年間
管理計画認定制度	地方公共団体	16項目+α ・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画 ・その他	認定 ○×	5年間



詳しい情報は国土交通省ホームページをご参照ください。  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr5\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000043.html)



国土交通省  
 マンション管理・再生ポータルサイト  
<https://2021mansionkan-web.com/>

## 7. 登録に要する費用

マンション管理適正制度では、当協会のシステムに管理情報を登録し、データ蓄積・更新・サイト公開等を行うためのシステムへの登録料が必要となります。

登録料は当協会に納入していただきます。当協会のシステムより必要事項を入力いただき、所定の口座へお振込みいただきます。

### (1) マンション管理適正評価制度のみを申請する場合

マンション管理適正評価制度：登録料5,500円（税込）＋評価・申請手数料<sup>※1</sup>

### (2) マンション管理適正評価制度と併せて管理計画認定申請する場合

マンション管理適正評価制度：登録料5,500円（税込）＋評価・申請手数料<sup>※1</sup>

管理計画認定制度：システム利用料10,000円（税込）<sup>※2、※3</sup>

※1 管理会社等又は評価者ごとの自由設定となります。

※2 管理計画認定制度の申請手続きを円滑化することを目的として、（公財）マンション管理センターにて「管理計画認定手続支援サービス」を提供します。（2）はこのサービスを利用するものであり、（公財）マンション管理センターに支払われるシステム利用料となります。「管理計画認定手続支援サービス」の詳細については（公財）マンション管理センターの案内をご確認ください。

※3 別途、地方公共団体への手数料が発生することがあります。

## 8. おわりに

現状では、既存マンションの購入予定者は、仲介業者の広告や不動産の情報媒体等から個人のニーズに見合った物件を探すしかなく、また、冒頭でも触れたように立地や間取り、築年数といった情報が主流となっており、管理に関するソフト面の情報は、契約直前の重要事項説明の時に明らかになるのが一般的です。

「終の棲家」を求めて、数千万円を超える取引をするには、購入検討の早い段階から購入検討マンションの管理面における納得性とリセールバリューなどの将来予測を検討する時間が必要です。

専門知識を有しない購入予定者である消費者保護の観点からも、マンションの管理情報を等級評価で分類・登録して開示するマンション管理適正評価制度が広く普及することを期待しています。