

## 第134回管理運営問題部会 議事録 (案)

開催日時 2022年2月13日(日) 14:00~15:30

開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

出席者(敬称略・順不同) 長谷川、南波、末満 以上3名

司会者 末満

### 議 題

- 1) 改正適正化法に伴う「管理業協会の管理等級評価シートの記入の検討」 進行 末満
- 2) マンション「管理適正評価制度と管理計画認定制度の2つの制度の比較」 進行 末満

※予定した「マンション長期マネジメント計画」の検討10回と、先進事例「プラザ歌島団地管理組合法人」の紹介は次回の議題に先送りとした。

資 料	・マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)	各自用意
	・マンション管理計画認定制度における認定基準(素案)について	各自用意
	・マンション管理業協会のマンション管理評価制度の評価方法	各自用意
	・マンションの修繕積立金に関するガイドラインの見直し概要	各自用意
	・マンション管理等級評価シート (A3版)	各自用意
	・マンションの長期ビジョンに関する既存事例	各自用意
	・マンション管理適正評価制度のスケジュールについて	末満提供
	「(~令和4年4月スタートに向けて)一般社団法人マンション管理業会発行)」	

### 議 事

#### 1. 改正適正化法に伴う「管理業協会の管理等級評価シートの記入の検討」

各自が事前に評価し、記入したマンション管理等級シート(A3版)を基に、区分された5つカテゴリーごとに①管理体制関係の6評価項目 ②建築・設備関係の3評価項目 ③管理組合収支関係の6評価項目 ④耐震段関係の1評価項目 ⑤生活関連の5評価項目のランク付けする判断基準の確認を行い、評価ポイントのチェックと修正を実施した結果、3者による管理評価総獲得ポイントは、80ポイント、82ポイント、83ポイントの結果で、ポイントランクは、★★★★(70~89)のAの等級評価であった。

#### 2. マンション「管理適正評価制度と管理計画認定制度の2つの制度の比較」

表題「マンション管理適正評価制度のスケジュールについて」(~令和4年4月スタートに向けて)一般社団法人マンション管理業会発行の資料にて、2つの制度の比較を行い、主な相違点などを確認・学習した。(要旨は次頁に続く)

◆ 2つの制度の比較(主な内容の要旨で細部は提供資料を参照)

内容	マンション管理適正評価制度	管理計画認定制度
・両制度の概要 (どんなものか…?)	<p>個々のマンションの管理状態や管理組合の運営の状態を、評価者(管理主任者・マンション管理士)がチェックし、5段階(S・A・B・C・D)で評価する仕組み。</p> <p>マンションの基礎的な情報や評価情報を登録し、インターネットを通じて一定の情報を分かりやすく公開するので、いつでも誰でも閲覧することができる仕組み。</p>	<p>国の基本方針に基づき地方公共団体は管理適正化の推進のため計画を策定することができる。</p> <p>計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンション管理計画を認定することができる(事務主体は市区、市区以外の区域は都道府県)。</p> <p>「認定」又は「非認定」となり。認定マンションはマンション管理センターHPで公表される。</p>
・何を評価するのか…?	5つのカテゴリーに分類 25項目+aを数値化した上で、その合計点により、マンションの管理状態を「S~D ランク」に評価。	3つのカテゴリーに分類、17項目及び市区の独自基準にて適否を判定。
・国+地方公共団体基準と評価制度の連携の内容はどんなことか?	<p>適正評価制度において、以下の対応を予定</p> <p>1) それぞれの評価項目を整合させる。</p> <p>2) 「適正評価制度」と「管理計画認定制度」を一括審査する。</p> <p>これにより、両制度の評価結果をワンストップで取得することが可能となる。</p>	
・誰が評価(審査)するのか…?	<p>ここでは「評価者」といいます。</p> <p>マンション管理業協会の指定する講習を修了した「(仮称)評価管理業務主任者」、「(仮称)評価マンション管理士」が評価します。</p>	<p>ここでは「審査者」といいます。</p> <p>地方公共団体自ら審査することになっておりますが、国(マンション管理センター)が指定する講習を終了した「マンション管理士」が国の認定基準の適合に関わる審査を行うことができます。</p>
・どうやって、適用を受ければよいか…? ・申請者は…?	<p>1・申請の意志決定</p> <p>➤ 管理組合の総会決議を経ること</p> <p>2. 申請者</p> <p>➤ 管理者等</p> <p>3. 評価・システム登録</p>	<p>1・申請の意志決定</p> <p>➤ 管理組合の総会決議を経ること</p> <p>2. 申請者</p> <p>➤ 管理者等</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ (仮称)評価管理業主任者</li> <li>➤ (仮称)評価マンション管理士</li> </ul>	<p>3. 適合審査(事前確認)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ マンション管理士等</li> </ul> <p>4. 認定主体</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地方公共団体</li> </ul>
・いつから受けられるのか…？	<p>1. 評価制度登録開始</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 令和4年4月(開始予定)</li> </ul> <p>2. インセンティブ等の適用の本格稼働</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 令和4年10月ころ(適用予定)</li> </ul>	<p>1. 管理計画認定制度開始</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 令和4年4月(開始予定)</li> </ul> <p>2. 各地方公共団体開始時期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地方公共団体により異なる(未定)</li> </ul>
・制度によるインセンティブは…？	<p>以下の項目について検討中 管理組合が加入する損害保険の割引</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 情報公開に関わる保険料割引</li> <li>2. 維持管理状況に関わる保険料割引</li> <li>3. その他 金融 JHF:共用部リフォーム融資の優遇など</li> </ol>	<p>税 金融 予算 …</p> <p style="text-align: right;">など未定</p>
・評価結果や認定の有効期間、公開される方法は…？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・毎年更新</li> <li>・評価結果を毎年反映(S~D)変動もあり得る。</li> <li>・マンション管理適正評価制度の専用サイトに評価結果を表示。 (国の認定基準合致(認定取得後5年間)の有害含め表示)</li> <li>・その他、不動産流通のポータルサイト等へのリンク表示についても検討中。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年間有効</li> <li>・途中変更しない限り、申請時の「認定」が有効。</li> <li>・マンション管理センターのHPに公開 (地方公共団体のHPに公開?)</li> </ul>

(記録未満)

次回 二宮部会長と日程を協議し、未満が各委員に連絡することとした。  
場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

以上