**管理状況診断結果報告書  
（外部専門家意見書）**

参考様式３

|  |  |
| --- | --- |
| 管理状況診断実施年月日 | 0000年00月00日 |
| 管理状況診断報告年月日 | 0000年00月00日 |
| 管理状況診断実施者名 | ○○　○○ |
|  | マンション管理士登録番号　（第0000000000号） |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 管理状況診断  申請者属性・氏名 | 管理者（理事長等）　、管理者（第３者）、その他（　　　　　　　　） | |
| カナ | ○○　○○ |
| （氏名） | ○○　○○ |
| 申請者住所 | ○○○○　00丁目00番00号00号室 | |
| 申請者連絡先 | 電話 | 0000-00-0000 | | |
| Email | Aaaaa@aaaa.aa.aa | |

【１　マンションの概要】

|  |  |
| --- | --- |
| (1) マンション名・号棟 | ○○○○　１号棟～３号棟、５号棟 |
| (2) 管理組合名 | ○○○○管理組合法人 |
| (3) マンション所在地  （管理組合事務所） | ○○○○　00丁目00番00号  （○○○○） |
| (4) 管理組合の形態 | 団地管理組合である（全00棟）、団地管理組合でない |
| (5) 戸数 | 000戸 |
| (6) 階数 | 地上00階／地下00階 |
| (7) 構造 | RC造、 S造、 SRC造、木造 |
| (8) 駐車場 | 平面式（00台）、 立体(自走)式（00台）、 立体(機械)式（00台）、なし |
| (9) 竣工年月 | 0000年00月 |
| (10) 土地の権利 | 所有権、所有権以外の権利 |
| (11) 併設用途 | なし、店舗、事務所、その他（○○○○） |

【２　維持管理に関する事項】※聞取り等の結果不明な項目については空欄に「不明」と記載。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (1) 管理組合 | ある（管理組合法人）、ない | | | | |
| (2) 管理組合  役員の構成 | 理事長 0名  副理事長 0名  会計担当理事 0名  理事 0名  監事 0名  その他（〇〇〇〇〇〇〇　0名） | | | | |
| (3) 管理組合役員の任期 | １年、２年、  その他（00年） | | | 全員同時交代、半数ずつ交代、  その他（〇〇〇〇） | |
| (4) 管理組合の役員資格 | 居住の組合員、居住の組合員の家族、非居住の組合員、賃借人、  外部専門家、その他（○○○○） | | | | |
| (5) 管理者等 | いる（管理組合理事長、第３者）、いない | | | | |
| (6) 管理規約 | ある（最終改正0000年）、ない | | | | |
| (7) 管理規約の型式 | 単棟、複合用途、 団地（68条規定無）、団地（68条規定有） | | | | |
| (8) 区分所有者名簿 | ある（00年に１回程度更新）、ない | | | | |
| (9) 居住者名簿 | ある（00年に１回程度更新）、ない | | | | |
| (10) 空き住戸（割合） | ０％、１～５％、６～１０％、１１～１５％、１６～２０％、２０％超 | | | | |
| (11) 賃貸化住戸（割合） | ０％、１～５％、６～１０％、１１～１５％、１６～２０％、２０％超 | | | | |
| (12) 高齢化（65歳以上のみの世帯）率 | 10%未満、10～19%、20～29%、30～39%、40～49%、50～59%、  60～69%、70～79%、80～89%、90～99%、100％、□把握していない | | | | |
| (13) 総会の開催 | 年１回以上 | | 開催している、開催していない | | |
| 議事録 | | 保管している、保管していない | | |
| 出席率 | | 50%未満、50～69%、70～79%、80～89%  90～99%、100％（書面行使等を含む） | | |
| (14) 理事会 | 00ヶ月に１回開催している、開催していない | | | | |
| (15) 管理費※1 | 徴収している（床面積当たりの月額00,000円/月・㎡) 、徴収していない | | | | |
| (16) 修繕積立金※1 | 徴収している（床面積当たりの月額00,000円/月・㎡) | | | | |
|  | 均等積立方式、段階増額積立方式（増額している） | | | |
|  | 長期修繕計画に比べ不足している、長期修繕計画どおり、  長期修繕計画より多い | | | |
| 徴収していない | | | | |
| (17) 滞納者に対するルール | 定めている、定めていない | | | | |
| (18) 金融機関からの借入 | ある、ない | | | | |
| (19) 修繕積立金の収納率 | 30%未満、30～49%、50～69%、70～89%、90～99%、100％、  □把握していない | | | | |
| (20) 財務状況書類の整備 | 管理費会計と修繕積立金会計を分けて経理　　している、していない  貸借対照表・財産目録（管理組合法人の場合） 整備している、整備していない | | | | |
| (21) 大規模な修繕工事の  実績・予定 | 実績  外壁改修 実施済→（西暦0000年・0回)、未実施  屋上防水等 実施済→（西暦0000年・0回)、未実施  給水管更新等 実施済→（西暦0000年・0回)、未実施  排水管更新等 実施済→（西暦0000年・0回)、未実施  鉄部塗装 実施済→（西暦0000年・0回)、未実施 | | | | 次回実施予定  西暦0000年  西暦0000年  西暦0000年  西暦0000年  西暦0000年 |
| (22) 修繕履歴の管理 | 管理組合が管理、管理業者が管理、管理していない | | | | |
| (23) 長期修繕計画 | ある→ 最新作成・更新年 西暦0000年 作成、更新  計画期間 00年間 西暦0000年～0000年  （残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれる）  総会決議 得ている、得ていない  ない | | | | |
| (24) 耐震性能 | ※1981年5月31日以前に着工したマンションの場合のみ記入してください  耐震診断 実施済→ （耐震性あり、耐震性なし）、未実施  耐震改修 実施済、未実施 | | | | |
| (25) 設計図書 | ある（建築、設備、改修、その他（　　　　　　））、ない | | | | |
| (26) 法定点検の実施 | 建築基準法 実施している、実施していない、対象外 | | | | |
| 消防法 実施している、実施していない | | | | |
| (27) 財産の保全 | 管理組合の通帳と印鑑はそれぞれ異なる者が保管している  している、　していない | | | | |
| (28) 管理形態 | 全部委託、一部委託、自主管理 | | | | |
| 管理会社名　　　　（○○○○　××支店）  管理会社連絡先　電話　0000-00-0000 | | | | |
| ［一部管理の場合、委託業務内容］ | | | | |
| 管理費の収納・出納等の事務管理業務 | | | | |
| 共用部分の維持、小規模な修繕等の企画・実施業務 | | | | |
| 居住者からの相談対応、訪問者受付、通知事項の掲示等の管理員業務 | | | | |
| エレベーターや給排水設備等の点検・検査等の建物・設備管理業務 | | | | |
| 共用部分の清掃業務 | | | | |
| その他（○○○○○○○○○○○○○○○○○） | | | | |
| ［自主管理の場合、管理委託しない理由］ | | | | |
| 委託する必要がない（自主管理をしている） | | | | |
| 委託したいが費用面で難しい | | | | |
| 管理業者の選定方法が分からない | | | | |
| その他（○○○○○○○○○○○○○○○○○） | | | | |
| (29) 管理事務の報告 | 管理事務の報告　毎月、収支報告書を受領している  00月に１回程度、収支報告書を受領している  受領していない,、委託していない, | | | | |
| (30) 外部専門家の活用  状況 | 管理組合運営に、外部専門家を活用した（している）→西暦0000年  ［業務内容］  管理規約の改正や大規模修繕工事等に関する個別業務  常時相談が可能な顧問契約、管理組合の役員に就任  その他（○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○）  活用していない | | | | |

※1：(15)(16)は団地管理費等が設定されている場合は、その額を加算した額をご記入ください。

【３　防災に関する事項】※聞取り等の結果不明な項目については空欄に「不明」と記載。

|  |  |
| --- | --- |
| (1) 防災訓練の定期的実施 | 00ヶ月に１回程度実施している、していない |
| (2) 防災マニュアル | ある、ない |
| (3) 防災用品の備蓄 | している、していない |
| (4) ハザードマップ等の周知 | している、していない |
| (5) 高齢者が居住する住戸を記した防災用名簿の作成 | している、していない |
| (6) 安否確認体制の整備 | している、していない |
| (7) 被害状況・復旧見通しに関する情報収集・体制の整備 | している、していない |

【４　その他の事項】※聞取り等の結果不明な項目については「不明」と記載。

|  |  |
| --- | --- |
| (1) コミュニティ活動 | マンション内でのコミュニティ活動 している、していない  地域組織への加入 している（加入団体名○○○○）  （各世帯個別で加入、マンション全体で加入）  していない |
| (2) 管理計画認定  申請の意向 | 申請する（00年後予定）、将来的に申請を検討したい、  申請の意向はない |
| (3) 管理組合が感じ  ている課題（自由  記述） | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ |

【５　マンション管理士意見】

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 速やかに対応が必要な事項※２ | 長期的な対応が必要な事項※３ |
| (1) 管理組合運営 | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ |
| (2) 長期修繕計画 | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ |
| (3) 維持管理 | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ |
| (4) その他 | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ | ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ |

※２：管理計画の認定を申請する場合は、申請前に対応が必要な事項

※３：概ね５年以内に対応が必要な事項

（注）「マンション管理士意見」は本報告書の各項目について、マンション管理士が聞取り等により可能な範囲で調査した結果によるもので、マンションの管理に関する課題を網羅したものではありません。

【○○年度の実態調査の結果】（※兵庫県記入欄、マンション管理士による記入不要）

|  |  |
| --- | --- |
| 管理状況 | 外観調査 |
| 概ね良好 管理不全の兆候あり 管理不全 管理組合の実態がない アンケート未回答 | 良好 概ね良好 やや傷んでいる 傷んでいる |

［参考様式３によらない場合の記載事項］

・参考様式３のうち、【○○年度の実態調査の結果】を除く全ての項目について確認した結果（聞取り等の結果不明な項目についてはその旨を明記する。）