

マンション管理適正評価制度 登録促進事業の概要

一般社団法人 マンション管理業協会協議会

取組概要

<課題認識と事業目的>

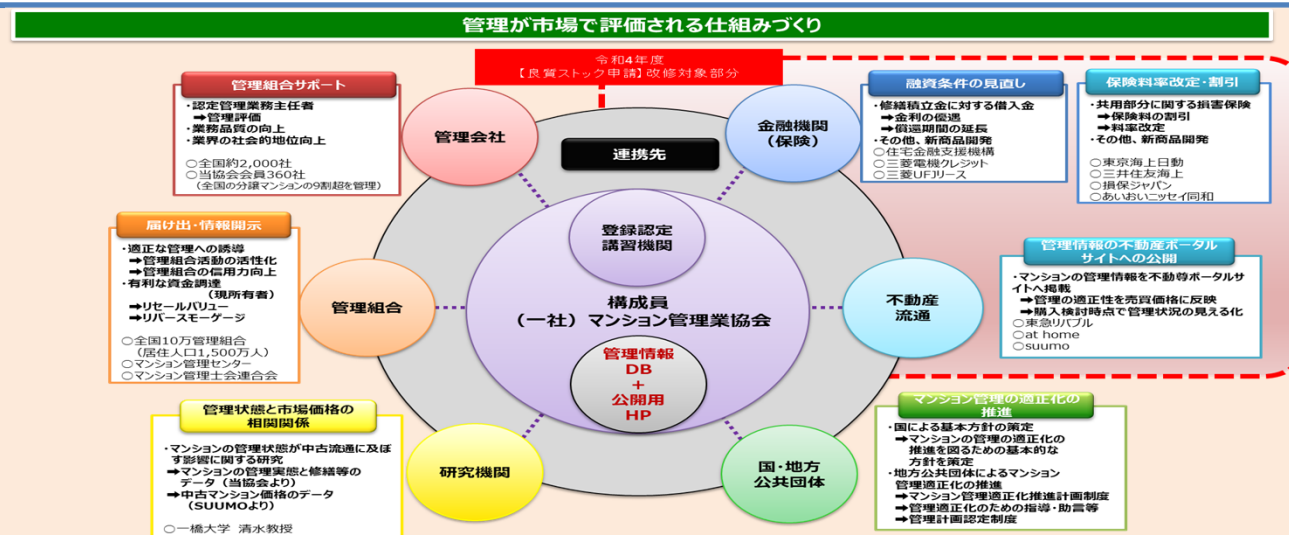
令和3年度開発にて「マンション管理適正評価制度」は国の「管理計画認定制度」の認定基準を包含する形で、ワンストップによる両制度の評価・登録を可能とするシステムを構築することができた。令和4年度開発は「マンション管理適正評価制度」で登録された情報のうち、適正評価サイト上に掲載される等級評価情報を不動産流通市場のポータルサイトへ常時接続することで、広範な周知が可能となり制度への登録推進が期待でき、事業目的である「適切に管理されているマンションが市場で評価される仕組み」の定着化に向けて各関係先に積極的に働き掛けを行う。

マンション管理適正評価制度で蓄積された各マンションの修繕積立金に関するデータを分析し、国や政策当局に対して各種ガイドライン策定等のための、基本的な裏付けデータとして有効活用する。

<事業の概要>

マンション管理適正評価サイトに掲載された登録情報及び評価情報を不動産ポータルサイトと連携が可能となり、常に新鮮な管理情報が閲覧可能となるシステム構築。又、制度登録の周知のための各施策・支援策により低評価管理組合の管理状況改善意欲向上や幅広の登録による制度の広範な普及・促進

仕組みの全体像



取組の詳細①

＜現状の課題認識＞

不動産流通市場における課題

- 現状、中古マンション取引は立地や間取りが評価・購入形成要因の大半で、管理状態のレベルはほとんど評価されておらず、購入検討者の関心が低い状況にあるが、これはマンションの管理状況に関する情報開示が、不十分であることが原因と考えられる。
- 購入予定者は、管理状況の詳細を「重要事項説明」で知ることが出来るが、売買契約直前の段階であることが一般的で、この段階では、マンション管理の状態が購入意思形成の要素となることは難しい状態である。
- 消費者保護の観点からも適正な商品取引とは言い難い状況であることから、「不動産市場においてマンション管理のレベルを適切に評価し、より早い段階から誰にも情報開示する」仕組みを構築し、データベースにおいて情報を集約・公表するシステム構築が必要となる。
- マンション管理適正評価制度の普及促進が、事業目的達成に不可欠であり早急に制度定着を推進する。

課題解決のための体制整備・周知の課題

- マンション管理適正評価システムが管理計画認定制度の評価基準を包含したことにより、評価者が混乱しないためのQ&Aを作成し、評価の適正性を高める。
- マンション管理適正評価サイトでの評価基準のブランド価値を高めるため、管理組合へ登録証の発行を行う。
- 低評価管理組合への支援策を協会ホームページ上に掲載し、低評価管理組合への制度登録の意識改善

＜課題を踏まえた事業の目的＞

「適切に管理されているマンションが市場で評価される仕組み」を推進・定着させるため、今年度中に不動産ポータルサイトへの情報連携・得られた登録情報を利用した調査・分析・施策策定を実現させ、制度の周知活動を積極推進することにより、管理の適切性が不動産流通市場で評価され区分所有者個々の資産価値に直接的に影響をうけるスキームを構築し、マンション管理適正評価制度の認知度を高め登録数を増加させ、管理状態の統一的評価基準の浸透を図る。

取組の詳細②

仕組みの仕様	<ul style="list-style-type: none">○マンション管理適正評価サイトでの評価の適正性を高めるため、評価者向けの「Q&A集」を作成しホームページ上に掲載する。○管理適正評価に登録した管理組合向けに「評価登録証」を発行することによって、制度のブランド力を強化し区分所有者の管理状況の改善意欲の向上を図る○低評価管理組合（★1）に対して、未収督促支援策・暫定版長期修繕計画書作成支援策をホームページ上に掲載し、評価に係わらない幅広い登録による制度の広範な普及促進を図る
対象顧客	マンション管理組合 区分所有者 マンション購入予定者
顧客ニーズ	マンション管理適正評価制度による「等級評価結果」が適正に資産価値に反映される。
販売チャネル	当協会ホームページ（マンション管理適正評価専用サイト）
販売時期	令和4年12月頃 開始予定
価格	サイト閲覧のため無償 (マンション管理適正評価サイトへの登録料については5,500円、但し令和4年度無償)

取組の詳細③

<住宅の維持保全・性能の向上>

○情報開示の必要性（購入検討段階からの情報開示）【令和3年度申請記載と同様】

現状、マンション購入時に購入予定者は、立地や間取り、築年数といった情報が主流となっており、管理に関する情報（ソフト面）は、契約直前の重要事項説明の時に明らかにされる。その為、購入検討の早い段階から、対象物件の価格に対する管理面における納得性とリセールバリューなど将来予測を検討する時間が必要。

○購入検討段階から一定の情報を解りやすく開示

①建築年次等基礎的な情報を「一般情報」、②ペット飼育の可否や民泊の可否等人により評価が変わる情報を「客観情報」、③管理組合の財政状況等管理状態を数値評価を踏まえた「等級評価」に分類し、登録して開示する。

○評価項目及び評価方法

上記のうち、「等級評価」に該当する情報を30項目まで集約し、これを5つのカテゴリーに分類する。

<住宅の資産価値の適正評価>

○管理の適切性が不動産流通市場で評価される仕組みづくり

・マンション管理適正評価制度で高評価を維持するためには、定期点検や修繕の確実な実施が必要となることから、点検実施及び長期修繕計画の有無並びに会計収支状況を評価基準に取込んだ。

現状マンションの修繕積立金に関するデータは一元的に管理されておらず正確な実態把握が困難であったが、今年度のシステム改修により、当協会において一元的なデータ保管・分析が可能となり、国や政策当局に対して各種ガイドライン策定等のための、基本的な裏付けデータとして提供することが可能となる。

・マンションの管理の適切性が不動産流通市場価値に反映されていないことについてのデータ等は現行では存在しないことから、今後は評価されるようになることを目的として、一橋大学清水教授の研究や民間シンクタンクと連携し、評価制度で収集したデータを提供することで、新たな資産価値の評価基準が構築される等の期待が考えられる。

取組の詳細④

<金融・流通商品開発>

○令和3年度開発の金融機関のアプローチは、「等級評価」による管理状況のランク付けと、マンションの登録情報の開示によるものを「インセンティブⅠ」と設定、建物の維持管理状況の良否を「インセンティブⅡ」という二階建ての考え方をし、情報開示と建物維持管理状態をミックスした割引方法にてインセンティブ付与の働き掛けを金融機関に対して実施する計画とした。

令和4年度事業計画の中で金融インセンティブの付与については、最重点課題と位置付け事務局内に金融インセンティブ付与を獲得するための専属要員を追加配置し、早期のリリースを実現させ制度登録数の更なる拡大を図る。又、インセンティブの開発に当たってはハード面の管理維持に関する専門知識を必要とする項目も必要となることから、評価者に「マンション維持修繕技術者※」を加え評価・登録業務の適正性を更に高め、金融機関への働き掛けを強化するための材料の一つとしてシステム改修を実施する。

※マンション維持修繕技術者とは、マンションの維持・修繕に関して一定水準の知識と技術を有していることを審査・認定することにより、マンション建物・設備の維持保全に関する知識・技術及び対応力の向上を図り、もって円滑な共同居住に関する社会的な要請に応えることを目的とした当協会の認定資格。

【インセンティブ種類】

共用部分 火災保険料の料率優遇 共用部分大規模修繕工事借入金の利率・償還期限等の優遇 リバースモーゲージ借入上限額優遇
フラット35貸付金利優遇措置 す・まいる債利率優遇

【インセンティブ開発における交渉先】

三井住友海上火災 あいおいニッセイ同和 東京海上日動火災 損保ジャパン 三菱電機クレジット 住宅金融支援機構
三井住友トラスト・パナソニックファイナンス

<既存の商品・サービスとの差別化>

○今年度開発である不動産流通ポータルサイトの連携（リアルタイム）が可能となれば、不動産流通市場においてマンションの管理情報が開示されることとなり、将来的には管理の適正化が各区分所有者の資産形成に影響を与えることが予想される。この仕組みの定着化が図られればマンション管理に対するマンションに住まわれる区分所有者の意識改革に繋がり、マンション管理適正評価制度への登録が加速することが期待できる。

マンション管理適正評価制度 登録推進事業の説明資料

一般社団法人 マンション管理業協会協議会

<定量的な効果（見込み）>

令和4年度登録目標数 6,000組合
 令和5年度登録目標数 6,000組合
 令和6年度登録目標数 12,000組合
 令和7年度登録目標数 18,000組合
 令和8年度登録目標数 24,000組合



令和2年度の仮評価結果

有効登録数:63,969管理組合
 ★5 - 10.5% ★4 - 54.6% ★3 - 27.3% ★2 - 7.1% ★1 - 0.5%
 6,716棟 34,921棟 17,483棟 4,548棟 301棟

有効登録数 令和2年度会員社の受託している管理組合の仮評価基準に基づく評価結果の管理組合数。
 登録目標数 令和2年度の仮評価結果の★5～★4の上位ランク約40,000組合を基準として目標数を算出。

<市場への普及等の見込み>

マンション管理適正評価制度のスタートは令和4年4月となるが、本格的な登録は管理組合の総会開催時期が集中する5月～8月頃に登録が本格化すると思われる。今回の制度スタートにより全国の会員社（353社）は受託管理組合に対して評価ランクを上げるための改善提案を、令和3年度より実施している社も多くあり、管理組合の登録に向けての働き掛けは既にスタートしている。仮に低評価の組合であっても、登録することによるインセンティブを受けられるための仕組み作りも検討をしている、加えて管理組合の滞納管理費等の督促業務の支援、長期修繕計画書の未整備への支援も支援制度として構築しており、低評価の管理組合に対しても、制度登録のメリットのある施策も構築していくため、目標登録数については高く掲げているが、クリアできるものと思われる。

<事業計画と実現可能性>

作業項目	令和4年						令和5年	
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
取組1 Q&A集作成								
令和3年度 質疑事項整理								
回答整理								
ホームページ画面構築								●リリース
取組2 登録証発行								
デザイン検討								
登録証発行方法の検討								●リリース
取組3 制度登録推進サイト								
低評価組合支援施策周知								●リリース
一般ユーザーへの制度周知								●リリース

補助申請に係る対象事業については委託費が対象予定であるため、協力業者への委託契約書に業務完了日を明記する。又、定例会議等において業務進捗及び期限管理を実施し事業完了期日を厳守する。