

47 マンション管理 適正評価制度に関する システム構築

●
一般社団法人
マンション管理業協会

実施目的

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による、適切に管理されたマンションストックの形成

仕組みの概要

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、常にマンション管理業協会のホームページ上で、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。

事業の背景・ねらい [団体の思い]

- ◎ 区分所有者に対する効果:管理状態の評価が開示されることにより、流通市場で管理の質が資産価値向上に反映されリセールスバリューにつながる
- ◎ 管理組合に対する効果:管理組合の事業計画策定において、強み弱みが可視化され事業計画策定する上で、有効な指標が示され組合活動の更なる質の向上を期待できる
- ◎ 購入検討者への効果:マンション購入検討の早期の段階から、管理状況を確認する事が可能となる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 国の管理計画認定制度の評価項目を包含する形で、評価項目を30項目とし100点満点中の獲得点数に応じて6段階の管理状態として評価。
維持保全 | 建築・設備の維持に関連する各種法定点検の実施状況及び長期修繕計画の内容・工事実施状況を段階的に評価。
履歴情報蓄積 | マンション管理業協会の専用サーバーに登録マンションの評価情報及び各種エビデンスを蓄積・管理。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

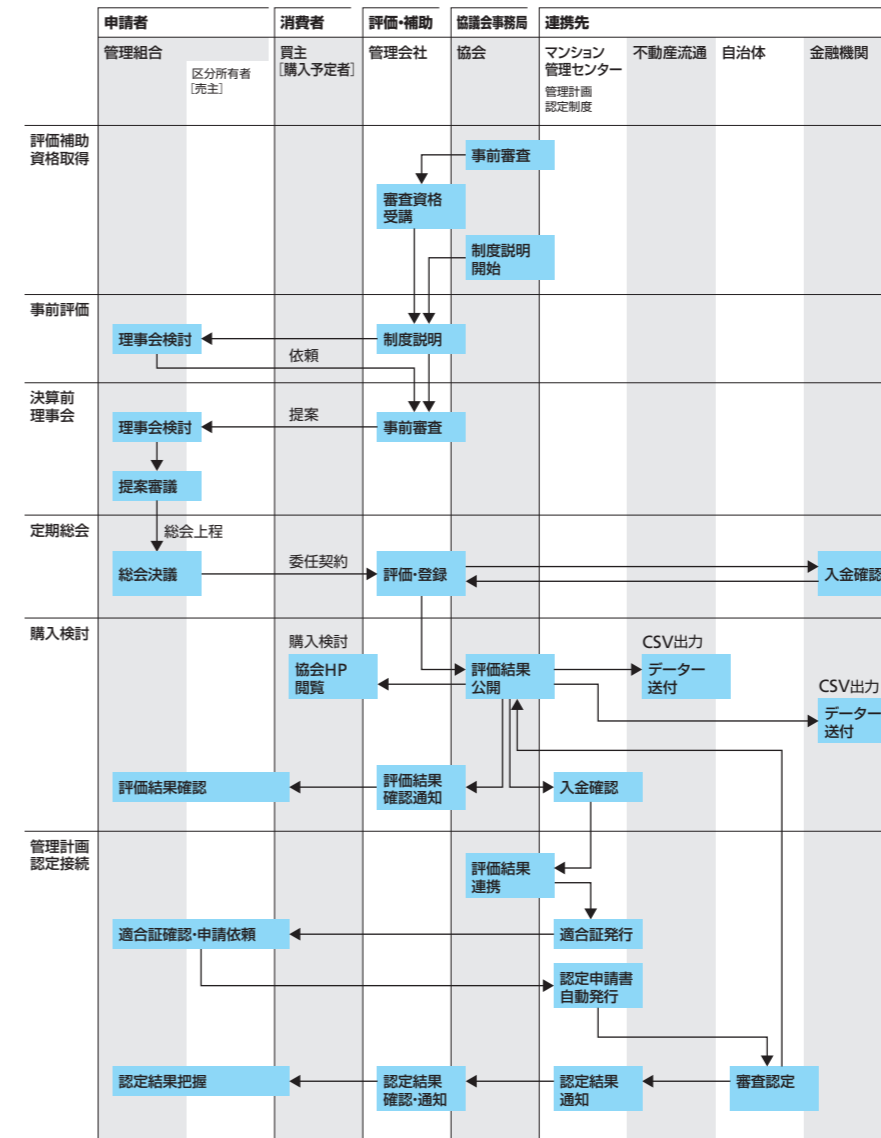
管理計画認定制度の評価項目を包含する形で、評価項目を30項目に集約し「管理組合体制状況」「管理組合収支状況」「建築設備・長期修繕計画」「耐震診断」「生活関連」の5つのカテゴリーに分類し、それぞれの項目毎に配点を行って、項目毎に設定した評価に対する達成度合い、有無をマンション管理業協会の定めたマニュアル及び国の認定ガイドラインに基づき、評価の為の講習を受講した管理業務主任者及びマンション管理士が評価を実施する。評価にあたっては管理適正評価サイトの評価システムにマンション情報を入力することで、自動的に評価ポイントが計算され☆0～5の6段階でサイト上に情報開示されることになる。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み
火災保険の保険料率のインセンティブを獲得することを、継続して損害保険会社に働き掛ける。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | マンション管理適正評価制度
情報提供システム | マンション管理業協会のウェブサイトの専用サイトで登録マンションの評価情報を発信。又、登録情報は不動産流通のポータルサイトへの情報連携が行われるため、不動産流通市場においてもマンション管理適正評価制度の認知度を高め、登録数の増加、管理状態の統一的評価基準の浸透が期待できる。

業務フロー



事業分類
優良既存ブランド

対象住宅
共同住宅 / 持家

取引形態
個人間売買 / 買取再販

対象地域
全国

事業経過
令和2年度 事業採択
令和3年度 仕組み完成
令和4年度 試行実施

団体構成
代表提案者：
一般社団法人マンション管理業協会
企画者：
住宅事業者：
建築士：
宅建業者：
不動産鑑定士：
検査・履歴事業者：
金融機関：