

(仮称)マンション管理適正評価制度に関するシステム構築(案)の概要

取組概要

<課題認識と事業実施の目的>

①マンション購入予定者への管理に係る情報提供②「良質な管理」に対するマンション市場価値反映の支援③管理の質の「見える化」と管理・運営のレベルアップを支援

<開発する取組みの概要(見出しとなる特徴)>

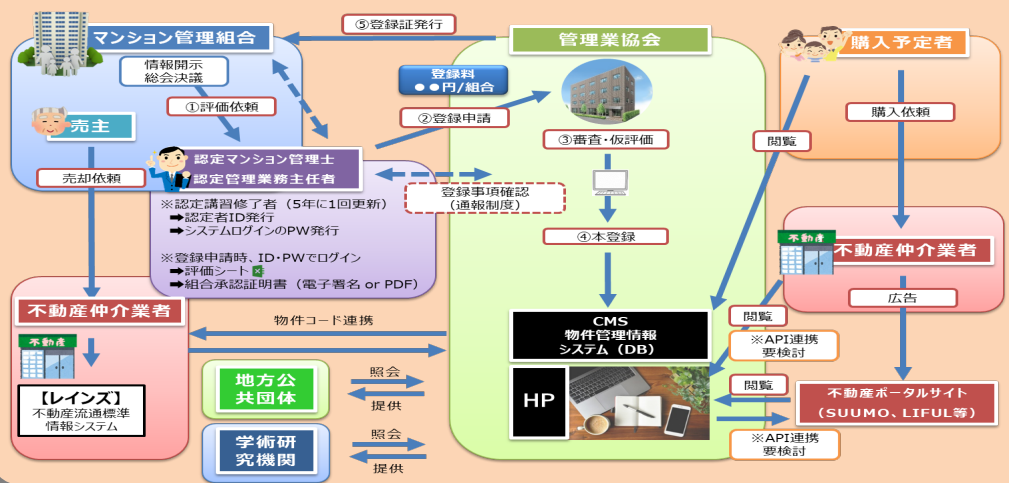
現状マンションを購入する際、仲介業者の広告や不動産ポータルサイト等から、物件を探すのが一般的ですが、立地や間取り、築年数といった情報が主流となり管理に関する情報は開示されておらず、重要事項説明時に明らかにされることが通例になっています。昨今「終の棲家」としてマンションを購入する方が増えていることから、本制度では、マンションの管理に関する情報について、WEB上に公開することにより、マンション購入予定者が、購入検討の早い段階から、多くの管理情報を得ることで、管理面における納得性とリセールスバリュー等将来予測を検討し、マンション選びの指標の一つとなることを支援

・マンションの管理状態(評価)を開示することで、良質に管理されているマンションが、流通市場において高く評価され、区分所有者がマンション売却時により多くの資金回収出来る等、マンションの良質な管理が流通市場で評価されることを支援。

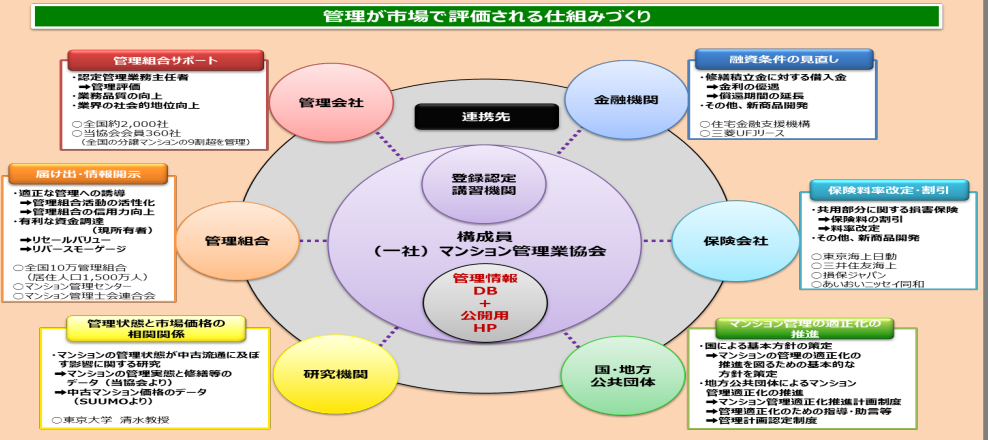
・マンションの管理状態を客観的、等級評価で示すことは、購入予定者に役立つ情報となるばかりでなく、管理組合にとっても管理面の強みや弱みが明らかになります。管理組合の等級を向上しようとする活動や、マンション管理に係る支出についてより積極的な取組が期待され、良好な維持管理サイクルに繋げることを支援。

提案する仕組みの全体像

<仕組みのスキーム>



<仕組みの流れと各構成員等の役割>



(仮称)マンション管理適正評価制度に関するシステム構築(案) 説明資料

目的

<取組みを行うに至った現状の課題認識>

情報開示の必要性(購入検討段階からの情報開示)

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、事前に確認を要する管理情報を除き、契約直前の重要事項説明の時に明らかにされる。

数千万円を超える取引にあたり、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。

<課題を踏まえた事業の目的>

購入検討段階から一定の情報を解りやすく開示

マンションの管理情報について、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28項目まで集約し、これを5つのカテゴリーに分類する。

- (1)「管理組合理関係」は、管理規約の整備状態、集会の開催、議事録の作成保管等、管理組合運営に関する情報
- (2)「管理組合の収支関係」は、管理組合の収支、管理費等の滞納、将来に向けた資金の積立て状況に関する情報
- (3)「建築・設備関係」は、法定点検の実施、長期修繕計画の作成、工事等の実施履歴の管理に関する情報
- (4)「耐震診断関係」は、耐震診断の実施の有無、実施後の計画に関する情報
- (5)「生活関連」は、緊急対応の有無、消防訓練の実施状況、災害対策に関する情報

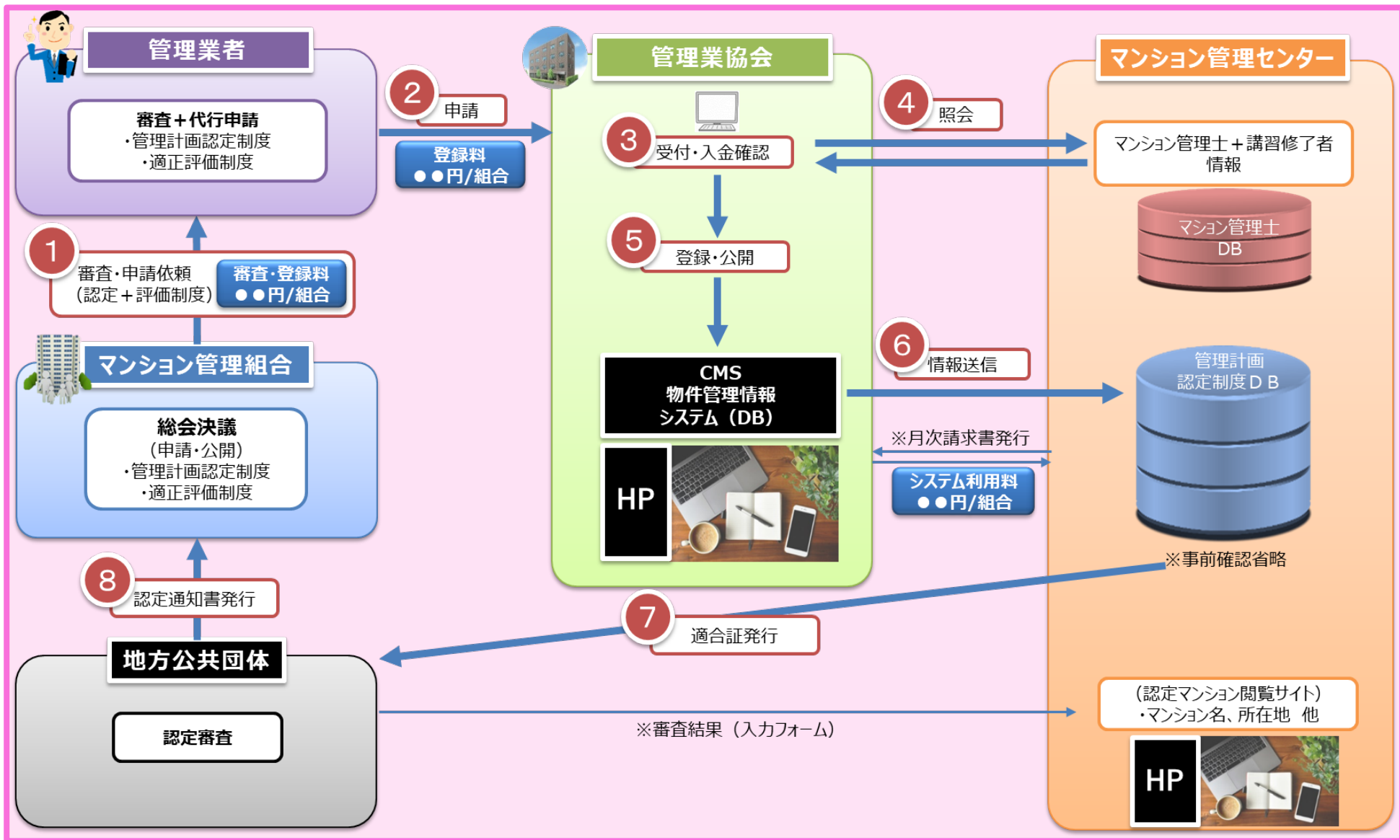
それぞれの項目ごとに配点を行って、各項目ごとに設定した評価に対する達成度合い、有無などで「◎～×」まで、該当する評価を選択する。

全項目の評点が自動計算され、100点満点中の獲得点数に応じて、「S」～「D」の管理状態ポイントが得られる仕組み。

このように表示することで管理について「わかりやすい情報開示」が実現可能。

(仮称)マンション管理適正評価制度に関するシステム構築(案) 説明資料

開発する仕組みの流れ



期待される効果

<開発された仕組みによって解決される課題、取り組みの効果、市場への普及等の見込み>

管理の適切性が市場で評価される効果

①現区分所有者に対する効果

管理状況の評価が開示されることにより、市場で管理の質が価格に反映されることに繋がれば、リセールバリューが生まれ、リバースモーゲージの際に、必要な資金を有利に調達できたりすることが考えられる。

②管理組合に対する効果

管理面の強みや弱みが明らかになり、劣っている部分について等級を向上しようとする活動と管理会社が積極的に関与して、等級評価を上げていこうとする活動に繋がる。また、管理の情報が開示されることで、多額の費用がかかる計画的な修繕を実施する場合の資金調達の際に、優良な管理を行っている管理組合に係る金利の優遇や償還期間の延長などの融資条件が有利になったり、融資先の選択肢が広がったりするなど良好なストック形成が期待される。

インセンティブ付与による、高品質な管理状態の維持継続効果

適正な管理が行われているマンションは、引き続き良好なストック形成が期待できることから、修繕工事に対する借入実施時の金利優遇や償還期間の延長などによる優遇措置が考えられる。また、適正な管理が行われているマンションは、管理ができていないマンションに比べて、将来のリスクが確実に少なく見積もれる。保険会社は、評価結果を参照して、損害保険の引受にあたり、優良な管理が行われているマンションに対し保険料の割引などへ展開することも考えられる。

このことは、管理の質が高いレベルで維持継続されることが期待されるほか、長期的な視野でみると、管理組合資金面の体力が増強され、財政の健全化、適切な修繕の実施など良好なストック形成に資する有効なスパイラルを誘導する手段の一つになるのではないかと考える。

不動産流通に係る効果

不動産の表示に関する公正競争規約に等級評価を表示することを規定することが考えられる。規約に規定されることにより、特に流通団体等では、物件の広告媒体やポータルサイト等に表示することが規定されるので、統一の評価基準が採用され、それが公開されることが想定される。

このような仕組みは、購入予定者を含めて広く、早い段階から物件の情報を入手することが可能となり、統一の評価基準が採用・普及・統一の評価基準に基づく情報生成、蓄積、そして情報開示がされることが実現されれば、物件購入者の物件選びにおいて、管理の情報として非常に役立つと同時に、評価の内容が解りやすく公開されることにより、売買の現場において、市場原理が作用し取引価格に反映されることが期待できる。

「管理計画認定制度」普及への貢献

管理評価制度と適正評価制度の接続を図ることによって、自治体の審査事務の軽減、区域内のマンション管理情報の共有ができマンション政策の立案に役立つ。又、双方の制度の普及・定着強化活動により普及促進が期待できる。