

本プロジェクトは、マンション関係団体の連携のもと、適切な改修工事が行われているマンションの適切な評価手法の在り方を当協議会で作成、提言するとともに、古くとも価値のある、いわゆるヴィンテージマンションとすることを管理組合が望み、中古マンションの購入者もそこに住みたいと思うような仕組みを作り上げ、活発な流通を促進し、金融面においての評価まで連動させることを目的とする。

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

マンションに於いては、各マンション管理組合で作成する長期修繕計画に基づき維持保全・性能向上工事が行われているが、現状ではこの共用部分の修繕、改修工事を適切に評価する仕組みがなく、また中古流通時にも共用部分の性能は加味されず、取引比較事例法によって売買価格が決定されている。

特にマンションの寿命についての評価がないことから、築後40年、50年経たマンションでは性能向上工事に資金を掛けたがらない傾向にある。

2. の適切な評価が出来ることによって、100年でも安全、快適に居住できることが理解されれば、耐震改修を含め、より適切な維持保全、性能向上工事に管理組合が向かえる仕組みを構築、周知する。

## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

中古マンション売買の場合、共用部分の評価がされない（1住戸の売買で共用部分全体の評価をするには費用的な負担があるため）ことから、計画修繕工事実施状況をマンション共用部評価書として管理組合に提供し、施工者、管理組合、流通業者、購入者が共通認識できるフォーマットと評価基準を作成し、本協議会がマンション共用部評価書の認定を行う。

## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

マンション共用部評価書の点数（グレード）に基づき、管理組合向けリフォームローンの金利優遇商品を開発する。

また、リバースモーゲージについても、現状の取引比較事例法に基づく担保評価ではなく、マンション共用部評価書及び残存耐用年数による評価となる仕組みを構築する。

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

マンション共用部評価書の点数化によるレベリングと当協議会が優良認定マーク「VM（ヴィンテージマンション）マーク」をマンション共用部に付与する。

また、この仕組みの全国のマンション管理組合への周知・啓蒙活動として、長寿命化対策及び評価される基準等をセミナーを通じて広報する。