

マンション管理の適正な 評価とこれからの管理

2020年1月27日

横浜市立大学 国際教養学部
教授 齊藤広子



いま、マンション管理の動き

○東京都 マンション条例

2020年4月1日より マンション届け出制度

○国土交通省

住宅宅地審議会マンション政策小員会

○マンション管理業協会

マンション管理適正評価研究会 など

○自民党・公明党等での議論など

自民党 令和6/4 マンション管理・再生方策の検討の方向性

公明党 令和5/30

適正管理:①専門家の活用の推進、②管理の適切性が市場で評価、
③国及び地方自治体の役割の強化、

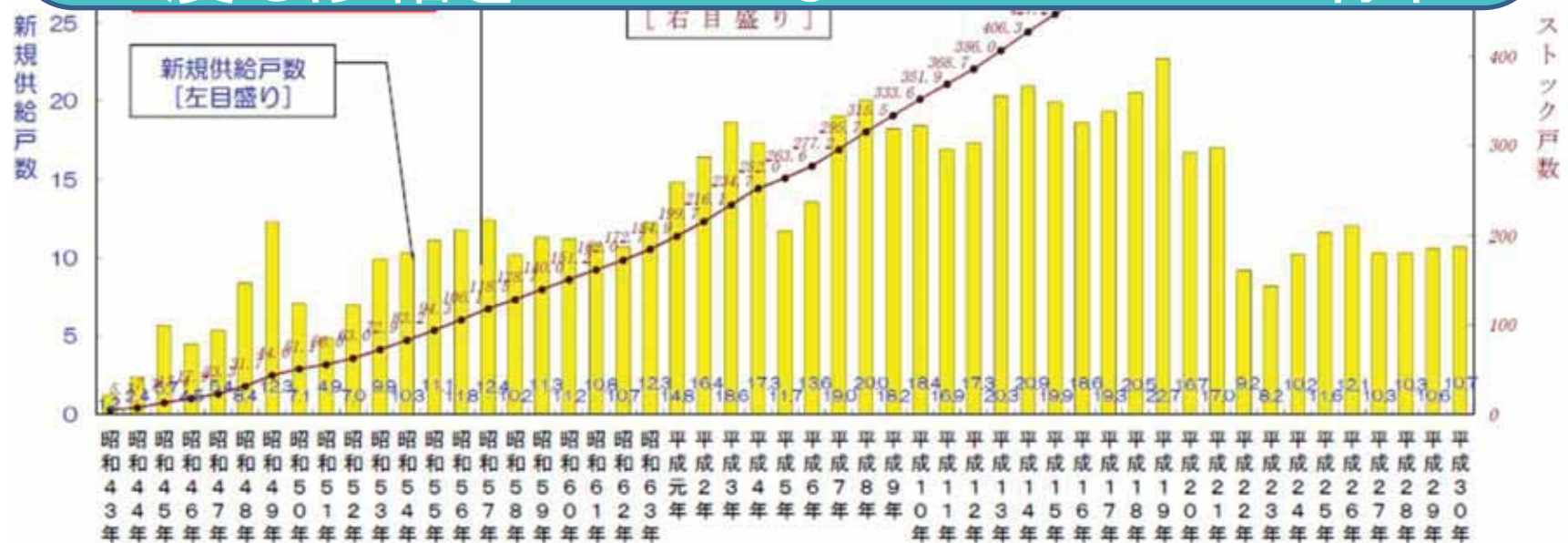
適時適切な修繕:①長期修繕計画、修繕積立金、②修繕工事、発注

再生:①敷地売却制度、②団地型マンション敷地分割、③行政支援、

④マンション長命化、

マンションはこれからどうなるのか？

今、区分所有型マンション 約700万戸
国民の約1割が居住、東京は約1/4、
本格的に供給され50年以上
一度も修繕をしたことないマンションの存在



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
4. 昭和43年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

管理不全 マンション



1972年 9戸

マンションをかって何を買ったの??
マンションを所有するとは何?

区分所有のしくみ(専有部分と共用部分)

住戸を買うと、共用部分の持分と土地の持分

区分所有法



マンションでは、 区分所有者が共同 で管理を行うが できていない!!

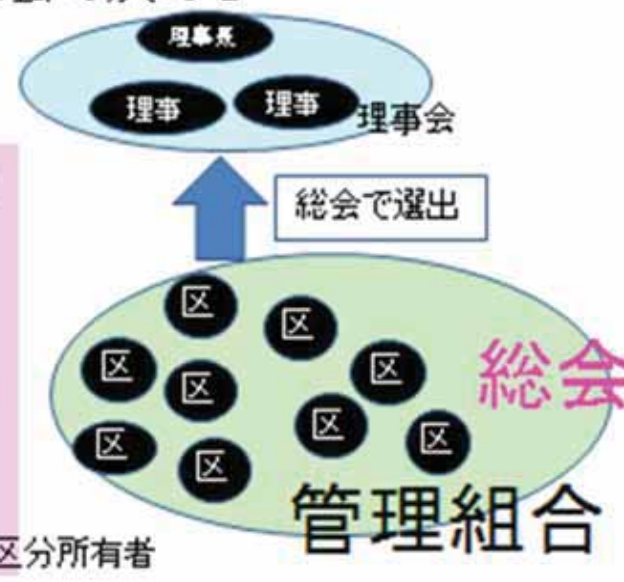
マンションの所有と 管理の仕組み

計画的な大規模修繕は
12-15年に1回程度
みんなで合意形成し、
総会決議 過半数
みんなで費用負担
おおむね 100万円/戸
そのために月々
費用を積み立てている

これだけでも大変
さらに陳腐化への対応は?

管理組合の総会で、合意をとる
大事なことは総会で決める

1. 全員参加できめる
2. 決めることによって決議の要件が変わる
3. 議決権は部屋の大きさに応じることが多い

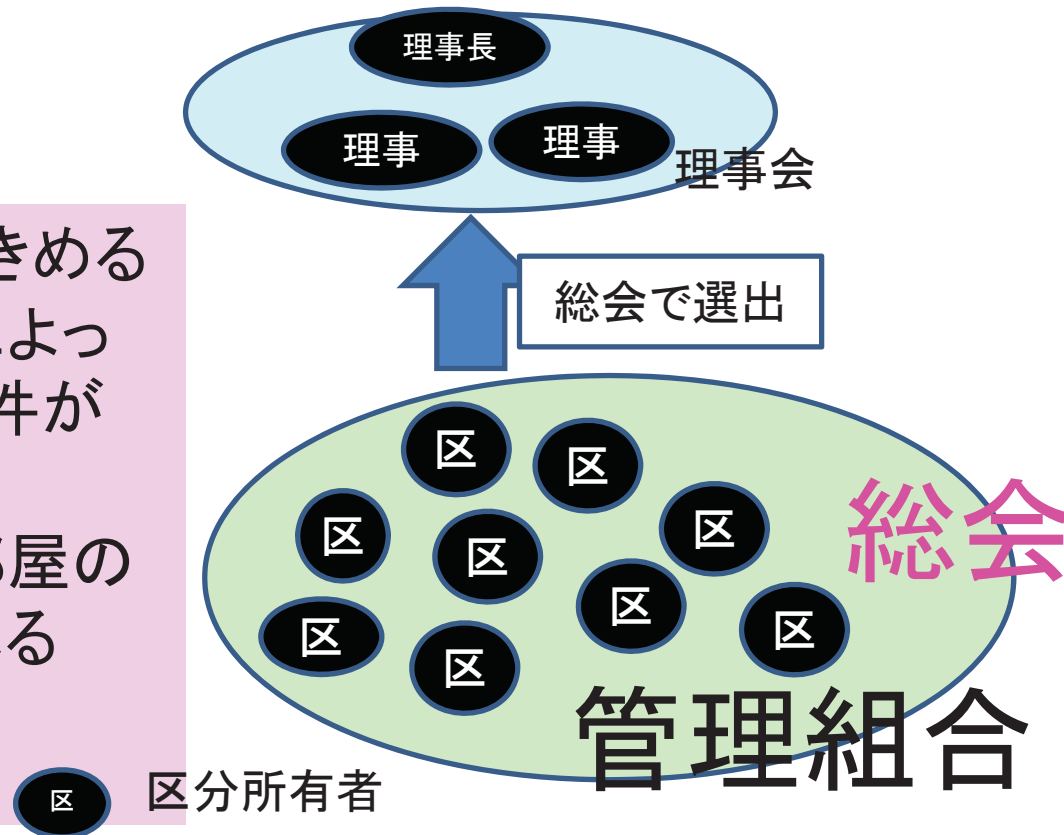


総会、理事会って何？



管理組合の総会で、合意をとる
大事なことは総会で決める

1. 全員参加できる
2. 決めることによって決議の要件が変わる
3. 議決権は部屋の大きさに応じることが多い



総会決議



● 普通決議事項

区分所有者及び議決権の過半数による決議

大規模修繕 過半数 ただし

● 特別決議事項

区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議

- ▶ 共用部分の変更
- ▶ 規約の設定・変更・廃止など

区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による決議

- ▶ 建替え

昭和37年に区分所有法、昭和58年に大きく改正、
2002年に建替え等に関して改正

規約って何？



管理組合の運営のルール

“マンション内の憲法”

管理組合

規約

区分所有法

マンションを買った人、
そこに住む人が
守るべきもの

マンションで
規約は何の
ためにある
のでしょうか？
共同の利益
のため。

標準版は、標準管理規約

計画修繕って？

マンションの計画修繕

機械式車庫
はメンテナ
ンス費用がか
かる。

大規模修繕と
は？

大規模修繕

**外壁、屋根、
設備の
大規模修繕**

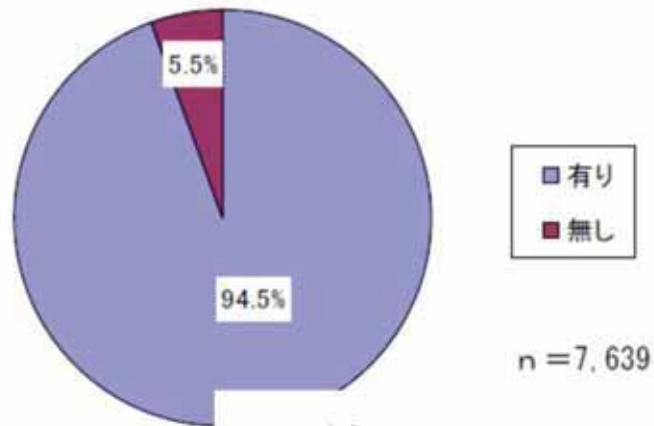


だめになったから修
繕をするのではなく、
だめにならないよう
に予防⇒長生きへ

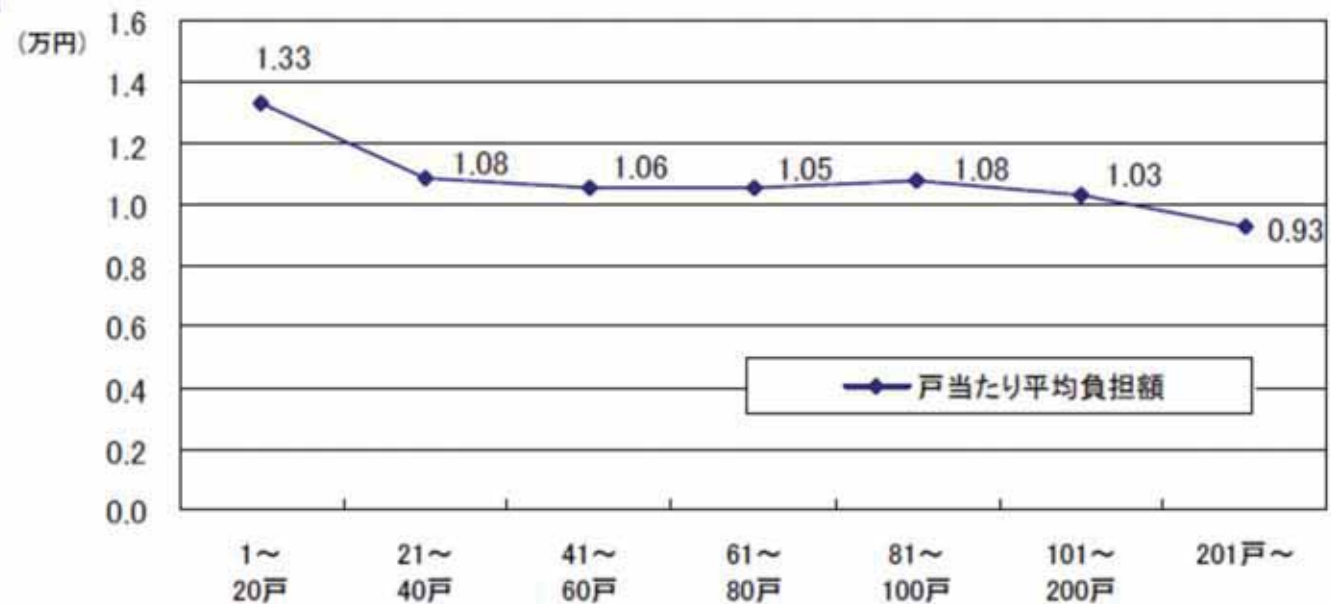
全国の月額戸当たり平均修繕積立金は12268円(使用料の充当も含む)。
使用料など除くと 11243円

東京都 修繕積立金制度と金額

修繕積立金の有無



マンション実態調査結果
2013(平成25)年3月
東京都都市整備局



計画修繕の周期（参考、1つの目安）

鉄部の塗装 4～6年

1回目の大規模修繕：外壁の塗装 12年、屋上防水：12年 →大規模修繕

2回目の大規模修繕：上記プラス

20年を超え、屋上防水 撤去・新設（24年）、貯水槽取り換え（25年）

機械式駐車場取り換え（20年）など

いままで必要なかった修繕が必要となる「劣化対策」

つまり、単なる補修ではなく、取り換え工事が発生する。

3回目の大規模修繕 30年を超え、35～40年になると さらに上記プラス

外壁塗装：除去・塗装（36年） 手すり取り換え（36年）

屋外鉄骨階段取り換え（36年） メーターボックス扉取り換え（36年）

給水管取り換え（30年） 電気類設備取り換え（30年）

エレベーター取り換え（30年） 自走式立体駐車場取り換え（30年）など

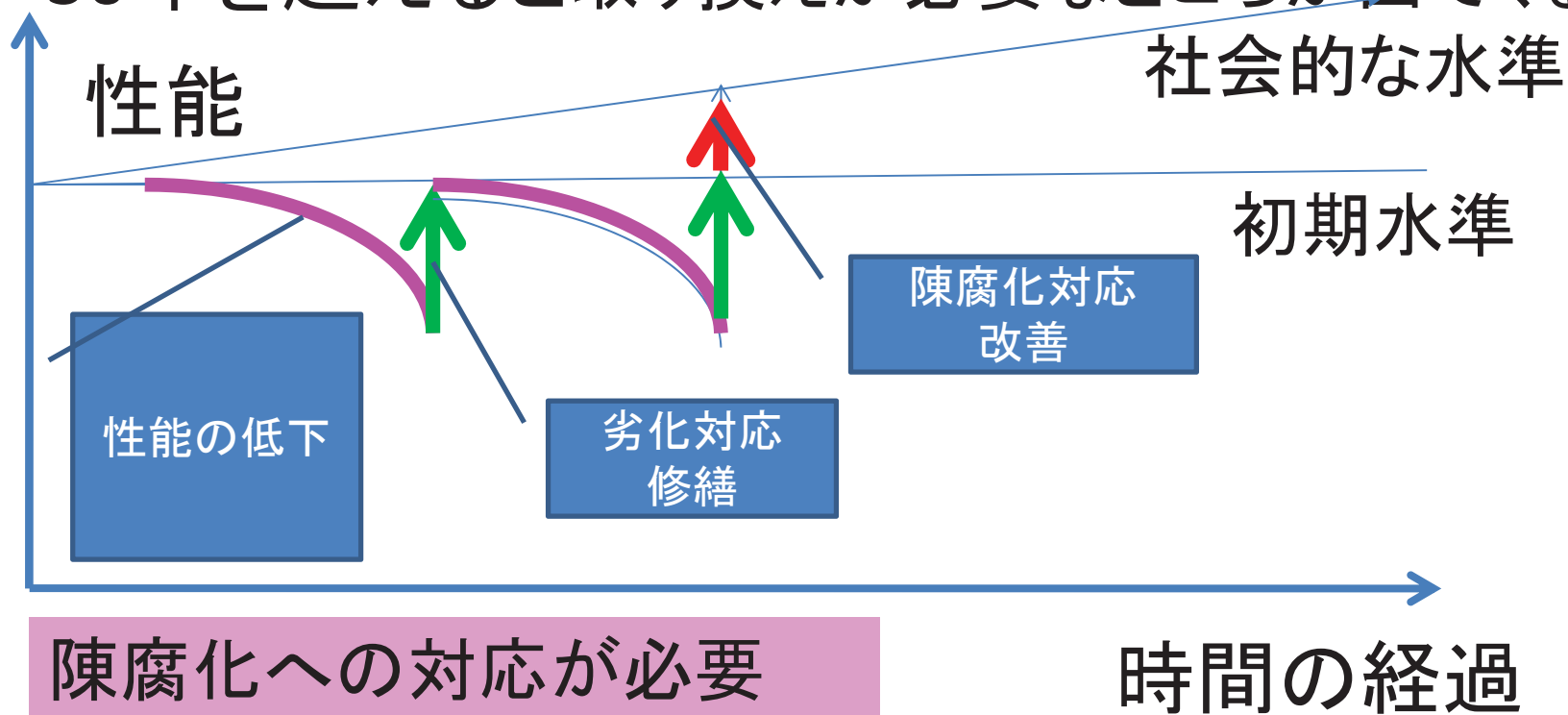
👉 大きく大規模修繕費用が増加する。新築時に誰も言ってくれなかった！！

さらに、社会的水準にあうように改善工事が必要となる「陳腐化対策」

オートロック、エレベーター、郵便ポスト、バリアフリー、宅配ボックスなど

修繕だけで大丈夫？建物の老い

- 人間と同じように、年をとるとがたがくる？
計画的な修繕が必要。がたがこないように
- 30年を超えると取り換えが必要なところが出てくる。



陳腐化への対応 再生が必要 なぜ、再生ができないのか？



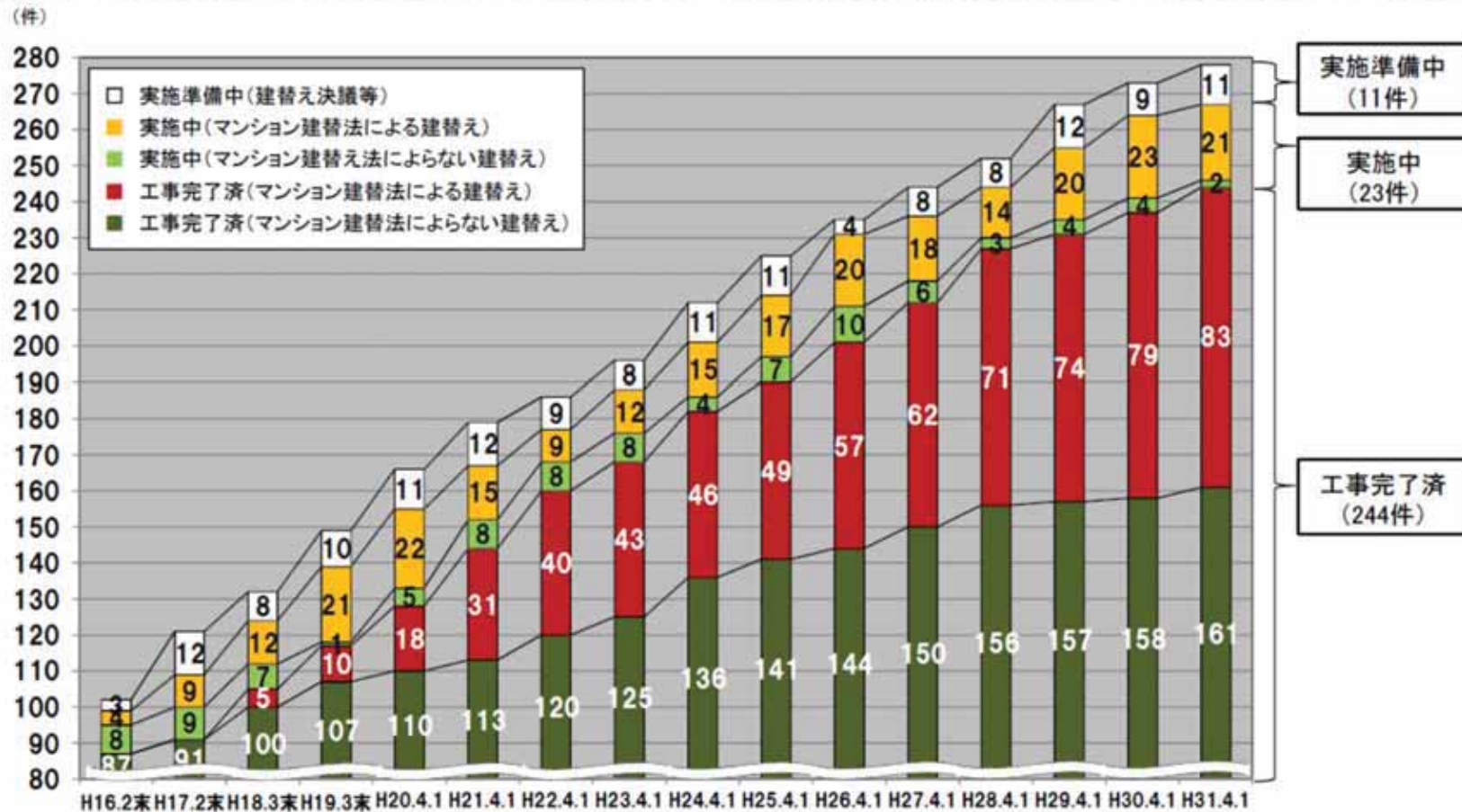
	合意形成 区分所有者	費用負担	専門性	所有者の入れ替え
建替え	4/5以上	大	大 不動産	戻り率 3～10割 平均7割 売渡請求、買取請求ができる
耐震補強	3/4以上 1/2	中 230万円/戸 幅あり	大 建築	なし*; *売渡請求、買取請求 ができない。一時金を集める 追加投資の同意を困難
大規模な改 修	3/4以上 ～5/5 (全員合意)	中～大	大 建築+ 不動産	なし*; *売渡請求、買取請求 ができない。 追加投資の同意を困難
解消	5/5 (全員合意)	-(ただし、新た な居住の場の 確保必要)	大 不動産	全員入れ替わり・解散

区分所有者の合意形成 + 費用負担 + 建築や不動産に関する専門的な知識が必要
…一人でも所有者不明がいると自分たちでなんともできない。

建替えの現状

マンション建替えの実施状況

- マンション建替えの実績は累計で244件、約19,200戸（平成31年4月時点）に留まる
- マンション建替えの実績のうち、関東が約7割、近畿が約2割となっている（全国比・戸数ベース）



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計112件)は含まない

※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む



建替えの進め方

- 区分所有者及び議決権の4/5以上の賛成
- 賛成しない人に売渡請求、買取請求ができる
- 仮住まいが必要
- 借家人には個別の交渉が必要となる



旭化成不動産レジデンス マンション建替え事例Hp より
<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/example/kokuryou.html/>

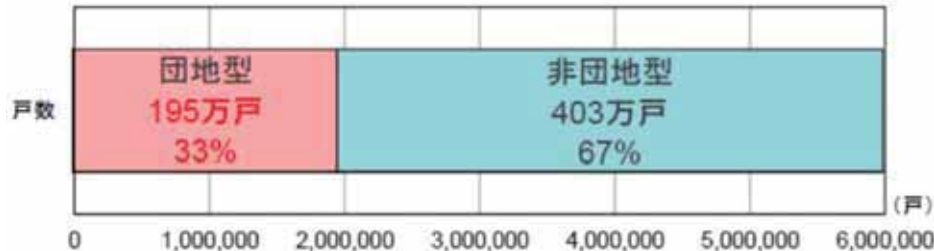
団地型マンション

大規模な団地型マンションの高経年化

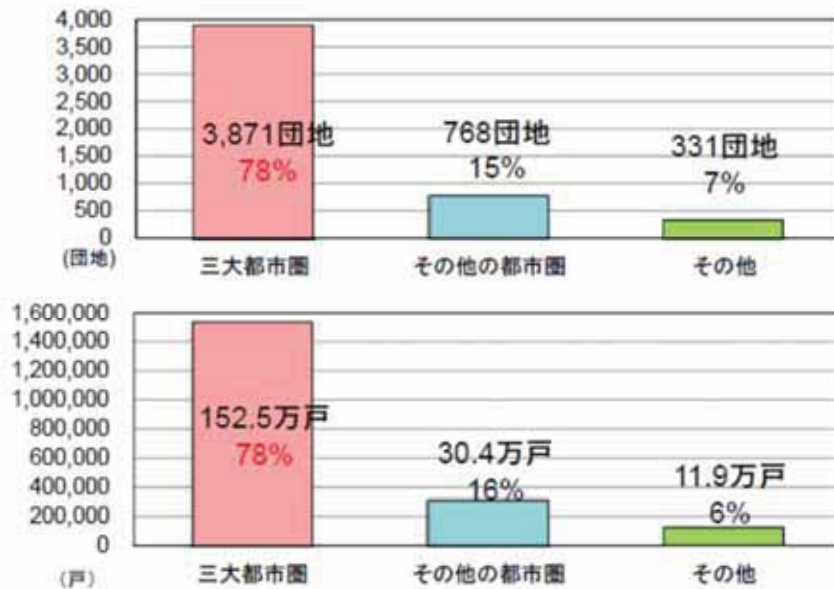
国土交通省マンション政策小委員会 資料

- 総マンションストック約600万戸(H25時点)のうち、住宅団地の割合は約1/3(約5,000団地、200万戸)
- 全国の住宅団地のうち、三大都市圏に約8割が集中

■ 総マンションストック数に占める住宅団地の割合



■ 立地別推計



注) その他の都市圏…札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏、宇都宮都市圏。

■ 団地型マンションの高経年化



※団地型マンションの定義

①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含む概ね50戸以上のもののうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの

※推計方法

平成15年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成25年住宅・土地統計調査及びUR・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション体積数調査等により推計

その他の課題

- 団地の場合

- 1 団地認定

- 都市計画決定をしているので・・

- 敷地が一体になっている-全棟の建替え困難

- ⇒ 敷地分割できないか？ 民法-全員合意

- 費用負担

- そんな いい話は残っていない

- 既存不適格マンションもあり・・・

費用負担・事業性

マンション建替え事業における事業採算性の低下

- マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある
- 建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、高経年化・老朽化マンションの更新について、今後の事業成立性には、より厳しい条件(区分所有者の経済的負担の増加)が求められることが見込まれる

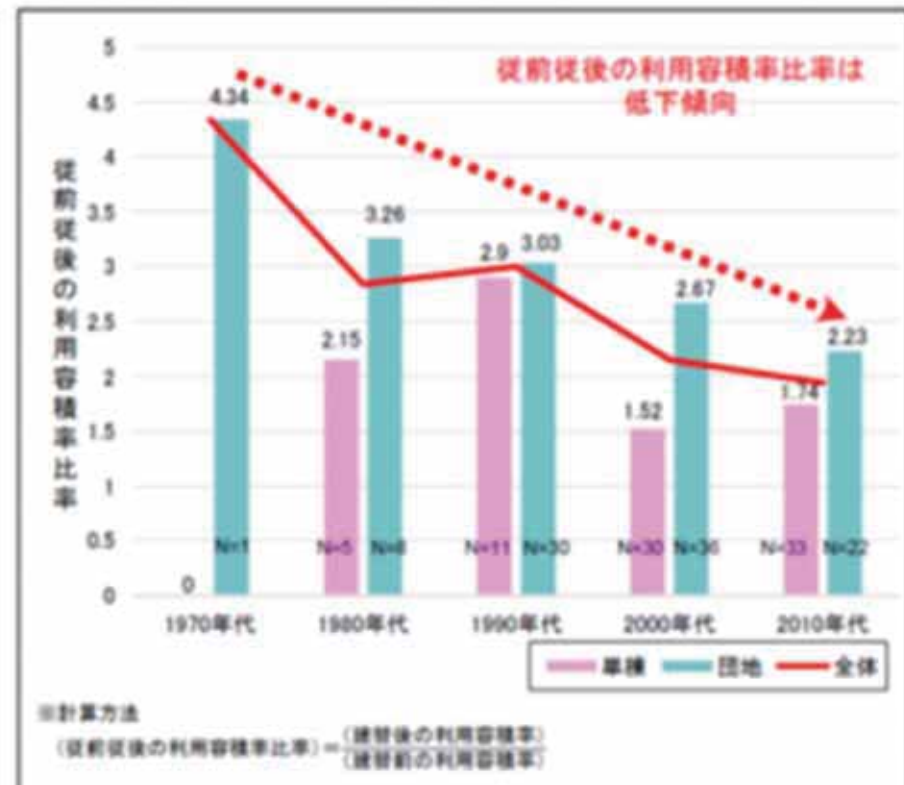
国土交通省マンション政策小委員会 資料

■ 建替え後竣工年代別 区分所有者の平均負担額



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査

■ 建替え後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率[※]



【出典】国土交通省が把握している建替え事例等から分析



耐震補強の進め方

●耐震診断 → 結果を知る

セミナー・相談、簡易耐震診断、

耐震診断、耐震診断・耐震改修設計→改修工事

●耐震改修工事にむけての合意形成

大規模修繕の2.3倍の費用?? 費用負担困難な人の存在

区分所有法で過半数、あるいは3/4以上の賛成*

特別の影響をうける者の承諾

売りわたし請求不可 → みんなの合意が大事

$\frac{3}{4}$ の合意が $\frac{1}{2}$ へ (認定を受けると)

要耐震改修認定建築物 (耐震改修促進法改正)

*区分所有法では、耐震工事については、形状または効用の著しい変更該当すれば特別決議が必要、柱や梁にシートや鉄板を巻き付けて耐震性を高めるなどの工事は普通決議

● 昨年調べてみました。

耐震改修できたマンションに行きました

- ・行政のセミナーや、相談会がきっかけ
- ・予備診断決議(理事会が多い)→予備診断の実施→本診断決議→本診断→改修設計決議→改修設計→工事決議→工事の実施
- ・長い場合予備診断から約17年。予備診断しないで、本診断からで1年半。
- ・費用:工事費 16.2～84.2万円/戸
うち補助金 3～9割。一時金無
- ・本診断をした担当者が、設計や工事監理までしていた場合が多い。行政のリストなどから選択
- ・委員会をつくる、理事会で行うなど様々 広報を！
- ・かりすまいなし



大規模改修の進め方

- ・区分所有法で議決権及び区分所有者の3/4以上の賛成
- ・特別の影響をうける者の承諾
- ・賛成しなかった人に、売りわたし請求不可
 - みんなの合意が大事
- ・追加投資の同意を困難
- ・法が想定していない改修など
状況に応じては5/5の合意が必要



解消、解散の進め方

- もう、敷地を売って、みんなで解散しようよ

共有関係 解消

建物 解体

管理組合 解散

被災マンションや耐震性の低いマンションでは 4/5以上の特別多数決決議

そのほかのマンションでは、5/5の合意

結局どの再生手法も使えない

合意形成がいる

+

費用が掛かる



どの再生手法も使えない

結果: 管理不全マンションに

そこまでいかななくても その予備軍に
私の試算（横浜市を対象に現地調査から）

4%がすでに管理不全、

2割が管理不全予備軍・・・このままではもっと



管理不全マンションって本当にあるの？①

○越後湯沢のリゾートマンション

管理不全マンション

管理放棄マンションの存在

- ・管理費は払われない

競売物件を組合が購入

- ・修繕もできない。

- ・共用部分がストップ・・

もちろん、固定資産税も支払われない

⇒行政も困っている！

マンションの管理不全が都市

○あれ？？千葉のリゾートマンション

- ・ホテルとして経営

解散できない
のか？
やめたいよ！

管理組合が購
入して販売、
ホテルとして
経営など



管理不全マンションって本当にあるの？②

○地方都市 – 静岡の事例

事例1

築約40年
ファミリータイ
ション
隣が火事に
か
だれも買
空
管理費も修繕
金も
足りないで、
どうしようもない

事例2

24戸
りなくて
あり…
も…
入らない
き家が…
理費も修繕積立金も足
りないで、
修繕もできず
どうしようもない

だれかまとめて
買ってよ！！

管理不全マンションって本当にあるの？③

○首都圏の事例

事例3

築約20年 15戸
ファミリータイプ
マンション 10戸
バブル崩壊
賃貸
買ったファミリー
マンションで
民事再生
立地はいいのに…

だれか
なんとかしてよ

横浜市でも
管理不全
マンションの
管理不全予備軍
われていない
管理放棄マンションの
存在
ヨコハマで？ 駅前で？
うそでしょ…
地上げた業者が倒産

なぜ、管理不全に？①

リゾート地では？

スキー需要の低下

リゾート需要の低下

使わないのに管理費・修繕積立金

そもそも投資目的で買った

豊かな共用部分運営してられない

👉 リゾートマンションとしての魅力の低下

売りたいくても売れない

管理組合の機能低下、管理会社の撤退など

なぜ、管理不全に？②

地方都市では？

管理組合が機能して
いない

修繕積立金がなく

修繕ができない

管理会社も・・

だから、誰も買わない

持っている人も頑張
ろうって気がしない

誇りが持てない

賃貸にまわすにも、
古すぎる

修繕がされていない

誰も借りない

持っていても どうしよう
もない

管理や修繕をする気
に管理組合、管理会社
も 頑張れない！

なぜ、管理不全に？③

横浜市の管理不全マンション

管理不全マンション及び準管理不全マンションが一定存在する。

- 1) **地上げ型**: 買い占め業者が倒産し、抵当権者等の関係者が多く、方針が決定できない
- 2) **一部分譲型**: 建物の一部を分譲した形で当初より管理体制がない
- 3) **低層長屋型**: 低層少住戸区分所有建物で、当初より管理体制がない
- 4) **小規模自主管理型**: 自主管理で賃貸化、高齢化、所有者の不在化が進行し、管理が困難になる
- 5) **小規模雑居型**: 小規模雑居型で管理の合意形成が難しい
当初から長期修繕計画策定、それに基づく修繕積立金がないため、大規模修繕が実施できず、物理的に管理不全が進行している

地上げ型、一部分譲型、低層長屋型、小規模自主型、小規模雑居型。どこにも、管理会社の姿はなかった。当初からの問題

なぜ、管理不全に？④

第一：管理組合がない

第二：管理システムがない

規約、管理費、修繕積立金、
長期修繕計画・・・ないない

第三：管理会社などの専門家の支援体制がない

第四：所有者の合意形成ができない

第五：はじめからその体制がなかった

+ もめたときに、自治解決能力が無い

管理不全になったマンションに 何ができるのか？



合意形成無
費用負担無

方策1. 公権力でなんとかする

方策2. 市場でなんとかする

・・・管理組合ががんばる
管理組合以外が頑張る

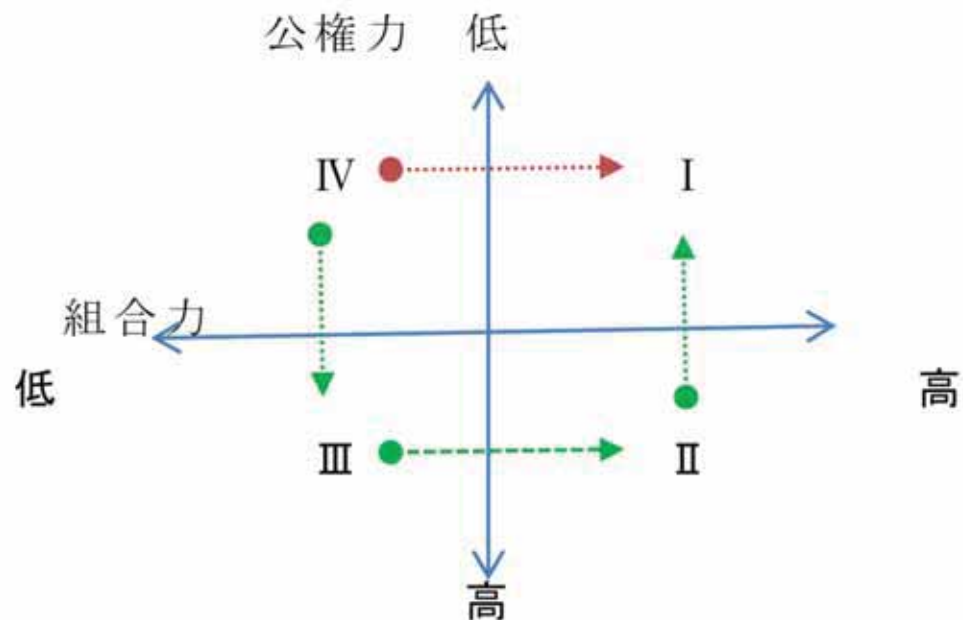


図-1 管理不全からの再生パターン

方策1 公権力を使って①

Ⅳ → Ⅲ → Ⅱ → Ⅰ

●行政よ何とかしてよ！

- ・区分所有法では・・・
- ・マンション管理適正化法・・・
- ・マンション建替え円滑化法・・・
- ・空き家対策特別措置法

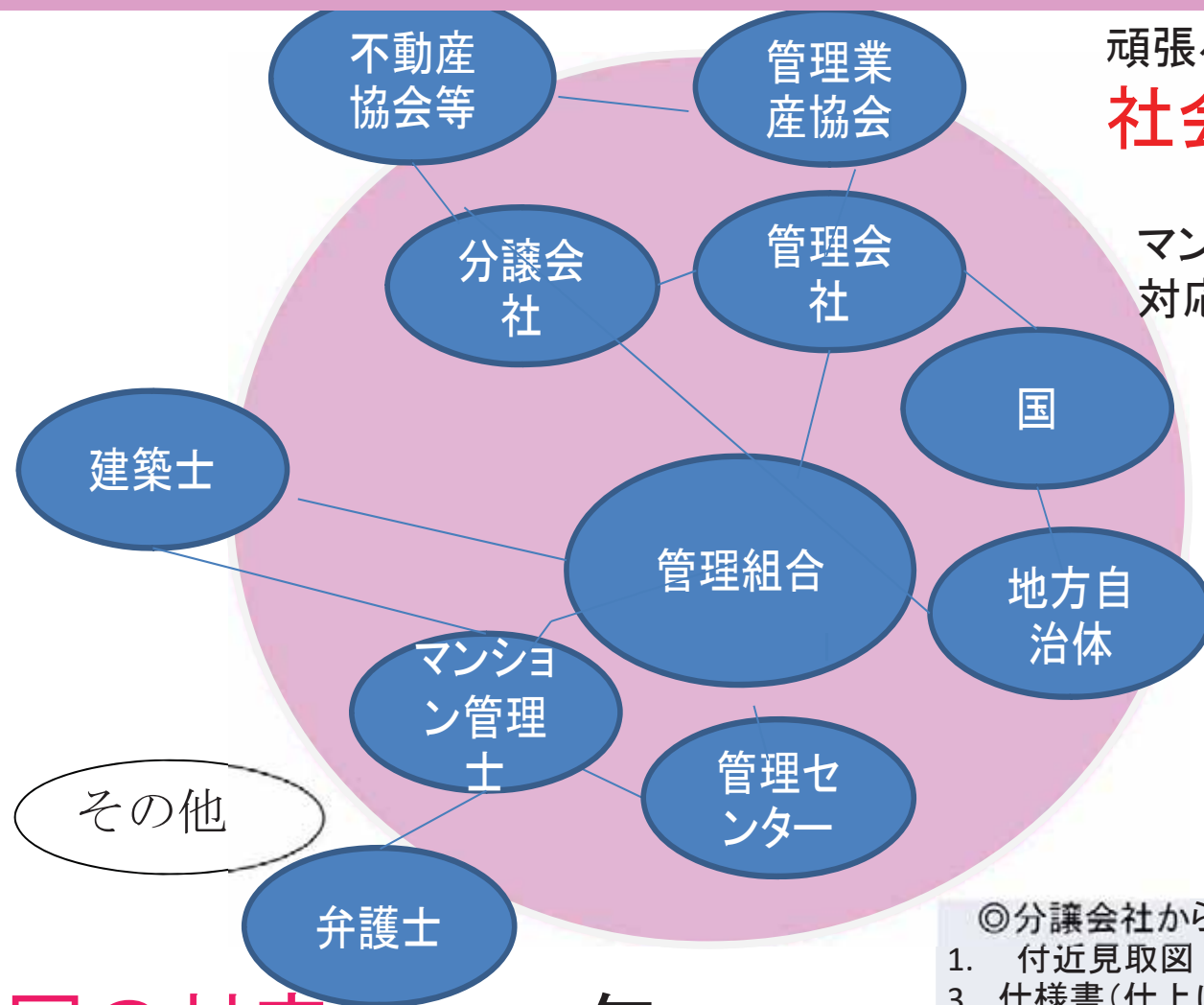


マンション全部が空き家にならないと対象にならない。実際に、措置法を使って所有者に指導、勧告・・・代執行にむかっている。

1件所有者不明のため全員合意ができず、そのままになっていた。

ここまでまたないと何もできないのか？

管理不全予防・解消のために



頑張る管理組合を応援する

社会的な体制の構築

マンション管理を社会的に対応する時代へ

管理会社の登録制度
マンション管理士
自治体の対応
分譲会社の役割

→ 頑張るマンションは
応援できる
しかし、がんばれない
マンションの応援は
無理



国の対応：・2000年：
マンション管理適正化法

◎分譲会社から管理組合に引き継がれる図面等

1. 付近見取図、2. 配置図
3. 仕様書(仕上げ表を含む)
4. 各階平面図、5. 二面以上の立面図
6. 断面図又は矩計図 7. 基礎伏図
8. 各階床伏図 9. 小屋伏図 10. 構造詳細図
11. 構造計算書(地盤情報を含む)

方策1 公権力を使って②

IV → III → II → I

・反省すべき点:ここまで手が出せない体制

つくる時には多くの指導の手、つくってから手を出すツールがない

例えば:集合住宅建設要綱等は主に建設のため

○:中野区、豊島区マンション条例(届け出制度、届出内容が本条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告)など・

現実には、要綱や条例がないと建築基準法

一定条件下で私権・財産権を制限すること

そんなに簡単ではない！！

こうした措置もあるが、4階以下のマンションや小規模マンションは対象外。



一定条件下で
12条第1項
報告義務
m²以下
違反

管理不全予防・解消のために ①

国や自治体はもう一步踏み込め！

- ・管理不全マンションが一定存在する
- ・管理の初期段階から管理組合、管理体制が整備されないマンションが一定に存在することから、小規模マンションも含め、開発段階から管理適正化の為のハードだけでなく、管理組合や長期修繕計画等の設定が必要。
- ・管理段階においては自発的に支援を求めるだけの力量がある管理組合が対象となるだけでなく、問題のあるマンションへの具体的支援が必要。
- ・管理不全の場合には必要に応じて、建物解体・敷地売却等による区分所有関係の解消・清算制度が必要。
- ・流通を通じての管理適正化支援策が必要である。
 - ☞ 頑張るマンションが市場で評価されるべき

例えば、東京都のマンション条例

国土交通省マンション政策小委員会 資料

マンション管理条例制定の背景

- 都は、これまで、管理組合の自主的な取組を後押しするため、ガイドラインの作成やアドバイザー派遣などの支援を実施
- 区分所有者が管理に無関心で、管理組合が機能していないようなマンションには届かない。
- 平成23年度に実施したマンション実態調査の回答率は約17%に留まり、どのマンションがどのような管理上の問題を抱えているのかを十分に把握することができていない。

管理組合の自主的な取組だけでは、「二つの老い（建物と居住者）」に的確に対処することは困難

現状を放置すると

居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など地域の生活環境や市街地環境にも影響

管理不全の予防・改善のため、管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策が必要

施策の実効性を確保するため、
「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定
(平成31年3月29日東京都条例第30号)

東京都のマンション条例

条例の目的と3本柱

国土交通省マンション政策小委員会 資料

目的

マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全^{※1}を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能^{※2}を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与する

条例を構成する3本柱

1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務を明確にします。

2 管理組合による管理状況の届出

都は、管理組合に対し、管理状況の届出を求めます。

令和2年4月
届出開始

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

都は、届出によって把握した管理状況に応じて、助言・支援、指導等を行います。

※1 マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

※2 マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと



管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

- 昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの(＝要届出マンション)は、5年以内ごとに管理状況を届け出ることが必要です。
- 要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合、その管理組合は、管理状況を届け出なければなりません。
- 届出事項は、管理状況に関する事項とし、届出様式を条例施行規則にて定めています。

国土交通省マンション政策小委員会 資料

<届出様式【一部抜粋】>

管理不全を予防するための必須事項			
①	管理組合	☐ ある ☐ ない	
②	管理者等	☐ いる ☐ いない	
③	管理規約	☒ ある ☐ ない	最終改正年（西暦） 年
④	総会開催	年1回以上の開催 ☐ ある ☐ ない	
	議事録	☐ ある ☐ ない	
⑤	管理費	☐ ある ☐ ない	
⑥	修繕積立金	☐ ある ☐ ない	m ² 当たり月額 円/m ² (月当たり)
⑦	修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	☐ ある ☐ ない	直近実施年（西暦） 年

【記入例】

- ・取組の有無について☑
- ・取組内容など簡単な記述

※上記①～⑦のいずれかが「ない」の場合に、「管理不全の兆候があるマンション」とします。

- 都は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、マンションの管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することができます。

国土交通省マンション政策小委員会
資料

受 付	年 月 日	備考	
担当者			

マンション適正管理評価にむけて①

東京都優良マンション登録表示制度

■ 制度概要

マンションの適正な維持管理の推進とともに、流通市場の活性化を目的として、建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、公表する制度。

■ 制度創設の経緯

国土交通省マンション政策小委員会 資料

○平成8年10月 東京都住宅政策審議会諮問（抜粋）

「良好な維持・管理のための施策について」

○平成9年5月 東京都住宅政策審議会答申（抜粋）

「良好な維持・管理がなされている分譲マンションの登録制度」の創設等について提言

○平成15年4月 東京都優良マンション登録表示制度の創設・開始

■ 実績

平成30年度末までの登録実績：216件（19,475戸）

■ 課題

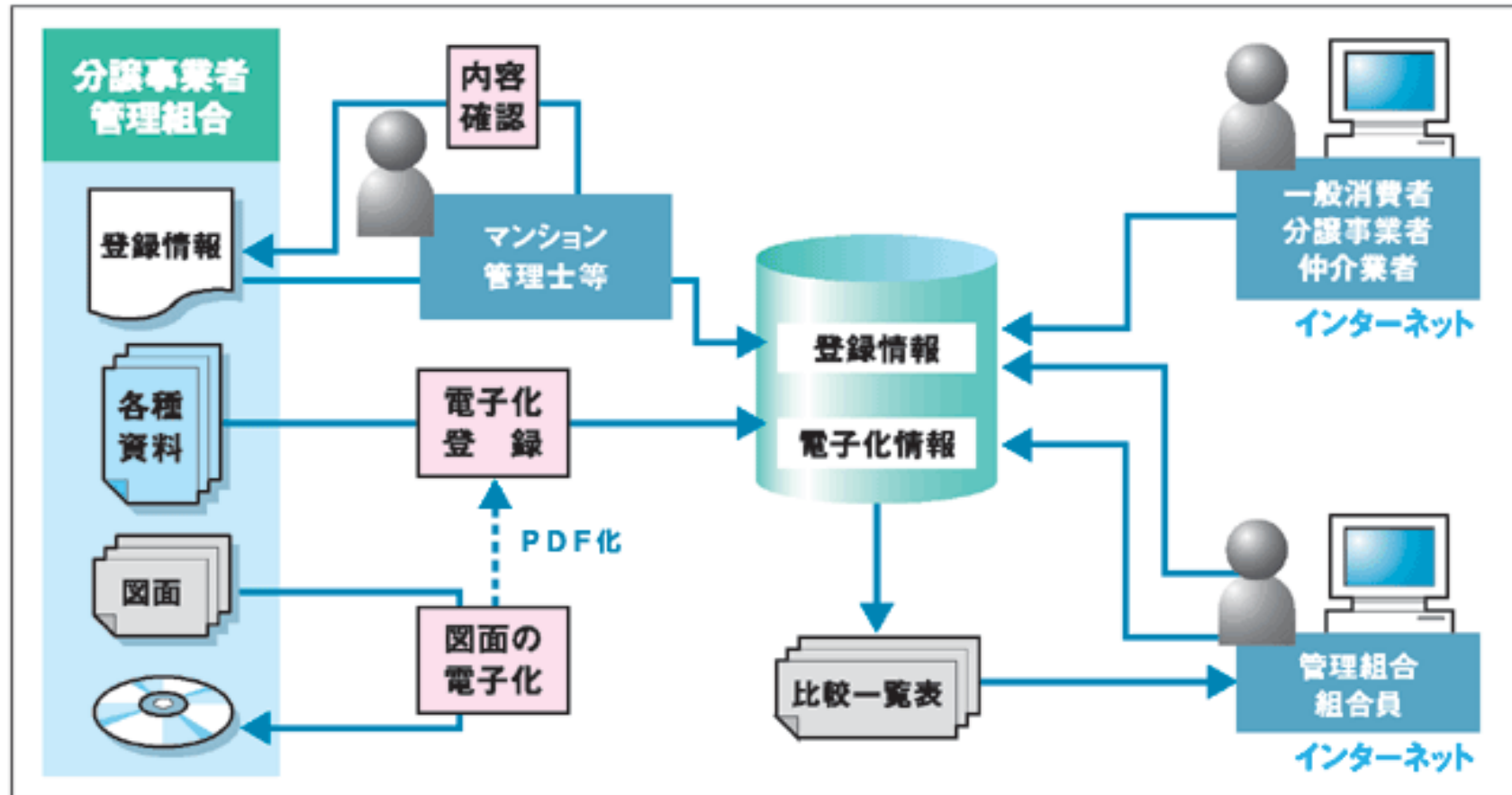
市場における認知度が必ずしも高くないことや、認定取得によるメリットが十分でないことなどから、普及が進んでおらず、認定・登録を受けたマンションについても更新を行わないものが多い。

■ 今後の展開

認定・登録のインセンティブとなる方策について検討

マンション適正管理評価にむけて②

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



、登録マンション数が2019年8月現在で244

マンション管理センターHP

マンション適正管理評価にむけて③

マンション管理適正化診断サービス 概要説明

- 平成27年7月1日よりサービス提供
- 管理組合の申し込みにより同診断を実施
- 組合負担なし（無料）
- 実施は、所定の研修受講と「マンション管理士賠償責任保険」加入の条件を満たした**診断マンション管理士**
- 診断結果として診断項目チェック表と診断レポートの提供
- 診断評価は満点を100pとして換算、「S」「A」「B」の三段階として表記



国土交通省マンショ
ン政策小委員会
資料

マンション管理適正化診断サービス 実績と影響

- 診断件数 令和元年9月末日現在
9,707棟（全国13万棟における約7.5%）
「S」及び「A」評価件数 7,440件

マンション適正管理評価にむけて④

マンション管理適正評価研究会

国土交通省マンション政策小委員会 資料

評価項目資料

		登録開示情報			重要事項開示報告書で記録されて 書面交付
項 目		登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時
項 目	注釈色のセルは「管理に係る重要事項開示報告書」 に記載されていない項目	④ 一般情報 (マンションの基礎的情報)	⑤ 客観情報 (人により評価が変わるもの)	⑥ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項開示報告書に基づき提供される項目 (横行ガイドラインの項目と同一)
1 マンション名称					1 マンション名称
2 建物名称	—	〇〇マンション			● 建物名称
3 総戸数	—	〇〇〇戸			● 総戸数
4 総棟数	—	〇棟			● 総棟数
5 対象棟の戸数	—	〇〇戸			● 対象棟の戸数
6 物件所在地	—	東京都港区〇〇〇			● 物件所在地
7 対象住所の住所番号					● 対象住所の住所番号
8 地上階数	—	地上〇階、地下〇階			
9 土地の権利(所有権、借地権)	—	□ 所有権 □ 借地権 □ 定期借地権			
10 敷地面積	—	〇〇〇〇㎡			
11 延べ床面積	—	〇〇〇〇㎡			
12 建物構造形式	—	□ 鉄筋コンクリート(RC)造 □ 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造 □ 鉄骨(SI)造 □ その他			
13 分譲会社	—	〇〇不動産株式会社			
14 管理会社	—	〇〇管理株式会社			
15 建物用途(住居、店舗兼住居)	—	□ 住居 □ 住居+店舗+業務用途			
16 管理区分数					
17 対象区分数					
18 1 管理区分別情報					2 管理区分別情報
19 管理組合名称					● 管理組合名称
20 管理組合組織(管理組合、専任管理組合)					● 管理組合組織(管理組合、専任管理組合)
21 管理組合の設置	—			【別紙】管理等級評価シートに記載	
22 管理組合役員数(理事長数及び監事数)					● 管理組合役員数(理事長数及び監事数)
23 管理組合役員の数(立候補、輪番制、その他の制)					● 管理組合役員の数(立候補、輪番制、その他の制)
24 通常総会の開催月と決算月	—			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 通常総会の開催月と決算月
25 臨時総会の開催	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	
26 理事長活動状況(年間の開催回数)					● 理事長活動状況(年間の開催回数)
27 管理規約原本(有効年月) 法に有効な規約(変更年月)	●			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 管理規約原本(有効年月) 法に有効な規約(変更年月)
28 凡用部分に付帯している賃貸借契約の種類 (小口賃貸、店舗用賃貸、商業賃貸、個人賃貸貸付賃貸的、 施設賃貸貸付賃貸的、その他)	●		賃貸借契約の付帯 管理組合で加入している賃貸借契約の種類を選択して開示 □ 小口賃貸(マンション専任管理) □ 店舗用賃貸 □ 商業賃貸 □ 個人賃貸貸付賃貸的 □ 施設賃貸貸付賃貸的 □ その他		● 凡用部分に付帯している賃貸借契約の種類 (小口賃貸、店舗用賃貸、商業賃貸、個人賃貸貸付賃貸的、 施設賃貸貸付賃貸的、その他)
29 住居用部分の賃貸 (駐車場賃貸用契約、自転車庫賃貸用契約、ペット飼育契約、リ フォーム契約、その他)			所管からの通知が有(1年) (別紙事業報告書) (別紙事業報告書) 事業報告書に記載により開示(大半賃貸借契約の発生率を参考) 総戸数に対して □ 0% □ 0%超～2% □ 2%超～7% □ 7%超～14% □ 14%超 □ 不明(累計で大きい小さい未届け)		● 住居用部分の賃貸 (駐車場賃貸用契約、自転車庫賃貸用契約、ペット飼育契約、リ フォーム契約、その他)
30 区分所有権の状況					

項目	評価項目	④ 一般情報 (マンションの基礎的情報)	⑤ 客観情報 (人により評価が変わるもの)	⑥ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供される項目 (調査ガイドラインの項目と同一)
31	※ 築年次(竣工年月)				※ 築年次(竣工年月)
32	※ 共用部分設備				※ 共用部分設備
33	※ 基本事項				※ 基本事項
34	※ 築年次(竣工年月)				※ 築年次(竣工年月)
35	※ 共用部分に関する規約等の定め				※ 共用部分に関する規約等の定め
36	※ 共用部分の範囲の定め(規定している規約事項、別表名)				※ 共用部分の範囲の定め(規定している規約事項、別表名)
37	※ 共用部分の区分の定め(規定している規約事項、別表名)				※ 共用部分の区分の定め(規定している規約事項、別表名)
38	※ 共用部分に関する規約等の定め(規定している規約事項、使用規約事項、別表名)				※ 共用部分に関する規約等の定め(規定している規約事項、使用規約事項、別表名)
39	※ 共用部分(内部等)	※ 物件により異なるため別表に記載する。 (例: 廊下、エレベーター、リフト、エレベーター、エレベーター)			
40	※ 共用部分管理規約の年次(決定年度)			※ 別表(管理等級評価シート)に記載	
41	※ 共用部分の区分(区分名称)				
42	※ エネルギー性能	※ 省エネルギー性能(省エネルギー性能評価)			
43	※ エネルギー性能				
44	※ エネルギー性能				
45	※ エネルギー性能				
46	※ エネルギー性能				
47	※ 駐車区域の有無				※ 駐車区域の有無
48	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
49	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
50	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
51	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
52	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
53	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
54	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
55	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
56	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
57	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
58	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
59	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
60	※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)				※ 駐車区域の有無(内部、外部、専用、共有)
61	※ 管理費				※ 管理費
62	※ 管理費				※ 管理費
63	※ 管理費				※ 管理費
64	※ 管理費				※ 管理費
65	※ 管理費				※ 管理費
66	※ 管理費				※ 管理費
67	※ 管理費				※ 管理費

国土交通省マンション政策小委員会 資料

評価項目資料

		購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる			重要事項開示報告書で細括されて 書面交付
項目	項 目	登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時 管理に係る重要事項開示報告書に基づき提供する項目 (横行ガイドラインの項目と同一)
		④ 一般情報 (マンションの基礎的情報)	⑤ 客観情報 (人により評価が変わるもの)	⑥ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	
66	専有部使用料				● 専有部使用料
68	ルーフバルコニー使用料				● ルーフバルコニー使用料
70	トランクルーム使用料				● トランクルーム使用料
71	組合費(自治会費・不在所有費負担金、役員負担金など)				● 組合費(自治会費・不在所有費負担金、役員負担金など)
72	戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料				● 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
73	その他				● その他
74	管理費等の滞納額と滞延請求金の有無とその額				● 管理費等の滞納額と滞延請求金の有無とその額
75	管理費等の支払方法 (翌月分(又は後月分)を毎月〇日に支払う)				● 管理費等の支払方法 (翌月分(又は後月分)を毎月〇日に支払う)
76	管理費等支払手続等 (口座振替、自動送金、振込、専任代行会社委託の別)				● 管理費等支払手続等 (口座振替、自動送金、振込、専任代行会社委託の別)
77	① 管理組合の収支関係				● ① 管理組合の収支関係
78	① 収支及び予算の状況(以下の項目について最近の収支報告(決算書)を掲載し、②については前年度の収支予算(予算案)も併せて記載)				
79	○管理費合計収入総額	●		【別紙】管理等級評価シートに記載	● ○管理費合計収入総額
80	○管理費合計支出総額	●			● ○管理費合計支出総額
81	○管理費合計繰越額	●			● ○管理費合計繰越額
82	管理費合計収入総額				● 管理費合計収入総額
83	管理費合計支出総額				● 管理費合計支出総額
84	○専任管理組合計収入総額	●		【別紙】管理等級評価シートに記載	● ○専任管理組合計収入総額
85	○専任管理組合計支出総額	●			● ○専任管理組合計支出総額
86	○専任管理組合計繰越額	●			● ○専任管理組合計繰越額
87	専任管理組合計収入総額				● 専任管理組合計収入総額
88	専任管理組合計支出総額				● 専任管理組合計支出総額
89	② 管理費等滞納及び借入の状況				● ② 管理費等滞納及び借入の状況
90	管理費滞納額	●		【別紙】管理等級評価シートに記載	● 管理費滞納額
91	専任管理組合滞納額	●			● 専任管理組合滞納額
92	借入金残高	●	○借入金総額の残高(○○○○○○円) ○返済期間および返済年月(○年○月)		● 借入金残高
93	③ 管理費等の収支予算(以下について、収支予算(※※ 年 月)から、収支予算案、繰上りの別を記載)				● ③ 管理費等の収支予算
94	管理費				● 管理費
95	専任管理組合				● 専任管理組合
96	専任一時金				● 専任一時金
97	駐車場使用料				● 駐車場使用料
98	自転車置場使用料				● 自転車置場使用料
99	バイク置場使用料				● バイク置場使用料
100	ミニバイク置場使用料				● ミニバイク置場使用料
101	専有部使用料				● 専有部使用料
102	ルーフバルコニー使用料				● ルーフバルコニー使用料
103	トランクルーム使用料				● トランクルーム使用料
104	組合費				● 組合費
105	戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料				● 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料

国土交通省マンション政策小委員会 資料

	※ 別添 資料用紙 下段「 ①～⑤」	④ 一般情報 (マンションの基礎的情報)	⑤ 客観情報 (人により評価が変わるもの)	⑥ 専断評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項調査報告書に基づき提供する項目 (選定ガイドラインの項目と同じ)
※ 新築色のセルは「管理に係る重要事項調査報告書」に記載されていない項目					
06 その他()					● その他
07 (A)修繕基金に関する規約等の定め (規定している規約等の条項、別表名)					● (A)修繕基金に関する規約等の定め (規定している規約等の条項、別表名)
08 (B)特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約等の条項、別表名)					● (B)特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約等の条項、別表名)
09 専有部分使用規制関係		● 専有部分使用規制関係			● 専有部分使用規制関係
専有部分用途 「住宅専用(住宅兼泊事業は可)」,「住宅専用(住宅兼泊事業は不可)」,「住宅以外も可」の物(規定している規約等の条項)	●		詳細は、管理規約から参照 ☐ 住宅専用(住宅兼泊事業は可) ☐ 専ら居住型に限り可 ☐ 兼住兼居型に限り可 ☐ 住宅専用(住宅兼泊事業は不可) ☐ 住宅以外も可 管理規約 参照条文 無○否		● 専有部分用途 「住宅専用(住宅兼泊事業は可)」,「住宅専用(住宅兼泊事業は不可)」,「住宅以外も可」の物(規定している規約等の条項)
11 専有部分使用規制関係					● 専有部分使用規制関係
12 ・ ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 ペットの飼育制限 ☐ 有 ☐ 無 使用細則 参照条文 無○否		● ・ ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)
13 ・ 専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 専有部分内工事の制限 ☐ 有 ☐ 無 使用細則 参照条文 無○否		● ・ 専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)
14 ・ 敷居等変に関する制限の有無(規定している使用細則条項)	●		詳細は、管理規約から参照 敷居等変に関する制限 ☐ 有 ☐ 無 使用細則 参照条文 無○否		● ・ 敷居等変に関する制限の有無(規定している使用細則条項)
15 マンション全体の契約等による規制					● マンション全体の契約等による規制
16 ・ 一世代電方式の導入の有無(契約内容及び契約期間)	●		一世代電方式の導入 ☐ 有 ☐ 無 導入有の場合(契約先、○○電力株式会社) (契約期間: ○年○月ー○年○月) 留意事項:		● ・ 一世代電方式の導入の有無(契約内容及び契約期間)
17 大規模修繕計画関係					● 大規模修繕計画関係
18 長期修繕計画書の有無(策、案、検討中の制)	●			[別紙]管理専断評価シートに記載	● 長期修繕計画書の有無(策、案、検討中の制)
19 共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))	●			[別紙]管理専断評価シートに記載	● 共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))
20 大規模修繕工事実施予定の実態 (策、案(実施予定時期、工事概要)、案、検討中の制を記載)	●		大規模修繕工事実施予定(地上部のみ、内外装増等、鉄筋建物のいずれかの工事を予定) 長期修繕計画上() 年度予定() 実施予定時期 () 年度予定・決定()		● 大規模修繕工事実施予定の実態 (策、案(実施予定時期、工事概要)、案、検討中の制を記載)
21 長期修繕計画上の償還方式(内装、設備増設の制、一時金の有無)	●		☐ 均等償還方式 ☐ 所定増額償還方式 ☐ 一時金徴収あり ☐ 一時金徴収なし ※均等償還方式とは、計画書作成時に長期修繕計画の期間中の償還金の額を均等となるように算定する方式		●
22 物件の損傷及び維持保全の状況に関する情報の保存の状況					● 物件の損傷及び維持保全の状況に関する情報の保存の状況
23 建物の中間点検および劣化診断並びに確認済証(新築時の物)の有無					● 建物の中間点検および劣化診断並びに確認済証(新築時の物)の有無
24 検査済証(新築時の物)の有無					● 検査済証(新築時の物)の有無
25 増改築を行った建物である場合 ・ 建設の申請書および設計図書並びに確認済証 (増改築時の物)の有無					● 増改築を行った建物である場合 ・ 建設の申請書および設計図書並びに確認済証 (増改築時の物)の有無
26 検査済証(増改築時の物)の有無					● 検査済証(増改築時の物)の有無
27 既存住宅の建設仕宅性能評価を受けた住宅である場合 ・ 建設仕宅性能評価書の有無					● 既存住宅の建設仕宅性能評価を受けた住宅である場合 ・ 建設仕宅性能評価書の有無

国土交通省マンション政策小委員会 資料

評価項目資料

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

重要事項開示報告書で細括されて
書面交付

項目	登録開示情報	宅建業者による重要事項説明時
	登録開示情報 ④ 一般情報 (マンションの基礎的情報) ⑤ 客観情報 (人により評価が変わるもの) ⑥ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	管理に係る重要事項開示報告書に基づき提供される項目 (施行ガイドラインの項目と同一)
128 建築基準法第11条の規定による定期開示報告の対象である場合 ・定期開示報告書・定期開示報告書(表紙等)の有無		● 建築基準法第11条の規定による定期開示報告の対象である場合 ・定期開示報告書・定期開示報告書(表紙等)の有無
129 昭和58年5月31日以前に新築の工事に着手した自宅である場合 ・新築基準準則に適合していることを証する書類の有無(※134)		● 昭和58年5月31日以前に新築の工事に着手した自宅である場合 ・新築基準準則に適合していることを証する書類の有無(※134)
130 6 アスベスト使用調査の内容		● 6 アスベスト使用調査の内容
131 調査の実施・結果の記録の有無	● アスベスト使用の有無及び調査実施の有無 □対象外 □アスベスト使用調査実施済 △結果、アスベスト使用なし △結果、アスベスト使用しているが改善済 △結果、アスベスト使用しているが改善計画を立てた △結果、アスベスト使用しているが改善計画もない □アスベスト使用調査未実施	● 調査の実施・結果の記録の有無
132 調査実施日		● 調査実施日
133 調査機関名		● 調査機関名
134 調査内容		● 調査内容
135 調査結果		● 調査結果
136 9 耐震診断の内容		● 9 耐震診断の内容
137 耐震診断の有無	●	● 耐震診断の有無
138 耐震診断の内容		● 耐震診断の内容
139 10 管理形態		● 10 管理形態
140 マンション管理委員会	● □〇管理株式会社	● マンション管理委員会
141 団体会員であるかの別	● □ マンション管理協会の会員 □ 非会員	
142 管理費番号	● 管理費番号	● 管理費番号
143 主たる事務所の所在地	● 東京都千代田区〇〇〇	● 主たる事務所の所在地
144 委託(受託)形態 (自主管理、管理会社委託(全額、一部)、第三者管理の別)	● □自主管理 □管理会社委託(全額、一部、一部) □第三者管理	● 委託(受託)形態 (自主管理、管理会社委託(全額、一部)、第三者管理の別)
145 専門的知識を有する者の活用 (※136が「あり」) ・管理組合が管理会社以外の専門的知識を有する者の継続的な利用を行っているか	● □マンション管理士 □建築士 □国土交通省 □内閣府 □国土交通省・関係者 □マンションリフォームマネージャー □その他()	
146 11 管理業務所関係		● 11 管理業務所関係
147 管理業務所名		● 管理業務所名
148 管理業務所時間		● 管理業務所時間
149 管理業務所の電話番号		● 管理業務所の電話番号
150 本物件担当業務所名		● 本物件担当業務所名
151 本物件担当業務所電話番号		● 本物件担当業務所電話番号
152 管理組合ホームページ		● 管理組合ホームページ
153 12 IT化の取り組み		● 12 IT化の取り組み

評価項目資料

購入検討時から「登録開示情報」は誰でも見れる

重要事項調査報告書で記録されて
書面交付

項目	項目	登録開示情報			宅建業者による重要事項説明時
		④ 一般情報 (マンションの基礎的情報)	⑤ 客観情報 (人により評価が変わるもの)	⑥ 等級評価 (管理状況にランク付けするもの)	
156	15 備考				15 備考
157	○ テレビ設備				● ○ テレビ設備
158	○ インターネットサービス				● ○ インターネットサービス
159	○ 共用部分における重大事故・事件				● ○ 共用部分における重大事故・事件
160	○ 隣接妨害サービス				● ○ 隣接妨害サービス
161	○ 敷金返還等管理				● ○ 敷金返還等管理
162	○ その他				○ その他
163	● 専有部サービス			【別紙】管理等級評価シートに記載	● 専有部サービス
164	● 敷金対応			【別紙】管理等級評価シートに記載	
165	● ばらばらに関する情報				● ばらばらに関する情報
166	● 自治会等が実施する対策・防犯等策を策定していること				● 自治会等が実施する対策・防犯等策を策定していること
167	● 緊急連絡可能			【別紙】管理等級評価シートに記載	
168	● 防災用品の備蓄			【別紙】管理等級評価シートに記載	
169	● 消防設備の維持状況		※法令上の義務がない場合 消防設備の維持状況 □している(最近の検査年月) ▲毎年 △2～3年ごと ×不定期検査	【別紙】管理等級評価シートに記載	
170	● 火警時の要援護者支援の体制			【別紙】管理等級評価シートに記載	
171	● 防災マニュアル			【別紙】管理等級評価シートに記載	

国土交通省マンション政策小委員会 資料

評鑑項目資料(等級評鑑)

更新の特典については、年1回(組合員総会)とし、項目に実態がある場合は、都度修正することも可とする(注意)

[illegible]

更新の時期については、年1回(総会最終後)とし、項目に変更がある場合は、都度修正することも可とする(任意)

11 54 01 126 126

等級ポイントランク
S

0-0

① 謝靈運詩多哀怨，故云。謝靈運詩多哀怨，故云。

非公開情報数

0

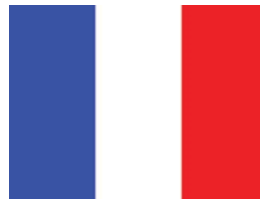
項目/27項目

マンションの履歴情報を蓄積・開示

いざという時 **かかりつけの医者** と **かるて** が重要
すでに、マンションの修繕等の履歴情報蓄積・開示が
義務化の国がある！

アメリカ・カリフォルニア州やフランスでは管理組合の共用部分の修繕履歴（計画含む）の整備が法で位置づけられ、**中古住宅購入者**はその情報開示を求める権利があり、管理状態が市場で評価される仕組みがある。

フランス



修繕カルネ

- 都市連帯及び都市再生に関する2000年12月13日（SRU法）による。

アメリカ



- 売主責任は情報開示法、州民事法で規定され、同様の規定は33州、そのために管理組合の業務として修繕履歴蓄積が位置づけられる。

既存住宅の取引には・

新築時の情報や修繕履歴

参考 ハワイのマンション管理組合 登録制度

ハワイ州

管理組合自らが州に管理情報を登録し、その情報が公開される仕組みがある

📌 目的

- ①住戸購入者に対して→ 情報開示による消費者保護の視点
- ②管理組合に対して→ 基礎的な情報を提供し組合が費用負担している区分所有者・理事向けの教育プログラムの利用を周知するため
- ③ハワイ州として→ 登録内容を把握し、政策に反映させるため

📌 罰則

- ①登録を行わない場合の罰金
- ②州の裁判手続き(訴訟等)が行えない

📌 運用方法

- ①開発事業者は新規供給時に condominium 管理組合を180日以内に登録
- ②登録の更新は2年ごとに管理組合が実施
- ③だれでもHPからアクセス可能

(管理状態・管理会社、所有者居住率、年次予算、管理費、長期修繕計画、積立金の状態など)

参考 登録する内容

物件名、所在地・地図、戸数、階数、棟数、災害ゾーン、理事長・副理事長、書記、会計、連絡先の役員、管理形態・管理業者、所有者居住率、年次予算の採択と全住戸への配布、

管理費（最低額と最高額）、過去2年間の増額、組合全体の滞納額、

過去2年及び将来の一時金の徴収、長期修繕計画とその毎年の見直し、修繕費用の一時金徴収実績、積立金の預け先、公認会計士による会計検査の有無、ペット飼育の可否、規約などの閲覧体制、過去2年の共用部分の変更、規約改正の登記、過去2年の組合の紛争や調停、規約等の告知の有無、パブリックレポート等

参考 カリフォルニア州の 情報開示制度：中古住宅の取引



参考 情報開示責任

アメリカカリフォルニア
州の住宅取引では
不動産業者だけでなく、
売り主、買主に情報開
示責任がある

内容 ●第一次的責任者 ○第二次的責任を負う者	根拠	開示責任			
		不動産 売主側	不動産 買主側	売主	買主
住宅・居住性	有害物質情報(Lead Disclosure):アスベスト、ホルムアルデヒド、廃棄物の土地、有害物質、鉛、カビ、ラドンの使用(1978年前建設の物件対象) アスベスト、カビ、ラドン等	連邦法 HSC26140 LBPHRA CCC1102	○	○	●
	ウォーターヒーターの適正な設置	HSC19211	○	●	
	煙探知機の設置	HSC13113.8	○	●	
	売主の TDS の開示;住宅の備品、過去住宅内での死亡者、住宅の傷み、劣化等	CCC 1102.7, 1710.2, 2079	○	●	
土地・居住性	自然災害情報宣言書(Natural Hazard Disclosure Statement):地質的・地震のハザードを伝える ・1960 年以前建設住宅の地震の危険性 ・地震による弱点を示す・安全性 ・地震断層ゾーン ・地震災害ゾーン	CCC1103 CCC 2079.8,7.9*1 CGC8897.1,4.5 CCS1102 CCS1102*2 CCS1102*	●	○	●
	周知のハザードを伝える	CCC 2079.9	●		●
	水害の危険があるエリアであるか否か ・特別洪水水害エリア、 ・浸水ゾーン	PRC2621 CCC 1102*3 CCC 1102*	-	●	○
	火災の危険性が高い特別ゾーン	CCC 1102*4	○	●	
	荒地火災ゾーン	CCC1102*	○	●	
	一般的な環境的なハザードを伝える	CCC 2079.7	●		
住環境・居住性	管理組合および共同管理に関する項目	CCC 1102	○	●	
	Mello Roos 地区と税の支払い	CCC1102 Bond Act1915	○	●	
	軍用武器の位置	CCC1102.15	○	●	
	性犯罪の情報の提供、薬物改善地区	CCC 2079.10a HSC25400.28	●	●	
取引条件・その他	買主の財政	CCC2956			●
	合理的で正当、勤勉な視覚的な建物調査により知りえた、実質的な価値やあるべき姿に影響する、把握したことを購入予定者に伝える	CCC 2079	●		
	家庭エネルギー評価プログラムの存在の伝達	CCC2079.10	●	●	
	税	CCC1102.6	●	●	
	不動産会社情報(Disclosure regarding Real Estate Agency)	CCC 2079.13.14	●	●	
	買主に TDS を入手することのアドバイス	CCC 1102.12	●		

表3のフレームに基づいて作成 不動産業：不動産業者
CCC：California Civil Code HSC：California Health and Safety Code
CGC：The Library Distribution Act and California Government Code
PRC：The Alquist Priolo Earthquake Public Resources Code
LBPHRA：Lead-Based Paint Hazard Reduction Act of 1992
*は、NHDL：The Natural Hazard Disclosure Law に基づく

*1.CGC51183,
PRC2694,CGC8589.4,5,
CCC1103
*2.PRC2621,CCC1103
*3.CGC8589, CCC1103
*4.PRC4125,4136,CCC
1103, CGC51183.5
資料 3.6.7 から作成

ウェルカムパックと 勉強会



ちょっと、かわいくしています



情報発信、開示の結果、 耐震診断・耐震改修をしたマンションで

- 積極的に情報開示マンションでは資産価値向上
- 特に、賃貸の場合にはわかりやすい

👉 賃貸にしないし… 👉 市場が敏感

- マンションの最後は、

賃貸に出すことをある（定期借家を使うなど）

- ★管理ランクの高いマンションは、資産価値が高い

Aランクは Cランクの1.2 倍 20%アップ

Bランクは、Cランクの1.1 倍 10%アップの

管理情報の開示は、中古住宅売買価格に反映！

方策2 市場のメカニズムを使おう①

IV→I 公権力の代わりに力 市場

一般的に市場を使う手法とは・・・



余剰容積率を利用し
等価交換で
新マンションを



これでは、再生を期に
人が入れ替わり、建物も
変わり、何を再生しているのか

旭化成不動産レジデンス マンション建替え事例Hp より
<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/example/kokuryou.html/>

方策2 市場のメカニズムを使おう②

IV→I 公権力の代わりに力

①管理組合

②管理会社

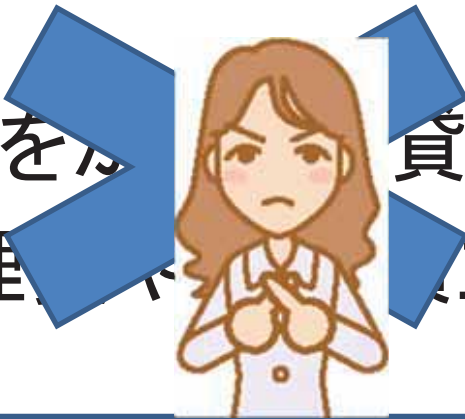
③民間不動産会社 – 賃貸に
– 再販を

方策2 市場のメカニズムを使おう①

IV→I 公権力の代わりに力 市場

- ・管理組合ががんばって管理をして、市場で評価されよう。

例えば、空き家を買って賃貸住宅として経営する
その収入を管理費や修繕立金に回す



現行法では、管理組合が空き住戸を買って賃貸住宅として経営することは管理の範囲を超えていると考えられている。

どうしても行う場合は、全員合意である。

管理不全予防・解消のために① 管理組合は？

- マスタープランを作成。エコ・省エネ対策として、共用部分の電気代を削減、高圧一括受電、共用灯のLED化、住戸ガラスの断熱化、外断熱、太陽光発電設備の導入、防災倉庫

- 将来の建替えにそなえて隣地の土地と建物を購入。文庫やカフェ、ゲストルーム

- 管理情報積極開示

- 若い世代が中古住宅として購入し、入居することを期待し、コミュニティホールでの子供絵本文庫にあわせ、幼児同乗シート付自転車優先区画の整備を。日曜日にはコミュニティホールの1階が喫茶室に。

コミュニティホール以外にも、管理組合所有の物件があり、それを店舗に賃貸し、家賃収入を得ている



築約40年

子供用文庫



コミュニティカフェ

約200戸



方策2 市場のメカニズムを使おう②

IV→I 公権力の代わりに力

合意形成無

今いる区分所有者の費用負担なし

そんなことができるのか？

4つの事例を紹介したい

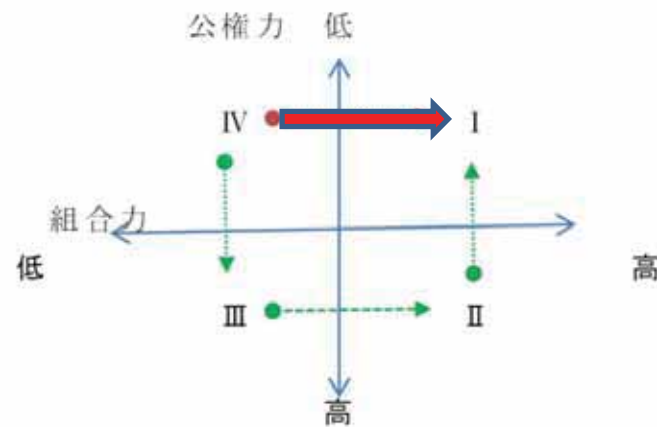


図-1 管理不全からの再生パターン

管理不全予防・解消のために② 管理会社は？

バス便で立地は決して

←高齢者用

子育て世帯用 →



その他に、シェアオフィスなども運営マンション内に未来を考える委員会を設立



築約40年

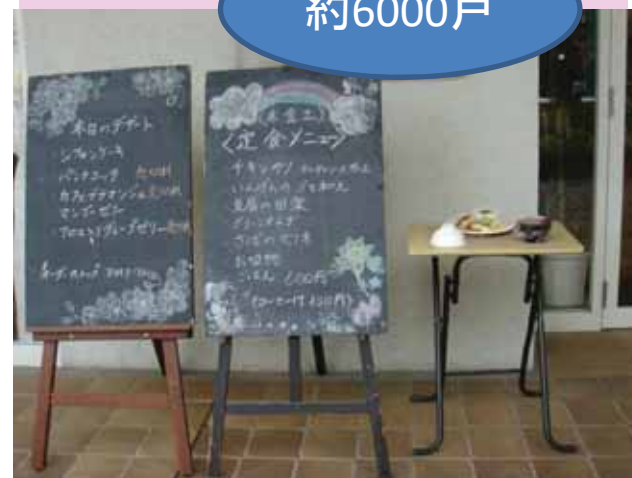
高齢の夫婦、子育て世代など、まさに多世代共生の状態。この店は、管理会社が店舗所有者から借り受け、マンション住民のボランティアで運営されている。当初に入った経営者は、採算が合わず、撤退したが、「こんな店がほしい」と、子育てから少し手が離せ、余裕が出てきたママさんグループによる運営。いまではマンションで育った2代目が、マンションに帰ってきて、ベビーカーの姿があちこちでみられる。SNSで情報発信



そらまめ 子育て応援スペース、今年になって登録105名、トータル200名

● 中心センター街にあるカフェで。平日の昼間12時にいってみると、すでに多くの人でにぎわい。お目当ては、栄養バランスの良いランチ。600円

約6000戸



管理会社のサポート事例

1. 分譲マンションの管理、賃貸住宅の管理、
駐車場(開発事業者保有)の管理、
2. 不動産の売買・賃貸の仲介、
3. リフォームの工事、
4. 開発事業者所有の商店街の運営、
5. コミュニティダイニングやオフィスの運営等。



規模と集積の効果

管理会社が商店街の店舗の業種や運営を、賃貸料の設定等をつうじて、来てほしい業種を呼び込む、あるいは残っていてほしい業種に支援する等で、活気のある商店街を維持している。

6. 訪問介護ステーションの支援、
7. 住民のイベントの協力、
8. 団地内の各所から中心商店街への無料バスの運行(80年間運営予定)
9. マンションの情報誌の発行
10. 生活支援サービス 次ページ

生活支援サービスは2008年から開始しており、毎日の「困った！」を、電話一本で迅速対応するため、現在会員数は約200人、入会金1000円、年間維持費4000円で、多様なサービスを提供している。

管理会社のサービス例

I .お手伝いサービス

照明器具管球の取替え、家具の移動・処分の搬出

高所清掃、水廻り漏水点検

テレビ・レコーダー等の配線

宅配便等の配達物受取り・預かり

玄関鍵お預かりサービス

空家管理サービス、留守宅点検立会いサービス

水廻りトラブル

II .修繕サポートサービス

水廻りトラブル、ガラストラブル、建具トラブル

電気トラブル、住戸内修繕全般

☆ワンストップサービス

骨格管理業務以外の業務の差



私の調査結果から・・・ 2015年1月に管理会社を調査

生活支援サービスの項目	有償で提供	無償で提供	対応なし	不明
専有部分リフォーム	67.9	1.3	28.8	2.0
セキュリティサービス	41.7	1.3	54.5	2.5
売買・賃貸の斡旋	32.7	14.1	51.3	1.9
高齢者向けサービス	21.2	14.1	60.9	3.8
家事代行等生活支援サービス	28.2	0.6	68.6	2.6
長期不在住戸の管理サービス	12.8	7.1	76.9	3.2
生活相談サービス	7.1	11.5	77.6	3.8
介護サービス	7.7	0.6	88.5	3.2
子育て支援サービス	5.8	1.3	90.4	2.5

安否の確認等のサービス提供、
看護師やソムリエやヘルパー2級資格保有者による管理員等、
従来の管理業務にあわせ新たな業務への展開

管理会社の違い

管理不全予防・解消のために③ 管理会社は？



- 以前、建替え決議で、97%まで賛成（1990年） 現在、耐震改修工事をはじめ、玄関ドアの交換、窓ガラスやサッシの交換、そして外構・庭の大規模な改修。（松の木を半分）、公園の砂場や遊具、ベンチを新しく、子供たちが安心して遊べる環境づくりを。
- 滑り台は、文化祭の時にデザイン投票し、選ばれた作品を子供たちの手でペンキ塗り。
- 築80年に向けてのマスタープランづくり。
- 管理会社は、住戸を10件ほど買い取り、DIY型賃貸住宅の供給➡若い世代が賃貸から入居し、気に入ったら購入するといった道が

- 若い世代でイケメンクラブをつくり、理事のメンバーが大きく若返っている。2代目が帰ってくる。
- 高齢者への配慮もある。

管理組合で合いかぎの保管や、工事の際に各住戸に立ち入る際のお助け隊の結成などです。
「若い子育て世代の方が住みたいと思えるマンションは資産価値の向上に」

★建物の老いと 人の老いへの 挑戦



管理組合・管理会社の頑張るモデル 共通点

- 管理組合が主体性を持ち運営
 - 管理会社等の専門家のサポート
 - 若い世代の入居の促進
 - 管理情報の開示 魅力の見える化
 - 長期修繕計画だけでなく、長期の運営計画
- マンションの長期ビジョンを持つ
- 高齢者にも子供にも優しいマンションに

管理不全予防・解消のために④ 民間企業は？



18戸のうちの6戸を購入
エントランス付近をきれいに
最低限の共用部分の修繕を行う雨
漏りを修繕し、廊下やポストを改修
約400万円
1階の102と103は、男女別のシェア
ハウスに
大人と学生がつながるシェアハウス
6名+6名 一人 36000円 程度 他
の住戸は 6.5万円で賃貸に
by オレンジハウス



管理不全予防・解消のために④ 民間企業は？



上、外観、ポスト
下、室内



24戸のうち13戸を購入
廊下美装、郵便ポスト交換、
ドアポスト美装、エレベーター美装・外壁美装、排水
管修理、水漏れ修理、高
架水槽の修理など約400万
円

水漏れしていたため、購入
していない住戸の床の修
理などを実施。1戸1戸交渉
した。改修し、賃貸に 3.8
~4万円/戸

By オレンジハウス

管理不全予防・解消のために⑤ 民間企業は？

15戸の内10戸を購入-管理組合の構成員、理事長に
共用部分の改修をリビタ負担と管理組合で

外壁をあらい、タイル補修、シール打ち変え、

屋上防水補修、外壁水漏れ再防水、

外構を正義、歩道部分床打ちかえ

建物内 バルコニー扉交換、床塗装などなど

植栽剪定、駐車場増設・・・事業者8割、 組合2割

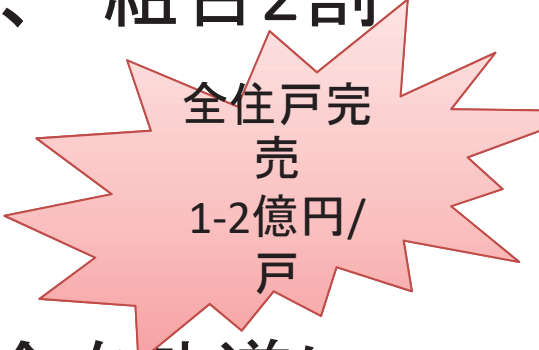
1. 管理費額を下げて修繕費値上げ

平駐車場の増設・・・修繕費へ

2. 長期修繕計画策定

3. 上記の共用部分の修繕 ー管理組合を軌道に

by リビタ



全住戸完
売
1-2億円/
戸

民間企業型の再生モデル共通点

- ・区分所有権をまとめて買う
まとまっていること、安いこと
- ・共用部分を負担し、みためをきれいにする
- ・資産価値をあげる まわりもきれいに
- ・管理組合を健全化させる→ やる気にさせる
⇒ 管理不全マンションでもできるビジネスモデル
では？

所有者達のやる気を
生み出す！

管理組合、専門家が良質なパートナーの選択
所有権をまとめる係り

- ・前者は賃貸、後者は分譲 異なるビジネスモデル
- ・管理組合は生きていること！！ -総会での承認

私がプロデュースした戸建て住宅地 すべて管理組合がある⇒管理会社の仕事

姫路市のぞみ野



多摩市 ヒルサイドテラス若葉台



静岡県 島田あさひ ガーデンプレイス



管理不全にならないように
マンションで安全に安心に
くらせるように
居住性、かつ資産価値の高い
マンションにするために
マンション支援力を
高める必要がある



齊藤 広子 Hiroko SAITO

横浜市立大学 国際教養学部 教授 放送大学 客員教授

大阪生まれ。筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業。

不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。

英国ケンブリッジ大学研究員、

明海大学不動産学部教授を経て、2015年より現職。

社会資本審議会委員、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会会長等を務める。

博士(学術)・博士(工学)・博士(不動産学)。

《著書》

「はじめて学ぶ不動産学」「生活者のための不動産学への招待」「新・マンション管理の実務と法律：高齢化,老朽化,耐震改修,建替えなんて怖くない!」「住環境マネジメント：住宅地の価値をつくる」「これから価値が上がる住宅地」他多数

《受賞》

日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会賞（論文）、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会賞（論文）、日本不動産学会 著作賞、不動産協会 優秀著作奨励賞、日本建築学会賞(論文)、都市住宅学会 著作賞、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会 業績賞、グッドデザイン賞、都市住宅学会論説賞、不動産学会論説賞、都市景観大賞優秀賞等多数受賞。

参考資料1 外部観察調査

分類	項目	不全	自治	水準	流通
植栽	1 枯れていないか（枯無, 少, 多, 植栽無）	レ			
	2 剪定の状態（良好, 普通, 不良, 植栽無）	レ			
自転車置き場	3 指定場所に駐車（場所指定, ライン, 対応無, 無）		レ		
	4 スペース内に整頓（良好, 普通, 不良, 無）		レ		
	5 不要な自転車排除対策（シール, 柵や戸や貼紙, 無）		レ		
	6 子供用自転車置き場（有無）				レ
	7 バイク置場（有無）		レ		
ゴミ置き場	8 整備状況/基準への適合（扉, エリア設置, 無）			レ	
	9 清掃状態（ゴミの有無）	レ	レ		
管理員室等	10 水景施設と運行状態（有運行, 有運行無, 無）		レ		
	11 掲示板・掲示物の状態（全部新, 一部期限済, 半数済）	レ	レ		
	12 管理員室の状態（有無）		レ		
集会所等の共用施設	13 集会所の有無（有無）		レ		
	14 エレベーター（有無）			レ	
	15 集合ポストの名札の状態（8割, 5割, 2割, 無）		レ		
	16 組合ポストの有無（有無）		レ		
	17 ガムテープで封鎖のポスト（～1割, 2-3割, 半数）		レ		
劣化・専用使用化	18 バルコニーに物置、室内化（無有）	レ	レ		
	19 鉄部のさび、壁の汚れ、その他劣化（無有）	レ			
	20 清掃の状態（ゴミ無、多少有、多数有）	レ			
	21 共用部分に荷物の放置（無, 少数有, 多数有）	レ			
	22 道路～住戸迄バリアフリー（車いすで移動可・不可）			レ	
子供向け対応	23 子供向けのイベント（掲示の有無）				レ
	24 子供の自転車（目に付く, 一定有, 無）				レ
	25 子供の乳母車（目に付く, 一定有, 無）				レ
項目の指標	不全：管理不全の状態の把握、自治：自治能力や利用状態、水準：社会水準との適合、流通：若い世代の入居促進につながる それぞれの性質がある項目に レ の印をしている。				

項目を1つ1つ「良好」「普通」「不良」と判定していった。さらに、「良好」な状態の項目が6割未満でかつ、建物の劣化などに明らかに物理的に問題があるもの（「鉄部の錆び、壁の汚れ、その他の劣化」）をD（不全）、「良好」な状態の項目が6割以上7割未満をC（不良）、「良好」な状態の項目が7割以上8割未満をB（普通）、「良好」な状態の項目が8割以上をA（良好）、9割以上をS（優秀）とした。

参考資料2

築30年以上
横浜市のマンション

管理組合の取組状況（自治会会活動も含めて） 数字は実施率

運営管理	1. 理事会の継続性のための取組がある	92.3 %
	2. 所有者名簿を作成している	82.1 %
	3. 修繕積立金は長期修繕計画に基づき積立している	64.1 %
	4. 総会の出席率は委任状を含めて 80%以上である	69.2 %
	5. 管理組合の情報を広報等で周知している	86.5 %
維持管理	6. 長期修繕計画を立案している	84.6 %
	7. 大規模修繕を 2 回以上実施している	91.7 %
	8. 共用部分の修繕履歴を蓄積している	82.1 %
	9. 共用部分の改修工事をしている	92.3 %
	10. 専有部分のリフォームの履歴を蓄積している	51.3 %
生活管理	11. 震災に備えて何らかの対応を実施している	87.2 %
	12. 年に 1 回以上コミュニティ活動を実施する	78.3 %
	13. マンション内にサークルや有志の集りがある	66.7 %
	14. 居住者名簿を定期的に見直ししている	42.6 %
	15. 要支援者名簿を作成している	30.8 %
流通促進	16. 中古住宅流通円滑化のために対応をしている	25.6 %
	17. 2 代目世代を把握している	69.2 %
	18. 高齢者の居住を把握している	71.8 %
	19. 賃貸住戸を把握している	94.9 %
	20. 空き家を把握している	100.0 %

参考資料3

- 「実施」が6割未満をD、6割以上をC、7割以上をB、8割以上をA、9割以上をSとした。

アンケート調査管理ランク	D	C	B	A	S
構成率	21.6%	16.2%	21.6%	18.9%	21.6%

外部観察調査も加えると、

- Aランクは Cランクの1.2 倍 20%アップ
- Bランクは、Cランクの1.1 倍 10%アップの
中古住宅売買価格に！