

平成27年3月18日(水)

中古不動産取引における情報提供促進モデル事業

中古マンションの流通促進のための マンション管理情報利活用システム 整備事業

大阪不動産コンサルティング事業協同組合

中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業

【事業の目的】

消費者に分かりやすい管理情報を提供する仕組みの創出

- 中古マンションの取引において、消費者が必要とする重要な情報の一つであるマンションの維持管理に関する情報を、信頼性が高く、分かりやすく、比較可能な指標として整備し提供することによる、消費者の中古マンションの流通促進への寄与。
- **消費者の視点**で、**宅建業者**(仲介業者)が中古マンションの管理情報を**判り易く伝える**仕組みづくり。

【事業の概要】

分かりやすく消費者に中古マンションの維持管理情報を伝えること

- 現在保有されているマンション管理情報の活用や新たな情報の取得、それら情報の重要度の分類と取捨選択、並びに消費者への効果的な提供方法を提示すること。

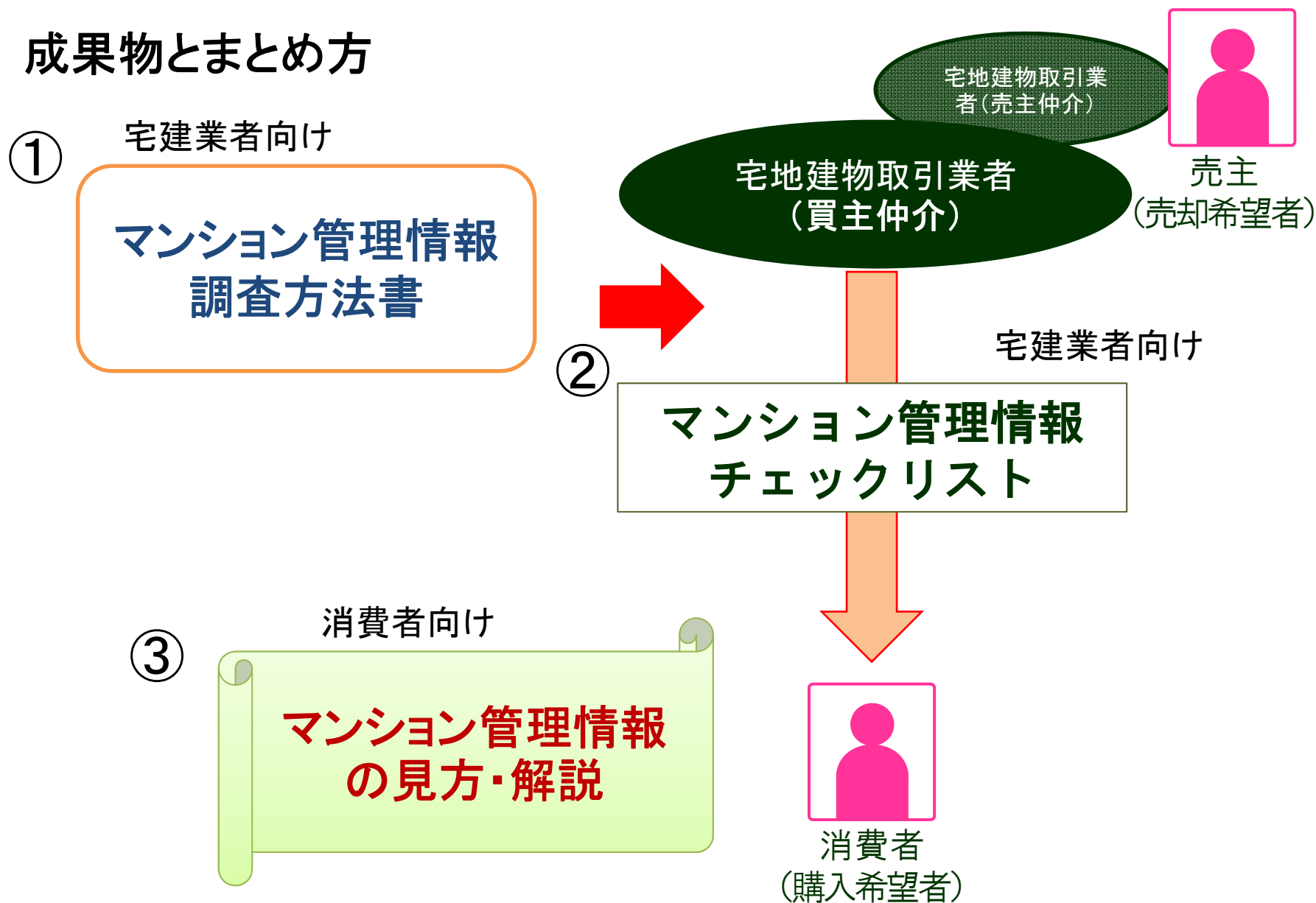
【事業の特徴】

不動産仲介手続きに即した管理情報の収集と分析提供

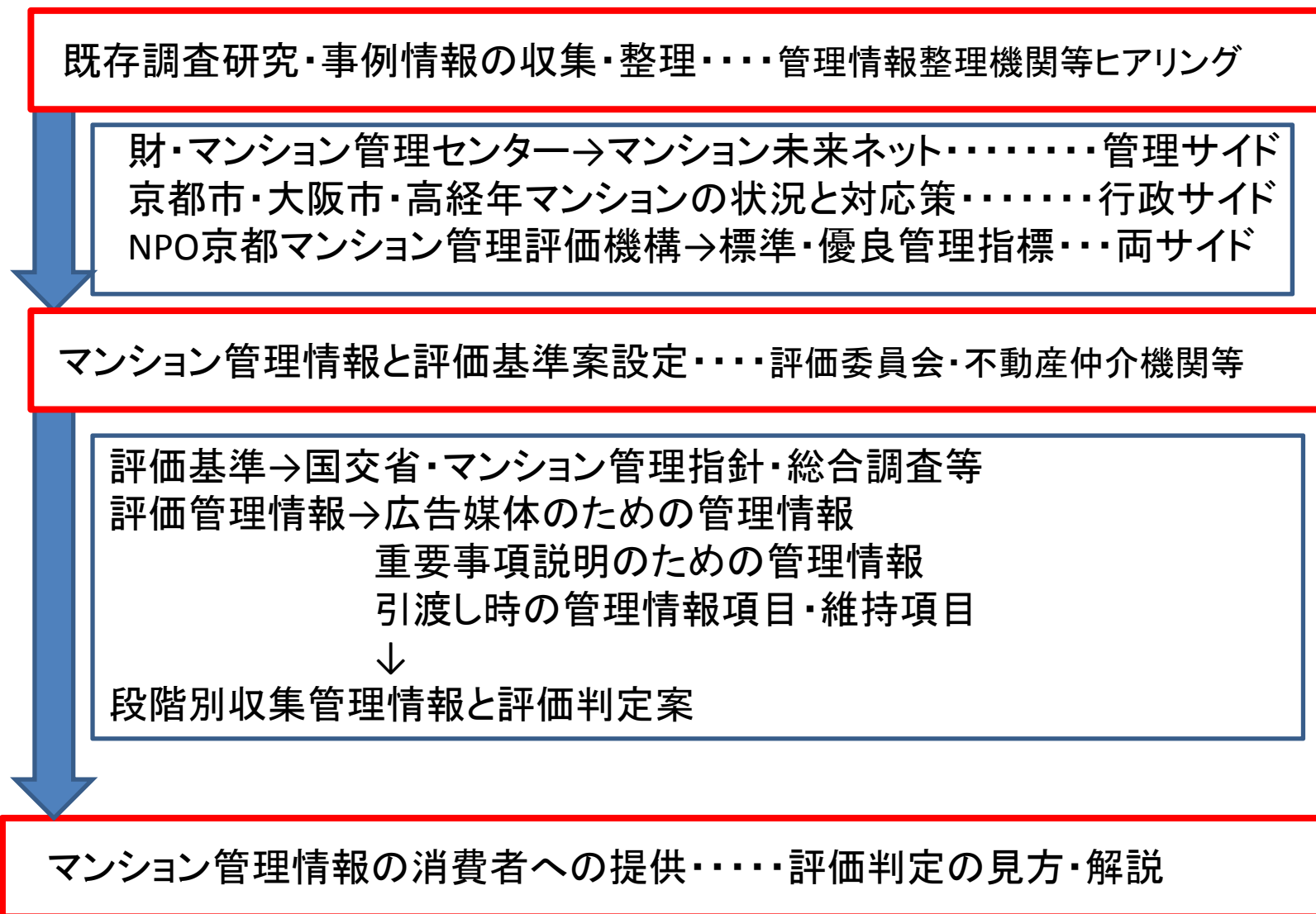
- **不動産流通の過程**で収集される**マンション管理情報**を用いてマンション管理の水準を評価することで、簡易なマンション管理評価が可能となる。

中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業

成果物とまとめ方



成果物作成に至るまでの取り組みの流れ



中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業

既存評価の事業の概要と取り組みの方向

マンション未来ネット・・・(財)マンション管理センター

国交省の資料によれば、未来ネットへのマンションの登録状況は、全国で426組合(950棟、5.8万戸)と戸数比では**1%**弱程度である。

マンション管理適正化の実現のために取り入れられた制度と言えるが、登録するには管理組合で**費用負担**が必要であり、総会の予算の承認を得た上で登録せねばならない。

また、登録するにはマンション管理士等の専門家が立ち会い、**登録事務**を行う必要があり、登録管理組合がなかなか増えないものと思われる。

京都マンションデータバンク・・・NPO京都マンション管理評価機構

京都市内を中心に、重要事項説明と規約等で判明する内容で基礎管理評価を行っているマンションが500件弱ある。京都市内のほぼ**半数**はすでに評価されており、不動産市場の中でも認知されており、国内で一番進んでいる先進事例と言えよう。ただし、評価員が管理組合にヒアリング等を行い評価する優良管理評価を実施した数は少ないと聞いている。

取り組みの方向

既存のマンション管理情報の評価事業は、マンションの質の向上に繋げることに大きな目的があり、**管理組合**や**現区分所有者**に加え、**購入者**へも情報提供を位置づけている。

当事業では、**消費者(=買主)**に必要な情報を提供することを最優先し、**流通サイド**の取り組みとして、比較的簡便に入手出来る管理情報を整理分析し、わかりやすく消費者に提供する。今ある(手に入る)情報(重要事項説明書等)を中心にして、**消費者へマンション管理情報の提供**を行うこと目指す。

中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業①

中古マンション仲介の流れとマンション管理情報

①チラシ・HPでのマンション管理情報(売主)

管理費・積立金・駐車場料金

管理形態(委託・自主)管理員(日勤・住込)等

②重要事項説明書(管理会社・管理報告書・管理規約)

1. 管理規約使用細則、2. 管理費修繕積立金
3. 管理形態と委託先、4. 建物維持修繕の実施と計画
5. 大規模修繕の予定と負担金の予定

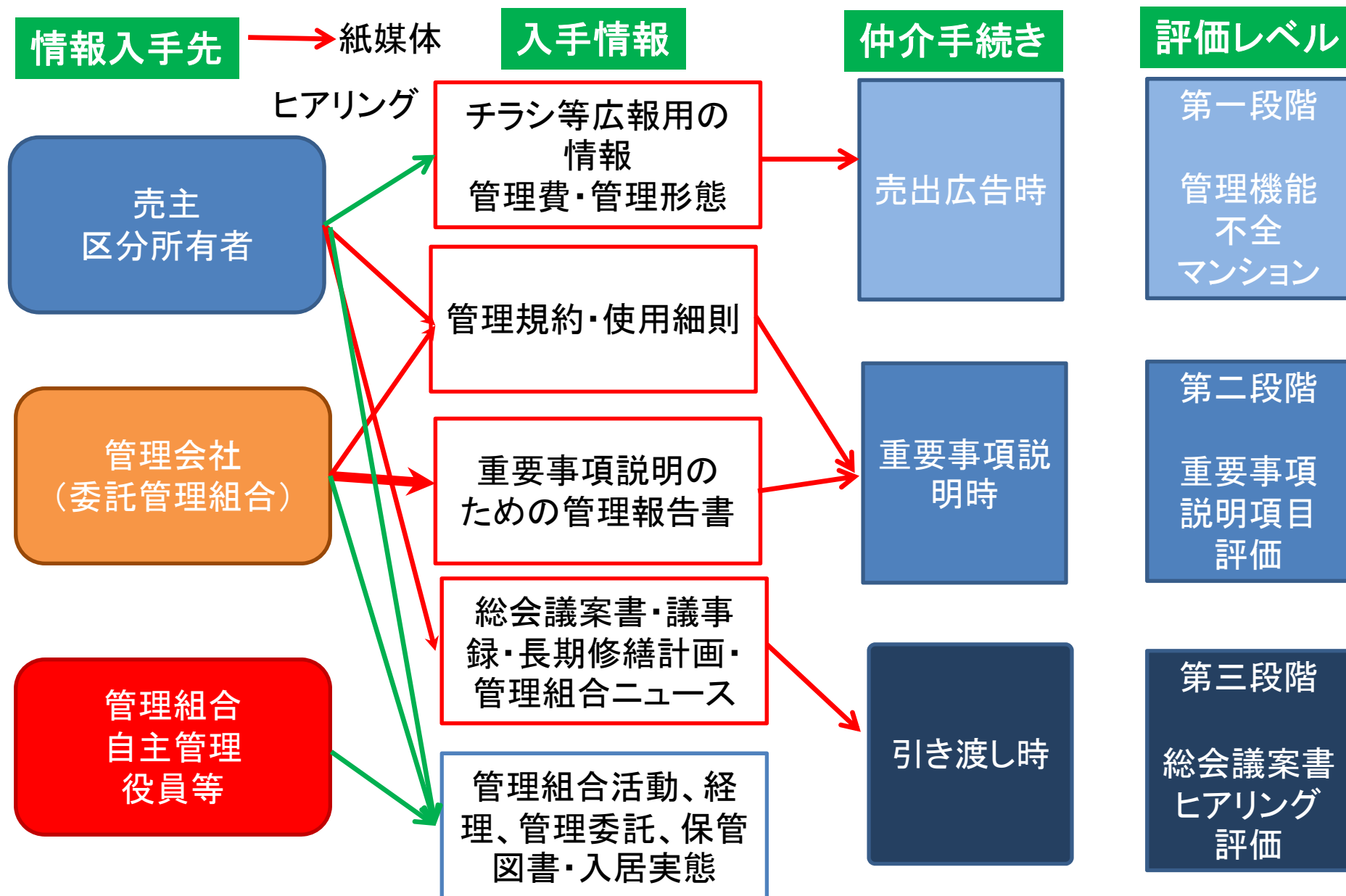
③売買契約締結(売主・物件状況報告書・告知書)

④引き渡し(売主・引き継ぎ)

1. 管理規約・規則、
2. 総会議案書・議事録等
3. 長期修繕計画
4. 管理組合ニュース等配布物

中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業①

マンション管理情報の入手先と入手情報と仲介の時点



中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業②

管理評価項目と評価

第一段階

管理不全マンションかどうかの判定

No.	評価項目	はい○	いいえ×	
1	管理規約はあるか	はい○	いいえ×	規約がないと団体としての意思決定する根拠がありません
2	管理組合があるか	はい○	いいえ×	組合がないと共有物であるマンションを維持管理できません
3	管理費・積立金を集めているか	はい○	いいえ×	お金が集めていないとマンションの維持管理はできません。
4	会計報告が毎年されているか	はい○	いいえ×	お金の管理ができていないところにお金は預けられません。
5	築15年以上の場合、1度は修繕工事が実施されているか	はい○	いいえ×	修繕維持しないと建物の老朽化し、利用するにも困ります。
	チェックの数	一つでも「いいえ」がある場合、管理不全マンションである可能性が高いマンションと言えます。		

管理不全マンションとは、「管理運営上課題があり、このまま正常な維持管理ができず、将来にわたってすまいとしての機能の維持や不動産資産としての価値の維持していくことができない可能性の高いマンション

情報入手：売主へのヒアリングで確認できる内容

中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業②

管理評価項目と評価

第二段階

重要事項説明書記載内容での評価

No	評価項目	判定		
①	管理組合から重要事項に関する報告書の提出はあるか	はい ○	いいえ ×	管理組合の運営がきちんと出来ていな可能性がある。
②	共用部・専有部の規約の定めはあるか	ある ○	ない ×	共用部と専有部について明確の規定がされているか。
③	専有部分の使用について			
	用途制限の規定はあるか	ある ○	ない ×	住宅、店舗、事務所の用途が定められているか。
	ペット飼育規定はあるか	ある ○	ない ×	ペットの規定がないと入居者間のトラブルが生じた時に対応困難。
	飼育は可か禁止か	禁止 △	可 △	どちらでもいいが明確な方針が定められていることが大事。
	飼育・可の場合、飼育細則が定められているか	ある ○	ない ×	飼育者に対してマナー順守を求められる状況にあるかどうか。
	飼育禁止の場合、動物の規定が明確か	明確 ○	不明確 ×	迷惑をかけない動物などの表現では、解釈に齟齬が生じる。

上記以外の評価項目 ③専有部分の使用・改修の規定、手続き届出、フローリング、防音性能、ピアノ ④修繕工事の履歴、大規模工事の実施、修繕の予定、長期修繕計画 ⑤建物の調査・アスベスト、⑥耐震診断、⑦管理形態、⑧専用使用部分の扱い ⑨特定の者への減免、⑩管理費と修繕積立金

情報入手：重要事項説明書、管理規約・細則で確認できる内容

中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業②

管理評価項目と評価

第三段階

総会議案書・ニュース・管理組合ヒアリングでの評価

No	評価項目	はい○	いいえ×	
①	管理組合の運営・総会・理事会活動			
	総会の開催は年に一度以上ありますか	はい○	いいえ×	法律上の義務
	定期総会は、決算後2ヶ月以内に開催されていますか	はい○	いいえ×	標準的な対応
	定期総会議事録は公開されていますか。	はい○	いいえ×	標準的な対応
	総会の実出席者数は過半数を超えますか。	はい○	いいえ×	望ましい対応
	理事会は月1回程度開催していますか	はい○	いいえ×	望ましい対応
	理事会の議事録は公開されますか	はい○	いいえ×	標準的な対応
	規約改正や細則を定めたことはありますか	はい○	いいえ×	標準的な対応
②	コミュニティ活動・・・自治会、サークル、イベント(祭り等の開催)			
	自治会がありますか	はい○	いいえ×	

上記以外の評価項目(コメント:標準的、望ましい対応:マンション管理標準指針による)

- ②コミュニティ活動・自治会・サークル・祭り等イベント、③管理規約の改正
- ④管理組合会計・区分会計、貸借対照表収支決算、会計監査、通帳と印鑑の別保管等
- ⑤建物点検と長期修繕計画、⑥管理業務委託、⑦保管図書、⑧空き家、賃貸住戸

情報入手:総会議案書・議事録・ニュース等と管理組合等ヒアリング

中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業③

マンションの管理情報の見方……消費者向け解説書

1. はじめに
2. マンションの維持管理情報と管理組合の役割
3. マンションの購入を検討するに当たって大切な視点
 - (1) マンションの特性
 - ① 権利関係、② 維持管理
 - (2) マンションの維持・管理の仕組み
 - ① 管理組合、② 総会と理事会、③ 管理規約、
 - ④ 専有部分と共用部分、⑤ 維持管理のための費用負担
 - ⑥ マンション管理業者、⑦ 長期修繕計画と修繕積立金
4. マンション管理情報のチェックリスト
 - (1) チェックリストの位置づけ
 - (2) マンション管理情報の評価とチェックリスト
 - (3) マンション管理情報の指標と分類
 - i 第一段階の分類・・管理不全マンション
 - ii 第二段階の分類・・重要事項説明書記載レベル
 - iii 第三段階の分類・・総会議案及び管理組合ヒアリングレベル

中古マンションの流通促進のためのマンション管理情報利活用システム整備事業③

事業を行う上での課題

- ① 評価についての総合的で多数の事例に基づく実証的な検証
各項目について二者択一での評価に加え、**重み付け**を加えてひと目でみてわかる**総合的な評価**方法の検討。そのためには、多数の事例に基づいた比較検討が必要。
- ② 収集した情報を蓄積し、管理情報の分析力の向上
重要事項説明書での把握できる情報に加え、総会議案書等における記載内容の分析を進める。また、**データの蓄積**による相互比較と管理項目の変化について改善の動きを把握できる可能性も。

今後の活動方針について

- ① 流通市場での宅建業者における実践的な取り組みでの検証
宅建業者の協力の元で現に有している管理情報を集約し、データベース化に取り組み組織の立ち上げを検討し、管理情報、評価のノウハウの蓄積を目指す。
- ② 消費者の期待する主観的管理評価情報に関する取組
財産価値に重点をおいた客観的評価情報から、主観的・嗜好に関わる管理評価（自治会活動やペットなど）について、消費者必要な管理情報を自ら点検確認できるようなガイドブックを作成し、消費者による管理情報の点検も促進する。