

～導入から1年経過したマンション管理の認定・評価制度～ 理事長が語る取得目的とその効果、見えてきた課題

e住まい探しドットコム／住宅コンサルタント 平賀 功一

国の制度である「マンション管理計画認定制度」と一般社団法人マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」が令和4年4月にスタートしてから1年が経過したところですが、今般、実際に認定制度や評価制度を取得した管理組合の役員の方と管理会社のご担当者様へ取材し、取得する目的や取得したことによる効果などについてインタビューしました（※）。インタビューは、認定制度と評価制度の両方を取得したマンション2つと、評価制度のみを取得したマンション1つの計3つのマンションに対して行いました。両制度についてはまだ様子見の管理組合もあると思いますが、今後の検討の参考にしていただければと思います。

※インタビューは本稿の筆者と独立行政法人住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部の職員が共同して令和5年3月に実施しました。

インタビューの内容は後ほどご紹介しますが、まず、筆者の目から見たマンションの現状について最初に総括させていただきます。

「消費は美德」「新しいもの好き」の日本人

「フロービジネス」から「ストックビジネス」へ—— 今日、日本の住宅を取り巻く環境が「量」優先から「質」重視へとパラダイムシフトできるか、わが国は重大な局面（転換点）に差し掛かっています。

というのも、これまで日本の住宅はスクラップ・アンド・ビルドが繰り返されて来ました。マイホームは「資産」というより、寿命が来れば取り壊して建て替えれば良いという「空間消費財」の域を出な

かったのです。先の大戦で終戦直後には全国で約420万～450万戸もの住宅が不足したため、公的主体による量的拡大が不可避となりました。焼け野原となった跡地を復興させるべく、大量供給が最優先されたのです。その結果、住宅の「質」までは問えませんでした。当時の惨状を考えれば無理もありません。こうして、スクラップ・アンド・ビルドは正当化されていきました。

問題なのは、大量供給に伴う住宅の量的充足が見通せたにもかかわらず、今なお、新築信仰が温存されている点です。2018年の「住宅・土地統計調査」（総務省）によると空き家率は13.6%となり、過去最高（最悪）を更新しました。量的には完全な家余り状態です。

他方、欧米に目を向けると、中古住宅の流通シェア（新築と中古の流通量の合計に占める中古住宅の流通割合）は、日本の14.5%に対し、アメリカは81.0%、イギリスは85.9%です（図表1）。日本では戦後70年以上が経った現在もフロー消費型（新築主流）の住宅供給が続くなか、欧米では良質な住宅ストック社会が実現しています。わが国は、今なお高度経済成長期に醸成された「消費は美德」といった国民文化に引きずられ、「新しいもの好き」という消費者心理がマイホームにおいても新築を好む傾向を生み出しています。

【図表1】中古住宅流通シェアの国際比較（2018年）

・アメリカ	81.0%
・イギリス	85.9%
・フランス	69.8%
・日本	14.5%

（出所）国土交通省の関連資料をもとに筆者作成

では、なぜ、欧米諸国が長寿命住宅の供給体制を実現できたかという点、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、住宅ストックの維持・向上が適切に図られる市場環境が整備されているからです。所有者により適時・適切なメンテナンス（バリューアップ）が継続的に行われ、その効果が住宅の価値向上に結びついているのです。「中古住宅」＝「古い」「汚い」「不安」と感じるのは日本人だけではないでしょうか。今こそ、アメリカやイギリスと同様に、わが国も「ストック重視型」への政策転換が欠かせません。住宅価値が客観的かつ適正に市場評価される仕組みの整備が早急に求められます。

日々の努力が価値向上に結びつかない悩ましさ

ここからは読者の皆さんがお住いの分譲マンションに絞って話を進めますが、管理組合運営は順調でしょうか、居住者の方々は毎日楽しく暮らしていますか？——本誌はマンションすまい・る債積立管理組合向け情報誌です。マンション管理への強い関心と高い意識を有する区分所有者が主な読者です。従って、日夜、組合活動に尽力していることと想像しますが、その努力がマンションの資産価値を向上させているとお感じでしょうか？

前述したように、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、その維持・向上が適切に図られる市場環境は未成熟です。管理の「質」が中古マンション価格に如実に反映されているかといえば、自信を持って「はい」と言えないのが現状です。

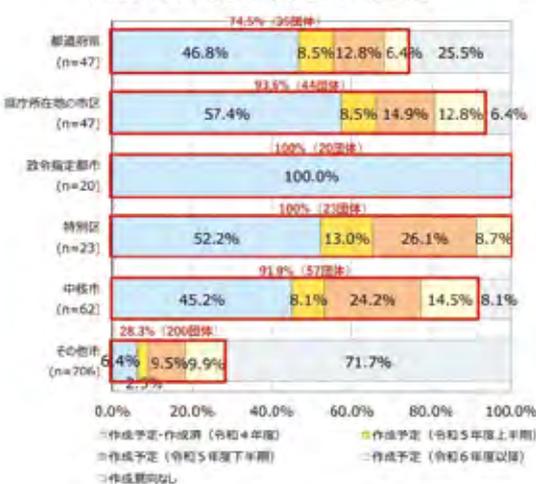
悩ましいことに、日々の努力を怠れば管理不全に陥る一方、最善を尽くしても価値向上には必ずしも結びつかない“もどかしさ”が存在します。現行、中古マンションの価格形成においては「駅からの距離（立地）」「築年数（耐震性能も含む）」「広さ（専有面積）」「建物の向き（日当たり）」で査定額はおおよそ決定されます。計画修繕の効果や各理事による組合活動の努力は、残念ながら価値評価に正しく反映されていません。欧米のような健全で適正な中古ストック市場が日本は発展途上にあるからです。

お墨付きを付与する仕組み

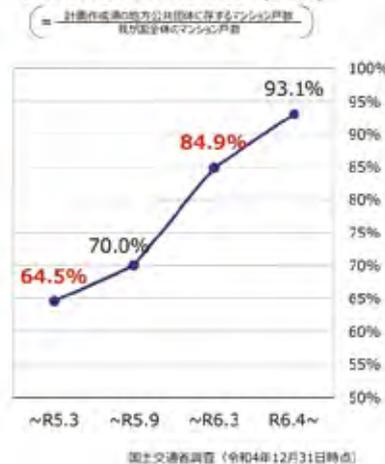
そこで、こうした積年の課題を解決しようと創設されたのがマンション管理の認定・評価制度です。2020年6月、マンション管理適正化法が改正され、2022年4月から「マンション管理計画認定制度」がスタートし、それと同時に一般社団法人マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」もスタートしました。どちらも任意の制度ですが、今年5月2日時点で、マンション管理適正評価制度の登録件数は1200件を超えました。マンション管理業協会は2024年度末までに1万件を目指すとしています。

また、国土交通省の調査（2022年12月31日時点）によると、政令指定都市および特別区では、すべての市区においてマンション管理適正化の推進計画を作成する意向があり、県庁所在地の市区および中核市では9割超の市区において作成意向が確認されました。その結果、令和4年度末時点では6割超、令和5年度末時点では8割超のマンションが認定制度の対象となる見込みです（図表2）。

【図表2】マンション管理適正化推進計画の作成動向



【図表3】総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率(見込み)



(出所) 国土交通省「マンション管理適正化推進計画の作成動向」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001595426.pdf>

ここで、改めて筆者が考えるこれらの制度設立の意義を整理しておく、マンション管理を「見える化」することを通じて、居住者へのマンション管理の自主性と重要性の意識付けと中古マンション市場での適正評価を促し、それによりマンションの管理水準の底上げをすることです。この見える化のために、お墨付きを与える仕組みを構築したのです。

しかし、制度設立の意義を理屈上は理解できても、現実問題として本当に管理組合にとってメリットがあるのかと疑問に感じて、様子見となっている管理組合もまだまだ多いと思います。そこで、今回、実際に制度の適応を受けたマンションの役員の方に取得目的やその効果、さらに課題についてお話をうかがいました。その答えは三者三様で、バラエティーに富んでいたのが印象的です。と同時に受託管理会社のご担当者様にも姿勢（スタンス）や支援の程度をうかがってきました。現在、本制度を前向きに検討しているマンションも、まだまだ様子見の管理組合も、経験者のリアルな声を参考にさせていただけると幸いです。

サン・ステージ緑園都市西の街

- ・所在地：神奈川県横浜市泉区
- ・総戸数：638戸（地上14階）
6棟からなる団地型マンション
- ・築年月：1988年（昭和63年）築35年
- ・管理会社：株式会社相鉄リビングサポート
- ・マンション管理計画認定制度：認定済み（横浜市で第1号の認定マンション）
- ・マンション管理適正評価制度：★5つ（総合評価100点）



サン・ステージ緑園都市西の街 外観①

今回、取材にご協力いただいたのは、管理組合の理事長の加藤統久さん、副理事長の田口明さん、管理会社である株式会社相鉄リビングサポートの佐藤和也さんと鯉淵由理さんです。

制度をどこで知りましたか？——

（加藤理事長）

日頃から色々な関連法規やマンション管理情報を確認するようにしているのですが、マンション管理適正評価制度はマンション管理業協会のホームページで知りました。「こういう制度が始まります」「こんな審査項目があります」といった情報を見ていて、「いい制度なので取らない？」とまず三役に打診し、よさそうとの意見だったので、準備を始めました。

同じように、マンション管理計画認定制度も認知経路はホームページです。その内容を見てみると、ほとんど適正評価制度と同じなので、どうせなら2

と一緒に申請したほうがよいとの判断にたどり着き、準備を進めました。

まずは三役で自己評価をしてみて、採点すると90点程度には到達しそうな感触だったため、総会で提案しようという流れになりました。そして、最終的に私が発案し、「この制度に応募しませんか？」と理事会に諮問しました。

なぜ、取得しようと考えたのですか？——

(田口副理事長)

マンションの管理について色々な思いがあって、理事長とともに管理組合での活動期間は長く、かなりの水準で管理運営が出来ているとの自負はあったのですが、第三者に評価してもらわないと現在行われている管理運営の良し悪しや適正な水準について居住者に分かってもらえないと感じていました。その点において、理事長は絶えず情報収集をしており、ちょうど適切な制度が出てきたので、「挑戦してみたい」と加藤さんが理事会に発案されたわけです。



今回、取材協力いただいた(右から)
相鉄リビングサポートの佐藤和也さん
理事長の加藤統久さん
副理事長の田口 明さん
相鉄リビングサポートの鯉淵由理さん

(加藤理事長)

総会ではネガティブな話が出てくるたびに、居住者から役員に対して「ちゃんとやっているのか」といった声が上がることがありました。こちらは一生懸命やっているのに伝わらず、悔しい思いをしたこともあります。

そこで、第三者の評価を得れば居住者に真剣に組合活動に取り組んでいることを分かってもらえると

思い、取得を考えました。お墨付きをもらっているのだから信用してほしいというわけです。

よく、取得のメリットとしてマンションの資産価値を上げるとい話があります。無論、結果として資産価値向上につながればと思うのですが、それ以上に居住者に管理組合の役員の努力を理解してもらいたいのです。

居住者に管理組合の役員の努力をアピールすることで、管理組合に興味を持ってくれるようになり、「協力しよう」といった良い流れになると信じています。

居住者のより多くの興味と協力が必要と考えるのは、適正な管理運営の継続性を保つためですか？——

(加藤理事長)

築35年(1988年完成)のマンションで2007年から断続的に理事長をやっています。基本は2年任期の半数交代なのですが、再任が可能なので理事は通算16年になります。

この16年間は適正化の歴史そのものでした。任期が長いと言われればその通りですが、マイナスからのスタートでマンション管理の適正化を軌道に乗せるのに時間がかかってしまいました。



サン・ステージ緑園都市西の街 外観②

とにかく規模(総戸数638戸)が大きいので、様々な課題がある中で、キーマンの存在は不可欠となります。

いずれ交代を考えないといけないわけですが、その点において人材の確保・活用は必須で、人が大事になります。

当マンションでは立候補で理事を決めるのです

が、近頃、若い人が増えてきています。こうした若い世代にがんばってほしいと思っています。認定・評価制度のチェック項目を参考に積極的に質問してくる人もいて、理事会の活性化にもつながっています。

それと同時に、「昔はこうだったよね」という知見の蓄積が重要です。

組合運営をバックアップする組織を作ってから次の人に引き継ごうと考えています。その足がかりとして、すでに専門委員会を立ち上げています。理事は交代しても、キーとなる人は専門委員会のメンバーとなって理事会の外で理事会をバックアップする体制を作っています。現在、「植栽」「防災」「修繕」「長期修繕計画」の4つの専門委員会があります。

(田口副理事長)

退任後、有志で理事経験者が専門委員に就任するという流れです。理事とは異なり委員会のメンバーには任期がないので、ここでも一定の継続性を担保できます。

私も年ですが、これからは若い人達の意見を聞かなければいけないと痛感しています。そうしないと継続性を維持できないと思っています。

管理会社は、こうした取得目的(まずは管理組合の役員を居住者に認めてもらうことにより、理解・協力を得ていくこと)を想定していましたか？——

(管理会社の鯉淵さん)

想定していませんでした。逆に、管理組合から「こういう活用方法があるんだ」と教えてもらった格好です。

実際に取得してみて、反響はどうですか？——

(加藤理事長)

正式な報告は令和5年5月の総会で行います。「100点を取れました」「認定されました」と公式に報告する予定です。現在は速報で「取れました」という結果を掲示しかしていないのですが、掲示を見た居住者からは「ありがとう」「よかった」という言葉をいただき、それなりの手応えは感じています。

取得するのは大変でしたが、マイナスは感じてい

ません。申請手続きのプロセスを通じ、各理事がマンション管理の大切さに気付いてくれたので、理事会にとって収穫であり、理事からの反対はありませんでした。

マンション共用部分リフォーム融資では金利優遇が受けられるといった経済的なメリットもあるので、今後、居住者にアピールしていこうと考えています。

【図表4】サン・ステージ緑園都市西の街 得点の内訳

1.管理体制	20点 / 20点満点
2.建築・設備	20点 / 20点満点
3.管理組合収支	40点 / 40点満点
4.耐震診断	10点 / 10点満点
5.生活関連	10点 / 10点満点
マンション管理適正評価制度の総合評価 100点	

将来的にはどのようなマンションにしたいですか？——

(加藤理事長)

最近、私どもも「100年マンション」を意識しており、現実問題として100年もたせるには何が必要なのか議論し始めています。

居住者が高齢化すると、たとえば「子供の遊び場は必要ない」といった話が持ち上がるがありますが、認識が違うと思います。お孫さんが遊びに来るかもしれませんし、老人専用のマンションではないので、多世代が使用できる設備は必要です。子供の遊ぶ姿が見られないのは不自然です。100年もたせるには世代交代を活性化させ、若い人に入居してもらわないと長続きしないのです。

100年もたせるためには世代交代の活性化が大切であることについて、最近、理事会で話をするようになりました。この環境を気に入ってくれている人が多いので、安心して長く住め、世代交代も活発な長寿命マンションを目指し、世間一般の要求水準を満たせない社会的劣化には陥らないよう、管理レベルの底上げには尽力したいと考えています。

(田口副理事長)

このところ、親と子の二世帯で住む人が増えてきています。もともと親世帯が住んでいて、その後、子世帯が別の部屋を購入して引っ越してくるので

す。親世帯が「このマンションは安心して住める」と感じているからこそ、子世帯を呼び寄せるのでしよう。

100年マンションを目指すべく、その資金的な裏付けを確保するため、数年前に修繕積立金を値上げしましたが、大規模修繕委員会で立案し、理事会で承認を得た上で、居住者への事前説明会を経て総会で承認決議を得るまで、大変時間とエネルギーを要する一連の手続きでした。

管理会社としては、制度をどのように受け止めていますか？——

（管理会社の佐藤さん）

こちらのマンションはきちんとした管理が行われており、適正評価制度の総合評価が100点でした。このように、私どもが管理を受託しているマンションで、こうした事例が増えてくれば管理会社としてのPRにもなり、メリットにつながります。今後、グループ企業にも展開していき、宣伝材料として活用させていただきたいと思っています。

最後に、こちらのマンションのエピソードをお願いします。——

（田口副理事長）

私は新築当時から住み続けているのですが、1番館（第1期販売）の抽選倍率は320倍でした。当然、落ちました。昭和62年（1987年）にモデルルームが建てられ、第1期の販売を開始、そして抽選会というスケジュールです。バブルの当時、3LDK（約80㎡）が、比較的安かったのが人気（高倍率）の理由です。

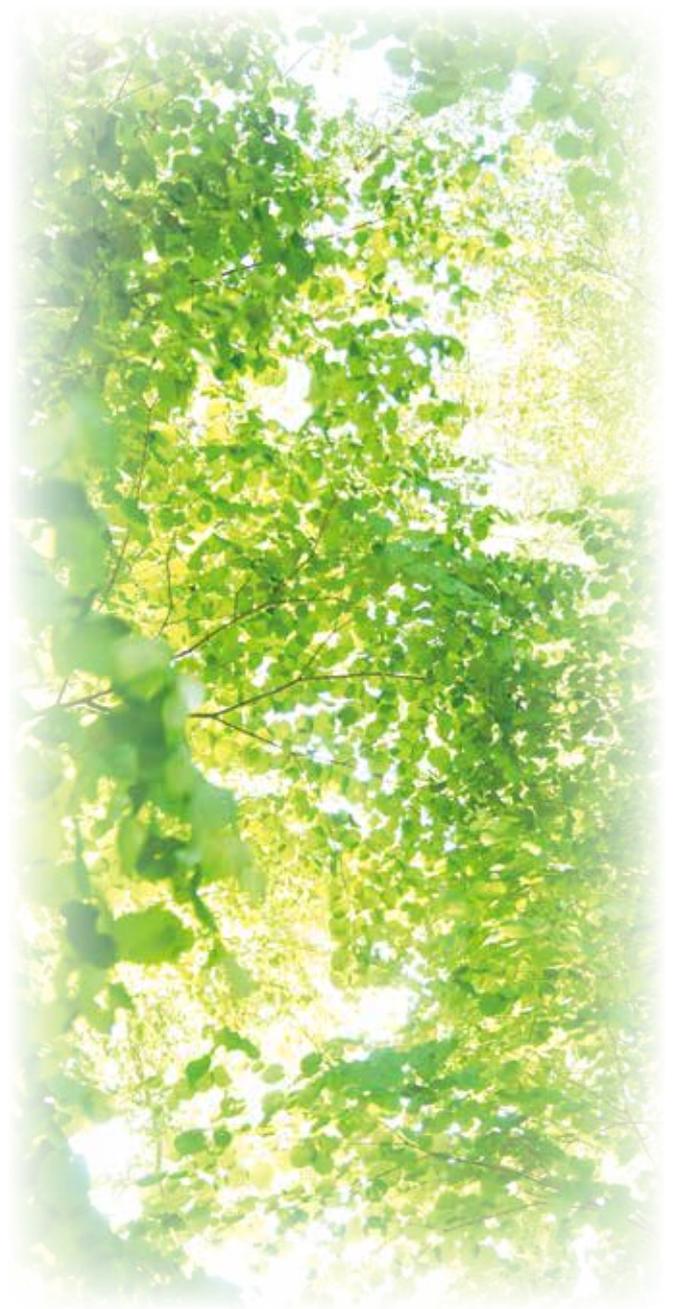
このマンションは1番館から順番に半年ごとに売り出されたのですが、第3期販売（4番館）で運よく当選しました。販売価格は値上げされましたが、抽選倍率は68倍でした。よく当たったなと感心しています。

（加藤理事長）

過去に何回かロケ地として利用されたことがあります。30年以上前になりますが、矢崎葉子さんの著書「それでも家を買いました」で取り上げられ、そ

の後、今度はドラマ化されて竣工3年後の1991年から同名のテレビドラマにも登場しました。毎週、金曜日の夜10時にTBS系列で放送されていたのですが、当時は金妻（きんつま＝金曜日の妻たちへ）枠と言われる「金曜ドラマ」枠で放送されたドラマです。かなり人気だったようです。

その他、「Age,35」で俳優の中井貴一さん等がドラマ撮影に来ていました。最近ではどこの鉄道会社もPRを兼ね、ロケ誘致を行っており、マンション事業主の相模鉄道が協力的なため、マンション近隣では年間数本のドラマ撮影が行われています。



勝どきビュートワー

- ・所在地：東京都中央区勝どき
- ・総戸数：746戸（うち非分譲34戸）
- ・階数：地上55階地下2階
- ・築年月：2010年（平成22年）築12年7ヶ月
- ・管理会社：株式会社東急コミュニティー
- ・マンション管理適正評価制度：★5つ
（総合評価99点）

今回、取材にご協力いただいたのは、勝どきビュートワー住宅管理組合の理事長の梅原 宏さんと管理会社である株式会社東急コミュニティーの勝どきビュートワー管理事務所所長藤塚雅英さんです。

制度をどこで知りましたか？——

（梅原理事長）

東急コミュニティーからの紹介です。私は管理組合の理事長ではありますが、それが本業ではありませんので、詳しくはありません。理事会の時に藤塚所長に教えてもらったという流れです。管理業協会の制度（マンション管理適正評価制度）と国の制度（マンション管理計画認定制度）の違いなども含め、詳しい内容は藤塚所長から聞きました。

なぜ、取得しようと思ったのですか？——

（梅原理事長）

たまたま結果がそうなかっただけです。評価制度の取得に向かって、われわれが努力したわけではありません。日々の組合運営の結果に評価制度が乗ってきたという認識です。別に、組合であれこれと手間ひまを掛けて取得しようと目指したわけではありません。

管理会社のご担当者におうかがいしますが、管理会社から組合に紹介したのはどういった理由からでしょうか？——

（管理会社の藤塚さん）

こちらの管理組合様は管理に関して普段から非常に前向きに取り組んでいます。そこで、管理会社として制

度が始まる前から仮評価のようなものを社内で進めたところ、今までの取り組みが評価項目と合致する部分が多く、高評価が狙えるため「取り組んでみませんか」とお声掛けしました。現状の良好な管理を「後押ししたい」という気持ちを込めています。

管理会社としては管理組合の現状をマンション居住者に知ってもらいたいというのが根本にあります。私自身は2階の防災センターに常駐しているのですが、これだけの規模の管理戸数を受託する立場として、より改善していくためにも「現状を知っていただく」＝「見える化」が一番だと考えています。所有しているマンションがどのような状態なのかを知ることで、管理に対する興味の意識付けとしての側面もあると思って評価制度の取得を提案しました。

（梅原理事長）

東急コミュニティーとしても、管理業務を請け負っている側として受託しているマンションが「いい管理状態」にあったほうがいいわけですから、だからこそ同じ目標に向かって管理会社と管理組合の両者がタッグを組んでマンションを管理しているわけで、そうしたなか、藤塚所長が自社評価の結果などを踏まえながら提案してくれたという流れです。

確かに、客観的な評価を得られるということは、自分たちのやって来たことの裏付けになりますから、その点においてはいい制度だと感じています。とはいえ、評価制度が100%完璧な仕組みとは思っていません。各マンション、特有の事情を抱えていますので、マンション管理適正評価制度という1つの評価軸だけで分譲マンションすべてを絶対評価しようとするのは無理があるように個人的には感じています。

制度申請に当たり、反対意見はありませんでしたか？——

（梅原理事長）

反対はありませんでした。

実際に取得してみて、効果はお感じですか？——

(梅原理事長)

取得のメリットは何かというと、居住者が自宅マンションを売却する際、不動産業者が評価しやすいという点だと思います。適正評価の点数は不動産業者にとって「評価」の1つです。客観的な数字ですので、不動産業者が利用しないはずはありません。

しかし、制度がスタートしてまだ日が浅いですし、メリットの実感はまだありません。管理組合の理事長の立場からすると、「分からない」というのが正直なところ。不動産業界が制度の利点を大々的に告知するようになれば関心も高まるのではないのでしょうか。

99点という非常に高い評価結果ですが、管理の現状に対する住民の方の反響はどうですか？——

(梅原理事長)

そこまでリサーチしていないので、よく分かりません。そういったプラスの意見もマイナスの意見も、まずは管理会社に届くわけで、まだ私の耳に入っていないだけかもしれませんが……。ただ、届いていないからといって「評価ゼロ」とは思いたくないですね。なかには好感を持っている住民の方がいるかもしれません。

(管理会社の藤塚さん)

このマンションの特性として、URの賃貸住宅が混在している関係もあるのですが、こちらは分譲として住んでいる人が少なく、一定数が賃貸住宅で占められています。そのため、たとえ評価制度のメリットを感じていても、物理的な距離の関係で、外部にいるマンションオーナー様からの声が届いていない可能性があります。窓口を担当する者としての実感です。

わたくしども管理会社として、自宅マンションの管理水準を知ってもらうことも評価制度を提案する狙いの1つと理解しており、そのうえで活動し、受託している管理組合様に提案しているわけですが、こちらのマンション様にはこうした事情があるため、反応を正確に把握しにくくなっている面があると考えられます。

管理会社としてはリーフレットや掲示物を通常の期間より2倍以上長く掲示させてもらうなど努めました。ただ、直接的な反響は得られてはおりません。

(梅原理事長)

自分で自分のマンションの管理の状況を知ることが評価制度の狙いの1つというのは、あらためて言われてみて「ああ、そうなのかな」という感想です。われわれは管理組合の理事として一生懸命管理しているわけですが、他の人が同様に評価してくれるかは分かりません。

(管理会社の藤塚さん)

こちらのマンションでは、中古流通市場で適正に評価されるという趣旨の方が強いかもしれません。知らないうちに中古市場における評価が上がっているというようなことです。

現状のままで99点という非常に高い評価結果が得られていますが、普段の組合活動においてどのようなことを心がけていますか？——

(梅原理事長)

いかに居住者に気持ちよく住んでいただくかが重要です。「住民のための管理組合」という基本原則のもと、今後も組合活動を継続していきたいと考えています。無論、宣言しているわけではありませんが、私としてはそうした考えを持って、このマンションを維持管理していこうと思っています。

理事長が組合活動に積極的になれる原動力は何ですか？——

(梅原理事長)

ほめすぎかもしれませんが、東急コミュニティーのお蔭ではあると思います。乱暴な表現にはなりませんが、お金（管理業務委託費）を支払っているわけですから、僕は管理会社を利用できればいいと考えています。

従って、管理会社との関係を大事にしています。色々和管理会社から指示は受けますが、それと同等に管理会社に対して文句も言います。また、情報を聞いてもらったりもします。東急コミュニティーが

受託管理している他の分譲マンションの場合はどうなのかなど、参考となるよう様々な意見を求めます。たとえば、令和5年10月から始まるインボイス制度の取扱いについて、管理組合としての対応方法を相談しているところです。

本日同席いただいている藤塚所長の経験等も好影響していると感じています。フロント担当の支援には助けられています。

加えて、理事会のメンバーにも恵まれました。たとえば、お金に強い人がいたり、建築に強い人がいたり、個人情報に強い人や福祉に強い人など、各理事のバックグラウンドが管理組合運営に相乗効果をもたらしています。「勝どき」という地域ならではの下町人情や連帯感・地域愛を根底に、理事のメンバーに恵まれたわけです。

今後、マンションをどのように維持・管理していかれますか？——

(梅原理事長)

このマンションは東日本大震災の3カ月前に完成しているのですが、その影響もあって防災マニュアルがすごく早く作られ、現在は内容の見直しを行っています。実は、中央区がタワーマンションの乱立を懸念してか、中央区なりの高層マンション向け防災マニュアルを作成している最中で、その結果を待ってこのマンションの防災マニュアルも完成させたいと思っています。

その他、省エネ関係や、さらに大規模修繕工事の準備もそろそろ始めようかと思っています。いずれにせよ、漠然とはしていますが、住んでいる人が住みやすいマンションの実現を目指しています。

適正評価制度の99点自体は非常に高い点数ですが、足りなかった1点は何だったのでしょうか？——

(管理会社の藤塚さん)

5つのカテゴリーの中の最後の項目「生活関連」で、幾つかの足りない項目があり、その一つとして高齢者名簿がそろっているか・いないかという部分で1ポイント足りませんでした(図表5)。

そもそも、管理規約で規定された書式は年齢などの細かい項目が記載されていない書式になっていた

ため、結果、高齢者の有無までは読み取れない状態になっていました。

【図表5】勝どきビュートワー 得点の内訳

1.管理体制	20点	20点満点
2.建築・設備	20点	20点満点
3.管理組合収支	40点	40点満点
4.耐震診断	10点	10点満点
5.生活関連	9点	10点満点
マンション管理適正評価制度の総合評価 99点		

中央区でマンション管理計画認定制度が利用可能となった場合は、取得されますか？——

(管理会社の藤塚さん)

実は、令和4年の総会で組合様から相談を受けていて、今年に関してはどうしようか、ちょうど話が出ているところです。ただ、中央区の動向が読めないため、動くに動けない状態です。

(梅原理事長)

公共団体によって使える地域と使えない地域があることをあまり詳しく知らない方から見た場合、中央区内の既存マンションが管理計画認定を受けていない理由が「評価されていないから」と誤認する恐れがあり、本来、そもそも認定を受けたくても中央区内のマンションは受けられない状況のなか、勘違いされる可能性があることは困ったものです。なぜ認定を受けていないのかと聞かれたときに、答えようがないですね。

※東京都中央区は令和5年度第2四半期にマンション管理適正化推進計画を作成する予定です(国土交通省地方公共団体の推進計画作成意向等(令和4年12月31日時点))。

パーク・エステート上板橋

- ・所在地：東京都板橋区若木
- ・総戸数：298戸
- ・築年月：1996年（平成8年）築27年
- ・管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス
- ・マンション管理計画認定制度：認定済み
- ・マンション管理適正評価制度：★5つ
（総合評価93点）

〔管理計画認定と管理適正評価を〕
〔同時に取得したのは全国で初〕



パーク・エステート上板橋 外観①

今回、取材にご協力いただいたのは、管理組合の理事長 山元正宜さん、副理事長の田原 肇さん、改修設計・コンサルティング業務を行っている株式会社建物保全センターの会長 熊谷 實さん、代表取締役の熊谷玲緒さん、管理会社の三井不動産レジデンシャルサービス株式会社の清水聖紀さんです。

さらに、板橋区から、都市整備部住宅政策課の杉田広司さん、富岡杏奈さん、神保 楓さんにもお越しいただきました。

制度をどこで知りましたか？——

（山元理事長）

4年前に共用排水たて管の漏水が複数で発覚し、調査した結果、予算総額1億2000万円という数字が出ました。そこで、手元に積みあがった修繕積立金で対応できないわけではないのですが、利用できるものであれば利用しようと国の補助が受けられる

「マンションストック長寿命化等モデル事業」に応募したところ、令和3年度の第3回提案で「工事支援型（長寿命化改修工事）」に採択されました。これにより排水管更新工事に対して補助金を受けることができました。

そうしたなか、想定外の漏水問題が発覚してから、委託する管理会社とは別に、どういう人なら専門知識やノウハウ・人脈があるか探さないといけないという話になり、そこでご縁があったのが、本日、ご同席いただいている改修設計・コンサルティング業務を行っている株式会社建物保全センターの熊谷会長でした。補助金制度の利用も熊谷会長からのアドバイスでした。令和3年の秋頃には、ちょうど排水管の更新工事をしている築およそ50年のマンションの見学の機会も会長の紹介でいただきました。

われわれは想定外の排水管問題で「危機感」を持っていました。長期修繕計画の作成や修繕積立金について、管理会社に“おんぶに抱っこ”ではなく、「能動的」に「自主性」を持って管理組合・理事会の運営を進めていくのが理想的と考えました。そうしたなか、排水管更新工事の改修設計・コンサルティングを依頼した熊谷会長から「マンション管理計画認定制度を申請してみないか」という話をいただき、実行に移すこととしました。

建物保全センターの熊谷会長は、なぜ、管理組合に認定制度を紹介したのですか？——

（建物保全センターの熊谷会長）

理事長がおっしゃるように、このマンションは排水管の改修について理事会で色々と勉強していました。ただ、長期修繕計画や修繕積立金、さらに管理規約についても管理組合にコンサルティングするために、私もなりに管理会社のやり方を勉強しました。



山元理事長（右）と田原副理事長（左）

その中で、マンション管理計画認定制度を取得することで、もう少し管理に関して管理会社も理事会も「積極的」になれると思ひ、板橋区役所に相談してアドバイスをいただきました。すると100ページもの資料を渡され、その膨大な資料を山元理事長と田原副理事長に渡したところ、ちゃんと目を通していました。2人の前向きな姿勢や真剣さを感じられました。

そこで、今後の取り組み方について、再度、話をしに板橋区役所に行ったのですが、板橋区の担当者から「実情を知りたい」「アドバイスがしたい」との好反応があり、いい方向に進めそうな感触を得られました。私の役割としては、問題のあった長期修繕計画だけ詰めておけば上手くいくと思ひ、後は板橋区役所のリードに従うこととしました。おおよその経緯は、この通りです。

認定制度を紹介するに当たって、制度取得の目的としてマンション価格の上昇は視野に入っていましたか？——

（建物保全センターの熊谷会長）

そういったメリットがあることはマンション管理新聞を読んで知っていましたし、また、板橋区役所からも管理組合に向けて、メリットの説明があった

のではないのでしょうか。ただ、どちらかと言えば、制度の取得目的としては、現状の把握や管理の適正化に主眼を置いていました。

認定制度の取得の効果はお感じですか？——

（山元理事長）

一番分かりやすい例として、昨年（令和4年）9月に認定を取得してから、傾向としてこのマンションの売買件数と売買単価が上がりつつあるという話を耳にします。

また、認定の取得により、認定マンションの購入者がフラット35の金利優遇を受けられます。

やや話が脱線しますが、これまで資産価値の向上に寄与すると思ひ、今日のインタビューを初め、各メディアや行政からの取材にも応じて来ました。こうした露出の機会がまわりまわって居住者の意識向上につながると思ひ、積極的に取材対応しています。

取得の効果として、マンション居住者に変化はありましたか？——

（山元理事長）

私どものマンションは排水管の漏水トラブルに起因して「危機感」が高まっていた最中に認定制度の取得に向けた動きが加わりました。

もともと、私どものマンションは居住者のマンション管理に対する意識は高いほうなのですが、最近では今後の理事長候補者を発掘する一環として、これまでの理事経験者に「ご意見番」として指南いただけるよう、その希望者を募りました。すると10日後に3名が「ご意見番」になりたいと手を挙げてくれました。これは制度を取得したことによる効果でしょう。大多数の人が前向きに捉えてくれています。

また、取得の効果としてあいさつする人が増えました。「あそこ、何とかしてちょうだい」といった意見も耳にする機会が増えました。

一連の制度取得を振り返って思うことは、何か自分たちで制度に頼らずに独自に取捨選択して「いい」「悪い」を考え、立ち止まって前進できないぐらいなら、制度に乗っかってしまった方が結果として正

解だったと感じています。

(板橋区の杉田さん)

昨年6月に区役所にお見えになってこのマンションとの交流が始まったわけですが、理事長・理事会がすでにマンションに内在する諸問題を把握しており、管理計画認定の取得を“お題目”に掲げ、住民を引っ張っていこうと計画していたように感じています。

申請するに当たり、理事会や総会でどのような意見が出ましたか？——

(山元理事長)

理事会で認定制度の取得を目指していきましようとなった時に、居住者・区分所有者・要支援者の名簿の毎年の更新が要件となるのですが、実は竣工から27年間、管理組合にはまったく名簿がありませんでした。

そこで役員の1人から名簿の作成について意見が出ました。個人情報の取得に対する心配です。「なぜ、改めて管理組合が個人情報を取得したがるのか?」「何に利用されるか分からない」との理由から難色を示したのです。やはり個人情報の取得は居住者の関心が高く、自分たちで何とかしなければならないと痛感しました。実は、すでに管理会社は名簿を保有しているのですが、「取得した経緯と使用目的が違うので管理組合には渡せません」と断られています。

そこで、悩んだ挙句、区の住宅政策課に町会名簿から私どものマンションのところだけ個人情報を参照させてもらえないか相談したのですが、「可能は可能だと思う」としつつも、「そんな回りくどいことをせず、きちんと総会議案として上程し、組合員の下承を取り付けて個人情報を取得するのが結果として最良なのではないか」とアドバイスされました。

管理会社は、なぜ個人情報を渡せないのですか？——

(管理会社の清水さん)

管理会社としてマンションの管理業務を行うために情報を取得していますので、使用目的外の場合はお出しできないことになっています。管理会社にも

守秘義務が課せられていますので、協力したい気持ちはやまやまなのですが、お断りしています。だからこそ、管理組合として総会で使用目的を明確にしつつ個人情報を取得してもらうよう後押ししました。

名簿の取得に当たって、どのような工夫をされたのですか？——

(山元理事長)

こういった社会情勢もあってか、なぜ、マンション管理組合に個人情報を伝えなければいけないのか?——こうした疑念を抱いている人が多い印象です。「管理会社がやっていることを、なぜ、管理組合がやらなければならないのか」という主張です。

ただ、きちんと説明すれば「そういうことなんだ」と納得してくれます。きちんと趣旨が伝われば、何ら問題は生じません。

また、居住者の家族構成については使用目的に照らし合わせて、たとえば「続柄」や「性別」など、居住者名簿の作成において「任意」でもかまわない項目については「必ずしも記入しなくてかまいません」とし、任意での書式にしました。

それから臨時総会を開催して取得することの是非を問いました。特別決議（4分の3以上の賛成）を要するわけですが、反対は9票でした。今回、“初めて”名簿が管理組合にそろった格好です。

(板橋区の杉田さん)

計画認定を申請するうえで、名簿の有無の確認は「表明保証書」の提出で完了しますが、板橋区では使用細則の作成や改正を通じて名簿の有無を確認するようにしています。これまで、板橋区では4つの管理組合から認定申請を受けていますが、名簿が実在したのは1管理組合だけでした。名簿がないという前提で、板橋区としては支援体制を整えています。

～【用語解説】表明保証書とは～

マンション管理計画の認定を受けるには、すべての認定基準を満たす必要があります。その認定基準の1つに「組合員名簿や居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている」という基準があるのですが、これを自己申告するための書類が「表明保証書」です。認定の申請時には「名簿の備えと

ともに年1回以上更新していることが確認できる書類」を用意しなければなりません。そのための提出書類が「表明保証書」となります。

申請するに当たり、個人情報以外に組合として取り組んだことはありますか？——

(山元理事長)

今回、特に長期修繕計画の策定について、想定外の漏水トラブルもあったことから、管理会社だけでなくコンサルである熊谷会長にもアドバイスをいただきながら作成しました。

現在管理業務を委託している管理会社の場合は、大規模なコンピューターで管理されているため、物件ごとの個別・具体的な劣化状況を加味した詳細なシミュレーションシステムになっていません。実際に大規模修繕工事の予算を策定する際には、直前で建物の劣化診断を行い、見積もりから積算して予算を決めていきますが、それと長期修繕計画をリンクさせるには、システムが大きすぎて対応できていません。

よって、劣化の具合や積立金の残額などを横目で見ながら、優先順位を付けて5年後・10年後に何を行うべきかを管理組合・理事会が把握する必要性を痛烈に感じました。計画認定は取得しましたが、それはゴールではなくスタートです。長期修繕計画をもう少し具体化させるためにも「歳入」以上に「歳出」を詰めなければいけないと実感しました。

将来的にはどのようなマンションにしたいですか？——

(建物保全センターの熊谷会長)

私たちは「ビンテージマンション」を目指すべきだと考えています。

(山元理事長)

すでに築27年になるわけですが、現在も竣工当時から居住者が全体の6割強います。年齢的にはリタイアし、年金暮らしの方々です。終の棲家になっているわけです。

賃貸されている住戸は10世帯程度です。すでに住んでいる親の子供世帯が別の住戸を購入して引っ越してきて、二世帯でこのマンションに住む割合が増

えています。おそらく、こうした傾向(賃貸住戸少・二世帯化)の根底にあるのが、住み心地が良く、終の棲家として安全・安心なマンションであると区分所有者が感じているからだと分析します。

私たちが考える「ビンテージマンション」とは、目に見える物質的なものを追及するのではなく、目に見えない人付き合いが盛んなマンションを指します。コミュニティ作りを中心とした100年住めるマンションを目指しています。

(管理会社の清水さん)

今後はイベント開催も企画・提案したいと思っています。一案として、すでに三井不動産グループではマンションの空き地へキッチンカーを誘致する「月夜のキッチン」というプロジェクトを本格展開しているのですが、こちらのマンションでも実現させたいです。夕方、キッチンカーに来てもらい、マンション居住者へおいしい料理を提供することで子育て支援につながり、地域の活性化にも貢献できると考えています。「ビンテージマンション」への足がかりとしても期待できるのではないのでしょうか。

(山元理事長)

管理会社との関係は、突き詰めれば突き詰めるほど難しさを感じるのですが、私が心掛けているのは敵対関係にだけはならないようにすることです。もちろん、なれ合いもダメです。敵・味方とか損得ではなく、相互の信頼関係が必要条件です。適度な緊張感も欠かせません。

(板橋区の杉田さん)

板橋区として色々な思いがあるのですが、こちらのマンションも含めて一定規模のマンションには地域の核となって発展していってほしいと思っています。すでに1つ提案しているのですが、敷地内駐車場をもっと有効活用できないか思いを巡らせているところです。



パーク・エステート上板橋 外観②

というのも車離れを一因に駐車台数が減ってきており、その結果、管理組合の財源不足につながり修繕積立金への悪影響が懸念されています。そこで、一部をEV対応にすることで利用者の回復を図り、同時に近隣のEV所有者にも利用してもらおうという構想です。

さらに、この充電設備を電動タクシーにも開放することで、タクシーが充電しに来るようになり、タクシー乗り場としての活用も期待できます。これは高齢化しているマンション居住者にとって好都合ですし、近隣住民の利便性向上にもつながります。いずれも地域の核となって発展していったらいいという思いからです。

管理計画認定制度のほかに適正評価制度を取得された理由は？——

(山元理事長)

認定制度の作業が進むなか、管理会社から「適正評価制度にチャレンジしませんか？」とオファーをいただき、取れるものは、すべて取っておこうと考えていました。適正評価制度の仕組みを勉強してみると、各マンションの評価結果が項目別に公表されているので非常に分かりやすいですね。それほどの知識がない一般の人が中古マンションを比較・評価するに当たり、分かりやすい制度だと感じました。申請しておいて、よかったと思っています(図表6)。

【図表6】パーク・エステート上板橋 得点の内訳

1. 管理体制	………20点／20点満点
2. 建築・設備	………15点／20点満点
3. 管理組合収支	………38点／40点満点
4. 耐震診断	………10点／10点満点
5. 生活関連	………10点／10点満点
マンション管理適正評価制度の総合評価 93点	

管理会社が評価制度の取得を進めた理由は何ですか？——

(管理会社の清水さん)

こちらのマンションは管理計画認定と管理適正評価を同時で取得した場合、「全国で初」になることが分かっていたので、受託管理会社としても「全国で1番を目指してほしい」との思いで提案に至りました。ただし、根底にあるのは、管理組合様が管理に対してどれだけの意識を持ってもらえるかだと考えています。本制度がその一助になればと思っています。

おわりに

今回の取材を通じ、改めて「マンション管理は人なり」と実感しました。マンション管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であり、管理組合は区分所有者の意見が反映されるよう、長期的な見通しを持って適正な管理を行う必要があります。同様、区分所有者は管理組合の一員としての役割を十分認識し、組合運営に積極的に参加しなければなりません。「毎月、管理費を支払っているのだから、管理会社に丸投げしておけばいい」などと考えないほうがいいでしょう。

マンション管理を取り巻く環境は視界不良になりつつあります。「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」という2つの老いに直面し、「限界集落」ならぬ「限界マンション」と揶揄（やゆ）されることも、しばしばです。

そうした中に誕生したのが「マンション管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」です。どちらも区分所有者の組合運営に対する関心や理解を深める機会になると同時に、管理レベルの見える化により、中古マンションが適正評価されることも期待されます。

課題は制度を正しく運用することでしょう。管理意識の高いマンションが制度の取得を加速させる一方で、そうでない管理組合は取り残されていくことが予想されます。本来、管理水準の「底上げ」を目指すはずの2制度が、「取得したマンションは高評価（優良）」「取得しないマンションは低評価（問題あり）」といった“分断”の引き金になっては困ります。制度を取得していないマンションも制度が取得できる＝「底上げ」ができるようにしていく必要があると思います。

分譲マンションが誕生して半世紀以上が経ちました。主要な居住形態として、なくてはならない存在になりました。それだけに、スクラップ・アンド・ビルドから脱却し、長寿命住宅の供給促進を実現させるためにも、本制度が普及・定着することをマンション管理に携わる1人として願わずにはられません。