

提案名	集合住宅長期維持の為の劣化診断と修繕積立金適正化基盤システム構築	分野	維持管理・流通システム
提案者	株式会社ジェイ・アイエスアイ		

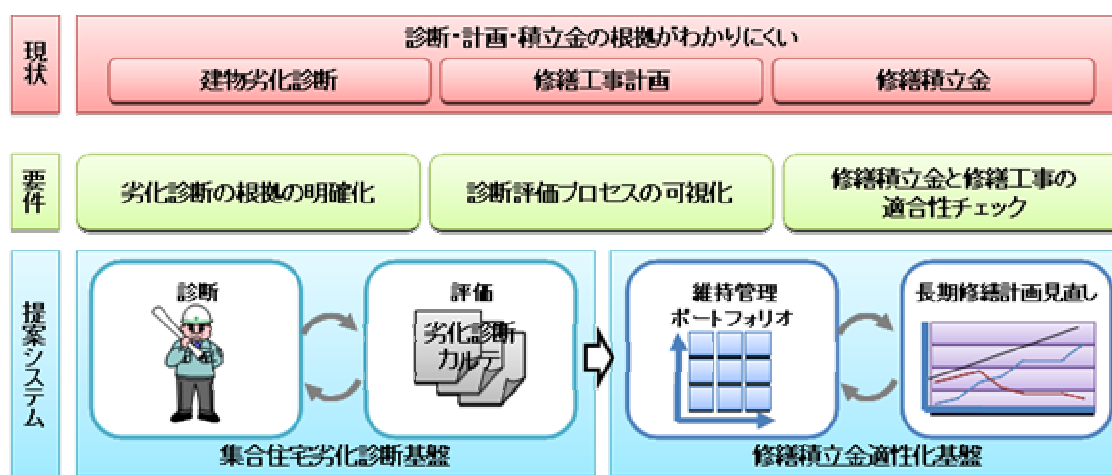
■提案の基本的考え方

国交省策定の「長期修繕計画作成ガイドライン」により、その必要性の認識が高まり、長期修繕計画を作成し、それに基づいた管理が行われるようになってきている。しかし、マンション管理組合や賃貸マンションオーナー（建物所有者）は、管理会社や工事事業者の建物劣化診断や修繕工事計画、及び修繕積立金の根拠が分かりにくいなどの問題意識を持っている。逆に、管理会社や工事事業者は、どのように説明をしたら、提案に合意してもらえるかが課題と考えている。

集合住宅（長期優良住宅を含む）における計画修繕維持業務を円滑に進めていく為には、建物所有者と、管理会社や工事事業者とが信頼関係を築いて集合住宅維持管理に対処していく必要がある。その為の要件としては、①建物ごとの立地条件や経年に応じた適切な劣化診断技法および判定根拠の明確化、②その結果得られた数値や見解等を正確に判定するための診断プロセスの可視化、③既作成済みの修繕積立金計画と診断から予見された修繕工事の適合性チェックなどが重要であると考えられる。

本提案では、建物所有者の不安・不信の解消と、建物所有者と、管理会社や工事事業者との信頼関係強化を支援する基盤システム構築を目指す。

- ・建物所有者に対して必要な修繕工事の技術的根拠と財務的根拠を分かりやすく提供する。
- ・集合住宅長期維持のための必要な適正修繕積立金額を提示する。
- ・劣化診断事業者が公平・客観的な基準で診断・評価が行える標準 IT 基盤を使ったサービスを提供する。

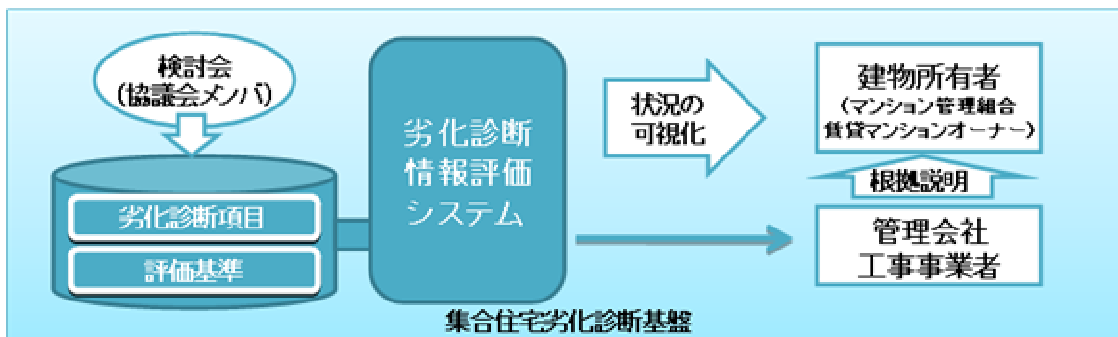


■提案内容

建物所有者の不安・不信の解消と、建物所有者と、管理会社や工事事業者との信頼関係強化支援の為、集合住宅劣化診断と修繕積立金適正化基盤システムを構築する。

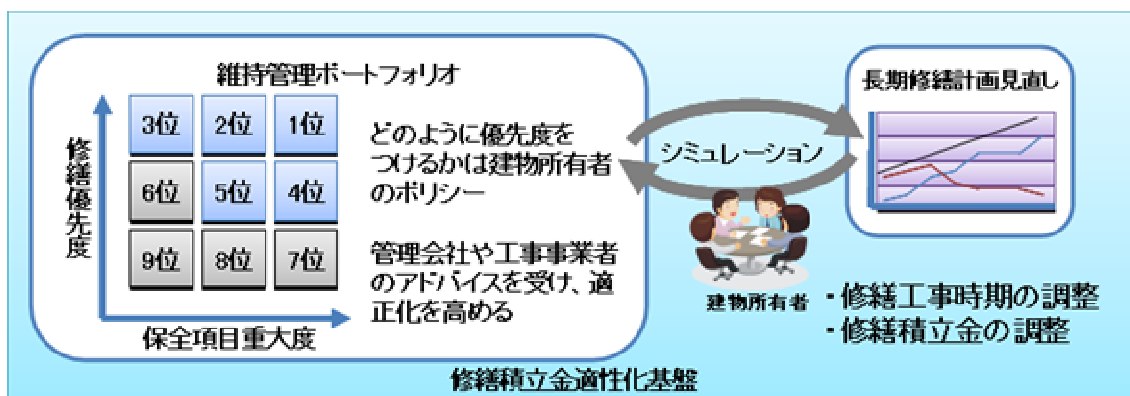
1) 集合住宅劣化診断基盤

本協議会メンバーの検討において、集合住宅用の劣化診断項目と、判定基準を定義する。この定義を利用した集合住宅劣化診断システムを構築し、建物所有者に対して、可視化するツールとする。管理会社や工事事業者は建物劣化診断の結果をこのシステムと連携することで、根拠を示す基盤となる。



2) 修繕積立金適正化基盤

現在多くの長期修繕計画と修繕積立金は、保全項目の周期という指標があるとはいえ、その作成者である管理会社や工事事業者のおおのこの手法で作成されている。本来長期修繕計画や修繕積立金は、建物所有者が修繕計画を自ら進めていくための意思決定を行うためのガイドライン（以下：ポリシーという）に合わせて作成されるべきである。本提案では、維持管理ポートフォリオという考えを持ち、修繕工事の優先度判断の基準を明確にする。この維持管理ポートフォリオにより、現時点の修繕積立金、修繕工事の時期等から計算され、必要な修繕積立金が算出できる機能を持つ。修繕積立金適正化基盤とは、これらのシミュレーション機能を持ち、建物所有者のポリシーに合わせた適正な修繕積立金を設定する基盤である。



■ 提案者からのコメント

本基盤システムは建物所有者や建物診断・工事関係者に広く公開される。このサービスを利用することで、以下の点で長期優良住宅普及に寄与すると考える。

1. 恣意的な診断を行う事業者を排除でき、診断の信頼性が向上する。
2. 建物所有者が建物の劣化状況を直視できるようになり、長期維持のための意識が向上する。
3. 適正な修繕積立金額が示されることで、集合住宅長期維持に必要な積立金に関する合意形成に寄与する。
4. 長期維持のサイクルが完成することで、基盤システム利用者の長期優良住宅化を推進する。
5. 基盤システムの利用が普及することで、集合住宅長期維持のための社会インフラとして寄与する。