

提案名	マンション管理評価事業の普及・基盤整備事業	部門	技術の検証、情報提供及び普及
提案者	特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構	種別	社会実験に関する提案/その他

■提案の基本的考え方

特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構では、マンション管理評価事業を平成 21 年度から実施している。これは、マンションの管理を「基礎評価」（建物を維持する上で必要な管理）、「優良管理評価」（管理組合へのヒアリングを通じて、マネジメントに関する内容を評価する）の 2 つの視点から実施しているものである。評価をわかりやすく表現するために☆の数で評価結果を可視化し（基礎評価は☆3つ、優良管理評価は☆5つ配当）、第三者として公正を期しながらインターネットを通じて情報発信している。（URL：http://www.m-kanrihyouka.jp/）

これは、建物躯体を長く利用するための維持管理と、それを実施・遂行する管理組合のマネジメントの評価を発信することを通じて、管理組合の「管理のがんばり甲斐」を創出するとともに、きちんと管理されたマンションが市場で適正に評価される環境づくりをめざし、ストック社会に向けた情報基盤を整備してきたものである。

事業をさらに展開していくために、「既存住宅市場のプレイヤー（流通事業者、マンション管理組合、消費者）」に対する普及活動に重点を置き、良い管理を行っているマンションを市場で積極評価し、既存マンション市場の活性化を図るとともに、管理の良いマンションのストックを増加させ、マンションの長寿命化を促進させる基盤を整備することをめざす。



■主な提案内容

(1) 不動産事業者団体との協働事業の実施

マンションの管理情報を発信していくことは、住宅流通において社会的な行動であるという前提のもと、不動産関係団体との協働事業として京都市内の既存マンション流通の促進に向け以下の取り組みを推進する。

- ① マンション管理評価事業（基礎評価）及びマンションデータバンクの情報充実のための情報収集に向けた協働
- ② 仲介の際の情報発信（不動産情報）において、マンションの管理評価結果を掲載する取組の推進
- ③ 仲介手続きの際における購入者に対してマンション管理の重要性の発信
- ④ 事業者向けの啓発セミナーの実施



マンション管理評価結果の web での公表

(2) マンション管理評価結果を価格査定に活かすための取組

マンション管理評価事業の浸透を図るには、評価結果を価格査定に活かす仕組みが必要となる。このため、不動産関連団体に加え、不動産鑑定士マンション管理評価研究会との共同研究として、以下の取組を実施する。

- ① 重回帰分析による管理状態と取引価格の関係に関する検証
- ② 管理状態を加味するマンション価格査定の方法の構築
- ③ 管理状態の良否を市場価格に反映させる社会実験の実施

このうち、新たに取組む③の社会実験は、具体的には管理が優れた物件について、査定価格を上乗せして（例：基礎評価満点+2%、優良管理評価+5%等）、流通させてその効果を検証する。同時に消費者に対して管理の重要性をPRするキャンペーンを張る。対象とする物件は、基礎評価及び優良管理評価で高い評価をうけている5物件に特定する。調査期間は1ヶ月（本来であれば販売委託の期間である3ヶ月がベストだが、実施スケジュール関係上）とする。

(3) 管理組合、消費者（マンション購入潜在層含む）への普及活動

マンションの管理及びそれを支える組織のマネジメントを促進するためには、マンションの管理を客観的に評価し、それを発信することで、管理組合の「管理のがんばり甲斐」を創出するとともに、管理を積極評価する新しい入居者を積極的に招き入れ、継続的な担い手を確保することが必要である。

あわせて消費者（マンション購入希望者）についても、単に「住むための空間」を購入するのではなく、建物を共同で管理する必要性を強く認識し、管理を積極評価し、自らの資産を維持・向上させる責任を意識してマンションを購入することが必要である。

このように管理組合と消費者の意識を変えていくために、以下の取組を実施する。

- ① セミナー及び出前講座の開催
- ② マンション管理組合の意識調査
- ③ マンション管理組合のネットワーク化
- ④ 消費者アンケート調査の実施

(4) アセッサー（マンション管理調査員）研修カリキュラム開発及び実施

マンションの管理を評価するにあたり一番重要なことは「その評価が信用できる」ことである。管理評価は機構に所属する「アセッサー」が行うが、そのアセッサーの質は信用を確保する上で重要である。本取組は、研修を通じてアセッサーの行う評価の質を担保するとともに、アセッサーの人材育成と職能の確立を図ることをめざす。研修の概要は以下の通りである。

- ① マンション管理評価に関する内容
- ② 職能研鑽義務について
- ③ 管理規約の読み込み方 ～基礎評価入力に向けて
- ④ 社会調査・評価行動の心得について
- ⑤ 京都のマンショントピックス（入門編）
- ⑥ アセッサー総合演習（1）ロールプレイ（2）模擬評価

■提案者からのコメント

マンションストックが「築年数」「間取り」「設備」等のスペックだけで評価されるのではなく、維持管理の状態や管理組合のマネジメント、コミュニティ形成、立地する地域との関係などの暮らしに根付いた視点で評価され、利用価値・資産価値とも高まることが、ストック社会におけるマンションに求められる情報であると考えている。マンション管理を第三者として評価・発信するだけでなく、管理情報が市場と連携したインフラとなるために、良質なストックが適切に評価されるための仕組みづくりをしていきたい。

特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構 <http://www.m-kanrihyouka.jp/>

提案名	住まい手と造り手が共に納得できる“ステップアップ断熱改修”の検証	部門	技術の検証、情報提供及び普及
提案者	株式会社ソーラーサーキットの家	種別	その他

■提案の基本的な考え方

東日本大震災の経験により、既存住宅に備えるべき性能要件は耐震性と断熱性であることが再認識された。今後、多様な既存住宅を長期優良化する改修において、住まい手、造り手ともに住宅性能に対する共通の価値観をもって取り組む必要がある。ところが、住まい手にとって、耐震改修は不安要因と効果が一致するので明快に理解しやすいが、寒い、暑い、カビ等の問題に対する解決策としては断熱改修につながっていない。一方、造り手は、断熱改修できちんと性能がでるのか不安があって、断熱改修の価値を伝え切れていない。特に、部分断熱改修においては効果に対する疑問があり、積極的な取組への妨げになっている。造り手が自信を持って、住まい手に断熱改修を判りやすく説明できる断熱改修パッケージが求められている。

本事業では、理想形の全面断熱改修を目指しつつも、コストパフォーマンスと波及性を考慮し、段階的に部分断熱を追加していく手法”ステップアップ断熱改修”の実証実験を行う。様々な部分断熱改修の中から効果が実感できるパターンを抽出し、提案ツール、改修前後の温熱効果データを整備しつつ、“住みながら”施工技術の検証を試みる。ステップアップできる道筋を示すことで、途中段階の部分断熱であってもその価値がより明確となり、住まい手と造り手が共に納得の上、次のステップアップ断熱提案へとつながることを期待している。アウトプットとして、既存住宅の現況と改修が必要を判定された範囲に応じた断熱改修メニューと、段階別の断熱改修工事内容と費用対効果を実証しマニュアル化することを目指す。

■提案内容

当社とパートナー企業とのこれまで蓄積した実績及びノウハウに基づき、事業強化に向けての課題を整理し、断熱改修の業務フローに沿って検証テーマを抽出した。

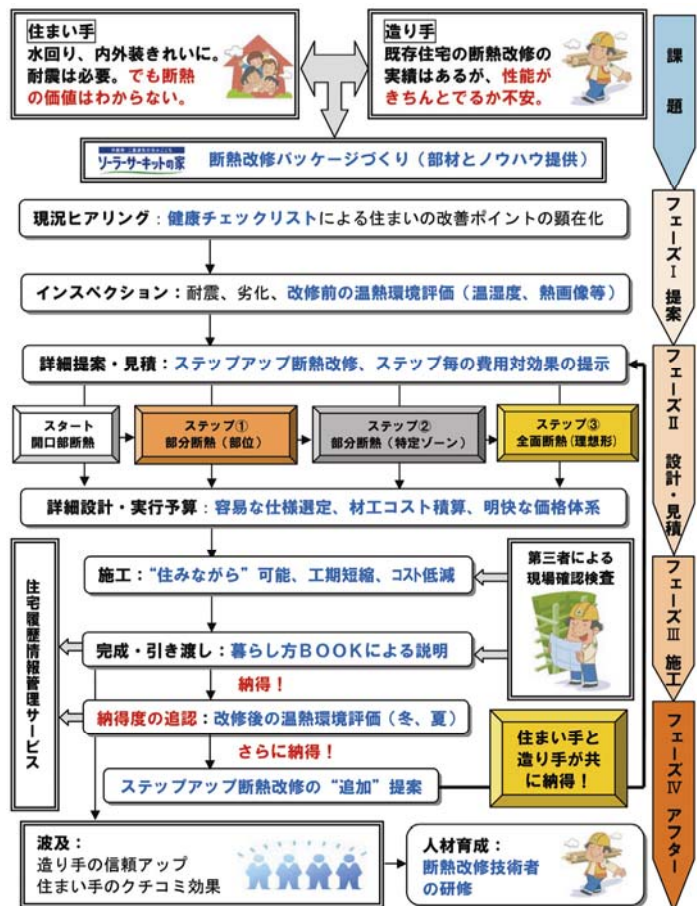
【フェーズⅠ】

断熱の便益明確化と住まい手への訴求手法の検証（提案段階）

断熱改修の便益として、健康・快適について重点的に整理し、住まい手が容易に理解できるような現況ヒアリング手法（CASBE健康チェックリストの活用等）を整備する。

改修前の温熱環境評価として、内外の温湿度、壁面等の表面温度の測定、熱画像撮影等により、現況の問題点の顕在化と原因確認を行う。

これらを一纏めにして、断熱改修の提案ツールとして取り纏める。



本事業の全体像とキーワード

【フェーズⅡ】 予算に応じた断熱改修部位のパターン化の検証（設計・見積段階）

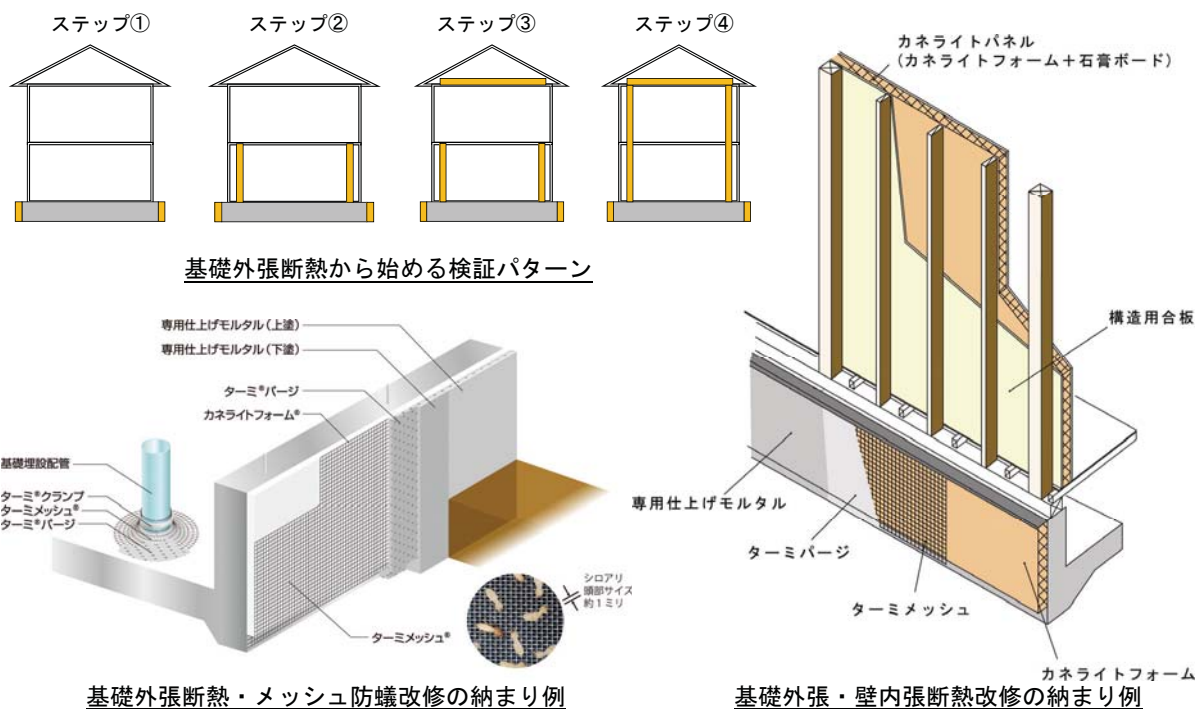
住まい手の予算を考慮しながら、断熱改修部位を段階的に増やせるパターンを整理する。ステップアップに伴う費用対効果の見える化（温熱環境評価結果の提示）を図り、住まい手が判りやすく、造り手には容易にパターン選定と見積提案ができる手法を取り纏める。

【フェーズⅢ】 低コストの“住みながら”断熱改修技術の検証（施工段階）

基礎外張断熱（基礎外周での作業）、壁又は屋根内張断熱（内装下地付き断熱パネルで施工合理化、工期短縮）等の採用により、引越することなく、“住みながら”施工可能かについて検証する。施工の信頼性確保として、第三者機関による現場検査を行い、施工途中から完成まで設計図書に則った施工確認により施工の見える化を図る。また、断熱改修効果を高めるオプションのアイテム（排熱等）についても併せて検証する。

【フェーズⅣ】 住まい手への断熱改修後性能の客観的提示手法の検証（アフター段階）

ステップ毎の改修後は、改修前と同様の温熱環境評価によって、断熱改修効果の追認を行う。断熱改修によって得られた性能を住まい手にフィードバックすることで、「断熱改修をやってよかった」と実感してもらい、造り手の信頼性確保とクチコミ効果による波及を狙う。造り手から住まい手には、温熱環境評価報告を兼ねた“暮らし方BOOK”を提供し、安全・快適な住まい方のサポートとともに、さらなるステップアップに向けた提案を継続する。



■提案者からのコメント

断熱改修にあたり、施工部位別、断熱材種別の技術マニュアル類は既に整備されつつあるが、住まい手に対し、実際、それをどのように提案するか、効果をどう実感してもらうか、納得度をどう高めもらうかが、非常に悩ましい課題となっている。それを解決する手段として、ステップアップ断熱として改修メニューの費用対効果とリスクをステップ毎に提示できる手法を取り纏めて、住まい手自らが判断して、採用・不採用を決定できる仕組みが必要と考えた。

最終的な成果としては、断熱改修の提案（インスペクション含む）から設計、施工、アフターのワンストップソリューションとなるマニュアル化を行い、断熱改修技術者を育成する。ひいては、断熱改修に取り組めていない造り手の支援となって、断熱改修工事の普及に貢献できる。また、断熱改修になじみのない住まい手に断熱化の便益を広く理解してもらい、断熱改修が長期優良化の大切な要件であることへの理解を醸成していく。