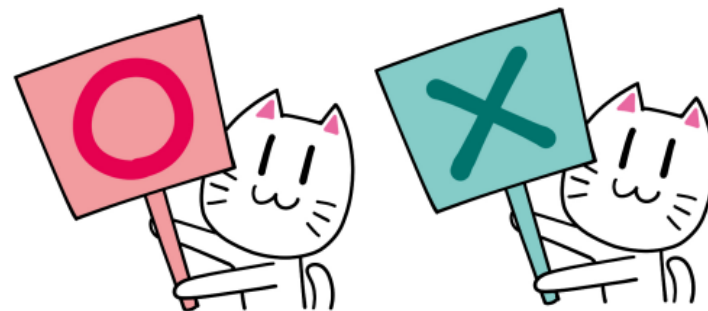


◆ マンション管理適正評価部門 ◆

## 【結果報告】



# マンション管理適正評価制度の有益性を実感！

マンション管理適正評価制度によって発覚した重大な問題点と洗いだされた改善点

～満点評価を獲得するよりも、**継続することに本当の意味がある**と認識！～



ワザック両国 管理組合

理事長 片岡 忠朗

# 結果その1

マンション管理の新評価制度への取り組み

## ◆ マンション管理適正評価制度の申請登録の結果

(登録情報公開日：2022年9月9日～)

< 検索結果に戻る

Jワザック両国

東京都墨田区両国2-5-5



★ ★ ★ ★ ★  
42 POINT

管理評価総獲得ポイント

管理評価主要5項目

1.管理体制関係	<div style="width: 60%; height: 10px; background-color: #4CAF50;"></div>	11 / 20
2.建築・設備関係	<div style="width: 25%; height: 10px; background-color: #4CAF50;"></div>	5 / 20
3.管理組合収支関係	<div style="width: 40%; height: 10px; background-color: #4CAF50;"></div>	16 / 40
4.耐震診断関係	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #4CAF50;"></div>	10 / 10
5.生活関連	<div style="width: 0%; height: 10px; background-color: #4CAF50;"></div>	0 / 10

物件名称	Jワザック両国	
総戸数	住居:76戸 非住宅:0戸 総戸数76戸	
総棟数	1棟	
物件所在地 (住居表示)	郵便番号	〒130-0026
	住所	東京都墨田区両国2-5-5
管理委託形態	管理会社委託 (全部)	
委託管理会社名	日本ハウズイング 現行管理会社への管理委託開始時期：2021年1月	

### 管理評価獲得ポイント

42 POINT (★2)

### 【管理評価主要5項目】

- |             |           |
|-------------|-----------|
| 1. 管理体制関係   | : 11 / 20 |
| 2. 建築・設備関係  | : 5 / 20  |
| 3. 管理組合収支関係 | : 16 / 40 |
| 4. 耐震診断関係   | : 10 / 10 |
| 5. 生活関連     | : 0 / 10  |



非常に残念な結果に…

マンション管理適正評価サイト登録物件97件中97位 (最下位)  
 ※ 2022年10月30日時点

## 【考察】

- ・ 評価前には想像していなかった低評価となってしまったが、将来にわたり適正な管理体制に改善していくために有益なものであった
- ・ マンション管理適正評価制度は**マンションの管理状況だけでなく、管理を委託している建物管理会社が適正に業務を遂行しているかも反映する**

## 【成果】

- ・ マンションの問題点、改善点の見える化が実現
- ・ 管理組合での取り組み事項が明確になった
- ・ 2020年12月に管理を委託する建物管理会社を変更したことは間違いではなかったと再認識できた



**来期は★5獲得100点満点を目指す！**

マンション管理適正評価制度は**継続することが大切**だと認識できたことも大きな成果！

## 結果その2

マンション適正評価制度によって発覚した重大な問題点への対応

## 2. マンション適正評価制度によって発覚した重大な問題点への対応

### ◆ 過去の総会議事録未完成への対応

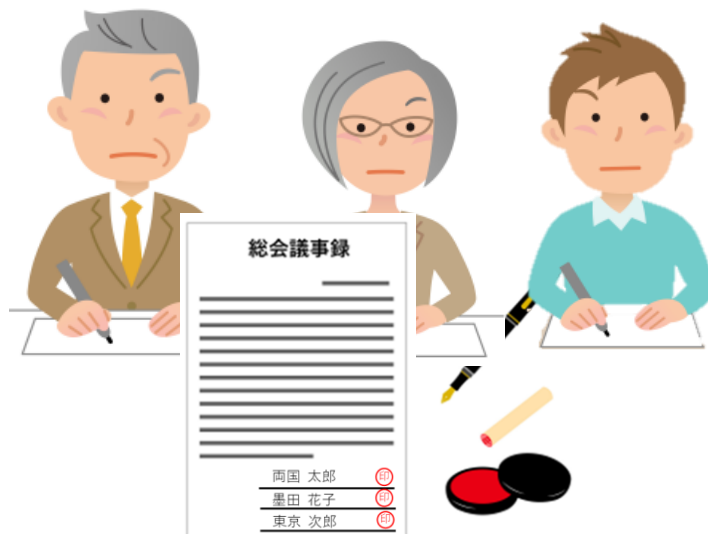


現管理会社から当時の議長などへ  
署名・押印依頼

※ 設立総会では旧管理会社が議長を務めていたにも関わらず総会議事録への署名捺印がなかった



《議事録の完成》



### 【考察】

旧管理会社のずさんな管理運営支援によるところが大きい管理上の重大な問題が発覚したが、マンション管理適正評価制度の申請登録を実施したことで改善できたことは有益だった

### 【成果】

- ・ 適正なマンション管理体制に一步近づいた
- ・ 来期のマンション管理適正評価制度での評価がUPが見込まれる

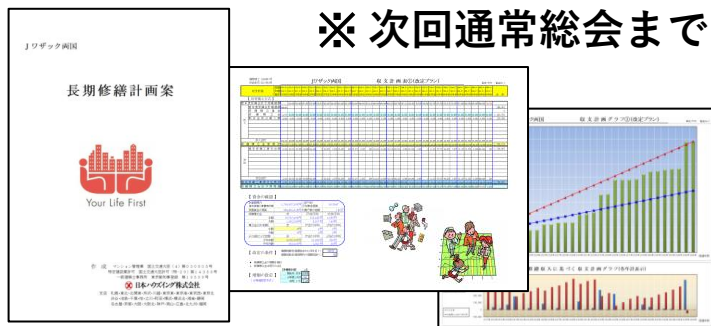
## 結果その3

マンション管理適正評価制度によって洗いだされた改善点の対応

### 3. マンション管理適正評価制度によって洗いだされた改善点の対応

#### ◆ 長期修繕計画書の改善対応

新たな長期修繕計画書の作成：2022年7月に日本ハウズイング社へ正式依頼  
※ 次回通常総会までに完成予定



次回通常総会での実施事項



- ① 新長期修繕計画書の承認決議
- ② 修繕積立金の新資金計画書の承認決議

#### 【考察】

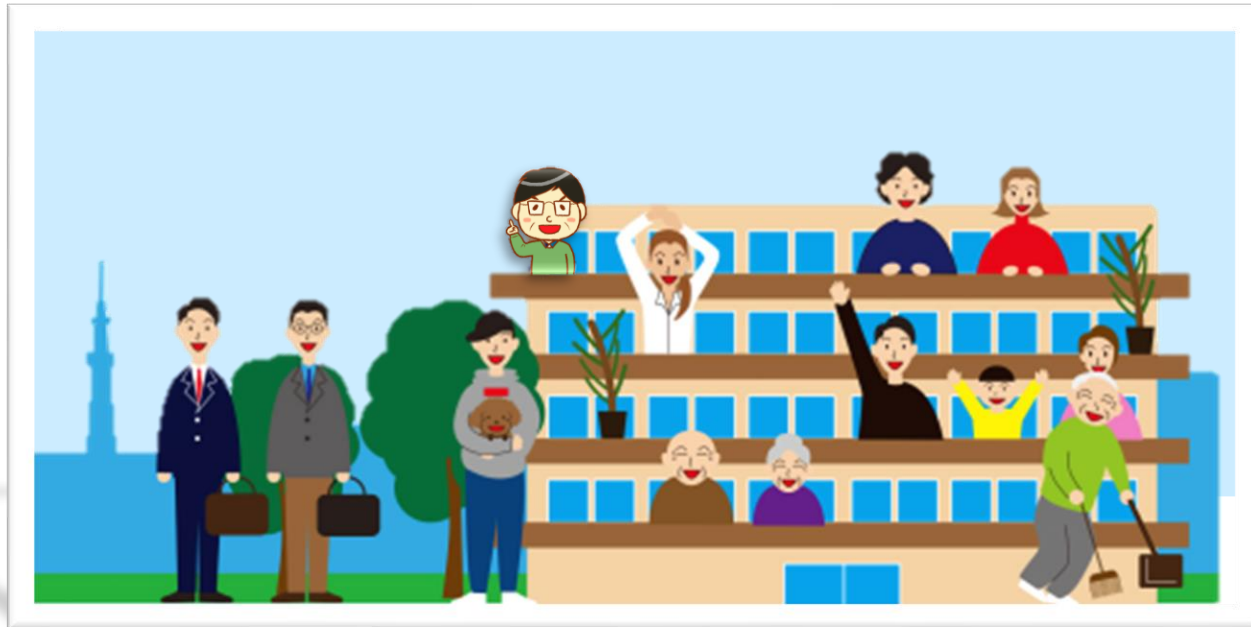
旧管理会社の不適格な管理運営支援により、管理組合発足して間もなく総会で議案上程されるべき議案が上程されていないことが洗いだされ、マンション管理適正評価制度の有益性が実証される結果となった

#### 【成果】

- ・ 将来に向けて適正にマンションを管理し、維持できる可能性が高まった
- ・ 来期のマンション管理適正評価制度で**評価UP**する可能性が高まった



# 関係者の声（ご意見・ご感想）



マンション管理適正評価制度による申請・登録は、管理会社の違法行為による管理を発見する契機になったと思います。この事実を、総会前にも特集ニュースとして居住者にお知らせし、過去を清算するための議決への賛同を得ることができるのではないのでしょうか？さらに、マンション管理適正評価の導入は、マンションの資産価値向上に資しますので、居住者にとっても大きなメリットがあると思います（管理組合 役員）

自分が所持するマンションが第三者の観点でどう評価されるかわかるため、面白い試みだと感じています。今後、賃貸に出す可能性もあるため、その際この評価も参考になるかと思っています（管理組合員）

所有するマンションの価値が他と比べてどうなのか、何をしたら理想的なマンションに近づけるのか、管理組合の方には分かりやすい指標になると思いますし、所有者もより高い評価であって欲しいという願いから意識改革にもなると思います。またマンション売買の際の判断基準としても有効だと思います。（管理組合員）

このような制度の存在を初めて知りましたが、長期的なマンションの価値維持につながる良い取り組みだと思います。今回は、理事長が有識者であることからスムーズに手続きを進めていただきましたが今後更新手続き等が発生した際に、理事長に十分な知識がない場合、どのように運用を継続するかが課題と考えます。（管理組合 理事）

居住しているマンションの評価は、資産価値の側面が強調されがちですが、改善効果も侮りがたく、気持ちよく生活するためにも有効な手段だと思います。（管理組合 理事）

自身の担当マンションで初のマンション管理適正評価制度登録マンションである。思った数字（星の数）とは違いましたが、改善すべきポイントが分かりやすいので、管理会社としても管理しやすくなった（管理会社フロント）



**END**