

修繕履歴データ管理システムの概要

超高齢化が進行している にとって中古マンションの流通活性化～売り出せば適切な価格ですぐに売れる～のための環境整備は急務であり、これを怠ると空家の増加、管理不全マンション化に直結する。

適切な維持管理による建物の長寿命化と、中古マンション流通活性化につながる情報公開のための整理を目的とした共用部分と専有部分の修繕履歴データ管理システムを構築する。

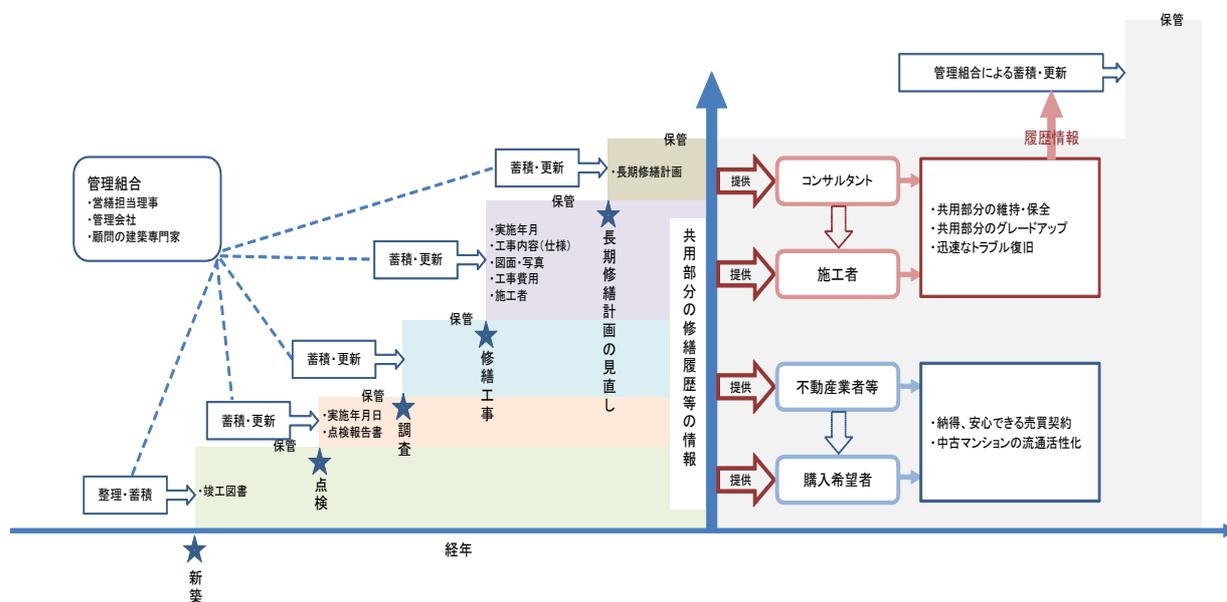
〈 共用部分の修繕履歴管理 〉

[効果]

- ・長期修繕計画の基礎となる
- ・適切な維持管理は中古マンションとして価値を維持しているというアピールにつながり、中古マンション購入者の安心につながる情報となる。(大規模修繕はいつ実施されたか、設備の改修は計画されているか、などを知ることで、費用対効果と安心感を得る)

[活用例]

- ・流通活性化のために、不動産業者にデータを渡す、あるいはホームページ上で公開するなどして、修繕履歴情報や長期修繕計画を開示する。
- ・共用部分の維持、保全のために、コンサルタントや施工者に修繕履歴情報や長期修繕計画を開示する。



[整理・運用]

- ・実施年月・工事内容・工事費用・施工者名などを入力し、「時期」「建築、設備」「一般会計・修繕積立金会計」などのキーワードで検索できるようにする。
- ・営繕担当理事、あるいは管理会社や顧問の建築専門家が入力し、不動産業者からの問い合わせに対応する

〈 専有部分のリフォーム履歴管理 〉

[効果]

① 住戸のリフォーム履歴を保管・管理することによって生じる効果（各区分所有者）

- ・ 計画的で効果的、合理的な維持管理ができる。
- ・ 図面をはじめリフォーム工事に必要な情報が引き出せる。～いつ、どのような内容のリフォームを実施しているか
- ・ 設備関連のトラブルや災害の復旧が早い。
- ・ 売却時に買い手の安心・納得を得やすいため、流通が促進される。売りに出ている住戸のリフォーム履歴について、一般的な「改装済」という表現ではなく、「〇年ユニットバス取替」「〇年システムキッチン入替え」「トイレ内手摺有」などの具体的な改修の履歴情報は購入検討の重要な情報となり、価値（価格）の根拠として判断できる。売る側も投資効果を実感できる売値が設定され、売買双方の納得感、満足感につながる、中古流通活性化のための情報となる。

② フォーム履歴を管理組合が保管・管理することによって生じる効果（区分所有者）

- ・ 個人的な資料の保管とは異なり、建築専門家の監修を経て、長期的に保管、管理することができる。
- ・ 個別に一般の情報サービス機関に委託するよりも、低コストでデータの保管ができる。
- ・ 一般の情報サービス機関とは異なり管理事務所で管理するので、各自のデータや図面の取り出しが容易。

③ フォーム履歴を管理組合が保管・管理することによって生じる効果（管理組合）

- ・ リフォーム届出制度の確立により管理組合がリフォーム内容を把握することで、マンション全体の価値の低下につながるリフォームや、共用部分に影響を及ぼすリフォームを予防できる。
- ・ リフォーム要望を長期修繕計画の見直し材料にできる。
- ・ 流通が促進されるため、空室が出にくい。若年世代の流入により管理組合が活性化される。
- ・ 管理組合がリフォーム履歴を管理していること自体がマンションの価値となり、さらなる流通の活性化を生む。

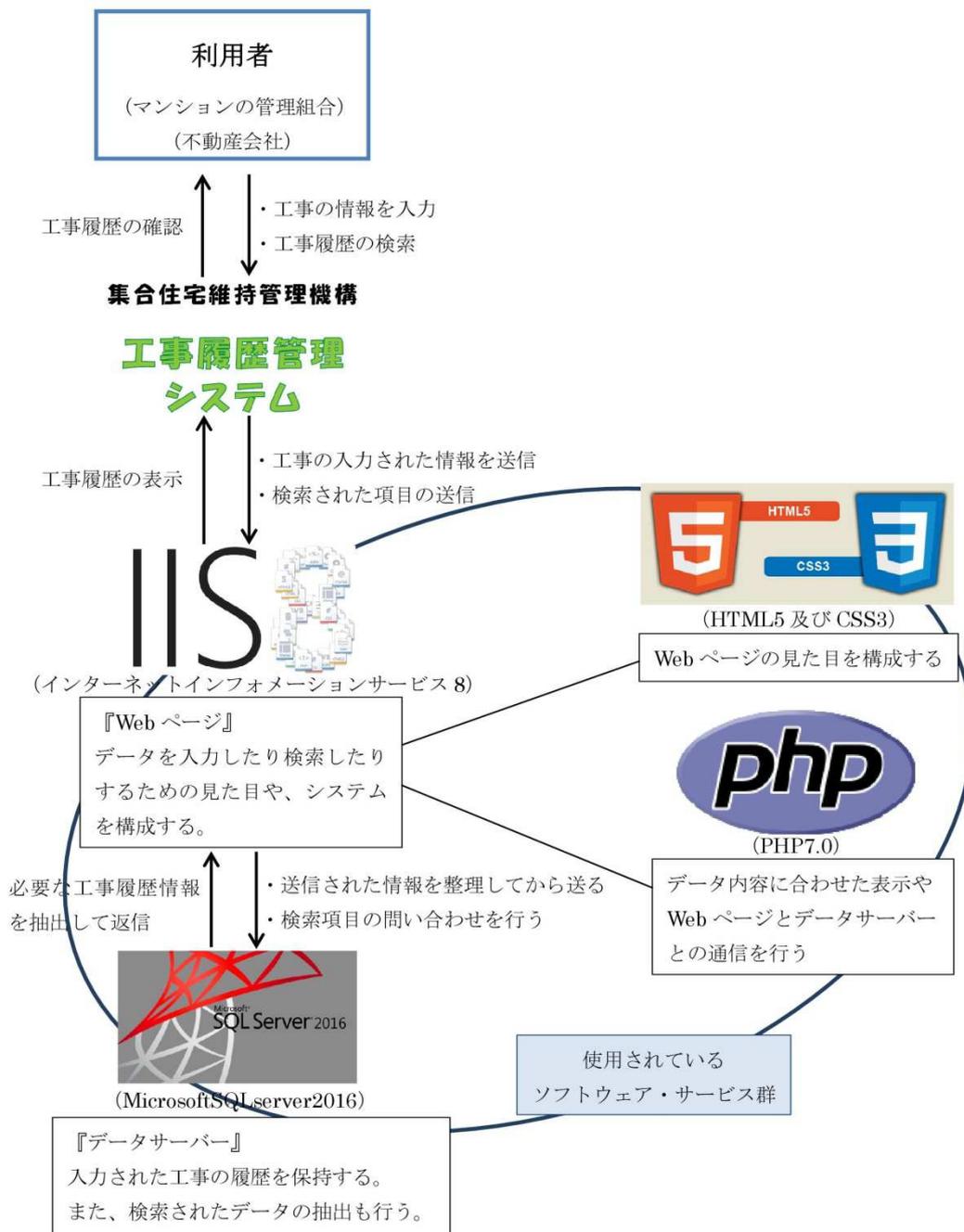
[活用例]

- ・ 売主（区分所有者）が不動産業者にデータを渡す。
- ・ 管理組合が売主の同意を得て不動産業者にデータを渡す、あるいはホームページで公開する。

[整理・運用]

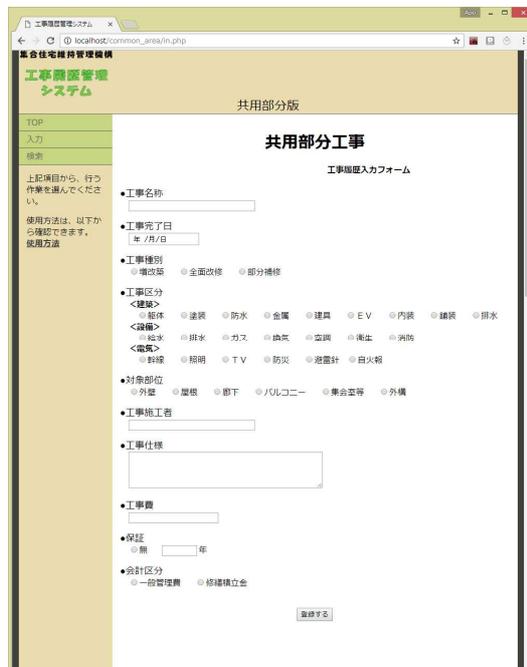
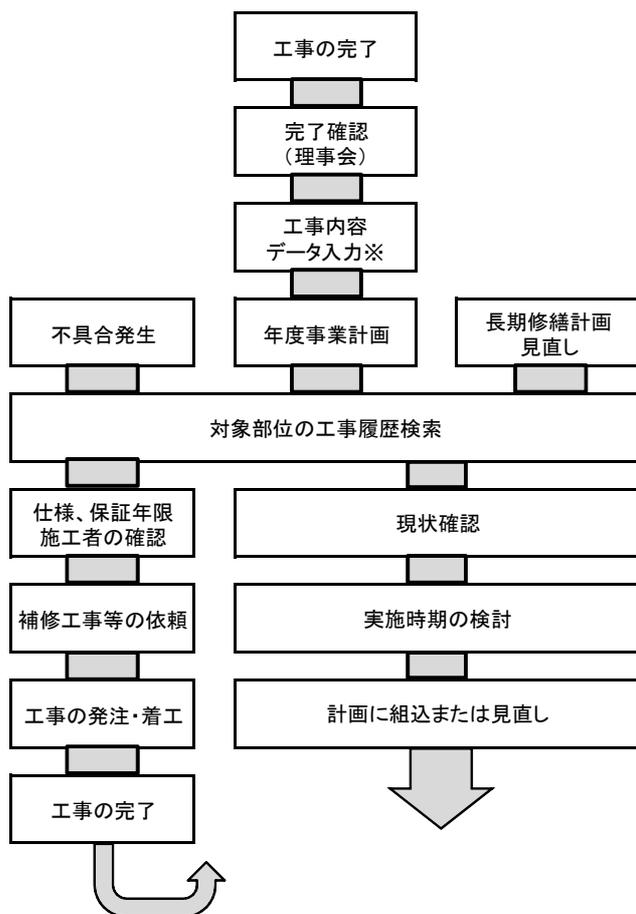
- ・ リフォーム届をもとに、営繕担当理事、あるいは管理会社や顧問の建築専門家が入力し、売主の同意を得て不動産業者からの問い合わせに対応する

〈 修繕履歴管理システムの構造 〉



〈 修繕履歴データ蓄積のフロー 〉

- ◆ 共用部分の修繕履歴データ蓄積フロー
- ・ 管理事務所のパソコンを使用。
- ・ ほとんどの入力はマークシート方式とし、プルダウンメニューから選択しておこなう。



※ 入力データ項目(抜粋)

- ・ 工事完了年月日
- ・ 工事種別 [増改築・全面改修・部分補修]
- ・ 工事区分－建築 [塗装、防水、建具、金属・EV・・・]
機械設備 [(給排水・ガス・空調・衛生・消防・・・)
電気 [幹線・照明・防災・TV・・・]
- ・ 対象部位－屋根、外壁、バルコニー、廊下・・・
- ・ 工事名称
- ・ 工事仕様
- ・ 工事施工者
- ・ 工事費
- ・ 会計区分 [一般管理費・修繕積立金]



