

マンションの価値を長く保つ

ヴィンテージマンションプロジェクトにおけるマンション共用部評価書の取組

(ヴィンテージマンションの定義: 古くても価値のあるマンション)

一般社団法人マンション計画修繕施工協会

(ヴィンテージマンションプロジェクト(VMP)推進協議会事務局)

目次

1. マンション計画修繕施工協会の概要
2. マンションの管理・修繕にかかる課題と取組
 1. 構造・躯体性能
 2. 給排水設備
 3. 適切な維持管理の促進
 4. 制度の更なる普及促進のためのインセンティブのあり方
 5. 事務手続きのあり方
 6. その他
3. ヴィンテージマンションプロジェクト事業概要
4. 長期優良住宅制度への意見

1 マンション計画修繕施工協会の概要

① 設立年月日

平成20年12月15日

② 会員の概要

マンション改修を手掛ける専門工事業者 正会員社152社
(他建材メーカー等の賛助会員58社)

③ 支部

北海道支部・神奈川県支部・中部支部・関西・中四国支部・九州支部

④ 会員社のマンション改修完成工事高

平成29年度概況調査統計結果より

平成28年度 2,722億円

(株)矢野経済研究所「2017年版 マンション管理の市場展望と事業戦略」

平成28年年予測値 6,485億円の約42.0%

2-1 構造・躯体性能

1. 構造・躯体性能の耐久性能に関する正しい知識

**課題: マンションの耐久性能に関する情報不足(財務省令の減価償却期間47年)
税法上の法定耐用年数による減価不動産評価**

取組: 長期優良住宅認定基準(増改築版)の啓蒙方策

1-1. 耐震構造

新耐震基準に合致

2-2. 劣化対策等級

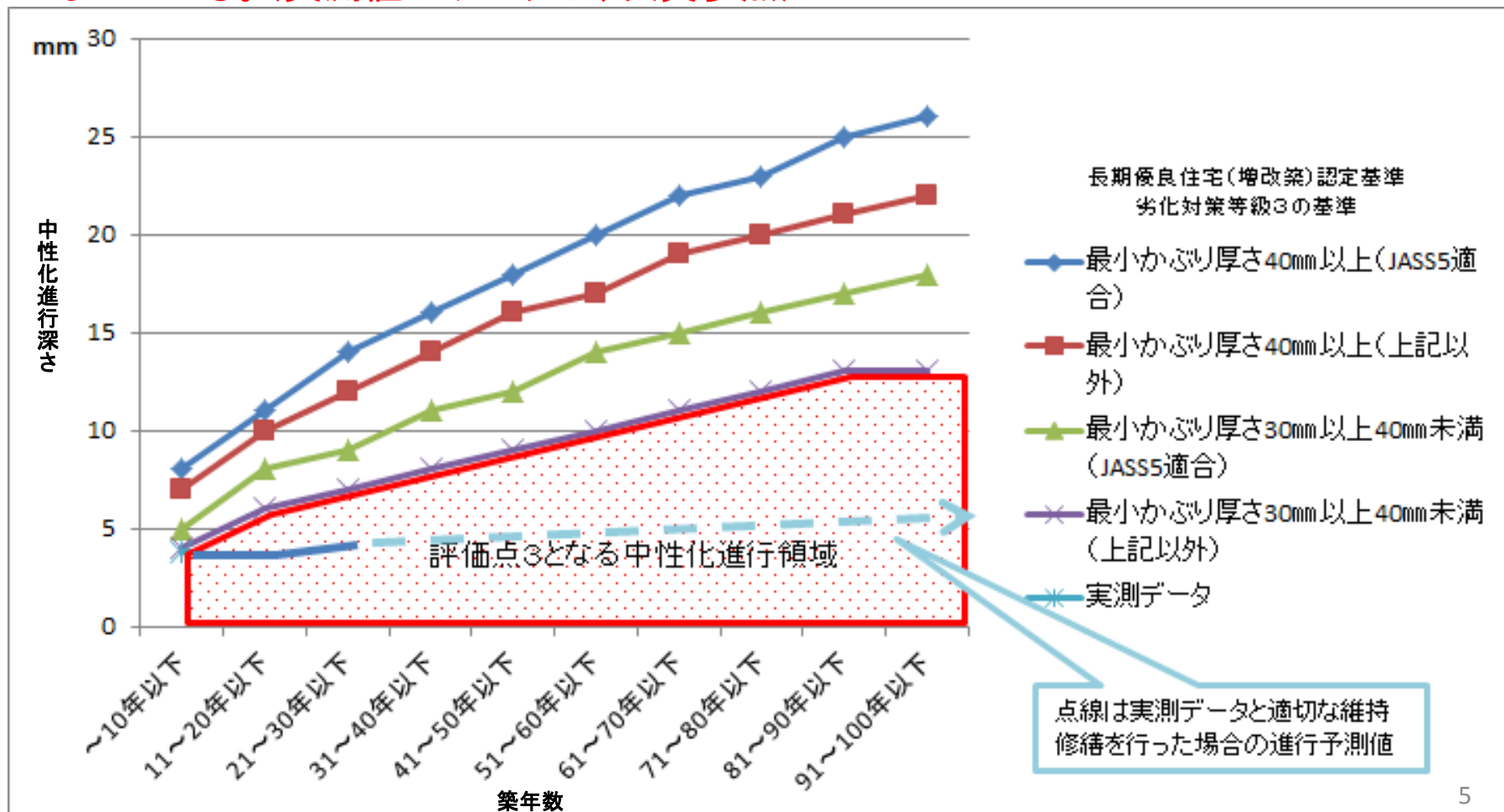
長期優良住宅認定基準(増改築版)に合致

**※長期優良住宅認定基準(増改築版)とは、住宅が限界状態に至るまでの
期間が3世代以上(100年以上)となるための必要な対策**

2-1 構造・躯体性能

【評価点3となる経年数と中性化領域の関係図】

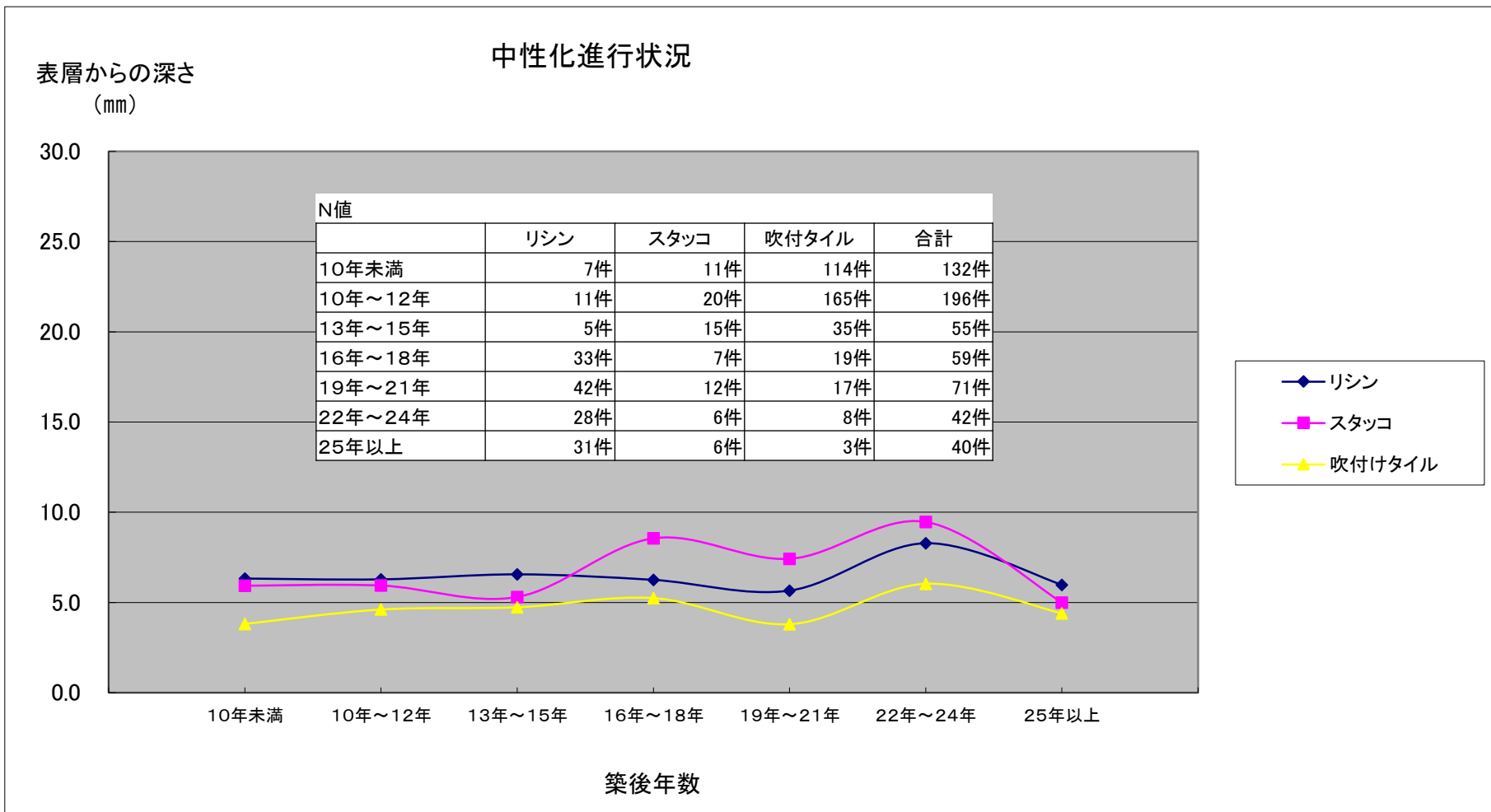
下図は、実際のマンションでの中性化実測結果をプロットしたものである。
適切な維持保全の行われているマンションでは、基準値内で中性化の進行が留まっている。(実測値のデータは、次頁参照)



2-1 構造・躯体性能

既存マンションの中酸化実測データ

【マンション管理業協会・マンション保全診断センターの平成3年～15年マンション中性化測定データ(調査対象595物件)】



2-1 構造・躯体性能

躯体が100年以上継続使用が可能であれば建具、設備、内装、付帯金物は取替可能



新築の躯体が打ち上がった状態



2-1 構造・躯体性能

インフィル部分の改修例



◇1963年竣工物件(工事時点は築48年)
建替えた場合に容積率が減少することから耐震改修を含めた全面リファイニングを実施した事例

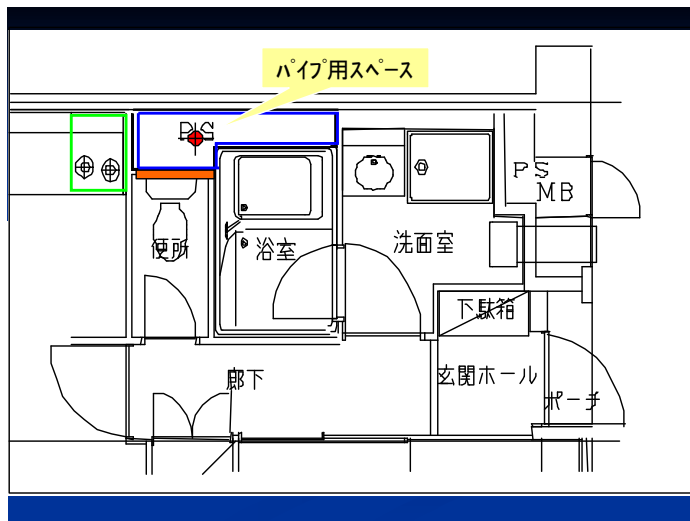


2-2 給排水設備

◇ 排水管改修

課題: 共用立て管が専有部分の中にある例

取組: 長期間使用可能な配管への更新



2-3 適切な維持管理の促進(インスペクションの活用について)

課題: マンション共用部分の調査方法(基準の統一が必要)

- ・既存建物状況調査 → 圧縮強度・鉄筋探査
- ・住宅性能評価 → 目視
- ・長期優良住宅認定基準 → 中性化測定

宅建業法改正による既存建物状況調査

◇ 住戸型調査

- ・外壁、基礎(立ち上がり部分を含。)(住戸型であっても、建物の周囲を回り住棟全体を調査)
- ・屋根(ただし、長期修繕計画を有するものは調査対象外)
- ・共同住宅等の主要な出入口から当該対象住戸に至る経路上及び当該対象住戸から確認できる部分

◇ 住棟型調査(4階以上、500㎡以上)

- ・コンクリート圧縮強度 → 最大の問題点: 基準値以下だった場合
- ・鉄筋探査

2-3 適切な維持管理の促進(インスペクションの活用について)

取組(対策): 調査方法の実態に合った再検討と整理

圧縮強度測定



中性化測定測定



鉄筋探査



2-4制度の更なる普及促進のためのインセンティブのあり方

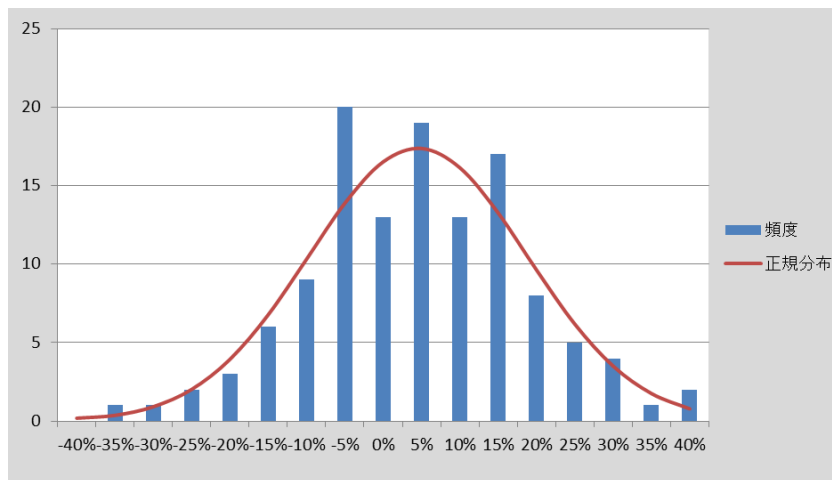
課題：大規模修繕工事が価格査定に反映されない

（現状では、大規模修繕工事前後の価格変化率が市場変化率より下回っている）

大規模修繕工事実施前後における不動産流通価格の実態調査報告書

調査委託：アットホーム株式会社(2017/10/06)

調査① 大規模修繕を実施したマンションにおける価格変化率



【対象データ件数：124棟479戸】

対象年次：2010年から2016年に大規模修繕を実施しており、かつ、修繕実施前後各18ヶ月の間にアットホームの広告媒体で募集履歴が存在する中古マンションデータ。ただし、変化率の値が中央値から極端に乖離しているデータは除外した。

棟数	平均	中央	標準偏差
124	2.0%	2.6%	14.2%

調査② 市場の変化率

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
平米単価	339,906	354,299	343,897	332,514	347,064	362,497	383,454	-
変化率	-	4.2%	-2.9%	-3.3%	4.4%	4.4%	5.8%	3.8% (※推定値)

※2016年の変化率については国土交通省「不動産取引価格情報検索」から取得した東京都、神奈川県から推定。

平均	2.3%
----	-------------

2-4制度の更なる普及促進のためのインセンティブのあり方

取組: 工事内容、性能向上の見える化により評価に反映させる

【指針参考資料1】住宅に関する価格評価手法

< 売買・担保における価格評価手法の現状 >

物件種別		主な評価方法
戸建て (※)	建物 (新築・中古)	原価法
	土地	取引事例比較法
マンション(新築・中古)		取引事例比較法

※戸建て住宅の評価においては、建物部分については原価法、土地部分については取引事例比較法を主に用いた上で、土地・建物を一体とした評価額を導くことが一般的である

■戸建て住宅の場合は、売買時や、担保評価時において、構造毎の建築単価や耐用年数(木造の場合の耐用年数22年等)を設定して原価法を用いることが多い。

■中小宅建業者の場合は、周辺の成約事例や売り出し価格等を個別に蓄積しており、これらを参考に自社で価格を推定している場合や、公示価格、路線価等公的評価を参考に推定していることが多い。

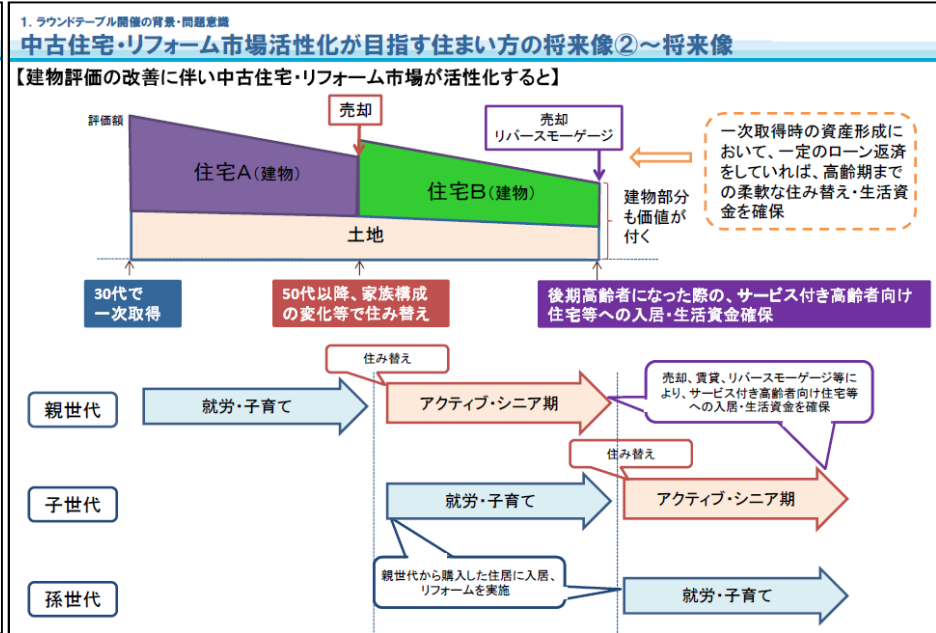
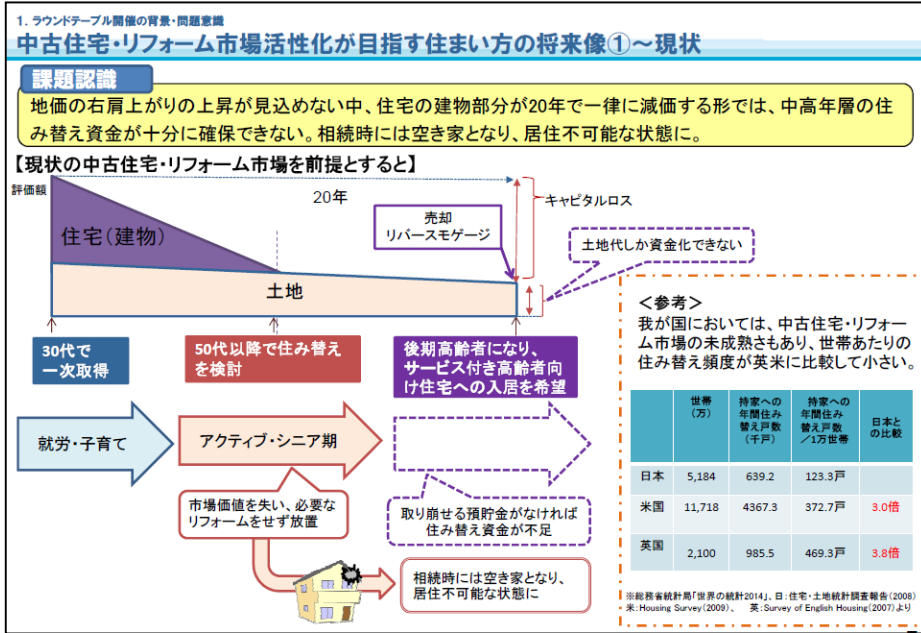
■リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する指標・手法に乏しいため、リフォームによる価値向上を評価しないことが多い。(増築・増床は原価法により評価額を算出する場合もある。)

(以上は中古住宅の流通促進・活用に関する研究会における不動産業者14社、金融5社等に対するヒアリングに基づく)

2. マンションの管理・修繕に係る課題と取組

2-4 制度の更なる普及促進のためのインセンティブのあり方

【国土交通省リバースモーゲージ活用の方向性】



課題：マンションにおけるリバースモーゲージの現状

	対象地域	対象年齢	対象不動産	融資額
A銀行	東京・神奈川・埼玉・千葉	60～80歳	戸建	100万円～5,000万円
B銀行	東京・神奈川・埼玉・千葉・愛知・大阪・京都・兵庫	60歳以上	戸建	1,000万円～2億円
C銀行	東京・神奈川・埼玉・千葉	55歳以上	戸建・マンション	1,000万円～2億円
D銀行	D銀行営業エリア	60～80歳	戸建	100万円～
E銀行	東京・神奈川・埼玉・千葉・大阪	55～80歳	戸建・マンション	500万円～1億円

<担保物件がマンションの場合の条件>

- (1) お客さまの年齢が100歳の時点で、築年数45年以内となる物件
- (2) 専有面積が50㎡以上の物件
- (3) ご自宅の評価額(C銀行所定の方法による評価)が1坪当たり250万円以上かつ総額5,000万円以上となる物件

(都市銀行ではマンションに対する制約が多く見られる)

2-5 事務手続きの合理化

課題: マンション共用部を含めた認定申請手続きの合理化の検討が必要

取組: 修繕履歴や大規模修繕工事時の調査診断結果の活用

【神奈川県の場合の認定申請手数料】

3 認定申請手数料（増改築の場合）

手数料の名称 住宅の区分		① 建築主が直接県に認定申請する場合の長期優良住宅認定申請手数料		② 登録住宅性能評価機関※1による審査を受けた場合の長期優良住宅認定申請手数料	
		1棟当たりの金額	1戸当たりの金額	1棟当たりの金額	1戸当たりの金額
一戸建ての住宅		円 68,000	同左	円 9,100	同左
共同住宅等 (総戸数)	～ 5	160,000	左欄の金額を申請戸数で割った金額(※2)	18,000	左欄の金額を申請戸数で割った金額(※2)
	6 ～ 10	260,000		32,000	
	11 ～ 30	510,000		46,000	
	31 ～ 50	910,000		87,000	
	51 ～ 100	1,600,000		150,000	
	101 ～ 200	2,900,000		250,000	
	201 ～ 300	4,100,000		300,000	
301 ～	5,000,000	320,000			

※1 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関をいいます。

※2 例えば、総戸数10戸の共同住宅の場合、1戸当たりの認定手数料は次のようになります。

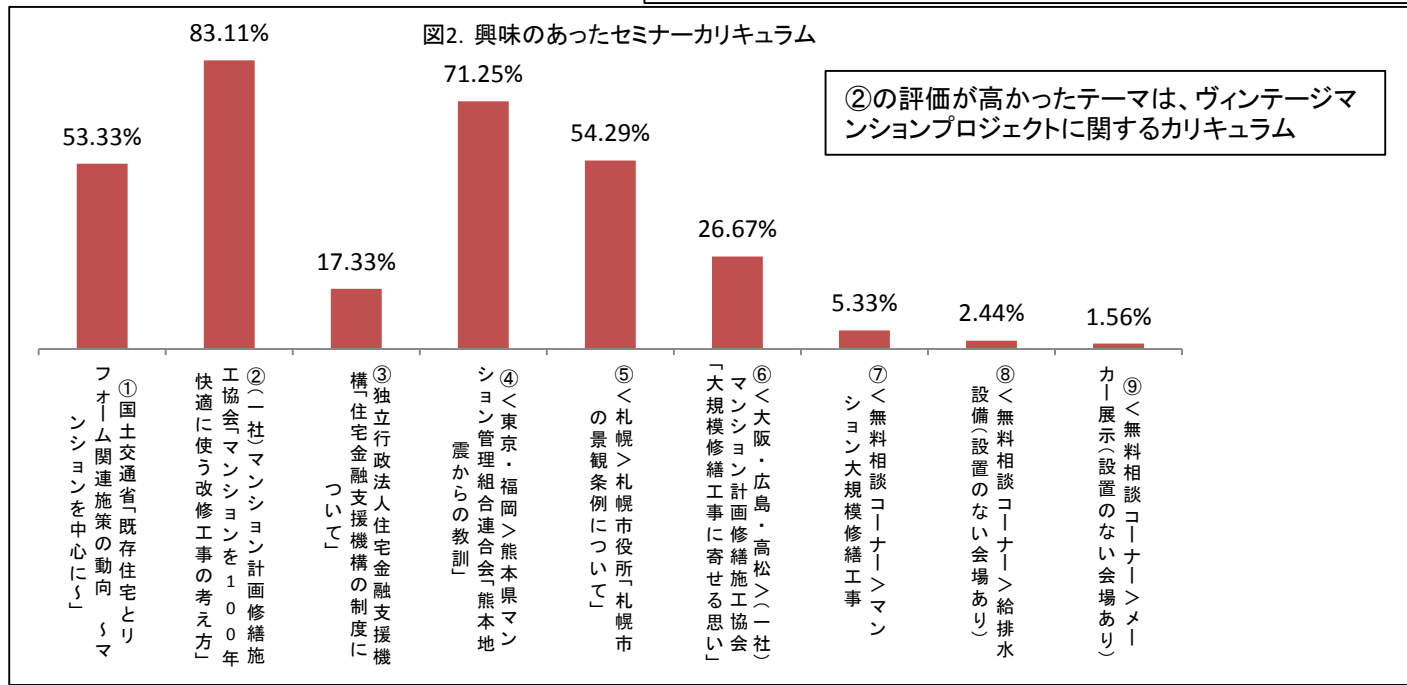
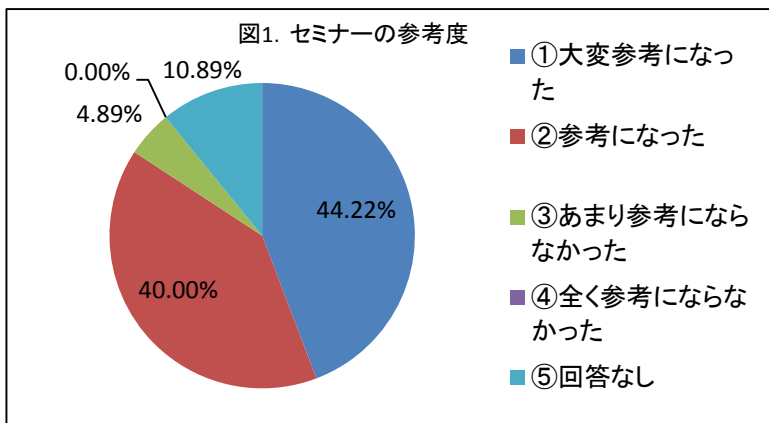
$$\begin{array}{r}
 \text{1棟当たりの金額} \quad \text{認定申請戸数} \quad \text{1戸当たりの認定申請手数料} \\
 (260,000 \text{円}) \quad \div \quad (10 \text{戸}) \quad = \quad \underline{26,000 \text{円}}
 \end{array}$$

2-6 その他

課題：管理組合への情報提供

全国 H28年度 マンション大規模修繕セミナー アンケート集計結果(450名)

マンション居住者向けセミナーでは、情報得る場として協会のセミナーは評価が高く(図1)、また図2の参考になったカリキュラムとして長寿命化に対する関心が高いことがわかっている。



3. ヴィンテージマンションプロジェクト事業概要

協議会設立：平成28年4月

構成メンバー

代表 一般社団法人 マンション計画修繕施工協会
副代表 NPO法人 全国マンション管理組合連合会
副代表 一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会
幹事 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
幹事 一般社団法人 マンションリフォーム技術協会
幹事 NPO法人 リニューアル技術開発協会
幹事 株式会社住宅あんしん保証
幹事 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
幹事 西武信用金庫
幹事 建物診断設計事業協同組合
監査 ハウスプラス住宅保証株式会社

(オブザーバー参加メンバー)

住宅金融支援機構

一般財団法人 不動産適正取引推進機構

一般社団法人 マンション管理業協会

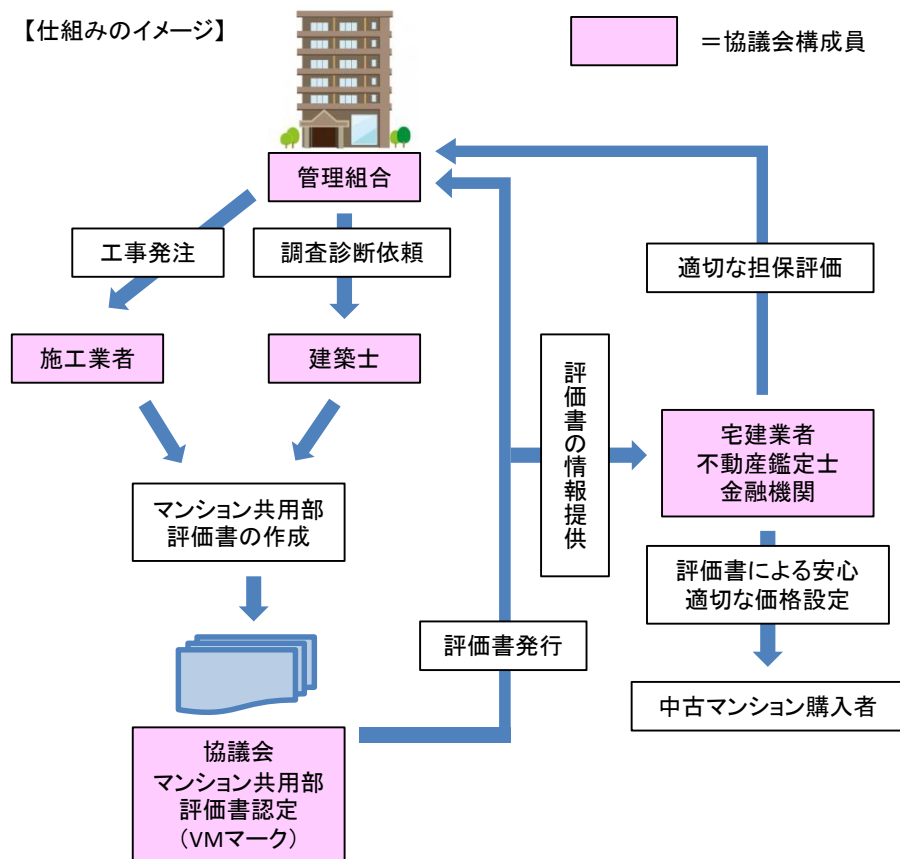
3. ヴィンテージマンションプロジェクト事業概要

中古マンションの売買時に、共用部の適切な評価手法が確立されていないことで購入者が不安を抱えてしまう現状に鑑み、適切な改修工事が行われているマンション共用部分の適切な評価のための評価書及び評価基準を作成し、築年数が古くても優良なグレードを確保している、いわゆるヴィンテージマンションと認定することでそのマンションの価値を高め、活発な流通を促進し、金融面においての評価まで連動させる仕組みを開発した。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

マンション大規模修繕工事の調査診断時や施工後に共用部分の耐久性能、機能性能、居住環境性能を評価書として見える化し、より適切な維持保全、性能向上工事に管理組合が向かえる仕組みと合わせて適切な資産価値評価につながる仕組みを構築した。

【仕組みのイメージ】



2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

マンション共用部分性能全21の評価項目を原則5段階で評価し、重要度でⅠ. 耐久性能、Ⅱ. 機能性能、Ⅲ. 居住環境性能に分類し、A・B・Cのレベリングができる仕組みを開発した。

- A : 一般的なマンションと比較して性能グレードが高い。
- B : 現在の標準的なグレードである。
- C : 一般的なマンションと比較して性能グレードが低い。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

マンション共用部評価の耐久性能Aランクのものについての融資要件の緩和及びマンション管理向けリフォームローンの融資期間延長。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

マンション共用部評価書の点数化によるレベリングと優良と認定されたマンション共用部に「VM(ヴィンテージマンション)マーク」を付与するという仕組みを開発した。この仕組みをヴィンテージマンションセミナー及び協議会ホームページで広く周知する。



築30年以上でAAA
の認定マーク



築30年未満でAAA
の認定マーク

3. ヴィンテージマンションプロジェクト事業概要

【マンション共用部評価書作成例】

認定番号	No. 0000000	作成年月日:西暦 年 月 日																		
マンション名		〇〇〇〇マンション		評価員番号:																
マンション共用部評価書				評価員氏名:																
(※)は長期優良住宅認定基準(増改築版)に該当												ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会 印								
大項目	重要度 (Importance)	中項目	評価項目	小項目	改修前 の経年による 評価点	評価要因	評価平均	改修前 評価判定	改修後の 評価点	未改修部 評価点	直近実 施年	評価変動要因	改修後 評価平均	改修前評価に対する 改修評価ランク						
I. 耐久性	I1	1.構造・躯体性能	1-1.耐震性(※)	耐震構造	1	建築基準法改正で旧基準に	2.00	C	3	-	〇〇〇〇年	1s値0.6へ耐震改修	3.00	A						
			1-2.劣化対策(※)	中性化状況	3	基準値グレード4			3	-	〇〇〇〇年	基準値グレード4								
I. 耐久性評価点合計					4				6											
II. 機能性能	12	2.仕上等機能	2-1.外装仕上げ(塗装)	塗装グレード	3	アクリル樹脂塗料	2.00	C	5	-	〇〇〇〇年	シリコン樹脂塗料	4.18	A						
			2-2.外装仕上げ(タイル)	補修状況	1	浮き10%			5	-	〇〇〇〇年	全面補修								
		3.付帯金物	3-1.手摺	材料・仕様	2	スチール製腐蝕・付根欠損有り			4	-	〇〇〇〇年	アルミ製手摺へ交換								
			3-2.鉄骨階段	材質・仕様	1	スチール製垂鉛めっき			3	-	〇〇〇〇年	高耐久性塗料で塗り替え								
			3-3.玄関扉	材質・仕様	2	プレスドア			4	-	〇〇〇〇年	塩ビ鋼板・断熱タイプへ改修								
			3-4.その他金物	物干金物	1	錆・腐蝕有り			4	-	〇〇〇〇年	ステンレス製へ取り替え								
		4.防水関係	4-1.屋根防水	仕様	2	露出アス破断有り			4	-	〇〇〇〇年	全面改修10年保証有り								
			4-2.ベランダ防水	仕様	2	防水モルタル 下階ベランダ天井面へ漏水有り			5	-	〇〇〇〇年	ウレタン塗膜防水実施5年保証								
			4-3.廊下・外階段防水	仕様	2	防水モルタル 下階ベランダ天井面へ漏水有り			5	-	〇〇〇〇年	塩ビシート防水実施5年保証								
		5.主要設備関係	5-1.給排水設備(※)	給水システム	高置水槽方式	高置水槽方式			1	継ぎ手未処理塩化ビニルライニング鋼管使用	2.00	C			5	-	〇〇〇〇年	直結増圧方式へ改修	4.18	A
					給水配管	1			継ぎ手未処理塩化ビニルライニング鋼管使用	5					-	〇〇〇〇年	ポリエチレン管による更新			
					排水配管	3			垂鉛めっき鋼管使用	5					-	〇〇〇〇年	耐火二層管による更新			
					高置水槽	2			FRP単板、耐震未対応	3					-	〇〇〇〇年	FRP複合板、耐震対応による更新			
					受水層	2			FRP単板、耐震未対応	3					-	〇〇〇〇年	FRP複合板、耐震対応による更新			
					専有部の給水管	1			継ぎ手未処理塩化ビニルライニング鋼管使用	5					-	〇〇〇〇年	全戸ポリエチレン管による更新			
					専有部の排水管	3			垂鉛めっき鋼管使用	5					-	〇〇〇〇年	全戸耐火二層管による更新			
					5-2.電気設備	電灯設備			3	蛍光灯、白熱灯使用					4	-	〇〇〇〇年	LEDに改修済み		
5-3.ガス設備	ガス配管	3	埋設管白ガス管使用	-	3	〇〇〇〇年	ポリエチレン管による更新													
II. 機能性能評価点合計					34			71												
III. 居住環境性能	6.付帯設備	6-1.エレベータ	有無及び機能	2	地震時管制機能等未対応	2.50	C	4	-	〇〇〇〇年	付加機能フル対応	3.88	A							
		6-2.インターネット設備	XDSL FTTH	3	XDSL方式			-	3	〇〇〇〇年	FTTHを各戸まで新設									
		6-3.防犯設備	オートロック・防犯カメラ	3	未対応			4	-	〇〇〇〇年	オートロック・防犯カメラ新設									
	7.付加性能	7-1.防災対応		2	未対応			4	-	〇〇〇〇年	防災グレードBランク									
		7-2.バリアフリー性(※)		1	未対応			3	-	〇〇〇〇年	EV新設、手摺取付、段差解消工事実施済み									
		7-3.サッシ省エネ性		3	気密等級A-2、遮音等級T-2、断熱等級H-2			5	-	〇〇〇〇年	気密等級A-4、遮音等級T-4、断熱等級H-4									
		7-4.断熱等性能(※)		3	省エネ基準なし			4	-	〇〇〇〇年	断熱性等級4Iに適合									
	7-5.その他(デザイン性)		3	新築時デザイン	4			-	〇〇〇〇年	エントランス改修										
	III. 居住環境性能評価点合計							20			31									
	8.その他 (評価対象外)	8-1.衛星放送設備	BS対応	-	未対応			-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	
CS対応			-	未対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
110° BS-CS			-	未対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
CATV			-	未対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
4K・8K対応			-	未対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
8-2.駐車場設備(充足率)		自走式	100%	新築時充足率100%	-	-	-	-	-	100%	-	-	-	-						
	機械式	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
全体総合評価点合計					58			108			改修後の総合評価	AAA								

3. ヴィンテージマンションプロジェクト事業概要

マンション共用部評価書の長期優良住宅認定基準(増改築)対応項目

マンション共用部評価書

マンションにおける長期優良住宅認定基準(増改築)

(※)は長期優良住宅認定基準(増改築版)に該当

大項目	中項目	評価項目
Ⅰ. 耐久性能	1. 構造・躯体性能	1-1. 耐震性(※)
		1-2. 劣化対策(※)
Ⅱ. 機能性能	2. 仕上等機能	2-1. 外装仕上げ(塗装)
		2-2. 外装仕上げ(タイル)
	3. 付帯金物	3-1. 手摺
		3-2. 鉄骨階段
		3-3. 玄関扉
		3-4. その他金物
	4. 防水関係	4-1. 屋根防水
		4-2. ベランダ防水
		4-3. 廊下・外階段防水
		4-4. その他防水
	5. 主要設備関係	5-1. 給排水設備(※)
		5-2. 電気設備
		5-3. ガス設備
Ⅲ. 居住環境性能	6. 付帯設備	6-1. エレベータ
		6-2. インターネット設備
		6-3. 防犯設備
	7. 付加性能	7-1. 防災対応
		7-2. バリアフリー性(※)
		7-3. サッシ省エネ性
		7-4. 断熱等性能(※)
8. その他 (評価対象外)	8-1. 衛星放送設備	
	8-2. 駐車場設備(充足率)	

1. 劣化対策	中性化深さの測定又は水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増していることがわかる場合
2. 耐震性	・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)等級1(既存住宅)の基準に適合
3. 可変性(共同住宅等)	・躯体天井高さ2,650mm以上又は居室天井高さ2,400mm以上
4. 維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準(既存住宅)に適合すること。 ・維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・更新対策(共用排水管)の等級3
5. 高齢者対策等級	・原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3(既存住宅)の基準に適合
6. 省エネルギー対策	・断熱等性能等級4(既存住宅)の基準に適合又は断熱等性能等級3(既存住宅)、一次エネルギー消費量等級4(既存住宅)の基準に適合

3. ヴィンテージマンションプロジェクト事業概要

◇給水配管

給水配管の評価は、既存給水配管の種類、改修後の給水配管の種類により行う。現在マンションで使用された配管種類、期間を考慮し、評価点3を水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(管端防食処理有り)とした。使用配管により、ある程度の劣化状況が推測できるため、評価点4、2を対象とせず、3段階の評価とする。

評価点	評価基準
5	一般配管用ステンレス鋼管、水道用硬質塩化ビニル管、水道用ポリエチレン二層管、水道用ポリブデン管、水道用架橋ポリエチレン管
4	—
3	ライニング更生工事(保証期間内)、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(管端防食処理有り)
2	—
1	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(管端防食処理なし)、鋼管



水道用ポリエチレン二層管



水道用架橋ポリエチレン管



水道用ポリブデン管

3. ヴィンテージマンションプロジェクト事業概要

総合評価

マンション共用部評価書評価結果

ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会 印

マンション名	○○○○○		所在地	○○○○○	
認定番号	No○○○○		認定年月日	○年○月○日	
評価員番号	No○○○○	評価員氏名	○○○○○	評価員所属先	○○○○○

当該マンションの共用部評価結果を以下に報告いたします。

改修後の総合評価	AAA
----------	-----

VM認定 有 無

※築30年以上でかつAAA評価のもの

【各機能・性能の評価点】

大項目	重要度	当該マンションにおける理論上の最高点	改修前の経年による評価点合計	改修前評価判定	改修後と未改修部の評価点合計	改修前評価に対する改修評価ランク
			評価平均		評価平均	
Ⅰ. 耐久性能	I1	8点	4点	C	6点	A
			2.0点		3.0点	
Ⅱ. 機能性能	I2	79点	34点	C	71点	A
			2.0点		4.18点	
Ⅲ. 居住環境性能	I3	40点	20点	C	31点	A
			2.5点		3.88点	

4. 長期優良住宅制度への意見

- ① マンション共用部分に関する棟単位の認定
(長期優良マンション)
- ② 認定を受けるための住宅性能評価と同等の代替手段と有効期限の再検討

(既存住宅の住宅性能表示制度ガイドより)

共用部分の評価結果には有効期限があります

- 管理組合などに、過去に実施した共用部分の評価結果がある場合でも、そのうちの現況検査結果には、現在の評価に活用するうえでの有効期限があります。
 - ▼ 適切な維持管理に関する計画等が認められ、評価申請日が竣工時より10年以内の場合は過去5年以内の評価結果
 - ▼ 適切な維持管理に関する計画等が認められ、評価申請日が竣工時より10年以上経過している場合は過去3年以内の評価結果
 - ▼ 適切な維持管理に関する計画等が認められない場合は過去2年以内の評価結果

- ③ 認定を促進するための評価方法の再検討
- ④ インセンティブ
 - ・税制優遇措置(共用部分の面積不算入等)
 - ・資産評価への反映(既存マンション査定マニュアル等)