「ひと」と「くらし」の未来研究会 Season 3 第4回 議事要旨

- 1. 日時:令和5年2月20日(月)14:00~15:00
- 2. 場所: オンライン
- 3. 出席者(敬称略、五十音順):

<コアアドバイザー>

川人ゆかり 合同会社ミラマール代表社員

後藤大輝 暇と梅爺(株)代表取締役/すみだ向島 EXPO 実行委員会委員長

古田秘馬 プロジェクトデザイナー (株) umari 代表取締役

<ゲストスピーカー>

橋 村 和 徳 (株) VILLAGE INC 代表取締役社長

福田和則 (株) エンジョイワークス代表取締役

<参加団体>

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

公益社団法人全日本不動産協会

<オブザーバー>

一般社団法人マンション管理業協会

公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

省内関係各局各課、各地方整備局建政部建設産業課等

4. 主な議題

- ▶ 第2回の議題であったファイナンスの活用についての振り返り
- ▶ 共感スコアについて
- ▶ マンション管理適正評価制度について
- ▶ ディスカッション

5. 紹介された取組の概要

【共感スコアについて】

- ▶ 事業に関わる社会関係資本をスコアリングする取組。事業をつくり、育てていく各フェーズにおいて、事業に関わる人の「共感」の数値化を行う。
- ▶ 事業への参加=共感が高いものほど、事業の持続性が高いといった相関関係が見られる。
- ▶ 現状では、施設への訪問者数や人流の変化といった運営フェーズ以降のデータについて、収集できているデータが限定的なものとなっている。現在、通信会社や大手企業と連携を進め、データを収集するポイントや収集方法を検討中。
- ▶ 今後は、自治体や地域金融機関を巻き込み、共感スコアを PFS 制度や事業評価の基準の1つとして活用していくことができれば良いと考えている。

【マンション管理適正評価制度について】

- 令和4年4月から始めた制度であり、個々のマンションの管理・組合運営の状態を5つのカテゴリーに分類し、マンション管理業協会の講習を修了した管理業務主任者またはマンション管理士がチェック・評価するもの。各カテゴリーの点数を合計したものを6段階評価(★5から★なし)で表し、インターネットを通じて情報公開を行っている。
- ➤ 5 つのカテゴリーの詳細は、①管理体制、②建築・設備、③管理組合収支、④耐震診断、⑤生活関連であり、評価項目の数や重要度によって配点されている。
- ▶ 当該制度のメリットとしては、①管理組合で行う目標設定や運営がしやすくなること ②1つ1つの課題に取り組み、改善していくことで管理の行き届いた状態を長期的に 維持することができること、③管理状態の最新の情報を発信することで、市場での評 価が期待できること、④適切な管理を維持することで、リセールバリューの向上も見 込めることが挙げられる。
- ▶ 今後の取組として、節電や節水高断熱脱炭素といった省エネルギー対策・マンションの所有者や居住者向けサービス・バリアフリー化対策・コミュニティ形成の取組の評価方法など、社会環境の変化に応じて評価基準の見直しを図っていくことを検討している。

6. 主なご意見等

【共感スコアについて】

- → 共感スコアのように、ある事業がどのぐらい地域に貢献しているのかを客観的なデータとして可視化することはとても良いことだと思う。
- ▶ 共感というスコアリングで可視化・価値づけすることで、対外的に事業のポテンシャルを説明することができるとともに、共創が生まれやすくなり、事業の持続可能性が高まっていくのではないか。
- ➤ 価値がない建物や土地であったとしても、地域の人々が必要と思っている場所であれば、共感を評価軸として資産価値や地域価値を測ることができるようになればいいと思う。
- ▶ 個人に紐付く共感スコアのポイントが可視化されれば面白いと思う。様々な事業に参加してきた人が他地域でチャレンジをする時に、これまでの事業への参加の履歴を活用できれば、より多くの人を巻き込むことができ、良い循環を生むことができるのではないか。

【マンション管理適正評価制度について】

- ▶ 信頼に足る知識を持った第三者が評価したマンションの管理・組合運営の情報が可視 化されていることは、マンションを購入する側や借りる側にとって非常にありがたい と思う。
- ▶ 例えば、あるマンションではトラブルが早期に解決できているといった点や、評価を 上げるために現在取り組んでいる内容など、評価制度の中に今後の可能性が分かるよ うな記載があれば、マンションの価値を高く感じられるのではないかと思う。
- ▶ 評価制度とファイナンスをうまく繋げることができればいいと思う。そうすれば、金融機関があらゆる角度から不動産評価を行うことができる環境が整備されるのではないか。

以上