

マンション・バリューアップ・アワード2023

◆ マンション管理適正評価部門 ◆

【 結果報告 】



Result

管理計画認定制度の認定も取得！

★2つから★5つへの大幅な評価UPを実現！

～いかにして1年後に大幅な評価UPを実現することができたのか！？～



Jワザック両国 管理組合

理事長 片岡 忠朗

2023年度 マンション管理適正評価登録申請結果

Jワザック両国

東京都墨田区両国 2-5-5



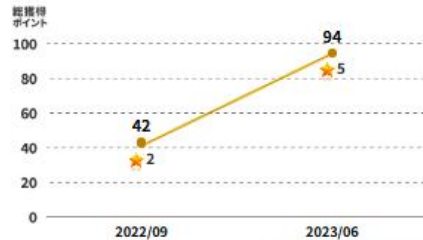
管理評価総獲得ポイント
94 POINT

管理評価主要5項目

1. 管理体制関係	20 / 20
2. 建築・設備関係	20 / 20
3. 管理組合収支関係	34 / 40
4. 耐震診断関係	10 / 10
5. 生活関連	10 / 10

認定 R5.07.11

公開日 2023年06月22日 最終更新日 2023年07月14日



グラフ説明を見る +



東京都墨田区（2号目）
管理計画認定取得

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
建築年次（竣工年月）	2016年12月	
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	

（登録情報公開日：2023年6月22日）

管理評価獲得ポイント

★5（94 POINT）

【管理評価主要5項目】

1. 管理体制関係 : 20 / 20
2. 建築・設備関係 : 20 / 20
3. 管理組合収支関係 : 34 / 40
4. 耐震診断関係 : 20 / 10
5. 生活関連 : 20 / 10



★5 (94 POINT)

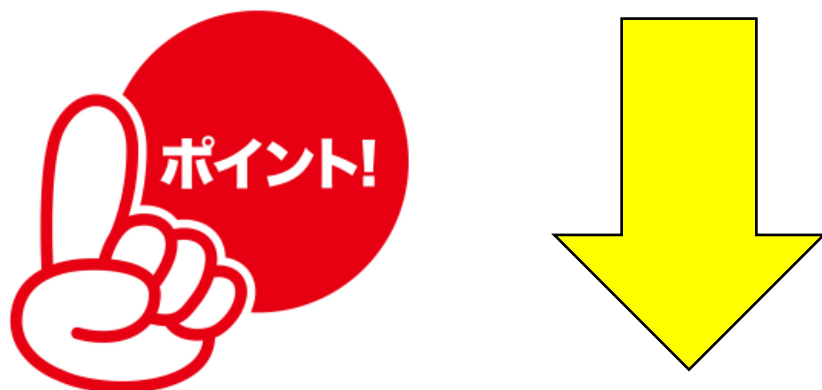


★2 (42 POINT)

52 POINT
UP!!

管理計画認定も取得!

大幅な評価UPと認定取得が実現した最大の要因



修繕積立金改定案の承認に向けて工夫をしたこと！

- ① コスト改善に対する管理組合活動の周知
- ② これまでの管理組合収支改善の実績数字を上程議案書に記載

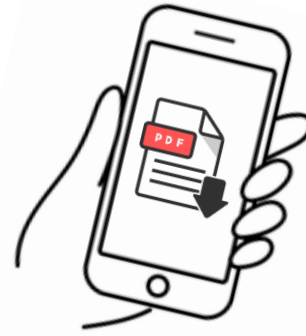
修繕積立金改定案の承認に向けて工夫したこと

- ① コスト改善に対する管理組合活動の周知

修繕積立金改定案の総会承認に向けて理事会で議論を実施①

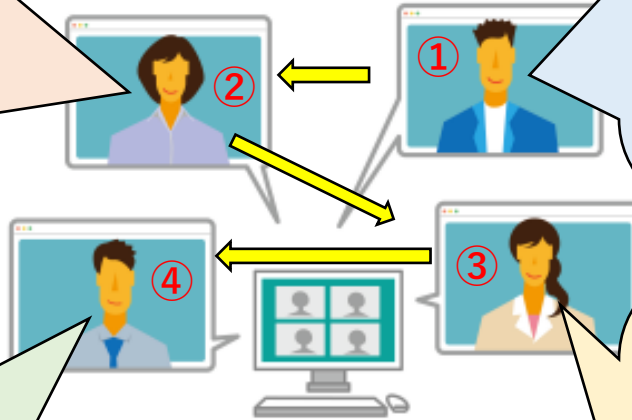
昨年から総会の出席通知や議決権等の提出を電磁的方法でも実施できるようにした結果、提出数の約7割が電磁的方法による提出結果となりました。その結果からも組合員の多くはパソコンやスマホなどを積極的に使用していると想定できるため、ITを活用した取組みでコスト削減できそうですね。

紙の削減はSDGsの取組みにもつながる良いアイデアですね。また、理事会が積極的にコスト改善を意識して活動していることが組合員の方たちにも伝わるのではないのでしょうか。但し、ITの苦手な組合員の方にも配慮する必要はありそうですね。



多くの組合員に修繕積立金の値上げに賛成してもらうためには、理事会が積極的にコスト改善を意識して活動していることを認識してもらう必要があると思います。そのことを認識してもらえれば、より修繕積立金の値上げに対する理解も得られるのではないのでしょうか。

総会の上程議案書はいまだに紙に印刷して各組合員へ配布していますね。上程議案書はページ数も多く印刷には手間とコストがかかります。この上程議案書を電子データで配布できるようにするのはどうでしょうか。もちろん総会の招集通知は紙で配布する必要がありますが。





理事会で議論した結果、総会招集の案内通知は従来通り紙の書面で通知しましたが、コスト削減とSDGsの取組みとして従来まで紙で配布していた総会の上程議案書を原則的にネットから電子データをダウンロードして提供する方法に変更しました。また、希望者には従来通り紙での提供も対応することとしましたが、結果的には紙で要望する方は一人もいませんでした。この取組みにより管理組合が積極的にコスト削減を意識した活動をしていることも組合員の方たちへ周知できたのではないかと思います。

～ 電磁的方法による上程議案書の配布を実施 ～

2023年3月20日

Jワザック両国管理組合員 各位

Jワザック両国管理組合
第6期 理事会

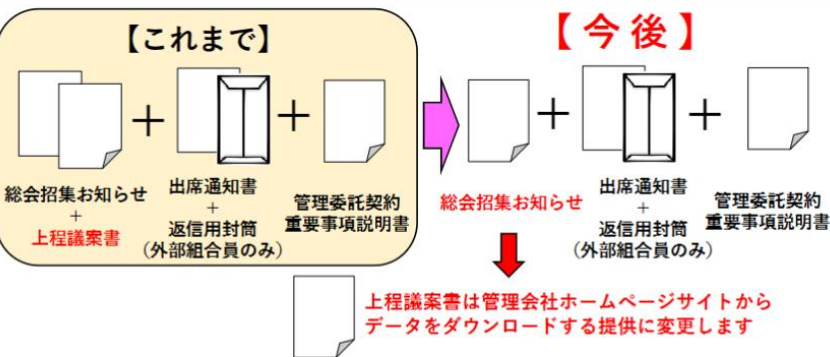
総会上程議案書の配布方法変更及び第7期役員立候補者の募集

平素より管理組合運営業務にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、Jワザック両国管理組合第6期理事会では、より良いマンションにすべく確な管理の実施を目指して日々活動しております。

また、昨今世界中で取り組まれているSDGsなど環境に配慮した取り組みも意識しており、2022年10月28日には当マンション全5区画の駐車場

1. 管理組合総会の上程議案書の配布方法などの変更について



※ 但し、従来通り紙での上程議案書の配布をご希望の組合員の方には、紙での配布を対応致します。(事前の申し出または、総会招集のお知らせを配布した後に下記ご連絡先(日本ハウズイング社)までご連絡いただければ対応致します)

第6期通常総会招集のお知らせ

拝啓 時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

組合員の皆様には、平素よりマンションの管理組合運営業務にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。さてこの度、第6期の合點決算を終了しましたので、管理規約に基づき、管理組合通常総会を開催いたします。

第6期通常総会上程議案(概略)などについて

1) 上程議案(概略)

- ◆第1号議案 第6期事業報告・決算報告、及び管理費会計剰余金処分案承認の件
・上程議案書にて詳細内容をご参照頂き、ご審議下さい。
- ◆第2号議案 管理委託契約締結案承認の件

1. 総会日時 2023年5月28日(日) 14時より
※ 14時より管理委託契約に伴う重要事項説明会を開催し、終了後、総会を開催いたします。

- 2. 総会場所 当マンションエントランス
- 3. 持参品 本総会招集のお知らせ、同封資料、管理規約等
- 4. 上程議案書ダウンロード方法

下述QRコード又はURLにアクセスのうえ、上程議案書をダウンロードして下さい



URL: <https://drive.houseinc.jp/d/1398030120230528>

◆第7号議案 修繕積立金改定案承認の件

・数年前からの管理組合(理事会)の取組みにより30年間試算で約6千5百万円の大規模な管理組合会計の収支改善を実現してきました。しかしながら、これまで徴収していた修繕積立金の金額(約¥75/㎡)は国交省から適切な目安とされている金額(平均¥335/㎡)と比較しても著しく低額であったため、現行の金額のままでは30年間で約1億8千万円の修繕積立金の不足が発生する試算となりました。

つきましては、いよいよ組合員皆様のご協力が不可欠となり、来年2024年3月からの修繕積立金の徴収金額を約¥310/㎡に改定させて頂きたく、上程議案書にて詳細内容をご参照頂き、何卒ご承認のほどよろしくお願い致します。

修繕積立金改定案の承認に向けて工夫したこと

② これまでの管理組合収支改善の実績数字を上程議案書に記載

修繕積立金改定案の総会承認に向けて理事会で議論を実施②

今回の修繕積立金の値上げの適正を組合員の皆様に理解してもらうために国土交通省から適切な修繕積立金の徴収金額の目安と公表されている金額と、今回値上げとなる修繕積立金との金額比較がわかるよう上程議案書に記載する必要がありますね。ただ、それでも4倍以上の値上げには反対する組合員は相当数でくるでしょうね。

これまでの管理活動により管理組合の収支改善を実施してきたと説明しても具体的な数字が示せていなければ説得力が薄いような気がします。実際にどれくらいの金額の収支改善が図れたのかを試算して、その具体的な数字を上程議案書に記載してはどうでしょうか？



過去3年間で理事会が主体となって管理組合活動をしてきた結果、管理費など相当な金額の収支改善が図れてきました。それにも関わらずこれまでの修繕積立金があまりに低額だったことが明確になりました。最終的な手段として修繕積立金の値上げに至ったことを組合員の方たちに理解して頂けるように議案をあげていきたいですね。

確かに具体的な収支改善金額を示せばかなりの説得力がでてくると思います。ここまで改善してくれてもまだ4倍以上の値上げが必要だということに至ったことがわかれば、仕方がないと賛成してくれる組合員の方たちも多くでてくるのではないのでしょうか。



理事会で議論した結果、過去3年間の収支改善活動により長期修繕計画期間と同様の30年間で、どのぐらいの修繕積立金の値上げ低減が図れる予測なのかを試算し、その金額を上程議案書に記載することにしました。

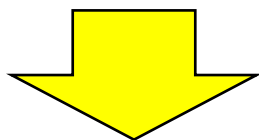
電気代の削減効果は、電気設備会社から提出された削減効果予測の数字を参考にして試算し、駐車場収入は空き区画を外部貸出しした台数と増設した区画分の収入を収入UPとして試算しました。また、収入UPや削減費用だけでなく、改善に伴って支出する費用も同様に30年間分を試算してより正確な数字を算出し、専有部分のm²当たりの面積での低減費用もわかるように記載しました。

上程議案書に記載した管理組合会計収支改善の試算一覧表【概算】（2020年6月以降からの改善内容）

項	項目		年間	10年間試算	30年間試算	30年間試算合計	
1	収支改善項目 (収入UP / 支出削減)	電気代削減費用	照明LED化	¥106,573	¥1,065,730	¥3,197,190	¥80,011,694
			電子ブレーカー導入	¥102,324	¥1,023,240	¥3,069,720	
		駐車場収入UP	駐車場区画増設	¥348,000	¥3,480,000	¥10,440,000	
			外部者貸出し (規約変更)	¥744,000	¥7,440,000	¥22,320,000	
		管理費削減費用 (建物管理会社への委託費用削減)		¥1,347,948	¥13,479,480	¥40,438,440	
		すまいる・債の購入(利子)		¥546,344			
2	改善に伴う支出	LED照明導入費用	¥207,350		¥622,050	¥14,135,050	
		電子ブレーカー導入費用	¥385,000		¥1,155,000		
		駐車場区画増設費用	¥220,000				
		税金/税理士費用	¥404,600	¥4,046,000	¥12,138,000		
収支改善費用(1 - 2)						¥65,876,644	
m ² あたりの修繕積立金値上げ低減費用 (専有部分全体面積: 2,301.51m ²)				30年間	¥28,623		
				1年あたり	¥954		
				1ヶ月あたり	¥80		

① コスト改善に対する管理組合活動の周知

② これまでの管理組合収支改善の実績数字を上程議案書に記載



① ②を実施した結果

◆ 長期修繕計画書及び資金計画案の議案

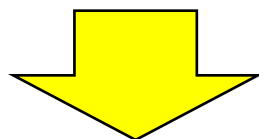
賛成：42個／反対：5個

◆ 修繕積立金改定案の議案

賛成：38個／反対：9個



総会で両議案とも可決承認された！



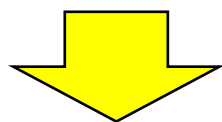
この改善が大幅な評価UPが実現した最大の要因！

考察

【考察①】

◆昨年（2022年度）の評価登録申請は有益だった

- ・ 昨年のマンション管理適正評価の結果は低評価となったが、その結果により改善意識が更に高まり、より良いマンションへ改善することができた。（結果的に1年後の大幅な評価UPにつながった。）
- ・ 昨年にマンション管理適正評価を登録申請して改善に取り組めたことにより2024年4月から東京都墨田区にて開始された管理計画認定制度の認定をスムーズに取得することができた。

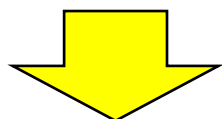


たとえ今が低評価となる可能性があったとしてもマンション管理適正評価制度を活用して現状の管理状態を認識し、組合員全員の管理改善意識を高めることが中長期的なマンションの適切な維持・管理につながる！

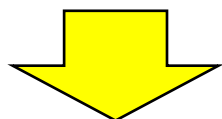
【考察②】

◆適切な管理を維持していくことの大切さを再認識

- ・ 今回の評価で100点満点とならなかった要因は管理費などの長期滞納者がいたこと。外部に居住する組合員が約3分の2となるような当マンションでは残念ながら度々滞納者が発生するため常にチェックすることが大切
- ・ 管理活動しただいでは、高評価を一旦は取得したとしても1年後に管理状態が悪化する可能性も十分に考えられる（結果的に評価が大幅DOWNする）



認定取得後5年間有効となる管理計画認定制度だけではマンションの適切な管理を維持していくためには不十分！



結論

**マンション管理適正評価を毎年登録申請して
管理状態を常にチェックしていくことが重要！**



居住者・組合員の声 (ご意見・ご感想)



現在の管理組合役員の積極的な取り組みによって、評価が上昇することは想定してましたが、このような大幅な上昇は、資産価値が高まったことであり嬉しいことです。

(外部居住の管理組合員)

実際に災害が起きる前にこのマンションに見合った防災マニュアルや災害備蓄品の準備ができて安心しております。(居住者)

客観的なデータが管理組合から提供され、修繕積立金の増額が承認されたことは朗報です。

(外部居住の管理組合員)

修繕積立金が4倍以上の値上げと知って初めは抵抗を感じましたが、長期的な視点で見てメリットがある施策であると理解してからは、承認できてよかったと感じています。

(管理組合員)

大規模な地震や大量の降雨による洪水が懸念されており、防災対策の充実は居住者にとって優先度が高いと思います。

(管理組合員)

各居住者による防災対策とともに、近年、管理組合によってエレベーター内の防災用品や備蓄品等の細かい対応が進んでいるだけでなく、マンションの実態に見合った防災マニュアルが整備されていることは、安心・安全に資する好材料だと思います。

(管理組合員)

修繕積立金が4倍以上の値上げとなることで、転売目的の短期所有者は売却する可能性があります。長期保有者にとっては、マンションの適切な維持・管理をもたらす大きなメリットになり資産価値が高まります。さらに、マンション管理に対する関心・インセンティブも高くなる効果を生み、ある意味での優良な所有者が増加すると思われる。(外部居住の管理組合員)

今後理事会の構成員が変わったとしても、認定を維持できるような仕組みができるとよいと思います。

(管理組合員)

昨年から大幅にアップしたことは改善された証明でもあり、マンション価値を上げる分かりやすい指標になるため、所有者、賃借人の方にとっても、とても誇らしく、喜ばしいことだと思っています。

(管理組合員)

このマンションに見合った防災マニュアルや災害備蓄品の準備ができており、居住者にも分かりやすく提示されているので、安心できました。

(居住者)

修繕積立金の値上げは手痛い出費ですが、マンションの将来を考えると必要な対策であり、比較的築浅の時点で値上げの合意に至れたことは良かったと思います。

(管理組合員)

修繕積立金が4倍以上の値上げと知って初めは驚きましたが、多くの組合員が自己資産を守るために避けて通れない必要なことと認識し、承認されたものだと思っています。今後、長期的にこのマンションが適切に維持・管理されると考えれば非常に良かったと思います。

(管理組合員)

居住者としては大変有難く思っております。

当マンションは外部居住者が多数を占めるため、有事の際に住民がマニュアルに沿った行動をとれるよう継続した意識付けが必要と考えます。

(居住者)

完

The image features the Chinese character '完' (wán) written in a bold, expressive cursive calligraphic style. The character is composed of several thick, black strokes. To the right of the main character, there are several smaller, dark ink splatters and dots, suggesting a dynamic and artistic composition. The entire graphic is set against a plain white background.