

2023年 認定制度・評価制度定例会

月	テーマ
1月	理事会提案の進め方と理事会・総会資料の作成方法
2月	理事会提案の進め方と理事会・総会資料の作成方法
3月	制度の目的・背景・認定制度との相違点・メリットなどの基礎編
4月	等級評価シートの作成実演
5月	マンション長寿命化促進税制について
6月	組合提案資料の説明・長期修繕計画の総会決議の定義について
7月	制度の基礎知識振り返り・認定制度との相違点
8月	ワンストップ申請の概要説明と当社で行う場合の手順
9月	①修繕積立金の平均額の定義 ②固定資産税減免の適用の有無とその簡単な計算方法
10月	両制度の総集編

雛形にとられ過ぎない

評価が低いなら上げればいい

小谷 × 山崎
城東支店 管理3G

2022年4月から始まったマンション管理計画認定制度と管理適正評価制度。

しかし制度のメリットが分かりづらく、また現時点の評価が低いために、管理組合への提案を躊躇ってしまうフロント担当者も多いことだろう。

そこで、今回両制度の登録提案において圧倒的な提案件数を誇る城東支店の2名にインタビューを行った。

果たして彼らはどのような制度を説明し、そして提案しているのか、インフルエンサーの二人に迫っていく。

INTERVIEWEE

城東支店 管理3グループ



小谷 正郎

2012年4月、合併前の三菱地所コミュニティ(株)東京中央支店(当時)に新卒で入社。21年4月に城東支店へ異動。入社から11年間フロント一筋で、築古大型物件からタワー物件など、多種多様な物件を担当。7物件で登録提案を行い、2物件で総会上程が決定、1物件で既に登録完了。

山崎 健太

2017年5月、中途で入社。城南第一支店に配属され、21年4月に城東支店へ異動。2022年度S-1グランプリでは3位入賞を果たしたほか、22年9月に行われた次世代社員ミーティングのメンバーにも選ばれた。5物件で登録提案を行い、1物件で総会上程が決定、1物件で総会承認済み、1物件で既に登録完了。

INTERVIEWER

事業統括部 事業強化推進室 事業強化推進グループ



井原 奨之

2017年4月、新卒で入社。城東支店で4年間フロント業務を経験し、21年4月に事業統括部事業強化推進室へ異動。認定制度・評価制度の知識は社内随一。両制度の社内インフルエンサーとして、評価シートの確認や改善提案書を作成してフロントを支援しているフロント応援団員。

鶴岡 晋弥

2009年1月、合併前の丸紅コミュニティ(株)に中途で入社。現在の千葉第二支店でフロント業務に従事。2017年4月に事業統括部に異動し、合併の業務標準化に携わる。両制度の社内浸透のほか、フロント力強化を中心に業務を行うフロント応援団長。

『評価が低いのなら、上げればいい』



■ 両制度を知ったきつ

かけや印象

小谷 マンション管理新聞でも取り上げられて、遅かれ早かれ管理組合にも認知されていくと思っただので、早い段階で提案した方が得策かと思ってました。

山崎 最初に登録した組合は★5を取得したい意向だったので、それに応えるために制度についてよく勉強して登録にこぎつけました。

井原 お二人とも★5での登録となりましたね。

山崎 防災の項目はハードルが高いので100点とはいきませんでしたが、逆に減点分が防災推進室の提案に繋げるチャンスだと思えますので、さらに改善したいです。

■ 制度内容の理解

小谷 まず制度開始の背景を理解しないといけないと思いました。そこを理解していないと自信をもって提案できませんからね。本制度の説明会でも事業強化推進室にこれでもかかってくら

い質問してしまいました(笑)

鶴岡 確かに小谷さんの質問攻勢にダウン寸前でした(笑)認知度が高くなることで、管理組合も「登録して良かった」と感じていると思いますし、もっと普及していくでしょうね。

山崎 高経年マンションの増加やスラム化といった社会問題に対して国が動いていることは早めに察知していました。国が主導している制度が普及しないはずがないので、組合の機会損失にならないように提案してきましたね。

井原 組合から依頼されて動くのではなく、当社から提案することは意識してましたか？

山崎 勿論です。でないと中々提案は受け入れられませんから。
小谷 スピードを意識して、とにかく後手に回らないことが重要ですね。

鶴岡 ポジティブ感、出まくりですね。(笑)

小谷 これまで規約改定や長期修繕計画の提案をしてこなかったことをネガティブに捉えるフロントも多いと思いますが、「課題が明確になったので、管理会社も協力して対応します」と、

TOPICS! 『管理計画認定制度』とは？

老朽化や管理不全が顕著な高経年マンションが全国的に増加している問題に対して、国および地方公共団体がマンション管理に積極的に関与することにより、適正な維持管理を推進していくことを目的とした国の制度。認定されることで、すまい・る債の利率が上乘せされたり、長寿命化工事が実施された場合に固定資産税が減額されるなどのメリットを享受することができる。

『提案書の雛型にとわられない、シンプルな提案を。』



今回の制度でわかったマイナスポイントをポジティブに捉え、マンションの課題改善のために使ってやるくらいの意識でいいのではないかと。何も提案しない方が間違いなくリスクだと思えます。理事会にはバレないかもしれませんが、ここまで制度が普及してくると総会では多くの組合員が出席し一人くらいは知っているのでバレてしまいます。ならば先手を打つべきですよね。

山崎 実際、規約改正は出来ていない物件が多く、殆どの物件

が★3から始まりますよね。
★5が最高評価の中、★3というのは、当初は良くない評価だと思ってきましたが、協会基準では「管理良好」の評価なので、恐れることはないと考えを改めました。さらに、改善提案資料を併せて持つていくことでランクアップ出来ますし、管理組合にとってプラスになる話だと捉えています。

■理事会提案時のクローキング

鶴岡 当社では約130物件で提案しているうち、登録は12件のみと中々登録までいかない組合が多い印象です。お二人はどうクローキングしてますか？
小谷 「まずは登録してみませんか？」というスタンスで提案してます。登録物件が少ない今の方が注目されますし、後から取り消しもできるので、「将来への投資」、「嫌ならやめればいい」くらいの感覚です。

井原 組合にはどう説明していますか？

小谷 イメージが湧くように、理事会の場で実際に掲載された物件の画面を見せます。いわゆる「映える」画面をみせると、役員さんもやる気になりますよ。他のフロントも絶対、当社管理物件が掲載されている画面を見せた方が良いですよ。文字ばかりの資料よりも断然、説得力がありますから。

山崎 地方公共団体にもありませんが、認定制度は5年更新で登録料が2万5千円程度かかりますが、1年で5千円と考えるとコスパは高いですよ。さらに、すまい・る債の利率アップも考慮すると比較的推しやすいです。

TOPICS! 『管理適正評価制度』とは？

管理状態を数値化し、その情報を公開することにより、管理の適切性が市場で評価されることを目的として創設された、マンション管理業協会による制度。100点満点で点数化し5段階で評価される。登録したマンションの評価は「at home」などの不動産情報サイトなどで公開され、高評価マンションは売却する際にリセールバリューの向上が期待される。

実際に債券の買い直しを検討している組合もあります。評価制度の方は理事会資料にQRコードを載せて、実際に登録された物件を見ていただいています。ポイントを抑えてシンプルに提案している感じですね。

井原 具体的にイメージを持ってもらおうというのが共通してますね。確かに協会のHPではなく、連携している不動産ポータルサイトを見せたほうが「映えそう」ですね。**小谷** 役員さんにはピンとこないことが多と思うので、いかに噛み砕いて説明できるかが重要ですね。

鶴岡 今後さらに普及していく制度だと思います。現状は事業強化推進室でフォローできていますが、どんどん普及していくと各本部、支店、グループに本制度の精通しているインフルエンサーがいる環境が理想です。二人のインフルエンサーがいる城東支店が羨ましいですね。(笑)

■事業強化推進室のサポート体制

井原 当室のサポート体制で感じたことや要望はありますか？

山崎 至れり尽くせりです。説明しなければならぬポイントが絞られてますし、その資料も作っていただけるので、特に不満はないです。

小谷 特に登録作業は分からないことが多いですが、それも手伝っていただけるので、かなりハードルが下がった気がします。

まずは1件登録するのが大事ですね。**井原** なんかこちらの宣伝みたいになってしまってますいませぬ。(笑)

鶴岡 1物件目が確かに大事ですね。かなり濃く理解できますもんね。制度の内容が変わるわけでもないのに、仮に人事異動で他の支店に行っても経験しているのだから強いですよ。2件目、3件目の登録は検討してますか？

山崎 勿論継続して提案してます。やるやらないは組合判断ですが、管理組合にプラスになる話ですし、当社のアピールにも繋がりますからね。

at home

ルピナス三ノ輪の建物情報

所在地 東京都台東区蔵前2丁目
交通 東京メトロ日比谷線/三ノ輪
建物構造・階層 RC・14階建
総戸数 62戸
築年月 2003年11月
施工 スルガコーポレーション

マンション管理評価

管理評価総獲得ポイント 97 point

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	38/40
4. 修繕計画関係	10/10
5. 生活環境	9/10

共有施設 あり
集会室、バイク庫、駐輪場
省エネルギー性能 次世代省エネルギー基準に適合していない
管理委託形態 管理会社委託(全部)
委託管理業者名 三菱地所コミュニティ

登録されたマンションの情報が掲載されている不動産ポータルサイト。言葉で説明するより実際に画面を見ていただくことで、登録するメリットを管理組合役員にも感じていただけそう。

小谷 評価シートで採点してみて点数が低かったとしても、現状が低いなら上げればいいだけですからね。

鶴岡 名言出ましたね!(笑)
「低いなら上げればいい」、頂きました!

■他のフロントへ伝えたいこと

井原 最後に、全国の他のフロントの方へ伝えたいことがあります! したら是非お願いします!

小谷 言われてやるより言われる前にやった方がいいです。登録してみるとそこまで大変ではなかったですし、実際に自分のマンションが登録されているのを見ると役員さんも喜んでいました。

山崎 あまり情報を詰め込みすぎず、シンプルに提案した方がいいです。制度のことを自分自身が理解し、自分の言葉で説明すれば伝わると思いますよ。雛形にとらわれ過ぎる必要はないです。

鶴岡 名言、2発目! 頂きました。「雛形にとらわれ過ぎる必要はない。」お話聞かせていただきありがとうございます。今後も更なるご活躍を期待しています!

MANAGER'S MESSAGE

自身で仕事の範囲を決め過ぎると、発想力や選択肢を狭めてしまいかねませんが、小谷チーフ、山崎主任は限界を決め過ぎず、顧客条件や会社の提供資料に良い意味でこだわらず取り組む姿勢が多く、提案につながっています。相手が受け入れやすい提案にするには手腕が問われますが、日々顧客に向き合い、管理組合の個性を把握しているフロントだからこそ



(左から)小谷チーフ、高橋グループ長、山崎主任

できる方法はあると思います。マニション管理計画認定制度と管理適正評価制度登録に向けて取り組みを進めると、組合運営をより良くするため、の課題が明らかになり、目指すべき方向性ははっきりします。皆さんも敷居を高く考えず、「1件の登録」から始めてみてはいかがでしょう。事業強化推進室が手厚くフォローしてくれますよ。(高橋)

EDITOR'S NOTE

今まで管理規約改定を提案してこなかった、長期修繕計画を総会上程すること自体知らなかった等、ネガティブな要素はどの物件でもあると思います。もしかしたら私が以前担当していた物件の今の担当者も困っているかもしれない。そんな清算しにくい過去の状況の中、積極的な提案は困難と思いがちなところ、お二人の話では、低評価を高評価にランク

アップして喜ばれたなど、清算どころか、ポジティブ要素ばかりで聞いている、とても参考になりました。本制度も2年目に入り、更に本格化し普及速度も上がっていきそうです。提案しないと逆効果のお話も聞きましたので、皆さんもご不明点等あれば事業強化推進室にご連絡ください。井原主任を中心に全力でサポートさせていただきます!(鶴岡)



(左から)鶴岡室長、井原主任

三菱地所コミュニティ公式YouTubeチャンネル じしょこみチャンネル

■ マンション管理適正評価制度の概要とメリットなどをご紹介するだけでなく、混同しやすい管理計画認定制度との相違点なども解説しています。



三菱地所コミュニティのメンバーが各管理組合様へお届けする「じしょこみチャンネル」ですが、マンション管理適正評価制度の普及に寄与するため、制度の仕組み、目的、メリットなどを纏めています。また、管理計画認定制度と開始時期が同じで両制度が混同しないように、比較表を追加して説明しています。じしょこみチャンネルで公開するだけでなく、理事会などでも活用するため以下のような特徴にしています。

① 管理組合様だけでなく、弊社マンション管理担当者にも参考となるよう心掛けた。

② 要点のみの動画なので、管理組合理事会時に役員の皆様と視聴できる構成とした。

※そのうえで、役員の皆様が更なるご興味を示す場合は、次の理事会などで詳細資料にて説明し、現状のマンションの評価、課題があった場合の改善提案、改善後のマンションの評価をご提出しております。

下記の二次元コードを読み取ると動画をご視聴いただけます！ ↓



<https://www.youtube.com/watch?v=zNCfN2wMCGY>