

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 ◆



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！？～



2024年2月28日

Jワザック両国 管理組合

理事長 片岡 忠朗

Jワザック両国の概要

建築主：日本ハウスホールディングス

所在地：東京都墨田区両国

竣工：2016年12月（築8年目）

総戸数：1棟・76戸（住戸のみ）

※ 約3分の2の組合員が外部に居住

委託管理会社：日本ハウズイング（錦糸町支店）

※ 2021年1月～

残念だった2022年度の評価結果

◆ 2022年度 マンション管理適正評価登録申請の結果

(登録情報公開日：2022年9月9日)

管理評価獲得ポイント

★2 (42 POINT)

【管理評価主要5項目】

- 1. 管理体制関係 : 11 / 20
- 2. 建築・設備関係 : 5 / 20
- 3. 管理組合収支関係 : 16 / 40
- 4. 耐震診断関係 : 10 / 10
- 5. 生活関連 : 0 / 10

マンション管理適正評価サイト掲載物件97件中97位(最下位)

※2022年10月30日時点

ガーン



非常に残念な結果となってしまった…

Jワザック両国

東京都墨田区両国2-5-5



管理評価主要5項目



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
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	

洗い出された3つの問題点





① 過去の総会議事録の不備

- ・ 議事録署名人による**署名・捺印がない**ことが発覚



② 長期修繕計画書案などの未承認

- ・ 長期修繕計画書案等の**総会承認が得られていない**ことが発覚



③ 防災対策に対する低い意識

- ・ **防災対策をほとんど講じていなかった**

評価結果をもとに理事会で議論を実施

低評価の原因が明確になり良かったですね。

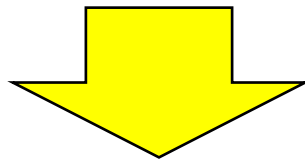
この評価制度で重要なことは現状を認識して改善することですね。



実態に即した状態でなければ高評価であったとしても意味がないと思いました。

問題点が洗い出されて良かったと思います。

残念な評価結果となったが、全く否定的な意見はなかった

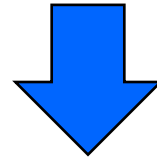


評価UPのためだけではない実態に即した改善をしていく！

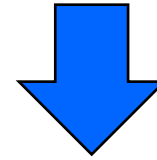
改善への取組み

① 総会議事録不備の改善

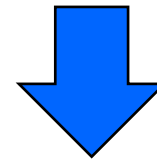
管理会社と協力し、当時の議長等に署名・押印依頼を実施



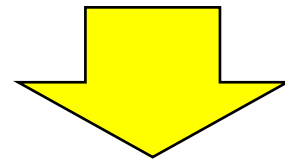
該当の議長でさえ署名・押印を断ってくるようなことも！



議事録への署名・押印の必要性を説明し理解頂く



総会議事録への署名・捺印完了！

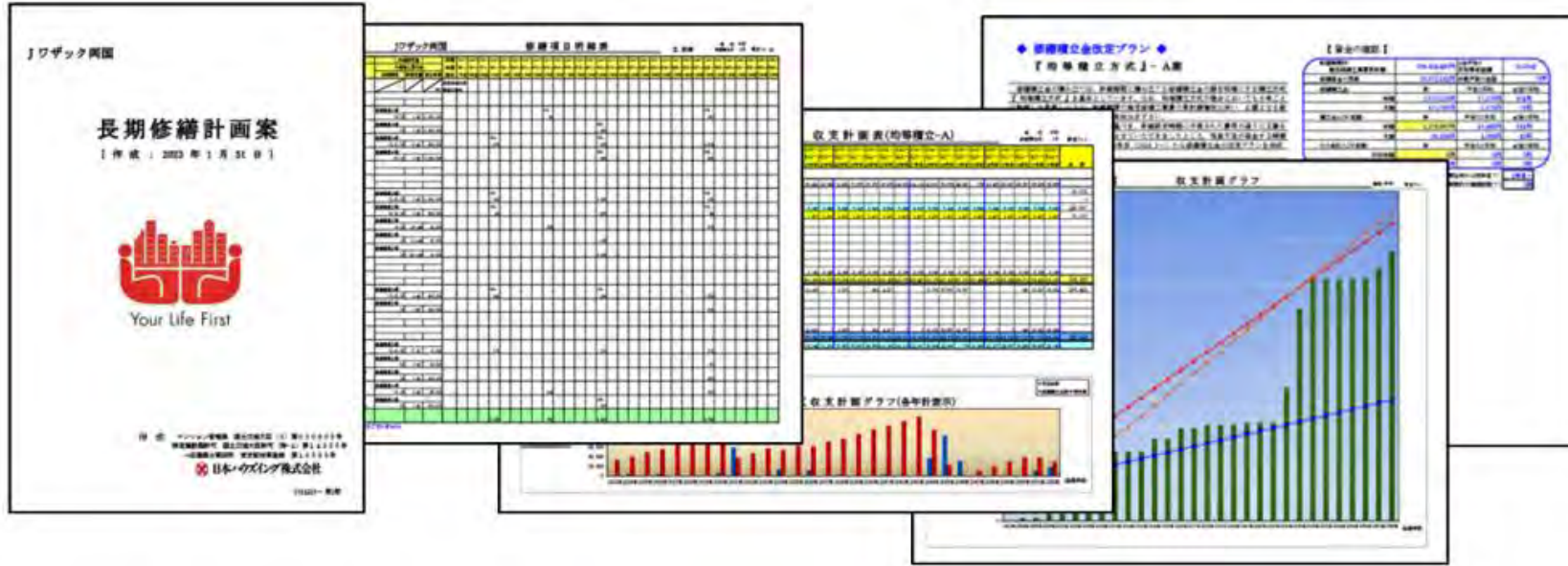


管理体制項目の改善（評価UP）



② 長期修繕計画書及び資金計画案の作成・承認

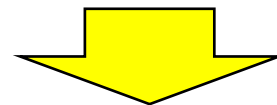
2023年1月に長期修繕計画書及び資金計画案が完成



しかし・・・

修繕積立金を均等積立方式に改定すると
4倍以上の値上げが必要との試算に!?

($¥75 / m^2 \rightarrow ¥310 / m^2$ への改定が必要)



4倍以上の値上げの議案を総会で審議して頂くことに!

【総会の決議結果】

◆長期修繕計画書及び資金計画案

賛成：42個／反対：5個

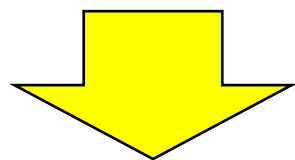


◆修繕積立金改定案

賛成：38個／反対：9個



両議案とも予想以上に反対票が少なく**可決承認**される！



管理組合収支項目の改善（評価UP）

③ 防災対策の改善

防災関連項目の改善を複数実施

Jワザック両国 居住者 各位 2022年7月1日 Jワザック両国 統括防火管理者

消防訓練実施のお知らせ

火災はいつ発生するかわかりません。いざという時のために日頃から備える必要があります。各居住者の皆さま一人ひとりの命を守るためにも下記のとおり消防訓練を実施いたしますので、各居住者さまにて実施をお願いします。

(消防訓練の実施期間)
2022年7月1日～7月31日（1ヶ月間）

(消防訓練の内容)

(1) 各居住者にて個別で実施していただく内容

- 避難経路の確認実施**
消防訓練期間中1回以上、お住まいのフロアから外階段を使用して1階まで下り、避難経路を確認してください（怪我や身体的な理由などで実施が無理な方は除きます）
- 消防訓練の動画視聴**
下記I～IIIまでのQRコードをアクセスして動画を視聴してください
QRアクセスできない方は、下記消防庁HPにアクセスして視聴してください
I. 消火器の使い方 II. 避難のしかた III. 119番通報のしかた
消防庁HP（動画元）：<https://www.tfd.metro.tokyo.lg.jp/learning/contents/mokujji.html>
- 共用廊下など共用部分への私物放置の確認と撤去**
各戸玄関前の廊下など共用部分に私物が放置されていないか確認し、もしも放置されている場合はお部屋に移動するなど撤去してください
- 消防訓練実施済みのチェック**
1階掲示板へ掲示されている消防訓練実施申告表に上記①～③の消防訓練を実施した旨をチェック【O】してください。

(2) 統括防火管理者にて実施する内容

- 避難経路の安全と消防器具の点検・確認**
※ 共用廊下などへ私物と思われる物が放置されていた場合には、理事会とも連携し、各居住者さまへ個別に改善していただくよう別途案内させていただきます
- 消防署への避難訓練実施の報告**

Jワザック両国 防災マニュアル

2023年1月作成 (Ver.1)
Jワザック両国管理組合

Jワザック両国 居住者 各位 2023年2月吉日 Jワザック両国 管理組組合 理事会

災害備蓄品について

Jワザック両国管理組合 災害備蓄品リスト（2023年2月2日時点）

項	備蓄品	備蓄数量	配布予定数	余剰数	消費期限	備考
1	水	228本	3本/戸	0本	2025年9月	
2	乾パン	480食	6食/戸	24食	2025年5月	
3	非常用トイレ	1,570回分	20回分/戸	50回分	基本的に無期限	凝固剤、消臭袋、密便袋のセット

災害備蓄品配布に関する情報

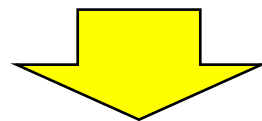
配布時期：① 大規模な災害が発生し、Jワザック両国の対策本部が組織されて災害備蓄品を配布すべきと判断された時
② 災害備蓄品の消費期限が迫ってきた時

配布対象：Jワザック両国にお住まいの居住者（管理組合員/賃貸での居住者）

配布方法：住戸ごとに均等に配布（お住まいの人の人数ではありません）
※ 災害備蓄品の余剰分が出た場合には状況を判断の上、配布します

注意事項：災害備蓄品配布時には居住者の確認を行います。入居届が未提出の方は配布できない可能性もできます。現在入居届が未提出の方、提出の有無が不明な方（特に賃貸でお住まいの方）は下記宛てまでご連絡下さい。

(問合せ先)
日本ハウズイング
TEL: 03-5450-1111 (平日9:00～17:00)



生活関連項目の改善（評価UP）

改善実施後の2023年度

マンションの管理を評価・認定
する2つの制度への申請を実施

■ マンション管理適正評価制度の更新登録申請



マンション管理適正評価の更新登録申請を実施

■ マンション管理計画認定制度の認定申請



2023年4月1日から東京都墨田区でも開始された管理計画認定制度への認可申請実施

申請結果

Jワザック両国

東京都墨田区両国 2-5-5



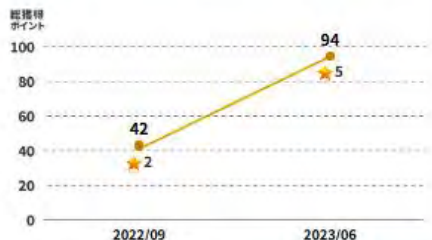
管理評価総獲得ポイント
94 POINT

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)

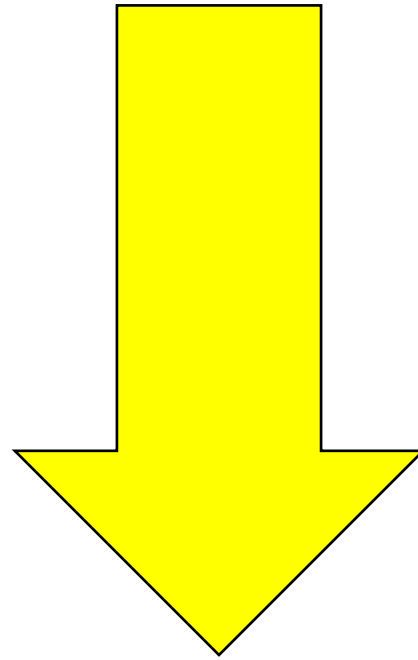


★2 (42 POINT)

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



修繕積立金改定案承認に向けた2つの工夫

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

理事会でコスト削減の議論を実施

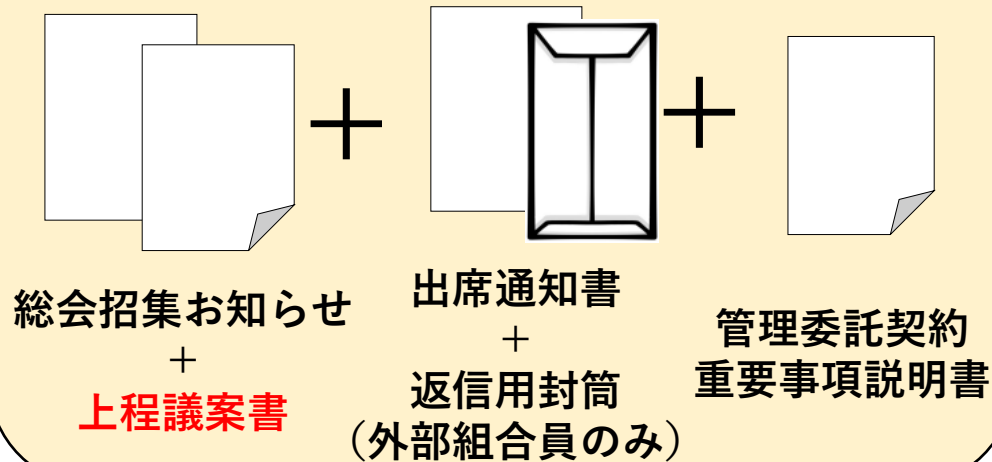


総会の上程議案書は原則的に**電子データ**で提供して希望者のみ紙での配布としました。

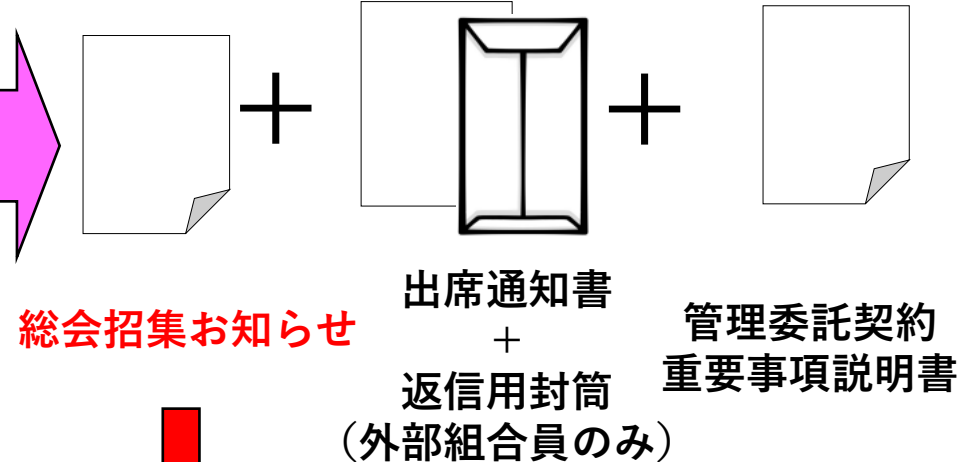
そしてこのことによりコスト削減への取組みが改めて組合員へも伝わったのではないかと考えています。

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

【これまで】



【今後】



上程議案書は管理会社ホームページサイトからデータをダウンロードする提供に変更します

※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）

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

理事会で収支改善実績の議論を実施



過去の改善によって今後**30年間**でどれくらいの費用が改善できたのかを試算することになりました。

また、**収入UP**や**削減費用**だけでなく、改善に伴って発生する**支出も試算**して**m²当たり**での修繕積立金の値上げ低減費用も記載することになりました。

実際に議案書に記載した収支改善【概算】の一覧表（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	照明LED化	¥106,573	¥1,065,730	¥3,197,190	¥80,011,694
			電子ブレーカー	¥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		¥404,600	¥40,46,000		¥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	

これらの工夫をした結果

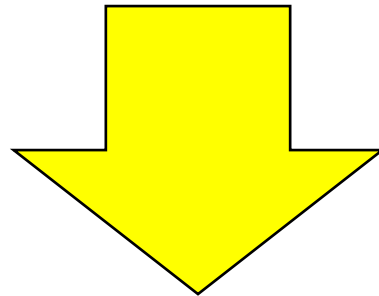
◆ 長期修繕計画書及び資金計画案の議案承認



◆ 修繕積立金改定案の議案承認



総会で両議案とも可決承認された！



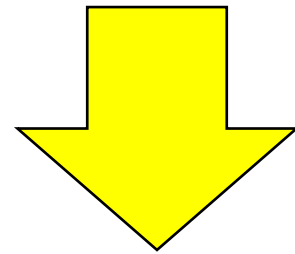
この改善が大幅な評価UPが実現した最大の要因！

考察



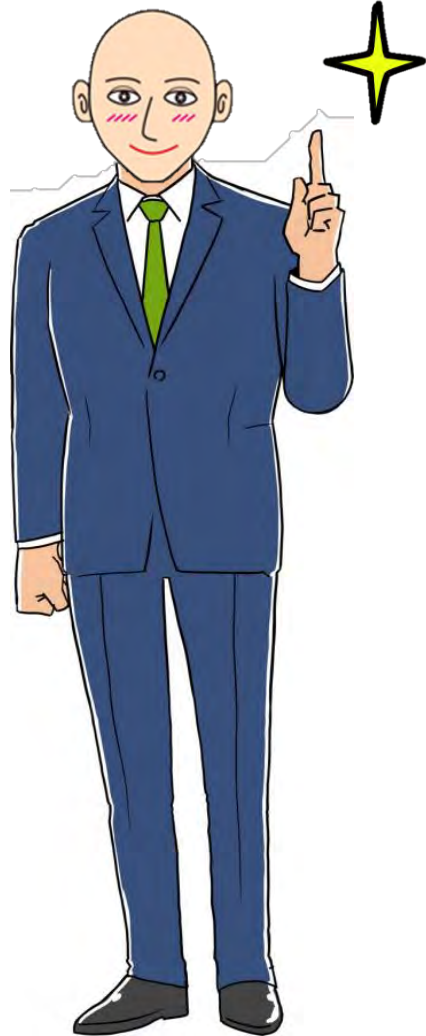
たとえ今が低評価となる可能性があったとしても評価制度を活用して今の管理状態を把握し、改善していくことが適切な維持・管理につながる！

管理次第では1年で管理状態が悪化する可能性もあり、管理計画認定制度だけでは適切な管理を維持していくためには不十分！



マンション管理適正評価制度を毎年活用して管理状態を常にチェックしていくことが重要！

改善の始まりは問題発見から！



*J*WAZAC 両国

完