

提案名	マンション管理組合生涯支援システム	部門	維持管理・流通等のシステムの整備
提案者	株式会社明豊エンタープライズ		
概要	東京都・神奈川県を中心に展開する分譲事業者による共同住宅の管理組合のサポートプログラムに関する提案。		

■概 評

共同住宅の維持管理を行う上で管理組合の支援は重要であり、その部分をサポートしていく取組みとして評価した。

■提案の基本的考え方

(1) マンションの長寿命化を図るためには適切な維持管理を行うことが必要ですが、実際の運営は管理会社任せになりがちで必ずしも管理組合の利益が最優先されているわけではないのが現状といえます。さらに購入者の意識も住み替えを前提としたものから、永住を前提としたものによって変わってきており、終の棲家として良質なコミュニティ形成が管理組合に求められています。しかしながら積極的に組合活動に取り組む組合員は少なく、管理組合役員の成り手不足の問題も指摘されております。それらの問題解決の為に管理組合支援として次の3点からなる「マンション管理組合生涯支援システム」を提案いたしました。

- ① マンションの維持管理支援機能
- ② コミュニティ形成の支援機能
- ③ 住み替え支援制度の装備（円滑な中古流通促進策）

(2) 提案のポイントは、契約時に分譲事業者が管理組合のアドバイザーとして機能していく旨を購入者に対して説明し、管理組合の活動を生涯支援していくシステムを装備したマンションを供給することにあります。すなわち分譲事業者が管理組合（購入者）の支援を通して長寿命で高い資産価値を維持したマンションを実現していく仕組みを提供するものです。

■提案内容

(1) マンションの維持管理支援機能

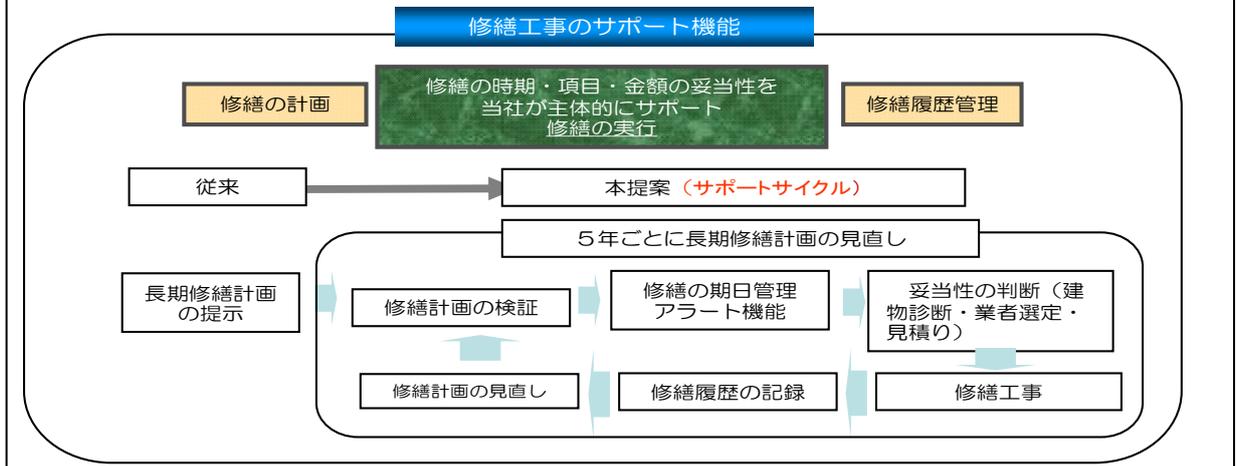
住宅履歴書として「点検・補修・交換等」の入力、閲覧、検索ができます。主に、居住者および管理組合が利用することになりますが、パソコン知識の有無に係わりなく操作できることに重点を置いたシステムにします。さらに、長期修繕計画に基づいた修繕工事のサポート機能を持つことが最大の特徴です。

- ① システム化（実施された修繕工事は、修繕履歴として記録される）
 - a. 長期修繕の計画と実施の差異がわかるインターフェースを構築
 - b. 修繕時期が近づくと、管理組合（理事会）、居住者、管理会社にアラートを送信
 - c. 修繕内容（項目・金額）の予算実績管理と修繕積立金収支等の結果出力（入力、閲覧）

② 契約時に分譲事業者が長期修繕計画書を購入者に提示（原則5年毎の見直し）

③ 修繕工事のサポート機能(当社のケース；5年毎のサイクル)

修繕計画の検証 → 建物診断、診断後の業者選定（見積り）、修繕項目、金額、時期等の妥当性を検証 → 修繕工事を実施 → 修繕履歴の記録 → 修繕計画の見直し



(2) コミュニティー形成の支援機能

- ① インターネット・サービス・プロバイダーと連携してマンション専用ホームページから住宅履歴書にリンクさせるとともに「テーマ別掲示板」、「お知らせ機能（分譲事業者、組合、管理会社）」、「アンケート収集機能」、「地域のコミュニティー情報」などコミュニティー形成を支援する様々なコンテンツを装備します。
- ② コミュニティー支援プログラムの提供（当社のケース）
 - a. 契約からマンション専用ホームページを開設し「工事進捗レポート」等を提供し、入居後には購入者懇親会を実施して入居者相互のコミュニティー形成のきっかけ作りを行います。
 - b. 入居後1年間は、当社が主体となってコミュニティー支援プログラムを作成して管理組合活動を支援します。2年目以降は、その主体を管理組合に移行していきます。

(3) 住み替え支援制度

- ① エビデンスレポートの提供
本システムの住宅履歴項目・コミュニティー支援項目・光熱費使用実績の中から売却時および賃貸時の資産価値の証明としてエビデンスレポートを出力。これまでに取り組んできた維持管理の実績や資産価値、エネルギー性能の証明書として提供、活用します。具体的には、専有部分・共用部分の修繕履歴、マンションの管理状況や修繕積立金の状況、コミュニティー活動の状況、光熱費の使用実績（エネルギー性能の開示）、近隣売買・賃貸事例等を一覧に記載し図面図書などを添付するものです。
- ② 売買、賃貸時のフルサポート
 - a. 売却時の瑕疵担保責任を売主に代わって保証
 - b. 賃貸時のサブリース
 - c. 住宅に関するコンサルティング など

■提案者からのコメント

- (1) 本モデル事業は、弊社が永年掲げてきた経営理念（一生のお付き合い-Partner for Life-）を実現するビジネスモデルでもあります。また、外断熱工法（ハード面）のメリットを有効に機能させ、購入者の資産を守っていくためには、建物を供給する分譲事業者こそが管理組合の支援をしていく責務があるとの考えから行うものです。

本システムは、単に、住宅履歴書としての専有・共用部分の入力、閲覧、検索、出力ができるだけでなく、建物の長寿命化において必要であると考えられる機能を装備したシステム（仕組み）としたことが特徴であります。「いいものをつくって、購入者と一緒になってきちんと手入れをして、購入者が長く大切に使う」ための支援を実施していくことが、高い資産性を維持したマンションすなわち超長期住宅を実現していくことであると確信しております。

- (2) 提案内容は、弊社ならびにインターネット・サービス・プロバイダーのホームページなど様々な媒体を通じて広く公開するとともに、希望する分譲事業者、管理会社等には積極的に公開・提供していきます。また、広く一般にも、情報の公開・提供の場として、東京都目黒区にある普及施設「シェルゼパビリオン」を活用していきます。

さらに、本システムの利用者である管理組合や購入者、あるいは希望する事業者に対しては、定期的にセミナー、研修会等を開催し、その普及・定着を図ってまいります。

本提案の図解

