

ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会

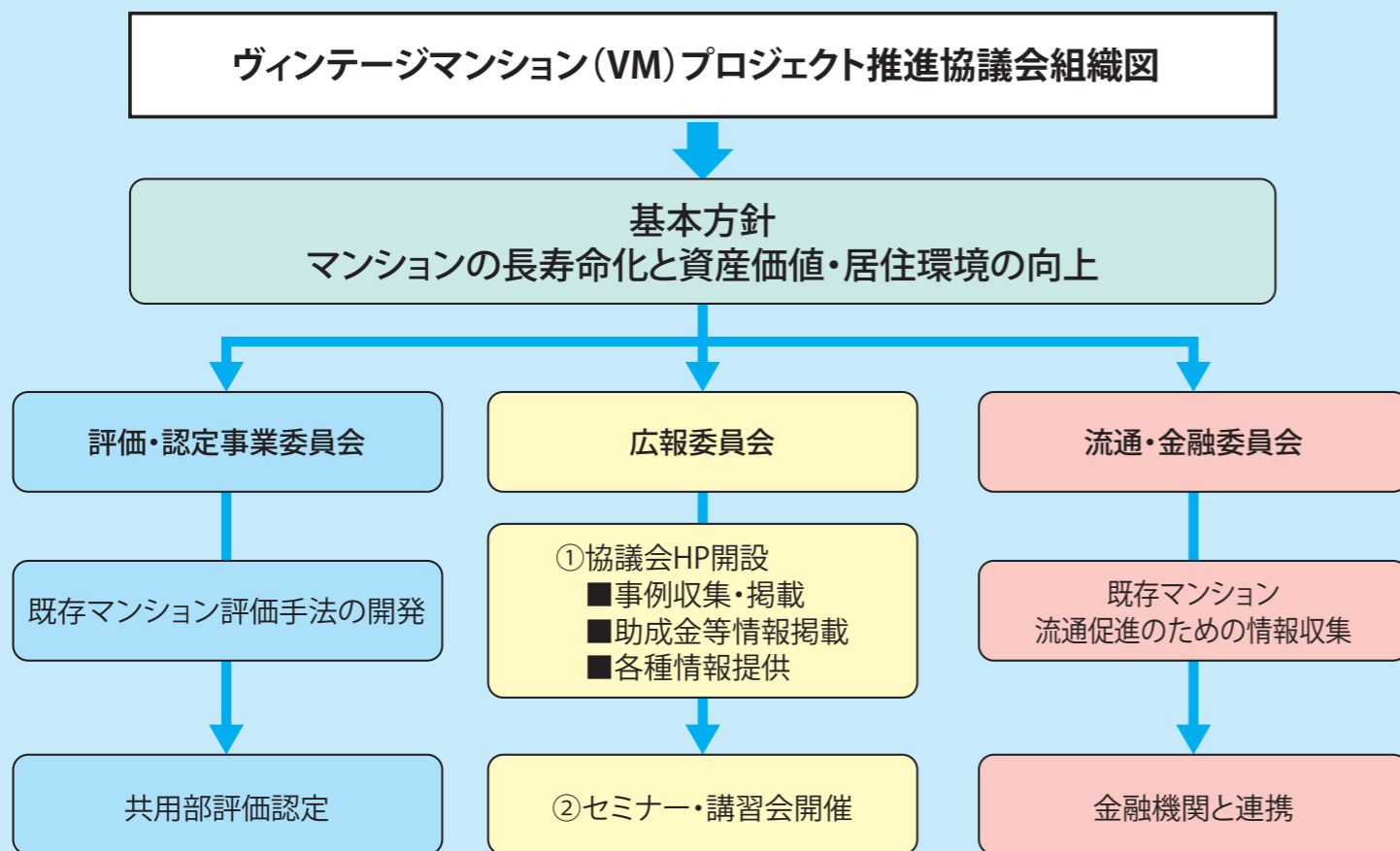
ヴィンテージマンションの定義:古くても価値のあるマンション

本会は、既存マンションストックの資産価値向上に資する維持管理、コミュニティ形成、大規模修繕工事及びリフォームを行っているマンションにおける適切な建物評価のあり方やその検証作業、実例報告などを関係団体の連携のもとに調査・研究を行い、関係各所に提言、支援、情報発信することを目的として設立したマンション関係団体等で構成する協議会です。

【ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会構成メンバー】

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 代表 一般社団法人 マンション計画修繕施工協会 | 幹事 西武信用金庫 |
| 副代表 NPO法人 全国マンション管理組合連合会 | 幹事 建物診断設計事業協同組合 |
| 幹事 一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 | 監査 ハウスプラス住宅保証株式会社 |
| 幹事 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 | (オブザーバー参加メンバー) |
| 幹事 一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 | 住宅金融支援機構 |
| 幹事 NPO法人 リニューアル技術開発協会 | 一般財団法人 不動産適正取引推進機構 |
| 幹事 株式会社住宅あんしん保証 | 一般社団法人 マンション管理業協会 |
| 幹事 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 | |

ヴィンテージマンション(VM)プロジェクト推進協議会組織図



ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会

事務局:東京都港区西新橋2-18-2 新橋NKKビル2階
(一社)マンション計画修繕施工協会内
TEL:03-6402-3799 Email: info@vmp.email
URL: http://vmp.jp.net



大規模修繕工事を行う 管理組合の皆様へ! マンション共用部評価書を 取得しませんか!

■マンション共用部評価書とは

日本では、適切なマンションの維持保全を行っていても、それが資産価値に直結していないのが現状です。このマンション共用部評価書は、マンション・不動産・金融の関係団体で構成するヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会が、国土交通省の適切な建物評価の仕組みを作るための補助事業である、「住宅ストック維持・向上促進事業」の採択を受け、マンション共用部を評価するための仕組みと基準をまとめ上げたものです。

■マンション共用部評価書の活用

この評価書は、適切な維持保全を適切に評価するための資料であり、以下の用途にご活用下さい。

- マンション共用部工事のわかりやすい履歴管理
- 宅建業法改正(H30.4.1施行)に伴う重要事項説明(建物の維持修繕実施状況)要因資料
- 金融機関融資・不動産担保評価のための参考資料
- 売買時の既存マンション購入者の見えない不具合の不安解消のための参考資料



また、新築後30年以上のマンションで、なお高評価(AAA)の物件にはVM認定マークを協議会から発行いたします。新築後30年未満の場合で高評価(AAA)の物件についてはAAAのシルバーマークを発行します。

■マンション共用部評価書の取得方法について

当協議会参加団体の会員が設計・施工する物件については、設計・工事を発注する段階で「マンション共用部評価書の作成」を依頼して下さい。その際に管理組合がお持ちの過去の修繕履歴資料などをご提供をお願いします。

工事完了後に竣工図書の1つとして提供いたします。

この段階では、マンションの修繕履歴資料となりますが、当協議会の審査・認定を受けることにより、協議会認定資料としてご利用いただくことができます。

協議会ホームページ(<http://vmp.jp.net>)より認定依頼書をダウンロードし、お申し込み下さい。当協議会認定評価員が作成されたマンション共用部評価書を現地確認の上、認定審査を行い、当協議会認定評価書として発行いたします。評価認定手数料は以下となります。

- ◇審査手数料: 100戸まで10万円(税別) / 1物件・1タイプ毎+実費交通費
- 100戸以上1,000円(税別) / 戸当たり加算(301戸以上割引有り)

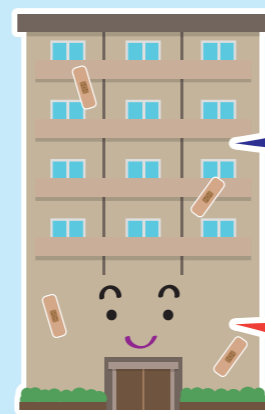
安心の見える化はマンション共用部評価書で!

既存のマンション売買の際の価格設定は、既存住宅の流通業者の取引比較事例法が主流となっており、そのマンションの共用部分がどのような状態であるのか、購入する側は漠然とした不安を抱えています。国土交通省の資料※によると「中古住宅を選ばなかった理由」のベスト5はこのようになっています。

- 1位 設備の老朽化が不安
- 2位 隠れたところに不具合がありそう
- 3位 水回りが古い
- 4位 新築の住宅よりも仕様・スペックが低そう
- 5位 耐震性に不安がある

(※:2015電通オリジナル調査:全国の20代以上男女)

住んでいる方でも同じような不安を抱えていることもあり、また平成30年4月から宅建業法の改正により、売買時の重要事項説明書に「建物の維持修繕の実施状況の記録」を記載するようになったことから、マンション共用部の性能を見える化し、みんなが共通の認識を持てる資料、これがマンション共用部評価書です。



マンション
計画修繕工事の実施

住戸
売買
依頼



既存マンションの流通業者

これまでの既存のマンションの流通状況



近隣マンション取引事例



計画修繕工事は評価なし



居住者や購入者の
建物・設備に対する不安

評価書活用による新しいマンション流通



マンション共用部評価書取得

住戸
売買
依頼



既存マンションの流通業者



購入者の建物・設備に対する情報提供

安心



居住者の安心の見える化と
適切な資産価値評価

【マンション共用部評価書サンプル】

マンション共用部評価書評価結果

ヴァンテージマンションプロジェクト推進協議会 印

マンション名	〇〇〇〇	所在地	〇〇〇〇
認定番号	No〇〇〇〇	認定年月日	〇年〇月〇日
評価員番号	No〇〇〇〇	評価員氏名	〇〇〇〇
		評価員所属先	〇〇〇〇

当該マンションの共用部評価結果を以下に報告いたします。

改修後の総合評価	AAA	VM認定	有 無
----------	-----	------	-----

※築30年以上でかつAAA評価のもの

【各機能・性能の評価点】

大項目	重要度	当該マンションにおける理論上の最高点	改修前の経年による評価点合計	改修後の経年による評価点合計	改修前後の差	改修前の評価ランク	改修後の評価ランク
I. 耐久性	11	8点	4点	6点	2点	C	A
II. 機能性能	12	79点	34点	71点	37点	C	A
III. 居住環境性能	13	40点	20点	31点	11点	C	A

◆用語解説

重要度: マンションにおいて最も重要な耐久性(構造・躯体性能)を最上位の11として、建物機能としての仕上げや防水、ライフラインを12、その他居住環境性能を13としています。同じ評価ランクがAでも、この重要度により重み付けをしています。

当該マンションにおける理論上の最高点: 当該マンションの該当項目の最大評価点を足した理論上の最高点を示します。

評価点: 改修前の評価点、改修後の評価点は、原則としてマンション共用部評価書作成ガイドラインに基づく評価基準により評価しております。評価点(3)を一般的な仕様として、経年劣化や性能向上工事の内容により評価が変動します。

評価要因: その評価に至った具体的な内容が記載されています。評価変動要因もそのような改修工事によって評価がなされたことが記載されています。

評価判定: 評価の判定は、各大項目の合計評価点の平均値により判定します。

I. 耐久性		平均点	4以下3以上	3未満2.5以上	2	1.5	1
		判定ランク	A	B	C		
II. 機能性能		平均点	5	5未満4以上	4未満3以上	3未満2以上	2未満0以上
		判定ランク	A	B	C		
III. 居住環境性能		平均点	5	5未満4以上	4未満3以上	3未満2以上	2未満0以上
		判定ランク	A	B	C		

A: 一般的なマンションと比較して性能グレードが高い。
B: 現在の標準的なグレードである。
C: 一般的なマンションと比較して性能グレードが低い。

◆評価書利用時の留意事項

- 本評価書は評価時点からおおよそ5年間程度を有効期限の目安としますが、その間に評価基準の見直しが行われる場合があります。
- 本評価書発行後に行われた工事については、必要書類の提出、申請、認定により5年程度以内であれば修正発行いたします。
- 本評価書発行後5年以内に築後30年以上となる場合は、申請によりVM認定に切り替えることができます。

認定番号	No 0000000	作成年月日: 西暦 年 月 日
マンション名	〇〇〇〇マンション	評価員番号:
マンション共用部評価書		評価員氏名:

(※)は長期優良住宅認定基準(増改築版)に該当

大項目	重要度 (Importance)	中項目	評価項目	小項目	改修前の経年による評価点	評価要因	評価平均	改修前評価判定	改修後の評価点	未改修部評価点	最近実施年	評価変動要因	改修後評価平均	改修前評価に対する改修評価ランク						
I. 耐久性	11	1.構造・躯体性能	1-1.耐震性(※)	耐震構造	1	建築基準法改正前旧基準に	2.00	C	3	—	〇〇〇〇%	Isa値0.6へ耐震改修	3.00	A						
			1-2.劣化対策(※)	中性化状況	3	基準値グレード4			3	—	〇〇〇〇%	基準値グレード4								
			I. 耐久性評価点合計		4				6											
II. 機能性能	12	2.仕上等機能	2-1.外装仕上げ(塗装)	塗装グレード	3	アクリル樹脂塗料	2.00	C	5	—	〇〇〇〇%	シリコン樹脂塗料	4.18	A						
			2-2.外装仕上げ(タイル)	補修状況	1	浮き10%			5	—	〇〇〇〇%	全面補修								
			3.付帯金物	3-1.手摺	材質・仕様	2			スチール製腐蝕・付根欠損有り	4	—	〇〇〇〇%			アルミ製手摺へ交換					
			3-2.鉄骨階段	材質・仕様	1	スチール製垂れ錆つき			3	—	〇〇〇〇%	高耐候性塗料で塗り替え								
			3-3.玄関扉	材質・仕様	2	プレストア			4	—	〇〇〇〇%	塩ビ鋼板・断熱タイプへ改修								
			3-4.その他金物	物干金物	1	錆・腐蝕有り			4	—	〇〇〇〇%	ステンレス製へ取り替え								
		4.防水関係	4-1.屋根防水	仕様	2	露出アスベスト有り			4	—	〇〇〇〇%	全面改修10年保証有り								
			4-2.ベランダ防水	仕様	2	防水モルタル 下階ベランダ天井面へ漏水有り			5	—	〇〇〇〇%	ウレタン塗膜防水実施5年保証								
			4-3.廊下・外階段防水	仕様	2	防水モルタル 下階ベランダ天井面へ漏水有り			5	—	〇〇〇〇%	塩ビシート防水実施5年保証								
		5.主要設備関係	13	5-1.給排水設備(※)	給水システム	高置水槽方式			〇〇〇〇%	直結増圧方式へ改修	2.00	C			5	—	〇〇〇〇%	ポリエチレン管による更新	4.18	A
					給水配管	継ぎ手未処理塩化ビニルライニング銅管使用			5	—					〇〇〇〇%	耐火二層管による更新				
					排水配管	垂れつき銅管使用			5	—					〇〇〇〇%	FRP複合板、耐震未対応				
高置水槽	FRP単板、耐震未対応				3	—	〇〇〇〇%	FRP複合板、耐震未対応による更新												
受水層	FRP単板、耐震未対応				3	—	〇〇〇〇%	FRP複合板、耐震未対応による更新												
専有部の給水管	継ぎ手未処理塩化ビニルライニング銅管使用				5	—	〇〇〇〇%	全戸ポリエチレン管による更新												
専有部の排水管	垂れつき銅管使用	5	—	〇〇〇〇%	全戸耐火二層管による更新															
5-2.電気設備	電灯設備	蛍光灯、白熱灯使用	4	—	〇〇〇〇%	LEDに改修済み														
5-3.ガス設備	ガス配管	埋設管白ガス管使用	—	3	〇〇〇〇%	ポリエチレン管による更新														
II. 機能性能評価点合計		34		71																
III. 居住環境性能	13	6.付帯設備	6-1.エレベータ	有無及び機能	2	地震時管制機能未対応	2.50	C	4	—	〇〇〇〇%	付加機能フル対応	3.88	A						
			6-2.インターネット設備	XDSL FTTH	3	XDSL方式			—	3	〇〇〇〇%	を各戸まで新設								
			6-3.防犯設備	オートロック・防犯カメラ	3	未対応			4	—	〇〇〇〇%	オートロック・防犯カメラ新設								
		7.付加性能	7-1.防災対応		2	未対応			4	—	〇〇〇〇%	防災グレードブランク								
			7-2.バリアフリー性(※)		1	未対応			3	—	〇〇〇〇%	EV新設、手摺取付、段差解消工事実施済み								
			7-3.サッシ省エネ性		3	気密等級A-2、遮音等級T-2、断熱等級H-2			5	—	〇〇〇〇%	気密等級A-4、遮音等級T-4、断熱等級H-4								
			7-4.断熱性能(※)		3	省エネ基準なし			4	—	〇〇〇〇%	断熱性能等級4に適合								
			7-5.その他(デザイン性)		3	新築時デザイン			4	—	〇〇〇〇%	エントランス改修								
		III. 居住環境性能評価点合計		20		31														
		8.その他 (評価対象外)	13	8-1.衛星放送設備	BS対応	—			未対応	—	—	—			—	—	—	—	—	—
CS対応	—				未対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
110° BS-CS	—				未対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
CATV	—				未対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
	4K・8K対応	—	未対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—							
8-2.駐車場設備(充足率)	自走式	100%	新築時充足率100%	—	—	—	—	—	100%	—	—	—	—							
	機械式	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—							
全体総合評価点合計		58		108																

【施工会社作成者情報】

施工会社名	
作成者氏名	
作成年月日	

改修後の総合評価: AAA