

取組概要

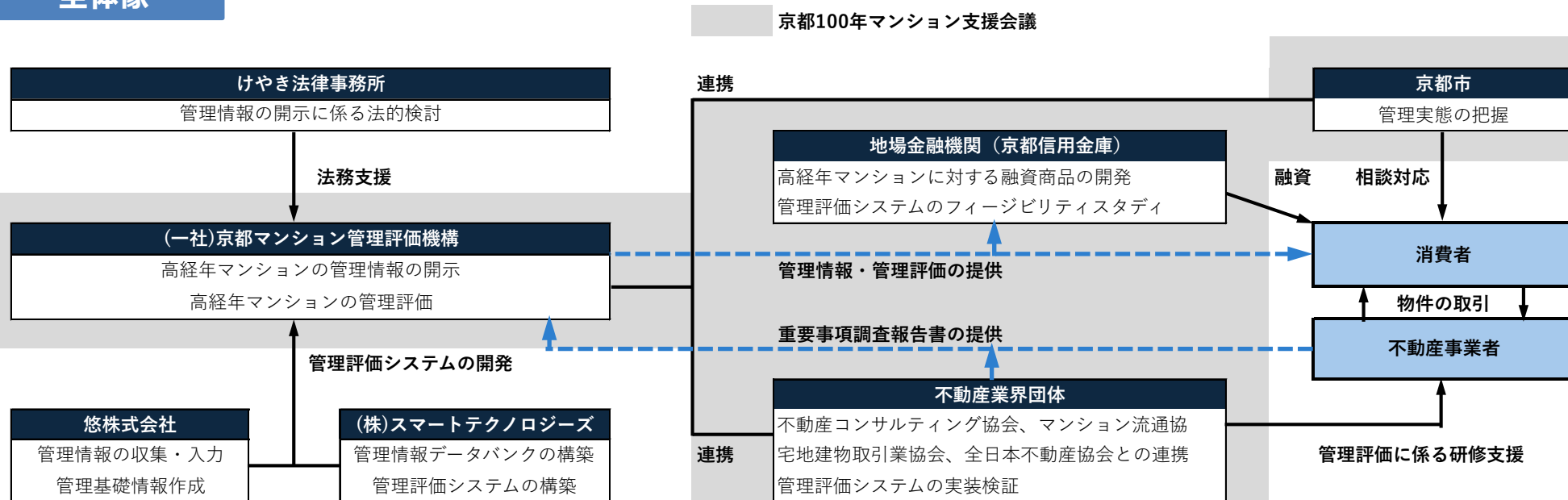
＜課題認識と事業目的＞

全国の高経年マンションのストック総数は約700万戸に迫っており、国民の一角が選択する住居形態となっている。一方で、築40年を超える（以下、「高経年」という）マンションが急増し、持続可能な管理が求められる時代となった。そのような中、京都市内の高経年マンションの中には良好に管理されている事例が複数存在し、マンションの長寿命化に向けて学ぶべき多くの創意工夫が明らかにされた。しかし現時点では**マンションの管理を評価する仕組が脆弱であり、消費者には情報も届かず、適正な市場価値も認められていない。今後、流通市場において高経年マンションの長寿命化を想定した社会基盤の整備が急務と考える。**

＜事業の概要＞

景観保全上からマンションの建替えが実質的に不可能な京都の地域事情を踏まえ、本事業では京都市内の高経年マンションの管理実態を網羅的に把握し、管理評価モデルを開発した上で、行政、不動産事業者、金融機関、消費者に至るまで、**各主体で情報開示レベルや運用ルールに段階を設けつつ、自由に閲覧できる管理履歴情報データベースを創生**する。そして、そのデータベースを活用して管理評価と連動した高経年マンションの長寿命化に資する流通システムの構築を目標とし、具体的には**地場金融機関と連携して築年数に左右されない管理評価に基づく担保評価を可能とする「京都100年マンション応援ローン」の開発**を目指す。

全体像



取組の詳細①

＜現状の課題認識＞

①高経年マンションの長寿命化が不可欠となっている京都市の地域事情

高経年マンションの将来には、建替えか修繕かの2つの選択肢があるように思われるが、2022年4月までの全国における建替え実績の累計が270件（約22,200戸）しかなく、**区分所有物である分譲マンション所以の合意形成の難しさから建替えへの道は予想以上に険しい。**個別課題として深刻化する管理不全マンションへの対策も重要だが、これから増え続ける高経年マンションに対して社会の仕組みとして長寿命化を推進し、良質なストック形成につながられるかが急務となっている。特に、**京都市の場合には、2007年の新景観政策によりまちなかの多くの分譲マンションが既存不適格となってしまったことから、現実的に建て替えは難しく、いかに良質なストックとして長寿命化を図るかが重要**となっている。

②管理情報の不足による情報の非対称性から消費者にとって安心できない高経年マンションの流通市場

高経年マンションの流通市場の現状としてまだまだ閉鎖的であり、**管理情報の公開、管理評価が進まず、売主側と買主側における情報の非対称性が解消されていないことから、健全な市場形成の妨げとなっている。**マンション管理と市場評価の相関関係が確認できる情報環境を整えることで、消費者である売主も買主もともに安心して利用できる市場形成に大きく貢献するだけでなく、管理組合に対しては適切な管理運営を推進する動機付けにもつながると考えている。2020年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、「マンション管理計画認定制度」が本格的にスタートするなど、少しずつではあるが高経年マンションの市場評価の改善が見られ始めているが、**不動産関係団体の理解不足や限定的な金融機関の支援など、課題山積という状況に変わりはない。**

＜課題を踏まえた事業の目的＞

①高経年マンションの管理情報の公開により健全な市場形成の牽引

マンションの管理情報や管理評価が流通市場に積極的に公開されることによって高経年マンションを購入する際の不安を解消することは、**マンションを購入する消費者の意思決定や購買行動に劇的な変化**を生み出し、若い世代向けの住宅市場を拡大するとともに、築年数経過マンションの管理組合運営を安定化させる基盤形成にもつながると期待される。そして、高経年マンションが管理組合レベルの維持、向上と一体となって活発に流通促進されていくことは、豊かなコミュニティと居住文化に支えられた持続可能なまちづくりに貢献するといえる。

②子育て世帯等が安価で良質な高経年マンションを購入しやすくなるような新規の金融商品の開発

2023年度地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進に係る事業の中で「地場金融機関による長期ローンの提供と若い世代への流通」について金融機関にヒアリングを行った結果、築50年までを想定した融資を独自の審査基準をもって特定の物件に限り築75年まで引き延ばすケースがあることが分かった。この**限定的な融資期間の延長に係る条件設定を明確化し、その論拠となるマンションの管理評価システムを実装**することで、良好な管理が高経年マンションの流通市場において明確なインセンティブが生まれる仕組みを検討する必要があり、**金融機関をはじめ、不動産関連団体との意見交換を通じて、「京都100年マンション応援ローン」の開発**を目指す。

取組の詳細②

構築する
評価モデル・分析モデル
や
開発する
融資商品等
の仕様

<高経年マンション管理評価システム>の構築
高経年マンション管理情報の評価システムの構築、また管理情報・評価を自由に閲覧できる管理情報データベースの構築を行います。京都市内の高経年マンションの管理実態を網羅的に把握し、行政・不動産業者・金融機関・管理組合・市民など多様な主体が異なるレベルでこれらの情報を活用できる仕組みを構築し、自由に閲覧できる管理履歴情報データベースを創生することを目指します。その為、現行システムと比較して機能拡張などに柔軟に対応出来る環境への移行・設定、および汎用性の高い構成、パフォーマンス、安全性が向上するシステム基盤へと刷新します。

①システム基盤のリニューアル／新環境（サーバー）への移行・セキュリティ強化
新環境（サーバー）への移行により、環境に依存する事が無いシステム基盤の構築（リニューアル）を行い汎用性を高め、また新環境については専有となるため、脆弱性対応が容易になり、JPCERTコーディネーションセンター（JPCERT/CC）などが公開している脆弱性、およびその対応情報に基づき、適時最新状態に（OS及びサーバー内ソフトウェアやモジュールなどのマイナーバージョンアップデート）することで保守性（セキュリティ）の維持が可能になります。また、ステージング環境を新たに構築し、本番環境と2台構成にする事でデータのバックアップ、システム改修時や脆弱性対応の事前検証環境としての利用や、障害時のクイックリカバリーとしての利用・対応に備える事ができます。

②評価システムの自動化やマスターデータの管理
入力を行った管理情報から必要なデータを抽出し、評価基準値や条件に基づいて自動でマンションの管理評価を行います。また評価判定に用いる基準値をマスターデータ化することで、法改正などに伴う評価基準値の見直しが発生した場合に対応が可能になります。

③データベースサイトや管理画面サイトのリニューアル 【参考】京都マンションデータベース：<https://www.mansiondb.jp>
データベースサイトではファーストビューからマンション検索が出来るなど、ユーザーがより早くマンション管理情報が得られる導線作りや、管理情報の見やすさや分かりやすさの向上、改善を行います。また管理（登録）画面側も業務として分かりやすさや使いやすさの向上やマンション名検索、更新日付などのソート機能、公開・非公開など現在のステータス状況が把握しやすいユーザーインターフェースへ改善します。

④階層的なセキュリティレベルの設定 ※2024年度事業から除外し、次年度以降の取組とする
多用な主体（ユーザー）に応じてロール機能(*1)の設定を行います。また各ユーザーのログインに多要素認証（MFA *2）を用いる事でよりセキュリティを高める事が出来ます。また各ユーザーが行った作業などの確認が出来るように証跡ログ(*3)を取得することで不正操作の監視を可能にします。

*1 ロール機能：ユーザーや主体に応じて編集や閲覧などの権限（ロール）を纏めたセットを作成する機能。
*2 多要素認証（MFA）：システムなどへのログイン時にログインID（ユーザー名）＋パスワード認証の他にもう一つ異なる方法での認証を要求する手法。今回はワンタイムパスワードを想定。
*3 証跡ログ：いつ、だれが、どの項目を、どのように入力・更新したかなどの操作に関する情報をログに出力する機能。

対象市場

中古マンション流通市場

市場ニーズ

高経年マンションの管理情報・管理評価、築年数に限定されることのない管理評価と連動した高経年マンションの担保評価

取組の詳細③

<先進性（※体制整備及び周知に係る事業は対象外）>

①高経年マンションの長寿命化に向けた管理実態の総括的な把握

高経年マンションを対象とした管理の適正化・再生推進事業の主要目的は、その多くが築年数によるネガティブ要因、建物劣化や管理上の問題を明らかにし、その解決策を問うものとなっている。京都では、良好な管理が行われている高経年マンションが流通市場において少しずつ評価され始めているが、あくまでも個別の特殊事例として扱われているに過ぎない。本事業では、京都市内の高経年マンションを対象とした悉皆調査（約300件）を通じて網羅的に管理実態を把握し、その情報を市場に公開することで、消費者にとって有益な社会基盤を構築しようとしているところ先進性がある。

②管理評価と流通市場を連動させたシステムの構築および実装

中古マンションの管理情報公開、管理評価を図ることによって、購入希望者へ判断材料が多様に提供され、購入希望者の不安が解消されれば、高経年マンションの流通市場は拡大することとなる。このことは、一般消費者の中古マンション市場へのリテラシーを高めるだけでなく、管理組合を触発し自己変革に向けた外的な良い刺激となることも期待される。本事業は、消費者自らが管理の良好なマンションを判別可能とする情報開示を目指し、管理評価と流通市場を連動させたシステムを構築・実装することで、管理が良好な高経年マンションの市場価値が適切に評価される、すなわち消費者本位の社会の実現を目標としている。高経年マンションの長寿命化を図り、廉価で良質なストックを創出することで、第一次取得者層の新しい選択肢を提供しようとしているところに先進性がある。

<実現可能性>

①国土交通省が支援する事業の採択実績とその成果をベースとした取組

2022年、2023年度と連続して、「地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進に係る事業」に採択された実績を有する。特に、2年目は「地場金融機関による長期ローンの提供と若い世代への流通」について、京都市と共に京都信用金庫と複数回にわたり情報交換を行ってきた経緯があり、本事業の主題である「京都100年マンション応援ローン」の開発はその延長線上にあることから、本事業においても地場金融機関との連携体制が組めている。

②京都市が重点的に取り組む住宅政策と合致

京都市では地価の高騰に歯止めがかからず、新築マンションはほぼ億ション化しており、第一次取得者層である子育て層には手が届かない状況となっていることから、特に若年層の市外流出が顕著化している。京都市としても比較的廉価で取得が可能となる管理が良好な高経年マンションの流通活性化は、渦中の若年子育て世帯が京都市内に移住、定住できる唯一の可能性ともなっていることから、京都市の住宅政策の最重要テーマとして位置づけられている。「京都100年マンション支援会議」に対して、京都市も参画意向を示しており、密接な連携を取りながら全面的な協力体制が築けていることから、本事業の実現可能性は非常に高いといえる。

取組の詳細④

＜訴求性＞

京都市は、大学と連携して若い世代に向けた「ちよいふるマンション」キャンペーンを展開するなど、若者・子育て世帯の近隣都市への大きな転出への対策のひとつとして、**＜管理が良好なマンションの流通促進＞**を掲げている。地場金融機関がこれに呼応して高経年マンション向け長期住宅ローンを発売すれば、消費者は注目するに違いない。マンションの不経済化はさけられる。

中古マンション市場を担っている地元不動産業界はあいついで、管理情報公開を積極化し消費者のための情報提供につとめようとしている。管理組合にとって良い刺激となろう。管理組合運営停滞によるマンションの不経済化はさけられる。かつて流通性を得て町家は復権した。高経年マンションの流通性が維持できれば、マンションの不良資産化は回避できる。

管理組合はもとより事業者ではない。非営利団体と定義されるべきだろうが、人や金が集まる強制力のある団体であり経済活動をしているように見える。売買を通じて市場を構成することにもなっている。管理情報の公開、可視化による管理運営適正化と流通促進は管理組合を力強くし、地域社会の強い環とする。**金融機関は長期住宅ローンを、不動産事業者は管理情報提供を、行政は管理組合支援を、それぞれの立場から遂行し、綿密に連携、協力することで初めて、持続可能な既存マンションの流通市場が形成される。**

＜普及可能性＞

高経年マンションはこの15年で4万戸から115万戸まで増加、更に10年後には約2.2倍の250万戸まで急増すると予測されている。Reon不動産検索ネットワークから提供された京都市内の高経年マンション（314管理組合）に関する1988年以降の年別に集計された取引情報（平均価格、取引件数）をもとに、**高経年マンションの市場を概括すると、2009年では取引件数は約600件弱で、取引総額が約60億円強であったが、2022年には取引件数が約1200件で取引総額が約200億円と、取引件数は2倍に、市場規模としては3倍以上に成長していることが明らかとなった。**

本事業で開発する管理評価システムは、消費者との実際的な窓口を担う不動産事業者との連携が不可欠となる。これまで通り、不動産コンサルティング協会、マンション流通協会、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会と協力関係を築きながら、本事業においても**実装に向けての検証として試行的にシステム運用研修会を開催することで、業界団体全体のスキルアップにつなげていくことが重要と考えている。**

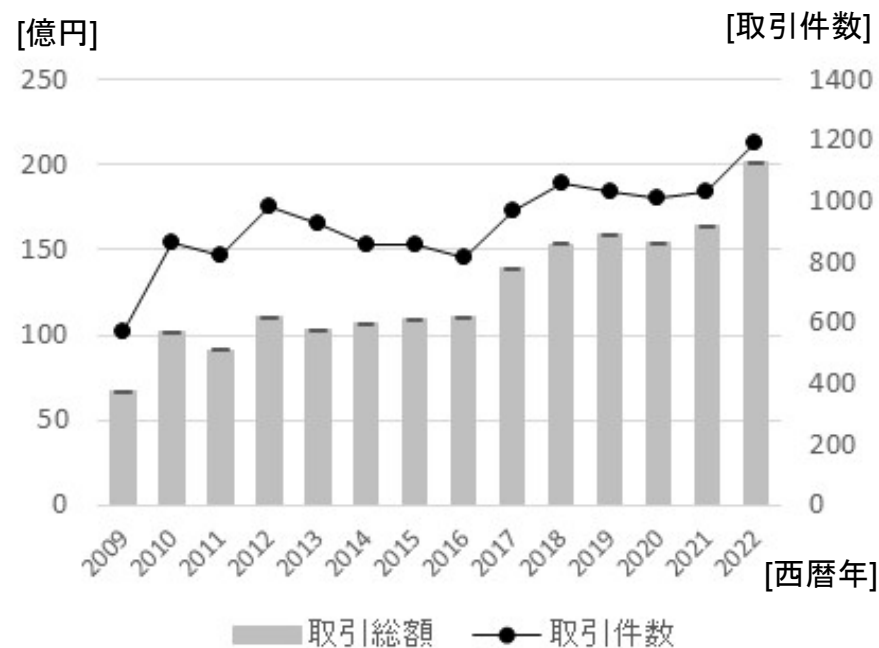


図1 京都市内の高経年マンションの市場規模の推移