

取組概要

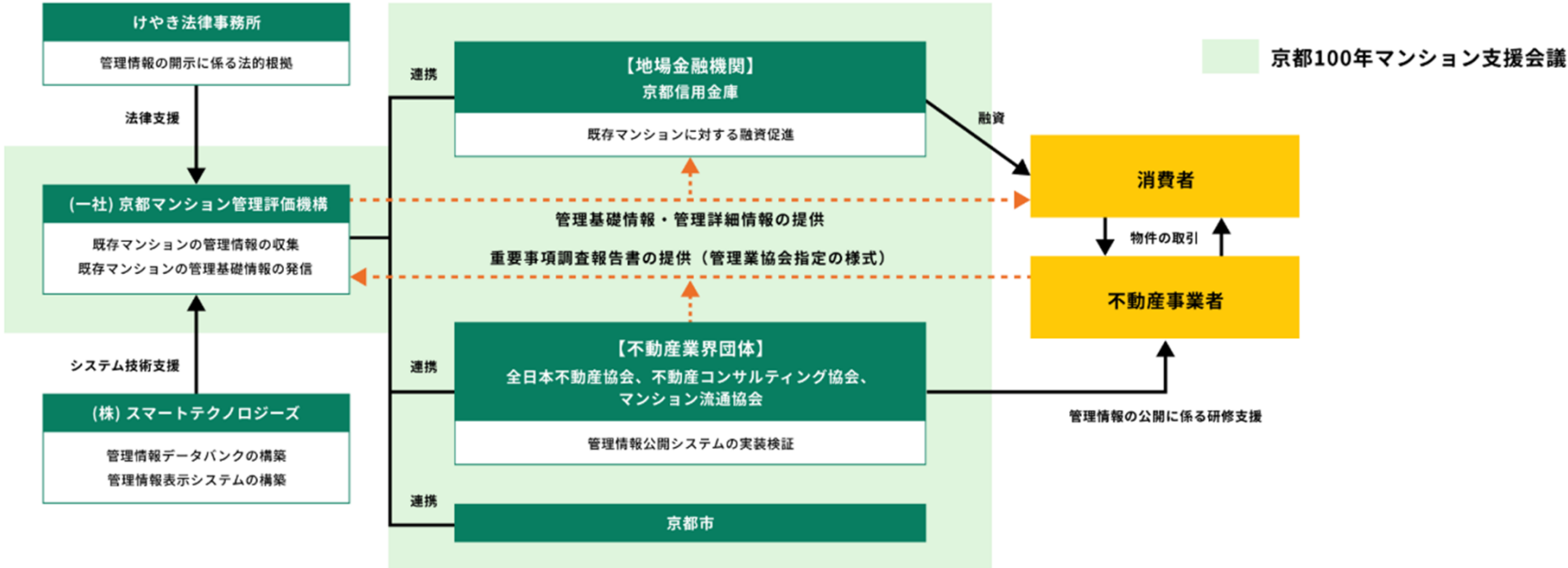
＜課題認識と事業目的＞

全国分譲マンションのストック総数は約700万戸を超えており、国民の一割以上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。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＞

景観保全の観点からマンションの建て替えが実質的に困難な京都の地域事情を踏まえ、令和6年度の事業では、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できる管理情報開示モデルを開発した。本事業では、登録マンションデータを追加し、実用性の高いシステムへと拡充を図るとともに、管理組合への情報提供を行うことでその内容等の精査を行い、より正確性を持った情報へと深化させる。また、行政、不動産事業者、金融機関、管理組合、消費者といった各主体に応じた情報開示レベルや運用ルールを設定し、実効性のある管理情報データベースとして構築する。さらに、地場金融機関と連携し、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」の商品化に向けて具体的な課題を検討するとともに、今後高経年マンション予備軍の市場動向を把握し、管理実態と連動した金融商品の社会的必要性についても明らかにする。

全体像



取組の詳細①

＜現状の課題認識＞

①管理情報公開システムの普及・定着

基本的な管理重要項目を開示した「管理基礎情報」を表示する仕組みを試行的に運用したが、今後は管理情報の公開を推進し、不動産事業者及び管理組合等と協力して「管理基礎情報」に登録するマンション数をさらに増加させていくと共に、流通業界と連携して管理情報公開システムの定着に向けて具体的な課題に取り組んでいく必要がある。

②消費者の立場に立った管理情報公開の仕組みをさらに有効なものに改善

管理情報公開の普及状況を見極めた上で、情報公開度を高めた「管理詳細情報」の開示に向けた取組みを展開させていく必要があるが、管理詳細情報には現行の「重要事項調査報告書」の様式には記載されていない項目が含まれていることから、マンション管理業協会や不動産業界とも連携して、「管理に係る重要事項調査報告書」の仕様の改善提案を図っていくことが望まれる。

③管理評価をともなう管理情報公開への展望

既存マンションの管理を巡っては、管理情報公開と管理評価の二重構造が存在している。現状の社会環境下では管理評価を促す法的根拠がないことから、まずは管理情報の公開を拡大・充実していくことで、課題となっている管理評価のあり方を見極めたい。その上で、マンション管理レベルの情報を購入予定者や管理組合関係者など誰にでも直感的に判断することができるような表示の仕組みが求められる。

＜課題を踏まえた事業の目的＞

①高経年であっても管理が良好なマンションを消費者が取得しやすい市場の環境整備

「京都マンションデータバンク」を金融機関の融資審査にも活用していけるようにするためには残された課題が多く、協議を継続していくことが必要である。特に、良好な管理の持続性を担保する方法として総会資料と長期修繕計画の内容確認が有効と判断しているが、その具体的な確認方法について明確にしていくことが求められる。また、マンション管理適正化法に準拠した「マンション管理計画認定制度」と、(一社)マンション管理業協会が運用する「マンション管理適正評価制度」の評価結果を審査対象とすることは良好な管理を担保する点で有効ではあるものの、管理の良好性の選考基準に偏重があり、高経年マンションには不利になっている状況を改善していく必要がある。

②多様な主体からの管理情報公開システムへのアプローチを可能とする環境整備

新「京都マンションデータバンク」が市場に公開されることによって不動産関係者、管理会社、管理組合等さまざまな立場から反応が想定されるが、それらの反応に適確に対応し、情報公開システムのバージョンアップを進めていく必要がある。管理組合の意向をどのような手続きで確認していくかも重要な課題である。開示された「管理基礎情報」の確認・更新作業を管理組合に対して依頼すると共に、管理情報の公開に対する啓発、マンション管理に対する関心の向上といった課題に取り組んでいくことも必要である。

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

京都マンションデータバンクに格納されているマンション管理情報について、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、または適宜それぞれの主体が必要に応じて、付与された権限のもと管理情報データバンクの追加、修正、更新等が行える環境を目指す。その為、階層的なセキュリティレベルの設定が不可欠であり、より汎用性の高い構成、パフォーマンス、安全性が向上するシステム基盤へと強化する。

①階層的なセキュリティレベルの設定

※令和6年度予算削減に併せて除外した経緯あり。

多用な主体（ユーザー）に応じてロール機能(*1)の設定を行う。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る。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する。

*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

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**管理情報公開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を公開することにより、購入希望者に多様な判断材料を提供し、不安を解消することで、高経年マンションの流通市場が拡大することとなる。本事業は、消費者が自ら管理の良好なマンションを判別できるよう情報開示を進め、管理実態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を適切に評価することを目指す。すなわち、消費者本位の社会の実現を目標とする。また、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、第一次取得者層に新たな選択肢を提供する点において、先進性がある。

②**不動産業界団体が主体的に管理情報の収集・蓄積およびその発信**

2006年3月、国土交通省は既存マンションの管理情報を管理組合同間で共有することを目的に、「マンションみらいネット」を設立した。事業主体は公益財団法人マンション管理センターであり、管理組合同士が各マンション管理組合の運営状況を随時閲覧できる仕組みを構築した。しかし、管理組合が他の管理組合に情報を提供するメリットが明確でなく、登録に伴う労力や金銭的負担が障壁となり、十分に普及しなかった経緯がある。令和6年度に開発した「京都マンションデータバンク」は、京都市およびその周辺地域のマンション管理状況に関する情報を集約し、消費者に公開するサイトである。情報源は主に管理会社が作成する「管理に係る重要事項調査報告書」であり、不動産業者の有志が収集し、個人情報除外した上で公開している。この取り組みは、日本国内においても先駆的な試みである。

＜実現可能性＞

①**令和6年度採択実績に基づくシステムの機能強化**

令和6年度事業では、京都マンション管理評価機構を中心に、不動産事業者、地場金融機関、京都市が連携し、マンション管理に関する情報の抽出・収集を行い、情報開示に向けた法的裏付けを整えた上で、新たな管理情報公開システムとして「京都マンションデータバンク」を再構築し、令和7年2月より運用を開始している。本事業においては、既存システムを活用し、さらなる機能強化を図る計画である。

②**令和6年度採択実績に基づく普及啓発の推進**

令和6年度事業では、不動産事業者を対象とした管理情報の収集を目的とする実務研修を2回実施し、その結果として、実質半年間で200件超の管理基礎情報の収集を可能としている。令和7年度の事業においても、全日本不動産協会、不動産コンサルティング協会、マンション流通協会の協力が得られ、研修会を3回実施する予定であることから、令和6年度以上の実績が期待できる。

③**融資条件における地場金融機関の「管理計画認定マンション」等に対する築年数制限の撤廃**

令和6年度事業の成果として地場金融機関では、京都市の認定マンションをはじめ、管理が適切になされている中古マンションについても戸建て住宅と同様、築年数による制限を設けない方向で個別案件での対応を既に始めている。また、他の地場金融機関も関心を示しており、今後の拡大が期待される。

取組の詳細④

＜訴求性＞

①京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、新築マンションは価格も上昇しており、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、本事業の訴求性は非常に高いといえる。

②管理組合へのアプローチ

2024年度の事業で収集した管理基礎情報を管理組合に送付し、流通市場において自らのマンションの管理状況が消費者にどのように伝えられているのかを把握する機会を提供する。これにより、管理組合が自らの管理実態を自己診断し、管理レベルの向上を目指して管理活動の方針を見直す契機となることが期待される。

＜普及可能性＞

①国が既存マンションの市場環境整備において、管理情報の公開を重要な政策として明確に位置付け

令和6年12月、国土交通省の社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会のとりまとめ（案）が公表された。これにより、マンション管理の適正化を促進する施策として、以下の方針が示された。「さらに、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価・選好される市場環境の整備を一層進めるため、管理組合の意向に応じて、長期修繕計画や修繕積立金の額、過去の修繕履歴など、マンション管理に関する詳細な情報を公表できる仕組みを検討するべきである。」この方針に基づき、管理情報と流通市場の連動の必要性が提言された。国が既存マンションの市場環境整備において、管理情報の公開を重要な政策として明確に位置付けたことは、大きな前進である。本事業においても、管理情報の公開はその根幹をなすものであり、適切に推進することが求められている。

②不動産事業者の管理情報に対するリテラシー向上

令和6年度事業では、管理基礎情報の収集にあたって、不動産事業者への文書による依頼のみでは難しいと考え、8月と11月の2回にわたり、実際の重要事項調査報告書を題材に管理基礎情報の抽出の方法について説明する機会を設けた。研修の結果、不動産事業者の管理情報に対する理解不足が明らかになった一方で、研修を行ったことで管理情報に対する理解が深まり、2度目の11月以降の収集データの質が格段に向上した。京都市の場合、年間1000件超の既存マンションの取引が確認されているが、全体の流通量から見ると現時点ではまだ少数であり、既存マンションを扱っている事業者も限定的である。今後10年で流通量が飛躍的に増加することは明確であり、個々の取引の現場を通じてのリテラシー向上が中心となることから、不動産事業者への普及啓発は効果的と考えられる。