

# 中古マンションの管理評価と 中古流通をさらに促進させるための事業開発

協議会名：京都マンション管理評価・流通協議会  
構成員：NPO京都マンション管理評価機構（代表者）、マンション流通協会、スーク創生事務所、京都不動産コンサルティング協会、㈱みやこ不動産鑑定所、京都信用金庫 等



様式9

代表者であるNPO京都マンション管理評価機構では、中古マンションの管理を評価し、☆の数で解りやすく購入者に示す事業を実施している。流通の際に作成される資料を基に実施する「基礎評価」、管理組合へのヒアリングを基に作成する「優良管理評価」であり、既に732件の公表をしている。本取組は、新築マンション市場が高騰する中、中古マンションを積極的に選択する購入者が安心して購入するための金融商品及びそのためのツールと仕組みを開発するとともに、高経年マンションが不良ストックとならないための維持・管理が進むための仕組みを構築し、中古マンション市場が活発化することを目指す取組を展開する。

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

### ■中古マンションを消費者が安心して選べる仕組みの構築

新築マンション市場が高騰を続ける中、中古マンションを選択する消費者が一層増加することが予想されることから、消費者が安心して中古マンションを選択し、また管理組合は「選ばれるマンション」となることで空き家化を防ぎ、マンションの価値の維持・向上に繋がる住宅市場を形成する。

### ■「マンション・プロフィールシート」の開発

本協議会では、京都マンション管理評価機構が実施する「①基礎評価（流通情報からの客観的評価）」「②優良管理評価（管理組合へのヒアリングからの評価）」に加え、新しく出された「重要事項報告ガイドライン」による調査報告書に基づく、①と②の中間に位置する消費者にマンションの管理を解りやすく示すシートを開発する。

## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

### ■中古マンションの査定に管理の良否を反映させる仕組みづくり

先述の「マンション・プロフィール」を活用し、中古マンションの査定を行い、適正な管理が施されているマンションの積極的な査定を行う仕組みを構築する。このことを通じて、管理組合が管理を適正にすることで価値の維持・向上に繋がる市場を形成する。

### ■中古マンション購入のインセンティブ付与の仕組み（ワンストップ）

「マンション・プロフィール」を用いて購入・改修の際に金融商品のインセンティブを構築する。建物躯体は京都市の「特定建築物」の調査報告書を活用、建物の安全性や管理組合の意識、実施体制を把握できるようにする。購入者に改修や管理組合の活動などハード・ソフト両面に関する情報を提供できるワンストップを構築する。

## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

### ■管理のよい中古マンションのファイナンス商品の開発

上述の「マンション・プロフィール」を根拠に、適正な管理が実施されているマンションの購入・改修のローン商品を開発、購入者に提供できるようにする。既に京都市内では、既存不適格建築物の京町家に対して、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターが作成する「京町家プロフィール」を備える物件に対するローン商品が存在しており、これを参考にして管理の適正な中古マンションは良質なストックになる可能性が高いとして、市場価値を高め、金融インセンティブを付与できるようにする。

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

### ■「京都のマンションは管理で選べ」というムーブメントづくり

本取組は中古マンションを対象として実施することから、新たに住宅のブランドを立ちあげることは目的としていない。従来の管理評価事業に加えて、新たな構成員を加えた協議会を立ちあげ、購入者が管理により関心を抱き、健全な中古マンション市場を形成することを通じて、これが事業として継続・発展することを目指す。

### ■不動産関連団体との連携による流通の場での情報提供

「マンション・プロフィール」を活用した管理情報のより充実した発信を幅広く実施していく。

### ■管理組合への管理体制の提案メニューの作成

京都のマンションの特性に応じた「第三者管理」のあり方について検討を進め、これらの研究、検討を基に、現在のマンション、及び未来を見据えたマンションの管理にふさわしい管理形態を検討するツールを開発する。