

# 34 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

## 京都マンション管理・流通促進協議会

### 実施目的

マンション管理を可視化する「マンション・プロフィール(MP)」を用いて管理が良いマンションの融資を優遇、良質なストックの増加に寄与する。

### 仕組みの概要

マンション管理の実態を記載する「マンション・プロフィール(MP)」を開発、これを用いて管理が良いマンションの融資の優遇を通じて、良質なストックの増加に寄与する。またこれを支える基盤として「優良管理マンション販売認定業者」の認定、管理組合を対象とした情報の発信、「100年住み続けるマンション」の項目を示した。これらの環境整備のもとMPをトライアルの活用を行い、利用者のアンケート調査などを行い、さらにブラッシュアップを図り実用に向ける。

### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

「マンションは管理を買え」といわれて久しいが、その管理情報に消費者がアプローチ判断するのは容易でない。そこで、第三者が管理状態を評価・発信する「マンション管理評価事業」を立ちあげ、さらに金融のインセンティブや買取保証を付加するMPを開発した。これにより管理の良い中古マンションの市場での人気を高め、価値上昇に繋げる。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | ◎「マンション・プロフィール(MP)」の作成とこれによる管理状態と体制の可視化。

◎旧耐震かつ一定の規模以上のマンションは京都市の「定期調査報告」が義務化され、この内容を転載することで、調査結果から共用部分の性能を把握する。定期報告の対象は、京都市では旧耐震かつ一定の規模以上のマンションであり、MPの主たる対象と合致。

◎建物現況調査の実施の有無をMPに掲載する。また専有部分の現況調査のフォーマットを作成し、希望する購入者には、積極的に実施主体を紹介する。

### 維持保全、履歴情報蓄積

※本事業は、分譲マンションの専有部分のみを対象としている。専有部分の売買に関する維持保全や履歴の管理は、個人の行う行為とする。

### 住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

マンションは取引事例比較法を採用して査定される。このため、管理の良い物件が市場で高く評価され、適正な価格で取引される事例を重ねることで、もって市場価値、ひいては資産価値を向上させることを目指す。

### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | 商品名未設定(京都信用金庫)(※従来の審査の手續きに加える手法)

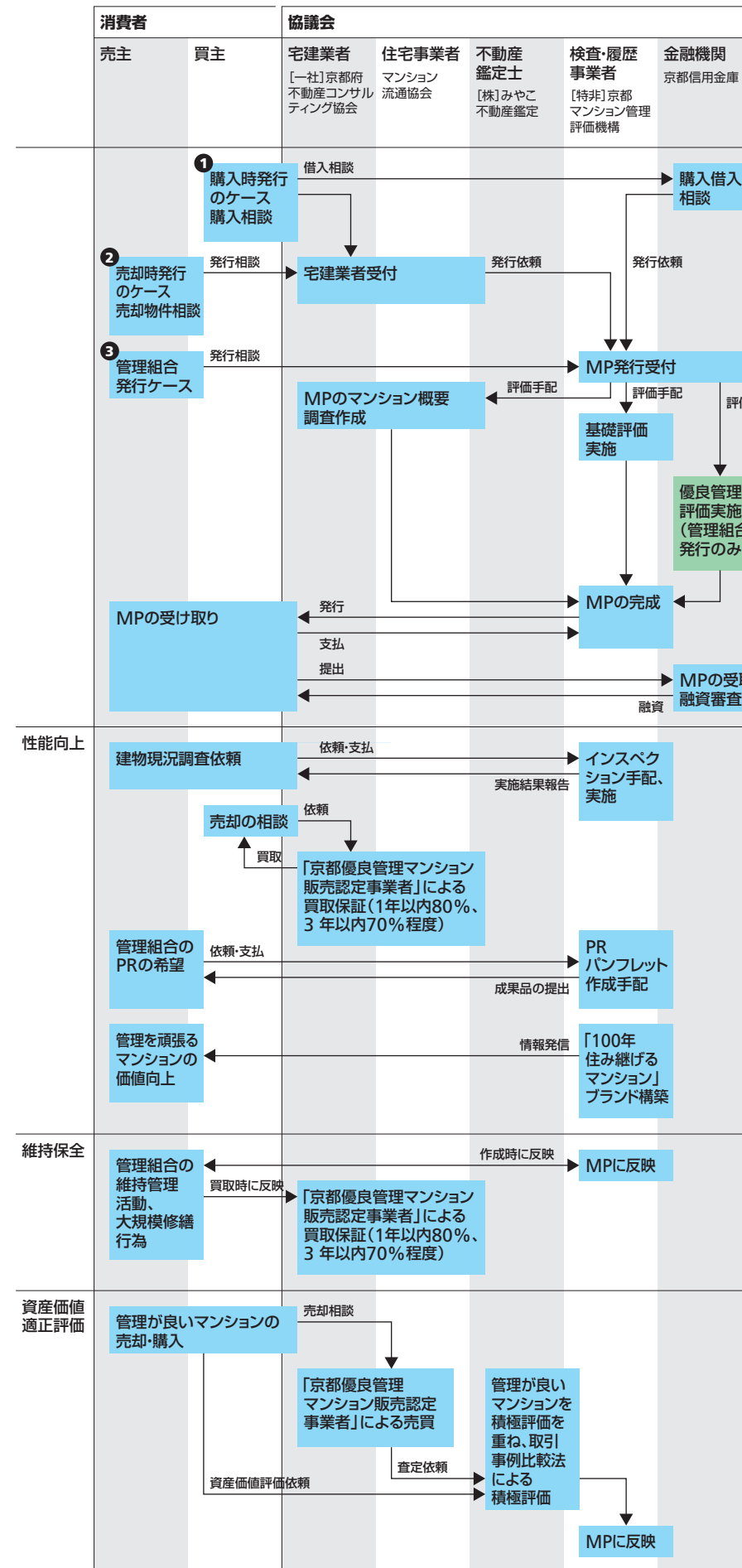
**内容** | 融資期間の延長:MPの成績によって金融機関において延長を判断。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | 「100年住み続けるマンション」要件の整理、15項目を設定。

**情報提供システム** | 管理組合が自らのマンションをPRする媒体の作成を支援。市内のクリエイターと連携し、取材、作成する。マンションの管理を管理組合が自ら発信するツールとして整備、システム化を図る。これによりマンションの管理や暮らしを事前に把握することができ、購入者とのミスマッチを防止する。

## 業務フロー



## 事業分類

優良既存ブランド普及 / 移住・空き家対策

## 対象住宅

既存住宅 / 共同住宅 / 持家

## 取引形態

個人間売買 / 買取再販

## 対象地域

京都市京都市都心部を中心に展開

## 事業経過

平成29年度 事業採択  
平成30年度 仕組み完成  
令和元年度 仕組みのブラッシュアップ

## 団体構成

代表提案者：特定非営利活動法人 京都マンション管理評価機構  
 企画者：同上  
 住宅事業者：マンション流通協会  
 建築士：一級建築士事務所 スーク創生事務所  
 宅建業者：一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会  
 不動産鑑定士：株式会社みやこ不動産鑑定所  
 検査・履歴事業者：代表提案者に同じ  
 金融機関：京都信用金庫