

<p>提案名</p>	<p>ストック活用社会に向けた既存マンション流通促進に資する情報基盤整備事業</p>	<p>分野</p>	<p>維持管理・流通システム</p>
<p>提案者</p>	<p>マンション総合研究会</p>		

■提案の基本的考え方

マンションのストック戸数は約 505 万戸（2006 年末、国土交通白書）に達し、既に主要な居住形態となっている。京都市内においては約 1,400 の管理組合数、約 85,000 戸のストックが存在している。時代はストック社会に入り、既存マンションの流通に関する制度の整備が進められている。しかしながら、その供給方法や維持管理、市場での評価、流通、修繕、建替え等に関して依然として多くの課題を抱えている。

「マンションは管理を買え」といわれながらも、マンションの管理組合の運営の実態や共用部分の管理の良否に関する情報は現在の重要事項説明書において掲載する余地もない。つまり、ストック活用において重要な要件であるマネジメントの視点が市場開示されておらず、社会の要請、住まいを探す人、そしてマンションの管理組合の思いの間でミスマッチが生じているといえる。

このような状況の中、京都ではマンションに関わる研究者や各種専門家、事業者等で構成する「マンション総合研究会」（2003 年発足）により、2006 年 4 月に「京都マンションデータバンク（<http://www.mansiondb.jp/>）」を稼働させ、インターネットによりマンションのプロフィールや管理情報を発信している。現在までに京滋の 1,954 件（2009 年 5 月現在）のマンションの情報を発信し、中でもモデルマンションとして約 200 件のマンションの詳細な情報を発信している。これは、既存マンション購入を検討している消費者が各マンションの比較検討を可能にするとともに、各マンション管理組合及び居住者にとっては情報発信を積極的に行うことでマンションの市場性を高めることを目的に設置されている。

2008 年度はこの次のフェーズとして「よく管理されたマンション」「防災の備えが十分なマンション」など詳細でわかりやすい管理情報を発信し、既存マンションの流通市場において管理に関する情報を積極的に活用する基盤を創ることを目的に「京都マンション管理評価検討委員会」を発足し、管理の評価方法、内容、組織（京都マンション管理評価機構）を検討・確定し、第三者により管理評価・格付けの体制を整えた（「200 年住まい・まちづくり担い手事業」採択）。

2009 年度はマンションの管理評価・格付けの取組を実際に行い、積極的にホームページを通じて発信し、流通市場においてこれらの情報を活用するシステムを構築する。

■提案内容

① 評価の方針について

○建物の資産価値を直接計る評価・格付けではなく、既存マンションを市場に乗せるための試みである。

○評価については建物の維持に関する管理の評価（基礎評価）、良好な自治形成に向けた管理の評価（優良管理評価）と二つの視点から行う。

（基礎評価は星 3 つ配当、優良管理評価は 5 つ配当）

○優良管理評価は、星の数だけを競うのではなく、多様性を許容し、他のマンションのモデルとなることを目指す。

○評価と並行して「京都のマンションのビジョン」を示す。

○評価の方法はわかりやすく示し、その結果はウェブサイト等で発信する。

○第三者的な管理評価として、その内容を証明する書類を発行する。



図1 マンションの管理を評価する内容

## ② 評価する項目について

### ■基礎評価

「基礎評価」は既に公開している「京都マンションデータバンク」の情報及び流通の際に入手できる情報を基に実施する。項目としては、①管理規約に関する内容、②長期修繕及び大規模工事に関する内容、③積立金会計の資料が整理されているか、について評価することとしている（表1）。

### ■優良管理評価

「優良管理評価」については、複数の審査員による実地調査及び管理組合へのヒアリング調査を行い、①自治による管理、②豊かな人材の確保、③災害に備えた管理、④空住戸が出ない工夫、⑤地域との共存・共栄、の5つの項目を評価することとしている（表2）。優良管理評価については、それぞれの項目に対して複数の指標を設定しており、加点方式で評価することとしている。例えば「⑤立地する地域の住民組織との関係」では「住民組織に加入し、その役員や委員を担っている」であれば望ましい対応として2点、「住民組織に加入している」であれば標準的な対応として1点、と現状に応じて加点していく。5項目28指標を設定しており、項目ごとに1指標あたりの平均点を出して評価する。

表1 基礎評価

項目	指標
① 管理規約に関する内容	以下の6項目に適合するか ①対象物件の範囲、共用部分の範囲 ②管理費等 ③修繕積立金の使途範囲 ④修繕積立金の区分経理 ⑤管理組合の業務 ⑥集会の議決事項
② 大規模工事に関する内容	15年経ったごとに大規模な工事(屋上及び壁の改修)をしているか ※15年未満の物件については、無条件で☆を付ける。
③ 積立金残高に関する内容	積立金の資料が整理されているか

## ③ マンション管理に関するサポート活動

以上のマンション管理の評価・格付け及び発信作業を通じて、マンションの管理情報を流通市場におけるインフラとしていく活動とともに、普及啓発活動やマンションの管理組合活動をサポートする活動を展開する。基礎評価、優良管理評価の結果はいわば「マンション管理の診断書」ともいえるものであり、優れた点とともに、課題の抽出も可能となる。この課題を解決していくためのアドバイスとサポートも同時に行うことで、マンション管理のレベルアップを図る。

## ④ 今年度の取組内容

今年度は、マンションの管理を評価した情報を蓄積（基礎評価300件、優良管理評価50件を目指す）し、これを発信することで、この情報を住まい選びの際に必要な情報として根付かせるとともに、マンションの管理に関する情報がストック活用型社会における必要な情報であることを実証する。本事業として実施する間は、評価・格付けに関する内容と証明書は原則無料で発信・発行する。

以上の基盤づくりを1年間かけて行い、発生する作業や人件費等に関する分析を行い、以降は受益者負担型の評価事業としてビジネスモデルを確立する。

### ■提案者からのコメント

今回、長期優良住宅先導的モデル事業に採択されたことを非常に嬉しく感じております。私たちの京都での取組が全国ベースの取組に認められる契機となるよう、努力していきたいと思っております。

京都は、長い歴史に培われた地域コミュニティによる自治の伝統があり、本取組はコミュニティベースによるマンション管理を前提としています。そしてマンション内及びマンションが立地する地域社会との関わりを重視しながら、良好な管理を積極的に評価して長く安心して住まえるマンションを増加させるとともに、既存マンションの流通を促進し、同時に空き住戸の減少とスラム化を防止する効果を期待しているものです。京都は2003年の新建築ルール、そして2007年の新景観政策によりマンションの建替えが困難になり、長期利用に向けたマンションの管理の重要性が認識されたことが、本取組を促進する要因ともなっています。現状の既存マンション市場における課題である、管理情報の欠如による情報の非対称性と、日本型の集住のマネジメントが適正に評価されていない現状の緩和に寄与できる取組となるよう、頑張りたいと思っております。

表2 優良管理評価

項目	指標	
① 自治による管理・運営	総会の出席状況(委任状含む)出欠議決権/総組合員数	
	1年以上の管理費等の滞納住戸について	
	理事会の民主的な運営と合理的な運営について	
	管理委託契約書の実施状況	
	理事会の開催回数について	
	理事会の引き継ぎについて	
② 豊かな人材の確保	文書保存と引き継ぎの実施状況	
	管理組合役員の後任の育成	
	広報誌の発行	
	各世代に合わせたイベントの企画・実施	
③ 災害に備えた管理	情報提供・開示状況	
	日頃からの住民同士の挨拶・交流について	
	防災訓練の有無と頻度	
	非常時に対する備え	
④ 空住戸がない工夫	損害保険の加入状況	
	法定点検の実施と記録の保存について	
	最新の消防計画の有無と消防訓練について	
	多様な世代が入居しやすくなるような工夫	
⑤ 地域との共存・共栄	駐輪場、駐車場の利用について	
	空住戸の存在について	
	防犯/事故に対する備え	
	エントランスや掲示板、集合郵便受けの状態	
	車いすによる外部から住戸までのアプローチ	
	立地する地域の住民組織との関係	1)自治会加入 2)地域行事参加 3)地域情報伝達
	近隣の住民や住民組織との緊急時の協力体制	
	近隣の住民や住民組織への交流の働きかけ	

\*立地する地域の住民組織：町内会、自治連合会、各種団体等

\*1)～3)については、マンションで独自の町内会を作っている場合は、学区での住民組織(自治連合会、各種団体等)との関係を回答する