

提案名	マンション管理評価事業の普及・基盤整備事業	部門	技術の検証、情報提供及び普及
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	種別	社会実験に関する提案/その他

■提案の基本的考え方

特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構では、マンション管理評価事業を平成 21 年度から実施している。これは、マンションの管理を「基礎評価」（建物を維持する上で必要な管理）、「優良管理評価」（管理組合へのヒアリングを通じて、マネジメントに関する内容を評価する）の 2 つの視点から実施しているものである。評価をわかりやすく表現するために☆の数で評価結果を可視化し（基礎評価は☆3つ、優良管理評価は☆5つ配当）、第三者として公正を期しながらインターネットを通じて情報発信している。（URL：http://www.m-kanriyouka.jp/）

これは、建物躯体を長く利用するための維持管理と、それを実施・遂行する管理組合のマネジメントの評価を発信することを通じて、管理組合の「管理のがんばり甲斐」を創出するとともに、きちんと管理されたマンションが市場で適正に評価される環境づくりをめざし、ストック社会に向けた情報基盤を整備してきたものである。

事業をさらに展開していくために、「既存住宅市場のプレイヤー（流通事業者、マンション管理組合、消費者）」に対する普及活動に重点を置き、良い管理を行っているマンションを市場で積極評価し、既存マンション市場の活性化を図るとともに、管理の良いマンションのストックを増加させ、マンションの長寿命化を促進させる基盤を整備することをめざす。



■主な提案内容

(1) 不動産事業者団体との協働事業の実施

マンションの管理情報を発信していくことは、住宅流通において社会的な行動であるという前提のもと、不動産関係団体との協働事業として京都市内の既存マンション流通の促進に向け以下の取り組みを推進する。

- ① マンション管理評価事業（基礎評価）及びマンションデータバンクの情報充実のための情報収集に向けた協働
- ② 仲介の際の情報発信（不動産情報）において、マンションの管理評価結果を掲載する取組の推進
- ③ 仲介手続きの際における購入者に対してマンション管理の重要性の発信
- ④ 事業者向けの啓発セミナーの実施



マンション管理評価結果の web での公表

(2) マンション管理評価結果を価格査定に活かすための取組

マンション管理評価事業の浸透を図るには、評価結果を価格査定に活かす仕組みが必要となる。このため、不動産関連団体に加え、不動産鑑定士マンション管理評価研究会との共同研究として、以下の取組を実施する。

- ① 重回帰分析による管理状態と取引価格の関係に関する検証
- ② 管理状態を加味するマンション価格査定の方法の構築
- ③ 管理状態の良否を市場価格に反映させる社会実験の実施

このうち、新たに取組む③の社会実験は、具体的には管理が優れた物件について、査定価格を上乗せして（例：基礎評価満点+2%、優良管理評価+5%等）、流通させてその効果を検証する。同時に消費者に対して管理の重要性をPRするキャンペーンを張る。対象とする物件は、基礎評価及び優良管理評価で高い評価をうけている5物件に特定する。調査期間は1ヶ月（本来であれば販売委託の期間である3ヶ月がベストだが、実施スケジュール関係上）とする。

(3) 管理組合、消費者（マンション購入潜在層含む）への普及活動

マンションの管理及びそれを支える組織のマネジメントを促進するためには、マンションの管理を客観的に評価し、それを発信することで、管理組合の「管理のがんばり甲斐」を創出するとともに、管理を積極評価する新しい入居者を積極的に招き入れ、継続的な担い手を確保することが必要である。

あわせて消費者（マンション購入希望者）についても、単に「住むための空間」を購入するのではなく、建物を共同で管理する必要性を強く認識し、管理を積極評価し、自らの資産を維持・向上させる責任を意識してマンションを購入することが必要である。

このように管理組合と消費者の意識を変えていくために、以下の取組を実施する。

- ① セミナー及び出前講座の開催
- ② マンション管理組合の意識調査
- ③ マンション管理組合のネットワーク化
- ④ 消費者アンケート調査の実施

(4) アセッサー（マンション管理調査員）研修カリキュラム開発及び実施

マンションの管理を評価するにあたり一番重要なことは「その評価が信用できる」ことである。管理評価は機構に所属する「アセッサー」が行うが、そのアセッサーの質は信用を確保する上で重要である。本取組は、研修を通じてアセッサーの行う評価の質を担保するとともに、アセッサーの人材育成と職能の確立を図ることをめざす。研修の概要は以下の通りである。

- ① マンション管理評価に関する内容
- ② 職能研鑽義務について
- ③ 管理規約の読み込み方 ～基礎評価入力に向けて
- ④ 社会調査・評価行動の心得について
- ⑤ 京都のマンショントピックス（入門編）
- ⑥ アセッサー総合演習（1）ロールプレイ（2）模擬評価

■提案者からのコメント

マンションストックが「築年数」「間取り」「設備」等のスペックだけで評価されるのではなく、維持管理の状態や管理組合のマネジメント、コミュニティ形成、立地する地域との関係などの暮らしに根付いた視点で評価され、利用価値・資産価値とも高まることが、ストック社会におけるマンションに求められる情報であると考えている。マンション管理を第三者として評価・発信するだけでなく、管理情報が市場と連携したインフラとなるために、良質なストックが適切に評価されるための仕組みづくりをしていきたい。

特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構 <http://www.m-kanrihyouka.jp/>