

NPO 京都マンション管理評価機構に参加して

みやこ不動産鑑定所 辻本尚子

昭和 37 年に、建物の区分所有等に関する法律が出来た時、分譲マンションが今のように定着し、流通するとは考えられなかったという。しかしながらその後の人口増や不動産ブームにより、マンションは都市部における住居形態として広く認知され取引されてきた。

京都においても次々と分譲マンションが建築されたが、平成 19 年の新景観政策によりその多くが高さオーバーの既存不適格建築物となったことは記憶に新しい。また全国的にも築 30 年を超える古いマンションが増えつつある。ではそのような古いマンションには価値がないのであろうか。いや少子高齢化時代の到来と共に社会が縮小へと歩み出し人々が都心に集まってきている今こそ中古マンションは都市型の居住形態として重要な役割を担うのである。

「マンションは管理を買え」といわれて久しい。しかし取引の現場では築年や駅距離ばかりが注目され、管理組合の活動内容や修繕履歴・積立金等、管理の良否に関わる情報は得ようにもどこに聞けば良いか分からない状態である。そこで 2011 年、マンション管理を客観的に評価し、評価指標と併せてその情報を発信する「特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構」が設立され、ストック活用時代におけるマンションの超寿命化及び市場価値の安定化、更にはまちづくりの推進に資することを目指して活動を行うこととなった。活動内容としては、京都中の分譲マンションについて「基礎管理評価」と「優良管理評価」の状況を★の数で分かりやすく表しホームページに掲載して、良い管理を目指すマンションを発掘し管理を評価・発信している。また管理組合を支えるためのセミナー等数々の方策も検討している。

われわれ不動産鑑定士も有志 7 名で「不動産鑑定士マンション評価研究会」を組織し NPO 京都マンション管理評価機構に入会して、管理の良否が及ぼす影響を価格面から研究している。平成 24 年 2 月に学芸出版社より「マンション管理評価読本」が出版され、そのなかで「管理情報の市場価格への影響」という章を受け持っているので興味のある方は是非ご一読されたい。

住みよい町、安全な町、を次世代に引き継ぐためにも、不動産鑑定士ができることはたくさんある。まちづくりの観点に立った鑑定評価を行うべく研究を続けたい。

