

## マンション管理組合交流会

参加費  
無料!★主催:大阪市マンション管理支援機構  
[マンション管理組合交流会]

ゲストの管理組合による経験談披露後、分譲マンションにお住まいの方同士で、自由に情報交換を行っていただきます。

当日は建築士、弁護士が参加しますので、お悩みや困りごとに対する解決の糸口が見つかるかもしれません。管理組合の役員だけでなく、分譲マンションにお住まいの方ならどなたでもご参加いただけます。一人で思い悩まず、気軽にお話ししませんか。

日 時	令和6年3月3日(日)	定 員	各部とも15名
第一部	13:00~14:30		
第二部	15:00~16:30	申込締切日	令和6年2月25日(日)
(入替制)			

※申込者が定員を超えた場合は、登録管理組合を優先して抽選します。  
※申込み方法等の詳細は、ホームページやチラシで必ずご確認ください。

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL: 06-4801-8232 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

Daigas 大阪ガス Group

## 支援メンバー瓦版

引越し決まったら  
まず、ガス。

- Webで  
カンタン  
♪♪♪
- 自分の  
好きな  
時間に  
♪♪♪
- お早めの  
お申込みが  
オススメ  
♪♪♪

ガスの使用開始・中止のご連絡は  
インターネットで事前にお申込みがオススメです。

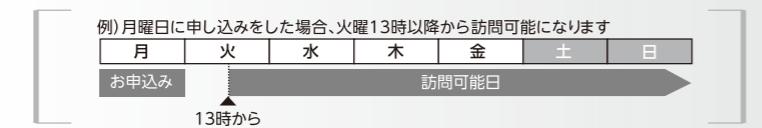
引越しシーズンの3月・4月はお申込みが大変混み合います。ご使用開始日について、ご希望の日時を選択できない場合がありますので、できるだけ早く、事前にお申込みください。

## ガスの使用開始(開栓)について

- 大阪ガスより委託を受けた作業員がご使用開始日に訪問し、開栓作業を行います。
- ガスの使用開始にはお客様のお立ち会いが必要です。

## 訪問可能日と時間帯

- インターネットでのお申込みの際、ご希望の開栓日(ご使用開始日)は、お申込み日の翌日13時以降でお選びいただけます。



※お申込み状況により、ご希望の日時を選択できない場合があります。予めご了承ください。  
※インターネットでのお申込みの際、ご希望の日時が選択できない場合は、お手数ですがお電話にてお問い合わせください。  
【電話番号】フリーダイヤル 0120-0-94817 [受付時間] 月～土 9:00～19:00 日・祝 9:00～17:00

- 訪問の時間帯は①～③からお選びいただけます。

- ① 9:00～12:00 ② 13:00～15:00 ③ 15:00～17:00



インターネットでの  
お手続きはこち  
ら

こちらを読み取って  
お申込みください。



▼こちらのURLからもお申込みできます▼  
<https://home.osakagas.co.jp/contact/removal/index.html>

## 大阪市マンション管理支援機構の構成団体

## 公共団体等

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構  
近畿支店

## 専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会  
近畿支部
- 近畿理士会
- (公社)大阪府建築士会

## 民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会  
近畿支部
- 大阪ガスマーケティング(株)

管理組合  
登録募集中  
無料!

大阪市マンション管理  
支援機構通信

事務局  
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20  
大阪市立住まい情報センター4階  
(Osaka Metro堺筋線・谷町線・阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)  
TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

平日・土曜日 9:00～17:00 (日曜・祝日) 10:00～17:00  
(休館日) 火曜日(祝日の場合は翌日)、  
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、  
年末年始

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

# マンション管理フェスタ 2023

日時 令和5年9月10日(日)  
場所 大阪市住まい情報センター  
3階ホール

## フェスティバル

### 改修に関する情報提供

#### 省エネ改修(外断熱)事例の紹介

講師: (一社) マンションリフォーム推進協議会  
近畿支部 三上 隆氏



##### 【マンション概要】

【場所】 東京都多摩市  
【建物概要】 鉄筋コンクリート造(壁式構造)、  
3~5建て全29棟、総戸数356戸、改修時点で築31年経過

##### ●外壁の外断熱改修

外壁の外側に断熱材を貼り、次に耐火性、耐光性、耐衝撃性能に優れたベースコートを塗って、仕上げはフィニッシュコート。

##### ●内断熱工法との比較

外断熱工法の方が断熱性能は優れているが、費用が高くなる。内断熱工法は壁を下地からめくるので、工事の規模によっては住みながらの改修が難しく、仮住まい等の費用が発生する可能性があり、安価とは言い切れない。

##### ●屋根・窓の外断熱改修

屋根の断熱改修では、元々、外断熱工法で施工された既存の断熱材の上に新たに断熱材を重ね貼りした。熱の出入りが普通の壁面と比較して5~10倍と言われる開口部(窓)の断熱改修は、省エネ関係の補助金を受けるには必須工事。

##### 【導入の効果】

###### ●健康増進効果(ヒートショック防止)

###### ●省エネ・省CO<sub>2</sub>効果

省エネルギー性能が向上し、冷暖房効率が良くなる。

###### ●結露の抑制

結露が少なく、カビ・ダニの発生が抑えられる。

###### ●建物の長寿命化

断熱材が躯体を保護するので、コンクリートのひび割れ等が抑制されて建物の長寿命化が期待できる。

###### ●住みながらの改修が可能

仮住まい等の費用負担が少なくなる。

###### ●資産価値の向上

住宅性能の向上と建物の長寿命化で、住宅の資産価値の向上が期待できる。

##### <居住者の声>

・夏の夜でも除湿運転だけで良くなった

・工事前の冬と比べて、寒さが軽減された

以上は住宅・建築物省CO<sub>2</sub>先導事業補助金を活用した事例。現在はサステナブル建築物等先導事業として国土交通省が推進。

##### <住宅省エネキャンペーン2023>

・子どもエコすまい支援事業

・先進的窓リノベ事業

・給湯省エネ事業

国は省エネ政策を推進しており、来年度も支援策が発表されることが期待される。毎年、政策発表から受付期間のスケジュールがタイトなため、補助金の利用を考える組合は早めに準備いただいたほうがいい。

## マンションの窓断熱改修事例の紹介

講師: (一社) 建築開口部協会  
横本 吉永氏



##### 【マンションの窓断熱改修効果】

外気に接する部分が少ないマンションの窓断熱改修は住宅の断熱性能で大きな向上が見込める。

##### 【熱の出入りが大きい窓の断熱性能を変えると住まいが変わる】

###### 効果① 寒さ・暑さ対策

外気温の影響を受けにくく、快適な室内環境が実現できる。

###### 効果② 健康リスクの低減

健康リスクが高まると言われる室温低下(冬の夜間)を抑えることができる。

###### 効果③ 結露の抑制

掃除が簡単でカビ・ダニの発生予防につながる。

###### 効果④ 暖冷房費の削減

##### 【暖冷房費の削減】

###### ■計算モデル

【立地、方位】 東京23区・大阪市等、居間南向き

【住戸位置】 中間階の中住戸 【床面積、構造】 70.0m<sup>2</sup>、RC造

【壁等の仕様】 S55年省エネ基準仕様

【窓の仕様等】 アルミサッシ、単板ガラス(南面2ヶ所、北面2ヶ所、上階バルコニーを出幅1.5mの庇として考慮)

###### ■計算結果

既存窓と「カバー工法」、「内窓設置」では、冷暖房費に約12%の差がある。

※計算方法等の詳細は当該協会ホームページを参照ください。

###### 【改修費用の金額や償却見込み】

###### ●改修費用と自己負担額の回収期間

窓の断熱改修で節減できた冷暖房費で、改修費用を将来的に回収できる。また、国等の補助金を活用すれば自己負担額の軽減が可能。今年度の自己負担額の回収に要する年数の試算結果は約20年。

###### 【窓の断熱改修工法の分類と特徴】

###### ①外窓改修(カバー工法)

既設窓枠を残して、新しい窓を取り付ける一般的な工法

・壁等の内装工事が不要

・断熱性能、スマートな開閉、遮音性のすべての機能性能が向上

・改修費用は他工法に比べるとやや高価

・窓は共用部分のため、個別に改修する場合は管理組合の承認が必要

・断熱性能向上に加え、老朽化したサッシの機能向上が図られるため、長期修繕計画に基づく全戸改修に推奨される

###### ②内窓設置

既存窓を残したまま室内側に内窓を設置する工法

・断熱性能、遮音性が向上

・改修費用は比較的安価

・大開口の窓等、構造上設置できない場合がある

・窓に関わる改修のため、管理組合の承認が必要な場合がある

###### ③ガラス交換

既設サッシのガラスのみ高断熱性能の真空ガラスに交換する工法

・改修費用は比較的安価

・ガラス重量の増加に既存サッシが対応できるか検討が必要

・防火戸には適用不可

・窓は共用部分のため、個別に改修する場合は管理組合の承認が必要

②、③はともに、経年劣化したサッシの機能向上が図られないため、長期修繕計画に基づく全戸改修には不向き

開口部断熱改修が対象の「先進的窓リノベ事業」と「子どもエコすまい支援事業」は、経済産業省・環境省・国土交通省の3省が連携したこともあり、多くの注目が集まっている。また、「先進的窓リノベ事業」は今後3年間の継続が予定されている。

## 体験イベント

今回のテーマの1つである「体験」は、ゲーム感覚の楽しいイベントとして、VRゴーグルを装着した仮想空間での消防訓練や音声入力で行うオンライン理事会を実施しました。

### VRゴーグルを使った消防訓練体験

協力: 大和ライフネクスト(株)

### マンションの防災における管理組合の課題

- ・住民によって防災意識に差がある
- ・住戸が隣接しているため、全世帯の防災意識の向上と備えがなければ、被害が拡大する恐れがある
- ・消防訓練等を開催しても参加者は同じ顔ぶれで参加率が低く、訓練が形骸化している
- ・理事役員が輪番で1年交代のため、継続的な防災活動が難しい
- ・コロナ禍で消防訓練自体を開催しづらい



この日は消火編の基礎と実際の訓練でもなかなか実施することができないベランダからの避難方法をVRで体験

### オンライン理事会の体験

協力:(株)ラージヒル

皆が同じ場所に集合する必要がないばかりでなく、同じ時間に参加する必要もない。「集まる時間、場所、方法を自由に選べたらみんなうれしい」をコンセプトとしたオンライン理事会を体験しました。

### 特徴

#### 1.同じ場所に集まらない

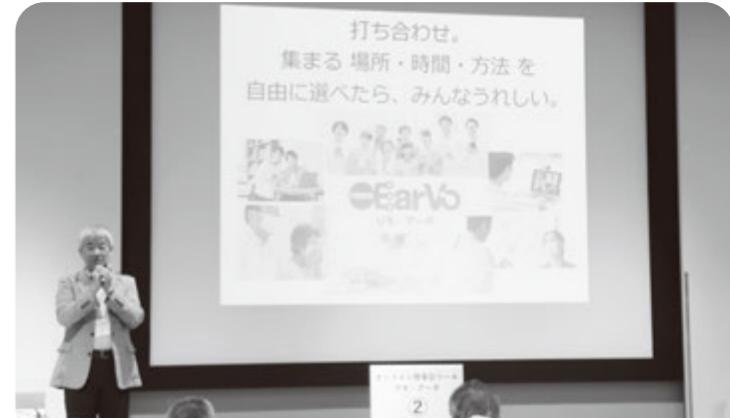
グループチャット形式を採用し、協議の内容をそれぞれの議案ごとに記録。

#### 2.同じ日時に集まらない

オンライン理事会のルームを一定期間開設しますので、自分の都合の良いタイミングで、パソコン、スマートフォン、タブレットで、いつでも、どこでも、好きな時間帯に、協議に参加できます。複数の議題があつても、それぞれの議題ごとに部分参加が可能です。

#### 3.同じ方法で集まらない

オンライン、対面のどちらからでも参加できます。



今回の理事会の議題は秋の懇親会のメニューについて協議していました



音声での入力なので、簡単に、すぐに、どなたにでも体験できます

## 講座1

## 住民の高齢化の影響について考える

マンションの寿命と  
住民の高齢化から  
マンションの長寿命化を考える

〈講師〉

大阪司法書士会  
**石崎 雅博**  
(いしざき まさひろ)大阪司法書士会  
**川田 和子**  
(かわた かずこ)大阪司法書士会  
**沖 健補**  
(おき けんすけ)

## ■相続に係る不動産の未登記が社会問題化

## ●所有者不明土地の問題

## ※所有者不明土地とは、

不動産登記簿により所有者が直ちに判明しなかったり、所有者が判明しても所在不明で連絡が付かない土地

## ◆背景

- ・相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益が少ない
- ・都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等で地方を中心とした土地の所有意識が希薄になり、利用ニーズも低下している
- ・遺産分割をしないまま相続が繰り返され、土地の共有者がねずみ算式に増えて、確認が困難

## ◆一般的な問題点

- ・所有者を探し出すのに多大な時間と費用が必要
- ・管理されず放置される土地が多い
- ・共有者が多数いる場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難

## ◆マンション管理組合にとって

所在や連絡先不明の区分所有者がいるマンションは全体の3.9%あり、高経年のマンションほど比率は増加している

## &gt; 管理組合活動に関わる問題

- 1.所有者が特定されないので、管理費等の請求先が分からない
- 2.所有者が特定されないので、不審者との判別が難しく、防犯の妨げになる
- 3.専有部分の衛生環境の悪化や劣化が進む
- 4.緊急時(漏水事故など)に立ち入りらず、被害が拡大する
- 5.専有部分に立ち入りなければできない保全行為(消防点検、排水管清掃など)ができず、不具合の発見が遅れる

## ●相続登記の義務化

2024年4月から相続登記の義務化が始まり、相続が発生して相続人が不動産を取得したことを見たときに認識した時から、3年内の相続登記が必要になります。

## ◆罰則

- ・申請を怠った「正当な理由がない」場合は過料に処せられる

## 相続登記は、司法書士に相談してください。

大阪司法書士会の無料電話相談・相続登記手続相談センター(06-6946-0660)

## ●管理組合ができる相続対策

- 1.相続登記が義務化されることを区分所有者に周知する
- 2.遺言書作成等の円滑な手続きの情報を提供する
- ※遺言書があれば相続登記に必要な書類が少なくて済む
- 3.相続人やその他の親族の連絡先を確認しておく(緊急連絡簿の整備)所在・連絡先不明の区分所有者を減らすことが重要です。

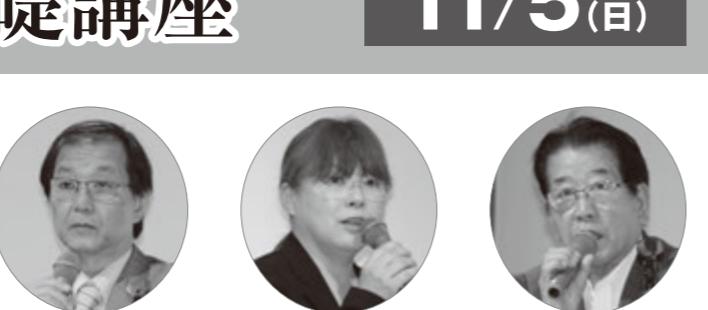
## ■マンション管理組合の法人化

## ●マンションは合意形成が難しい

往々にして専有部分の間取りは異なり、区分所有者同士でも賃貸人と居住する人、新築で購入した人と相続した人では価値観が異なることが多い、区分所有者が変わっていくことも合意形成を難しくしています。

## ●区分所有者の高齢化や交代でも管理組合活動を継続する方法

建物の高経年化や住民の高齢化で所有者不明住戸、空き住戸が増えると予想されており、費用を抑えた迅速な対策に管理組合の法人化もあります。



## 講座2

## 長期修繕計画について考える

国や地方自治体が注目する  
マンションの維持管理  
適切に行えば  
資産価値の向上にもつながります

〈講師〉  
(公益社団法人)大阪府建築土会  
一級建築士  
**橋本 賴幸**  
(はしもと よりたか)



大阪市都市整備局住宅政策課  
課長代理  
**石井 伸幸**  
(いしい のぶゆき)

## ■管理組合の法人化は、区分所有者の合意形成に役に立つか?

## ◆法人化のメリット

- 1.管理組合が不動産の登記名義人になる  
専有部分や、隣地などの買い取り、敷地売却などに効果的と思われます。
- 2.訴訟等の法的手段の簡易迅速化が図れる  
合意形成の阻害要因として長期滞納者、所在不明住戸の発生があった場合、解消のための法的手続きの簡易迅速化が図れます。
- 3.理事長の負担が軽減(上記2つは管理組合が法人化していない場合、理事長名義でしか行えないため)
- 4.法人化で信頼度が高まり、資金調達が容易になる
- 5.組合運営の安定化と活性化による役員・住民の意識の向上  
管理組合の信頼度が高まれば、組合運営の安定化と活性化、役員、住民の意識の向上につながり、組織的・法的に強固な基盤が将来にわたる安心な暮らしとスムーズなマンションの終活につながることが期待されます。

マンションみらい価値研究所によると、不動産の取得が管理組合を法人化した最多の理由です。土地の買収は将来的な建替えの際、現状よりも容積の大きい建物を建築できる可能性があり、将来的なメリットが大きいと思われます。

## ◆法人化のデメリット

- 1.法人登記事務に手間と経費が増える(登記の司法書士手数料)
- 2.法人住民税が課税される(減免申請で免除される自治体もある)

## ●マンション管理組合法人の設立手順

- 総会決議が必要
- 法務局で設立登記の申請をする
- 登録免許税は非課税

## ■住民の高齢化による影響

## ●社会環境が変化

マンション全体の2割近くが築40年以上を占め、「建物の老朽化」と「住民の高齢化」によるトラブルは、全国で発生しています。

## ●マンションの暮らし方ににおける変化

## ◆資金計画の問題

- ・年金暮らしの世帯が増え、必要な修繕積立金の徴収が出来ずに建物全体が管理不全になる危険性が増える
  - ・マンションが高経年化することでかさむ工事費に備えるべく、修繕積立金の値上げが問題になっている
- 対策として管理組合を法人化し、必要資金の融資を金融機関から受け、大規模修繕工事を行った例もあります。

## ◆単身高齢者の増加

- ・総会に出たことがない
  - ・郵便受けや玄関ドア前に表札がない
  - ・ゴミだらけの部屋
- マンション内のコミュニケーションを深める工夫が必要です。

## ●管理組合や管理会社に求められること

- ◆管理組合だけでなく、管理会社と連携した取り組みが必要
- ・名簿の整備(住民の把握)や災害時の安否確認方法の取り決め

## ■まとめ

## ●住み継いでいるマンション

単身高齢者の孤独死が増加しています。相続人がいない場合、利害関係人が申し立てて相続財産管理人が選任され、財産が処分されますが、管理組合を法人化すれば、利害関係人として申し立てを行うことができ、未収金等の回収が容易になることがあります。また、建物の区分所有等に関する法律に他の債権より優先的に回収ができる条項もありますが、争う前に遺言書の活用を考えてください。

## ■適正な維持管理を行うことの具体的なメリット

## ●購入者にとって魅力のあるマンションとは

中古マンション購入の検討者に対する民間のアンケートで、購入前に不安に思っていたことは「後から管理費や修繕積立金が値上がりしそう」が第3位でした。また、購入前に確認しておいた方が良いと思うことは「管理費や修繕積立金の額」が第1位、「今後の長期修繕計画」も上位でした。中古マンションの購入検討者は維持・管理費への関心が高いことが伺えるので、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に地方公共団体が認定を行なう「分譲マンション管理計画認定制度」の活用を検討してみてはいかがでしょうか。管理水準が一定水準以上あるマンションの目安とされ、大阪市では国の認定基準に加え独自の基準を定めています。

## ●管理計画認定制度の認定基準(長期修繕計画関連)

認定基準	確認対象書類
長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること	・長期修繕計画の写し ・集会(総会)の議事録の写し

長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること	・集会(総会)の議事録の写し
長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	・長期修繕計画の写し
長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	・長期修繕計画の写し
長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	・長期修繕計画の写し
長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	・長期修繕計画の写し
長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること	・長期修繕計画の写し
※大阪市の独自基準	・大規模修繕工事の請負契約書及び領収書の写し

## ●管理計画認定制度のメリット

- メリット1  
<独立行政法人 住宅金融支援機構による利率優遇>  
①フラット35 初5年間 年0.25%金利引き下げ  
②マンション共用部分リフォーム融資 年0.2%金利引き下げ  
③すまい・る債 利率0.05%上乗せ

- メリット2  
<マンション長寿命化促進税制による固定資産税減額>

次の条件に全て合致する場合には、長寿命化工事の完了翌年度の固定資産税額(建物部分)を3分の1減額

## 【条件】

- ・管理計画認定の取得
  - ・築20年以上かつ10戸以上
  - ・長寿命化工事を過去に1回以上実施
  - ・修繕積立金を認定基準未満から認定基準以上に引き上げ
  - ・長寿命化工事の実施(屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事の全てを実施かつ、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に工事完了)
- \*手続きの詳細は、市税事務所へ照会ください。

## ■大規模修繕工事と長期修繕計画の関係

建物や設備の傷んだ部分を元の状態に戻す修繕には、突発的に起こる修繕と一定の時期に行なう計画修繕(大規模修繕工事)があります。この計画的な修繕とその費用を時系列に沿って積み上げたのが長期修繕計画です。

## ●長期修繕計画の見直しの必要性

特定建築物の定期報告では建物の今の状態を知ることができます。修繕計画では未来を推し測ることができます。過去の修繕履歴と現在を知れば、未来がある程度明確に予測できます。現在の状況を的確に反映させるために、管理組合が主体となって長期修繕計画を定期的に見直す必要があります。

## ●マンションのライフイベントとお金

人生には就職・結婚・子育てなどライフイベントがあり、そのイベントごとに必要な資金が異なります。新築分譲以降マンションにも同様にライフイベントがあります。「計画的な修繕」を軸に考え、突発的に発生する修繕に備え適切にお金が貯まっているかをチェックすることは重要です。

## ●大阪市の助成制度

大阪市では分譲マンションの長期修繕計画の作成、見直しにかかる費用に対する助成制度があります。また、分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度や大阪市立住まい情報センターの相談事業も活用いただき、長期修繕計画の適時適切な見直しをご検討ください。

## 講座3

## 総会の重要性について考える

総会の円滑な開催で  
適切な維持管理を



〈講師〉大阪弁護士会  
**千葉 輝顕**  
(ちば てるあき)



大阪弁護士会  
**四辻 明洋**  
(よつじ あきひろ)

## ■総会に関する問題点

## ●高経年マンションでの問題点

- ・区分所有者の高齢化に伴い所在不明など非居住化が進み、安定的な管理組合財政の基盤を揺るがしかねない。
  - ・マンション管理に無関心な区分所有者と相まって、役員のなり手が不足することで管理の主体がいなくなる。
- 高経年マンションは今後増え続ける（参考値は建築着工統計）

## ●総会の位置付け

## マンションの最高意思決定機関

多数決による議決の種類と要件（普通決議、特別決議）

## 【議題・議案作成について】

- ・規約の定めがなければ、「あらかじめ通知した事項」しか決議できない
  - ・集会の招集通知は「会議の目的たる事項」（議題）を示して、各区分所有者に発送する
  - ・特別決議事項の一部についてのみ、『議案の要領』についても通知が必要
- ※賛否の検討が可能な程度に書かれている必要がある

## &lt;Q&gt;

招集通知に「第1号議案 管理費増額の件」として、管理費を100%増額する議案が提出された。当日、以下の決議をすることは可能か。

## ①管理費を50%増額する決議

- 【A】できる。  
事前の通知によって各区分所有者が当該事項について十分に検討したうえで集会に臨ませる規定の主旨から考えて、「管理費増額」という議題の中の程度についてのことだから。

## ②管理費を0にする決議

- 【A】できない。  
「管理費の増額について」として通知されているので、「管理費を0にする」ということは通知からは予測できないから。

## ③管理費を減額する決議

- 【A】できない。  
「増額」と明確に通知されているので、議題の範囲から外れると考えるのが一般的だから。  
※規約の中で予め通知した事項以外も決議することができる定めている場合もあるので、お住まいのマンション管理規約を確認ください。

## &lt;まとめ&gt;

- ・建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という）では、『議題』を事前に通知することで、総会でどのように判断するか準備をする期間を与えている。
- ・一部の特別決議については、『議題』だけでなく、『議案の要領』を通知させることで、賛否の検討を事前に判断し、事前の議決権行使などをしやすくしている。
- ・多くの場合、全ての議題について議案書が作成されている。

## 【招集通知について】

- 総会から1週間前（標準管理規約では2週間前）の招集が必要。
- ・区分所有者が送り先を通知したときはその場所宛
  - ・送り先を通知しなかったときは専有部分宛
  - ・専有部分宛の場合、規約に定めていれば掲示で足りる

## &lt;Q&gt;

ある専有部分を新しく購入した方は、外国にお住まいの方で招集通知送付先の届け出がない。どこに招集通知を送ればよいか。

## 講座4

## 資産価値の維持について考える

マンション管理の評価制度を利用して、  
マンションの資産価値を維持しましょう



〈講師〉  
公益社団法人  
大阪府不動産鑑定士協会  
**池木 俊博**  
(いけぎ としひろ)

## ■マンション価格の決まり方

## (1) マンション市況

新型コロナウイルスで不動産市況が悪化したと思われるかもしれません、マンション市況はそうではありません。

## ●新築マンション

首都圏では基本的に右肩上がりの傾向にあり、近畿圏は2020年9月以降の3年間はほぼ横ばいですが、それ以前に比べれば上昇しています。大阪市内中心部に限れば、2022年の坪単価が352円万と2017年に比べ約35%も上昇しています。

## ●中古マンション

立地にもありますが、関西圏の中古マンションの平均販売価格は2012年以降2022年まで右肩上がりの一一本調子で上昇しています。

## ●需要と供給で決まるマンションの価格

市況に影響を与えるものに不動産の証券化、投資市場があります。不動産ファンドは世界中から投資を集めています、扱う額も非常に大きいため、市場を牽引しています。

## (2) マンション価格の決定方法

不動産の価格には様々なものがあり、マンションで代表的なのは以下のとおりです。

## ①実勢価格（売価）

実際に売買が成立した価格で、売り出し価格と成約価格があります。マンションの場合はこの両者がほぼ同じという特徴があります。

## ②不動産鑑定評価額

不動産鑑定士が出す評価額で、3つの手法があります。

## ・原価法

## ・取引事例比較法

## ・収益還元法

3つの価格を試算して、需要者（買主候補者）が重視する視点、価格の求め方の信頼性に基づいて、鑑定評価額を決定します。

## ③固定資産税評価額

税金を計算するために算出された評価額であるため、実勢価格（時価）と異なるという点が特徴で、「土地の固定資産税評価額」と「建物の固定資産税評価額」の2種類があります。

## ④火災保険評価額

火災保険または地震保険の保険金額を設定するために用いられる金額で、実勢価格（時価）とは異なるという点が特徴です。

## (3) マンション価格の決定要因

## ①立地条件

街のイメージが良好、人気エリア（ファミリーだと学校区が重要）、美しい景観（タワー・マンション、芦屋、西宮、豊中北部など）、再開発で進化している（JR尼崎駅、京阪枚方市駅など）、交通利便性（複数路線、急行・快速停車駅、始発駅など）

## ②建物の状態

土地所有形態、デベロッパー、建物のグレード、建物の築年数（旧耐震構造か否か）、**管理の状態**、共用施設、居住者の属性

## ③専有部分の状況

間取り、専有面積、開口部（バルコニー等）、階層、位置、維持管理の状態

上記の3つでマンションの価格はほぼ決まりますが、管理の状態は非常に注目されているポイントです。既に欧米では管理の状態によって購入時の融資金利が変わり、市況に影響を及ぼしています。今後、日本でも取り入れられる可能性があります。現状は重要事項説明書などでマンションの管理について説明することが必要ですが、マンションの管理状況を評価する新しい制度によってより変わることが予想されています。

## ■マンションの資産価値を維持するため

## (1) マンション管理に関する現状の課題

マンションの管理における課題は、管理組合運営、建物の劣化、財政の健全化に分けられ、とりわけ、区分所有者の高齢化は共通する要因の一つです。

## 【進む区分所有者の高齢化】

（出典／国土交通省・平成30年度マンション総合調査）

- ・昭和45年以前に建てられたマンションでは、53%が60歳以上の世帯で、21%が空き家です。

## 【長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定】

（出典／国土交通省・平成30年度マンション総合調査）

- ・計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は平成30年度でも54%にとどまり、積立額が計画に比べて不足しているマンションは35%でした。

## (2) マンション管理に関する評価制度の活用について

制度には、認定主体の違いで「マンション管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」の2種類があります。

## &gt; マンション管理計画認定制度

- ・制度創設：国土交通省（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）
- ・認定主体：地方公共団体
- ・評価項目：16項目
- ・有効期間：5年
- ・制度の目的：マンション管理組合による管理適正化に向けた自主的な取組の推進や、認定を受けたマンションの市場評価の向上が期待できる
- ・判定（評価）方法：○か×
- ・インセンティブ
  - ①（独）住宅金融支援機構の「フラット35」の金利の優遇
  - ②マンション共用部分のリフォーム融資の金利の優遇
  - ③（独）住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ
  - ④マンション長寿命化促進税制（固定資産税の特例措置）
- ・認定基準
 

国の基準に加えて大阪市は独自に基準を設けていますので、詳しくは大阪市にご確認ください。

## &gt; マンション管理適正評価制度

- ・制度創設：一般社団法人マンション管理業協会
- ・認定主体：一般社団法人マンション管理業協会
- ・評価項目：30項目
- ・有効期間：1年
- ・制度の目的：高評価を得ることで居住者が安心して暮らすことが可能、マンション管理の信頼につながる。マンション管理の状態が数値で評価されるため、今後の改善点を明確にできる。
- ・判定（評価）方法：6段階評価
- ・インセンティブ
 

一部金融機関において、購入者向け融資や区分所有者の専有部分のリフォームに向けた融資で金利優遇

詳しくは、一般社団法人マンション管理業協会のホームページ等でご確認ください。

## &gt; 評価制度を活用するメリット

- 1.評価項目が明確なため、管理組合の目標設定が明確になり運営がしやすくなる
- 2.課題を改善していくことで、管理の行き届いた状態を維持できる
- 3.管理状態を発信することで、市場での評価が期待できる
- この3つの好循環がマンションの資産価値の維持向上につながっていくのではないかでしょうか。