

# 管理組合活動を考える

## 講座7

### 資産価値維持のために ～その先にある大きな課題とは～

### 不動産を鑑定するとき 維持管理の状態は必ず見ます 管理不全に陥らないことが重要です



〈講師〉  
公益社団法人  
大阪府不動産鑑定士協会  
**田中 郁充**  
(たなか いくみつ)

#### 不動産鑑定士の業務

- ◇不動産の経済価値(価格・賃料)の判定  
価格の根拠を示す鑑定評価書は公的機関(税務署や裁判所など)に対する証拠力が高い
- ◇公的評価と民間評価  
公的評価⇒地価公示の鑑定、競売不動産の評価など  
民間評価⇒相続評価など
- ◇コンサルティング業務
- 価格を形成する要因
- ①一般的要因  
人口・金利動向・税制など
- ②地域要因  
道路の幅員・駅からの距離など
- ③個別的要因  
画地の形状・建物の築年数・維持管理の状態など  
不動産の鑑定評価では、維持管理の状態の調査は必須項目です。

#### マンションの価値判断の基準

- ①マンションの立地(地域要因)
  - ・最寄駅の種類(ターミナル駅)
  - ・商業施設や医療機関、公共施設、学校までの距離
- ②マンション全体
  - ・築年数
  - ・住戸数(管理費・修繕積立金)
  - ・エレベーターの利便性
- ③専有部分(個別的要因)
  - ・階層と位置
  - ・日当たり
  - ・間取り
  - ・専有部分設備(リニューアルが可能か)
- ④維持管理の状態(個別的要因)
  - ＜ハード面＞  
建物壁面・防水・塗装・駐輪場・植栽・掲示板・エレベーター・廊下・適宜改良工事等
  - ＜ソフト面＞  
修繕の実施計画・修繕積立金の総額・滞納管理・コミュニティ形成・防災関連等
- ◇まとめ
  - ✓『維持管理の状態』は管理組合の力で変えられます
  - ✓マンションの価値は快適性と利便性が重要で、『維持管理の状態』は快適性の重要な価格(資産価値)形成要因
  - ✓『維持管理の状態』は中古マンションの価格に大きく影響します

#### マンションの維持管理

- 維持管理を適切に行うためには資金計画と合意形成が不可欠です。
- ①資金計画  
適切な修繕計画に基づいた修繕積立金の設定
- ②合意形成
  - ・共用部分も専有部分と同様に所有しているという意識を持って
  - ・共用部分の管理については建設的な意見を出し合い、合理的な結論を出す
  - ・普段からの情報提供と意識の共有が必要となるので、
  - ・コミュニティ形成の維持に努める
- ※同じ考えの区分所有者がある程度の人数集まれば、管理の状態はそれほど悪化しません
- ※専門家の活用も視野に入れましょう
- ◇マンション購入者の目線になることが『維持管理の状態』を最適にするコツ

- ・廊下に私物を放置、乱雑な自転車置き場、掲示板の状態、エレベーターの匂い、修繕積立金不足による修繕の先送り
- ※初めてマンションを訪れる人は良く観察しています。
- 管理の見える化
- ①分譲マンション管理計画認定制度
  - ・認定者は地方公共団体、有効期間5年
  - ・国が定める認定基準は16項目+独自基準
- ※認定項目(5) その他  
マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること(所有者不明など増加する空き家問題の対策が必要)
- ・インセンティブ  
マンション長寿命化促進税制  
(独)住宅金融支援機構の【フラット35】及び共用部分リフォーム融資の金利引き下げ、『マンションすまいの債』の利率上乗せ
- ②マンション管理適正評価制度
  - ・認定者は(一社)マンション管理業協会、有効期間1年
  - ・マンションの管理状態(30項目)を点数評価
  - ・合計点数を6段階で評価(★なし～★5つ)して公表
- ◇維持管理を適切にすれば資産価値が上昇!  
2024年4月の「戦略的都市づくり研究会」公開シンポジウムで、マンション管理適正評価制度に登録されているマンションと、そうでないマンションとの比較分析結果で、★5つのマンションの場合11%の価格プレミアムが生じていることが披露されました((一社)マンション管理業協会報道発表)
- すべての責任は区分所有者一人一人が負う  
資金力がないと何もできません。修繕積立金は確実に積み立てましょう。また、所有者の意識が低ければ良い維持管理はできませんし、資産価値も下がります。買い手目線で考えることが大事です。特に管理の状態を可視化する制度が注目された今、管理費、修繕積立金を徴取していれば大丈夫という意識から管理の質に意識を切り替えましょう。管理不全マンションになると近隣住民の迷惑になることもあります。

#### その先の大きな課題

- マンションの終活問題  
必ず訪れるマンションの終活
- ①建替えの検討
- ②建物と敷地を売却
  - ・終活の計画を立てる
  - ・数年～10年近いスパンで考える必要がある(合意形成に時間が掛かるため)
  - ・段階的に必要性を認識する
  - ・区分所有者である限り必ず直面し、結論を出す必要がある
- ◇マンションが立地する地域の将来性(不動産の三極化)
  - ✓人口の増減や不動産需要がある地域か
- ◇専門委員会(理事会の諮問機関)の立ち上げ
  - ✓理事は任期で交代するが、専門委員会は目的を達成するまでが任期で、継続的な検討をする場合に有効

#### さいごに

- ・資産価値を維持するには、管理不全に陥らないこと
- ・管理不全に陥らないよう、大阪市では様々な支援策がある(専門家の出張勉強会や、大阪市マンション管理支援機構等)
- ・管理会社との付き合い方を改めて考える
- ◇一度、管理不全に陥ると、改善は容易ではありません
- ◇今から取り組めることを人もマンションも元気なうちに検討を始めてください