

『良好な管理組合活動のために』

講座4

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度について

住宅金融支援機構ではマンションのライフサイクルに応じた金融サービスの提供や情報発信により、マンションの維持管理・再生支援を行っています。

●マンションすまい・る債

将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てを支援します。



●マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事や耐震化工事等の費用を管理組合にご融資します。



●マンションライフサイクルシミュレーション

マンションの基礎情報を30項目程度入力することで、建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の



〈講師〉
独立行政法人
住宅金融支援機構
近畿支店
田島 祥太郎
(たじま しょうたろう)

「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを無料で試算できます。

●大規模修繕の手引き

マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。



●性能向上工事の工夫点

既に工事を実施した管理組合の声を集めました。概ね築40年以上のマンションを対象に、耐震改修工事、省エネ改修工事、給排水管設備の改修工事などの事例等を紹介しています。



講座5

マンションの資産価値向上のために

不動産価格に対する管理の重要性はますます高まっています

■マンション価格の決まり方

●大阪市の中古マンション価格の上昇要因

「うめきた2期」などの都市再開発、大阪・関西万博やIR誘致などの将来の経済成長への期待感による海外からの投資に加え、長期の低金利政策や建築コストの高騰など。

●マンション価格決定の代表的な手法

①実勢価格(売買価格)

②不動産鑑定評価額

原価法・取引事例比較法・収益還元法を試算調整し、需要者が重視する視点と価格の求め方の信頼性等で決定します。

③固定資産税評価額

④火災保険評価額

●マンション価格の決定要因

①立地条件

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、築年数、**管理の状態**、居住者の属性など。

③専有部分

間取り、専有面積、開口部の方角、維持管理の状態などで、維持管理の状態は現地調査をしないと分かりません。**共用部分の管理状況、管理組合の運営、マンションの財政状況(修繕積立金の貯まり具合など)、宅配ボックスなど社会変化に即応した設備の有無などは評価額に直接影響します。**

■マンションの資産価値向上について

●マンション管理の現状と課題

①老朽化と高齢化の進行

②管理組合の機能不全



〈講師〉
公益社団法人
大阪府不動産鑑定士協会
助野 欣司
(すけの きんじ)

③空室率や賃貸率の上昇と価値の低下

④公費解体のリスクの増大

【実例1】

震度6弱で倒壊の危険があると耐震診断されたが、区分所有者の約7割を占める60代以上の方には多額の費用負担が障害で、資産価値を維持したい若い世代や新しい区分所有者との溝は埋まらず、総会で建替えを決議できなかった横浜市

のマンション。
多くの人が暮らす共同住宅の建替え決議は難しく、管理状況が数値化される「管理制度」の必要性を感じました。

【実例2】

違法民泊で治安の悪化や快適性の劣化から物件を売却せざるを得なくなった東京都心部の築浅のタワーマンション。

●不動産鑑定士の視点

【管理評価制度と鑑定評価】

管理適正評価制度は管理状況が可視化されたわかりやすい評価情報であり、管理計画認定制度は金融機関から金利優遇メリット等を受けられる点から、評価結果は評価額に直接影響すると思われます。

管理状態の良し悪しで市場競争力も市場流通性も評価も分かれ、同様に金融機関の評価にも影響すると思われ

【結論】

・築年数は変えようがありませんが、手が尽くせる管理状態は資産価値や建物の寿命に影響します。

・マンション管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度は買主、金融機関、不動産鑑定士の中でも日常的に情報が共有化されていく可能性があると思います。