

# マンション大丈夫か

## 賢く売買 ①

「管理力」を売買の決め手の一つに。自分たちの手で良質な管理を実現し、価格下落を食い止めて資産価値を高める中古マンションが登場している。住み続けるだけでなく、「将来、賢く売りたい」と考える区分所有者にとっても、こうした管理組合の取り組みは重みを増しそうだ。

### 売値がV字回復

六百万円から一千万円台へV字回復」。大阪府枚方市にある「労住まきのハイツ」は、大阪市中心部から電車で約三分の郊外型マンション。築後三十一年が経過したが、四年ほど前に六百万円まで下落した六十六平方メートルの平均的住戸の売り出し価格が、昨年夏には千五百万円まで上昇した。決め手は徹底したコスト管理で実現させた大規模修繕工事をはじめとする資産価値の維持だった。「五千万円しかない」。

# 生活 コミュニティ

国土交通省が二〇〇六年四月に導入した「マンションみらいネット」。中古物件を買いたい人向けに修繕履歴や積立金残高を公開している。しかし管理組合の関心は低く、モニター募集九百件に対し応募は四百八十四件。現在の登録物件は約三百三十件だ。



コスト管理を徹底する「労住まきのハイツ」(大阪府枚方市)

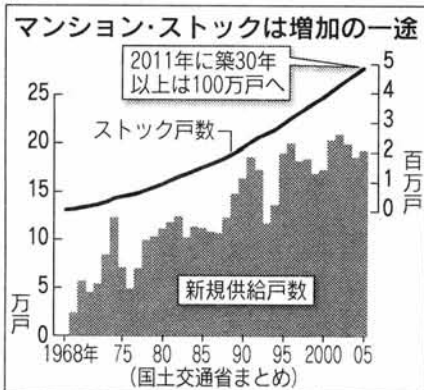
### 中古物件・管理の質

## 「修繕にかかわる金額を点検して」

購入希望者が使いにくい点は、登録物件の少なさに加え、管理知識がないと情報が理解しにくい点だ。管理情報の公開自体はメリットが大きいだけに、改善が求められる。では購入希望者は管理の質を何で判断すればいいのか。マンション管理士の内藤正裕

さんは「修繕にかかわる金額チェック」を勧めている。ポイントは、一戸当たりの修繕積立金の月額と積立金残高の把握だ。内藤さんが判断する積立金月額の目安は一万円前後。あまりに安いと修繕が危ぶまれるうえ、値上げができない点で管理組合の同意

形成力にも問題がある。積立金残高は、修繕履歴や計画と照らすと金額の多寡が判断できる。大規模修繕の直前であれば、一戸当たり七十万円から百万円の残高が必要とされており、著しく少ないと購入後に一時金徴収の可能性がある。



なものと胸をなで下ろす。今は、性能評価が即マンション価格に反映するとまでは言えない。だが「近隣の物件は築十年を超えると分譲価格の半値になるが、こちらは六、七割を維持している」と浜岡さん。同マンションは転勤や住み替えで年に二十戸ほど売却希望がある。「今後、管理の質が反映されるようになれば、この評価が武器の一つになる」と期待する。

横浜市の「ナイスパークステージュ東戸塚」(築十二  
田中克二、榎本祥子が担当しました。

# 中古価格「佳人力」で上昇

## 管理の質高め適切に修繕

そこの工事を二年先送りして費用をためる一方、委託管理契約の見直しなどで管理費を削減。駐車場使用料も引き上げ、工事費用に充てた。結果として、大規模修繕の実施に加え、予定外の車いす対応のスロープ設置や植栽、電気容量の増量も実現できたという。

管理組合は「管理力」を理解してもらうため、売買仲介業者を集めて大規模修繕の成果や組合の取り組みをPR。「同じ築年数の物件と比べて価値が高い」との評価をもらった。「百年度に修繕しているかという点に、資産価値をさらに高めた」と理事長の赤沢学

さん(66)は意気込む。中古マンションは立地、駅からの距離、面積、築年数をもとに近隣の取引事例との比較で価格が決まることが多い。管理の質は数値化しにくく、よい管理が即価格に跳ね返るわけではない。管理組合が「経営努力」の意欲を持ちにくい原因の一つだ。しかし今後、人口減で住宅余剰の時代が到来すれば、管理が行き届き、適切に修繕しているかという点が、価格に反映され

ていくとみられる。兵庫県明石市にある築約十七年の「ファミリーハイツ明石」(六百戸)は、国の中古住宅向けの「住宅性能表示制度」に着目、七十万円かけて共用部分の劣化や不具合の検査を依頼した。二〇〇五年四月、構造体に多大な影響のある劣化は認められず、十分に管理されているとの評価を受けた。理事長の浜岡宏文さん(63)は「健康診断で良好」とお墨付きをもらったよう

年、百四戸)。現在、一回目の大規模修繕工事を実施中だが、約一億円の予算に対し修繕積立金の残高は約二億円と潤沢。初年度にほぼ無料だった修繕積立金を一気に約一千万円値上げする合意ができた結果だ。

### 「価値観を共有」