

次世代に引き継ぐために **どんなマンションに 資産価値があるのか**

西神ニュータウン研究会 第216回例会

発表者 田淵 靖弘氏（西神ニュータウン研究会会員）

どんなマンションに資産価値があるのか、言い換えると市場においてどれだけ人気があるかということになります。買いたいと考える人が多く、売れる価格が高ければ高い程マンションの資産価値があるということになります。

買いたい人が多くなる要因を考えてみようというセミナーです。

○日時 2022年1月20日（木）18:30~20:30

○場所 UNITY（大学共同利用施設）2階 セミナー室3
ユニバープラザ2階（地下鉄「学園都市」駅前）

○会費 年会費（下半期）500円
（当日のみ参加 200円）

◇次回例会は未定です。

- マスクの着用をお願いします。
 - 各自で体調管理をしてください。
- 感染状況によっては中止もあります。



新しいホームページが
できました！！

西神中央、西神南、学園都市からなる西神ニュータウンを中心に、ニュータウンの過去、現在、将来について住民主体で意見交換する西神ニュータウン研究会では、例会をほぼ毎月開催しています。

西神ニュータウン研究会 〒651-2103 神戸市西区学園西町1-1-1 UNITY内
TEL: 078-794-4970 FAX: 078-794-4910

<https://seishin-ntken.net>

- ◆ マンションの資産価値を、維持高める第一要件は立地条件です。
- 🔑 第一要件は、区分所有権を購入する際に区分所有者は十分調査を行い購入しており、暦年経過による資産評価が大幅に変わるものではありません。
- ▶ 今回は立地条件以外の資産価値評価方法として、マンション管理の基礎知識を中心に進めていきたいと思います。

マンションライフに必要な知識

1. 区分所有権 ~ 建物全体は共有であるが、区画については単独所有と同じように認めるという、民法の特別法。（建物の区分所有等に関する法律）
2. 専有部分 ~ 区分所有権の目的となっている部分を「専有部分」
共用部分 ~ 「専有部分」以外の建物部分を「共用部分」

◆ マンションの資産価値評価のポイント

1. 管理組合

- ☐ 管理組合の構成員は区分所有者です。（加入義務があります）
[管理組合が管理全体の統括を行い、マンション管理に関する業務を行います]
代表例 管理組合理事長は、総会に諮り決議後実行する権限を有する。

2. 総会

- ☐ 総会は、管理組合の最高意思決定機関に位置付けられています。
[組合員は総会に出席し、意見を述べ議決権を行使することができる]

3. 理事会

- ☐ マンションの運営管理等を行う重要機関。（資産評価のポイントであります）
[総会決議の起案を行い管理の意思決定機関である]
代表例 管理委託会社変更・大規模修繕への取組起案作成等管理費・修繕積立金の管理・運用への起案作成

4. 運営のルール

管理規約

- ☐ マンション管理の自治規範 [国土交通省からマンション標準管理規約が示されている]

管理細則

- ☐ 管理規約を実際に運用していくかについて細かい細則を定める。

5. 適切な管理を行うには

管理委託先が決めてになります

- ※マンション管理委託会社 ☐ マンション全体を管理組合より日常業務委託しているもので、決裁権限は管理組合理事長にあります。

管理組合（管理委託）と管理会社（管理受託）の関係

