

西神ニュータウン研究会 会報

第216号 2022年2月

■ (第216回例会) 記録

- ・日時 2022年1月20日(木) 18:30~20:30
- ・場所 ユニティ2階セミナー室 3 ・参加者 17名
- ・テーマ **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～

- ・発表者 田淵 靖弘 (西神ニュータウン研究会世話人)

管理組合の努力が、
マンションの資産価値を高めます。



■ 知っておきたいマンション管理の用語

・区分所有法(マンションの基本法)
・専有部分(Exclusive space)

・区分所有権(区分所有者=組合員)
・共用部分(Communal area)

～ マンションの資産価値を高める第一要件は立地条件です ～

区分所有権を買取時に十分な調査を行い購入されており、暦年経過による資産価値が大幅に変わるものではありません

■ 今回は、マンション管理の基礎知識・ソフト面を中心に話しを進めます

- ・マンション管理の POINT

□ 管理組合の活動 [Condominium association]

管理組合の主体は! ・組合員(区分所有者) です
・組合員は加入義務があり責務を果たさなければならない

◇ 管理組合の主たる業務 [管理組合の運営は理事会が行い業務を統括し執行する!]

◆ 総会の開催 [年1回以上の開催を区分所有法に定められている]

- ・マンション管理の最高意思決定機関
- ・管理組合の最終決定権は総会の決議による
- ・議事録の作成



◆ 業務執行内容 [体制]

- ・管理者の設置 ・理事長の選任
- ・会計 ・管理費 ・修繕積立金 ・滞納管理費等の対策
- ・共用部の営繕 ・修繕履歴の保管 法定点検の実施 記録保管 長期修繕企画書の作成
- ・環境整備 ・設備など緊急対応 消防訓練の実施記録保管 改善提案 クレーム対応

◆ 理事会は組合員へ業務執状況を開示しなければならない

□ .理事会 [Board meeting]

◆ マンション管理組合の業務執行機関

理事会運営のチェック3項目 { ①管理組合の運営に継続性を持たせる
②管理会社との距離を取る
③特定の区部所有者』に任せきりしない

◇理事会の構成

- ・理事長 [区部所有法で定める管理者・管理組合を代表し業務を統括]

理事会の開催



- ・副理事長 [理事長を補佐・理事長に事故など職務不能時には職務を代行する]
- ・理事 [会計・営繕・防火防災・総務・広報など必要な理事を設ける]
- ◆監事 [管理組合の業務執行及び財産状況を監査し総会で報告する]

まとめ 管理組合「理事会」が主体となり、管理会社へ業務指示を行なう

■ **運営のルール！** ※管理規約及び使用細則を組合員は遵守しなければならない

管理規約

[快適な住環境や物件の価値を維持するうえで大切な規約です]

- ・管理規約とは、集合住宅で複数の組合員が暮らす場所のため
- ・組合員(区部所有者)の権利・義務など基本的なことが定められている

使用細則

[具体的且つ詳細なルールを定める]

■ **適正なマンション管理とは、[管理に対する受身状態の脱却]**

Checkpoint

【マンションは管理を買え】

- ・住まいの住み心地の良さが守られているか
- ・組合員のチームワークは取れているか
- ・将来像を明確に共有する
- ・管理コストの削減
- ・理事長、理事の引継

KEYWORD

『安心』『安全』『快適』『楽しい』『癒し』『コミュニティ』『自立』『機能』

・人とのつながりを大切にしながらできることをぜひ取り入れてイキイキ生活しましょう

管理規約は
マンションの憲法です



■ **マンション管理の課題**

2022年4月より改正マンション管理適正化法が施行

「管理適正評価制度」とはマンション管理を点数化して5段階評価する

前提としていずれも任意の制度であり、利用するかどうかは管理組合の判断となる

評価項目

管理体制 20点 管理組合収支 40点 建築設備 20点 耐震診断 10点 生活関連 10点

評価RANK

S、90～100点 A、50～69点 B、50～69点 C、20～49点 D、19点以下

制度開始前の仮評価公表 (マンション管理業協会) 有効対象数 63,969棟

S 6,714棟 10% A 34,921棟 54% D 303棟 0.47%

◇高評価で得られるもの

- ・セールバリュー(再販売価値)の向上
- ・リバースモーゲージ利用の際に高評価

■ **管理会社の選択がより大きな意味を持つ**



選択の point

- ・コストだけで選ばない
- ・管理委託金額内容チェック、委託金額に見合っているか
- ・なれ合いよりも「緊張感のある関係」にしておく

2022年4月より開始

**マンション管理
適正評価制度**

～マンションの価値は新たなステージへ～

■ **意見交換**

マンション管理適正評価制度について、本当に定着すれば良いなと思いますが、現実には、強制力的なものがないと難しいのかなと思います。購入者には非常にありがたい制度だが、売却の場合(マンション入居者)は、「どうでもよい」「必要がない」と考える人が、圧倒的に多いと思います。売却を考えていない人や、売るにしても10～20年先の人には不要か? 「様子を見よう」というのが一般的では!

文責 田淵(世話人)