

# 分譲マンションの資産価値は 理事長のリーダーシップで変わる

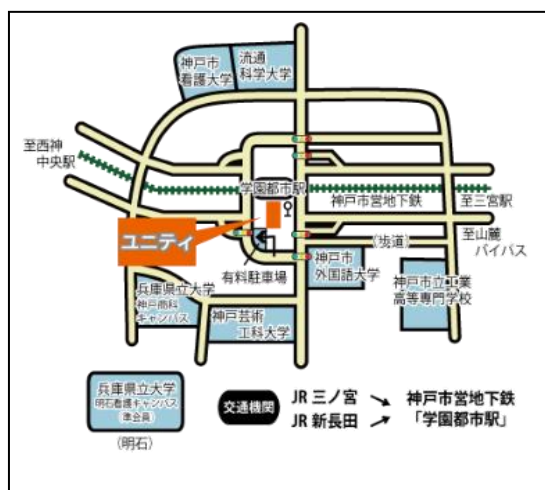
## 西神ニュータウン研究会 第239回例会

発表者 田淵 靖弘氏 (西神ニュータウン研究会・世話人)

新築マンションの分譲価格が高騰するなか、中古マンションへの関心が高まっています。選ぶ際に築年数や価格帯、立地などにこだわる人は多いですが、意外な盲点もあります。不動産コンサルティングの現地分析では、区分所有者(組合員)のモラルやマンション管理組合の活動の良し悪しを見るとのこと。理事長のリーダーシップが遺憾なく発揮されているマンションでは共用部も整然としており、資産価値維持の努力がみられます。

- 日時 2024年6月20日(木) **18:10** ~ 19:50
- 場所 神戸市外国語大学サテライト セミナー室B (旧ユニティ)  
ユニバープラザ2階(地下鉄「学園都市」駅前)
- 会費 年会費 2,000円  
当日のみ参加 300円  
(年会費支払済の方は不要)

会場の都合により、開始時間は18:10とします。  
受付は18:00から行います。  
(早く来られても部屋は開いていません)  
事前申し込みや予約は必要ありません。



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、例会を毎月開催しています。例会参加者には、「西神ニュータウン路上探検！おもしろマップ(1、2)」をさしあげます。

西神ニュータウン研究会

<https://seishin-ntken.net>

## 資産価値の高いマンションを選ぶ Checkpoint

評価項目	評点		
	5	3	1
1 組合員は管理組合を正しく理解していますか			
2 理事長名を組合員は認識できていますか			
3 総会・理事会の開催 定期的に行われていますか			
4 理事会活動の報告・広報はなされていますか			
5 理事長経験者がマンション内に多くいますか			
以下 20 項目あります 1～15 項目が理事会(理事長)の評価・評点 16～20 項目 立地の評点 21～25 項目 築年数など			

### 管理組合理事長の責務とは 区分所有法 第二十六条(権限)

管理者は、共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定められた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。



### 管理組合と理事会の関係図

