

いちょうレポート



No.181 2015年9月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允
TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—マンションの価値—

1. 限界マンション

2年前、マンション共有部分の廊下の電気が止められた杉並区の6階建て分譲マンションの事例です。これは、管理担当の住民が亡くなり、電気料金の未納が続いたためです。このマンションには管理組合がなかったため、住民の女性は慌てて管理組合を作り、昨年4月から理事長になりました。築40年超、外壁の一部は崩落、給水タンクの足は腐り、天井やベランダの一部にはひびが入って雨漏りがあります。修繕積立金はゼロでした。「もっと早く取り組んでおけばよかった」と実感しています(9月3日朝日新聞朝刊)。いちょうレポート148、149でお伝えした老朽化マンションのスラム化現象の問題は、改善策もないまま現在に至っています。

老朽化したマンションは、建物の損傷が目立つようになり、売却価格も安価になって入居者が高齢化していることが多く、収入減や病気で管理費、修繕費の滞納が多くなり、また、賃貸入居者割合が高くなります。管理組合が機能しない負のスパイラルに入ります。マンション管理組合の法的設置義務がないことは問題です。結果として住民は建物管理の不全に陥り、問題化の要因ともなります。東京都はこの9月、管理組合に対し活動状況を自治体に報告することを義務付けさせることの検討を始めました。

2. マンション総合調査の現状

国土庁の平成25年度マンション総合調査結果によると、永住意識に興味深い変化が表れています。99年度調査から、「永住するつもりである」が「いずれは住替えるつもりである」を上回り、各調査年ごとに上昇しています。「永住するつもりである52.4%」「いずれは住替えるつもりである17.6%」となり、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にあります。「マンション居住の状況」の項目の項で、世帯主年齢が60歳代で31.1%と最も多く、次に50歳代が22.8%となり、世帯主の高齢化と、大規模マンションの供給が続いていることがこの背景にあります。

旧耐震基準に基づき建てられたマンションのうち、耐震診断を行った管理組合が33%、行ってない管理組合が58%もあるという状況です。耐震診断を実施したもののうち、耐震性がないと判断された割合が32.6%あります。建て替え問題は、半数が検討継続中であり、困難な状況を訴えています。「資金の調達」「建て替えに反対する」「仮住居の取得が困難」等で、合意には難しいものが伺えます。

3. マンションの価値

マンション選択の価値は何でしょうか。これは、「住民同士のコミュニケーション力」であり、「一人一人の居住管理意識の高さ」のレベルです。住まいの環境を快適なものにしようと皆さんが協力すれば、建物内部とともに、その輝きは外観、外回りにも表れます。相当な努力と協力、そしてリーダーが必要です。経年してもその評判と価格は高く評価されるのです。ご近所の力を結集できるでしょうか。

ミッドガーデン赤坂氷川管理組合は、「地域一番物件を目指す」として、資産価値向上に取り組んできました。同管理組合では、①修繕積立金については一般会計の支出を見直し、コストを削減してねん出した金額など、年1300万円を積立金会計に組み入れることで、修繕積立金は30年間入居時設定のまま値上げなしを実現しました。コスト削減は共用部分の火災保険の複数年契約化、照明のLED化、さらに電力の一括受電も自ら導入、年間約200万円の電気代削減を実現する予定です。②居住者間の良好なコミュニケーションを実現するため、住民目線を意識し、写真などを多用した広報誌を発行、各種イベントの開催に加えて、冬季イルミネーション、七夕飾りなど、季節ごとのエントランスの装飾を実施し、また快適な住環境を整備するため、植栽にはこだわり、長期的な提案ができる業者を選定しました。管理組合は、仲介会社に対し、自らの資産価値向上の取組みの情報をアピールして、その管理のよさを市場で反映されるようにと努力を続けています。