

# マンション大丈夫か

## 賢く売買

「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ていった。

### 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」。



コスト管理を徹底する「労住まきのハイツ」(大阪府枚方市)

# 中古価格「住人力」で上昇

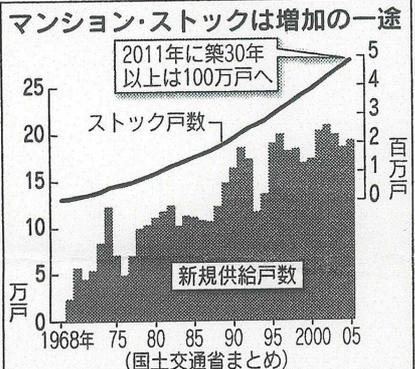
## 管理の質高め適切に修繕

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。「『百年住めるマンション』を目標に、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った点が、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」とお墨付をもらったよう



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」。中古物件を買い手向けに修繕履歴や積立金の状況などを公開する。

### 管理の質 かわる 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。管理情報の公開は、

横浜市の「ナイスパークステージ東戸塚」(築十二

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。大規模修繕の計画と照らすと金額の多寡が判断できる。大規模修繕の計画と照らすと金額の多寡が判断できる。

田中克二、榎本祥子が担当しました。