

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 466

●発行 株式会社不動産経済研究所
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階
☎(03)3225-5301 FAX (03)3225-5330
Eメール mansion@fudousankeizai.co.jp

2024年(令和6年)

4月号

毎月5日発行

主な内容

- 2面: 東京都、均等積立マンションの購入者へ優遇を要望
- 3面: 認定取得マンションが500件突破
- 4面: 新コーナー・逗子がけ崩れを香川弁護士が解説
- 5面: マンションへのロボット活用の現状
- 6面: オリコンランキング1位の管理会社など表彰
- 7面: 山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
- 8面: バリュアアップアワードでグランプリ決定

年間購読料 6,600円(税込み)

管理計画認定制度のさらなる普及

適正化法のあり方検討

予備認定との連続性に対応

国交省

国土交通省は、管理計画認定制度のさらなる普及に向けてマンション管理適正化法のあり方を検討する。新築の段階から適切な管理体制を確保する方策や、管理水準を将来にわたり維持・向上する方策、制度の趣旨を広く情報発信する方策などを位置付けられるかを2024年度から模索する。新築段階での管理体制を評価する予備認定を受けたマンションに管理計画認定の取得につながる点も焦点で、検討状況によって法改正での対応も必要とみている。

状況に応じ法改正も選択肢

国交省は3月26日に開いた「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」(WG)でこれまでの議論の取りまとめ案を提示。その中で認定制度の現状・課題と今後の方向性を示した。

現状の課題に挙げたのは新築マンションの管理水準の確保や認定取得マンションの管理状況の見える化など。新築マンションに

備認定制度が創設された経緯があるものの、予備認定の取得が管理計画認定の取得と連動しているとの誤解されるケースがあるほか、予備認定マンションが管理計画認定を取得した事例がこれまでに確認されておらず、制度の連続性がない点も課題となっている。また認定制度を通じて地元の自治体がマンションの管理状況を把握できる機会になるものの、新築分譲時の管理計画の把握が現行の適正化法では規定されず難しいという課題も指摘した。

市場で評価される資産価値向上につながる効果が期待されたものの、認定マンションの公表が一覧サイトでの掲載にとどまり効果が限定的な点も指摘。購入希望者への周知も課題とした。

こうしたことから、新築段階から適切な管理体制を確保する方策や、自治体がマンションの管理状況を把握するための体制の整備、認定マンションの情報発信などについて、適正化法のあり方の検討を進めるとした。予備認定制度との連続性を検討する中では同制度のあり方などにも検討が及ぶものとみられ、状況に応じ適正化法の改正に踏み込む可能性もある。一方、認定取得マンションの情報発信に向けては、24年度中に不動産ポータルサイトに認定情報を掲載できないか検討を進めることとした。

性能向上へ手引き書

住金機構 工事普及を促進 夏にも公表

性能向上工事に取り組んだ管理組合の事例もプロセスに応じて盛り込み、知識の少ない管理組合でも取り組みやすい内容とする。

マンションが10数年の周期で取り組む大規模修繕工事は、劣化した性能を回復させ機能を維持させることが主眼。これに

そこで手引きでは、大規模修繕工事と性能向上工事の違いを解説するとともに、検討を進める方法やコンサルタンの選定方法、管理組合の体制づくりなどを解説する予定。それぞれのプロセスについて、事例も紹介して理解を深めやすくする。さらに計画策定の方法や合意形成の方法、工事ごとの費用の試算、資金確保の方法も紹介する方針。

手引きはこれまでに、たたき台が作成されており、今後はコンサルタンの意見などを加えて詳細を詰める。

みらいプランナー講座最終回を開催

管理士が将来方針検討など 実習 横浜市

横浜市と横浜市立大学、横浜市住宅供給公社の開催するマンションみらいプランナー講座が3月1日に最終回を迎えた。今回はマンション管理士を5〜6人からなる5チームに分け、建替えと修繕の比較や資金計画、将来方針の考え方などを各チームで検討する実習を行った。講座の最後には全3回の受講者に修了証書が手渡された。

実習では、アドバイザーを務めている管理組合から建替えの可能性について検討の依頼を受けた。想定したマンション



検討内容をチームごとに発表した

は、横浜市内の京浜急行線の駅から徒歩15分の立地とし、築45年のRC造4階建て40戸。エレベーターがなく耐震改修は未実施で、改修費用は2億円と試算されている。月額管理費は戸当たり6000円、修繕積立金は1万5000円で、積立金は1万5000円の値上げが必要とした。世帯構成は60歳以上が68%。近隣に立地する同規模の新築物件の売買価格は、対象マンションより駅に遠い物件が坪単価300万円、賃貸の場合500万円、自己負担額が住戸

面積50㎡の場合2200万円、転出受取金は1300万円と試算した。発表者は30年後のマンションの劣化を見込むと建替えが妥当としながら「修繕でも修繕積立金のほか耐震改修費、解体積立金も考えると2000万円程度の負担で、建替えの自己負担と拮抗する。個別の事情をしっかりと聞き検討するのが大事では」と話し、選択にはさらなる判断材料が必要と述べた。自己負担額1650万円、転出受取金2070万円と試算した住戸

△は「修繕と耐震改修に1500万円余りをかけてから判断は難しい。住民の意思をくみ取るのが大事になる」と分析していた。

自己負担額を2600万円と算出したチームが2つあったものの、結論が分かれる場面もあった。ひとつのチームは「自己負担が1000万円前後ならば借入れの提案ができるが、これでは返済も難しい」と算出額から建替えの難しさを報告。

一方、別のチームは「現在の高齢者は資産に余裕がある方も多く、建替えに6割程度賛成してもおかしくないかもしれない。中古で購入した区分所有者が2600万円建て替えても、新築ならば

購入費用は5000万円近くになるので得になるという考えもできる。修繕を進めるとしても一定の費用が必要になるならば建替えの方がメリットは大きい」と周辺状況を想定して建替えを選択肢に挙げていた。

講座をコーディネートした横浜市立大学の齊藤広子教授は「建替えも長寿命化も、管理組合の側に寄り添って合意形成をサポートできるのはマンション管理士しかいない。今日考えたことを今後の活動の力にしてほしい」と活動内容を総括。横浜市警村信哉・建築局住宅地再生担当部長は「今回の講座を生かし、管理組合のニーズを汲みながら

「MKSA」に略称を変更
計画修繕施工協会
マンション計画修繕施工協会は4月1日から、意味するAssociationの頭文字で、変更により修繕施工業界の協会であることを強調することにした。

略称の変更に当たり口ゴマークも変更した。



新ロゴマーク