



## 資産価値を左右するのは立地・建物の仕様だけじゃない！ 見過ごしがちなチェックポイントとは



著者：村上智史氏

株式会社マンション管理見直し本舗 代表取締役

1964年京都府出身。早稲田大学商学部を卒業後、1987年4月三井不動産に入社。土地オーナーとの共同事業、ビル賃貸事業、Jリート（不動産投資信託）の立ち上げに従事したほか、投資顧問会社出向等を経て2013年3月退職し、同年4月より現職。自宅マンションで管理組合理事長を務め、管理コストの削減、管理会社の変更、大規模修繕工事などを実践した経験をもとに、独立・起業。

### マンションの資産価値を決める要素とは

マンションの「資産価値」とは何なのでしょう？最もわかりやすいのは、中古マンションとしての流通価値です。たいていの場合、築年数、最寄駅からの距離、設備の仕様、日照条件・眺望、間取り・広さといった条件で、売出し価格が決まっているように見えます。

しかし、それだけでしょうか？たとえば実際に現地を見学すると、共用部分がしっかり清掃されていなかったり、掲示物の管理がだらしない光景を目にすることもあります。管理費や修繕積立金などの維持管理費が相対的に割高に感じる物件もあります。また、必要な修繕がなされないためにその築年数以上に老朽化が進んでいる場合や、駐車場の空き区画が多いようなケースもあります。



こういったマンションは、管理組合（区分所有者）が総じて無関心なために管理がおざなりになっていることが多

いのですが、築年数が経過するとともに大きく資産価値を落としていくおそれがあります。

その一方で、築年数がすでに30年を超えていても、管理状態が良好で必要な修繕も施され、居住者間のコミュニケーションもよくめったに中古の売りも出ないマンションは、人気も高くほとんど値下がりしていない場合があるのも事実です。



つまり、マンションの資産価値とは、立地条件・規模などの物件固有の要素や、ハードウェア（建物・設備仕様）の質だけで決まるものではなく、管理組合の運営力（マネジメント）や居住者相互の関係性（コミュニティ）といったソフトウェアも合わせた総合評価で決まるものと考えます。

そう考えると、マンションの資産価値を決める4つの要素のうち、立地条件や規模・部屋の広さなど、そのマンション固有の価値以外の3つの要素は購入後の管理のあり方

によって大きく変わる可能性を秘めていることが分かるでしょう。

昔から「マンションを買うなら、管理を買え。」とよく言われますが、まさに古くて新しい格言です。資産価値を長く維持するには、長期にわたって住みよい空間を維持していくことが最も大切で、それにはいかに適切に管理していくかにかかっていると云えます。

しかし、それにはまず分譲マンションの管理に潜むリスクを正しく認識しておく必要があります。そのうえでマンション管理のあり方を見ていきましょう。



マンションの資産価値を決めるもの

## マンション管理に潜む4つのリスク

分譲マンションを購入すると、共用部分の維持管理を行うために管理組合が結成されます。

マンション管理士としてコンサルティングの仕事をしている立場からすると、管理組合には共通して抱えるリスクが大きく4つあると考えています。

### 1 割高な管理委託費

毎月徴収される管理費の多くは、管理会社に支払う管理委託費が占めています。ほとんどの場合、この管理委託費が高めに設定されています。その理由としては次の要因が挙げられます。

▶ 委託先の管理会社がマンション購入時点で（売主の系列会社などに）すでに決まっており、競争原理が働かない。

▶ 管理組合に必要な知識・情報が乏しい上に、管理に無関心なために契約の見直しが行われる機会が乏しい。

実際には、エレベーターなど共用設備の保守点検費用をはじめとして、市場価格と乖離した金額を負担しているケースも珍しくありません。

また昨今、消費税増税に加えて電気料金、損害保険料等のコスト負担が上昇する傾向があります。基本的に収益が一定という特性のある管理組合にとって、今後は維持管理費の見直しを迫られる局面が増えていくものと思われれます。

## 2 経年的に負担が増える修繕積立金

分譲マンションの場合、将来の大規模修繕に備えて管理費とともに修繕積立金が設定され、毎月徴収されていき

ます。しかしながら、新築時に設定される修繕積立金は、30年間の長期修繕計画で必要とされる修繕予定金額に対してかなり低めの設定になっているのが普通です。

国土省の修繕積立金ガイドライン（2011年公表）によると、均等積立方式を前提にした場合、専有面積㎡あたり毎月200円程度が必要とされています。（例えば専有面積70㎡なら、月額14,000円の負担になる。ただし、機械式駐車場が設置されている場合には、別途追加の積立金が必要。）ところが、新築マンションの設定額を調査すると、その半分以下の95円程度になっていると言われています。

（出典：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要 <http://www.mlit.go.jp/common/000141884.pdf>）

そのため、管理会社が作成する資金計画では、竣工後おおむね5年ごとに修繕積立金の増額改定を見込み、最終的には新築時の4～5倍まで負担を増やすことになる場合が一般的です。

階数	建築延べ床面積	平均値	事例の3分の2が含まれる幅
15階未満	5,000㎡未満	218円	165円～250円
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	202円	140円～265円
	10,000㎡以上	178円	135円～220円
20階以上		206円	170円～245円

## 3 管理組合運営のリスク

適切なマンション管理を行っていくには、民法や区分所有法などの関連する法律はもちろん、管理組合内の決め事を定めている管理規約・使用細則などに対する一定の知識も必要です。

しかしながら、実際に管理組合の運営を担う理事会は、そういった知識のない区分所有者で組織されることが実情です。しかも町内会やPTAなどと同様に、1年ごとの輪番制で交代するケースも多いため、中期的に検討すべき課題が後任者に引き継がれなかったり、必要な知識やノウハウが蓄積されない傾向が見られます。

## 4 管理会社との利益相反リスク

左記 3 のリスクが顕在化してくると、管理組合はその運営を実質的に管理会社に委ねざるを得なくなります。ひどい場合には理事や役員とは名ばかりで、大切な組合総会の議事進行すら管理会社に丸投げするようなケースもあります。

このような状況になると、管理委託費のみならず、多額の支出を伴う大規模修繕工事なども管理会社の提示するままの条件で決まってしまう、管理組合にとって大きな機会損失を被ることになりかねません。

## これからのマンション管理のあり方

このように、分譲マンションの管理においてはそこに潜む独自のリスクがあり、資産の維持管理を適切に行うためには、管理組合はそのリスクを未然に回避し、健全な運営を行っていくための課題の認識とそれに携わる覚悟が求められます。

ただ、分譲マンションの区分所有者は一定ではなく、時の経過とともに売買・相続等によって必然的に変わっていくという特性があります。その点を考慮した上で管理組合の運営のあり方を考えるとすれば、以下の通りとなります。

### ①「企業経営」の視点の導入

マンション管理組合を町内会や自治会の延長線上に位



置付けるのではなく、「資産管理会社」として捉え、組合の収支・財政の管理はもちろん、委託先の管理会社が適切に業務を行っているか、あるいは管理や工事の金額が適正かをチェックする体制を構築する必要があります。

### ② 外部専門家の活用

しかし、①を実践するのに一般の区分所有者は基本「素人」であることを考えれば、それを組合が自力で行うことには限界があります。また、管理会社は管理組合との利益が相反するため、本質的に組合をサポートできる立場にはありません。

そのため、建物管理や組合の運営に関する助言を得たいならマンション管理士、大規模修繕の検討を進めるには建築士、管理費の長期滞納問題を解決するなら弁護士といったように、課題解決のために外部の専門家を適宜活用していくことをお勧めします。（※なお、国交省が定めているマンション標準管理規約も改正が予定されており、その骨子に外部専門家の組合役員への登用を想定した規定が盛り込まれています。）

(改正案：<http://www.mlit.go.jp/common/001106893.pdf>)

つまり、これからのマンション管理のあり方としては、企業経営の視点を取り入れるとともに、外部専門家の活用を通じて「所有と経営の分離」を図っていくことが求められるものと思います。