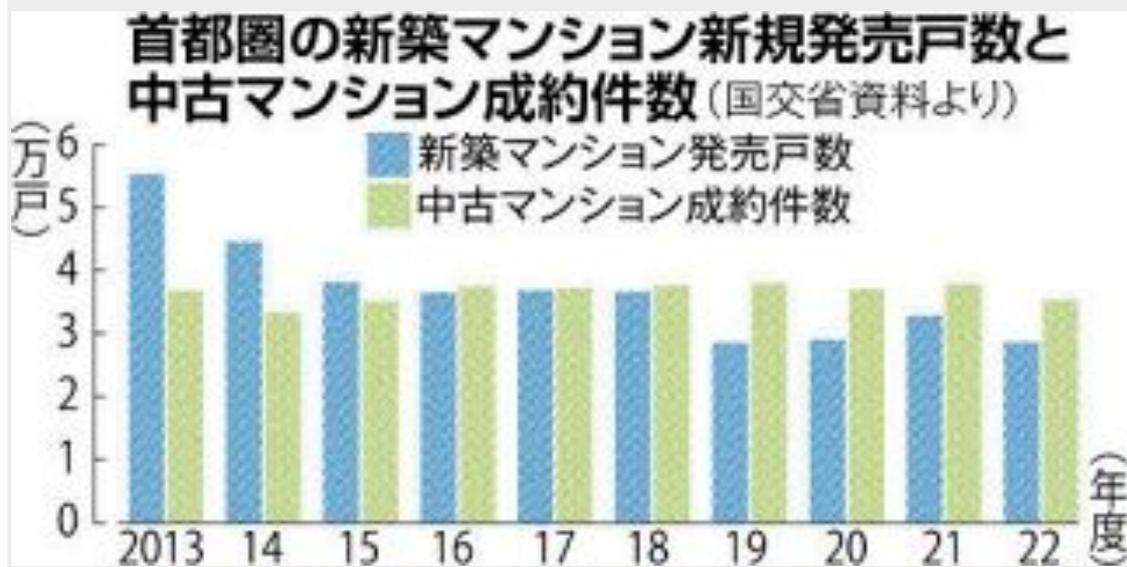
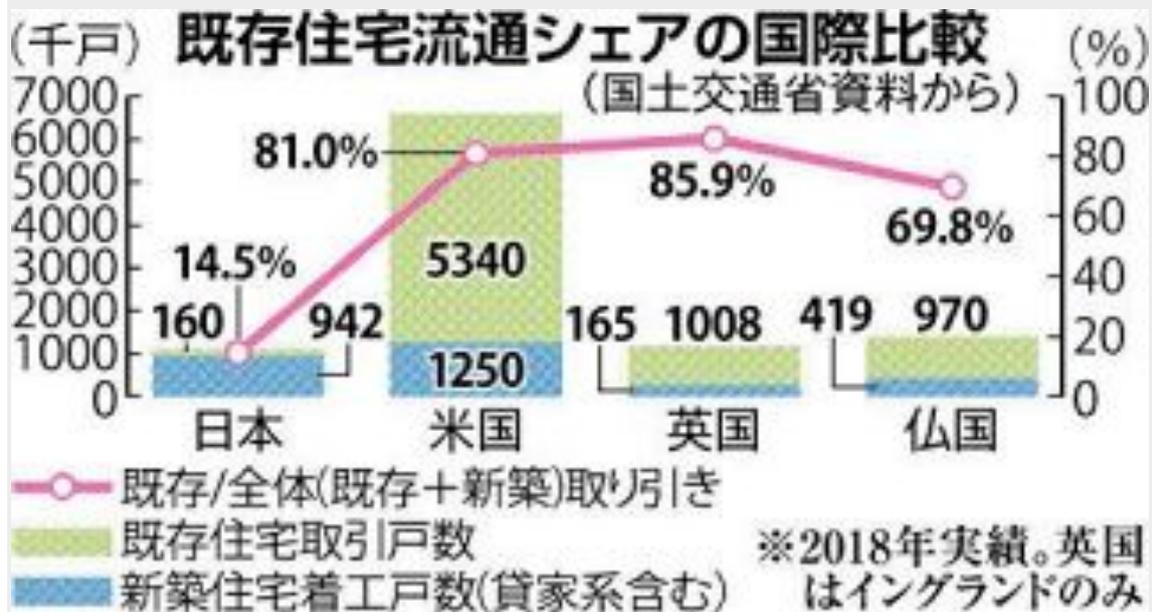


＜興味深人 インタビュー＞中古マンションの維持管理 「マンションみらい価値研究所」で情報発信 丸山肇さん

会員限定記事 2023年8月20日 05:00



まるやま・はじめ 1957年札幌市生まれ。79年北海学園大法学部卒。「住宅情報北海道版」創刊の80年に日本リクルートセンター(現リクルート)入社、88年から2年間編集長を務める。その後、金融機関を経て大和ハウスグループのマンション管理会社「大和ライフネクスト」(東京)で事業開発に携わり、東京支社長などを歴任。コラム中心のウェブサイト「マンション元気LABO」を19年に立ち上げ、論文・レポート主体のサイト「マンションみらい価値研究所」と22年統合した。同研究所エキスパートコンサルタントとして、高経年マンションや管理組合の運営、防災などをテーマに講演やコラム執筆をする。マンション管理士、防犯設備士。さいたま市在住。



老朽化する分譲マンションの維持管理を巡り、道内自治体の一部で今春「マンション管理計画認定制度」を導入する動きが出てきた。長期修繕計画などに関する基準を満たして適切に管理運営されている場合、管理組合の申請に基づき自治体が認定を行う制度だ。全国では認定されたマンションが200件近くあるが、道内は札幌市内の2件だけ。ウェブサイト「マンションみらい価値研究所」でコラムなどを執筆するマン

ション管理士の丸山肇さん(65)＝札幌出身＝に認定制度を巡る背景や実情、課題などを聞いた。

■認定制度で居住価値を「見える化」

——認定制度導入をうたう改正マンション管理適正化法が昨年施行されました。背景を教えてください。

「日本の中古マンションの需要が低すぎるという現状があります。新築と中古の購入比率を見ると、欧米では約8割が中古で、日本では約8割が新築を購入していると言われています。国内マンションの管理状態の『見える化』が進めば中古の購入比率は欧米のように高まるでしょう。実際に首都圏では近年、中古の成約の件数が新築の発売を上回り、逆転しています」

——中古市場の活性化を促したい訳ですね。

「中古マンションは『管理を買え』とよく言う。購入後にずっと住み続けられる『居住価値』を見定めよ、ということです。だが管理状況の実態は、外から見て分かりづらい。認定制度により『居住価値の見える化』が可能になり、安心して中古マンションを購入できる環境がつけられます。その結果、世代を超えてマンションという社会的なインフラを健全に維持し続けていける。いわゆる持続可能な社会を目指すことが狙いです」

——居住者にとって、認定制度はどんな意味を持ちますか。

「今のマンションをついのすみかとする居住者は多く、転売を考える人は少ないのも事実です。だが自分のマンションが認定されなければ、若い人が敬遠する居住価値の低いマンションということになる。この先、マンションの空洞化が進むことに危機感を感じるなら、考える動機付けにもなるはずですよ」

——マンション管理は難解で、素人にハードルが高いのでは？

「欧米ではマンション管理の外部専門家を活用するのが一般的。国により異なりますが、アドバイザーとして迎える、または管理者になってもらう『第三者管理者方式』です。先進諸国では国籍や宗教など多様性の幅が広く、この方式にしないと管理運営が立ち行かない。日本でもマンションを取り巻く法律は複雑になっています。長期修繕計画の策定などは専門家をお願いすべきでしょうね」

——資金の確保に悩む管理組合が多くあります。その状況を変える契機になるのでしょうか。

「この30年余りで消費税、物価、火災保険料が上がりました。これらの支出増加により管理費会計は約20%程度目減りしているかもしれません。修繕積立金が不足し

ているなら、正しい方法ではないにしろ、工事の延期や範囲の見直しで調整できるでしょう。でも管理費会計が不足すると共用電気料などの生活に欠かせない費用の支払いがショートします。その結果、修繕積立金を流用せざるを得なくなる。一方、高経年マンションは年金受給で暮らす高齢者が多く、負担を増やすのが難しい。そうなる前に確かな根拠を示し、長期目線で議論を重ねられる専門性が必要なのだと思います」

——認定取得のメリットとは？

「中古マンションの購入者向けでは、住宅金融支援機構の住宅ローン『フラット35』の金利が当初5年間は0.25%引き下げられます。管理組合が共用部分の修繕工事を行う際の借入金利も0.2%引き下げられます。長寿命化につながる大規模修繕工事を行えば固定資産税の減額となる場合もあります。とはいえ、日本では永住志向が強いため売る気がない人も多く、管理費や積立金を値上げしてまで認定される必要があるかという話になる。でも高齢化が進み、資金が枯渇し、修繕もできない—そんな不健全な状態が進んでいいはずがない。危機感の共有も認定制度の重要な点です」

——進める注意点は何か。

「管理組合の総会に諮る場合、認定されなかったらどうするか、欠けた点があるなら何を補完するべきかを検討する必要がある。認定制度を熟知したマンション管理士などの助言を得て進めたい。国土交通省が示す認定基準は一見簡単だが、長期修繕計画などを十分理解していないと勘違いしやすいからです」

——札幌でも2件認定されましたね。認定へのポイントは。

「1点目は長期修繕計画と資金計画の関係をどうするか。認定基準に合った長期修繕計画の見直し版を策定し、適切な修繕積立金など将来の工事に無理のない資金計画にし、かつ見直し版が総会で承認されることが必要です。認定基準を熟知するマンション管理士などの指導を受けるべきでしょう。2点目は、見直し版策定や外部コンサルタントの活用に必要な予算の確保、また認定を進める意思の確認と重要性を組合内で共有する必要があります」

——居住者に強調したいことは。

「大規模修繕工事に向けた居住者の合意形成を支援する目的で、固定資産税減額の税制措置『マンション長寿命化促進税制』が創設されました。マンション建て替えを視野に、区分所有法制の見直しも予定されています。北海道は、多くのマンションが

雪かき不要で、医療機関が集中する都市部の立地にあり、高齢者には住みやすい住居形態と言える。だからこそ高経年マンションにありがちな問題を抱え込まぬよう、安心、安全、快適に暮らすため、認定基準を満たすことを目指してほしい」(文、写真・編集委員 鈴木雅人)

<ことば> マンション管理計画認定制度 2020年6月に改正され、22年4月に施行された「マンション管理適正化法」により、自治体が導入する制度。認定基準は管理組合の会計・管理規約・長期修繕計画などの16項目に加え、自治体単位で追加した項目になる。札幌市が5月に導入した同制度では17項目の認定基準がある。道と旭川、函館両市も同様の認定制度を始めているが、その他の地域でも申請できる一般社団法人マンション管理業協会(東京)によるマンション管理適正評価制度もある。マンションの管理状態や管理組合の収支、耐震診断など30項目を6段階で評価し、インターネットを通じて情報公開をしている。