すまい×すまう　SUMAI × SUMAU　毎週木曜日掲載　PR

マンションを管理で買う

ネットで状況閲覧、快適ライフ目指す

わが国のマンションは現在、約485万戸。都市生活に不可欠な居住形態だが、集合住宅特有のトラブルも少なくない。このため「マンションは管理を買え」が合言葉になっているが、その参考として活用できると期待されている「マンションみらいネット」が、今年度から国土交通省の音頭取りでスタートした。どんな役割を果たしてくれるのか。

快適なマンションライフの確保をめざそうと、国土交通省はこのところ相次ぎ、マンションの管理を充実させる施策を進めているが、この「マンションみらいネット」もその柱の一つ。

昨年度政府予算に「マンション履歴システム」の名称で開発費を計上、やはりマンション管理充実策の一環として設立されている財団法人マンション管理センターに運営を委託した。

同財団では、モニターに応募したマンション管理組合約480対象の試験運用も順調に推移しているため、今年度当初から改めて正式に参加組合を募集、データ登録を開始した。

システムの狙い

同センターの加藤衛企画部長に、どんな狙いのシステムか、どのように利用するのかなどについて、一から解説してもらった。

「マンションみらいネットは、個々のマンション管理組合の必要とするさまざまな管理データ、たとえば建物などの概要、修繕の記録、組合の活動内容などを財団のコンピューターにデータベースとして登録し、必要なときにインターネットを通じて自由に閲覧できるようにしたシステムです」

こうしたデータはかつて、管理会社に預け放しになっていたり、保管場所がないからと組合理事長が個人的に保管したりしていたが、記録し忘れや紛失でトラブルになるケースも多かったという。

それが、マンション管理を充実させるための中心施策として2001年8月に施行された「マンション管理適正化法」によって、管理組合の主体的管理のあり方や公的支援体制の強化が示され、竣工図書や管理データの整理、保管が組合にとって重要な業務となった。

また、昨年12月には国土交通省が、たとえば修繕計画ならどこをどのくらいの期間ごとに点検・修理するのが望ましいか、などを定めた「マンション管理標準指針」を公表、いいマンション管理の普及に努めるようになった。

※モニター登録を希望の全国のマンション管理組合484のうち194から回答。2005年10月～11月、(財)マンション管理センター調べ

そこで、マンションみらいネットは、指針で示されている管理データを把握し、組合役員ばかりでなく居住者らがいつでも管理状況を閲覧できるようにしている。

利用料は、初年度登録料が棟数に応じて5万1450～10万2900円、年1回の更新料が2万1000円。

また、希望すれば、設計図をCDに電子化し、バックアップデータを保管するオプションサービスも手がけている。

購入の参考に

7月から閲覧可能になったマンションみらいネットには現在、モニターに応募して利用価値を確認したマンション管理組合を中心に約三百数十件が登録(新築マンションも登録可能だが、現在は手続き中)され、一部情報を除いて一般公開されている。

積極的に情報を開示しているマンション組合なら、どのような修繕計画を持ち、実施済みか、どんな組合活動をしているかなど管理のよしあしがある程度わかるので、そのマンション購入希望者には大いに参考になる。

また、登録組合には、自分のマンションの管理状況が国交省のマンション管理標準指針に定める「標準的な対応」及び「望ましい対応」との比較に加え、マンションみらいネットに登録している全マンション平均値との比較一覧表も示される。

「中古マンションの価格はこれまで、立地条件や建築年数、近隣の取引事例で自動的に決まってしまい、管理状況はあまり考慮されていなかったようです。しかし、マンションみらいネットは管理状況を客観的に評価することになりますので、管理状況のよいマンションは資産価値を上げられるわけです」

むろん、現在は水準以下でも、比較一覧表を参考に努力を重ねれば、いい管理状況に向上させた実績を評価される。まさに、マンションを管理で買う時代が始まる、と加藤部長は強調している。

相談・指導可能に

このほか、マンションみらいネットには、自分のマンション組合員だけが見られる電子掲示板を設けることができる。

組合のお知らせを流す一方、他ホームページとのリンクを張ることによって行政やNPO、他組合との交流や連携も進められることになる。

また、登録組合用の相談専用電話「みらいネットダイアル」も財団内に開設されるので、今後はマンションみらいネットを見ながらよりきめ細かい相談・指導が可能になる、としている。

財団には毎月800件程度の相談が各管理組合または個人から寄せられており、昨年度の相談内容は①区分所有法・管理規約1289件②管理組合の日常運営1151件③総会848件④管理組合と管理会社669件だった。これらテーマは、毎年上位を占めている。

マンションみらいネット 主な登録情報

◇マンション概要
マンション名、所在地、敷地面積、建物構造・階数、建築面積・延べ床面積、新築年月日、付属施設、地震対策・バリアフリーなど住宅性能

◇管理情報
管理会社名、委託契約の内容、総会予告・議案配布の有無、議事録の広報、居住者交流行事、防災・防犯対策

◇会計情報
収支予算・決算・貸借対照表の作成と総会承認の有無、財産管理の方法、滞納処理、管理費、修繕積立金、管理費収入総額、借入金の有無

◇管理規約
敷地・建物・付属施設・共用部分の範囲、管理組合の業務内容、総会議決事項、ペットの可否

◇長期修繕計画
計画作成(見直し)の時期、計画期間、工事種目、収支計画、工事費累計額

◇修繕履歴
耐震診断実施の有無、診断結果の対応、定期点検の有無

◇書類保管状況
構造計算書など設計図書類、分譲時パンフレット、管理委託契約書、組合員名簿、法定点検報告書

土地とマネーの新常識 ■10■

アパート経営 ⑦

バス・トイレ別は当たり前

先週は空室の原因として、建物が魅力的かどうか、間取りがお客様のニーズに合っているかを検討しました。今回は、設備と募集についてお話ししましょう。

設備は充実しているか――アパートは建てて10年を経過すると設備は古くなります。消耗したり故障したり、あるいは時代に合わなくなってしまう場合もあります。特に台所、トイレ、風呂場等の水周りは傷みが激しく時には使うことが不自由や困難になります。

自分で使用するより、他人が使用するほうが一般的に消耗は激しいものです。使い勝手が悪ければ、お客様は文句を言います。素早く対応して修理をしなければ問題がこじれ、時には出ていく可能性があります。

お客様のほうは「お金を出して借りているのだから」という意識があります。この場合どちらに原因があるかということをあまり詮索しないほうが良いと思います。なぜなら仮に大家さんが勝ったとしても、お客様は納得することはほとんどないからです。早く直してしまうことです。

今時のアパートとして、これだけはチェックしておいてください。バスとトイレは別にすること。週刊住宅情報賃貸版フォレントの2004年1月登録物件調査によれば、賃貸市場では、新築物件は90%以上が既にバスとトイレ別で、もはや当たり前とのことです。

「そんな設備にお金をかけても、採算が合うのかね?」と大家さんは心配します。でもこのぐらい設備がしっかりしていないと、客様は見向きもしません。

募集の仕方はどうか――いくら建物、設備、間取りを良好にしたところで、実際にお客様の目に入らなければ意味がありません。募集の仕方はどうでしょうか? 長年見ていただいている近所の不動産屋さんに頼んであるからなんてのんきなことではいけません。インターネットの時代です。お客様のほとんどは今やインターネットを使って部屋を探します(検索します)。

札幌市で賃貸管理仲介をされている会社の方は「札幌では入居者の70%がインターネットで決めて入ります。ホームページには何百もの物件が入れられますし、検索ソフトによって自分の希望物件が一瞬にして出てきます」と話されていました。

依頼している不動産屋さんから「インターネット? そんなの知らないよ。こうして広告しておけばお客がくるからさ」なんて言われたなら、早くその不動産屋さんとはサヨナラしたほうがいいでしょう。

実は私の弟が物件を探した方法が、まさにインターネット検索。そこでいくつかの候補に絞ってあとは現地で判断して決めました。当然ながらその検索条項には、エリア・間取り・家賃の3大要素から駐車場・バストトイレの別・ペット可かなどさまざまな検索ワードを入れて探すことの出来るものでした。

つまり、彼の検索ワードにかからなければ選択肢にも入らなかったのです。インターネットの時代は大家が店子を選ぶのではなく、お客様がアパートを選んでいることを実感しました。

来週は家賃のお話をします。

http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/
「土地とマネーの新常識」を読むことが出来ます

(税理士法人タクトコンサルティング　公認会計士・税理士・不動産鑑定士補　山田毅志)