

不動産投資の達人が目からウロコのノウハウを会員の皆様だけにお届けします

# サラリーマン流 不動産投資道場 「達人会議」

第7号

発行:2004年7月15日

実際の不動産投資行為は自己責任でご判断頂きますようお願いいたします。

## 「マンションは管理を買え」と言うが・・・

ベストセラー[実録 競売マンション経営] 著者 山田一

私は、3つの管理組合に所属している。仮に、大規模マンション、前向きマンション、手探りマンションと名前をつけよう。規模は大規模マンションが200戸、前向きマンションが30戸、手探りマンション30戸である。

大規模マンションは、40戸のマンションが5棟あり、管理組合は棟毎に5つあり、意見を集約しやすくしている。委託管理で、管理会社に提案させ、納得いくまで質問し、判断している。オーナーは自分たちの資産として、管理に関心を持っている。ひとつには、修繕積立金の増額である。30年くらいのスパンで必要な修理を考え、費用を想定する。そうすると、分譲時の積立金では到底足りないことが見えてくる。臨時に徴収するのか、修繕積立金を増額するかを考える。確実にオーナーは年を取ってゆき、将来お金が払えなくなるかもしれないと考える。じゃあ、苦しくても今のうちにということで、修繕費を増額した。また、規模が大きい事を生かし、他の棟の人とも意見交換を行い、情報収集に努めており、結果としていい管理ができている。

次に前向きマンションだが、完全に自主管理である。コストを削減するためにすべてを自分たちで考え、自分たちで実施している。高齢者が多く、時間的にも余裕があるせいか、非常に勉強熱心で、大規模マンションと同様に、しっかりと修繕積立金も管理している。築年数は3

0年を超えるが、ペンキ塗りの外壁は、定期的に塗り替えを行っており、とてもきれいだ。また、月に一度住民全員で清掃も行っており、ごみが散らかっているなどということはまずないし、植木の剪定もキッチンとできている。

3つめの手探りマンションは、もとは社宅だったものをマンションとして売出したもので、当初からマンションであったわけではない。このため、管理規約も完全ではないし、何をしたらよいかもよくわかっていない。住民は比較的若い人が多いので、あまり管理について深く考えていないし、勉強もしていない、詳しい人もいない。外壁は塗り替えをしているが、同規模のマンションと比べ、割高な費用を払っているようだ。保険についても認識が薄く、マンションの一棟単位で掛けられる保険のことも知らないし、万が一外壁がはがれて落下したら・・・などということはまったく考えていなかった。救いは、住民が大体同じような所得水準であり、掃除も自分たちで月に1回、全員でやるくらいまとまりがいい事と、管理費の未納がほとんどないこと、積立金が十分で大規模な修繕にも容易に対応できることである。

これらのマンションはそれぞれ取り組み方も考え方も違うが、基本的にはよい管理と考えていいと私は考える。

**マンションは管理のポイント**

マンションは管理を見て買えと言われる。しかし、管理組合の集会に参加しない限り、いや、参加しても本当の管理なんてわからないと思う。そこにある決算の数字を見ても、いい管理なのかどうなのかわかりにくいと思う。

じゃあ、普通のサラリーマンがどうやって管理を見ればよいのか。私なりのポイントをいくつか挙げてみたい。

- ・ 掃除は行き届いているか:掃除すらキッチンとできていないマンションは管理以前の問題である。いつもごみが散らかっているマンションは避けるべきであろう。
- ・ 空室は少ないか:空室が多いということはそこに住んでいる人が少ないことになる。集会をするにしても、集まりにくい。意思決定に時間がかかる可能性が高い。
- ・ ベランダに物を置いていないか:ベランダは共有部分であり、防災上もそこに大きな物を置くのは問題である。にもかかわらず、勝手に物を置くのはルール違反であり、自分勝手である。そんな人が多いマンションであれば、いい管理ができるとは考えにくい。
- ・ 違法駐車がないか:違法駐車はベランダに物を置く人と同じ観点から、管理に疑問が残る。
- ・ 管理費等の未納がないか:管理費等の未納は住民の意識の低さの現れであり、管理以前の問題である。意思決定をするにも大変な手間がかかることは想像に難くない。
- ・ 修繕積立金は増額されたか:建設当初の積立金は一般的に少ない。これはマンションを売るテクニックであり、そのままでは積立金が不足する可能性が高い。管理をキチンと考える組合ならば、修繕積立金は増額しているはずだ。
- ・ 集会の出席率が高いか:集会に出てこないのは管理に関心が薄いからである。出席率が高い組合は管理に意欲的であると考えられ、いい管理ができる可能性が高い。

- ・ 管理規約は改定されているか:管理規約は社会状況に応じ改定されるべきである。これが、なんら改訂されていないようでは管理が十分とはいえない。
- ・ 修繕計画があるか:修繕計画がなければ適正な積立金の額も算定できないし、いざというときに修繕金が足りなくなる可能性が高い。
- ・ 積立金の名義は管理組合か:いまだき管理会社名義の口座で積立金を管理している組合はないと思うが、もしそうであれば、これは避けたほうが賢明だ。
- ・ 同じような所得層か:オーナーの所得層が近ければ判断基準も近く、考えがまとまりやすい。管理費を1000円上げるにしても、所得層が違えば、決定までに時間がかかる。
- ・ 賃貸の比率が低いか:賃貸の比率が低いと、自分たちの資産として管理を考える可能性が高い。自らが住むのであれば多くの人は管理を真剣に考える。

などといったところであろうか。

要は住んでいる人の意識であり、それがどんな形でマンションに現れているかを考えれば答えは見えてくる。結局、マンションは「見た感じ」が重要だなあと思う。マンション選びは、自分が気に入るかどうかがあり、それは「見た感じ」なのかなと思う今日この頃である。

なお、以上の考え方は専門家ではない私の「個人的な」考え方で、これで完璧というものではないし、間違っているかもしれない。あくまでも、不動産購入は、自己責任で行っていただきたい。念のため、ここで確認していただきたい。