

京都に凄いマンションがある 築44年なのに資産価値が上がり続ける

管理組合理事会役員・組合員の皆様へ

これからのマンション管理と年金・介護・相続相談センター
マンション管理士・社会保険労務士 : 竹ヶ鼻則彦

E-mail: inq@nextmankan.com

URL: www.nextmankan.com

築44年なのに買った時より2割～6割も高く売れている

- 一等地にあるから？
 - エリアとしてはあまり人気のあるところでなく、一等地でも高級住宅街でもない
- 高級マンションだから？
 - 庶民が住宅ローンを組んで買える価格帯で売り出された
- 敷地が広くて建替えると高層化できるから？
 - 高さ規制で同じ大きさのものさえ建てられない



西京極大門ハイツ概要

- 1976年竣工(2020時点年築44年)
- 鉄筋コンクリート造 地上7階 190戸
- 専有面積は46.2㎡~65.95㎡の6パターン
- 所在地: 京都府京都市右京区西京極大門町21
- 最寄り駅: 阪急京都線西京極駅から徒歩10分
又は JR京都線西大路駅から徒歩20分



普通なら新規分譲時の半額以下の築44年物件

- 新規分譲時1,000万円であった57.2㎡の物件



- 1,280万円(123%アップ)、メンテナンスが良ければ、
- 1,680万円(161%アップ)で売られています。
- 売却物件があると、人気なのですぐ売れてしまうそうです。
- その秘密は「驚くほどに、優れたマンション管理」

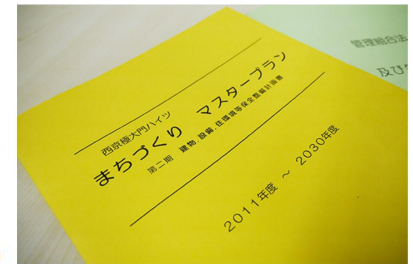
資産価値が上がり続けるきっかけは

- 自主管理への移行(1994年、築後18年目)
 - 「自分ごと」化することが出来たこと
 - 経営という視点を持てたこと
 - **現状維持でなく⇒よりよい生活の為の仕組み作り**、将来のマンションの事を考えて計画を立てるようになったこと
- そもそも自主管理のきっかけは
 - 住込み管理員の退職に伴い管理会社から管理費の大幅な値上げを要求された⇒自主管理に切り替えた

まちづくりマスタープランの作成

- マンションは土地と建物を共有している「まち」と位置づけ
 - 住みたいと感じる次代(時代)に繋ぐマンション
 - グレードアップ
 - 地球環境への配慮
 - 安心・安全
 - 集住(集まって住む)の利点追及
 - 資産価値
 - 経営的視点

7つの目標



驚きの仕組み①



● 隣接地を管理組合で購入

- スーパー跡地を建物ごと1億4千万円で購入
- 京都市は厳しい高さ制限があり、建替えには今の敷地面積だけでは出来ない、これを広げた。(資産価値アップ)
- **そこで「環境整備積立特別会計」を作り、3億5千万円を上限に、駐車場収入の全額を積み立てる仕組みを作っていた**
- 今は、建物を共用施設として活用しています
- 今後も隣接する土地が売りに出たら購入する計画です

驚きの仕組み②

● 管理費還付金制度

- 管理費を竣工当初のレベルに引き下げていること
- 管理費平均5,773円、修繕積立金平均9,577円
 - これを実現するための経費削減努力が凄い
 - 自分たちでできることは、自分たちでやる
 - 工事は全てインターネットで公募入札、工事仕様も自分たちで作成
- **しかも余剰が出た場合、管理費(2ヶ月分)を還付している**
- これは、本当に凄いこと。
- 組合員の関心が高まり、組合に対する信頼感も非常に高い

驚きの仕組み③

- 組合員向けリバースモーゲージ制度
 - 安売り防止のため、管理組合による貸付制度

※住居を担保にマンション価格の8割までを管理組合が貸す制度

これを実現するために、管理組合が各住戸の詳細な情報を持っており、さらに

・室内の改修履歴 ・ペット飼育の有無 ・喫煙の有無
などの情報をパソコンに入力すればマンション価格が即時に算出される仕組みまで作っている

さらに

- 組合独自作成の販売パンフレット

- 詳細な情報提供で差別化を図る

- 不動産業者は詳細な情報を購入予定者に出したがない
 - 間違った情報提供で訴えられる危険性を回避

- 住宅取得資金貸付制度(予定)

- 若い世代向けの購入促進対策



徹底した予算削減施策

- 必ず、インターネットで3社以上の公募
 - 工事仕様書も組合が作成
- 省エネへの徹底した取組み
 - 年間280万円の電気代を60万円に
- 自分たちでできることは自分たちで
 - 管理費等の収納・執行・会計業務、会計ソフトもExcelで独自作成
 - 日割りで遅延損害金を請求、滞納もほとんどない
 - 日曜喫茶、カンガルー文庫(ミニ図書館)の運営も組合員で



最後に



- ほとんどの議案が全会一致
 - 総会には4/5を上回る参加者
 - 「出席票」と「委任状」の提出者数です
 - 敢えて、「議決権行使書」は配布していません
 - 議長への委任状は、総会出席者の多数意見に従い、行使されます
- 他人事ではなく自分事として、
- 現状維持でなく、より良い生活のために
- 集住するマンションだからこそ出来る事を考えている凄いマンションでした。