

インテリックス リノベーションレポートではリノベーションマンションの
お客様の声やマーケット状況などを定期的にお届けします

インテリックス リノベーションレポート vol.8

～購入How to編②～

プロが教える成功する中古マンション選びのポイント －資産価値を左右する管理状況が最も重要！知識豊富なプロの目を活用！－

中古マンションに高品質な内装を施し、アフターサービス保証を付帯したリノベーションマンション《リノヴェックスマンション》を販売するインテリックスが、不動産・リノベーションに関連する様々な情報をお届けするレポートです。

今回は、プロの目線で中古マンション選びのチェックポイントを解説する購入How to編の第2回目です。

中古マンションは、管理が命！長期的な維持管理状況を確認！

マンションは、戸建てと異なり、一つの建物を多数の居住者が所有する「区分所有建物」と言います。また、建物は共用部と専有部に分かれしており、共用部は区分所有者全員で管理組合を組織し、運営していきます。管理組合がきちんと機能し適切に維持・管理がされているかは、マンションの資産価値にもつながるため、とても重要です。

共用部の維持管理において最も重要なのが「修繕」です。修繕がきちんと行われているかを見極めるポイントが2つあります。

1つ目は、「長期修繕計画」。建物は経年により劣化していきますので、適時適切に修繕工事を行う必要があります。工事費も多額になるため、区分所有者に急な負担、大きな負担がかからないように「長期修繕計画」を立てていることが一般的です。

2つ目は、「修繕積立金」。修繕積立金は、区分所有者全員で毎月一定額を積み立てるものです。適切に累積・運用されているかをチェックします。

プロの目！

□ 長期修繕計画書をチェック

マンションは、おおよそ10~13年周期で大規模修繕工事を行います。屋上防水、電気設備、給排水管、エレベーターなど、適切なタイミングで修繕が計画されているか、もしくは工事履歴を確認しましょう。

ちなみに住宅金融支援機構の【フラット35】では「20年以上の長期修繕計画書」の有無も重要な物件審査基準になっています。

□ 修繕積立金額が適切か？

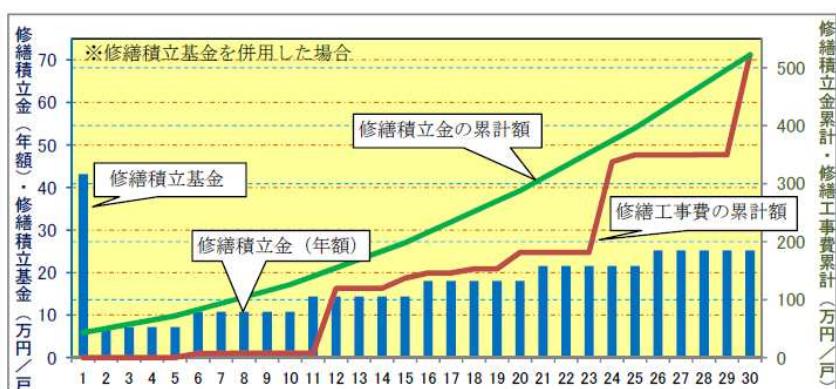
月々積み立てる「修繕積立金」は規模や設備によって金額が異なりますが、新築時の設定について、国交省では月々202円/m²(15階未満・5,000~10,000m²未満の場合)などのガイドラインが出ています。経年していくと修繕工事や計画によって、改定されてるケースが多くあります。

また、工事履歴や修繕計画を見比べ、バランスよく修繕積立金の総額が累積しているか、滞納がないかを確認します。

[表1] 修繕積立金の積み立てイメージ
(段階増額積立方式)

築後30年間に必要な修繕工事費の戸当たりの総額522万円について、購入時に修繕積立基金を36万円徴収し、初年度の修繕積立金を月額6,000円(年額72,000円)とし、5年置きに月額3,000円ずつ値上げして、26~30年目には月額21,000円(年額252,000円)まで増額して確保する場合を想定。

12年目・24年目・30年目に大規模修繕工事を予定している(折れ線)。
入居後すぐには不要だが、将来的に定期的な修繕が必要になるため、きちんと積み立てていることが大切。



[出典]国土交通省 平成23年 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

日々の管理状況が表れる「共用部分」を確認！

購入前に現地をチェックできるのは中古マンションの大きなメリット。環境や室内の確認に気をとられて、見落としがちな共用廊下やエントランスなどの「共用部分」も、現地見学時にしっかり確認することが大切です。「共用部分」には、マンションの日々の管理状況が表れています。

プロの目！ 



榎本 亮太
(株)インテリックス住宅販売

□共用部分は、設備の状況もチェック！

エントランスや共用廊下はもちろん、集合ポストや自転車置き場、ごみ置き場などの共用設備の清掃及び利用状況の確認は、管理体制や居住者のマナーを見るうえでも重要です。

□掲示板の掲示内容をチェック！

マンションの掲示板には、管理組合からのお知らせや総会の議事録など、管理に関する重要な情報が掲示されています。管理組合の運営状況がわかる目安にもなりますので必ず確認します。

物件選びの目利き～プロへの相談

中古マンションは、同じ築年でも、管理の良し悪しで資産価値は全く異なってしまいます。築年数や価格だけでなく、管理状況の良さにも重点をおいて確認することが成功する中古マンション選びのポイントです。

希望条件に沿うかをチェックするほかに、将来的な資産性まで確認するのは容易ではありません。そこで大事なのは、物件探しのパートナーとなる仲介会社の営業マンです。誠実に調査し、マイナスポイントもきちんと説明してくれる、信頼のおける営業マンを選ぶことが賢い物件探しの秘訣です。

管理状況によって中古マンションの資産価値は大きく変わる。

管理状況に重点を置いて確認することが成功する中古マンション選びのポイント。

様々な角度から適切にアドバイスできる知識豊富なプロの目を活用しよう。

☞次回は「購入How to 編③」をお送りします。

株式会社インテリックス <http://www.intellex.co.jp>

Facebook 始めました！

インテリックスは、首都圏を中心に築年数の経過した中古マンションを、個人から一戸単位で仕入れ、グループ会社である株式会社インテリックス空間設計にて高品質な内装を施し、アフターサービス保証を付帯した《リノヴェックスマンション》として一般市場で販売しています。毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション(再生)」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目指しています。

(2014年11月末までのリノヴェックスマンション販売累計戸数は15,051戸)

【代表取締役】 代表取締役社長 山本卓也

【資 本 金】 22億9百円

【本社所在地】 東京都渋谷区渋谷2-12-19

【設 立】 1995年7月

【事 業 所】 札幌店、仙台店、横浜店、名古屋店、大阪店、福岡店

【上場取引所】 東京証券取引所第二部(コード8940)

【主な事業内容】 中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)、その他不動産事業

【報道関係の方からのお問い合わせ先】

インテリックス広報事務局(フロンティアインターナショナル内) 担当:森・田中・千葉

TEL:03-5778-4844 / FAX:03-5778-6516 / mail:frontier-pr@frontier-i.co.jp