

大友雅敏
不動産購入の裏技表技



おおとも・まさとし
不動産コンサルタント。不動産購入者のための調査・契約立会い・内覧立会いなど全般にわたって個人をサポートするベストサポート社代表取締役。

プロの視点で見る⑤

皆さんは「マンションは管理を買え」という言葉を聞いたことがありますか？
これを聞いて、私たちが口ほどし解釈するのか？
ただ単に、エントランスをはじめ共用部分の掃除や手入れが行き届いているという表面的なものではなく、どのような視点で解釈・判断するのか？ その一端を紹介しましょう。

①管理費が適正な金額となっているか？
分譲マンションで、必ず結成される管理組合。その大半は直接管理をするわけではなく、外部の管理会社に運営を委託します。しかも販売時に指定された会社で、売主であるデベロッパー系列の管理会社が非常に多い。しかし、これでは身内のお手盛り予算が政置してしまいます。そこで、プロは管理費の支出の中で一番金額が大きい委託料が、実際の管理状況や相場と比較して不当に高くないかど

マンションは「管理を買え」

が適正な金額となっているか？
修繕積立金とはマンションの共用部分について、新築時から30年の間に行われる修繕工事費として主に使われるお金のこと。
これが不足すると、耐用年数が過ぎてもエレベーターや機械式駐車施設の部品などが交換できなかつたり、外壁に亀裂が生じても補修できなくなってしまう。そこで、プロは長期修繕計画とこの修繕積立金のバランスをチェックするわけです。

バランスの悪いマンションは、中・大規模修繕の際に高額の一時金を徴収したり、段階的に何度も修繕積立金の値上げを行ったり、区分所有者には後で大きな負担がかかってくる。

③マンションの修繕が適切にされているか？
外壁・エントランス・エレベーター・廊下・手摺りなど、共用部分に亀裂や錆

などが放置されていないかどうか。もしこれが放置されていると単に見栄えが悪いのみならず、耐久性や資産価値にも大きな影響を与えることとなります。

こんな物件に出くわした場合、プロは何かの問題を抱えているマンションと判断します。修繕積立金不足、杜撰な管理、管理組合や区分所有者自身が管理に対する意識が低い、管理組合と管理会社との関係がうまくいっていない...といった問題点が考えられるからです。

④現在ある修繕積立金の額で修繕計画どおりに可能かどうか？
本来の機能や建物の寿命を維持するため、マンションには定期的な修繕が欠かせません。しかし、入居当初の修繕積立金の額がやたらと低く設定されたマンションは、今現在ある修繕積立金だけで中・大規模修繕計画を実施することは難しいはず。