

マンションコミュニティを真面目に考えるコラムシリーズ

コラム1：マンションの資産価値は管理とコミュニティで決まる！

日本に分譲マンションが登場して、およそ50年。マイホームといえば、ひと昔前まで誰もが一戸建てを想像したのですが、現在では主要な居住形態としてすっかり定着し、その数およそ500万戸弱。10世帯に1世帯（全国平均）がマンション暮らしをするまでになりました。ところが、いざ生活を始めてみると、多くの方が一戸建てにはないマンション生活の難しさを実感しています。同じ建物内に壁ひとつ隔てて、年齢も仕事も生活観も異なる人々が「共同生活」を送るわけですから、当然といえば当然です。摩擦がない方が、かえって不自然かも知れません。

しかし、我慢しながら日常生活を送るのでは、一体、何のためにマンションを手に入れたのか分からなくなってしまいます。改めて、「**マンション管理の重要性**」を問いたす時期に来ているといえるでしょう。

今回のマンション生活支援センターの情報誌創刊に寄せて、マンションコミュニティやマンション管理をテーマに様々な事例をご紹介しますながら、マンションの未来を皆様と一緒に考えていきたいと思えます。

コラム1：マンションの資産価値は管理とコミュニティで決まる！

コラム2：コミュニティがしっかりしたマンションは管理状況がよい！

コラム3：管理組合における広報活動の重要性

コラム4：200年住宅政策にみる国のマンション管理への危機意識

■ マンションだからこそ考えたいコミュニティの大切さ

とにかく、分譲マンションでは個を重んじるあまりコミュニティの重要性が軽視されがちと言われています。しかしながら、これからのマンション居住者は修繕や管理規約改正などの合意形成を円滑に進め、核家族化や少子高齢化などにも一致団結して対応を迫られますことから、コミュニティは不可欠な重要なものとなります。さらに、マンション内だけでなく、周辺地域との連携も上手に形成できれば、災害などのいざという時の相互扶助に役立つばかりか、日々の生活にも潤いを与えてくれるはず。今一度、マンションならではのコミュニティの力と重要性を、日ごろの生活と照らし合わせながら理事会や居住者間で話し合ってみてはいかがでしょうか？

■変わりつつあるマンション管理への意識

一方、マンション管理の現場を見ると一昔前は、下記のような無関心な声が多く聞こえてきていました。

「マンションの管理組合運営など興味ないし面倒臭い」

「いずれマンションを売却するから関係ない」

「管理会社へすべて任せれば安心」

マンション管理に対し、上記のような考え方が許される時代は終わりつつあります。現在、国土交通省が主導となり「マンション管理組合状況の公開化」の動きが進んでいます。（(財)マンション管理センターが運営するマンションみらいネット参照）今まではマンション管理組合運営の良し悪しについて外部から知ることは困難でしたが、今後は「維持管理の悪いマンション管理組合」は周囲からの評価を落とすことになり、自宅（専有部分）を売却する際に不動産市場において価値を減じられるリスクが大きくなってきているのです。

居住し続ける方にとっても、いずれ専有部分を売却する方にとっても、マンション管理運営の良し悪しを無視できない時代が確実に近づいてきています。

■マンションは管理を買え！のホント

今既にマンションに住んでいる人にとって、マンション管理の重要性は言うまでもありませんが、今後マンションを購入される方にとっても、購入の際に建物の建築的スペックだけで判断してはのちのち、後悔してしまう可能性が大きくなっていると言われています。

「マンション管理はうまくいっているのか。」

「居住者のコミュニティは良好か。」

「付帯サービスは充実しているか。」

などという建物のハードの部分だけでなく、ソフト部分の重要性が注目されるようになってきているのです。こうしたソフトの部分は外からはなかなか見えづらいものですが、間違いなくマンションの価値に相当するものです。例えば、マンション管理がうまくいっていないと、管理会社との関係がうまくいかなくなってしまうたり、資金計画が未熟で建物修繕が出来なかったり、居住者同士のコミュニケーションが円滑で無くトラブルが絶えなかったり・・・、マンションによっては多数の問題が発生してしまいます。

建物を購入してからこうした事象に気付くのでは遅く、購入して後悔しないよう、事前に確認しなければならないのです。

■ 管理状況の把握をしっかりすることが一番

昨今のインターネットの普及を受け、マンション管理状況を蓄積して残していく手段として、独自のホームページを立ち上げるマンションも増えてきました。理事会や総会の議事録だけでなく、規約や細則、竣工図書や図面、様々なマンション関連資料をホームページに掲載することで、資料を紛失しても安心でき、理事会などの引継ぎにも便利な情報共有サイトを立ち上げる管理組合さんが増えているのです。ある管理組合の理事長さんによれば、ホームページ上に情報公開することで、理事会のオープンな姿勢も全居住者に見せることが出来、また居住者は理事会などの内容がいつでも確認でき便利になることはもちろん、自らの声を理事会活動に反映させることも可能になったとおっしゃっていました。こうした試みは新築のマンションはもちろん、首都圏の中古のマンションにおいて現在急速に拡大しています。

次号では、「コミュニティがしっかりしたマンションは管理状況がよい！」というテーマのもと、マンションのコミュニティ活動の具体的事例や、昨今急速に普及したインターネットやホームページを利用したマンションコミュニティ形成のお話を致します。