



東京都2.7倍分の敷地内には豊かな緑が広がり、住人は自主的に草の手入れも行う

## マンション買う人必見!

# 資産価値を守る 「管理」のヒミツ

マンションの価値は立地によるところが大きいですが、それ以外にも価値を維持する条件として重要なのが「管理」だ。今回はマンションの価値を左右する、「管理」の秘密に迫ります。

## 「管理は快適な生活を送る上で欠かせないものです」

### 取材協力：サンシティ

都営三田線志村三丁目駅徒歩10分。総戸数1872世帯という都内有数の大規模マンション。築30年ながら管理とコミュニティ活動の充実ぶりで、今なお人気が高い

### 【お話を伺ったのは……】

サンシティ管理組合 総務統括 副理事 大塚恒夫さん  
サンシティには分譲当初から居住、長期事業計画や生活環境部会など専門部会を統括



### 管理組合がうまく機能 住人意識の高さも好影響に

サンシティでは全体理事会のほかに、専門部会と各種委員会が結成され、互いに補い合いながら管理組合活動が行われている。計画修繕を進めるなどのハード面はもちろん、年2回のお祭りやサークル活動を通して、ソフト面もバランスよく育ててきた。「入居者の意識が高いおかげで、住まいの維持管理やコミュニティづくりもスムーズに行われていると思います」(大塚さん、以下同)



敷地内のカルチャーセンターが、サークル活動やイベントを行いやすい土壌をはぐくんだ



本格的な作業場や家も、「施設が整っているおかげで、仲間と陶芸三昧の暮らしです」と利用者

### 良い管理＝住み心地の良さ 敷地内での住み替え派も

サンシティ広報誌によれば、住人の67.1%が維持管理の良さを入居理由に挙げている。「管理が良いから住み心地も良く、部屋が手狭になれば敷地内で買い換えたいというニーズがあります。買い増して高齢の親を近居させたり、ここを巣立った子どもが新たな家庭を築き、再びサンシティに戻るケースもあります」。多世代が居住することで、活気あるコミュニティが持続している。



子ども連れの世帯も多数入居。「お祭りは、若いお父さんたちが中心になって盛り上げていますよ」(大塚さん)

### 資産価値と「管理」 どんな関係がある?

#### 管理の良しあして 建物の将来性は変わる

例えば築30年のマンションでも、定期的な補修工事を行い続けられれば、建物のグレードは維持され、安全で快適な暮らしが保障される。逆に適切な手入れがなされなければ、雨漏りや外壁の崩落現象が生じることも。「管理の良しあしは、マンションの資産価値を下支えする要素だといえます」(東京カンテイ・中山聖志朗さん)

#### 進化し続ける住まいの管理 維持だけでなく付加価値も

分譲当初の駐車場不足は、立体駐車場を増設することで解消。しかも駐車場料金は、今後の大規模修繕時の資金源となる。「積立金が十分にあれば、建物寿命の維持以外に、セキュリティ強化やIT化のための改良リフォームを可能にします」と大塚さん。「快適に住み続けたい」という当事者意識が管理への関心を高め、マンションの価値を支える原動力となっているようだ。



駐車場は管理組合総会で協議の上600台増設。いまや駐車場料金＝修繕積立金の虎の子的存在だ