

私たちにはこうして、

マンション管理計画認定を取得しました ～事例①「グランドビスタ生駒」～

【グランドビスタ生駒】

生駒山の裾野に位置する、地上5階、地下2階建ての総戸数

73戸のマンション（1996年2月竣工）。

近鉄各線「生駒駅」徒歩15分、近鉄生駒ケーブル

「宝山寺駅」徒歩5分とアクセス良好。

生駒市が「マンション管理計画認定制度」を開始してから

市内で初めて認定を取得したマンションです。

今回、管理業務を請け負っている「大和ライフネクスト（株）」
の林部さまに認定を取得するまでの経緯を伺いました。



1 認定取得の動機

—認定を取得しようと思ったきっかけを教えていただけますか？

（本文中敬称略）

【林部】認定を受けることでマンションの資産価値の向上が見込まれ、
市場にアピールできることから、我々管理会社から提案しました。
また国が推進している施策であり、認定を受けることで居住者の
安心感に繋がると考えたのも提案した理由です。制度自体が始まった
ばかりなので、総会では「本当に居住者にメリットがあるのか」
などいくつか質問も出ましたが、特に大きな問題なく可決されました。

今回お話を伺った、大和ライフネクスト（株）の林部健仁氏→



2 認定取得によるメリット

—認定取得にあたってのメリットは何ですか？

【林部】まずは以下の2点の実利的なメリットが挙げられます。

- ①「マンション長寿命化促進税制」により固定資産税が減額される可能性がある
- ② マンション共用部分の火災保険の割引を受けることができた※

また、管理計画の認定基準はいずれもマンション管理において大切なもののばかりなので、この基準に合わせてマンションの管理状況をチェックしていくけば、自動的に改善点が顕在化されます。一般的にマンションの居住者の皆さまは役員の方を含めて、マンション管理についての知識が豊富な方が少なく、この基準に沿って取り組むことで、自然と管理の適正化の方向性が明らかになりました。認定を取得したことでの住民の皆さんの管理意識も高まったと思います。（※保険会社によっては、管理状況によりマンション共用部分の火災保険の割引が適用できるものがあります。詳しくは各保険会社のホームページ等をご確認ください。）

3 対応に苦慮したことや特に課題だった点

—認定基準の中で、対応に苦慮したことや特に課題だった項目はありましたか？

【林部】当マンションでは「組合員名簿」「居住者名簿」はあるものの、定期的に更新していませんでした。日常の管理においてはもちろん、災害等の緊急時に迅速な対応を行うためには、名簿を常に最新の情報に更新しておくことは必要不可欠です。中には個人情報の取り扱いについて気にされる方もいらっしゃるので、作成した名簿を適切に管理するルールを整備することも大切だと思います。

4 工夫した点

—認定申請にあたって工夫したことはありますか？

【林部】認定制度の申請を見据えていたわけではありませんが、令和4年に長期修繕計画を改定し、計画期間を30年とし、かつ残存期間内に大規模修繕工事を3回実施するものにしていましたことから、問題なく認定基準を満たすことができました。また、修繕積立金も元々3年ごとに段階的に改定しており、スムーズに管理組合の理解を得ることができました。

5 認定申請をスムーズに進めるためのアドバイス

—これから認定を取得しようとする管理組合に対して、申請をスムーズに進めるためのアドバイスはありますか？

【林部】申請にあたって必要となる資料が多く、全てを揃えるのに苦慮しました。管理組合の役員も定期的に入れ替わりがあるので、日頃のこまめな書類管理やきちんとした引継ぎが大切だと思います。

6 周りからの反応

—認定を取得したことでの周りからの反応はありましたか？

【林部】当マンションが生駒市第1号となったことは我々管理会社も大変誇りに思っています。当管理会社は、この後生駒市内の別のマンションの管理計画認定もサポートしたのですが、他の管理組合の方からも認定制度について質問されることがあります。制度への関心が徐々に高まっていると感じます。当社でも引き続き管理組合の皆さまをサポートしていきたいと思います。

7 今後の展望

—認定取得をきっかけに、今後どのようなことに取り組んでいきたいですか？

【林部】どんなトラブルも、区分所有者一人ひとりが少しずつ「自分ごと」として考えることで改善されることが多いです。そういう意味では、認定を取得することがマンション管理についての新たなスタートだと言えるかもしれません。当マンションでは定期的に消防訓練を実施しているのですが、年々参加者が減少しており、居住者間の繋がりが希薄になっているように感じます。今後はマンション内でのコミュニティ形成にも積極的に取り組み、区分所有者同士の風通しをもっと良くしていきたいです。また分譲マンションを取り巻く環境は日々変化しているので、新たな制度や最新の法改正など、スピーディーに情報提供していきたいと思います。

—本日は貴重なお話ありがとうございました。