

私たちはこうして、

# マンション管理計画認定を取得しました ～事例②「プラウド生駒」～

【プラウド生駒】

2023年10月竣工の、地上11階建ての総戸数41戸のマンション。近鉄各線「生駒駅」まで徒歩3分の場所に位置し、大阪市内へのアクセスも良く、買い物や病院など、生活に便利な施設が整った暮らしが実現できます。今回は認定申請時の理事長の田中さまと、管理業務を請け負っている「野村不動産パートナーズ（株）」の皆さまに認定を取得するまでの経緯を伺いました。



▼認定申請時の管理組合理事長の田中氏



▲野村不動産パートナーズ（株）の左から山田氏、西谷氏、宮永氏

## 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くださいませんか？（本文中敬称略）

【田中】第1期理事会の中で管理会社の「野村不動産パートナーズ（株）」より「管理計画認定制度」及び「マンション管理適正評価制度」の紹介がありました。管理組合の役員の中には、プラウド生駒に転居する前も分譲マンションに居住しており、認定制度について知っている方もいました。管理会社の方も認定取得のメリットなどを分かりやすく説明していただき、「せっかくだし将来のためにも今のうちに取得しておこう」という結論に至ったことが認定取得の動機です。

【山田】我々野村不動産グループでは快適な住まいづくりのため、「製造・販売・管理」の一貫体制でお客さまに寄り添っています。2003年に誕生した野村不動産のマンションブランド「プラウド」は、基本的に全て弊社が管理を請け負っており、管理している全物件に「管理計画認定制度」及び「マンション管理適正評価制度※」について説明し、両方の認定取得をおすすめしています。

※「マンション管理適正評価制度」の詳細は「一般社団法人 マンション管理業協会」のホームページをご覧ください。<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>

## 2 管理会社として認定取得を推進している理由

—野村不動産パートナーズ（株）が全社的に認定取得を推進している理由を教えてくださいませんか？

【山田】「分譲マンションは管理を買え」——。分譲マンション市場ではかねてからこうした格言がありました。「管理の良し悪しが、将来の資産価値を分ける」という意味です。完成から年数を経た高経年マンションでも、管理が良ければ構造躯体や設備配管の老朽化を防ぐことができます。「適正な管理」の主人公は管理組合の皆さまで、我々管理会社はあくまでサポート役です。計画認定制度を活用し、認定基準に沿って適正な管理に必要な事項を“見える化”することで、何年経っても皆さまに快適な暮らしを続けてもらいたいという思いから取得を推進しています。「プラウド生駒」は2023年竣工の新しいマンションですが、今のうちから適切な管理を徹底することで、区分所有者の方が替わったとしても良い環境で暮らしてもらえと思っています。

## 3 管理組合総会で認定取得を提案した際の組合員の反応

—認定取得を提案した際の、管理組合の皆さんの反応はいかがでしたか？

【山田】第1期理事会においてご審議いただき、審議結果については掲示板にて組合員の皆さまに理事会議事録を掲示することでお知らせをしておりました。その結果、管理組合総会においては出席者の皆さまからのご異論などもなく、スムーズに議案の承認をいただくことができました。

## 4 認定取得のメリット

—認定申請にあたって管理会社の立場からは特にどのようなメリットを訴求しましたか？

【山田】認定取得のメリットはいくつかありますが、中でも金融・税制面での優遇措置を強くお伝えしました。例えばちょうど現在申込み中なのですが、修繕積立金の運用で住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を購入する場合には、債権の利率が市場金利などを踏まえて上乗せされます。近年では物価上昇の影響で、マンションの修繕費用なども高騰しており、どこの管理組合も修繕積立金のやりくりで苦慮していますので、こうした金融面でのメリットは非常に大きいと感じています。

## 5 これから認定取得を目指すマンション管理組合へのメッセージ

—これから認定を取得しようとするマンション管理組合の方へのメッセージをお願いします

【田中】認定基準に沿ってマンションの管理を見直すことは、いわばマンションの健康診断だと言えるでしょう。制度のメリットを管理組合の役員や区分所有者全員で理解することで、長期的な管理体制が構築でき、これから年数が経過しても資産価値を維持したままで長く住み続けることができると思います。

管理組合の役員は輪番制で入れ替わりがあるマンションがほとんどなので、「手間が掛かりそうなことは自分が担当の時にしたくない」と思われる方が多いと思います。しかしながら管理会社の方も認定取得のために色々サポートしてくれます。少しでも興味があるなら、是非認定取得にチャレンジして欲しいと思います。

—本日は貴重なお話しありがとうございました。