

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③「ライオンズヒルズ生駒」～

【ライオンズヒルズ生駒】

地上13階建て（建物申請上は11階、地下2階）の総戸数130戸のマンション（2000年3月竣工）。近鉄各線「生駒駅」まで徒歩4分とアクセス良好。活気溢れる「びっくり通り商店街」を抜けたすぐ先に位置し、市役所からも近く、利便性と静かな生活環境を両立した暮らしが実現できます。

今回、管理組合の理事会にお伺いし、認定申請に中心に携わった理事の皆さまと、担当管理会社「(株)大京アステージ」の担当者に認定を取得するまでの経緯を伺いました。



▲理事会の様子

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（本文中敬称略）

【理事】2023年に、管理会社担当者から「マンション管理適正評価制度[※]」の提案を受けました。当時はこの制度のことを良く知らず、申請するのであればきちんと内容を把握してからにしたいと思い、一旦は見送りました。その後この制度について調べていく中で、「管理計画認定制度」の存在を知り、ちょうど直近で大規模修繕工事を実施する予定で、「マンション長寿命化促進税制」により固定資産税の減税が受けられる可能性があったことが、取得の動機です。

※「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 認定を取得した感想

—認定を取得した感想を教えてください

【理事】認定基準に沿って管理状況を確認していく中で、これまでの管理状況を一つひとつ振り返ることができました。無事認定を取得できたので、「これまでの管理は正しかったんだ」と安心しました。

特に消防訓練は、コロナ禍で実施していない時期もあったのですが、申請を機に改めて継続的に実施するようになりました。訓練の様子を掲示板で報告するようにしたことで、参加できなかった方も含めて防災に関する意識が高まっています。

また、当マンションは竣工から25年以上経過しますが、直近の売買金額を見ていると、竣工当時と同水準の価格で取引されている物件もあります。このような目に見えるメリットにより、管理の適正化に向けて良いサイクルが生まれています。

3 認定を取得するまでのスケジュール

—認定を取得するまでのスケジュールを教えてください

【理事】先述したように、2023年に本制度を知りましたが、「マンション長寿命化促進税制」により固定資産税の減税を受けるためには、大規模修繕工事との兼ね合いで、2025年3月末までに認定を取得する必要があります。ここから逆算し、2024年10月に臨時総会を開催。認定申請することと、申請に伴い長期修繕計画を改定することの議決を取りました。その後12月に申請し、認定取得という流れで実施しました。

4 認定申請をスムーズに進めることができた理由

—認定申請をスムーズに進めることができた理由を教えてください

【理事】当管理組合の理事は2年任期で、1年ごとに半数が交代する体制で運営しており、普段から密に情報伝達や引継ぎができる体制です。また理事会も月1回開催しておりますので、当時の理事長を筆頭に、管理会社担当者とも連携し、スピード感を持って意思決定できるのが良かったと思います。

5 管理会社の立場で認定申請にあたって苦労したことや工夫したことなど

—管理会社の立場で認定申請にあたって苦労したことや工夫したことはありますか

【担当者】「マンション長寿命化促進税制」の適用を受けるにあたり、管理組合の皆さまに誤った説明ができないので、何度か生駒市役所の課税課に問い合わせ、管理組合の皆さまがミス無く申請できるようにサポートいたしました。

6 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

【理事】自然災害が頻発化、激甚化する昨今において、マンションの管理状況に関心を持つことが、自分の暮らしを守ることに繋がると思います。認定基準に沿って管理を見直すことで、管理組合の運営状況を客観的な視点で認識することができました。皆さんも是非認定取得に取り組んでみてください。

—本日は貴重なお話しありがとうございました。