

三井のすまいオーナーのための快適ライフスタイル通信

MITAS

VOL. 10
2021 DEC

[特集]

マンション管理の評価制度が始まる

～お住まいのマンションの資産価値が変わる～



W 提案 売る選択 & 貸す選択

ダブルW 価格提案 いたします!

「売る」「貸す」どっちがいいのだろう?

売却 の場合の収入・支出は?

賃貸 の場合の収入・支出は?

貸したい時も三井のリハウス

三井のリハウス「賃貸サポートシステム」をご利用ください!

賃貸とは大切な住まいを知らない人に貸すこと、そして入居者との長い付き合いがはじまること。貸し出す前や借主様の入居後もいろいろな不安や悩みが出てきます。三井のリハウスの「賃貸サポートシステム」なら、きめ細かなサポートで管理委任業務を行います。仙台市内の地元不動産会社との強力なネットワークを構築し、共同で幹事・管理業務を行っております。安心しておまかせください。

- 1 安心の体制**
長年のノウハウを活かし、鍵主任のご要望に合わせて、最適なプランをご提案します。
- 2 安心の入居者募集**
地域に密着したリハウスネットワークの活用、および各種広告掲載により、入居者を募集します。
- 3 安心の管理**
賃料の入金管理や設備修繕対応のほか、緊急対応を要する場合は鍵主任の事前同意のもとに手配を行います。
- 4 安心の手続き**
各種手続きにあたっては、鍵主任をシステム管理し、貸主様に助言・提案・連絡を行います。

仙台圏 3,000戸超の管理実績

分譲マンション1戸から200戸超の賃貸マンション1棟まで

賃貸運用のご相談は、まずお電話で! **【無料】賃貸査定実施中!**

三井不動産リアルティ東北 MITSUBI FUDOSAN REALTY TOHOKU

賃貸営業部 TEL 0120-002-261

〒980-0803 仙台市青葉区大森1-7-11 14階 三井不動産リアルティ東北 賃貸営業部

chintai-tohoku@mf-reealty.jp



橋沼 健二さん

合うことで、より安心な環境が整えられ、私たちが購入する側としてはこれまで以上に安心かつ選べるようになります。制度開始に先駆け、独自で取り組まれていることはありますか?

橋沼 / 現段階で公表されている評価制度の情報をもとに、当社の管理マンションにおいて「仮評価」を実施しています。来年4月からの制度開始に向けて、さらにブラッシュアップされた評価方法の情報がリリースされるようなので、情報があれば次第より制度を高めたい。仮評価を行う予定です。また、さらに高い評価を目指して、管理費等滞納が長期化した場合の法的措置の提案など、住民の方々と一体となって取り組んでいければと思います。

齋藤 / 4月までの時間の中で、迅速な対応をするのが今後の目標にもつながります。一方で、管理評価が上がると私たちが生活者として、どのようなメリットがあるのか?



齋井 健二さん

管理評価はマンションの価値に直結

齋井 / 今後、S・U・I・Oなどの物件広告プラットフォームでも、管理評価が明示されることで、売却や賃貸の価格にも反映されるかと思えます。評価の期間中は1年間毎年更新されているので、頻りに高まるとも、その時点での評価だけでなく、住み始めてからの将来の価値も評価すること、お住まいになる方が後を継ぐ、購入後の資産価値を高めることが、新しい評価制度の目的です。

橋沼 / 他には、良好な管理にあつてマンションの共用部分の保険料を安く、お仕組みや大規模修繕工事時の総費金の削減効果が検討されているので、評価制度に登録することも考えられます。管理組合がさらに増加することも考えられます。様々な面でマンション管理の価値そのものも見直される時代になっていき、我々の仕事もより一層重要となりますので、これまで以上に管理組合の皆様と有用な情報



こんにちは
私たちが
ライフサポーター
です Vol.1

パークタワーあすは長町 (仮称) 関係者、出陣式、出席者(左から)橋沼さん、齋藤さん

チームの力で支える、468のくらし

パークタワーあすは長町は、468戸・1000人以上が住む東北最大のマンション。勤務している5人のライフサポーターは2年前の立ち上げ当初、なんと経験ゼロからスタートを切ったこと。最初は毎日引越しが続いたり、居住者の方々から五月雨で質問が飛んできたりと、従来からの知識の中で大変なことでも多かったそうです。ただ当時の5人の根本にあったのは「居住者の皆様からの信頼を得ること」。気持ちよく過ごしてもらいながら、徐々に基本動作をしっかりと行ってきた。居住者の方々からのお問い合わせに真摯に答えることを大切にできたそう。居住者の要望を受け、理事会に提案するまで、ただの橋渡りではなく、どうしたら実現できるかを自分自身で考えて行動することを心掛けているそうです。実現が難しい案件でも、代答案をしっかりと提示することで居住者に喜んでもらえるのが嬉しいという。輸入5人。良い事例は共有しそれを皆で実践していくから、お互いに向上し合えて刺激的なんだそう。仕事に対してはストイックですが、和気藟々とした雰囲気。マンション全体を明るくしているのではないですが、「好成績を挙げたい」という思いが、これからは支えていきたいです。上のとおりでした。

橋沼 / 今任の方にとつて良いマンションを、提供し、迷惑を回りたいと思います。蓋し/我々も不動産売買を検討されるお客様に、少しでも「一層物件の資産価値を高めたい」という努力をしたいと思います。



参加者(右から)
●藤田 尚志さん
●(三井不動産リアルティ東北/宅地建物取引士) 橋沼 健二さん
●(三井不動産レジデンシャルサービス東北/マンション管理士) 齋井 健二さん
●(三井不動産リアルティ東北/フリーアナウンサー) 齋藤 幸恵さん

2022年4月マンション管理の評価制度が始まる

～お住まいのマンションの資産価値が変わる～

今回のトークセッションでは、来年4月から資産価値の新たな指標となるマンション管理評価制度が始まることに伴い、「何がかわるのか?」「どんなメリットがあるのか?」を深掘りし、三井不動産グループの総合力に迫りました。これからのマンションライフに役立つ情報が見つかるはず!



齋藤 幸恵さん

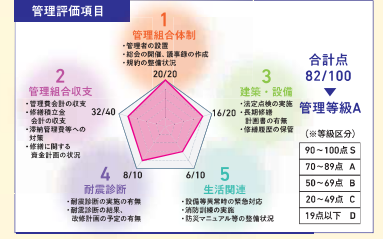
一体何がかわる?

制度 / 2022年4月1日マンション管理の評価制度が始まることですが、まずはじめに、藤田さん、マンション売買に携わる立場として、仙台市に於けるマンション市場どのような状況なのでしょうか?

齋井 / 昨今の仙台マーケットでは、郊外から街中へ移動して来られる方やお子さんが巣立ってセカンドライフを過ごされる方々には、単身女性など、ライフスタイルに合った住み替えが多いです。市内には既に新しくマンションが建設され、マンションの人口が顕著に分かれています。一方、マンションの老朽化問題も深刻化しているのも事実です。

齋藤 / マンションが目玉されているからこそ、様々な課題が見えてきた中で、その課題を解消するために、今回マンション管理の評価制度が始まるということですね。ではマンション管理を行うという立場の橋沼さん、これまでの評価基準とこれからの評価基準は何が違うのでしょうか?

橋沼 / これまでは間取りや築年数、駅からの距離、階層などで評価が判断されてきましたが、本来住んだ後の管理体制も住み替えには重要な条件です。そのため、今後は管理組合の運営や建物設備の維持など、管理評価が評価される制度ができたのです。



資産価値なるほど、確かに物件探しをする際、管理体制についても知る必要がある。購入側からしたら安心ですね! 管理の評価対象は具体的にどのようなものがあるか教えてくださいませんか?

橋沼 / これからは段階でマンションの管理にランク付けをして評価されます。ランク付けの基準は、まず現在の管理組合運営など、ハード建物設備の維持管理の両項目から、約30項目にわたる現状の評価となります。

齋藤 / 30項目もランク付けでよりマンションの価値が見える化できそうですね。各社で競い合えるように思います。

管理をする上で、特長を一方に選ばれた住まいにすることが、三井不動産グループとして、住まいの価値向上につなげられるよう、我々が全力サポートいたします。