

マンションの価値—使用価値に注目しよう—

マンションの価値というと、その価格（交換価値）を指している場合が多く見られる。中にはマンション管理の目的はマンションの資産価値（交換価値）を高めることだとはっきり言い切ったりするのがある。その交換価値とは別の、使用価値に注目すべきだと思っている。使用価値という経済学の言い方が馴染まないとすれば「居住価値」と言っても良いが、それはマンションのコミュニティが良好で住みやすいとか、住んでいて楽しく気持ち良く暮らせるといった居住性の良さ、あるいは理事会の運営が良好で、住民自治の管理が優れているといったことを含めても良いだろう。それらは必ずしもマンションの中古価格に反映されるとは限らないのだが、生活手段としてのマンションという住まいにとって重要なことで、マンションの良さを表すものである。「あのマンションは良いマンションだ」といった場合、値段が高いという場合もあるだろうが、その居住性の良さや管理の良さをも指すであろう。それこそ使用価値の側面を言っているのである。

先日届いたマンション管理組合向けの新聞「アメニティ」に“お助け隊奮戦”という見出しで、埼玉県新座市の団地型マンションの活動が紹介されていた。団地のボランティア組織（お助け隊）が、管理

組合などの支援を得て、通院の付き添い、買物手伝い、住戸の小修理、電球交換といったことで住民を助けるのだという。200円とか500円のチケットを買ってもらって、お助け作業は有料だが破格の安値で対応しているという。無料だとかえって頼みにくい面もあるので有料にしているのだろうと推察される。高齢者は大いに助かっていることだろう。このような活動は関西のマンションでもいくつか見られる。同じような買物手伝いや電球交換などの高齢者支援活動を、居住者を結びつける「架け橋」に見立てたボランティア組織を作って、コーヒーショップを開いたり、多彩な活動を展開しているところがある。こういった活動は全国各地のマンションにいくつも事例があるだろう。そしてそれらはマンションの住みやすさ、楽しい近隣関係、居住性の良さを生み、マンションの使用価値を高めているのである。

多彩な活動をしていないが住みやすく、使用価値の高いマンションはたくさんある。そのようなところではマンションの住みやすさ、使用価値の高さを住民や管理組合が評価し、宣伝しても良いのではないかと思っている。

2017年11月16日

梶浦 恒男

開催報告 大規模改修工事実践講座（工事見学会）

第122回 ティアステージ高の原

～調査診断の結果、工事時期を遅らせた小規模マンション（10/21）

第122回大規模改修工事実践講座を、京都府のティアステージ高の原管理組合のご協力を得て開催しました。ティアステージ高の原は現在、築15年を迎え、主任専門委員の乾井哲（一級建築士）の設計監理のもと、1回目の大規模改修工事中です。

まず、管理組合理事長より、今回の大規模改修工事に至るまでの取組みの説明をいただきました。修繕委員会の設立から修繕積立金の改定、調査診断及び大規模改修工事のコンサルタント決定まで、その時々の問題となった点なども踏まえて説明がありました。小規模マンションならではの修繕委員会の人員確保の難しさや、修繕積立金改定（3倍以上の値上げ）にあたっての住民の合意形成を、長期修繕計画を作成することにより円滑に進めたことなどを報告いただきました。他にも、調査診断の結果、建物の状態が良好であったことから、大規模改修工事を当初の予定から1年遅らせた話もしていただきました。管理組合や修繕委員会自らが知識をもって積極的なマンション管理をおこない柔軟に動くことで、自らのマンションの価値を維持させることができる、と締めくくられました。

続いて乾井より建物の調査診断から大規模改修工事までの流れや、各段階での課題などを説明しました。また、当マンションが敷地を最大限利用して建てられているために、現場事務所や資材置場、臨時駐車場を、エントランスの間借りや近隣コインパーキングの利用などによって確保したり、足場の組立て時に長時間車両を周囲に駐車できないため随時運搬したりしたことを紹介しました。

雨天のため十分に見学はできなかったものの、参加者の方からも多くの質問を頂いたり、管理組合の方や参加者も交えての議論もあつたりと、充実した大規模改修工事実践講座となりました。

