



表紙は語る

長い冬の時代を経て、ついにマンションの価格が下がり始めた。不景気をよそに活況にわくモデルルームで、買い得物件を見定めるにはどうすれば？ 読者の選択をサポートするランキング、データ、ノウハウ満載でお届けする。

©YASUSHI AKIMOTO/
amanaimagesRF/
amanaimages



マンション 底値買い

販売戸数の激減、業者の相次ぐ倒産など、未曾有の危機に見舞われているマンション業界。だが、販売現場に目を凝らせば、巷間いわれているものとはまったく違う「現実」がある。本特集では、ハズさないための購入ノウハウをはじめ、既存のマンションオーナーにとって関心の高い、資産価値アップのための賢い管理・修繕の秘策も紹介する。



購入編 その物件、本当に買って大丈夫!? 値引きマンション購入完全対策

窮地の売主が在庫一掃の大処分 格安物件遭遇のチャンス到来

(Ranking) 全国254物件「値崩れランキング」 34

(Column) あとで泣きを見ないために自己責任で5項目をチェック 38

覆面取材でここまで下がった! 突撃ルポ「値引きの実態」 43

(Column) 現役営業マンがこっそり教える 値下げしたくなる6つのポイント 44

(List) 「完成物件」だからこそできる13カ条のチェックで安心物件をゲット 47

(Ranking) 主要駅別底値接近度ランキング 49

(List) お買い得物件はこうして探せ! 便利ネットサイト集 50

マンション不況でも一定の人気 最新高級36物件をチェック 53

(Ranking) 高級新築物件ランキング 56

環境に優しいマンションは? 7物件のECO格付けを初公表 58

(List) 主要駅別中古マンション売買単価・資料利回り一覧 60

金利も交渉次第で低くなる 住宅ローンの賢い選び方 61

「過去最大規模」のローン減税 限度額まで活用するには条件も 64

管理・修繕編 マンションの資産価値を守れ! 正しい管理会社の選び方を伝授 66

激しさ増す業界再編の渦 信頼できる管理会社はどこだ? 70

(Column) 弱小管理会社であれば要注意 実力不足で住民の不满爆発も 71

(Ranking) 大手管理会社実力ランキング 72

実録 管理会社交替めぐる攻防戦 管理費はここまで下がる! 76

(List) プロはここを見ている! 共用部分清掃チェックポイント 78

攻めの大規模修繕で資産価値向上 長い目で見たコスト比較も必要 80



特集2

日本の投資戦略見直しは必至!? 120

輸出急減・株価暴落が直撃 アセアン経済危機の正体

Part 1 輸出急減で「派遣切り」続出 減速必至のアセアン経済 121

Part 2 通貨危機の可能性は低い 成長続ける5.8億人市場 124

Part 3 転換期を迎えた投資・ビジネスの行方 128



外壁がここまで変わった!

Before



Under Construction

攻めの大規模修繕

化粧直しでなく資産価値向上

長い目で見たコスト比較も必要

マンションには大規模修繕が避けて通れないが、これまでは傷んだところを直すという考えが支配的だった。だが、今後は資産価値向上を図る「攻め」の大規模修繕を考えていく必要がある。

神奈川県鎌倉市にある築約30年のTマンション。戸数40戸弱の南欧風の外観を持つこのマンションの自慢は、抜群のロケーションにある。道路を挟んだ目の前には、穏やかな湘南の海岸線が広がっているのだ。

ところが、その好立地ゆえに長年潮風にさらされるなど、外壁の

傷みが目立ち始めていた。コンク

リートが腐食し、中の鉄筋が錆び

て露出していた個所もあった。経

年劣化も加わって、大規模修繕工

事の話が持ち上がったのは二〇〇

六年秋のことだった。

建物診断を基に管理会社の系列業者がはじき出した金額は五〇〇

〇万円と一億数千万円の二案。簡

易のか抜本的かで工事内容の差はあったものの、共に壁の塗り替えを主体にしたものだった。

〇七年春、正式に大規模修繕委員会が発足したが、委員のなかからは、そのまま管理会社主導で工事を進めていくべきなのかという疑問の声が広がっていた。委員の一人が勉強会などに積極的に参加し、大規模修繕工事の実態についてさまざまな知識を吸収していたからだ。

第三者の専門家を競争原理を働かす

本誌でもこれまでの特集でたびたび指摘してきたが、管理会社に丸投げすれば、競争原理が働かずコストは跳ね上がる。

それどころか単価数量や工期を水増しして工事代金を高めにしたり、必要のない工事まで交ぜ込むのは日常茶飯事。工事を請け負う下請け業者からキックバックをもらうなどやりたい放題なのだ。入札を実施するといつても騙されてはいけない。前述のように息のかかった業者に参加だけお願ひし、ハナから競わせる気はない。

とはいっても、素人である住民側が目を見せられるには限界がある。そこで、第三者であるパートナリ（専門家）に工事の中身や費用をチ

ェックしてもらえば悩みは解決する。もちろん別途費用はかかるが、トータルでは安くすむことが多い。Tマンションでは早速、マンション管理や修繕のコンサルティングを手がけているソーシャルジャジメントシステム（SJS）とコンタクトを取り、管理会社と並んでヒアリングを実施した結果、設計・監理のパートナリに選定することを決めた。

S J Sの提案の魅力の一つは外壁をタイルで覆うという点だった。塗装に比べて費用は張るものの、耐久性や見た目の高級感が違う。また、費用についてもじつは将来にわたっての負担額がまったく違ってくるため、お得になるといえることが論理的に説明されていた。

その秘密は、タイルメーカーのINAXが開発した独自の「ネットバリエー」という工法。従来の外壁にネット下地を取り付けてピンで固定し、上から特殊な接着剤でタイルを張っていくため、わずかなメンテナンス費用で外壁を維持できるという。これに比べて塗装は、一〇年ごとに繰り返す必要があり、節目では下地を剥がすなど大々的な工事が必要になる。

SJSの試算では、今回の外壁工事はタイルだと三〇〇〇万円で、

After



(右上) 潮風が吹き付ける過酷な環境のなかで外壁には汚れが目立ち、鉄筋が露出している箇所も。(右下) ネットバリヤー工法によってタイルを張り付けた。(左) 質感のある高級タイルを選択し、計33万枚張り付けた。見栄えだけでなく、耐久性やメンテナンスのしやすさも格段に向上した

塗装の七〇〇万円に比べ四倍以上高いものの、一〇年後の築四〇年目にはタイルがメンテナンス費用としてわずか数十万円なのに対し、塗装が三六〇〇万円もかかるなど、累計では一〇〇〇万円以上も安くなった。築五〇年目になれば費用の差はもっと広がる。

周囲のマンションと比べても見劣りせず

外壁以外の工事についても、SJSをパートナーに迎えたことで、かなり費用を抑えることができた。それを可能にしたのが、競争原理の徹底だ。SJSは、インターネ

階段も見違えるほどきれい

(右) 以前はなんの変哲もないクリートの階段だった。(左) を張り付けたことで高級感が増した。吸水性でも勝るため、雨などには滑りにくくなったからは好評だ

After

Before



ットで施工業者を募集し、Tマンションでは見積もりのため九社が現地調査を実施、企業評価と見積金額によって三社に絞り込んでいった。

さらに住民も立ち会ってこの三社にヒアリングを行ない、施工業者を最終決定するなど、厳しい関門を設けた。こうしてTマンションでは昨春の定期総会で大規模修繕工事が承認され、半年後の秋に工事が終了した。

生

まれ変わったマンションを前に委員の一人は、「築年数のまだ浅い周囲のマンションと比べても見劣りしなくなった。もともと空間を広く確保してあるので、ゴーギヤス感が増した」と感慨は

ひとしおだ。

SJSの廣田茂社長は、「修繕は単なるお化粧直しじ資源価値を引き上げること、絶好の機会だ。今後もコテイキングを通じてこうしたを浸透させていきたい」と

ソールシャルジャジメントシステム
<http://www.sjsmdu.co.jp/>