

マンションはご自身の大切な財産です

～マンションの適正な管理について～

区分所有住宅について

分譲マンションは「区分所有建物」とも呼ばれ、1棟の建物を複数の者が「区分して所有」し、共同して生活の場を守っていく必要がある住宅です。

マンションの建物本体は「専有部分」と「共用部分」に大別されます。「専有部分」の管理は各区分所有者が自ら行いますが、「共用部分」に関しては管理組合がその責任と負担で管理・修繕等を行う必要があります。



マンション運営を取り巻く環境

○2つの古い（建物等の老朽化と居住者の高齢化）が運営の課題に

・建物等の老朽化

市内に98棟ある分譲マンションのうち、築後40年を経過した高経年マンションは現在の6棟（全体の約6%）から15年後の令和22年（2,040年）には50棟（全体の約51%）まで増加する見通しです。

※【参照元】令和5年度秋田市分譲マンション実態調査

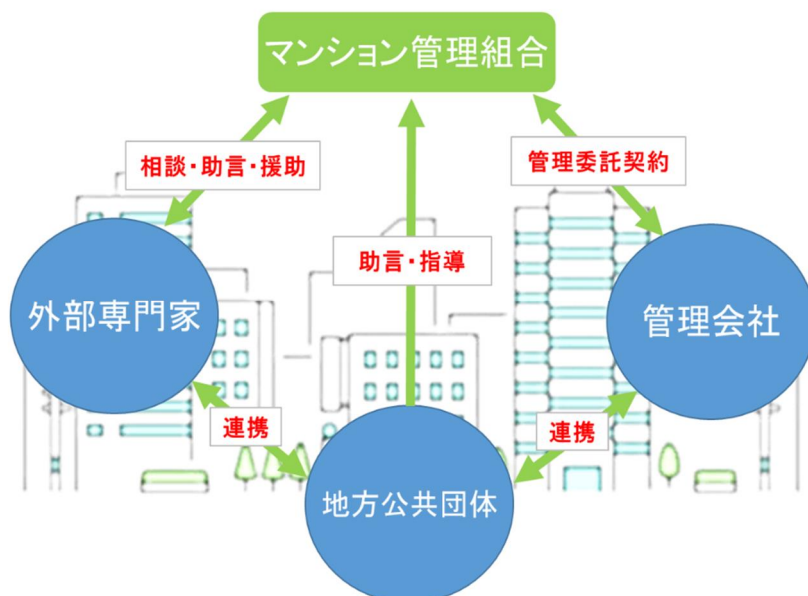
・居住者の高齢化

お住まいのマンションの築年数の増加に比例して、高齢世帯主が占める住戸割合が増加する傾向にあり、高経年マンションを中心にマンション運営の担い手不足が問題化しています。



○「課題解決の方法がわからない」⇒「課題解決の先延ばし」の悪循環

「何から始めたら良いかわからない」「どこ（誰）に相談したら良いかわからない」といった状況の管理組合が多くあります。まずは身近な専門家（マンション管理士、管理会社等）へご相談ください。



手遅れになる前に
まずはご相談を



秋田市では市内マンションの適正な管理を促進するため、以下の取組みを行っています。

1 秋田市マンション管理相談窓口

分譲マンションの管理組合や居住者からのマンションの適正管理に関する相談に市職員が応じるほか、必要に応じて各種専門家への取次ぎを行います。

管理組合の円滑な運営、大規模改修工事や長期修繕計画、修繕積立金の適正な徴収等のお悩みについてお気軽にご相談ください。



【QRコード】

2 秋田市マンション管理計画認定制度

管理組合が作成したマンションの管理に関する計画（管理計画）が一定の基準を満たす場合に、秋田市が管理計画を認定する制度です。認定の取得により、マンションの管理状況が良好であることを対外的にアピールできるほか、認定を取得した管理組合は各種優遇を受けることができます。



【QRコード】

市職員による管理組合向けの制度説明会も実施していますので、ご相談お待ちしております。

(1) 主な認定基準

管理組合の運営

- ・総会を定期的開催していること
- ・組合員名簿および居住者名簿を1年に1回以上見直していること 等

管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金が区分して経理されていること
- ・修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること 等

管理規約

- ・緊急時の専有部への立ち入りについて定めていること 等

長期修繕計画

- ・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
- ・修繕積立金の平均額が著しく低額ではないこと 等

(2) 認定を受けるメリット

マンションの対外的信用や資産価値の向上

認定基準を満たした管理計画により適切に管理されたマンションであると評価され、資産価値の向上が期待されます。

各種借入金利の引き下げ

管理計画認定マンション購入時の住宅ローン「フラット35」や大規模改修時のマンション共用部リフォーム融資の借入金利が引下げられます。

マンションすまい・る債の利率上乘せ

住宅金融支援機構が管理組合による修繕積立金等の運用をサポートする観点で発行する債券商品「マンションすまい・る債」の利率が上乘せされます。

大規模改修工事後の固定資産税の減税

マンション長寿命化促進税制（大規模改修工事を実施した翌年の固定資産税（建物部分のみ）が1/3減税）の対象となる可能性があります。（※認定取得以外にも要件あり）

◇問い合わせ先

秋田市都市整備部住宅政策課 住宅企画担当

〒010-8560 秋田市山王一丁目1番1号 秋田市役所本庁舎4階

☎ 018-888-5770 E-mail ro-cshs@city.akita.lg.jp