

---

マンション・バリューアップ・アワード2023

絶対的な付加価値を  
あなたに

(株)大京アステージ 北海道支店

古市チーム

古市 和人 亀谷 和弘

---

# 目次

---

- ①建物概要
- ②管理組合の特徴
- ③管理会社としてできること
- ④絶対にくつがえられない価値
- ⑤理想の姿の洗い出し
- ⑥具体的な取り組み2選
- ⑦実施結果
- ⑧苦勞した点
- ⑨お客様からの声
- ⑩実施に掛かった費用
- ⑪最後に

# ～建物概要～

【ザ・サッポロタワー琴似(ザ・タワーシティ)】

- ・2006年2月竣工(214戸)
- ・地上40階建ての超高層タワーマンション
- ・竣工当時、札幌で高さがNo.1
- ・敷地内に「札幌市景観資産 第1号」がある



玄関開けたら3分で駅



# ～管理組合の特徴～

---

## 管理組合のここがすごい！！

- ・管理会社任せではなく「自主性」が高い！！
- ・新しいものを怪しまない「積極性」がある！！
- ・議論の結果「合理的な判断」をしている！！
- ・理事会のオンライン化など「DX化」を推進している！！



(イメージ画像:素材サイト「ぱくたそ」より引用)

# ～管理会社としてできること～

---

わたしは絶対にこれがしたい！

- ①管理組合運営に対する**対外的な評価**の付加したい
- ②借入の**金利優遇**を提供したい
- ③マンション管理適正評価制度  
「**道内初**」という絶対的なブランディングをしたい
- ④マンション管理計画認定制度  
「**道内初**」という絶対的なブランディングをしたい



# ～絶対にくつがえられない価値～

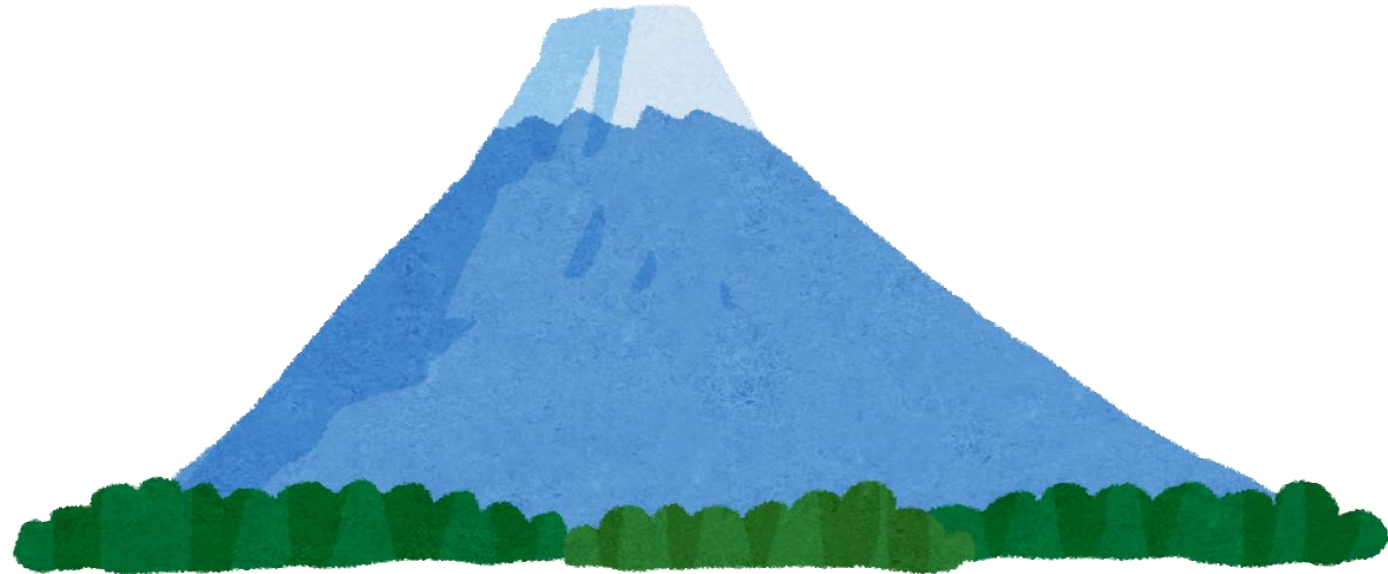
---

突然ですが、クイズです！！

日本で一番高い山は「富士山」ですが…

二番目に高い山は

どこでしょうか??



# ～絶対にくつがえられない価値～

---

答えは・・・

山梨県の

北岳(きただけ)

です



(イメージ画像:「ニッポン旅マガジン」より引用)

# ～絶対にくつがえらない価値～

---

## クイズ第2問です！！

日本で一番大きい湖は「琵琶湖」ですが…

二番目に大きい湖は

どこでしょうか??



(画像:「RETRIP」より引用)



# ～絶対にくつがえられない価値～

---

答えは・・・

茨城県の

霞ヶ浦(かすみがうら)

です



(イメージ画像:「じゃらん」より引用)

～絶対にくつがえられない価値～

---

**2位じゃダメなんです！！**

**1位と、2位の間には  
大きな差があるのです！**

# ～理想の姿の洗い出し～

## 管理会社による「事前評価」の実施

公表されている評価項目について事前評価をする（無償）

～結果～

「修繕積立金会計収支」のみ条件を満たしていなかった。

↑ここさえ満たせば、管理組合の理想の姿になれる！！



# ～具体的な取り組み2選～

## 【長期修繕計画表の問題点と改善提案】

- ・計画工事に含まれていなかった「ロードヒーティングボイラー更新および燃料換工事」など、各種工事を長期修繕計画へ落とし込む。
- ・今後の短期的、中期的長期的な修繕計画を明確化の提案。
- ・資金計画を見直し、区分所有者への周知に注力することの提案。

## 【防災対応について】

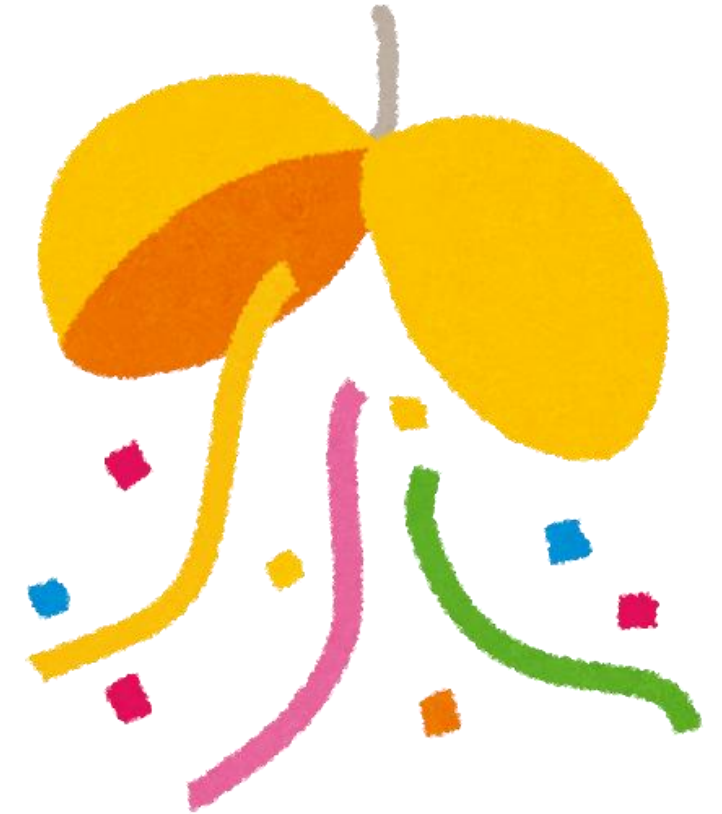
- ・タワーマンション防災を意識した「階段移動」の概念を無くした「偶数階への防災用品分散配置」
- ・2018年の北海道胆振東部地震を経験してこそできた団地管理組合専用の「大規模地震対応マニュアル」を完備。

# ～実施結果～

---

## 【北海道初を取得！！】

- ・マンション管理適正評価制度
  - 北海道初のタワーマンションでの★5つ
- ・マンション管理適正評価
  - 北海道初の認定マンション
- ・金利優遇
  - 大規模修繕工事を控えておいて借入の計画があった。
  - 「マンションすまいる債」を保有していたため管理計画認定制度で認定を受けることで、「0.57%」の金利優遇を受けることができた。



# ～苦勞した点～

---

## 【スピード感】

北海道初を狙っていたので、とにかくスピード感が必要  
→説明不足にならないように特に配慮

## 【役員の理解度を深める】

管理会社からの説明の受け売りにならないようにする  
→回数と丁寧な説明を繰り返した

## 【長期修繕計画の見直しと理解】

実態に合わせた修正前と修正後は大きな変化があった  
→丁寧な説明でネガティブな



# ～お客様からの声～

---

- 管理組合の運営努力が、公に評価してもらえてうれしいです。
- 実利として金利が下がったことは大きいと思う。
- 管理会社は、理事会開催のオンライン化等、DX化にも積極的なので頼りになる。
- 最初あやしいと思いましたが(笑)、結果「道内初」ということでニュースにも載って管理会社さんの提案にのって良かったと思います。
- 先日、他のマンションに住んでいる友人に「マンション管理適正評価制度」って提案されてるんだけどよくわからなくてと相談されました。
- コロナ禍で希薄になっていた「消防訓練」などのコミュニティ形成が課題であるということが可視化できて良かったです。



～実施に掛かった費用～

---

掛かったのは、**お金**じゃありません！

役員の皆様の**熱意**と

所有者様の**理解**です



～最後に～

---

**絶対的な付加価値を、あなたに！**

**管理会社は、あなたのパートナーです！**

**マンション・バリューアップ・アワード2023**