

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

賑わう中古マンション市場 中古一戸建は低迷が続く

中古マンション市場が賑わっています。公益社団法人東日本不動産流通機構（レインズ）の調べによると、11月の首都圏の中古マンションの成約件数は3,121件（前年同月比21.3%増）で、15カ月連続で前年同月を上回りました。㎡単価は首都圏平均で41.23万円、昨年11月より8.3%上昇しました。今年の10月と比べても2.6%上昇です。東京の平均㎡単価は54.16万円、一戸の平均価格は3,241万円、平均築年数は19.07年です。

その一方で、中古戸建住宅市場は低調で、成約件数は957件（前年同月比2.8%減）と2カ月連続で前年同月を下回っています。成約平均価格も昨年11月よりも3%下落し2,850万円となっています。

子どもが独立した高齢者など、郊外の戸建住宅を売却して、メンテナンスやセキュリティの不安が少なく、駅に近いなど利便性が高いマンションを生涯居住の場として選ぶ人が増えていることが分かります。

被災マンション法による初の敷地売却決議が成立
仙台市のマンションの跡地

東日本大震災で全壊し、解体された「東仙台マンション」の敷地共有者が12月8日集会を開き、被災マンション法にもとづく敷地の売却を決議しました。敷地共有者は約130人、集会では9割以上の所有者が賛成し、反対者はゼロだったといいます。敷地面積は約2,370㎡、約1億9千万円で医療法人に売却する予定です。

平成25年6月に被災マンション法が改正され、敷地共有者の5分の4以上が賛成をすれば、敷地の売却ができるようになりました。今回はこの制度を利用した初めての例です。

しかし、実際に敷地の売却を実現するためには、これから解決しなければならない課題があります。共有持分の一部（全体の約7%）に設定されている

抵当権を抹消することや、行方不明になっている2名の敷地共有者の権利を裁判所の許可を得て処分することです。こうした場合の解決方法は法律等には示されていません。共有者のなかの不動産コンサルタントを中心に知恵を出しあい解決策を検討し、今回の決議にたどり着いたそうです。



飯田太郎（いいた・たろう）
マンション管理士
（株）TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っているマンション管理に関する講演、著書多数