

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

自宅を宿泊施設にするAirbnbを禁止  
湾岸の超高層マンションの管理組合

外国人旅行者が増加し東京周辺のホテルが利用しにくい状態が続いています。このためWebサイトを通じて自宅を短期宿泊用にレンタルするAirbnb（エア・ビー・アンド・ビー）等のサービスが広がる気配を見せています。サンフランシスコ等で始まった新しいビジネスモデルですが、ホテルのような法的規制もなく、アットホームな感覚で手軽に利用できるため人気を集め、なかにはマンションの一戸をAirbnb目的で購入、賃借するケースもあるようです。湾岸地区のある超高層マンションの管理組合では、

このほど管理規約を改正し、住戸のシェアハウスとしての利用やAirbnb等による住戸の貸し出しを禁止することにしました。このマンションは、プールやスパといったホテル並みの豪華な共用施設があるだけに、ルールを知らない見知らぬ人が多数利用するようになるとたちまち共用施設が荒れて、区分所有者の資産価値を棄損するというのが理由です。

千代田区内のマンションでもAirbnbが広がる可能性があります。個々の区分所有者や居住者の自覚はもちろん、管理組合としても注意が必要です。

東京のマンション価格、年収の10倍を超える  
東京カンテイが「新築マンション価格の年収倍率」を発表

東京カンテイが発表した「都道府県別 新築・中古マンション価格の年収倍率2015」によると、2014年に東京で販売された新築マンションの平均価格（70㎡換算）は6,673万円で、13年の6,174万円から10%上昇しました。一方で、平均年収が631万円から629万円に低下したため年収倍率は10.61倍に上昇しました。全国的にも同様の傾向で、平均年収428万円に対して平均価格3,069万円、年収倍率は7.71倍になっています。

中古マンションについても価格上昇が続き、東京カンテイの調べでは、首都圏の平均成約価格は5月2,998万円、6月3011万円、7月3068万円となっています。

マンション価格の上昇は新規供給にも影響し、このところ減少していた新規供給戸数が増加に転じました。不動産経済研究所が発表した首都圏の7月の新規発売戸数は前年同月比で13.3%増の4,785戸で7か月ぶりの増加となりました。

※年収は各都道府県「県民経済計算」を基に予測値を使用しています。



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