

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

## ヴィンテージマンションの坪単価トップ3はすべて千代田区内 坪単価1,000万円近いマンションも

不動産専門の情報サービス会社である株式会社東京カンテイは、築年数が経過した高級マンション「ヴィンテージマンション」の流通価格(平均坪単価)のランキングを発表しました。

2013~15年の流通事例にもとづく「ヴィンテージマンション2016」によると、トップ3はすべて千代田区のマンションでした。1位は「三番町パークテラス桜苑」(坪988万円/05年8月竣工)で新築時の456万円の2倍強で取り引きされています。2位は「パークマンション千鳥ヶ淵」(坪974万円/04年6月竣工)、3位が「パークコート三番町」(773.3万円/04年11月竣工)でした。区別では最も多いのは港区の15物件、次いで千代田区と渋谷区が各

6物件、目黒区、世田谷区、品川区が各1物件でした。

東京カンテイによるヴィンテージマンションの条件は、  
①2015年12月末現在で築10年以上 ②住宅地に所在  
③平均専有面積が100㎡程度 ④中古流通価格が坪300万円以上などです。

ランキング入りした中には、1970年竣工で築後45年になる赤坂パークマンション(港区)、南青山第一マンションズ(港区)もあります。維持管理状態や居住者のマナーが良ければ築年数にかかわらず市場が高く評価することが分かります。

詳しい内容は下記をご覧ください

[http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/87VM\\_syuto.pdf](http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/87VM_syuto.pdf)

## 熊本のマンション、9割以上が何らかの被害 復旧方法を事前に決めておくことも重要

一般社団法人マンション管理業協会の発表によると、同協会会員社が管理する熊本県内のマンション572棟のうち566棟を調査した結果、無被害は39棟(6.89%)だけで、ほとんどのマンションが何らかの被害を受けました。建替えが必要な大破は1棟(0.18%)、大規模な補強・補修が必要な中破48棟(8.48%)、タイル剥離、ひび割れ等補修が必要な小破348棟(61.48%)、外見上ほとんど損傷がない被害軽微130棟(22.9%)でした。

頻繁におきた余震もおさまりはじめていますが、被害を受けたマンションの管理組合が直面しているのが復旧工事です。構造躯体は無事でも、共用廊下との境壁など「雑壁」といわれる部分や給排水設備が大きな被害を受けていることが多いからです。修繕積立金だけでは足らず借入をしなければならないこともあります。同じマン

ションのなかでも階数や位置によって被害状況が違うことがあります。こうした場合、区分所有者の意見がまとまらず復旧工事に着手できないこともあります。

千代田区内のマンションも他人事ではありません。いつ地震に襲われるかわからないだけに、防災活動の一環として復旧手順等についても管理組合で話し合っておきたいものです。



飯田太郎 (いいだ・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