

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

管理費と自治会費とのしゅん別が必要

東京高裁が「自治防災費」の強制徴収を否認する判決

東京高裁は平成28年7月20日、千葉県の団地管理組合が設けた、廃止された自治会の業務を引き継ぎ、「自治防災費」納入を区分所有者全員に義務づけた管理規約の条項を無効とする判決を言い渡しました。

今年3月に改正されたマンション標準管理指針は、管理費と自治会費の徴収、支出について「適切なしゅん別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差支えない」との考えを示しています。

東京高裁は標準管理指針の考え方を認めましたが、この団地管理組合の場合、「自治防災費」が災害防止費だけでなく餅つき、夏祭り、敬老会の費用等に使用されているなど、実質的に自治会費にあると判断。今年3月の千葉地裁の判決を変更し、管理規約の条項を無効して徴収した「自治防災費」の一部を区分所有者に返還することを命ずる判決を言い渡しました。管理組合と自治会の連携は重要ですが、費用や負担を明確に分ける必要があることを示した判決といえます。

※本稿は「マンション管理新聞」(平成28年9月5日号)を参考にしました。

中古マンション価格の上昇に一服感

千代田区等の都心部でも横ばいに近い動き

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が8月24日に発表した7月の中古マンション価格(70㎡換算)は、東京都全体で平均4,786万円と前月に比べて0.1%下がり、24ヵ月続いた上昇が止まりました。

地区別では城南・城西6区(品川、目黒、大田、世田谷、中野、杉並)は5,183万円と前月比0.1%下がり、3ヵ月連続の下落になりました。

一方、過去3年間、年間10%前後の高い上昇を示していた都心6区(千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷)でも、上昇率が低下、前月比0.5%上昇の7,185万円にとどまりました。

都内の中古マンション価格は、実際に住む人の需要

に加え、購入後の賃貸や売却によって利益を出す投資目的の購入も増えたことから、上昇が続いてきましたが、割高感が強まり実需だけでなく投資目的の購入も控える動きが目立ってきたと市場動向に詳しい専門家は話しています。



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