

マンション管理士トマト 事務所通信

2009年(平成21年)1月25日
第00004号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士トマト
住所: 西宮市鳴尾町一丁目10番11号101
電話: 0798-47-8181
URL: <http://www.tomatohome.jp/toppage1.htm>

マンション管理新聞特報

全国総合データ 調査対象 808件 22,960戸
修繕積立金㎡当たり 74円、引続き上昇
㎡当たり管理費も 171円、高止まり

二〇〇八年下半年集計結果発表 管理費等初期設定調査

マンション管理新聞社が実施した「管理費等初期設定調査」の調査結果(下記表参照)。二〇〇八年下半年(七月〜十二月)に全国で新規に分譲された民間マンションの中から八〇八件、二二、九六〇戸を対象に調査を実施。不動産経済研究所の発表によると、二〇〇八年一月から十一月までの供給累計は首都圏が三七、一〇二戸、近畿圏が二〇、七三二戸。都圏が三七、一〇二戸、近畿圏が二〇、七三二戸。首都圏は前年同期に比べ一五、七二九戸減少、近畿圏は同六、五九四戸の減少だった。

本調査は二〇〇八年下半年期に全国で分譲・販売された民間マンション八〇八件を対象に、七地区に分けて実施。全国平均戸数は一〇五・六戸で、前回調査(二〇〇八年上半期)比で五・四戸の減少。

二〇〇五年下半年期調査以来増加していた分譲時に設定される戸当たり管理費の全国平均は、前回比二〇三円減の一五、四九三円。前回増加幅九円と、大幅な増加を示した一平方メートルあたりの管理費の全国平均は、今回は前回比一円減と減少に転じているが、依然一七一円と高止まり感がある。管理費、修繕積立金の設定率はともに九八・一%で、ともに前回比〇・二ポイントのダウン。分譲時に設定される戸当たり修繕積立金の全国平均は前回比八三円増の六、七六一円。本調査を基に七〇㎡の住戸を購入したケース下段に示した。

(マンション管理新聞社 平成二二年一月五日号掲載)

～ 全国総合データ ～

	対象物件数	平均戸数	最帯の平均分譲価格(万円)	㎡当価格(万円)	最大専有面積の平均(㎡)	平均管理費(円)	㎡当管理費(円)	平均修繕積立金(円)	㎡当積立金(円)
北海道	28	67.3	2,875	37.1	102.58	10,924	106	6,503	63
東北	25	86.0	3,040	44.2	93.59	13,082	137	6,517	68
関東	434	120.2	4,226	73.1	86.10	18,102	210	7,401	86
東海	65	66.0	3,317	45.6	95.11	13,465	142	6,452	68
関西	179	110.4	3,318	54.7	95.60	13,440	141	5,728	60
中国	31	62.5	2,890	42.2	93.60	10,372	111	4,665	50
九州	46	69.0	2,925	43.0	99.21	10,119	102	7,079	71
全国	808	105.6	3,722	61.1	90.82	15,493	171	6,761	74

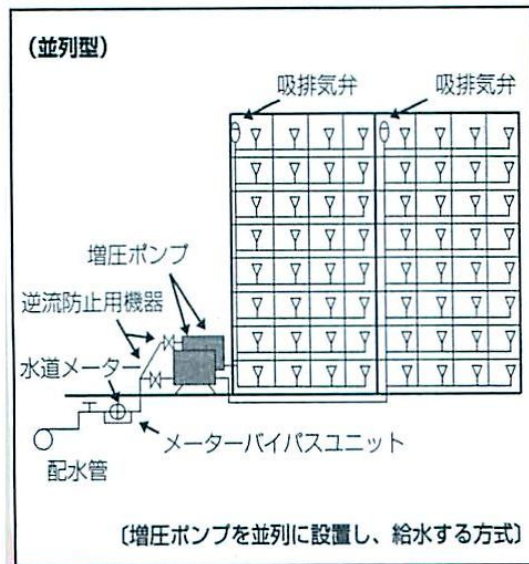
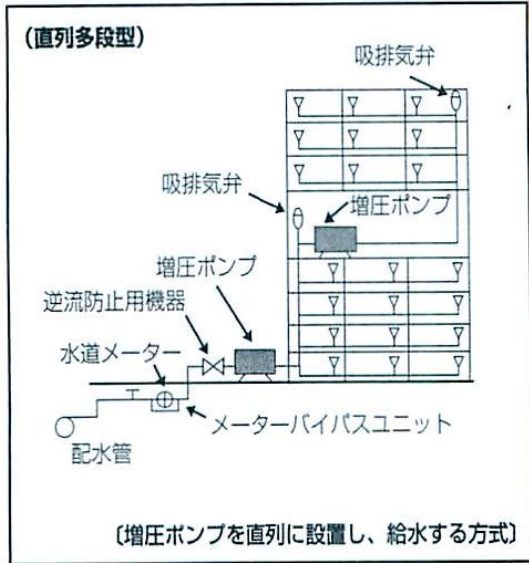
2008年7月〜12月 新規供給マンション平均モデル 70㎡の住戸の購入を想定すると……

平均戸数	105.6戸	分譲価格	4,277万円
管理員通勤	73.9%	管理費	11,970円/月
インターネット月額使用料	1,636円	修繕積立金	5,180円/月
ペット飼育可	39.9%	修繕基金	32万1,160円
駐車場台数	86台	専有庭(30㎡)使用料	747円
駐車場充足率	86.0%	駐輪場充足率(関東)	203.1%
駐車場使用料	14,700円	駐輪場充足率(関西)	205.8%



増圧直結給水 適用範囲拡大へ

新しく導入される給水方式



二〇階、三〇階建ての高層マンションや四〇〇世帯を超えるような大規模物件で、「増圧直結給水方式」の導入が可能になるケースも…東京都水道局は二月八日、貯水槽を介さず増圧ポンプで直接各住戸まで給水する「増圧直結給水方式」の適用範囲を拡大する、と発表した。増圧ポンプの性能等から、これまでの適用範囲は階高で一六階程度、世帯数で二〇〇程度が最大だったが、複数の増圧ポンプを地上と建物の中間層等に設置する「直列多段型」や「並列型」を新しく導入し、従来は採用できなかったマンションでも「増圧…」を選択できるようにする(左図に「直列多段型」「並列型」の概略)。「直列多段型」の導入は、全国で初めてという。「直列」「並列」と配置方法の違いはあるが、増圧ポンプの複数台設置を実現させているのが、システム上の最大のポイントだ。都水道局によれば、「直列…」では、「水力計算上、可能な範囲であれば、二〇〇世帯程度までなら、階高の制限はない」

としており、こうしたケースでは、例えば四〇階建てのマンションでも「増圧…」を導入できる。「並列型」も、同様に「水力計算上可能な範囲」という条件は付くが、増圧ポンプを二基設置できれば四〇〇世帯程度のマンションでも導入が可能になる。増圧ポンプ一基の供給可能世帯は、最大で二〇〇世帯程度とされており、ポンプを一基増やせば、供給可能世帯も倍になる、というわけだ。条件をクリアできれば、ポンプを三台、四台と置くこともできる。都水道局は、「引き込み管の口径によって導入の可否は変わってくる」としており、これまで導入不可能だったすべてのマンションで「増圧…」を選択できるわけではないが、適用範囲は確実に広がったといえそうだ。今回の措置に伴い、「七五mm以下」とされていた水道メーターの口径制限も撤廃。二〇mm以上(水力計算上可能な範囲)に変更されている。新しい給水方式は二月二日受付分から適用する予定。

(マンション管理新聞社 平成20年12月5日・15日合併号掲載)

マンション何でもQ&A

Q: 法人である管理組合員は個人管理組合員の二倍の額の管理費を納入する、と規約を改正したいと思いますが、有効でしょうか?

A: 管理費は総て同額でならなければならないというものではありません。合理的な理由があれば、額に差をつけても有効です。それでは、組合員が法人であるか個人(法律では自然人といいますが)であるかによって、どういう違いがあるのでしょうか。

法人は営利を目的とする面があり、税務上も扱いが違うから、という説明がありました。しかし、営利を目的としない法人もあり、税務上の違いがあるのは政策的考慮であったりそれなりの別の理由があるからです。しかも法人か個人かによってマンションの管理という面において差異を生ずるものではありません。したがって、法人と個人(自然人)とで管理の額に差を設けることには合理的理由がなく、無効というべきです。

法人である区分所有者に対し、法人であるという理由だけで、負担割合を他の区分所有者の一・七倍に引き上げる旨の規約の改廃を行うことは、その法人区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときに当たり、その承諾を得ずに決議された場合には無効であるとした判例(東京地判平二七・二四)もあります。

編集後記

金融大恐慌へ突入、100年に1回なんて言っていますが、これは資本主義体制そのものが潰れかねない大きな揺れと言うべき事態。新型インフルエンザと合わせて、大きな波がうねって来ます。マンション管理もうかうかしてられない変化の年です。