

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目9番1号NEOX新宿7階
電話 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料/月額10,500円(税込) 送料/月額800円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可

日刊(土日・祝日休刊)

第12773号

2011年(平成23年)10月24日 月曜日 発行

◎中古住宅の信頼性向上で流通を活性化……1
―不動産流通活性化フォーラムが初会合

◎復興まちづくりで用地買収スキーム創設……2
―国交省、3次補正で住宅エコPを再開

◎新日鉄都市、都心居住の新ブランド投入……3
―単身用とコンパクトファミリー住戸混在

◎独自の防災対策などに取組むマンション……4
―長谷工総研、住民主導の先進的事例報告

◎今後の成長期待はアジアの不動産と物流……5
―ニッセイ基礎研、震災後の不安は払拭

◎均等積立方式の導入は販売への影響必至……6
―トータルマンション供給と管理は一体

◎トリーセイ、横浜の再生物件が子育て認定……7
―カンライ、東東の分譲M賃料は横ばい……7

◎子育てしやすい駅「北総線」 低価格で……8
―日中韓国際居住会議が韓国晋州市で開催……9

◎専門新聞協、第64回大会を都内で開催……9
◎11年不動産鑑定士試験、117名が合格……10

機構改革・人事異動

◎長谷工コーポレーション……10
◎三菱商事・ユービーエス・リアルティ……10

◎いちごグループホールディングス、大幅増収……10
《2012年2月期第2四半期連結決算》

通信週評

◎コンクールを通して得ること……11

◎スマートフォンが危険を引き起こす……12

◎当たり前の軌跡を考える……13

◎均等積立方式の導入は販売への影響必至
——トータル、マンション供給と管理は一体

トータルブレインは、マンション管理業の現況を分析した「マンションは管理で買え」と題するレポートをまとめた。マンション管理適正化法の施行から10年が経ったことから、業界の実態と問題点を指摘した。

レポートでは、まず適正化法の内容に触れ、施行後10年間で管理業の事務レベルが向上したこと、管理組合も管理に対する意識や知識を確実に高めていること、管理業者を選別する目が厳しさを増していることなどを紹介している。マンション管理への関心の高まりを受けて4月に国交省が策定したマンションの修繕積立金に関するガイドラインにも触れ、マンション購入時から将来にわたって修繕費用を一定額にする「均等積立方式」について、マンション購入者は管理費や住宅ローンなどの支出と合算して負担総額で捉えられる性格が強いため、導入すれば販売への影響が必至と指摘する。

マンション管理業界の今後の方向性については、居住者の高齢化、建物の老朽化に的確に 대응する能力が管理業者に求められるとし、区分所有者のニーズを研究し、今までにない視点でのサービス提供が必要としている。

レポートでは、マンションを資産としてみた場合、その資産価値を守るためには管理が重要としたうえで、エンドユーザーが管理会社に求めるものは安くて質の良い管理内容と言及。一方で、分譲マンション市場の急激な減退が管理市場の規模拡大ペースの鈍化をもたらしている現状も指摘。中途半端な管理会社は生き残ることが難しく、マンション供給と管理、いわゆるフロンティアとストックは両輪であり、両者が一体感を持って事業を展開する必要があると報告している。