

設立記念フォーラムに100人

一般社団法人マンション管理員協会

管理の質は「現場」から

一般社団法人マンション管理員協会(東京都中央区、日下部理絵理事長)の設立記念フォーラムが10月30日、都内で開かれた(写真)。検定受験希望者やマンション管理会社社員など、約100人が来場した。



日下部理絵 理事長

当日は、日下部理事長が「マンション管理業界の実情とマンション管理員に求められるもの」と題して基調講演

した。同協会によると、現在業者登録している管理会社は約2350社。05年(約2650社)と比べると約300社減っており、競争が厳しくなっている現状を指摘した。一方、マンションを取り巻く法関連では、マンション管理適正化法の施行規則が一部改正となり、今年5月に施行された。管理組合財産の分別

管理の新しい方式などが定められた点について「個人的には、管理組合側は本場にこそ管理の内容を求めたいのだらうか」と思っている。また「新たな会計システムを導入させる必要も、数百万単位の費用が必要となった管理会社もあるはず。法令順守はもちろんだが、そこに労力を集中し過ぎると管理の質を保つのが難しくなってしまう。こうした危機意識から「現場に立ち返る」との重要性を説き、「マンションの顔」である、管理員の資質向上に目を向けようと呼び掛けた。検定試験は年2回(1月と

7月)実施し、第1回は11年7月31日に全国主要5都市(札幌、仙台、東京、大阪、福岡)で行う。マンション管理の実務・法的知識、一般常識で問題を構成。検定料は8000円(予定)で、公式テキストを来春発売する。また合格者を成績に応じて3段階に区分する方式を検討中。その名称の一般公募をこのほど開始した(例・金、銀、銅など)。詳細はホームページ(<http://www.m-kanken.or.jp/>)を

フルタイムとパート、どっちが有利?

年金制度踏まえ選択を

フォーラムでは60歳以上の世代に向け、税理士の中山美穂理事が管理員雇用のポイントを説明した。

定年退職して年金をもらいながら働く際は、「フルタイム勤務」と「パートタイム勤務」の2つの形態がある。フルタイムはある程度の給料を見込めるが、同時に厚生年金への加入義務が生じるため、手取りが減ってしまう側面も。給料が高い

フルタイムとパート、どっちが有利? フォーラムでは60歳以上の世代に向け、税理士の中山美穂理事が管理員雇用のポイントを説明した。一方、時間的なゆとりを持つことのできるパートタイムには、フルタイムと異なり厚生年金に加入する義務がなく、その分手取りを確保できる。中山氏によると、加入年数などの違いによって、両形態の総額に大きな差が生じないケースもあるという。そのほか、確定申告を済ませ、個人事業主として仕事を請け負うやり方もある。この場合に管理会社から受領するのは、給料ではなく「報酬」。そのため、高額であっても老齢厚生年金が減額されることはない。

また管理会社からすると、個人に支払う報酬の対価という位置付けのため、納付すべき税負担が少なくなることもあるという。いずれにしても、60歳以上で管理員への就職を視野に入れる場合は、「健康を保ち働くことのできる身体を持つこと」(中山氏)が大切だ。

9月の賃貸マンション動向

ネクスト 首都圏 敷礼ゼロの需要拡大

HOME'Sマーケットレポート<賃貸・首都圏>		
掲載物件	当月	前月比
物件数	254,823	0.2%
平均坪賃料(万円)	0.77	-0.2%
平均賃料(万円)	8.53	0.0%
平均敷金(カ月分)	1.31	-0.4%
平均礼金(カ月分)	0.67	-0.7%
問い合わせ物件		
当月	前月比	
平均坪賃料(万円)	0.91	0.7%
平均賃料(万円)	8.78	-4.0%
平均敷金(カ月分)	1.06	-3.3%
平均礼金(カ月分)	0.66	-1.4%
敷金礼金0物件割合	19.8%	5.7%

HOME'Sマーケットレポート<賃貸・京阪神>		
掲載物件	当月	前月比
物件数	160,791	1.4%
平均坪賃料(万円)	0.60	-0.3%
平均賃料(万円)	6.55	-0.1%
平均敷金(万円)	8.54	-13.7%

ネクストは「このほど、9月のホームズマーケットレポートをまとめた。首都圏の賃貸マンション市況(表①)は、物件数が増え、特に礼金ゼロ物件の割合が増えた。前年比では約16%増え、特に礼金ゼロ物件の割合が増えた。一方で京阪神の賃貸マンション市況(表②)は、大阪府



東京カントリー

中古マンション価格

590

京王線の掲載15駅(西調布)は、狭めの事例が坪単価160万~300万円と割高に値

超えるものが多く、強気に価格が設定されたケースが多い。特急停車駅であり、利便性の高さから投資ニーズが堅調とみられる。また築古事例が市場から消えつつあることも、平均価格の上昇に寄与し

新築の影響は限定的

千歳烏山(東京都世田谷区) 全般的に活発に動いており、特に平成に入ってから分譲されたファミリー物件の需

カードで き ずっとつながり

マンションコミュニティ研究会