

トマトマンション管理士事務所通信

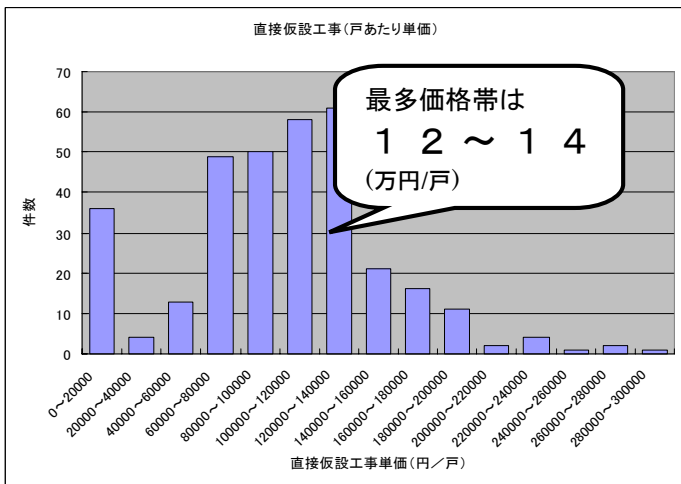
2010年(平成22年)1月25日
第00010号(隔月発行)

編集/発行者: 西岡 儀和
住所: 西宮市鳴尾町一丁目 10-11-101
電話: 0798-47-8181
URL: http://www.tomatohome.jp/z_mansion/oppage1.htm



DATA... 153社・499件分のサンプル分析

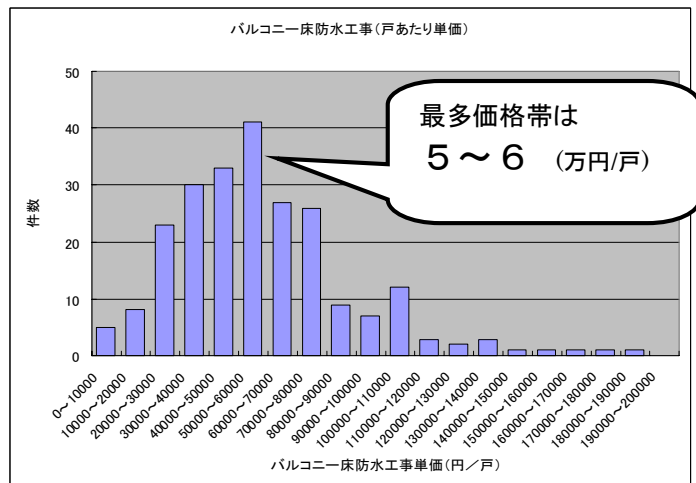
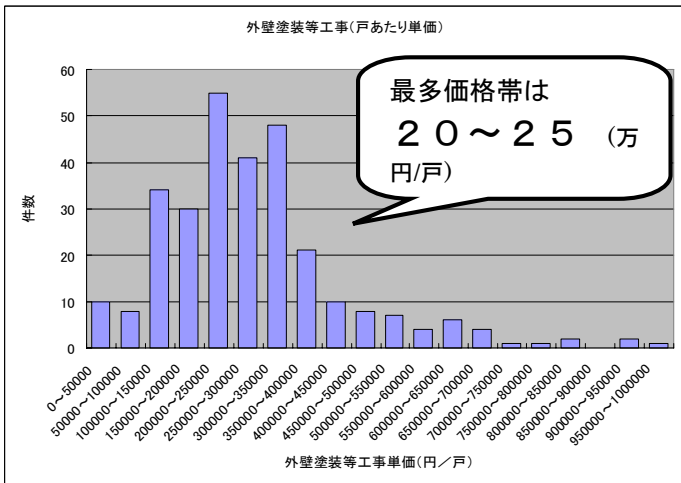
改修工事のマクロ的価格傾向に関する研究



財建設物価調査会総合研究所は二〇〇九年十一月二十五日、「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究」の調査結果を発表した。これはマンションの大規模修繕工事の価格傾向を主要工種目別にまとめたもので、平成十四、十六、十九年に続き四回目。

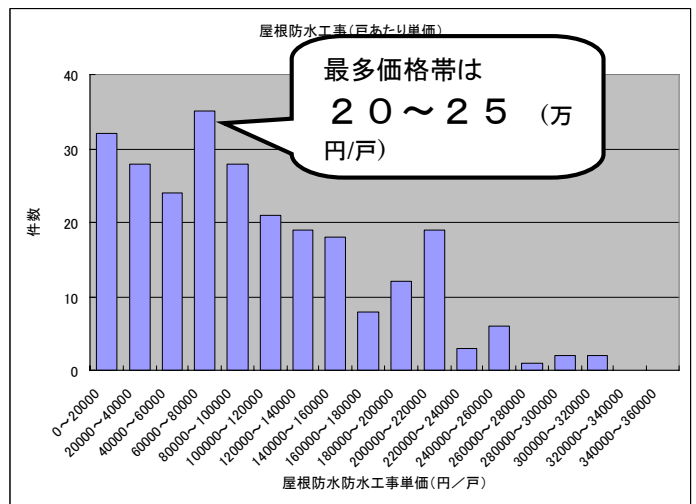
ここでは仮設、屋根、外壁等を紹介する。概要は建設総合サイト「建設ナビ」HPで公表している。

これから大規模修繕工事を計画している組合の皆さまに参考にして頂きたい。



改修工事独特の問題として、建築物の劣化状況の度合いや、管理組合等の施主が求めた工事のグレードといった個別要因がある。個別要因別の集計はしていないので、あくまで大まかな価格傾向として理解してほしい。
(橋本真一 財建設物価調査会総合研究所 主席研究員)

マンションは個別要因が大きいので、このグラフは参考までに。詳細は専門家(コンサルタント)に相談するのがベターです。



◆トラブル◆
 ペットの鳴き声で慰謝料
 使用細則はあいまい規定も
 「迷惑行為」と認定 東京地裁

惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育することを禁止する」と規定される、いわゆる「あいまい規定」だったが、原告側から鳴き声でクレームが出ていた点から管理組合側は被告側にペット飼育方法について改善するよう警告書を出していた。

連絡するなど鳴き声にも気を配っていた」とも。
 ペット飼育については、他にもペットを飼育している住戸がある、また使用細則については「人に危害を及ぼさないで、規定には該当しないと思っていた」と述べている。

使用細則で禁止されているペットの鳴き声による騒音で平穏な生活を害されたとして、隣室区分所有者に五十万円の慰謝料支払いやペットの「と殺」による飼育禁止等を求めた訴訟の判決が十一月十二日、東京地裁であった。植垣勝裕裁判官は「鳴き声で一定の精神的苦痛を感じたことが認められる」として飼育者に弁護士費用を含め6万円の支払いを命じた。判決は確定している。

原告は「ペットの鳴き声でテレビの視聴や会話もできず、睡眠不足で体調不良になっている」と主張。鳴き声を測定器で計測したところ「騒音について都が定める基準を超える数値が得られた」と訴えた。一方被告は「ダックスフントは室内用のおとなしい犬で眠っている事が多く、一日中鳴くことはあり得ない。そこまで鳴き声がひどければ、われわれ家族も会話ができず、睡眠不足になる」と反論。原告が利用した測定器と同一機種を使い、同じフロアの居室を借り、2匹の鳴き声を計測した結果、「原告が提示したような数値は得られなかった」と述べ、都の定める基準を超える数値は出ていないとした上で「測定器は少し指で衝撃を与えると、簡単に数値が上がる事が分かった」と補足。原告が提示した数値に疑問を呈した。

判決で植垣裁判官は鳴き声について、原告の提出した数値は「作為によるものではないかとの疑惑を払拭できない」として被告提出の数値を採用したが、「一定程度の鳴き声は聞こえていた」として原告は迷惑に感じていたと推認し一定の精神的苦痛を認定。鳴き声が「他に迷惑」と定める細則の迷惑行為に該当すると解釈したのか、細則では「ペットは禁止されている」と判断し、その上で原告が犬の鳴き声に好ましい感情を抱いていなかった点などを考慮して、飼育者に慰謝料5万円の支払いを命じた。

被告側は3年前からペット飼育を開始。昨年4月、同じマンション内で引っ越し、原告の隣室に入居した。ペット飼育について使用細則は「他に迷

惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育することを禁止する」と規定される、いわゆる「あいまい規定」だったが、原告側から鳴き声でクレームが出ていた点から管理組合側は被告側にペット飼育方法について改善するよう警告書を出していた。

判決で植垣裁判官は鳴き声について、原告の提出した数値は「作為によるものではないかとの疑惑を払拭できない」として被告提出の数値を採用したが、「一定程度の鳴き声は聞こえていた」として原告は迷惑に感じていたと推認し一定の精神的苦痛を認定。鳴き声が「他に迷惑」と定める細則の迷惑行為に該当すると解釈したのか、細則では「ペットは禁止されている」と判断し、その上で原告が犬の鳴き声に好ましい感情を抱いていなかった点などを考慮して、飼育者に慰謝料5万円の支払いを命じた。



DATA◆2009.7-9月販売分

積立金の平均は

9,061円 (136円/㎡)

管理の平均は

13,622円 (204円/㎡)

《マンション管理新聞調査》

東京都・既存マンションデータ(2009.7~9販売分)

	対象物件数	平均戸数	平均専有面積(㎡)		
23区	2067	116.3	65.35		
都下	784	129.8	70.1		
全都	2851	120	66.65		
	平均管理費(円)	㎡当管理費(円)	平均修繕積立金(円)	㎡当積立金(円)	
23区	14,313	219	8910	136	
都下	11,807	168	9457	135	
全都	13,622	204	9061	136	

東京都内・既存分譲マンションの設定値を調査