

▶▶ 新年おめでとうございます 本年もよろしくお願ひします

管理組合 エステート大通ニュース

2025年1月7日(火) No.44 発行者: エステート大通管理組合

ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

第46期定期総会の開催 2025年1月25日(土)午前10時~

当管理組合は昨年12月25日、第15回理事会を開き、これまで1年間の活動を確認しました。そして2015年に向けての取り組みを話し合いました。具体的な内容は今月25日開催の定期総会にお諮りします。今号ではその要点を紹介します。新しい年も引き続きよろしくお願ひします。



第46期定期総会の開催

- 日時 2025年1月25日(土)午前11時から(1時間程度)
 - 場所 当マンション1階の付属施設内(通称「書庫」)
- ※当日は、議案書をご持参ください。
- ◆1月19日までに「出欠票」の事前提出と、欠席の場合は「委任状」か「議決権行使書」を必ず提出願ひます。
- 提出先→マンション1階管理室郵便受けに投函を。
□FAXで提出の場合は「011-688-8564」まで。
- 議案書は当ニュースと一緒に配布しています。

2025定期総会の事案概要

第1号議案は、2023年12月から24年11月までの1年間の報告です。定例理事会は15回の開催。マンション管理の中心となる保守・清掃などでは1年を通して計画的に実施しました。工事関係では、老朽化した車庫シャッターの改修を実施。マンション築45年の老朽化対策では、問題箇所の都度対処しています。

第2号議案は、2025年度の事業では、通常の建物の保守点検を行い、検討課題は何点かあります。非常用階段の修繕、玄関マットの敷き替え、宅配ボックスなど。このほか緊急性のあるものは理事会で協議します。

第3号議案は、マンション管理の委託契約(1年)です。現在、曲堀幸和産業(株)に委託しており、契約期間が3月末です。引き続き同条件で管理委託を行うことで提案します。

第4号議案は、役員選任の件です。役員を選出で当管理組合では、従来から事前に立候補を受付けていま

第46期役員立候補の方法

1. 立候補の期間 1月15日(水)まで
2. 立候補届用紙 当ニュース裏面にあります。
3. 立候補届出先 1階管理員室郵便受けに投函を。
4. 立候補の定数 理事4人、監事1人
5. 立候補の規定 規約第35条による。
6. 総会での選任 立候補が定数以上の場合は総会に諮り選任します。

す。最終的に総会で役員を決定します。

第5号議案と**第6号議案**は、役員等に関する規約一部改定と小口現金細則の廃止の件になります。いずれも実情に合わせた改定と廃止になります。

現在の中古マンション市場の動向

全国の動き／東京が大幅上昇の要因

現在のマンション動向はどうなっているのでしょうか。2024年11月のデータによれば、首都圏の中古マンション70㎡換算価格は前月比2.1%増の4,968万円となり、東京都の動向が大幅上昇に手を貸しているようです。成約数と在庫状況では、2024年7月から9月にかけて、首都圏の中古マンション成約数は前年同月比で3カ月連続の減少を記録し、在庫は増加傾向にあります。住宅ローンでは、物価上昇を受けた日本銀行の政策金利の引き上げによって、ローンの変動金利も上昇し、返済負担の増加が住宅市場に影響を与えています。そのためか、中古マンションの成約にも影響していると思われます。

中古マンション価格購入時を上回る

一方で地域別の傾向では、札幌では考えられない価格が出ています。東京23区をみると、2024年11月時点で中古マンション70㎡換算価格が8,531万円と7カ月連続で上昇し、実に前年同月比で20%も増加しています。札幌でも現在の中古マンションは、購入時価格を上回っているところも多いですが、東京とは比べものになりません。

では、業界の見方では将来の価格を予測すると、2024年の中古マンション価格は「全体的には高止まりしつつ、より二極化が複雑化していく」と見えています。

これらの情報を総合すると、現在の中古マンション市場は価格の高止まりと在庫の増加が同時に進行しており、金利上昇が購買意欲に影響を与えている

状況といえます。

道内の動き／売買件数が札幌に集中か

全国の中古マンション状況から札幌市の中古マンション市場をみますと、やはり近年も価格上昇が続いています。特に中央区では、2020年の平均売却価格が22.6万円/㎡だったのに対し、2023年には30万円/㎡に達し、約32%の上昇を記録しています。

2024年8月の道内の中古マンション価格指数は290.5で、2010年から約2.9倍に上昇しています。この5年間で52%の上昇を示し、東京の同期間の上昇率44.1%を上回っています。売買件数も前年同期比7.5%増の3,652件で、その多くが札幌市内と推測されます。価格上昇の要因は、新築マンションの供給が限られているため、中古マンションへの需要が高まっているからです。業界によると、特に築30年以内で立地の良い物件は、新築時より高値で取引されるケースも見られと話しています。

札幌の動向／中央区に集中、価格も上昇

札幌市中央区の動向を見ますと、同区平均売買価格は、過去3年間で約20.9%上昇しています。直近5年間の価格推移も上昇傾向にあり、資産価値が高まっているといえます。ただし、エリアや物件の条件によって異なります。全体として、札幌市の中古マンション市場は価格上昇と取引活発化が続いていますが、今後の金利動向や経済状況によっては変化する可能性もあるため、最新の市場情報を注視することが推奨されます。

第46期役員立候補届出書

(管理組規約第35条に基づき実施します。)

立候補届出日 2025年1月 日

立候補する役職に <input checked="" type="checkbox"/> を	<input type="checkbox"/> 理事 <input type="checkbox"/> 監事
住戸等()氏名	()

※立候補は、本書を切り取って記入のうえマンションか1階「管理員室」郵便受けに投函してください。または郵送かFAX(011-688-8564)でお送りください。2025年1月15日必着。