

東京カンテイ マンションの管理費・駐車場使用料等のランニング・コストを調査

マンションのランニング・コスト(管理費 + 修繕積立金)は

地域に関わらず、分譲価格で決まる

35 年間(住宅ローン最長期間)での負担額は物件価格の 20%

近畿圏の各地域とも、年間のランニング・コストは分譲価格の 0.5%以上を占めている

2005 年の近畿圏におけるマンションのランニング・コスト(管理費と修繕積立金の合計)を地域別に調査した結果、近畿圏のどのエリアにおいても、ランニング・コストの年間負担額が、その地域のマンション価格の 0.5%以上であることがわかった。

つまり、分譲マンションのランニング・コストは、近畿圏のいずれの地域においても、物件価格と明確な相関性があることがわかる。物件価格の 0.5%という年間負担は、35 年の住宅ローンを組んで完済まで居住することを前提にすれば、物件価格の約 20%に達する。物件価格だけでなく、日々のランニング・コストも考えて購入することが重要である。

2005年の近畿圏地域別の管理費・修繕積立金(年額)と分譲価格(70㎡換算)との水準比較

	大阪府	兵庫県	京都府	大阪市	神戸市	京都市	愛知県	名古屋市
管理費(円/年)	115,003	114,874	120,630	125,990	119,378	121,843	112,815	113,147
積立金(円/年)	50,807	50,937	49,133	50,909	49,501	48,747	56,016	58,876
分譲価格(万円)	3,063	3,095	2,927	3,230	3,066	3,034	2,628	2,832
比率	0.54%	0.54%	0.58%	0.55%	0.55%	0.56%	0.64%	0.61%

管理費・修繕積立金・分譲価格はすべて1戸あたりの70㎡換算金額。

管理費・修繕積立金は年額費用を算出。分譲価格は1戸あたりの平均坪単価を基に算出。

比率は分譲価格に占めるランニング・コスト(管理費+修繕積立金)。

「20 階以上」のタワー型物件で管理費が 20%前後の割高に

近畿圏の階層規模「20 階未満」のマンションの管理費は 1997 年以降安定して推移しているのに対し、「20 階以上」のタワー型物件は上下動が大きく、非常にばらついている。「20 階未満」と「20 階以上」の管理費には各府県とも格差が見られ、いずれにおいても「20 階以上」のタワー型マンションが「20 階未満」と比べて 20%前後の割高になっている。

階層別 管理費の推移(70㎡換算)

(単位: 円)

	階層	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
近畿圏	20階未満	9,600	9,502	9,107	8,700	8,886	8,847	8,922	9,030	9,145
	対「20階未満」比	125.4%	114.8%	119.4%	107.8%	120.1%	144.6%	122.7%	118.5%	129.0%
	大阪府									
	20階未満	9,087	9,046	9,001	8,573	9,002	8,972	8,767	8,727	8,913
	20階以上	10,613	10,884	11,860	9,155	11,171	12,898	11,550	10,837	11,747
	兵庫県									
	20階未満	10,235	10,423	9,174	8,757	8,668	8,708	8,803	9,290	9,415
	20階以上	14,590	11,787	10,084	10,215	11,879	13,444	12,756	12,549	12,707
	京都府									
	20階未満	9,458	9,691	9,931	9,335	9,170	9,046	10,175	10,193	10,052
	20階以上				6,416	6,448	7,357	6,481		

管理費は「50 戸未満」の小規模物件と「200 戸以上」の大規模物件でやや割高に

近畿圏の管理費は、戸数「50 戸未満」と「200 戸以上」の規模が比較的割高になっており、地域別に見ても、ばらつきがあるものの、全般的にこれらの規模がやや高額である。反対に、「50 戸以上 199 戸未満」の中規模マンションの管理費がやや割安に設定されている。このことから、小規模マンションの場合は住戸数が少ないため各住戸への管理費が高めに設定されていたり、また大規模物件になると多くの共用施設が付設し、それらの施設の充実を図るために維持管理費用が相応に発生することが推測される。

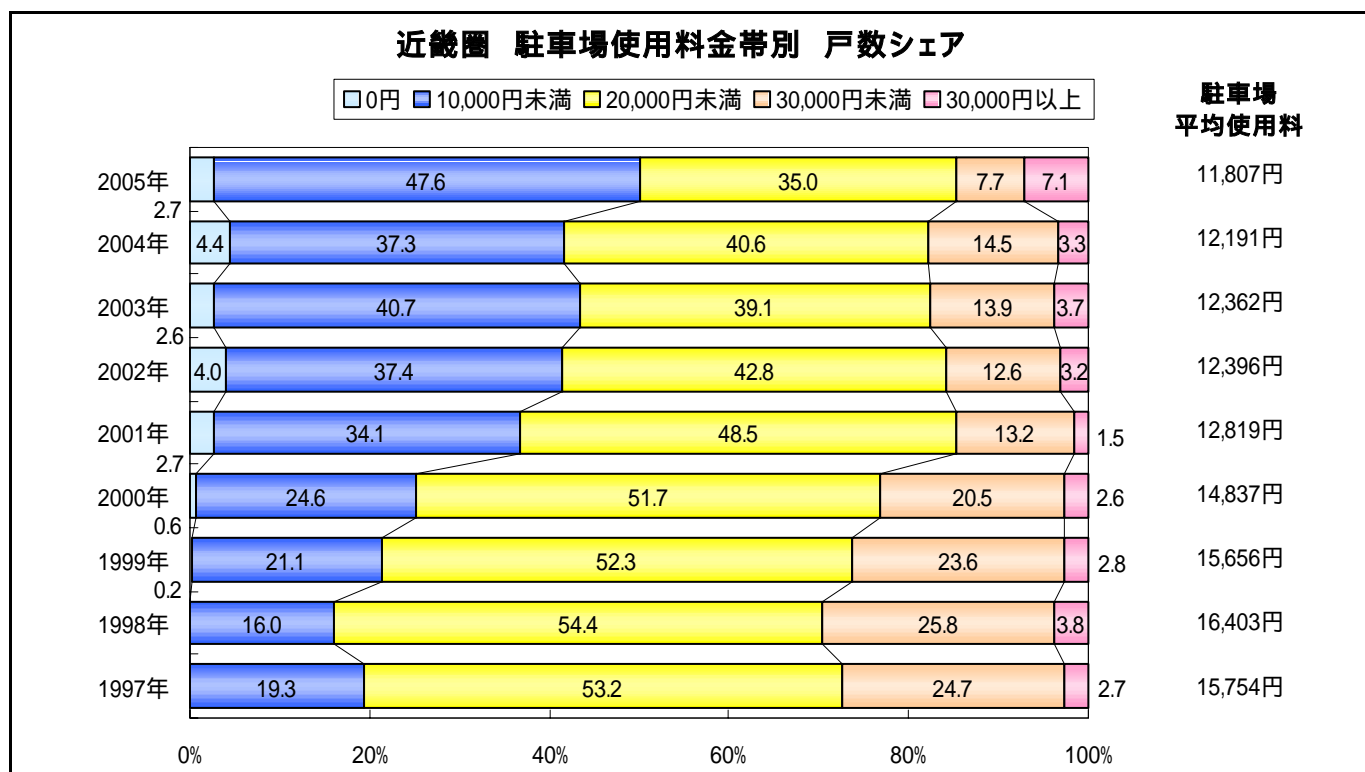
戸数規模別 管理費の推移 (70㎡換算)

(単位: 円)

	戸数規模	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
近畿圏	50 戸未満	10,727	10,647	9,812	9,389	9,426	9,076	9,546	9,799	9,995
	50～99戸	9,151	8,509	8,463	7,899	8,375	8,605	8,803	8,869	8,846
	100～149戸	8,204	9,361	8,561	8,019	8,421	8,671	8,773	8,663	9,020
	150～199戸	8,211	8,411	8,816	8,767	8,455	9,393	8,834	8,679	9,151
	200 戸以上	9,863	8,918	9,163	8,676	9,744	10,426	9,416	9,503	10,301
大阪府	50 戸未満	10,300	9,950	9,900	9,145	9,598	9,075	8,747	9,273	9,410
	50～99戸	8,746	8,152	8,465	7,890	8,329	8,680	8,877	8,594	8,660
	100～149戸	7,884	9,054	8,674	8,133	8,842	9,278	9,017	8,435	9,845
	150～199戸	8,111	8,368	8,256	8,187	8,979	8,647	9,824	9,051	9,154
	200 戸以上	9,478	8,678	8,907	9,285	10,983	11,239	9,546	9,941	10,701
兵庫県	50 戸未満	10,898	11,479	9,410	9,325	9,147	8,777	10,057	9,651	10,360
	50～99戸	10,472	8,838	8,344	7,704	8,239	8,716	7,988	9,476	9,264
	100～149戸	8,257	10,444	8,310	8,397	7,720	8,344	8,539	8,995	8,294
	150～199戸	8,173	10,987	12,020	12,591	8,201	10,326	7,923	7,956	10,005
	200 戸以上	11,041	9,329	10,715	8,048	8,683	8,782	9,170	9,071	9,311
京都府	50 戸未満	12,266	12,257	11,340	10,915	9,902	10,150	12,916	13,602	12,642
	50～99戸	8,623	9,048	8,693	7,994	8,104	8,726	9,927	9,181	9,597
	100～149戸	6,368	7,361	8,651	6,385	7,089	7,531	7,393	9,946	9,712
	150～199戸	10,714	8,168	5,010	7,286	7,449	7,772	7,463	7,992	6,685
	200 戸以上	7,709	8,715	9,064		10,476	5,151	8,455	8,028	8,457

2005 年は「10,000 円未満」の料金低額駐車場のシェアが半数近くを占める

近畿圏における駐車場使用料金帯別の戸数シェアをみると、2003 年までは「1～10,000 円未満」の比較的安めの駐車場使用料金帯のマンションが増加傾向にあった。一旦 2004 年に駐車場使用料金帯「1～10,000 円未満」のシェアが縮小するものの、駐車場平均使用料の推移では 1998 年以降 7 年連続でわずかながら下落し続けており、2005 年には「1～10,000 円未満」のシェアが 47.6%にも拡大した。



発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006年1月31日(火)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。