

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%

首都圏の各地域とも、年間のランニング・コストは分譲価格の 0.6%前後を占めている

2005 年の首都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、首都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 0.6%前後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、首都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 0.6%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年の首都圏地域別の管理費・修繕積立金(年額)と分譲価格(70㎡換算)との水準比較

	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	東京23区	横浜市	さいたま市	千葉市
管理費(円/年)	169,208	153,722	143,738	139,730	175,536	155,931	150,128	123,474
積立金(円/年)	70,501	64,164	63,656	62,974	72,690	65,745	60,205	57,786
分譲価格(万円)	4,411	3,400	2,869	2,752	4,673	3,443	3,235	2,622
比率	0.54%	0.64%	0.72%	0.74%	0.53%	0.64%	0.65%	0.69%

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 30%前後の割高に

首都圏の階層規模「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」の管理費には各都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 30%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
首都圏	20階未満	13,723	13,182	12,516	12,427	12,422	12,449	12,771	13,020	12,933
	20階以上	20,323	17,060	14,333	15,290	16,544	15,830	16,849	15,005	16,192
	対「20階未満」比	148.1%	129.4%	114.5%	123.0%	133.2%	127.2%	131.9%	115.2%	125.2%
東京都	20階未満	14,996	14,515	13,363	13,020	13,065	13,285	13,730	14,016	13,731
	20階以上	21,544	18,767	15,702	18,788	17,971	17,648	17,778	15,536	17,575
神奈川県	20階未満	12,414	11,939	11,788	11,856	11,907	12,106	11,840	12,245	12,638
	20階以上	13,426	11,359	14,067	13,224	16,462	14,387	16,316	15,383	16,416
埼玉県	20階未満	13,381	12,466	11,645	11,689	11,471	10,933	11,112	11,341	11,928
	20階以上	20,670	13,774	14,019	14,811	16,348	13,761	15,113	12,997	12,531
千葉県	20階未満	12,600	12,044	11,208	11,563	11,762	11,290	11,454	10,749	11,584
	20階以上	12,706	12,235	11,804	10,476	13,001	14,304	11,218	10,483	12,522

2003 年以降、3 年連続して戸数規模「100～149 戸」の管理費が最も低額

首都圏の管理費は 2003 年以降、戸数規模「100～149 戸」が最も割安となっている。都県別にばらつきはある（千葉県は 2003、2004 年と「200 戸以上」が最も低額）が、全般的にはこのレンジが最も低額で、ここを境目とした規模の大小に連動し、どちらもそれぞれ費用が割高にシフトする傾向がある。2005 年の場合も、戸数規模「100～149 戸」が 11,895 円で最も低額となっており、戸数規模の小さい「50 戸未満」の 14,611 円、また最も大規模な「200 戸以上」は 13,437 円と高額な管理費になっていることがわかる。

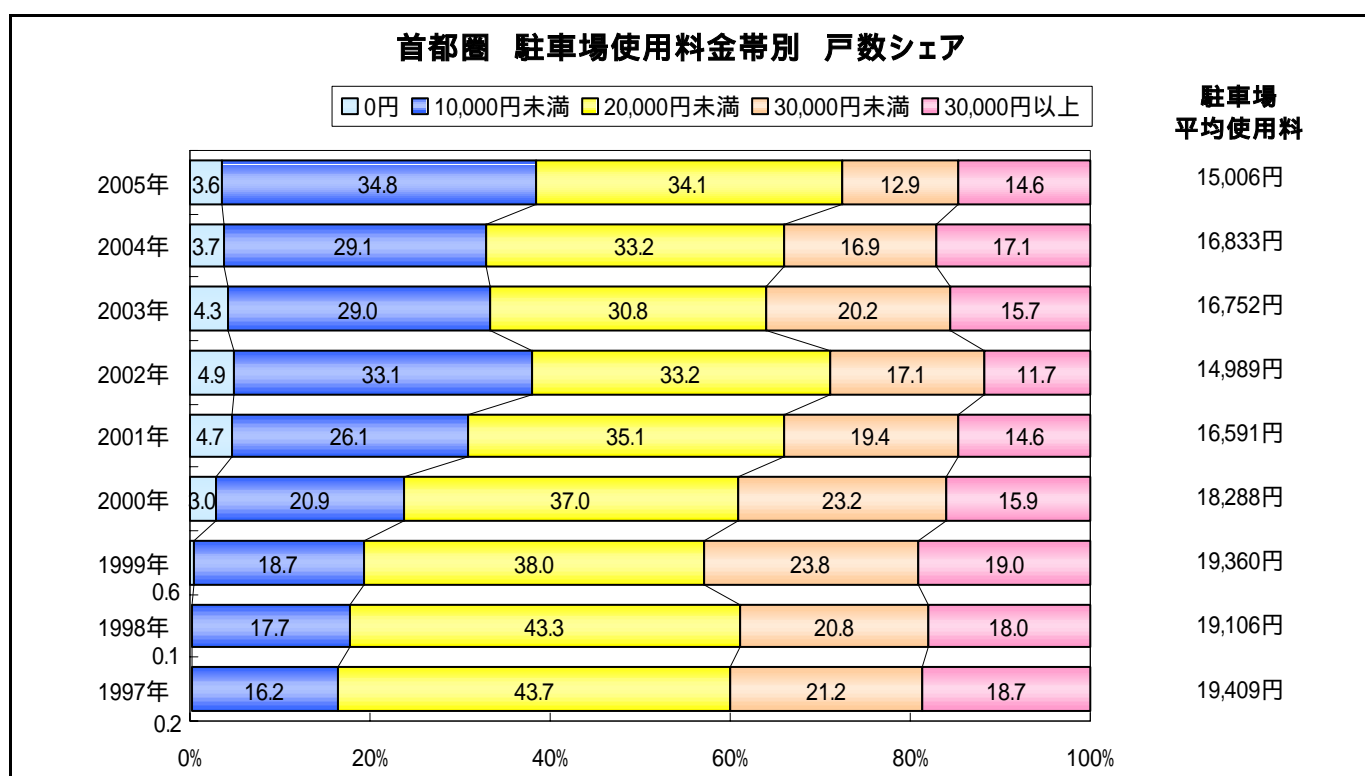
戸数規模別 管理費の推移(70㎡換算)

(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
首都圏	50戸未満	14,969	14,369	13,489	13,359	13,386	13,377	13,948	14,742	14,611
	50～99戸	12,899	12,526	11,977	11,863	11,613	12,060	12,711	12,364	12,301
	100～149戸	11,876	11,933	11,267	11,162	11,863	12,094	12,382	12,239	11,895
	150～199戸	11,141	10,704	11,372	11,986	13,142	12,565	12,742	12,550	12,099
	200戸以上	12,791	12,085	12,326	12,769	13,255	12,890	13,564	12,811	13,437
	東京都	50戸未満	16,085	15,417	14,351	13,935	13,985	14,126	14,615	15,509
		50～99戸	13,682	13,565	12,870	12,240	11,895	12,608	13,635	12,971
		100～149戸	12,756	13,581	11,438	11,218	12,666	14,111	13,652	12,478
		150～199戸	11,526	11,673	11,653	12,463	14,224	13,722	13,866	13,266
		200戸以上	14,503	14,247	12,697	13,791	14,296	13,947	15,208	13,896
	神奈川県	50戸未満	13,415	12,860	12,427	12,254	12,716	12,580	12,926	13,051
		50～99戸	11,834	11,316	11,135	11,778	11,248	11,774	11,926	12,117
		100～149戸	11,460	10,935	11,404	11,019	11,198	11,784	11,459	11,577
		150～199戸	10,667	10,182	11,722	11,588	12,943	11,973	10,527	12,452
		200戸以上	11,017	11,204	12,742	12,339	12,863	13,087	12,715	12,279
	埼玉県	50戸未満	13,880	13,461	12,410	13,081	12,228	11,966	12,098	12,762
		50～99戸	13,108	12,008	11,627	11,172	11,509	11,046	11,347	11,239
		100～149戸	12,047	11,557	9,820	10,867	10,822	10,381	10,210	10,868
		150～199戸	11,803	11,811	9,841	12,091	13,163	12,020	10,878	11,572
		200戸以上	14,996	10,889	12,204	12,475	12,637	10,634	11,048	11,562
	千葉県	50戸未満	13,965	13,690	11,559	12,064	11,847	11,813	12,992	11,755
		50～99戸	12,902	12,246	10,915	11,136	11,491	11,020	11,001	11,162
		100～149戸	11,209	11,630	11,651	11,596	12,560	11,459	12,034	10,927
		150～199戸	11,308	10,058	10,394	11,871	11,457	10,379	11,078	9,731
		200戸以上	10,198	10,339	11,439	11,048	12,137	12,179	10,734	9,416

2005 年は「10,000 円未満」の料金低額駐車場のシェアが再び拡大基調にある

首都圏における駐車場使用料金帯別の戸数シェアをみると、2002 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が、それ以降 2003 年と 2004 年に駐車場使用料金帯「20,000 円以上」のシェアが拡大した。2005 年には再び 2002 年水準に戻ったが、マンション供給は再び都心から郊外へとスプロールし始めており、高額駐車場が相対的に減少することが予想されるため、今後は「10,000 円未満」の料金低額駐車場のシェアが拡大基調で推移していくものと考えられる。



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。