

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%

### 中部圏、年間のランニング・コストは分譲価格の約 0.6%を占めている

2005 年の中部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、ランニング・コストの年間負担額が、マンション価格の約 0.6%であることが、首都圏・近畿圏の各地域別の結果を鑑みても明らかである。

つまり、分譲マンションのランニング・コストは、中部圏においても、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年の中部圏地域別の管理費・修繕積立金(年額)と分譲価格(70㎡換算)との水準比較

|          | 愛知県     | 名古屋市    | 東京都     | 神奈川県    | 埼玉県     | 千葉県     | 大阪府     | 兵庫県     | 京都府     |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 管理費(円/年) | 112,815 | 113,147 | 169,208 | 153,722 | 143,738 | 139,730 | 115,003 | 114,874 | 120,630 |
| 積立金(円/年) | 56,016  | 58,876  | 70,501  | 64,164  | 63,656  | 62,974  | 50,807  | 50,937  | 49,133  |
| 分譲価格(万円) | 2,628   | 2,832   | 4,411   | 3,400   | 2,869   | 2,752   | 3,063   | 3,095   | 2,927   |
| 比率       | 0.64%   | 0.61%   | 0.54%   | 0.64%   | 0.72%   | 0.74%   | 0.54%   | 0.54%   | 0.58%   |

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)。

### 2000 年以降、「200 戸以上」の大規模物件の管理費が高額になる

中部圏の戸数規模別の管理費は、年によって上下動が大きく、ばらつきがみられる。これは物件サンプル数が少なく、物件個々のバイアスを受けるためである。「200 戸以上」の大規模物件の管理費は、1999 年までは 6,000 円台と割安だったが、2000 年以降は 10,000 円以上と急激な上昇を示し、2005 年まで高額な管理費を維持している。

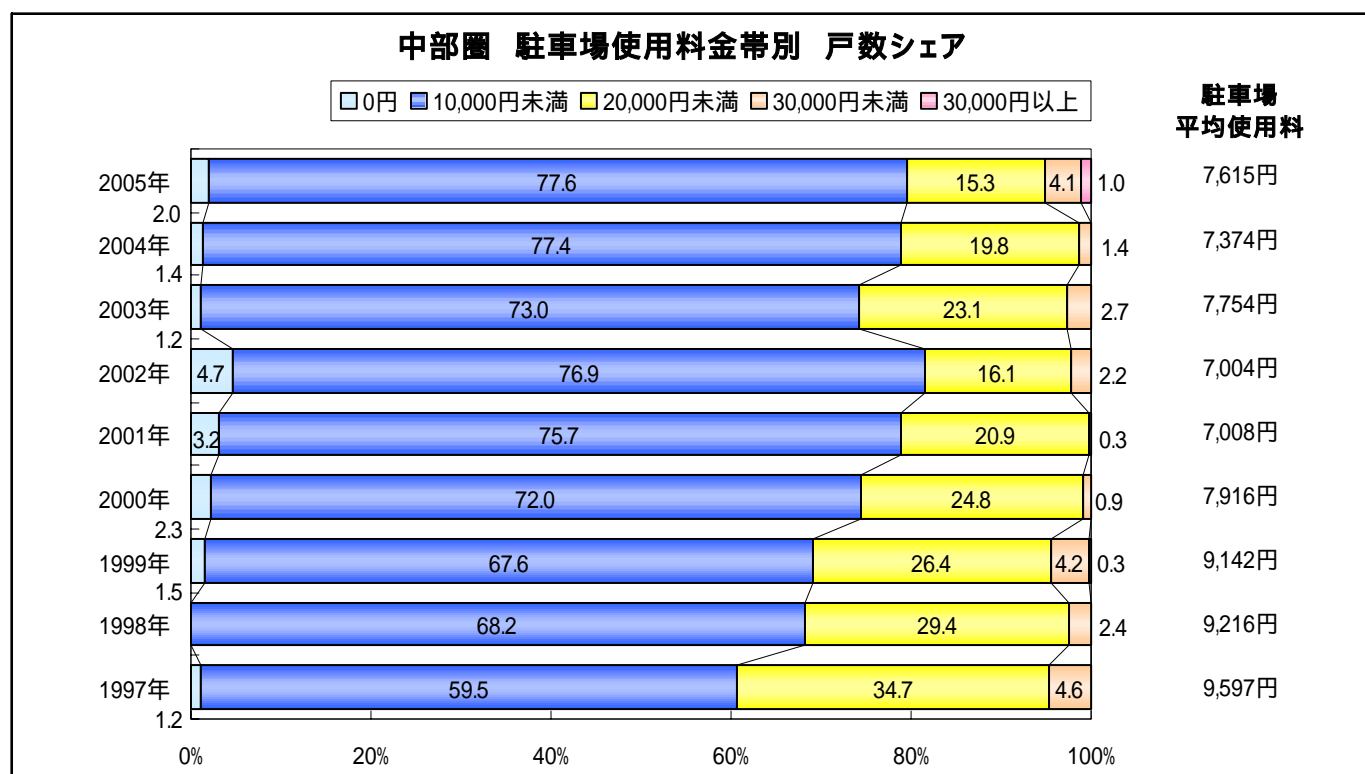
### 戸数規模別 管理費の推移(70㎡換算)

(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  |
|-----|----------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 中部圏 | 50戸未満    | 9,173 | 8,193 | 7,898 | 7,736  | 8,012  | 8,138  | 9,156  | 8,578  | 9,075  |
|     | 50～99戸   | 7,850 | 7,342 | 6,789 | 7,736  | 8,734  | 8,232  | 8,880  | 8,369  | 10,326 |
|     | 100～149戸 | 9,028 | 8,434 | 7,865 | 7,342  | 9,870  | 10,462 | 11,483 | 9,649  | 8,901  |
|     | 150～199戸 | 6,218 | 8,393 | 6,694 | 6,622  | 5,587  | 12,721 | 10,128 | 10,106 | 7,971  |
|     | 200戸以上   | 6,436 | 6,453 | 6,364 | 12,377 | 10,193 | 10,385 | 10,029 | 11,197 | 12,203 |
| 愛知県 | 50戸未満    | 9,343 | 8,233 | 7,953 | 7,839  | 8,150  | 8,352  | 9,346  | 8,372  | 9,118  |
|     | 50～99戸   | 7,799 | 7,184 | 6,903 | 7,805  | 8,813  | 8,385  | 9,056  | 8,301  | 10,251 |
|     | 100～149戸 | 9,011 | 8,495 | 7,982 | 7,517  | 10,047 | 10,891 | 11,483 | 9,649  | 8,589  |
|     | 150～199戸 | 6,218 | 8,393 | 6,501 | 6,622  | 5,587  | 12,721 | 10,128 | 10,106 | 7,971  |
|     | 200戸以上   | 6,436 | 6,453 | 6,364 | 12,377 | 10,193 | 10,385 | 10,029 | 11,197 | 11,590 |

### 2005 年は 2 年連続して「10,000 円未満」の料金低額駐車場のシェアが 8 割弱と圧倒的

中部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、2003 年に若干縮小した後、2004 年以降 2 年連続して 2002 年水準に戻り、8 割弱の高いシェアを保ち続けている。



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。