

## 東京カンテイ、2010 年竣工の分譲マンションにおける 15 年間の管理費の変遷を調査

## 首都圏において管理費を値上げしたケースは直近 5 年で増加の傾向

東京都・大手デベ売主の物件では+10%超が 11.8%、+5%超が 15.3%を占める

## ●大手デベ以外の物件でも値上げの動き 千葉県では+10%超のシェアが 17.4%、管理会社の変更も

首都圏において、2010 年に竣工した分譲マンションの 1 m<sup>2</sup>あたりの管理費がどのように変動していくか、5 年ごとに調査した。右表から、値上げしたケースは主に東京都で直近にかけて増加していることが窺える。売主別に詳しく見ると、大手デベロッパーの物件では、竣工時と 2021 年～2025 年の期間とを比較して m<sup>2</sup>管理費が +10% 超と変動した物件シェアが東京都において 11.8% となっており、10% を超える割合を占めている。東京都で +10% 超となった物件のうち、都心に位置する 100 戸以上の大規模物件では竣工時の m<sup>2</sup>管理費が坪単価に対して低く設定されていた。管理会社は変わることなく、値上げが受け入れられている。続いて、m<sup>2</sup>管理費が下落した物件に着目すると、やはり東京都のシェアが高くなっている。管理会社の変更とともに、20% 超と大きく下落した物件も見られた。

大手デベロッパー以外の物件を見ると、埼玉県や千葉県で 2021 年～2025 年に竣工時から +10% 超と、m<sup>2</sup>管理費が上昇した物件シェアが突出している。千葉県では、管理会社の変更とともに大きく管理費が上昇した。値上げを受け入れつつ、管理の質や内容の向上を図ったとみられる。次に、m<sup>2</sup>管理費が下落した物件に着目すると、管理会社の変更により約 30% も m<sup>2</sup>管理費が下落した物件が見られた。管理会社は、大手デベロッパー関連以外

首都圏 都県別 分譲マンションにおける管理費の変遷 (2010 年竣工物件)

| エリア名 | 売主区分 | 対象数 | 竣工時からの変動率 | 物件数                |                    |                    | 物件数シェア             |                    |                    |
|------|------|-----|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|      |      |     |           | 2011 年<br>～ 2015 年 | 2016 年<br>～ 2020 年 | 2021 年<br>～ 2025 年 | 2011 年<br>～ 2015 年 | 2016 年<br>～ 2020 年 | 2021 年<br>～ 2025 年 |
| 東京都  | 大手デベ | 85  | + 10% 超   | 4                  | 8                  | 10                 | 4.7%               | 9.4%               | 11.8%              |
|      |      |     | + 5% 超    | 7                  | 7                  | 13                 | 8.2%               | 8.2%               | 15.3%              |
|      |      |     | ± 5% 以内   | 69                 | 64                 | 54                 | 81.2%              | 75.3%              | 63.4%              |
|      |      |     | － 5% 超    | 1                  | 1                  | 2                  | 1.2%               | 1.2%               | 2.4%               |
|      |      |     | － 10% 超   | 4                  | 5                  | 6                  | 4.7%               | 5.9%               | 7.1%               |
|      | それ以外 | 288 | + 10% 超   | 2                  | 10                 | 22                 | 0.7%               | 3.5%               | 7.6%               |
|      |      |     | + 5% 超    | 2                  | 8                  | 12                 | 0.7%               | 2.8%               | 4.2%               |
|      |      |     | ± 5% 以内   | 281                | 260                | 242                | 97.6%              | 90.2%              | 84.0%              |
|      |      |     | － 5% 超    | 2                  | 4                  | 4                  | 0.7%               | 1.4%               | 1.4%               |
|      |      |     | － 10% 超   | 1                  | 6                  | 8                  | 0.3%               | 2.1%               | 2.8%               |
| 神奈川県 | 大手デベ | 22  | + 10% 超   | 3                  | 2                  | 2                  | 13.6%              | 9.1%               | 9.1%               |
|      |      |     | + 5% 超    | 1                  | 3                  | 3                  | 4.5%               | 13.6%              | 13.6%              |
|      |      |     | ± 5% 以内   | 17                 | 17                 | 17                 | 77.4%              | 77.3%              | 77.3%              |
|      |      |     | － 5% 超    | 1                  |                    |                    | 4.5%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      |      |     | － 10% 超   |                    |                    |                    | 0.0%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      | それ以外 | 72  | + 10% 超   | 1                  | 2                  | 4                  | 1.4%               | 2.8%               | 5.6%               |
|      |      |     | + 5% 超    | 2                  | 2                  | 2                  | 2.8%               | 2.8%               | 2.8%               |
|      |      |     | ± 5% 以内   | 66                 | 63                 | 62                 | 91.6%              | 87.4%              | 86.0%              |
|      |      |     | － 5% 超    |                    | 1                  | 1                  | 0.0%               | 1.4%               | 1.4%               |
|      |      |     | － 10% 超   | 3                  | 4                  | 3                  | 4.2%               | 5.6%               | 4.2%               |
| 埼玉県  | 大手デベ | 18  | + 10% 超   | 1                  |                    | 1                  | 5.6%               | 0.0%               | 5.6%               |
|      |      |     | + 5% 超    |                    |                    |                    | 0.0%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      |      |     | ± 5% 以内   | 17                 | 17                 | 16                 | 94.4%              | 94.4%              | 88.8%              |
|      |      |     | － 5% 超    |                    |                    |                    | 0.0%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      |      |     | － 10% 超   |                    | 1                  | 1                  | 0.0%               | 5.6%               | 5.6%               |
|      | それ以外 | 34  | + 10% 超   | 2                  | 3                  | 4                  | 5.9%               | 8.8%               | 11.8%              |
|      |      |     | + 5% 超    |                    |                    |                    | 0.0%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      |      |     | ± 5% 以内   | 32                 | 29                 | 28                 | 94.1%              | 85.4%              | 82.4%              |
|      |      |     | － 5% 超    |                    | 1                  | 1                  | 0.0%               | 2.9%               | 2.9%               |
|      |      |     | － 10% 超   |                    | 1                  | 1                  | 0.0%               | 2.9%               | 2.9%               |
| 千葉県  | 大手デベ | 9   | + 10% 超   |                    |                    |                    | 0.0%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      |      |     | + 5% 超    |                    |                    |                    | 0.0%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      |      |     | ± 5% 以内   | 9                  | 9                  | 9                  | 100.0%             | 100.0%             | 100.0%             |
|      |      |     | － 5% 超    |                    |                    |                    | 0.0%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      |      |     | － 10% 超   |                    |                    |                    | 0.0%               | 0.0%               | 0.0%               |
|      | それ以外 | 23  | + 10% 超   | 1                  | 1                  | 4                  | 4.3%               | 4.3%               | 17.4%              |
|      |      |     | + 5% 超    | 1                  | 1                  | 1                  | 4.3%               | 4.3%               | 4.3%               |
|      |      |     | ± 5% 以内   | 21                 | 20                 | 15                 | 91.4%              | 87.1%              | 65.3%              |
|      |      |     | － 5% 超    |                    |                    | 1                  | 0.0%               | 0.0%               | 4.3%               |
|      |      |     | － 10% 超   |                    | 1                  | 2                  | 0.0%               | 4.3%               | 8.7%               |

※新築時&中古時において管理会社、m<sup>2</sup>管理費および坪単価が明らかな分譲マンションのみを対象に集計している

の会社から大手関連に移行している。一般には、管理費を抑えるために大手以外の管理会社へ移行する手法がとられるように思うが、前述した通り大手関連への移行でも下落するケースが見られた。ただし、さまざまなコストが上昇する中では、管理費の下落に対して管理内容のスリム化も相応に求められる認識は持つべきだろう。