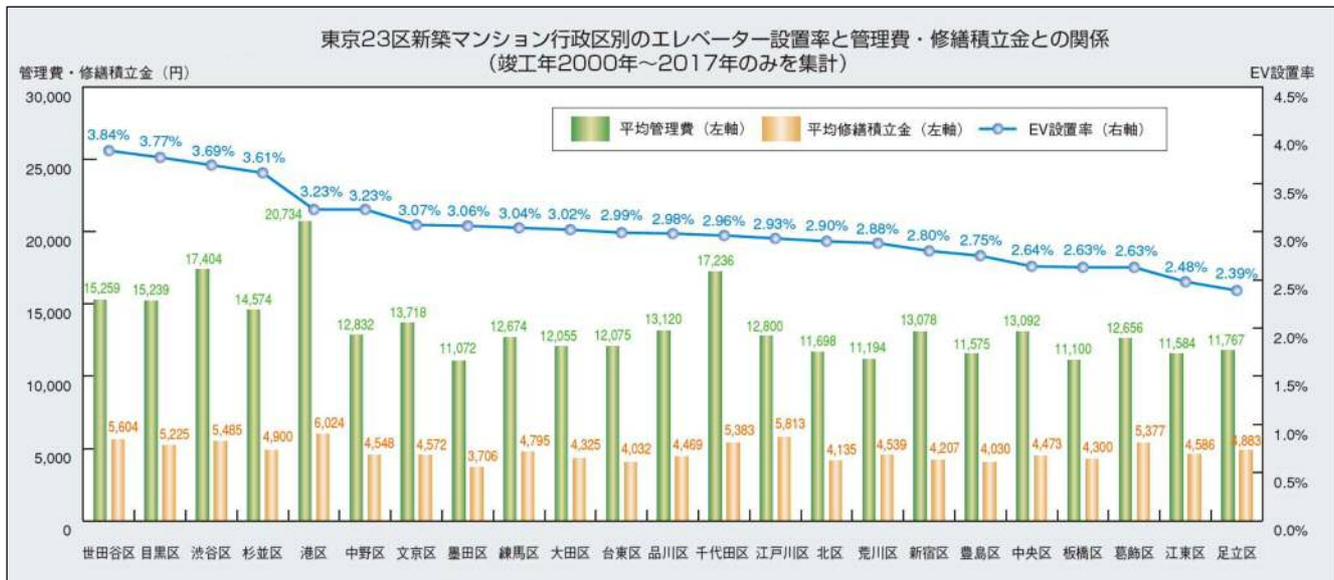


東京カンテイ、分譲マンションのエレベーター設置率の傾向を調査・分析

月々の管理コストは設置台数 1 台が管理費 14,143 円、修繕積立金 5,337 円で最も安い結果に

超高級型や住居系の用途指定が多い行政区において設置率が高くなる傾向

東京 23 区の新築マンションにおいて、属性の違いごとにどのような割合でエレベーターが設置されているのか調査を行った。なお、ここではエレベーター設置台数の割合(台数/総戸数)を「エレベーター設置率(%)」と定義し、項目別にそれぞれ集計している。



●エレベーターの設置台数と管理コストには一定の相関性(竣工年 2000 年～2017 年のマンションを集計)

行政区別のエレベーター設置率と管理費・修繕積立金(東京 23 区平均:エレベーターのみに対応する管理費・修繕積立金の額ではない)について見ると、概ねエレベーターの設置率と管理費には相関関係が認められる。高級物件が多く、エレベーター以外の要因でも管理費が高額となる港区や千代田区、渋谷区を除くと、ほぼエレベーターの設置率が高いほど管理コストが高くなっている。下表を見るとエレベーターの設置率ではなく設置台数と管理費と修繕積立金の相関が高い。1 台のみの平均㎡管理費は 236.4 円/月、平均㎡修繕積立金は 87.0 円/月となっているのに対し、10 台以上設置されたマンションの平均㎡管理費は 313.4 円/月、平均㎡修繕積立金は 135.0 円/月とかなり大きな差となっている。エレベーターは建築基準法第 12 条の 3 項による定期検査と同法第 8 条に基づく保守点検が義務付けられており、メンテナンス費用は高額となる傾向がある。また、改修工事にも多額の費用が掛かることから、管理費や修繕積立金を押し上げる要因となる。今後、超高齢社会へ突入する日本ではエレベーターは今後ますます必要不可欠な住宅設備となる

ため、利便性を取るかコスト面を抑えるか、居住者にとっては他人事ではない課題の一つと言える。実際には過剰なコストを生まないように、供給側にも一定の設置水準に抑えようとする力も働いていると考えられる。

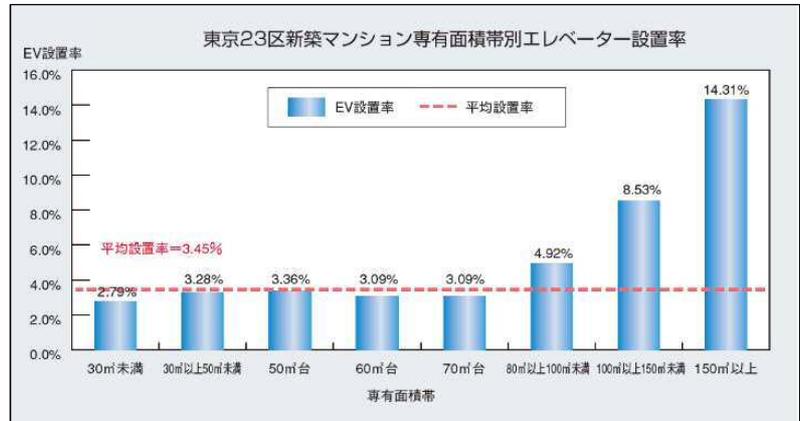
東京 23 区のエレベーター設置台数別の管理費・修繕積立金平均額(月額)

| EV 設置台数 | 平均管理費 (円/月) | 平均㎡管理費 (円/月) | 平均修繕積立金 (円/月) | 平均㎡修繕積立金 (円/月) | 平均階数 |
|-----------|-------------|--------------|---------------|----------------|------|
| 1 台 | 14,143 | 236.4 | 5,337 | 87.0 | 8.9 |
| 2 台 | 16,337 | 220.5 | 6,758 | 93.6 | 10.9 |
| 3～5 台 | 20,847 | 253.5 | 7,832 | 98.4 | 15.3 |
| 5～9 台 | 20,923 | 263.5 | 8,596 | 110.1 | 21.7 |
| 10 台以上 | 24,507 | 313.4 | 10,377 | 135.0 | 34.8 |
| 東京 23 区平均 | 14,908 | 236.2 | 5,708 | 89.0 | 9.8 |

※竣工年 2000 年～2017 年を対象にし、かつ平均専有面積 30 ㎡未満の投資用物件を除いて集計した。

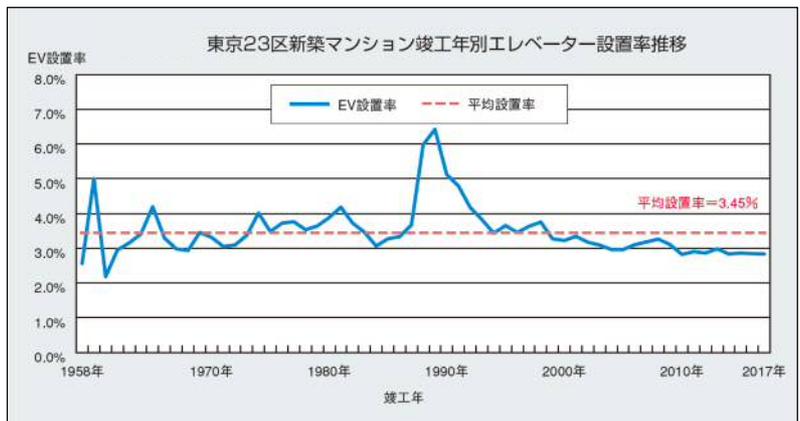
●平均専有面積 80 m²以上のマンションで設置率急上昇(竣工年 1958 年～2017 年のマンションを集計)

平均専有面積帯別の設置率では、30 m²未満～70 m²台の面積帯までエレベーターの設置率がほぼ変わらない点が大きな特徴で、いずれも平均を僅かに下回る約 30 戸に 1 台という水準となっている。大きな変化が表れるのは 80 m²以上の面積帯である。80 m²以上 100 m²未満では 4.92% (約 20 戸に 1 台)、高級マンションに多い面積帯である 100 m²以上 150 m²では 8.53% (約 12 戸に 1 台) に高まり、さらに 150 m²以上では 14.31% (約 7 戸に 1 台) という水準に上昇する。



●90 年バブル期で高いエレベーター設置率(竣工年 1958 年～2017 年のマンションを集計)

竣工年別の設置率では 1989 年と 1990 年に非常に高い“山”が形成されていることが確認できる。言うまでもなく、この時期は 90 年バブルの頂点の頃で、東京 23 区内では一戸の価格が 10 億円を超えるマンションが供給された時期である。すべてがそうではないが、かなり高い比率で超高級マンションの供給が行われた影響で、高額物件にふさわしい間取りが導入され、結果的にエレベーターの設置率が高くなっていったことがわかる。



●23 区の設置率 1 位は世田谷区の 4.31% (竣工年 1958 年～2017 年のマンションを集計)

行政区別のエレベーターの設置率と総戸数の相関関係を見ると、平均値を上回ったのは世田谷区、渋谷区、目黒区、港区、杉並区、千代田区、文京区、中野区の 8 行政区であった。特に 4.31% と最も高い世田谷区については、23 区内で 38.6 戸と最も総戸数が少なか

| 行政区 | EV設置率 | 平均階数 | 平均総戸数 |
|------|-------|------|-------|
| 世田谷区 | 4.31% | 6.3 | 38.6 |
| 杉並区 | 3.74% | 6.8 | 40.8 |
| 練馬区 | 3.31% | 6.9 | 44.6 |
| 目黒区 | 4.23% | 7.2 | 41.5 |
| 中野区 | 3.52% | 7.6 | 41.6 |
| 大田区 | 3.35% | 7.6 | 47.6 |
| 渋谷区 | 4.30% | 7.8 | 42.6 |
| 板橋区 | 2.91% | 8.1 | 53.6 |
| 葛飾区 | 2.86% | 8.3 | 52.2 |
| 足立区 | 2.76% | 8.7 | 57.4 |
| 新宿区 | 3.36% | 8.9 | 51.0 |
| 品川区 | 3.26% | 9.1 | 53.9 |

| 行政区 | EV設置率 | 平均階数 | 平均総戸数 |
|---------|-------|------|-------|
| 豊島区 | 3.40% | 9.1 | 50.3 |
| 江戸川区 | 3.03% | 9.3 | 55.1 |
| 墨田区 | 3.14% | 9.4 | 43.8 |
| 北区 | 3.10% | 9.4 | 49.1 |
| 港区 | 4.11% | 9.5 | 57.4 |
| 文京区 | 3.58% | 9.5 | 42.7 |
| 荒川区 | 3.24% | 10.2 | 53.2 |
| 台東区 | 3.39% | 10.8 | 42.3 |
| 千代田区 | 3.69% | 10.8 | 50.8 |
| 江東区 | 2.73% | 10.9 | 85.4 |
| 中央区 | 2.80% | 11.5 | 65.6 |
| 東京23区平均 | 3.45% | 8.7 | 50.1 |

った。世田谷区には高級マンションが多く立地し、それによってエレベーターの設置率が高くなっていると考えられるがそれだけではない。東京 23 区の平均最高階数を行政区別に集計すると世田谷区は 6.3 階と 23 区中最も低くなる。東京 23 区平均は 8.7 階で、最も平均最高階数が高い行政区は中央区の 11.5 階である。世田谷区をはじめ杉並区、目黒区では高級マンションが多く供給される立地であると同時に、住居系の用途制限が掛かっているエリアが広く、高い建築物が建てにくい行政区である。高層住宅が建てにくいという行政区ならではの建築規制の条件なども、エレベーターの設置率が大きくなる要因となっている。