

D-19 持家共同住宅の管理費・維持費支出の実態と、これらをとらえてみた管理サービス財の性格

京都教育大 関川千尋

目的 おが国の住宅史の中で、持家共同住宅（コンクリート造）が、一般化したのは、昭和42・3年頃からである。先行する賃貸共同住宅（¹）供給の経験にもとづき、住宅産業が進展し、この過程で、いわゆる分譲マンションが、大量に売出された。持家共同住宅の管理の問題は、所有者＝居住者に、各私有部分のみならず、共用部分の管理まで任された、という点で画期的な出来事であった。しかしながら、未経験な分野だけに、近年問題が顕在化しつつある。持家共同住宅の管理費・維持費についても、日常語として使われている割には、不明な点が多い。この研究では、持家共同住宅管理経営のため、経済的な側面に視点をあて、管理費・維持費支出の実態を明らかにするとともに、管理費の概念整理、および支出動向からみた管理サービス財の性格検討を目的とし、将来の管理経営計画に資せうとするものである。

方法 既存のデータがないため実態調査を行った。アンケート調査と聞き取り調査を併用したが、前者については、対象に、民間分譲マンション、公社分譲マンション（関西地区）を選び、それぞれ、523戸、453戸（回収率52.5%、49.4%）を回収した。

結果 上調査分析の結果以下のような点が明らかになった。

1. 通称管理費は、持家共同住宅では、共同部分の維持費に該当する費目であった。
2. 管理費を軸とする建物維持費は、経年的に多くなり5年目頃から急増していた。
3. 持家共同住宅の管理経営サービス支出は、同居住者にとって、必需財らしいし、劣等財的選好性を示していた。持家でも、所得上昇を機に住み替える家計が多いという結果である。