

マンションにまつわる、話題あれこれ!



日下部理絵の マンションあらかると

❖著者プロフィール❖



日下部 理絵(くさかべ りえ) マンション管理士

第1回マンション管理士・管理業務主任者試験に合格後、マンション管理会社での勤務を経て、マンション管理士事務所「オフィス・日下部」を設立。女性ならではの視点で、管理組合の相談・顧問業務、書籍などの執筆、行政・民間が主催する様々なセミナーに登壇。さらに、テレビ出演・ラジオのパーソナリティなど幅広く活躍中!

2010年7月には、一般社団法人マンション管理員検定協会の理事長に就任。マンション管理の根源である管理員を通じ、マンション管理の周知・普及や、マンション管理業界の底上げにも貢献している。著書に、『マンション管理組合・管理会社 これからのマンション管理ガイド(ばる出版)』『マンション理事になったらまず読む本(実業之日本社)』『目指せ!マンション管理員(住宅新報社)』『マンション管理実務のための区分所有法』及び『マンション管理実務のためのマンション管理適正化法(いずれも共著、早稲田経営出版)』などがある。

今回のテーマ

管理費等や税金の負担割合は、 高層階ほどお得?

近年、都心などを中心に、眺望や充実した設備が人気のタワーマンションが次々と建てられています。たとえば、2017年春、東京・西新宿には、日本最高階数の地上60階建ての超高層タワーマンションが誕生すると言われており、今後、日本のマンションの高層階化はますます進んでいくと言えるでしょう。

気になる価格ですが、一般的に分譲マンションの価格は、高層階ほど高く設定されています。また、南向きで日当たりの良い部屋ほど高価格です。ところが、同じマンションで同じ専有面積であれば、低層階でも高層階でも、あるいは日当たりが良くても悪くても、管理費等は同じ金額に設定されています。

さらに不動産の評価額も再開発など特殊な建設を除けば、相続税などの税額も一緒なのです。つまり、価格の高い南向き高層階も、相対的に低い北向き低層階も、管理費等や税金の負担はほぼ同じなので、価格による負担割合の面から考えれば、南向き高層階の方が有利だと言えるかもしれません。

ただし、低層階にもメリットがあります。高層階と同じ共用施設を使えるのに、価格はずっとお手頃。それに、低層階の方が値崩れを起こしにくいなど、投資用マンションとしては優れた面があるのを忘れてはなりません。また、東日本大震災以降、低層階人気が高まっているのも事実です。高層階と低層階、さあ、あなたはどちらを選びますか?