



■運営費に気をつける
中古1棟マンションを購入するに際して、皆さんはどこに注意(注目)して物件を探しているだろうか。前回『中古アパート購入時の注意点』(5月28日号)でも述べたが、やはり建物のメンテナンス状態や利回りを気にする方が多いのではないだろうか。当然だが、そこはもちろん大切だ。

しかし、本当に気をつけなければならないのは、毎月毎年かかる運営費である。中古アパートと違って1棟マンションは運営費がケタ違いに高い。このこと

中古1棟マンション購入時の注意点

38

は意外と知られていないのか、当社に来られたお客さまからも『他社で購入した物件の経費が思ったよりも高い』というコメントをよく耳にする。

主な1棟マンションの運営費を挙げると①固定資産税・都市計画税②共用部の電気代③受水槽の定期点検

ためにおく必要もある。例えばエレベーターの保守点検には2つのパターンの契約がある。ひとつは『POG契約』。これはParts(パーツ)、Oil(オイル)、Grease(グリス)の頭文字を取った内容で、定期点検、管理仕様範囲内の消耗品の交換を含む契約(蛍光灯の交換、オイル補充、グリス追加など)である。もうひとつが『フルメンテ契約』であり、その名の通り、すべてのパーツの交換費用なども含んだ契約となる。

動かす電気料金が発生してくるので、下手をすると賃料が比較的安いエリアで1棟マンションを購入すると、毎月1部屋分の賃料がエレベーター関係の費用に充当されてしまうことにもなりかねない。

2階建ての中古アパートなら、外壁塗装の費用は屋根の塗り替えを含めても8万~150万円もあれば十分に足りるのだが、1棟マンションはそう簡単にはいかない。もちろん規模にもよるが、2.5倍から3倍の費用が必要になってくる。また、屋上防水も高い。共用部の照明交換、ボストの交換といった修繕も世帯数が多いとビックリする金額になることが多いのだ。したがって、できればリフォーム業者や工務店などから、すべての修繕工事を行った場合の費用の見積もりを取っておくことをお勧めする。金額がある程度分かっているならば、先に記載したような交換費用なども、中期的・長期的な視野で用意できるのではないだろうか。

アパートより高い運営コスト 修繕費含めトータルで投資判断

費用④エレベーターの保守点検費用⑤エレベーターの電気代⑥共用部の定期清掃⑦オートロックの定期点検となる。中古アパートにはない設備が多々あるために、運営費はかさねていく。

また、マンション設備は老朽化による交換が必要なものも多く、中期修繕計画としてキャッシュフローを

この2種類の保守点検の費用は毎月1台あたり2万円から5万円くらいかかる。加えてエレベーターを

どもかかる。投資に際しては表面利回りだけで判断することなく、すべてを考慮したうえで購入することをお勧めする。

■修繕費を事前に把握する
1棟マンションを購入する方にもう1点気をつけてもらいたいことは、『大規模な修繕は費用が高い』という点だ。

1棟マンションを購入する方にもう1点気をつけてもらいたいことは、『大規模な修繕は費用が高い』という点だ。