

東京カンテイ、2011年竣工の分譲マンションにおける修繕積立費用の状況を分析
中部圏 竣工から10年目時点での目安下限値クリア物件数はゼロ
「15階未満/5,000㎡未満」の大半で11年目以降に修繕積立金の増額が必要に

●11年目以降に修繕積立金の値上げが必要でない物件 5年目には40円、10年目には100円と段階的に増額
 ここでは2011年竣工の分譲マンションを例に挙げることで、竣工から10年目までの修繕積立費用の実績値(物件の引き渡し後に修繕積立金が増額した場合はそれも考慮)が修繕積立金ガイドラインの目安下限値をどのくらいの割合でクリアしているのかについて分析・検証を行った。また、竣工から10年目の修繕積立金をその後の20年間も不変とした場合、目安下限値に基づいて算出した築後30年間で必要となる修繕工事費に対してどのくらい不足するのか(毎月徴収する修繕積立金をどのくらい増額する必要があるのか)についても併せて試算した。
 サンプル数が比較的多い「15階未満/建物延床面積5,000㎡未満」を例に各データを詳しく見ると、中部圏では調査対象となった16物件のうち、築後10年間における修繕積立費用の実績値がガイドラインの目安下限値をクリアしたのは皆無であった。

竣工から11年目以降に修繕積立金の増額が必要か否か、またその値上げ幅はどのくらいかについて見てみると、ケースCの1物件のみがガイドラインの目安下限値に基づけば10年目の修繕積立金の水準から引き上げる必要はない計算となる。当該物件では竣工から5年目に修繕積立金が80.0円→122.8円に値上げされており、さらに10年目には新築分譲時よりも100円高い180.0円まで増額されている。一方、調査対象物件の大半を占めるケースDの15物件では11年目以降に修繕積立金の増額が必要となるわけだが、その値上げ幅は99.7円と試算されており、築後30年間で必要となる修繕工事費を捻出するためには竣工から11年目～30年目の20年間に渡って10年目の2倍以上の修繕積立金を徴収しなければならない計算となる。

他の建物タイプではサンプル数が極端に少なくなるものの、調査対象となった大半の物件で竣工から11年目以降に修繕積立金を増額しなければならない結果は前述した「15階未満/建物延床面積5,000㎡未満」と同様である。必要な値上げ幅は竣工から10年の間にある程度増額していた物件では概ね40円～50円となっているが、新築分譲時から一切値上げしていない「20階以上」(1物件のみ)では120.1円の増額が必要となる。

中部圏 2011年竣工の分譲マンションにおける修繕積立費用の状況分析および11年目以降の値上げ幅

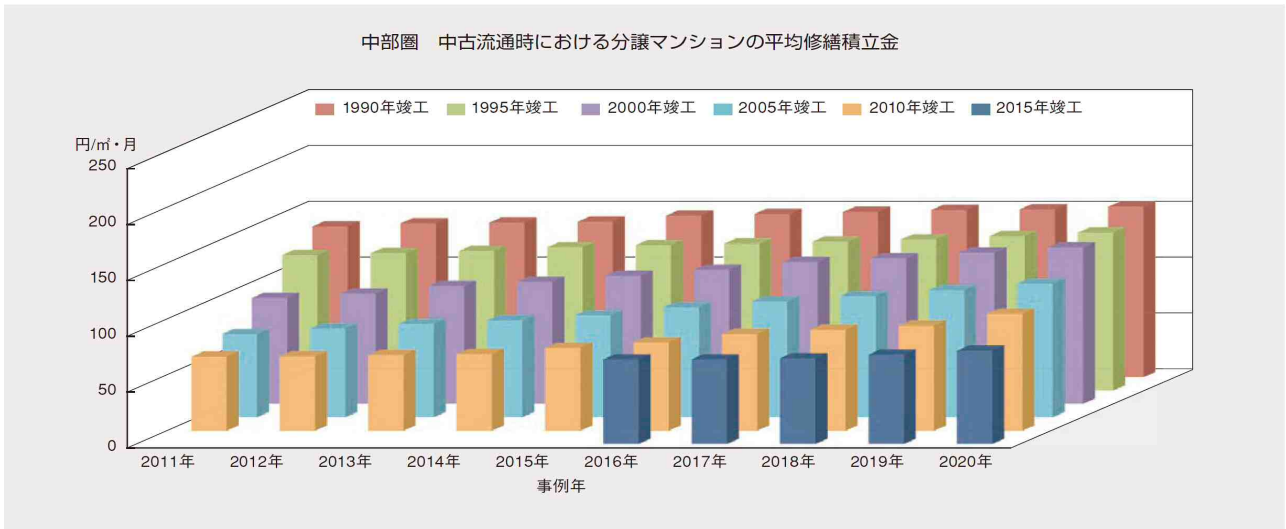
単位:円/㎡・月(修繕積立基金のみ円/㎡)

階数/ 建物延床面積	ケース	目安下限値 クリア	11年目以降 値上げ不要	物件数	新築分譲時		当初10年間で 平均修繕積立金	10年目の 修繕積立金	11年目以降に 必要な値上げ幅
					修繕積立金	修繕積立基金			
15階未満/ 5,000㎡未満	A	○	○	0	—	—	—	—	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	1	80.0	5,002.4	155.9	180.0	—
	D	×	×	15	64.8	3,798.9	107.5	94.0	99.7
15階未満/ 5,000㎡～ 10,000㎡	A	○	○	0	—	—	—	—	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	1	75.0	4,000.8	127.1	168.7	—
	D	×	×	8	73.1	4,224.6	114.6	99.9	52.8
15階未満/ 10,000㎡以上	A	○	○	0	—	—	—	—	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	0	—	—	—	—	—
	D	×	×	2	55.5	2,190.1	99.9	110.8	41.8
20階以上	A	○	○	0	—	—	—	—	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	0	—	—	—	—	—
	D	×	×	1	74.1	5,699.6	121.6	74.1	120.1

※「当初10年間で平均修繕積立金」とは、新築分譲時～築後10年目までの修繕積立金の平均値に月額換算した修繕積立基金を加算したもの

※築後10年目までに修繕積立金が増額されている場合には、それも考慮して修繕積立金の平均値を算出

※「11年目以降に必要な値上げ幅」は、ガイドラインの目安下限値に基づく築後30年間で必要となる修繕工事費と築後10年目における修繕積立費用の実績値から試算



中部圏 各竣工年の分譲マンションにおける新築分譲時&中古流通時の平均修繕積立金

単位：円 / ㎡・月

竣工年	新築分譲時	中古流通時									
		2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
1985年	14.8	135.3	140.6	140.6	140.6	146.4	150.7	150.7	166.1	166.1	173.9
1986年	16.0	106.5	106.5	106.5	106.5	106.5	108.6	108.6	109.0	119.0	119.0
1987年	22.8	150.4	150.4	151.9	151.9	151.9	167.6	167.6	167.6	167.6	178.7
1988年	27.0	98.4	107.2	107.7	119.8	138.6	139.0	139.1	139.1	146.7	163.7
1989年	17.7	138.3	139.2	140.0	140.0	140.4	143.1	150.4	156.9	157.2	159.2
1990年	24.5	135.7	138.6	139.2	140.0	145.6	147.1	148.8	150.7	151.3	153.6
1991年	29.2	114.5	115.3	117.1	120.4	121.5	125.1	127.1	127.7	133.1	136.8
1992年	26.9	135.8	137.6	138.4	139.4	142.3	145.4	148.6	151.5	153.7	157.5
1993年	22.7	119.1	121.2	122.8	124.0	126.7	129.6	131.5	135.2	138.7	140.1
1994年	23.6	119.5	121.3	123.0	124.2	128.2	130.9	133.2	135.5	139.4	144.5
1995年	26.2	122.1	123.7	125.8	129.1	131.1	132.4	134.2	136.2	139.1	142.3
1996年	42.0	122.7	125.4	129.5	132.7	135.2	138.6	142.2	144.9	149.7	153.9
1997年	54.1	105.7	106.9	110.1	112.8	117.8	121.2	124.1	128.6	134.5	137.4
1998年	56.5	98.5	102.0	104.6	108.1	110.7	114.5	119.3	124.1	128.5	134.4
1999年	56.6	95.3	97.9	99.5	102.5	108.5	114.3	119.1	123.9	127.8	130.9
2000年	57.3	95.5	99.3	106.3	110.0	115.6	120.8	127.8	131.0	136.3	140.9
2001年	59.8	92.0	93.9	98.1	100.7	103.7	112.1	119.4	123.9	127.4	130.2
2002年	60.9	85.8	90.9	95.3	100.3	106.4	111.9	116.3	122.9	131.7	138.0
2003年	58.9	81.7	86.0	91.8	96.5	101.0	108.0	113.4	118.3	124.9	129.9
2004年	60.1	77.9	82.5	86.2	89.9	95.4	100.7	105.8	111.7	119.6	125.7
2005年	62.5	75.0	80.0	84.2	87.2	91.8	99.3	104.5	109.4	114.6	120.4
2006年	61.5	70.5	76.5	79.7	85.3	91.5	99.2	107.4	116.8	125.9	130.1
2007年	60.1	65.1	68.8	74.8	82.9	89.2	95.5	99.9	108.8	119.0	125.2
2008年	61.2	63.4	66.7	73.8	82.2	87.9	93.1	99.9	105.9	114.3	121.4
2009年	64.8	65.1	66.5	71.3	76.7	84.0	90.7	100.0	109.2	119.8	124.4
2010年	66.3	66.7	66.9	68.2	69.1	74.7	79.6	87.1	90.9	94.5	105.2
2011年	67.8		67.8	67.8	68.3	72.7	77.4	84.3	88.0	96.3	101.9
2012年	68.8			68.8	68.8	70.4	72.3	75.0	82.9	88.5	96.7
2013年	69.0				69.1	69.2	70.6	74.8	84.5	96.4	103.0
2014年	78.7					78.8	79.0	79.1	81.5	86.8	95.3
2015年	76.2						76.2	76.3	77.3	80.5	84.0
2016年	84.9							85.0	85.0	85.4	88.0
2017年	86.5								86.5	86.7	87.7
2018年	92.5									92.5	92.8
2019年	93.3										93.3

※赤字は対象となる物件数が10未満を示す
 ※竣工年と同じ年に中古流通した事例は掲出データから除外している

●中部圏(愛知県、岐阜県、三重県、静岡県)における対象物件について
 新築分譲時の各住戸における修繕積立金・修繕積立基金の㎡単価が大きく広がっておらず、中古流通事例から経年での修繕積立金の変化がある程度把握できる物件を選定した上で、国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(2011年4月)に記載されている修繕積立金の目安値と比較するために、それらに準ずる条件の物件(単棟型、平均専有面積55㎡以上)のみを対象に集計している。なお、機械式・タワー駐車場の有する物件に関しては対象から除外している。