

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

首都圏 竣工から10年目時点での目安下限値クリア物件数は32物件

「15階未満/5,000㎡未満」の約2/3で11年目以降に修繕積立金の増額が必要に

●目安下限値をクリアしたケースとクリアしなかったケースでは新築分譲時の修繕積立費用に明らかな差異

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、首都圏では調査対象となった98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32物件を数える。クリアしたケースA・BとクリアしなかったケースC・Dにおける新築分譲時の修繕積立金や修繕積立基金では明らかな差異が認められる。なお、新築分譲時の費用設定に基づく分析では、目安下限値をクリアしていたのは10物件に留まっていたが、築後10年間に毎月徴収する修繕積立金を増額した22物件においても目安下限値を満たす結果となった。

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A・Cの33物件においては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。一方、調査対象物件の約2/3に相当するケースB・Dの65物件では修繕積立金の増額がそれぞれ必要となる。その内訳を見ると、ほとんどはケースDのように修繕積立費用の初期設定やその後の増額が思うように進んでいない物件が該当しており、11年目以降は毎月徴収する修繕積立金を平均で69.8円増額しなければならず、仮に値上げする時期が後ろ倒しになった場合にはその値上げ幅はさらに上振れることが考えられる。なお、ケースBは修繕積立費用の初期設定が高めであったものの、竣工から10年目までに十分な値上げが為されていなかったことから、11年目以降には修繕積立金を26.2円増額する必要がある。

首都圏 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

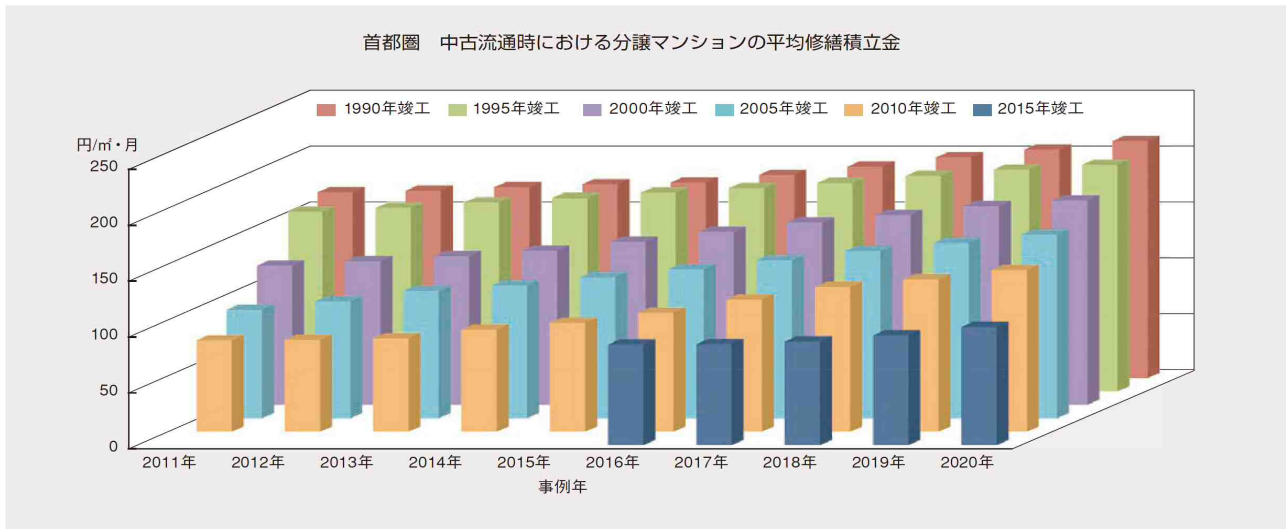
単位:円/㎡・月(修繕積立基金のみ円/㎡)

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年間の 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	○	○	24	89.7	6,291.8	197.1	224.1	
	B	○	×	8	103.4	7,710.9	180.1	131.2	26.2
	C	×	○	9	72.3	4,260.5	148.1	211.7	
	D	×	×	57	74.1	4,799.4	129.1	113.2	69.8
15階未満/ 5,000㎡~ 10,000㎡	A	○	○	3	82.5	4,457.5	152.2	153.9	
	B	○	×	2	73.7	5,426.0	142.3	112.7	26.1
	C	×	○	0	—	—	—	—	
	D	×	×	5	76.2	4,467.3	127.8	108.2	37.9
15階未満/ 10,000㎡以上	A	○	○	3	82.4	5,540.6	160.6	157.5	
	B	○	×	2	77.6	6,656.5	146.4	106.9	22.4
	C	×	○	0	—	—	—	—	
	D	×	×	11	74.8	4,056.7	118.4	102.9	40.4
20階以上	A	○	○	0	—	—	—	—	
	B	○	×	0	—	—	—	—	
	C	×	○	0	—	—	—	—	
	D	×	×	1	54.0	2,788.6	88.4	80.4	130.5

※「当初10年間の平均修繕積立金」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



首都圏 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 / m²・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	66.3	170.0	170.0	170.0	170.0	170.0	170.0	170.0	170.0	222.2	222.2
1986年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1987年	17.3	207.4	207.4	207.4	207.4	207.4	207.4	207.6	207.6	207.6	207.6
1988年	13.5	179.7	197.9	197.9	197.9	197.9	197.9	197.9	197.9	199.1	218.1
1989年	22.4	186.7	186.7	186.7	186.7	186.7	186.7	186.7	186.7	186.7	192.8
1990年	33.4	166.2	167.8	170.9	173.6	175.1	182.0	189.3	197.5	204.7	212.3
1991年	32.7	158.8	161.6	164.1	167.3	171.1	174.6	178.6	182.0	188.2	190.6
1992年	31.6	158.8	160.4	163.5	167.1	170.1	172.4	180.2	186.6	191.4	197.0
1993年	31.4	158.4	160.2	164.2	166.3	168.4	171.5	174.7	176.9	181.5	184.3
1994年	33.3	159.0	161.1	163.8	167.4	172.3	175.9	180.8	185.2	189.4	194.5
1995年	37.7	160.7	164.3	169.2	173.2	177.8	182.1	186.7	193.0	198.8	203.0
1996年	55.3	148.9	154.3	159.6	164.1	168.6	174.8	180.9	186.6	192.6	197.5
1997年	63.2	141.2	145.8	151.3	156.2	162.6	168.8	175.2	182.4	189.0	193.5
1998年	64.8	133.0	137.9	144.4	149.7	155.7	162.6	168.1	174.4	180.5	186.6
1999年	68.3	129.3	134.5	139.9	145.1	152.7	159.5	167.3	174.1	180.7	185.4
2000年	71.8	124.7	128.6	133.2	138.0	146.0	154.9	163.2	170.1	177.9	183.1
2001年	74.8	119.1	124.5	130.2	134.6	140.8	151.0	160.3	168.8	177.0	182.1
2002年	75.2	115.6	120.4	126.5	132.3	139.9	149.2	159.8	169.7	179.6	185.0
2003年	73.7	109.1	114.8	121.2	126.7	133.3	142.2	151.1	162.0	172.8	181.0
2004年	75.4	106.6	112.3	119.4	125.8	133.6	143.2	152.9	163.9	175.9	185.2
2005年	70.4	97.3	104.6	114.1	119.0	126.3	133.6	141.6	149.7	156.9	164.6
2006年	71.9	84.1	90.8	98.6	107.1	115.2	125.7	134.1	143.2	151.7	159.1
2007年	73.2	79.4	87.1	96.1	106.5	111.0	118.1	129.8	138.1	141.3	151.1
2008年	77.3	78.7	81.7	89.6	98.9	108.6	117.5	127.7	133.8	141.3	148.9
2009年	75.4	76.0	79.1	83.3	92.4	102.4	121.1	131.5	140.7	146.0	152.5
2010年	81.8	81.8	82.3	83.8	91.5	97.6	106.7	118.5	129.6	136.6	144.8
2011年	79.3		79.5	81.0	84.2	88.2	102.2	116.0	128.5	138.2	143.3
2012年	84.5			85.0	85.9	88.5	92.6	103.9	118.2	133.5	142.4
2013年	86.6				86.8	88.2	90.3	96.0	106.2	120.6	132.3
2014年	87.5					87.7	88.1	89.7	94.6	104.8	118.9
2015年	89.7						90.3	90.6	92.8	98.4	105.9
2016年	90.3							90.5	91.3	93.5	96.6
2017年	93.8								93.8	94.4	97.1
2018年	102.6									102.6	102.6
2019年	104.5										104.6

※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

●首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)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・タワー駐車場を有する物件に関しては対象から除外している。