

東京カンテイ、中部圏での新築マンションにおける修繕積立金の最新動向を発表

2020年「15階未満/5,000㎡未満」での修繕積立金は94.2円/㎡・月

直近10年間で43.2%の上昇 月額換算した修繕積立基金との合計額は155.2円/㎡・月

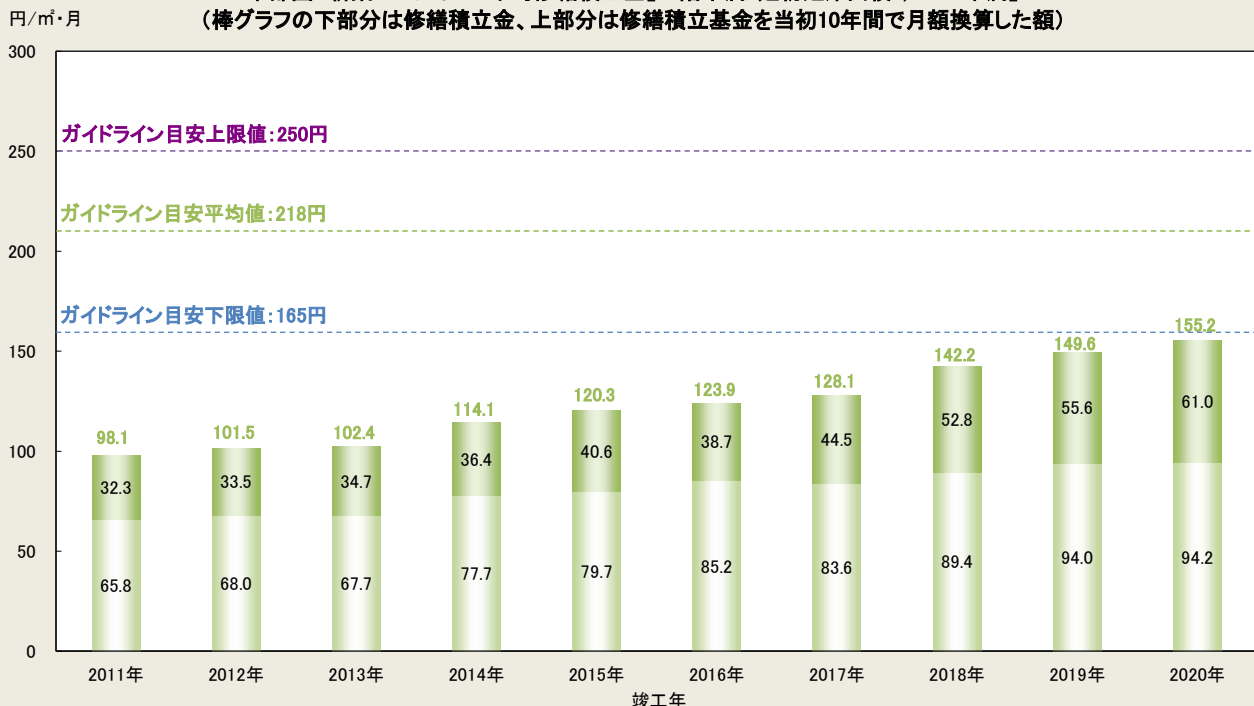
●修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額、この10年間でガイドラインの目安下限値に近づく

直近10年間(2011年～2020年)における中部圏での新築マンションの修繕積立金の推移(詳細は次頁参照)を見てみると、「15階未満/建物延床面積5,000㎡未満」の物件では修繕積立金ガイドラインが公表された2011年当時は65.8円/㎡で、ガイドラインの目安下限値から100円ほど下回っていた。仮に修繕積立基金を当初10年間の月額に換算して修繕積立金に加算すれば、その額は98.1円/㎡になるが、それでもガイドラインに示された目安下限値の6割程度の水準に留まっていた。調査対象となった物件単位で見ると、首都圏では1割程度が目安下限値をクリアしていたが、中部圏では対象16物件のうちクリアしたケースは皆無であった。

2012年以降、修繕積立金や修繕積立基金は直近にかけて緩やかな上昇傾向で推移していることから、今回調査対象となった新築マンションにおいてはガイドラインの公表が修繕積立費用の設定に少なからず影響していたものと推察される。2020年時点においても修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額がガイドラインの目安下限値に達してはいないものの、その水準はこの10年間で徐々に近づきつつある。調査対象となった物件単位で見ると、目安下限値を上回るケースは散見される程度しかなく、特定の物件によって修繕積立費用の水準が牽引されているというよりも全体的に底上げされてきているものと考えられる。なお、ここで言及しているのは月額換算の修繕積立基金が上積みされた額と比較した結果であり、竣工から11年目以降において目安下限値を上回るためには、修繕積立金を新築分譲時の水準から少なくとも80円程度引き上げる必要がある。

次に直近10年間での修繕積立費用の変化をそれぞれ見てみると、修繕積立金が65.8円/㎡→94.2円/㎡(+43.2%、+28.4円/㎡)、修繕積立基金が3,874.1円/㎡→7,322.7円/㎡(+89.0%、+3,448.6円/㎡)といずれも上昇しているわけだが、上昇率自体は40ポイント以上も差が開いており、最近分譲されている新築マンションにおいては修繕積立基金がかなり高めに設定されている状況が窺える。

中部圏 新築マンションの平均修繕積立金【15階未満/建物延床面積5,000㎡未満】
(棒グラフの下半分は修繕積立金、上半分は修繕積立基金を当初10年間で月額換算した額)



●建物延床面積が広いほど戸数規模も大きくなる傾向 スケールメリットからガイドラインの目安下限値は低めに

物件の階数が同じ 15 階未満でも、建物延床面積が広がるほど戸数規模も大きくなる傾向にある。実際に、今回対象となった全国での新築マンションの平均戸数を比べてみても、「5,000 m²未満」が 33.3 戸、「5,000 m²～10,000 m²」が 71.3 戸であったのに対して、「10,000 m²以上」は 197.6 戸と群を抜いて多い。そのため、スケールメリットも相応に大きく、ガイドラインに示されているいずれの目安値(上限値、平均値、下限値)も掲出した 4 つの建物タイプの中で最も数値が小さくなっている。目安下限値のハードルが低めとなっていることで、建物延床面積が広い建物タイプにおいては修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額が 2016 年を境にこれを上回っている。

物件の階数が 20 階以上の所謂「タワーマンション」は 4 つの建物タイプの中で最も建物延床面積が広く、平均戸数も 301.4 戸と突出している。本来であればスケールメリットによって大規模修繕工事に関連する住戸あたりの費用(あるいは m²あたりの費用)は低く抑えられるところだが、タワーマンションでは棟内エレベーターや維持管理の際に用いる各種設備が物件ごとで特注されたものを配しているケースも多く、また外壁などの修繕には特殊な足場が必要になるなどの理由から、ガイドラインにおいては最も高い目安値が示されている。

中部圏 新築マンションの平均修繕積立金および平均修繕積立基金(竣工年ベース)

単位:円/m²・月(修繕積立基金のみ円/m²)

階数/ 建物延床面積/ (目安下限値)	項目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
15階未満/ 5,000m ² 未満/ (165円/m ² ・月)	① 修繕積立金	65.8	68.0	67.7	77.7	79.7	85.2	83.6	89.4	94.0	94.2
	② 修繕積立基金	3,874.1	4,021.4	4,167.5	4,370.1	4,868.4	4,644.3	5,338.5	6,337.4	6,667.8	7,322.7
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	32.3	33.5	34.7	36.4	40.6	38.7	44.5	52.8	55.6	61.0
	④ ①に③を加算した額	98.1	101.5	102.4	114.1	120.3	123.9	128.1	142.2	149.6	155.2
15階未満/ 5,000m ² ～10,000m ² / (140円/m ² ・月)	① 修繕積立金	73.3	66.8	68.0	76.2	69.6	84.2	83.4	98.0	86.8	—
	② 修繕積立基金	4,199.8	3,837.5	3,946.4	4,872.1	4,876.1	7,232.7	4,655.9	6,206.5	6,715.0	—
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	35.0	32.0	32.9	40.6	40.6	60.3	38.8	51.7	56.0	—
	④ ①に③を加算した額	108.3	98.8	100.9	116.8	110.2	144.5	122.2	149.7	142.8	—
15階未満/ 10,000m ² 以上/ (135円/m ² ・月)	① 修繕積立金	55.5	74.1	83.1	82.4	81.3	85.6	90.7	84.6	—	90.1
	② 修繕積立基金	2,190.1	4,257.2	5,049.4	5,464.5	5,678.0	6,373.0	6,655.5	5,319.4	—	5,999.8
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	18.3	35.5	42.1	45.5	47.3	53.1	55.5	44.3	—	50.0
	④ ①に③を加算した額	73.8	109.6	125.2	127.9	128.6	138.7	146.2	128.9	—	140.1
20階以上/ (170円/m ² ・月)	① 修繕積立金	74.1	75.0	79.1	96.0	69.5	80.2	130.1	121.9	—	—
	② 修繕積立基金	5,699.6	4,099.8	2,205.0	4,899.0	4,172.9	3,174.8	9,923.2	6,090.0	—	—
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	47.5	34.2	18.4	40.8	34.8	26.5	82.7	50.8	—	—
	④ ①に③を加算した額	121.6	109.2	97.5	136.8	104.3	106.7	212.8	172.7	—	—

※赤字は修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額がガイドライン目安下限値と同等かそれを上回ることを意味する

中部圏 調査対象物件数およびガイドラインでの目安下限値をクリアした物件数

階数/ 建物延床面積	項目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
15階未満/ 5,000m ² 未満	調査対象物件数	16	29	31	26	16	14	15	12	19	8
	下限値クリア物件数				1	2		1	1	4	1
	クリア割合	0.0%	0.0%	0.0%	3.8%	12.5%	0.0%	6.7%	8.3%	21.1%	12.5%
15階未満/ 5,000m ² ～10,000m ²	調査対象物件数	9	10	11	5	12	3	10	7	2	—
	下限値クリア物件数					1	2	2	5	1	—
	クリア割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	66.7%	20.0%	71.4%	50.0%	—
15階未満/ 10,000m ² 以上	調査対象物件数	2	6	3	6	6	4	7	4	—	2
	下限値クリア物件数			1	2	1	3	5	2	—	1
	クリア割合	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	16.7%	75.0%	71.4%	50.0%	—	50.0%
20階以上	調査対象物件数	1	2	1	1	1	1	1	1	—	—
	下限値クリア物件数							1	1	—	—
	クリア割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	—	—

●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 m²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 m²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。