

## 東京カンテイ、首都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107.0円/㎡・月

直近10年間で33.4%の上昇 月額換算した修繕積立基金との合計額は181.6円/㎡・月

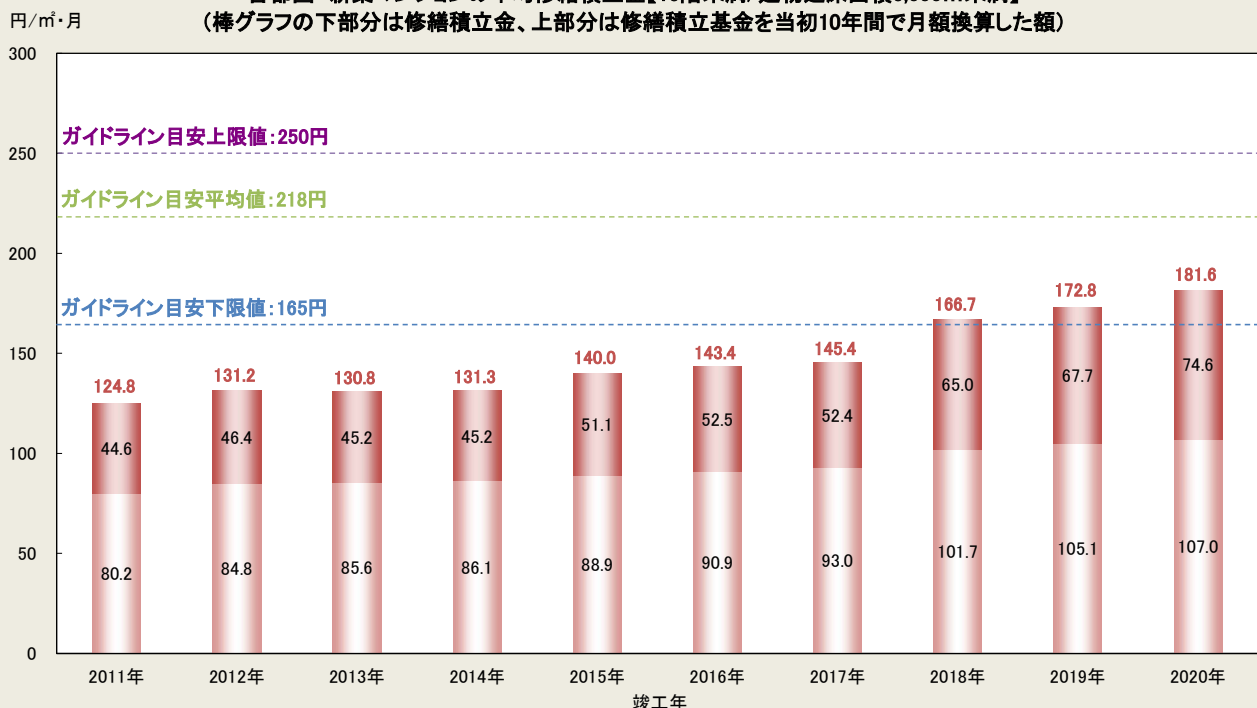
## ●修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額、2018年以降はガイドラインの目安下限値を上回る

直近10年間(2011年～2020年)における首都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80.2円/㎡で、ガイドラインの目安下限値の半分にも届いていなかった。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124.8円/㎡にも及ぶわけだが、それでもガイドラインに示された目安下限値からは40円以上も下回っていた。調査対象となった物件の中には目安下限値を上回ったケースもあるが、その割合は1割程度に留まっていた。

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。2018年に入ると、修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額が166.7円/㎡と初めてガイドラインの目安下限値を上回り、調査対象となった87物件のうち41物件で目安下限値をクリアしていた。その後も修繕積立金や修繕積立基金は上昇し続けており、調査対象となった物件の半数以上が目安下限値をクリアする状況となっている。なお、ここで言及しているのはあくまで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る。したがって、竣工時に目安下限値をクリアしている新築マンションであっても、竣工から11年目以降においても目安下限値を上回り続けるためには、修繕積立金自体を相応の水準まで引き上げる必要がある点には留意すべきである。

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80.2円/㎡→107.0円/㎡(+33.4%、+26.8円/㎡)、修繕積立基金が5,353.1円/㎡→8,949.6円/㎡(+67.2%、+3,596.5円/㎡)といずれも上昇しているわけだが、上昇率自体は30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比較的高めに設定されている状況が窺える。

首都圏 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)

発行  
リリース日株式会社 東京カンテイ  
2020年10月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●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㎡未満」が33.3戸、「5,000㎡～10,000㎡」が71.3戸であったのに対して、「10,000㎡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、修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額は建物延床面積が広い物件ほど早い時期からこれを上回っている特徴が見て取れる。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㎡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。

首都圏 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/㎡・月(修繕積立基金のみ円/㎡)

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/ 5,000㎡未満/ (165円/㎡・月)	① 修繕積立金	80.2	84.8	85.6	86.1	88.9	90.9	93.0	101.7	105.1	107.0
	② 修繕積立基金	5,353.1	5,571.6	5,425.1	5,424.2	6,127.1	6,303.8	6,287.3	7,804.2	8,128.7	8,949.6
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	44.6	46.4	45.2	45.2	51.1	52.5	52.4	65.0	67.7	74.6
	④ ①に③を加算した額	<b>124.8</b>	<b>131.2</b>	<b>130.8</b>	<b>131.3</b>	<b>140.0</b>	<b>143.4</b>	<b>145.4</b>	<b>166.7</b>	<b>172.8</b>	<b>181.6</b>
15階未満/ 5,000㎡～10,000㎡/ (140円/㎡・月)	① 修繕積立金	77.6	81.0	87.7	93.7	90.9	90.2	104.7	108.1	103.2	115.7
	② 修繕積立基金	4,656.1	5,873.5	5,299.2	5,918.1	5,696.1	6,379.2	8,043.9	7,095.9	8,182.7	10,370.5
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	38.8	48.9	44.2	49.3	47.5	53.2	67.0	59.1	68.2	86.4
	④ ①に③を加算した額	<b>116.4</b>	<b>129.9</b>	<b>131.9</b>	<b>143.0</b>	<b>138.4</b>	<b>143.4</b>	<b>171.7</b>	<b>167.2</b>	<b>171.4</b>	<b>202.1</b>
15階未満/ 10,000㎡以上/ (135円/㎡・月)	① 修繕積立金	76.5	85.3	94.6	89.8	92.7	86.9	89.4	103.0	100.1	80.6
	② 修繕積立基金	4,659.9	5,170.5	6,320.1	5,308.8	5,515.1	6,080.3	6,067.3	5,548.1	6,279.2	5,742.5
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	38.8	43.1	52.7	44.2	46.0	50.7	50.6	46.2	52.3	47.9
	④ ①に③を加算した額	<b>115.3</b>	<b>128.4</b>	<b>147.3</b>	<b>134.0</b>	<b>138.7</b>	<b>137.6</b>	<b>140.0</b>	<b>149.2</b>	<b>152.4</b>	<b>128.5</b>
20階以上/ (170円/㎡・月)	① 修繕積立金	54.0	80.7	84.8	—	—	101.0	120.7	115.0	100.0	—
	② 修繕積立基金	2,788.6	6,559.3	6,674.7	—	—	7,067.3	6,478.4	8,053.0	8,401.3	—
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	23.2	54.7	55.6	—	—	58.9	54.0	67.1	70.0	—
	④ ①に③を加算した額	<b>77.2</b>	<b>135.4</b>	<b>140.4</b>	—	—	<b>159.9</b>	<b>174.7</b>	<b>182.1</b>	<b>170.0</b>	—

※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

首都圏 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/ 5,000㎡未満	調査対象物件数	98	141	172	154	128	101	74	87	74	30
	下限値クリア物件数	10	27	24	21	30	26	18	41	41	17
	クリア割合	<b>10.2%</b>	<b>19.1%</b>	<b>14.0%</b>	<b>13.6%</b>	<b>23.4%</b>	<b>25.7%</b>	<b>24.3%</b>	<b>47.1%</b>	<b>55.4%</b>	<b>56.7%</b>
15階未満/ 5,000㎡～10,000㎡	調査対象物件数	10	14	17	25	17	11	10	10	8	11
	下限値クリア物件数	1	5	7	12	6	6	8	5	4	10
	クリア割合	<b>10.0%</b>	<b>35.7%</b>	<b>41.2%</b>	<b>48.0%</b>	<b>35.3%</b>	<b>54.5%</b>	<b>80.0%</b>	<b>50.0%</b>	<b>50.0%</b>	<b>90.9%</b>
15階未満/ 10,000㎡以上	調査対象物件数	16	21	18	20	26	18	17	12	6	6
	下限値クリア物件数	2	8	10	8	12	7	7	8	3	1
	クリア割合	<b>12.5%</b>	<b>38.1%</b>	<b>55.6%</b>	<b>40.0%</b>	<b>46.2%</b>	<b>38.9%</b>	<b>41.2%</b>	<b>66.7%</b>	<b>50.0%</b>	<b>16.7%</b>
20階以上	調査対象物件数	1	3	3	—	—	1	1	1	1	—
	下限値クリア物件数	—	1	—	—	—	—	1	1	1	—
	クリア割合	<b>0.0%</b>	<b>33.3%</b>	<b>0.0%</b>	—	—	<b>0.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	—

●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。