

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

近畿圏 竣工から10年目時点での目安下限値クリア物件数は1物件

「15階未満/5,000㎡未満」の全対象物件で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。

「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、近畿圏では調査対象となった17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1物件のみだった。クリアしたケースBとクリアしなかったケース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物件は皆無であったが、当該物件では竣工から9年目に毎月徴収する修繕積立金を100.1円→148.1円に増額したことで、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、調査対象となった17物件全てで11年目以降に修繕積立金の増額が必要となる。その内訳を見ると、ケースBに該当する1物件は修繕積立費用の初期設定が比較的高く、また竣工から9年目に修繕積立金を50円程度増額していることから、11年目以降に必要な値上げ幅は15.4円とさほど大きくない。一方、ケースDに該当する16物件では修繕積立費用の初期設定が低かったことやその後に値上げた修繕積立金も100円に届いていないことなどから、11年目以降の修繕積立金は10年目の約2倍程度までの値上げが求められる。

他の建物タイプを見ても、調査対象となった大半の物件で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が示されており、その値上げ幅は50円～70円程度となっている。

近畿圏 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

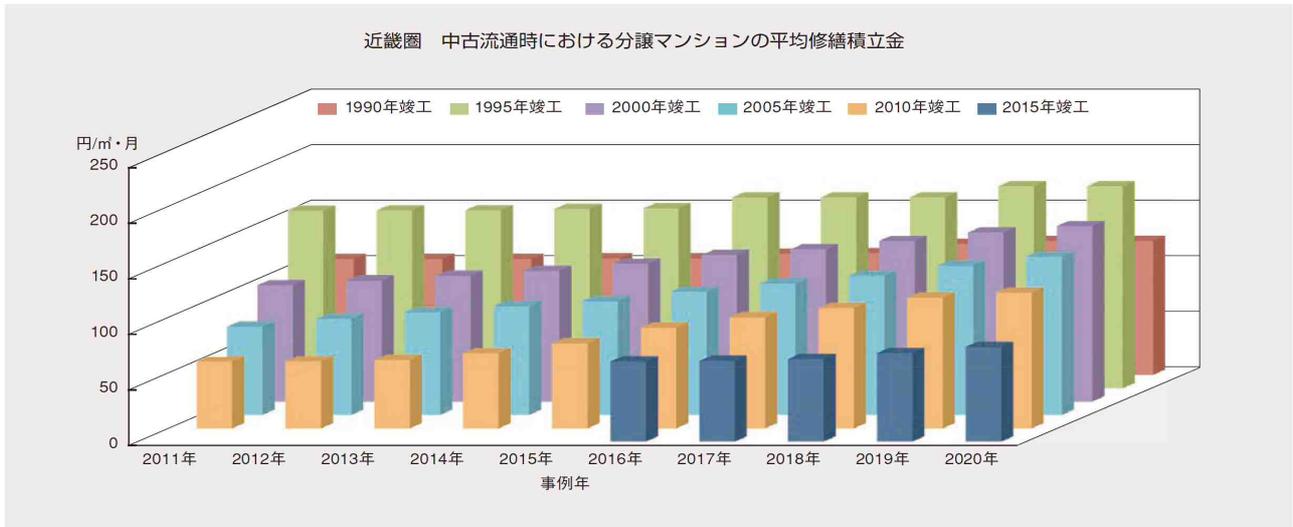
単位:円/㎡・月(修繕積立基金のみ円/㎡)

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	○	×	1	100.1	7,008.0	168.1	148.1	15.4
	C	×	○	0	—	—	—	—	—
	D	×	×	16	59.0	4,571.1	109.3	98.0	94.8
15階未満/ 5,000㎡～ 10,000㎡	A	○	○	2	75.5	5,108.9	160.7	183.6	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	0	—	—	—	—	—
	D	×	×	5	52.2	4,090.8	101.5	89.6	69.6
15階未満/ 10,000㎡以上	A	○	○	1	60.1	3,604.6	135.9	190.0	—
	B	○	×	1	95.0	5,001.0	139.2	100.1	32.9
	C	×	○	2	70.2	3,805.4	128.4	160.2	—
	D	×	×	14	59.4	4,824.7	112.7	94.4	51.8
20階以上	A	○	○	0	—	—	—	—	—
	B	○	×	1	74.9	8,000.0	176.0	150.8	16.2
	C	×	○	0	—	—	—	—	—
	D	×	×	3	65.7	5,040.8	137.5	127.7	58.5

※「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



近畿圏 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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1986年	10.1	198.0	198.0	201.7	207.9	210.5	219.7	219.7	219.7	219.7	219.7
1987年	13.9	144.9	161.4	161.4	161.4	161.9	162.4	163.6	164.3	171.8	171.8
1988年	16.0	129.4	129.7	129.7	129.8	130.1	152.1	156.5	158.2	158.4	162.6
1989年	13.0	144.0	144.0	144.0	144.0	144.0	145.2	145.2	152.9	159.2	159.2
1990年	20.0	104.5	104.5	104.5	105.1	105.1	109.1	109.7	118.0	121.0	121.0
1991年	23.3	113.3	113.7	115.2	115.2	115.2	125.4	129.8	129.9	135.8	138.7
1992年	21.5	100.3	100.3	101.2	101.2	101.2	105.8	113.1	116.5	116.7	117.0
1993年	20.1	140.5	140.5	140.6	140.6	140.6	142.7	142.7	142.7	142.7	143.1
1994年	29.9	115.6	119.2	126.6	126.6	126.6	126.8	126.8	128.4	133.4	133.5
1995年	14.9	160.2	160.5	160.7	161.7	162.2	172.1	172.2	172.2	182.3	182.3
1996年	45.8	130.9	132.6	134.4	140.1	141.5	145.1	149.7	152.2	159.7	163.2
1997年	49.7	116.6	119.9	122.4	125.5	129.1	132.5	136.3	140.6	145.4	151.1
1998年	54.9	113.3	118.7	122.9	127.8	132.7	138.5	142.6	149.8	155.4	160.0
1999年	57.9	109.9	115.0	119.5	124.0	128.4	134.6	141.0	147.1	155.0	159.7
2000年	59.4	105.1	109.2	113.4	118.0	124.4	132.3	137.3	145.0	152.6	158.3
2001年	57.5	105.1	110.6	115.0	122.2	130.8	138.1	145.2	153.8	160.0	166.8
2002年	58.6	95.1	99.9	106.1	109.9	119.3	128.5	137.6	147.7	155.7	162.0
2003年	55.9	89.4	94.8	101.3	106.0	112.3	117.9	125.4	135.2	148.7	154.8
2004年	57.5	83.4	88.8	93.7	99.8	106.1	113.8	121.9	132.3	142.3	150.6
2005年	55.5	79.7	86.5	92.7	98.0	102.7	111.2	118.5	125.4	134.8	142.8
2006年	55.0	68.5	76.9	84.2	89.1	97.3	105.7	114.9	126.7	137.1	144.4
2007年	56.1	59.0	64.9	74.1	82.9	89.2	96.0	103.2	112.4	124.0	131.6
2008年	59.7	61.2	64.3	71.9	84.1	93.1	100.3	107.5	115.7	129.1	136.0
2009年	60.3	62.9	64.3	68.6	74.6	84.0	93.6	103.1	109.4	120.0	126.2
2010年	60.1	60.3	60.4	61.6	67.6	76.7	90.8	100.2	108.5	117.9	122.3
2011年	62.1		62.1	62.6	63.3	70.4	76.1	87.9	92.6	103.3	108.6
2012年	64.2			64.2	64.2	65.3	69.8	82.7	96.0	103.6	104.3
2013年	70.0				70.2	70.2	70.7	73.7	79.4	88.0	95.4
2014年	70.5					70.6	71.0	72.3	74.4	82.4	92.1
2015年	72.4						72.4	72.8	74.7	80.0	85.5
2016年	80.1							80.1	80.1	83.1	86.2
2017年	77.2								77.2	77.2	77.5
2018年	78.7									78.7	81.6
2019年	79.5										79.5

※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

●近畿圏(大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)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。