

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

地方圏 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 10年目の直前までには既に100円以上の大幅増額

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、地方圏では調査対象となった74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2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。当該物件においては、いずれも竣工から10年目の直前までには既に修繕積立金を100円以上も増額しており、10年目時点の修繕積立金は200円の水準まで迫っている。一方、調査対象物件の大半を占めるケースDの72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119.1円と試算されている。10年目の修繕積立金は80.2円で、前述したケースCの水準よりも120円ほど下回っており、その差を埋める形での増額が求められる。

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年の間にどの程度修繕積立金を増額したのかによって差異があるわけだが、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)に至っては152.9円の大幅な増額が必要となる。

地方圏 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/㎡)

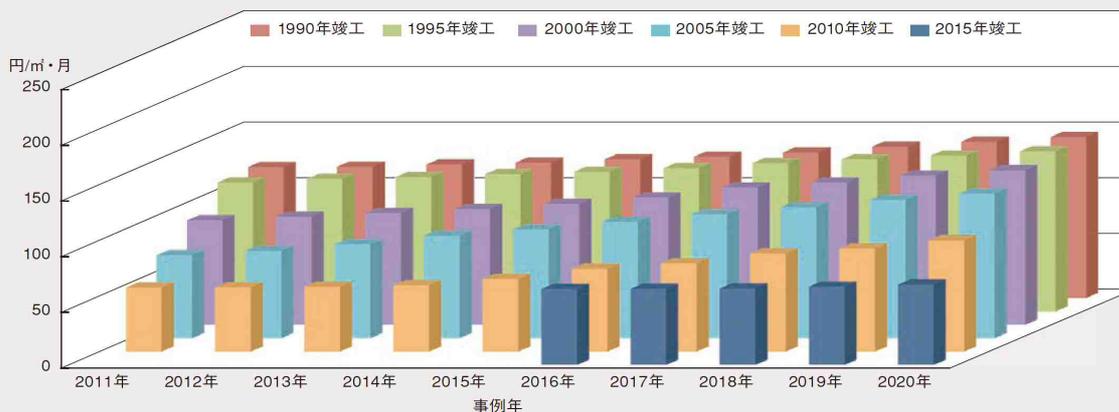
階数/ 建物延床面積	ケース	目安下限値 クリア	11年目以降 値上げ不要	物件数	新築分譲時		当初10年間の 平均修繕積立金	10年目の 修繕積立金	11年目以降に 必要な値上げ幅
					修繕積立金	修繕積立基金			
15階未満/ 5,000㎡未満	A	○	○	0	—	—	—	—	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	2	67.7	4,363.9	136.4	197.6	—
	D	×	×	72	56.2	3,818.7	96.5	80.2	119.1
15階未満/ 5,000㎡~ 10,000㎡	A	○	○	1	80.0	3,999.3	156.8	224.9	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	1	52.4	5,085.4	116.7	153.0	—
	D	×	×	20	57.9	3,399.9	91.5	75.3	89.0
15階未満/ 10,000㎡以上	A	○	○	0	—	—	—	—	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	0	—	—	—	—	—
	D	×	×	6	55.6	3,615.8	98.9	89.4	63.7
20階以上	A	○	○	0	—	—	—	—	—
	B	○	×	0	—	—	—	—	—
	C	×	○	0	—	—	—	—	—
	D	×	×	1	55.0	4,703.6	94.2	55.0	152.9

※「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

地方圏 中古流通時における分譲マンションの平均修繕積立金



地方圏 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	14.9	149.9	152.7	152.8	153.5	153.5	153.5	159.6	159.9	160.0	160.0
1986年	11.3	116.0	116.0	121.3	126.9	126.9	130.0	130.0	130.0	136.1	138.5
1987年	14.9	144.9	148.4	148.5	148.5	148.5	148.5	149.2	154.9	154.9	156.5
1988年	15.0	145.2	146.9	147.2	148.7	150.2	150.7	156.0	158.0	158.3	160.1
1989年	17.8	129.9	130.2	132.0	133.5	137.7	138.4	138.8	142.4	145.8	152.8
1990年	21.4	117.8	118.2	120.2	121.8	124.8	127.1	131.0	136.3	140.7	144.9
1991年	22.7	116.6	119.0	121.3	123.5	125.1	126.5	128.1	130.3	132.3	136.4
1992年	24.0	117.0	118.8	119.7	122.4	124.6	127.7	131.8	135.7	138.9	142.0
1993年	21.4	117.8	121.0	124.9	126.6	127.9	130.6	132.8	134.6	137.7	141.0
1994年	23.0	125.2	129.4	132.4	135.2	138.2	140.5	144.7	147.7	150.3	154.2
1995年	23.0	115.9	119.1	121.0	123.6	125.6	128.8	133.5	136.8	140.3	144.1
1996年	36.5	114.7	116.9	121.2	123.4	126.2	128.8	132.8	137.6	140.5	145.6
1997年	47.7	107.5	110.1	113.0	116.5	119.5	123.6	127.6	132.5	137.8	141.4
1998年	51.5	101.8	104.5	107.8	112.1	115.9	119.9	123.8	127.9	134.3	137.7
1999年	50.4	99.6	103.7	108.1	111.5	115.1	119.9	126.7	131.9	137.7	142.6
2000年	50.4	94.0	97.4	100.5	104.2	108.7	114.6	123.6	128.0	134.4	139.1
2001年	53.1	92.2	95.8	100.1	104.8	110.0	115.9	121.5	129.3	135.1	139.6
2002年	53.3	89.3	93.2	96.9	102.7	106.9	112.9	119.0	126.8	133.4	139.1
2003年	53.8	83.5	87.1	93.1	98.2	105.4	111.7	117.7	126.3	132.7	138.8
2004年	55.0	82.1	86.9	90.4	95.7	103.8	110.1	117.0	124.0	130.2	135.3
2005年	55.5	74.6	78.7	84.4	92.2	97.8	104.7	111.4	117.9	124.4	130.0
2006年	55.7	67.1	71.7	77.4	83.8	90.7	96.9	105.0	111.0	117.7	123.0
2007年	56.0	61.2	65.0	72.2	78.7	84.8	90.9	97.8	105.3	113.1	119.7
2008年	57.4	59.5	62.3	67.4	74.3	81.5	87.2	93.4	100.7	109.4	115.3
2009年	59.3	60.5	60.8	63.5	69.3	76.8	81.4	86.0	96.2	105.0	114.4
2010年	57.6	57.7	57.9	58.4	59.8	65.2	74.5	79.4	88.2	92.6	100.2
2011年	56.9		56.9	58.0	58.8	59.3	62.4	68.4	74.4	79.6	83.9
2012年	60.0			60.0	60.3	61.0	62.2	66.5	72.1	82.3	87.9
2013年	62.3				62.4	62.4	63.4	64.6	67.8	74.7	80.4
2014年	65.9					65.9	66.0	66.5	67.0	70.6	78.4
2015年	68.3						68.4	68.6	68.9	70.5	72.4
2016年	68.7							68.8	69.0	69.2	70.3
2017年	68.7								68.8	69.3	69.9
2018年	69.7									69.8	70.0
2019年	70.4										70.5

※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

●地方圏(三大都市圏以外の33道県)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。