

東京カンテイ、近畿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77.3円/㎡・月

直近10年間で25.7%の上昇 月額換算した修繕積立基金との合計額は133.7円/㎡・月

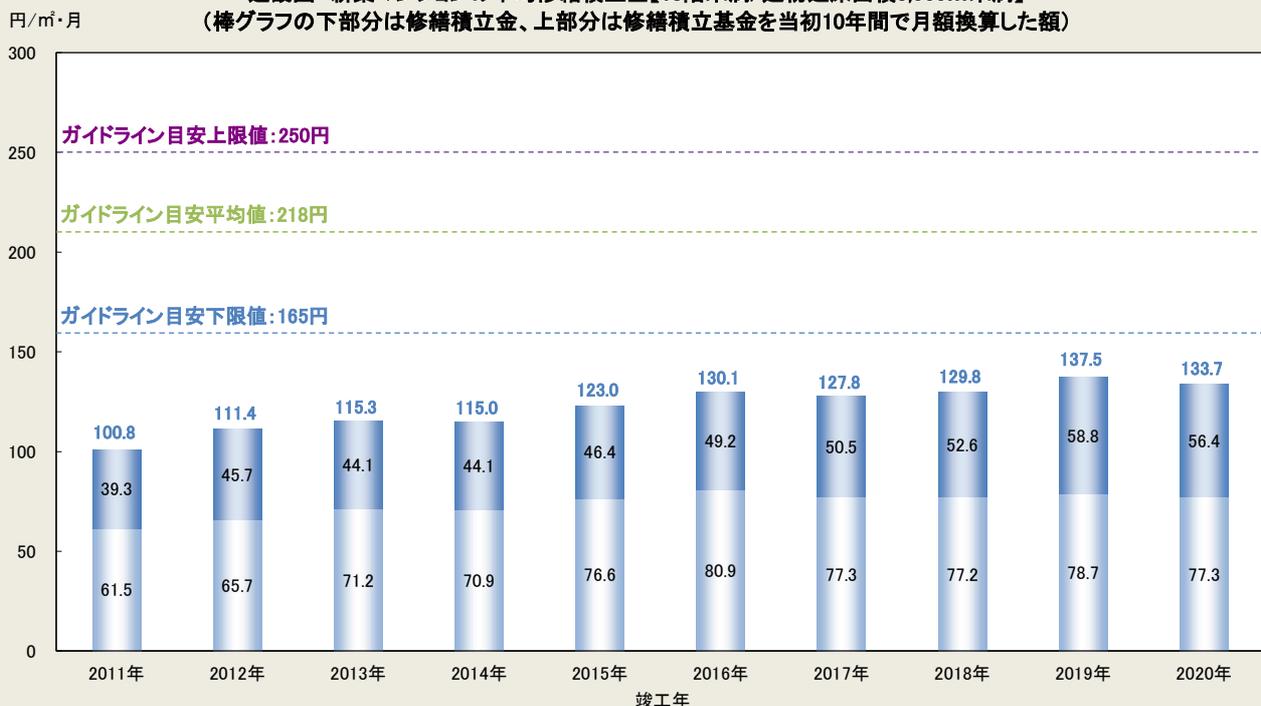
●修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額、2020年時点でもガイドラインの目安下限値に達せず

直近10年間(2011年～2020年)における近畿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61.5円/㎡で、ガイドラインの目安下限値から100円以上も下回っていた。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100.8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ものの、近畿圏では対象17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が、2016年を境に上昇度合いはやや鈍化している。首都圏では2018年以降に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を上回り続けているのに対して、近畿圏では2020年時点においても30円ほど届いていない状況である。調査対象となった物件単位では、2012年を境に目安下限値を上回るケースが確認されてはいるものの、あくまで散見される程度である。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110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61.5円/㎡→77.3円/㎡(+25.7%、+15.8円/㎡)、修繕積立基金が4,714.5円/㎡→6,765.8円/㎡(+43.5%、+2,051.3円/㎡)といずれも上昇している。修繕積立基金の上昇率の方が20ポイント程度大きく、首都圏と同様に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。

近畿圏 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。今回対象となった全国での新築マンションの平均戸数は、「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。なお、2020年には「10,000㎡以上」の修繕積立金と月額換算の修繕積立基金の合計額が「目安平均値」(178円)をも大きく上回っているが、これは調査対象となったのが大手デベロッパーの1物件のみで個別のバイアスが反映された結果である。

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。

近畿圏 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	61.5	65.7	71.2	70.9	76.6	80.9	77.3	77.2	78.7	77.3
	② 修繕積立基金	4,714.5	5,489.6	5,287.9	5,290.7	5,567.1	5,905.0	6,063.4	6,316.3	7,054.1	6,765.8
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	39.3	45.7	44.1	44.1	46.4	49.2	50.5	52.6	58.8	56.4
	④ ①に③を加算した額	100.8	111.4	115.3	115.0	123.0	130.1	127.8	129.8	137.5	133.7
15階未満/ 5,000㎡～10,000㎡/ (140円/㎡・月)	① 修繕積立金	58.9	55.0	65.4	71.2	61.1	71.0	77.5	74.5	76.9	71.7
	② 修繕積立基金	4,381.7	4,597.0	4,682.9	5,456.9	5,301.0	5,400.1	6,901.9	5,253.6	4,611.7	5,332.0
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	36.5	38.3	39.0	45.5	44.2	45.0	57.5	43.8	38.4	44.4
	④ ①に③を加算した額	95.4	93.3	104.4	116.7	105.3	116.0	135.0	118.3	115.3	116.1
15階未満/ 10,000㎡以上/ (135円/㎡・月)	① 修繕積立金	62.6	63.1	70.1	69.7	67.3	82.4	76.7	93.6	84.0	131.7
	② 修繕積立基金	4,653.5	4,595.8	5,289.7	5,418.9	5,309.9	5,941.3	5,328.2	6,166.8	5,721.7	8,000.0
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	38.8	38.3	44.1	45.2	44.2	49.5	44.4	51.4	47.7	66.7
	④ ①に③を加算した額	101.4	101.4	114.2	114.9	111.5	131.9	121.1	145.0	131.7	198.4
20階以上/ (170円/㎡・月)	① 修繕積立金	68.0	80.0	-	66.9	106.3	-	-	90.1	85.0	100.0
	② 修繕積立基金	5,780.6	8,003.5	-	5,602.1	6,000.4	-	-	6,007.5	5,260.3	6,997.9
	③ ②を当初10年間で月額換算した額	48.2	66.7	-	46.7	50.0	-	-	50.1	43.8	58.3
	④ ①に③を加算した額	116.2	146.7	-	113.6	156.3	-	-	140.2	128.8	158.3

※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

近畿圏 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	17	28	37	39	28	36	29	27	25	13
	下限値クリア物件数		2	1	2	3	3	3	3	4	1
	クリア割合	0.0%	7.1%	2.7%	5.1%	10.7%	8.3%	10.3%	11.1%	16.0%	7.7%
15階未満/ 5,000㎡～10,000㎡	調査対象物件数	7	5	10	11	7	5	3	4	4	3
	下限値クリア物件数			1	1	1		1		1	
	クリア割合	0.0%	0.0%	10.0%	9.1%	14.3%	0.0%	33.3%	0.0%	25.0%	0.0%
15階未満/ 10,000㎡以上	調査対象物件数	18	11	8	10	14	7	10	3	4	1
	下限値クリア物件数	1		1	1	2	3	1	3	2	1
	クリア割合	5.6%	0.0%	12.5%	10.0%	14.3%	42.9%	10.0%	100.0%	50.0%	100.0%
20階以上	調査対象物件数	4	1	-	4	1	-	-	1	2	1
	下限値クリア物件数			-			-	-			
	クリア割合	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	-	0.0%	0.0%	0.0%

●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・タワー駐車場を有する物件に関しては対象から除外している。