



2021年8月12日

大和ライフネクスト株式会社

マンションみらい価値研究所が研究レポートを発信
マンション事例調査から見る修繕工事費と修繕積立金値上げの実態
～修繕工事と修繕積立金の値上げを先延ばすことは有効か？～

大和ハウスグループの大和ライフネクスト株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:石崎順子)の分譲マンション総合研究所「マンションみらい価値研究所」は、「築40年を経過したマンションの修繕工事費の実績」、「長期修繕計画に基づいた積立金の改定」をそれぞれ事例に基づいて調査し、レポートにまとめました。

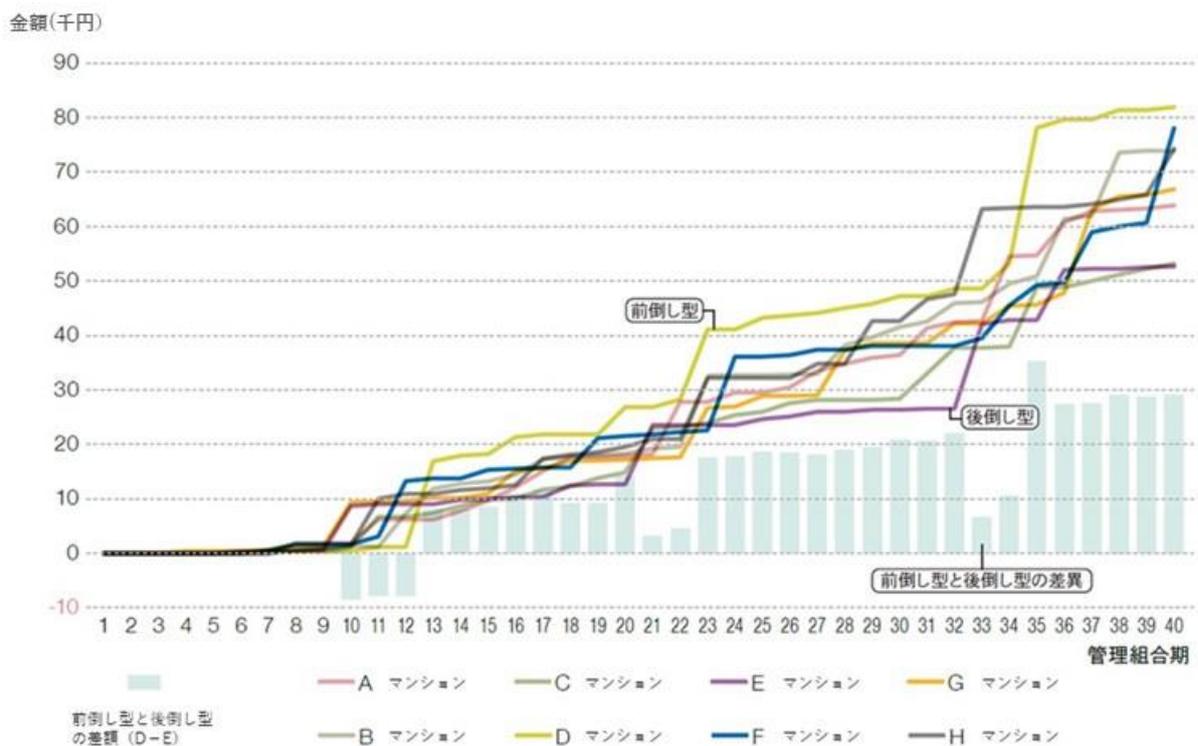


図- 1㎡あたりの工事金額推移比較(首都圏)

【研究内容】

報告書①築40年を経過したマンションの修繕工事費の実績(事例研究)

当社の管理受託マンションのうち、築40年を経過したマンションが現在に至るまで、どのくらいの修繕費用を支出し、どのように積立金を積み立ててきたのかの実例を調査し、分析しました。

URL: https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/Report_026.html

報告書②長期修繕計画に基づいて積立金の改定はされているか(事例研究)

当社の管理受託マンションのうち、築 23～24 年目付近のマンション(無作為抽出)で長期修繕計画に対して実際の工事はどの程度実施されているのか、長期修繕計画の見直しにあわせて積立金は改定されているのかの二点を調査し、分析しました。

URL: https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/Report_027.html

【今回の調査を終えて】

今回の対象マンション(築 23 年～24 年)では修繕工事を長期修繕計画の予定よりも先延ばしすることで、「もしかすると将来の修繕工事は全体的に後ろ倒しできるかもしれない」という期待から積立金の値上げを延期している組合も多いと思われます。もちろん建物診断等で良好と判断された箇所は適宜延期も検討すべきです。しかし、報告書①のケースをみると、遅かれ早かれ築 33 年目までにある一定の修繕費用が必要と推測されます。またその先の大型工事を踏まえると、少なくとも現在から 30 年先を見通せる長期修繕計画を用意し、具体的な積立金の改定計画を踏まえた実効性の高い資金計画を策定する必要があります。

【管理受託外マンション向け長期修繕計画を無料でシミュレーション】

大和ライフネクストでは毎年約 5000 件の長期修繕計画の見直しを行っております。そのノウハウを生かした長期修繕計画のシミュレーターを無料で公開しています。修繕積立金の値上げをするためには、まず現状を知るため長期修繕計画が必要です。今後の修繕計画の立案や積立金改定目安の検討にご活用いただけます。なお想定条件や注意事項等詳細については下記 WEB ページをご覧ください。

長期修繕計画シミュレーターはこちら

URL: <https://www.daiwalifenext.co.jp/kanri-e/simulation/index.html>

修繕コンサルティングに関するお問い合わせはこちら

URL: <https://www.daiwalifenext.co.jp/contact/sogoconsulting.html>

以 上