



リニューアル仲介通信 Vol.26
(平成27年5月1日 発行)

資産価値が維持されるマンション選び 修繕積立金の目安

資産価値が下がりにくい住宅購入において、戸建てに比べ流動性の高いとされるマンションは有力な選択肢になります。マンションは共有物の区分所有になるので、建物全体の維持管理を無視できません。良い立地でも管理が杜撰では資産価値が維持されないからです。今回は国土交通省が提示するガイドラインから修繕積立金の目安の計算方法をご紹介します。

修繕積立金は安ければ良いというものではありません

マンションを検討する上で気になるのが「管理費」と「修繕積立金」。毎月の支払いとなるので負担は少ない方が良いと思いがちですが、「修繕積立金」は少なければ良いというわけではありません。

新築時の販売会社の思惑もあり、**当初の修繕積立金を安く設定しておき、時期を見て段階的に引き上げる「段階増額積立方式」**が採られる場合が多いです。悪質なケースだと長期修繕計画の期間を短く設定することで修繕コストを安く見せかけているマンションもあります。マンションを検討する際は今の修繕積立金ではなく、**将来的にどれくらいの修繕積立金が必要になるのかを予測しなければなりません。**

国土交通省がマンションの修繕積立金に関するガイドラインを提示しています。目安となる修繕積立金は右表の通り。今検討しているマンションの修繕積立金がこの目安から著しく低い場合は、将来的な引き上げが必要になると予測するのが現実的です。

住人の高齢化に伴い管理不全リスクが顕在化する

ある地方都市の話です。たった1万円で売りに出されている中古マンションがあります。すでにマンションの管理は崩壊し、共用部は荒れ果て、エレベーターさえも動いていません。生活がままならなくなりほとんど空き家です。さらに購入すると前住人が滞納した管理費・修繕積立金の支払いが必要となるため1万円でも誰も買い手つきません。このマンションはバブル期に建てられたリゾートマンションです。**人が集まらなくなった街に建つマンションはスラム化が余儀なくされます。**

日本は極端な少子高齢社会を迎えます。「段階増額積立方式」と言ってもない袖は振れません。**マンション住人の高齢化に伴い管理費・修繕積立金の滞納問題が顕在化します。**平成25年度マンション総合調査(国土交通省)によると、世帯主の年齢が60歳以上を超える割合が50%を超え、高齢化が着実に進んでいることが伺えます。また、管理費の滞納問題が発生しているマンションは37%にも及びます。リゾートマンションの事例は対岸の火事ではありません。

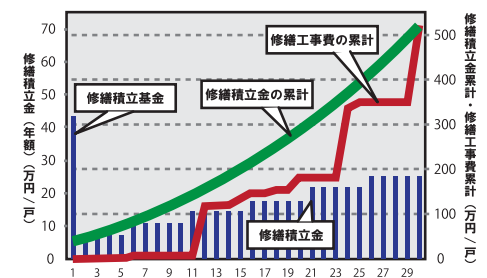
また、不動産は要らなくなったからといって引き受け手がいなければ棄てることもできません。**スラム化して生活ができなくなったマンションでも、管理費・修繕積立金・固定資産税は払い続けなければなりません。**この状況を「ババ抜き」と表現されます。最後まで持っていたら負け、気がつけばプレーヤー(買い手)が誰もいないという状況です。

「将来的にも人が集まりやすい立地選び」が重要

中古マンションを検討する場合、**将来的に人が集まる立地選びこそがマンション選びで最も重要なことです。**人が集まらない立地のマンションは、まさに“ババ抜きのババ”です。流動性が高いのがマンションのメリットのはずなのに、人が集まらないということは流動しないマンションとなります。これでは**資産価値がゼロどころか管理不全でマイナスになる恐れもあります。**人口減少に起因するこの問題は、地方に限った話ではなく首都圏でも起こりうるのです。

リニューアル仲介では**資産価値が下がりにくい住宅購入のために、将来的な管理リスクなどのマイナス情報を含め徹底した情報開示を行います。**お気軽にご相談ください。

■ 段階増額積立方式



多くのマンションで採用される「段階増額積立方式」修繕積立金が年数の経過とともに増額になる計画です

■ 専有床面積あたりの修繕積立金の目安

階数 / 建築延床面積	平均値	事例の3分の2が包含される幅	
1.5階未満	5000㎡未満	218円/㎡	165円～250円/㎡
	5000～10000㎡未満	202円/㎡	140円～265円/㎡
	10000㎡以上	178円/㎡	135円～220円/㎡
20階以上	206円/㎡	170円～245円/㎡	

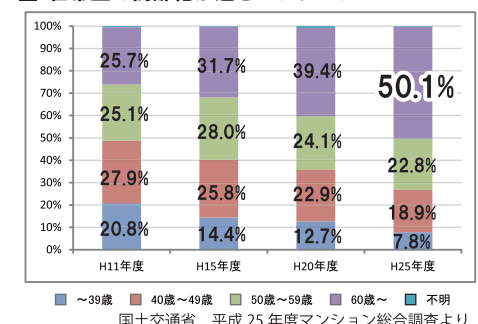
国土交通省マンションの修繕積立金に関するガイドラインより

※事例のばらつきが大きいため「平均値」とともに「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて表示している。

WEBで修繕積立金の目安の計算ができます

<http://keisan.casio.jp/exec/user/1386972668>

■ 世帯主の高齢化が進むマンション





建物インスペクションで性能を確認 劣化・構造ともに問題のない 好物件と出会えました

築24年の物件ですが、耐震基準をクリアした珍しい案件 大きな費用をかけずに安心して暮らせるマイホームを実現しました

中古住宅の購入を希望していた K さん。以前から「良いお宅だな」と思っていた物件が売りに出ているので即決しました、とのことでした。金額面でも環境面でも求める条件に合致する好物件だったようです。

築 20 年を超える木造住宅なので、住宅ローン減税を適用するために耐震基準適合証明書が必要になります。K さんも中古物件なので性能面では不安を感じていました。

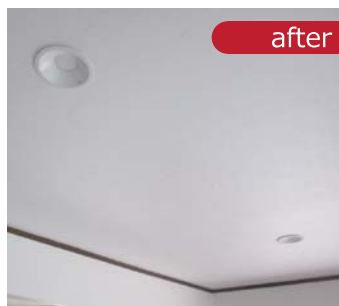
さっそく建築士による建物インスペクションを実施したところ、この物件は現況で耐震基準をクリアしていることが判明しました。この築年数の物件だとおおよそ 80% の確率で耐震改修が必要と診断される中、性能面でも好物件と出会えることができたのです。

K さんがリフォームでこだわった点は無垢材のフローリングと照明です。サクラの無垢材を選択し、玄関からリビング、キッチンに至るまでの床を貼り替え。暖かみのある空間を実現。また、照明は一般的な照明器具を設置すると圧迫感が出るので、広い空間を演出するためにダウンライトを活用。万が一照度が足りない場合に備えて普通の照明も設置できるよう配線を行いました。

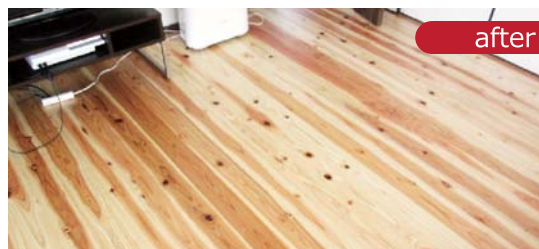
人も家も出会いが重要ですねとおっしゃる K さん。不思議な縁で出会えた好物件に大満足の K さんでした。



↑ 居室のクロスを張り替え。もともと綺麗な状態だったのですが、クロスを新品にするだけで真新しい雰囲気になります。



↑ 居室空間を広く演出するためにご主人がこだわった証明のダウンライト化。仕上げで見えないのですが、照度不足の対策として、普通の証明を設置できる配線がされています。



ご主人こだわりの無垢材のフローリング(サクラ)フローリングにあわせてリビングの扉も交換しました。



↑ 小屋裏調査の様子。赤丸部分に筋交い(構造材)の端部が確認できます。



↑ 床下調査の様子。床下は劣化を判断する上で欠かせない調査項目です。この物件は問題ありませんでした。

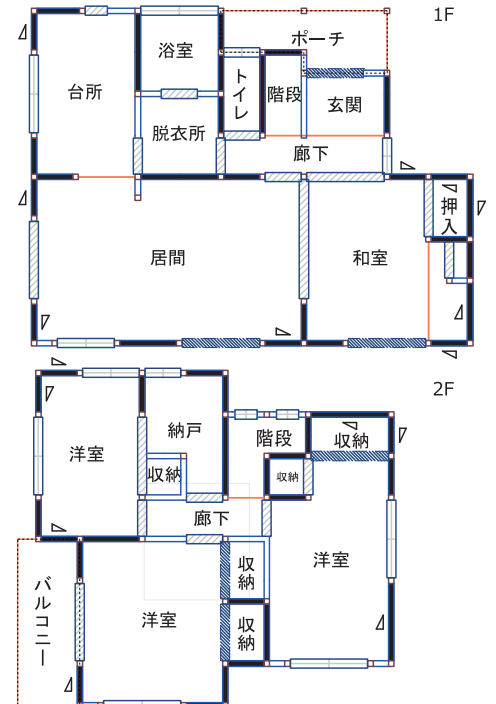


↑ 基礎の配筋検査の様子。専門機器で非破壊調査を行います。



↑ 基礎にひび割れが見られました。この程度のひび割れは安価で補修可能です。

□ 図面



△印が筋交いです。耐力要素がバランスよく配置されています。(この築年数の物件では非常に珍しいです)



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニューアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QR で簡単アクセス

