

今月のトピックス (2025年11月)

2025. 11. 2 瀬谷区交流会

【各マンション修繕積立金のデータ】

瀬谷区管理費・修繕積立金一覧(2025.11.2)

名称	住所	専有面積㎡	築年	戸数	管理費 1戸当り円	修繕費 1戸当り円	専有面積 1㎡当り円
A 管理組合	二ツ橋	83.6	1990.1	72	14,010	9,680	115.8
B 管理組合	下瀬谷 2 丁目	107.4	1989.3	51	13,500	16,200	150.8
C 管理組合	南台 1 丁目	63.1	1992.10	38	17,543	17,037	270.0
D 管理組合	下瀬谷 3 丁目	55.9	1975.3	230	4,900	12,100	216.5
E 管理組合	二ツ橋町						
F 管理組合	笹野台1丁目	67.5	1999.1	62	10,463	10,125	150.0
G 管理組合	三ツ境	61.5	1975.6	198	7,000	20,000	325.2
NICガーデンハイム三ツ境	阿久和西 1 丁目	62.7	1985.12	58	12,860	13,800	220.1
コスモス瀬谷パークサイド	本郷 2 丁目	78.8	2004.8	262	11,568	15,564	197.5
サニークレスト瀬谷	橋戸1丁目	48.6	1986.7	41	692	7,780	160.1
サントレ・ヴィラ横浜	橋戸 1 丁目	192.4	1996.6	17	50,020	25,000	129.9
タック三ツ境	三ツ境	69.4	1990.3	37	17,100	26,594	383.2
ナイスアーバンティツ三ツ境	阿久和西 1 丁目	70.3	2000.12	89	14,970	19,340	275.1
マークスプリングスメゾン A	五貫目町	83.5	2003.6	218	7,300	7,180	86.0
マークスプリングスメゾン B	五貫目町	86.9	2003.11	299	15,200	11,810	135.9
マークスプリングスメゾン C	五貫目町	114.6	2003.11	133	19,000	16,390	143.0
マイキャッスル瀬谷	阿久和南 2 丁目	78.0	1999.2	110	9,400	10,920	140.0
ルピナス瀬谷	中央 2-26	74.1	1999.1	67	16,760	13,500	182.2
ロイヤルシャトー横浜瀬谷	中央 2-26	86.0	2001.3	79	10,830	18,920	220.0
平均値					14,823	15,908	194.5

【国交省の全国調査結果(2023年)】

規模別(戸 円・月)

	管理費	修繕積立金
51戸～75戸	15,355	12,019
76戸～100戸	13,445	11,281
151戸以上	11,555	12,746
全体平均	11,503	13,054

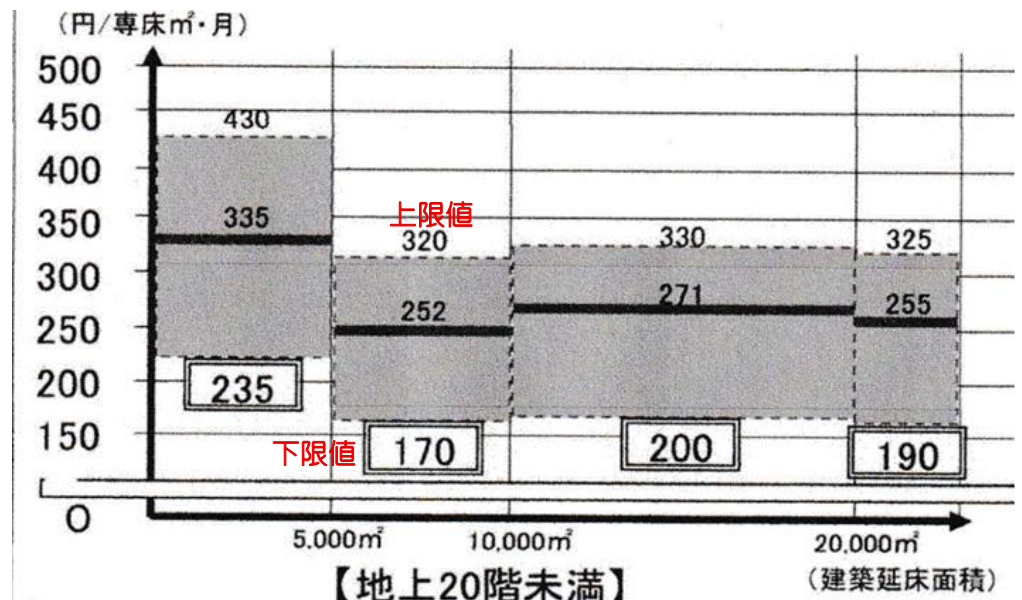
築年別(戸 円・月)

	管理費	修繕積立金
1995～2004	11,889	13,019
2005～2014	14,142	12,238
2015以降	14,575	10,790
全体平均	11,503	13,054

【マンションの修繕積立金に関するガイドライン】

(国交省 令和3年11月)

建築延床面積(5,000～10,000㎡)
の目安(170～320円/専有床㎡・月)
に注目。特に下限値を下回る場合



【修繕積立金の設定手順】（Gemini による）

1. 基本的な考え方

- ・長期修繕計画の策定：将来（一般的に 30 年以上）にわたる建物の時期、内容、概算費用を予測した計画を作成する
- ・必要総額の算出：長期修繕計画で予定されているすべての修繕工事費の総額を算出する
- ・積立金の決定：この必要総額を賄うために、計画期間を通じて毎月いくら積み立てるかを決定する
- ・各戸の負担額：算出された総額から住戸の専有面積割合に応じて各戸の負担額（1㎡あたりの基準金額）が割出す

2. 積立方式の種類

- ・均等積立方式（国土交通省推奨）⇒期間中、毎月の積立額が基本的に一定の方式
- ・段階増額積立方式⇒新築当初の積立額を抑え、段階的に積立額を増額していく方式。国土交通省のガイドラインでは、適切な引上げ幅（均等積立方式の基準額の 0.6 倍以上で開始し、最終額は 1.1 倍以内）が示されている

3. 見直しの重要性

- ・長期修繕計画と修繕積立金は建物の劣化状況や物価の変動などを踏まえ 5 年程度ごとに定期的に見直す
- ・見直しを怠ると工事の際に積立金が不足し一時金が必要になったり工事の実施自体が困難になる可能性がある

4. 国土交通省のガイドライン

- ・国交省の修繕積立金のガイドラインでは前頁の図に示す通りマンションの規模や階数などに応じた修繕積立金の目安額（1㎡あたりの月単価の平均値や適正な幅）を示している。また、機械式駐車場などに応じて調整される

5. 各戸の積立額の算定式

- ・計画期間中の必要総額の確定：
必要総額＝計画期間全体の推定修繕工事費の累計額－計画当初の積立金残高－専用使用料等からの繰入総額
- ・1戸あたり月額平均算出（均等積立方式の基準額）：
 $1\text{㎡あたり月額} = \text{必要総額} / \text{計画期間（月数）} \times \text{マンション総専有床面積（㎡）}$
- ・各戸の積立額の決定：各戸の月額積立金 $1\text{㎡あたり月額} \times \text{当該住戸の専有面積}$

【修繕積立金の設定手順】（Gemini による）

1. 長期修繕計画の見直しによる抑制

修繕積立金の額は長期修繕計画に基づいて算出されるため、計画そのもののコスト効率を最適化する

抑制策	具体的な行動	期待される効果
工事内容の適正化	専門家の建物診断を行い本当に必要な修繕範囲と工法を特定する。過剰なグレードアップを避ける。	無駄な工事費や設計費の発生を抑制し、将来的な修繕費用総額を抑える
修繕周期の長期化	高耐久性の資材（例：耐用年数の長い塗料や防水材）を採用することで、修繕周期を数年延長する	初期費用は増えても、長期的に見て修繕回数が減りトータルコストを削減する
工事の集約化	足場を必要とする工事（外壁、屋上、ベランダなど）を同時期に実施するよう計画を見直す	足場の設置・撤去費用を1回分に集約し、大きなコスト削減を図る
工法・仕様の見直し	外壁修繕で全周に足場を組まずに作業できる（ブランチ作業）等コスト削減効果の高い工法を検討	仮設費用や工期を削減する。ただし、マンションの形状や修繕範囲による
積立方式の切替え	段階増額積立方式を採用している場合、早めに階で均等積立方式へ移行し将来大幅な増額を防ぐ	将来の急激な値上げを平準化し、区分所有者の負担予見性を高める

2. 日常のコスト削減と収入確保

抑制策	具体的な行動	期待される効果
管理費の適正化	管理委託費（清掃、管理人、事務管理など）について、相場と比較し相見積もりを実施して削減する	管理費会計の余剰を修繕積立金に繰り入れ値上げを回避または抑制する
省エネ化の推進	共用部分の照明を LED に交換したり、古い設備を省エネ機器に更新したりする	電気代などのランニングコストを削減し、その分を修繕積立金に回す。
収入源の確保	遊休スペース（屋上、外壁の一部）を携帯電話基地局や広告スペースとして活用し収入を増やす	積立金以外の収入を増やすことで値上げの必要性を低減する
補助金の活用	耐震改修や省エネ改修に関する自治体や国の補助金・助成金制度を調査し積極的に活用する	工事費用の実質負担額を減らす

◆最重要ポイント：管理組合の当事者意識の向上◆

値上げを抑制する最大のポイントは、管理会社に任せきりにせず、管理組合が主体的に計画や見積もりをチェックすることです。相見積もりの活用や管理会社とは独立した第三者の専門家が必要