

(2) 修繕積立金の額の目安

(算出式)  $Y = AX (+B)$

Y : 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安

A : 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (下表)

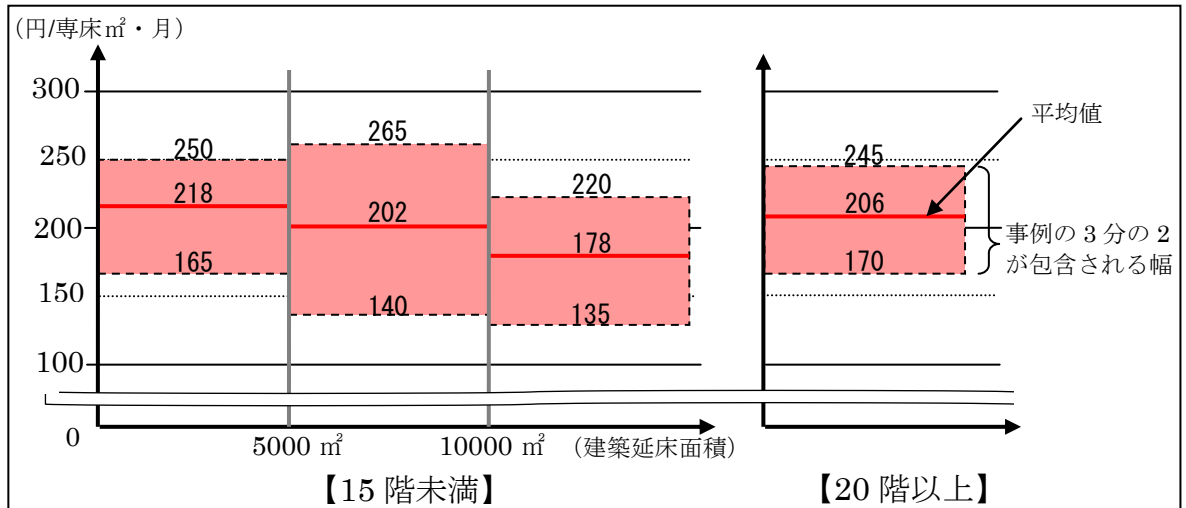
X : 購入予定のマンションの専有床面積 (㎡)

( B : 機械式駐車場がある場合の加算額 )

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額(B)」を加算する必要はありません。

①専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

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
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】		206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月



注)・事例にはばらつきが大きいため、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示しています。なお、平均値とあわせて標準偏差による範囲の表現方法もありますが、事例のばらつきが正規分布とはならないため、ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅(事例の上下6分の1を除外した幅)としました。この包含幅の値は、5円単位で表示しています。

・超高層マンション(一般に20階以上)は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にあることから、【20階以上】の目安を分けて示しています。また、それ以外のマンションのうち、特別避難階段等の設置が義務付けられる15階～19階のマンションについては、供給量が少なく、目安算定に用いる事例も十分でなかったため、【15階未満】の目安として示しています。なお、15階～19階のマンションの目安については、【15階未満】の目安と【20階以上】の目安との間に収まるものと考えられます。

②機械式駐車場がある場合の加算額（B）

$$B = \text{機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費（下表）} \times \text{台数} \\ \times \text{購入を予定する住戸の負担割合}$$

（住戸の負担割合は、専有部分の床面積の割合としている場合が多い。）

機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	7,085円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	6,040円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	8,540円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	14,165円/台・月

※「長期修繕計画作成の手引き」((社)高層住宅管理業協会)においては、修繕工事費はピット式と地上式との差は少ないことを前提に上記4種類の方式が掲載されております。「機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費」は、この手引きの「機械式駐車場維持保全資料」の20年間の累計費用の目安を月額に換算した数値(5円単位で表示)です。

【修繕積立金の額(A X)】

例えば、10階建てで、建築延床面積が8,000㎡のマンションの、専有床面積80㎡の住戸を購入する場合は、

$$\begin{array}{l} \text{目安の平均値} \quad 80 \text{ m}^2 \times 202 \text{ 円} / \text{m}^2 \cdot \text{月} = 16,160 \text{ 円/月} \\ \text{目安の幅} \quad 80 \text{ m}^2 \times 140 \text{ 円} / \text{m}^2 \cdot \text{月} = 11,200 \text{ 円/月} \quad \text{から} \\ \quad \quad \quad 80 \text{ m}^2 \times 265 \text{ 円} / \text{m}^2 \cdot \text{月} = 21,200 \text{ 円/月} \quad \text{まで} \quad \text{となります。} \end{array}$$

【機械式駐車場がある場合の加算額(B)】

例えば、購入しようとするマンションに、2段(ピット1段)昇降式の機械式駐車場が50台分あり、購入を予定する住戸の専有床面積が80㎡、マンション全体の専有床面積の合計が6,000㎡(負担割合が80/6000)の場合、

$$7,085 \text{ 円 (月額修繕工事費の目安)} \times 50 \text{ 台} \times 80/6000 = 4,723 \text{ 円}$$

となります。

※購入予定のマンションの修繕積立金と「修繕積立金の額の目安」との比較方法については、18ページをご参照ください。