

住宅の生涯維持費

2024年 12月 5日

明海大学 准教授 藤木亮介

1. 住宅選定の要素としての維持費

1. 住宅選定の要素としての維持費
2. マンションの生涯計画修繕費
3. まとめ

1. 住宅選定の要素としての維持費

(1) 市場の現状と課題

■管理と維持

- ・近年、分譲マンションでは「**管理計画認定制度**」などの管理の質が評価される動きがでてきた。
- ・戸建て住宅では「**いえかるて**」など、住宅履歴情報の活用が管理に役立てられている。

➡ **住宅取得においても、近年は「管理」の質に注目が集まりつつある。**

- ・ **維持費についてはどうだろうか？**
- ・ 車を買う場合、購入後の維持費を考える購入者は多い。そして、**燃費や修理費が高額になる車**は、一般的に生活上の必要設備としては選択されにくい。
- ・ では、住宅を購入する際はどうだろうか？
今後の生涯をとおした維持費に注目する、ということはあまり聞かない。

➡ **住宅（特にマンション）は適切に維持するため修繕費が意外にかかる。住宅購入の選定要素として注目すべきではないか？
そうすることで、適切な管理が可能になる。**

1. 住宅選定の要素としての維持費

(2) 長期修繕計画と超長期修繕積立金

■将来の計画修繕費の予測（例えばマンションの場合）

①長期修繕計画 → 直近30年間の実効性のある計画

- ・ 実際の劣化の実態を踏まえた、ある程度の確度のある修繕計画
→ 5年ごとの見直しを前提とした修繕計画

②超長期修繕計画 → 例えば築100年などを見据えた そのマンションの生涯修繕計画

- ・ 生涯にかかる計画修繕費の多寡と、計画修繕費の支出の傾向を予測
→ 高額支出が必要となる時期や、
標準的な修繕積立金では賄えなくなる時期（経済的耐用年数）を予測。
→ 必要に応じて、円滑に終わる時期を見定めることもできる。



自分の人生プランにあわせて、建物の維持保全に関わる負担額を将来を通じて見定めることができる。

2. マンションの生涯の計画修繕費

1. 住宅選定の要素としての維持費
2. マンションの生涯の計画修繕費
3. まとめ

2. マンションの生涯の計画修繕費

(1) マンションの生涯計画修繕費用－1

■生涯計画修繕費の試算

例えば、5・6ページでは、首都圏に建つ、1980年に建設された約70戸・8階建ての民間分譲単棟型Aマンションをシミュレーションした。

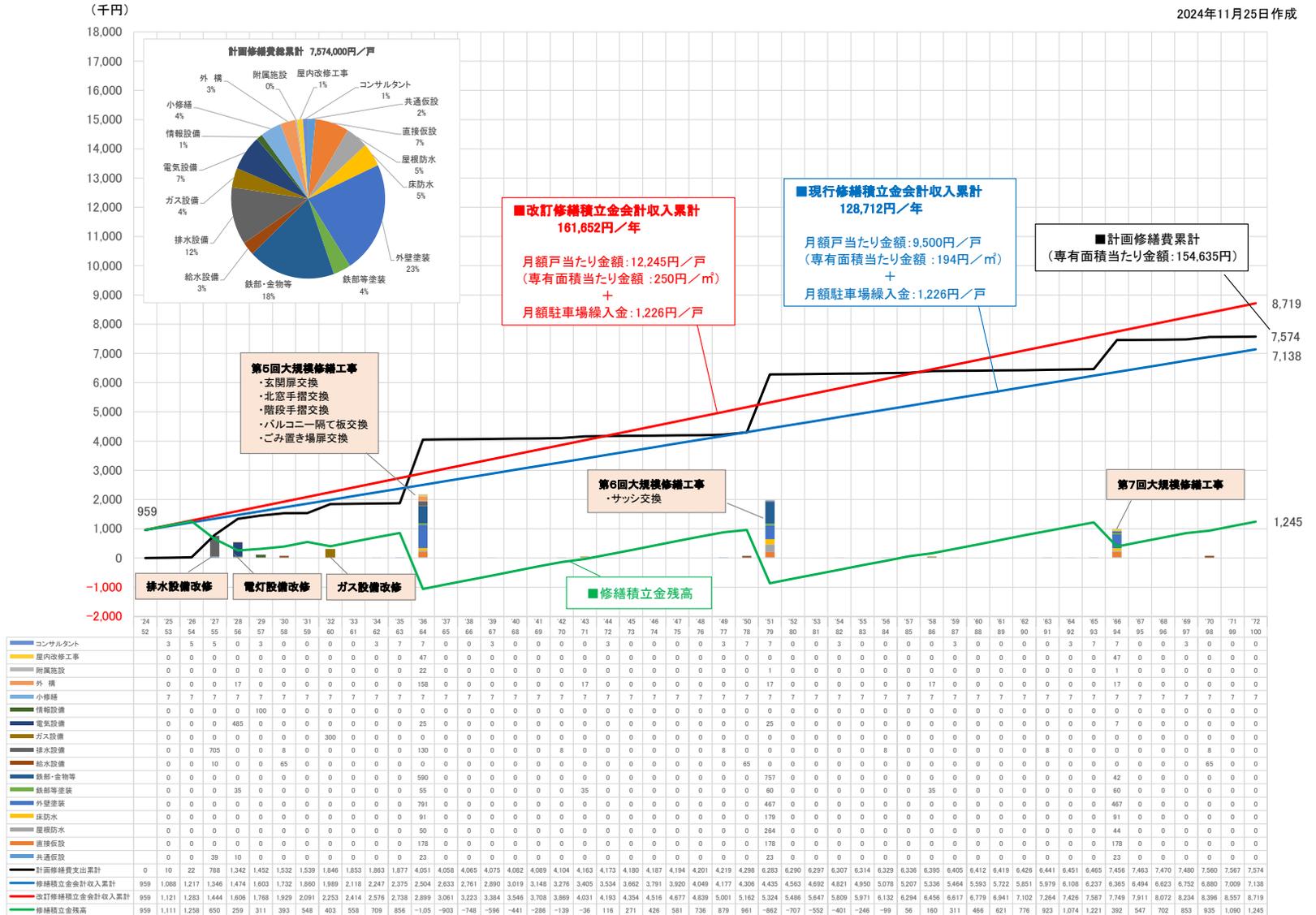
- ・ 2024年以降の築46年～築100年までの計画修繕費支出は、
①戸当たり11,364,000円となる。
- ・ なお、このマンションは2023年（築47年）までに、
②戸当たり4,974,298円支出している。
- ・ つまり、このマンションを100年持たせるためには、
戸当たり16,338,289円（①+②）必要。（215,261円／㎡）

2. マンションの生涯の計画修繕費

(2) マンションの生涯計画修繕費用 - 2

Bマンション 超長期修繕計画 収支シミュレーション(1住戸あたり)

2024年11月25日作成



(2) マンションの生涯計画修繕費用－2

同様のシミュレーションを、首都圏に建つ、1972年に建設された約600戸5階建ての公団分譲団地型Bマンションで行った。

- ・ 2024年以降の築53年～築100年までの計画修繕費支出は
①戸当たり7,574,000円となる。
- ・ なお、このマンションは2023年（築52年）までに、
②戸当たり4,136,392円支出している。
- ・ つまり、このマンションを100年持たせるためには、
戸当たり11,710,392円（①+②）必要。（239,085円/㎡）
- ・ なお、Bマンションの場合は、
戸当たり706,176円の駐車場収入があるため、実質負担額は
戸当たり11,004,216円（224,668円/㎡）となる

(3) マンションの生涯計画修繕費用－3

■ 2 物件の比較

- ・当初、公団分譲団地型 B マンションの方が、生涯の計画修繕費は低額におさえられるものと推測していたが、そうではなかった。
- ・戸当たり金額は B マンションの方が少ないが、専有面積が以下となっており、専有面積あたりの計画修繕費は B マンションの方が高額になる。

Aマンション：16,338,289円／戸

Bマンション：11,710,392円／戸



Aマンション：平均75.90㎡ → 215,261円／㎡

Bマンション：平均48.98㎡ → 239,085円／㎡

3. まとめ

1. マンションにおける長期修繕計画
2. マンションの生涯計画修繕費
3. まとめ

(1) マンション購入の選定要素

■マンション購入の選定要素

- ・一般的には、築年数、立地、価格、管理状況（管理費等の額）などから中古マンションを選定する。
- ・一方で、今回の検証では、マンションを100年維持するためには、**戸当たり1000万円以上の高額な金額が必要になる可能性**が指摘できる。
- ・マンション購入者は、**自分のライフプランにあわせてマンションを購入することが想定される**。その際、
 - ・ **いつ、どのくらいの計画修繕費がかかるのか？**
 - ・ **修繕積立金を生涯でどのくらい支払わなければならないか？**を把握する必要があるのではないかと考える。
- ・購入者がこれらの情報をきちんと把握していれば、**修繕積立金の滞納問題**も抑制できると考える。

(2) 戸建住宅購入の選定要素

■中古戸建て住宅の場合

- ・戸建て住宅では、「いえかるて」などの仕組みがあるが、**これからかかる修繕費の「みえる化」ができているか？**
- ・特に、木造住宅の場合、1981年以降の新耐震建物であっても、2000年の建築基準法改訂前の建物であれば、是正が必要な場合が多い。

【基礎形状】 【柱頭、柱脚、筋かいの接合方法】 【耐力壁のバランス】

- ・これらの是正にはどの程度の費用がかかるのか？
屋根改修はいつ頃必要なのか？
給排水設備はどのような材質の材料が使われていて、いつ修繕が必要か？
- ・これらを明らかにすることによって、中古流通の促進だけでなく、**適切な維持管理を促す**ことができるのではないか。

以上