

## 9 管理費・修繕積立金の状況

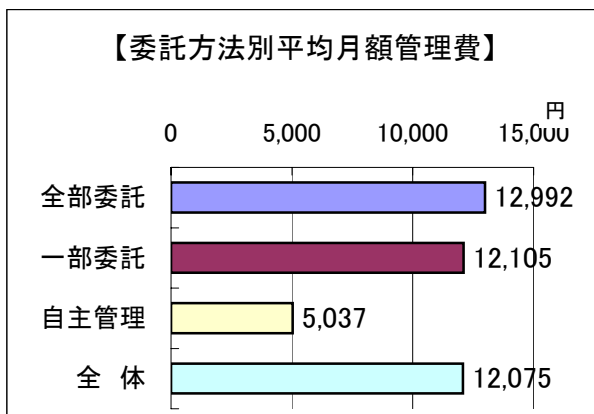
### (1) 管理費の状況

～1戸当たりの平均月額管理費は  
約12,000円～

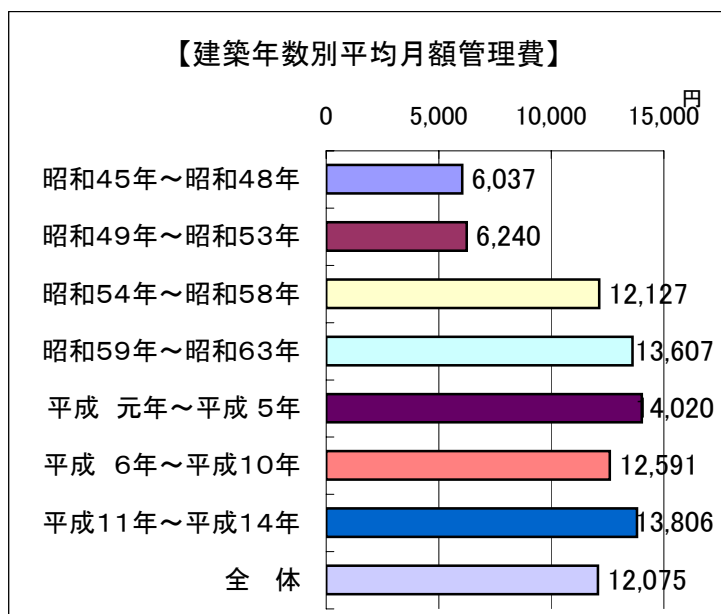
多くのマンションが管理業務を管理会社に委託していますが、管理費は全体で4,200円～22,800円と幅があり1ヶ月の平均管理費は約12,000円となっています。

委託方法別に平均月額管理費を見てみると「全部委託」では約13,000円、「一部委託」では約12,100円となっています。一方、「自主管理」をしているマンションは約5,000円と委託をしているマンションの半額以下となっています。また住宅規模別の管理費では、規模による差異は見られないものの、建築年別では、昭和53年以前(建築後25年経過)建築のマンションで自主管理している割合が多く平均月額管理費は約6,000円となっています。

委託方法	有効回答 (件)	平均管理費 (円)
全部委託	33	12,992
一部委託	8	12,105
自主管理	4	5,037
無回答	2	10,900
全体	47	12,075



建築年	有効回答 (件)	平均管理費 (円)
昭和45年～昭和48年	4	6,037
昭和49年～昭和53年	3	6,240
昭和54年～昭和58年	6	12,127
昭和59年～昭和63年	6	13,607
平成元年～平成5年	9	14,020
平成6年～平成10年	15	12,591
平成11年～平成14年	4	13,806
全体	47	12,075



(2) 修繕積立金の状況

～1戸当たりの平均月額修繕積立金は9,575円～

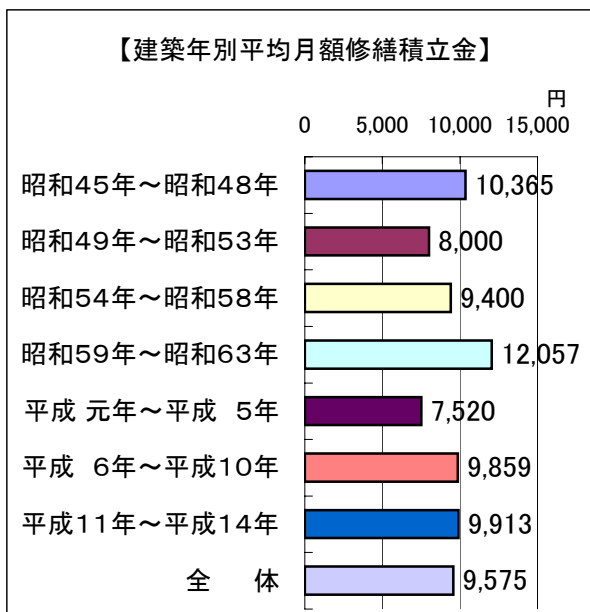
鉄部の塗装、外壁の修繕、屋上の防水、給排水管の修繕など、マンションの共用部分の修繕工事を計画的に実施するためには、あらかじめ長期修繕計画を作成し、その計画に基づき資金計画を適正に定め、必要な修繕費を積立てることが重要です。

修繕積立金の回答があった46件の1戸当たり平均月額修繕積立金は9,575円となっています。

そのうち、修繕積立金の額の決定方法別では「長期修繕計画に基づいて決定したもの」は平均11,620円、「管理費の一定割合に基づいて決定したもの」は平均9,266円となっています。なお、「分譲会社が提示したもの」を修繕積立金としているマンションは平均7,833円となっており全体平均よりも低い傾向にあります。

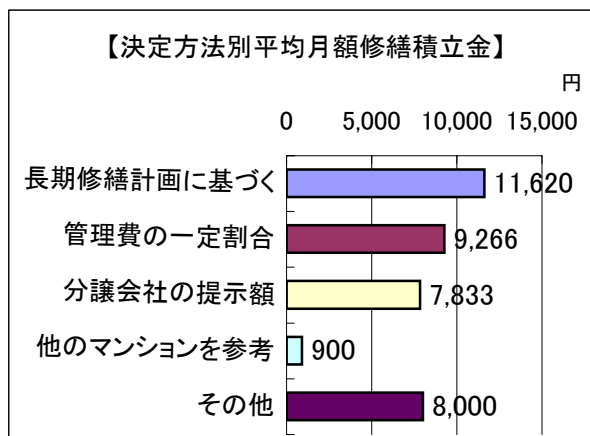
また、「他のマンションを参考」、「その他」については、有効回答が1件のため傾向を見ることはできませんでした。

建築年	有効回答(件)	平均修繕積立金(円)
昭和45年～昭和48年	4	10,365
昭和49年～昭和53年	3	8,000
昭和54年～昭和58年	4	9,400
昭和59年～昭和63年	6	12,057
平成元年～平成5年	9	7,520
平成6年～平成10年	16	9,859
平成11年～平成14年	4	9,913
全体	46	9,575



修繕積立金の決定方法	有効回答(件)	平均修繕積立金(円)
長期修繕計画に基づく	25	11,620
管理費の一定割合	3	9,266
分譲会社の提示額	10	7,833
他のマンションを参考	1	900
その他	1	8,000
合計	40	

※わからないが4件、無回答が2件ありました。



### (3) 管理費、修繕積立金の経理上の区分状況

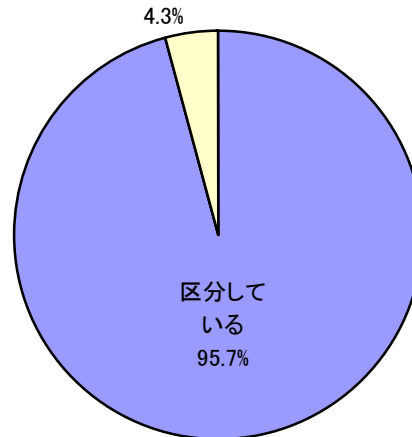
#### ～修繕積立をしているすべてのマンションが経理上明確に区分している～

マンション標準管理規約では、修繕積立金は、多額の工事資金を要する計画修繕工事の実施に支障をきたすことのないように管理費とは区分して経理処理しなければならないこととなっています。したがって、管理費が不足したような場合でも、その穴埋めに使うことはできないように定めています。

修繕積立を行っている有効回答45件すべてのマンションが管理費と修繕積立金を経理上明確に区分していると回答しています。

経理上区分状況	回答 (件)	構成比 (%)
区分している	45	95.7
区分していない	0	0.0
無回答	2	4.3
合計	47	100.0

【経理上区分状況割合】



### (4) 管理費、修繕積立金の滞納状況

#### ～4割のマンションで滞納者がいる～

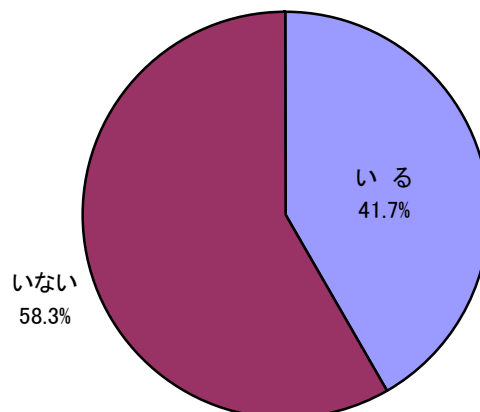
有効回答48件のうち、3ヶ月以上滞納している方がいるマンションは41.7% (20件)、「いない」は58.3% (28件) となっており、全体の滞納率は1.4%となっています。

建築後年数別滞納率では、バブル後期の平成元年～平成5年に建築された「10年～14年」が2.6%と最も高くなっているものの、「30年～34年」が2.3%、「25年～29年」が2.0%となっており、全体として見ると、建築後年数が経つにつれ滞納率が高くなる傾向にあります。

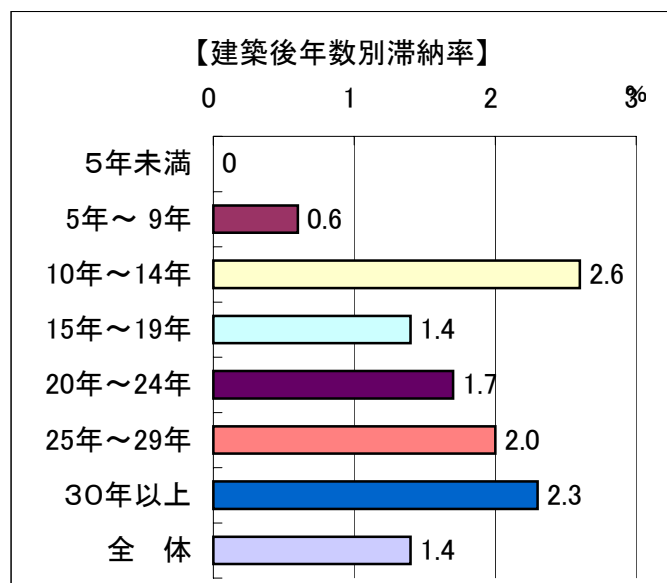
住宅規模別滞納率では「20戸未満」が20%と最も高くなっています。

滞納者の有無	有効回答 (件)	構成比 (%)
いる	20	41.7
いない	28	58.3
合計	48	100.0

【滞納者の有無状況割合】



建築後年数	有効回答 (件)	住宅戸数	滞納戸数	滞納率 (%)
5年未満	4	663	0	0
5年～9年	15	1,082	6	0.6
10年～14年	10	535	14	2.6
15年～19年	6	287	4	1.4
20年～24年	6	825	14	1.7
25年～29年	3	1,173	24	2.0
30年以上	4	256	6	2.3
全 体	48	4,821	68	1.4



住宅戸数区分	有効回答 (件)	住宅戸数	滞納戸数	滞納率 (%)
20戸未満	6	85	17	20.0
20戸～49戸	17	595	6	1.0
50戸～99戸	16	1,121	20	1.8
100戸～299戸	6	1,094	13	1.2
300戸以上	3	1,926	12	0.6
全 体	48	4,821	68	1.4

