

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

連続座談会ニュース 第 68 回

板橋マンション管理組合ネットワーク

積立金は必ず足りなくなる その理由（わけ）は？



★マンション分譲時の管理費・修繕積立金の初期設定価格は全く適正な価格に設定されていません。

例えば、70 m^2 の住戸を購入した場合、マンション分譲時の管理費・修繕積立金の平均価格は

平均管理費：11,550 円/月
平均修繕積立金：5,880 円/月 だそうです。

「平均価格の管理費は高く、修繕積立金は大幅に不足している！」

★「マンション修繕積立金に関するガイドライン」に記載されている適正額の計算方法によれば、修繕積立金の適正額はざっくり見積もって『200 円/ m^2 』となります。 70 m^2 の住戸であれば、

70 m^2 × 200 円 = 14,000 円が月額修繕積立金の適正額となります。

分譲時に修繕積立基金を集めているとはいえ、適正額に対して、修繕積立金の平均価格は月当たり約 8,000 円不足していることになります。

★一方、管理費については国交省の調査に従えば、全国平均の相場は『145 円/ m^2 』です。（管理費については次月に取り上げます）

70 m^2 × 145 円 = 10,150 円が

管理費の相場となるため、平均価格の管理費は相場価格の管理費を若干上回っている状況です。

