

CITY OF YOKOHAMA

第1部 マンションの将来を考えましょう

建築局住宅再生課



明日をひらく都市
OPEN × PIONEER

1. なぜ将来を考えるのか

マンションの老朽化って？

建物：（鉄筋コンクリートの場合）

…法令上の耐用年数※は47年。しかし実際はもっと長い

コンクリートの中にある鉄筋が錆びないように、コンクリートのひび割れや塗装など

をしっかりと補修して長持ちさせることができる

※：減価償却資産の耐用年数等に関する省令

設備：10年や20年で不具合が出てくるものもある

…「大規模修繕工事」などで修理、交換しなければならない。

時代の変化でもっと便利、良い効果の新しい設備が出てくる

…新しいものを導入（改修）しないと不便に感じてくる



修繕・改修がしっかりできていないと老朽化が早く進む

Q. しっかり修繕をしていくつもりでも、いずれは古くなってしまふ。

みなさんは自分のマンションの将来（修繕のその先）を考えたことはありますか？

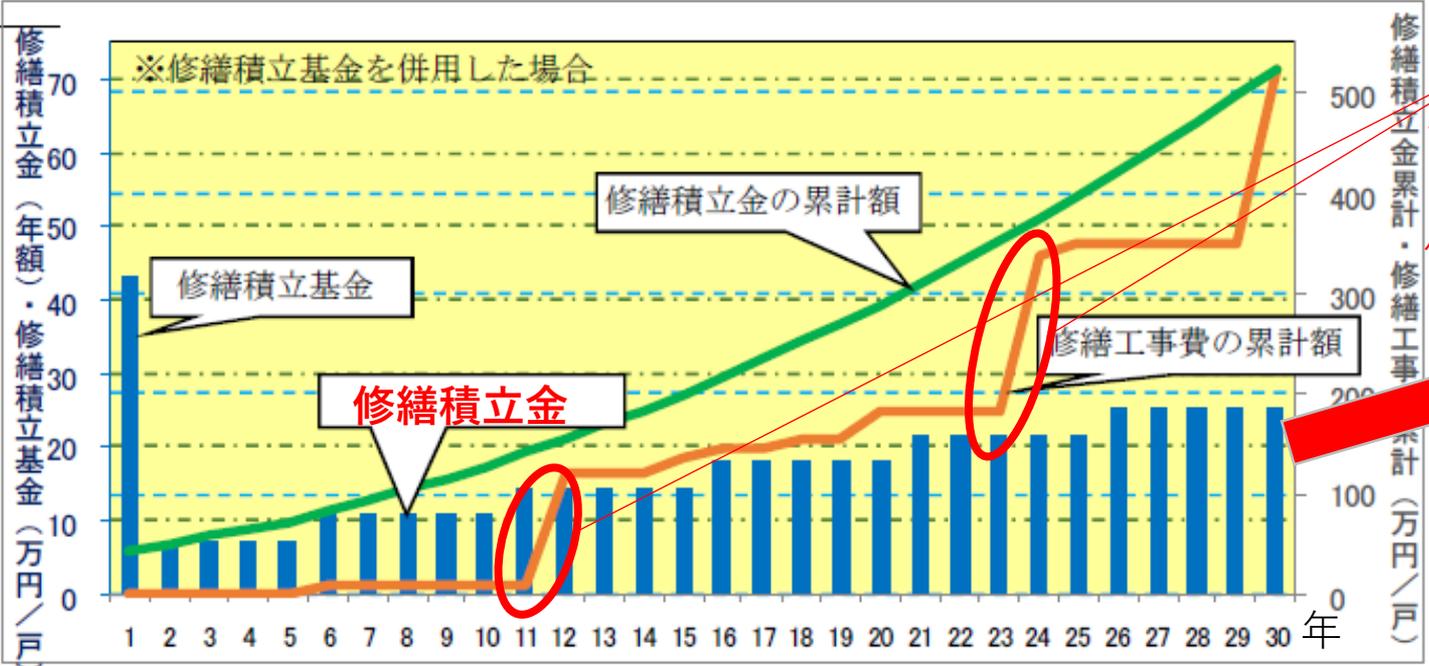
- 部屋を売ってどこかに引っ越す？ ⇒引っ越す先はまたマンション？
- ずっと住み続ける？ ⇒建物が古くなってしまったら？
- 建替える？ ⇒お金はどうする？

分譲マンションは、区分所有者の合意で意思決定を行う

横浜市内で建替えが実現したマンションの、検討開始から建替えの開始まで平均11.5年。様々な状況の方がいる中での合意形成はとても大変

⇒早いうちから所有者みんなで将来のことも考えておく必要がある

古くなると直す箇所、内容も増え、修繕費はだんだん上がっていく



大規模修繕工事費用

修繕積立金はさらに上がっていく

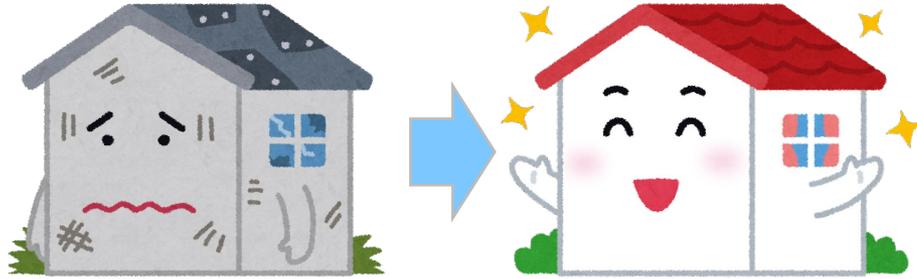
修繕が不十分だとどんどん老朽化は進行

国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より、段階増額積立方式での修繕積立金等の変化グラフ抜粋

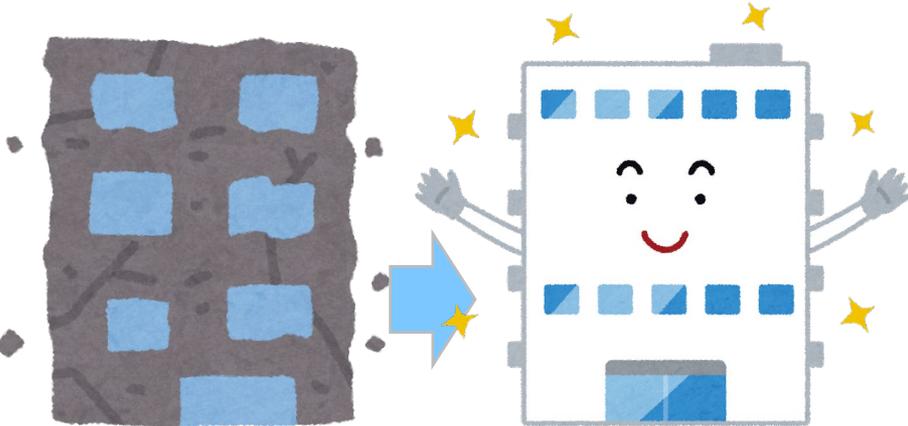
では、建替えは？

⇒建替えはとてもお金がかかる

一戸建てを建て替える場合は
家主が費用を全額負担



一戸建てと同様に
マンションを建替える場合は
区分所有者全員で費用を全額負担が基本



1所有者あたり数千万円の解体・建設費
用がかかる

今後の維持費や建替え費がどれくらいかかるかは、専門家に依頼して計算して
もらう必要がある = **将来を考えるのにもお金は必要**

老朽化が進むと
いずれは限界を迎える日が来る

その時、マンションの解体工事は
区分所有者全員の責任で行わなければならない



老朽化を実感してきたら…

- 今後、何にどれくらいお金がかかるかをしっかり把握し、このまま住み続けるか、建替えを目指すのかなどを話し合う
- 建替えしないとなった場合は、できる限り長く使っていくために今後どのように維持管理していくかを話し合う

将来について所有者みんなで意見をまとめることが大事

2. 私のマンションはどんなの？

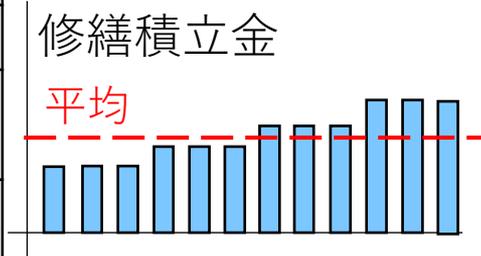
自分のマンションの修繕積立金は適切？

修繕積立金の額の目安

● 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階数 /建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階建未満】	5,000 m ² 未満	235 円～430 円/m ² ・月	335 円/m ² ・月
	5,000 m ² 以上～ 10,000 m ² 未満	170 円～320 円/m ² ・月	252 円/m ² ・月
	10,000 m ² 以上～ 20,000 m ² 未満	200 円～330 円/m ² ・月	271 円/m ² ・月
	20,000 m ² 以上	190 円～325 円/m ² ・月	255 円/m ² ・月
【20階建以上】		240 円～410 円/m ² ・月	338 円/m ² ・月

各マンションで作成している「長期修繕計画」の想定期間（30年以上）中の修繕積立金を平均した数値



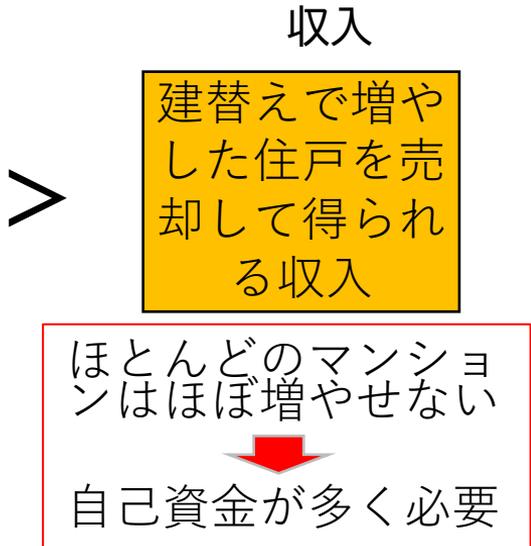
3分の2のマンションがこの範囲に収まっている

支出なしで建替えできる方法はないの？

⇒これからの時代、支出は必要になると考えてください

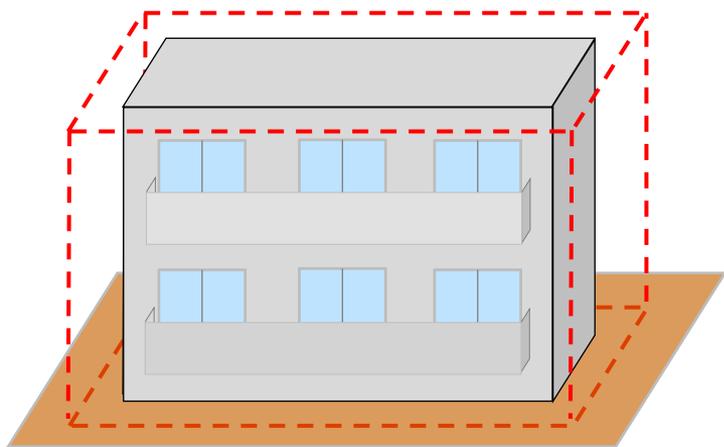
建替えの支出イメージ

土地を持っている場合は、土地の費用は掛からないが、それ以外の費用は必ず掛かる
また、購入時と異なり、解体費が必要になる



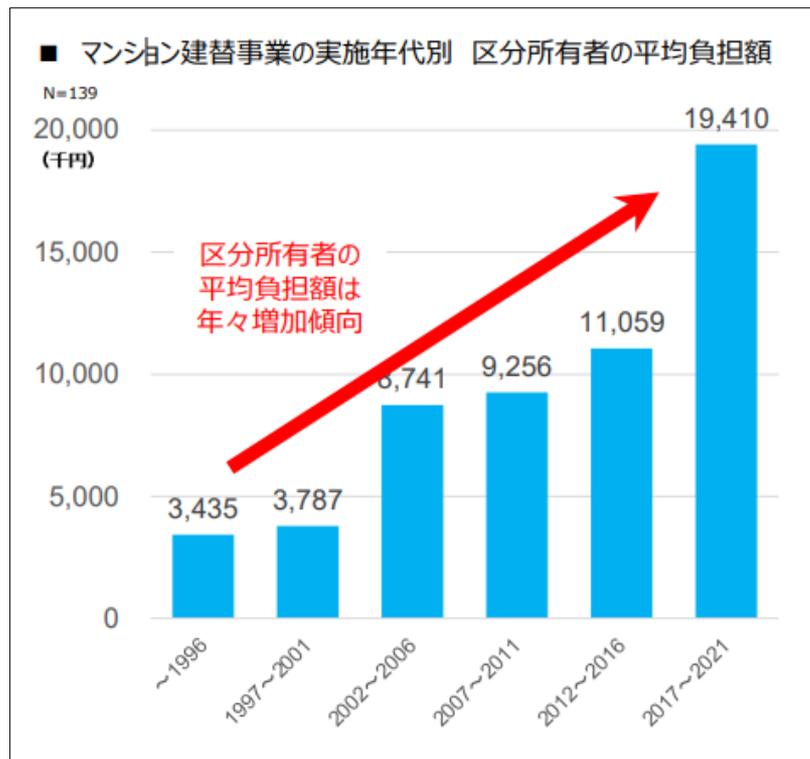
大きく建てられる場合は？

- 地域によって建てられる大きさが決まっている
- 現在の建物が決まりよりもかなり小さく建てている場合は大きく建て替えることができる



➡ そのようなマンションは
ほとんどない

建替えの負担額は増加傾向



国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会
とりまとめ 令和5年8月」参考資料集より抜粋

3. まとめ

マンションはみなさんの大切な財産なので…

- 日常の維持管理をしっかり適切に行う。
- 建替えには多くの自己資金が必要になる場合がほとんど。
 - ただし、しっかり検討しないと、いくらぐらいかかるかはわからない。
⇒ 専門家に依頼して検討をサポートしてもらう必要がある。
 - 自己資金の負担の感じ方も人それぞれ。
⇒ 所有者全体で話し合う必要がある。
- 建替えしない場合は、できる限り長く使っていくために何をすべきか、どう維持していくかを話しあう必要がある。