



CREI Working Paper

No. 23

June.2024

区分所有マンションにおける修繕積立金と経年減価の関係

(Relationship between reserve for repairs and depreciation over time in condominiums
under sectional ownership)



CREI Working Paper No.23

June 2024

区分所有マンションにおける修繕積立金と経年減価の関係
(Relationship between reserve for repairs and depreciation over time in condominiums
under sectional ownership)**Masatomo Suzuki,**

Associate Professor, School of Data Science, Yokohama City University.

Visiting Researcher, Center for Spatial Information Science, The University of Tokyo.

Yasushi Asami,

Professor, Department of Urban Engineering, Graduate School of Engineering, The University of Tokyo.

鈴木 雅智

横浜市立大学データサイエンス学部 准教授

東京大学空間情報科学研究センター 客員研究員

浅見 泰司

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授

■ Abstract

This paper investigates the relationship between reserve for repairs and depreciation over time in condominiums under sectional ownership, employing transaction records in Tokyo. The monthly amount of reserve for repairs is kept at a low level until the property is around 10 years old, after which it is divided into two types of properties: those that are raised to an appropriate level and those that are not. The shortage of reserve for repairs leads to rapid depreciation after 25 years have passed since construction, around which major repair should have taken place. Because the reserve intensity is not reflected in property value until this timing, benefits (i.e., preserved property value) tend to be less than the required costs. The results imply a need for a scheme that makes visible to potential buyers the amount of collected reserve for repairs, as well as repair records.

■ 概要

本稿では、中古マンション売買データにおける修繕積立金額の情報を用いて、修繕積立金の水準と経年減価との関係を分析し、次の傾向が明らかとなった。①修繕積立金は築10年前後までは低い水準に抑えられており、その後、適切な水準に引き上げられる物件とそうでない物件に分かれる。②積立強度の低いマンションは、築浅時点では価格の下落はみられないものの、大規模修繕が適切に実施できないことが露見する築25-34年にかけて大きく価格が下落する。③積立強度を高めたマンションの資産価値は市場で十分に評価されているとはいえ、積立強度を高める便益は費用を下回るため、積立強度を高めるインセンティブは限定的である。居住・売却意向の異なる区分所有者が適切な修繕積立を行うインセンティブを有するためには、積立強度が高い・低いマンション間で築浅時点から継続して価格差が生じることが望ましい。このためには、適切な積立ができていないマンションでは、将来的に大規模修繕が実施できず資産価値が下落するという弊害が社会に認知されるとともに、修繕積立金額を含めた管理水準の情報が購入検討者に伝わる必要があることが示唆された。