令和5年度
マンション管理適正化・再生推進事業
（課題の解決に向けた事例の収集・分析等を行う事業）

既存マンションにおける修繕積立金の増額に係る合意形成プロセスの実態 及び段階増額積立方式を採用した長期修繕計画上の資金計画の設定状況に関する分析

2025年3月
三菱UFJリサーチ＆コンサルティング
マンションみらい価値研究所

目 次

第１部 既存マンションにおける修繕積立金の増額に係る合意形成プロセスの実態分析

１． 収集した事例及び分析に用いたデータについて... 4
２． 直近・５年前の修繕積立金徴収額に関するデータ分析... 6
３． 総会決議における修繕積立金の成否と増額の倍率の因果関係の分析... 16
４． 考察... 29

第２部 段階増額積立方式を採用した長期修繕計画上の資金計画の設定状況に関する分析

１． 分析対象について... 31
２． 実態把握のための分析方法... 34
３． 分析結果... 35
４． 段階増額積立方式における積立金の増額幅の基準を検討する際の論点... 46
５． 長期修繕計画における計画期間中の積立金の充足・過不足の状況... 46
６． 段階増額積立方式から均等積立方式へ移行した事例... 49

2025年3月
三菱UFJリサーチ＆コンサルティング
マンションみらい価値研究所

第１部

既存マンションにおける修繕積立金の増額に係る合意形成プロセスの実態分析

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

1. 収集した事例及び分析に用いたデータについて

- 大和ライフネクスト（株）が管理を受託する全管理組合の2023年４月時点と2018年４月時点（５年前）の修繕積立金請求額に関するデータを用い、管理組合単位に名寄せを行った3,629件を分析対象とした。
- 修繕積立金請求額の分析に際して、請求額の状況に影響を及ぼし得ると考えられる対象マンションの概要（築年数、賃貸比率、総占有面積・階数、戸当たり専有面積、未収金の状況）、修繕積立金の改定を議案とした総会決議の状況、修繕積立金の改定に関する管理組合内での合意形成を目的としたアンケートや説明会の実施状況などに関する情報を収集した。

図表１　修繕積立金の請求額の状況に関する分析のために収集したデータ項目

データ項目	概要及び分析の際に確認すべき点
修繕積立金請求額	2023年4月時点及び2018年4月時点（5年前）の2時点における ①戸当たり・専有面積当たりの請求額 ②戸当たり・専有面積当たりの請求額の差額 ③2018年を基準とした変動率
マンションの築年数	高経年ほど必要となる修繕費用が高額となり、増額幅が大きくなる（特に、おおむね築30年以上の場合、多額の費用を要する修繕が必要となりやすい）一方、増額が可決されにくい傾向があるのか。
マンションの賃貸比率	賃貸比率が高く、在外区分所有者が多いほど、投資効率を重視して修繕費用の確保に消極的となり、増額が可決されにくい傾向があるか。
マンションの規模	総専有面積・階数 規模が大きく、戸数が多いマンションでは、合意形成が困難となりやすいか。
未収の状況	管理組合別の未収の有無・未納率・未収1件当たりの未収金額 未収のある管理組合では、修繕積立金の増額が行われにくい傾向があるか。

（１）修繕積立金の徴収額と総会での決議状況のサンプル（増額が可決された事例）

- 直近５年間（2018年－2023年）における管理組合単位の増額・改定率上位の事例で、総会議案書資料等より修繕積立金改訂の経緯を把握できた439件を分析対象とした。
- 増額幅・増額後における徴収額の水準等との関係を把握するため、総会議案書資料等より以下の情報を収集した。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 2　修繕積立金の増額と総会決議の状況との関係に関する分析のために収集したデータ項目

データ項目	概要及び分析の際に確認すべき点
年	当該の総会決議が行われた時期
期	増額の決議は、築年数の経過と関係があるか？
決議種別	普通/特別/不明：特別決議で積立金の改定を行っているマンションはどの程度存在するか
主な値上げの理由	総会議案書における主な値上げ理由 • 長期修繕計画に対して不足：長期修繕計画の見直しなどを同時に行い、長期的視野で値上げを決議 • 次回大規模修繕工事費用が不足：次の修繕工事を目指した決議。長期的視野には立っていない。 • 段階増額の時期である：比較的築年数の浅いマンションに多いと思われる。販売時に説明されたとおり、５年ごとの長期修繕計画の見直しの継続して実施している。 • 国交省ガイドラインより低い：積立金が不足しているというより、世の中の標準に比して低い水準であることに注目した決議（ガイドラインより低い建物は、管理会社が注力して値上げ提案をしているため、他の管理会社より多い可能性あり） • 過去〇年間値上げしていない：竣工から一度も値上げしていないことを理由に増額。これまでに何もしていないため、反対者はほとんどいないと思われる。
反対数	可決されていても、反対者はどの程度存在するのか
棄権	可決されていても、棄権者はどの程度存在するのか
総会での質疑応答有無	決議のしやすさを確認
説明会・アンケート等	説明会やアンケート調査など丁寧な合意形成に取り組んだ管理組合と増額幅等の関係を確認
その他特記事項	均等法式に変更しているなど特記すべき事項

（２）修繕積立金の徴収額と総会での決議状況のサンプル（増額が否決された事例）

- 2018～2023年において、修繕積立金の増額が総会で否決された事例で、総会議案書資料等より修繕積立金改訂の経緯を把握できた58件を分析対象とした。
- 増額幅・増額後の徴収額の水準等との関係を把握するため、総会議案書資料等より以下の情報を収集した。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 3　修繕積立金の増額が総会で否決した事例で収集したデータ項目

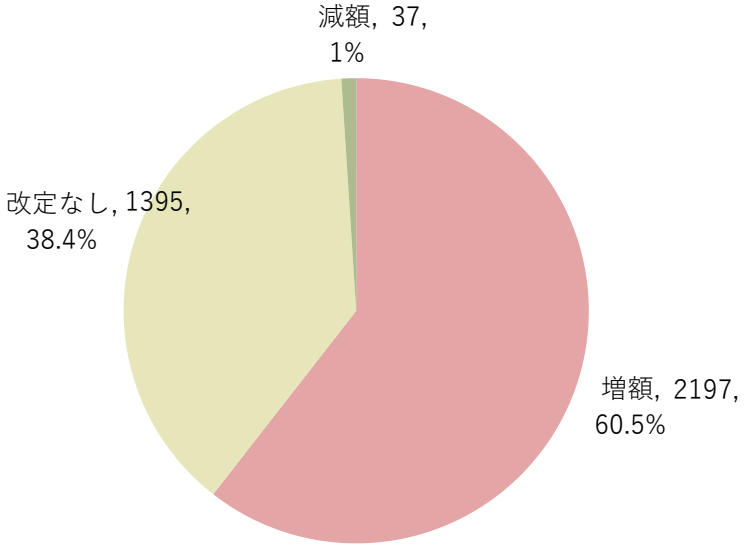
データ項目	概要及び分析の際に確認すべき点
年	当該の総会決議が行われた時期
期	増額に関する決議の実施時期は、築年数の経過と関係があるか
決議種別	普通/特別/不明：特別決議で積立金の改定を行っているマンションはどの程度存在するか
否決後の改定案の見直し・再可決の状況	主に次の４パターンに整理される ・増額否決→増加幅を縮小して再可決 ・増額否決→増加幅を変えず再可決 ・増額否決→増加幅を拡大して再可決 ・増額否決→再可決なし
主な否決の理由や反対意見や質疑	主なものとしては ・工事金額や修繕周期をさらに見直すべき ・管理会社の提案は信用できない ・別のプランも提示してほしい ・積立金等が低額である方が資産価値が高い ・値上の根拠がわからない ・提案に至る理事会の検討経緯が不透明 ・段階的に増額されるとは聞いていない
反対数	可決されていても、反対者はどの程度存在しているのか
棄権	可決されていても、棄権者はどの程度存在しているのか
説明会・アンケート等	説明会やアンケート調査など丁寧な合意形成に取り組んだ管理組合と増額幅等の関係を確認

2. 直近・５年前の修繕積立金徴収額に関するデータ分析

（1）全体的な傾向

- 分析対象とした3,629管理組合のうち、直近５年で増額に至った事例は、2,197件（約６割）であり、改定なしが1,395件（約４割弱）であった。減額となった事例も全体の１％程度存在していた。

図表 4　分析対象の管理組合における修繕積立金の請求額の変動状況（2018年-2023年）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（2）修繕積立金の値上げ及び値下げの状況

- 増額となったケースでは、変動率の平均は2018年水準との比較においてプラス60％程度であり、専有面積当たりの請求額は、平均で79円/㎡増となった。ただし、ばらつきは非常に大きい状況である。減額となったケースでは、変動率の平均でマイナス20％程度であった。

図表 5　増額となったケースにおける請求金額の状況

	請求額合計額の変動率（2018水準）	戸あたりの請求金額（202304）	戸あたりの請求金額（201804）	戸あたりの請求金額の差額	専有面積あたりの請求金額（202304）	専有面積あたりの請求金額（201804）	専有面積あたりの請求金額の差額
最小値	0.24%	1,326	492	16	1	1	1
25％値	29.07%	12,887	8,522	2,957	179	119	40
平均値	59.59%	17,054	11,246	5,808	234	155	79
中央値	44.06%	16,295	10,943	4,617	224	150	64
75％値	70.26%	20,228	13,652	7,570	278	187	103
最大値	854.23%	84,186	41,820	49,885	641	369	442

図表 6　減額となったケースにおける請求金額の状況

	請求額合計額の変動率（2018水準）	戸あたりの請求金額（202304）	戸あたりの請求金額（201804）	戸あたりの請求金額の差額	専有面積あたりの請求金額（202304）	専有面積あたりの請求金額（201804）	専有面積あたりの請求金額の差額
最小値	-51.69%	8,056	8,631	-18,654	105	112	-262
25％値	-27.59%	11,820	14,521	-4,322	163	219	-79
平均値	-19.67%	15,833	20,263	-4,430	226	278	-58
中央値	-18.26%	16,000	19,825	-2,905	214	296	-41
75％値	-9.58%	18,876	23,773	-1,565	292	336	-25
最大値	-0.47%	30,844	37,538	-83	381	524	-1

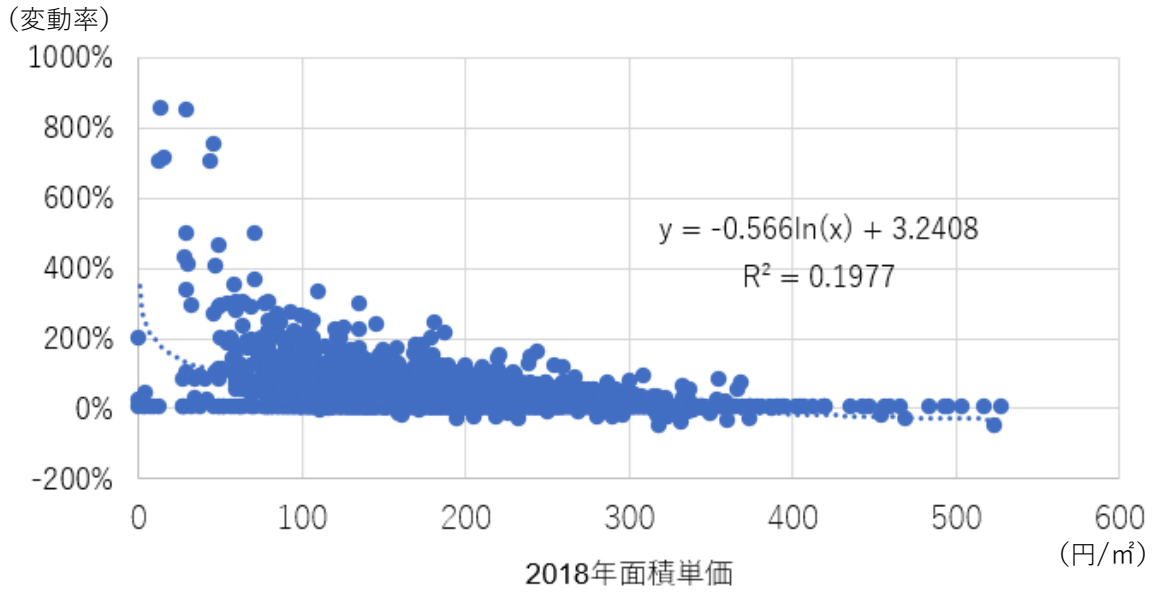
※戸当たり・専有面積当たりは小数点以下を四捨五入。

（3）従前の積立金と増額との関連

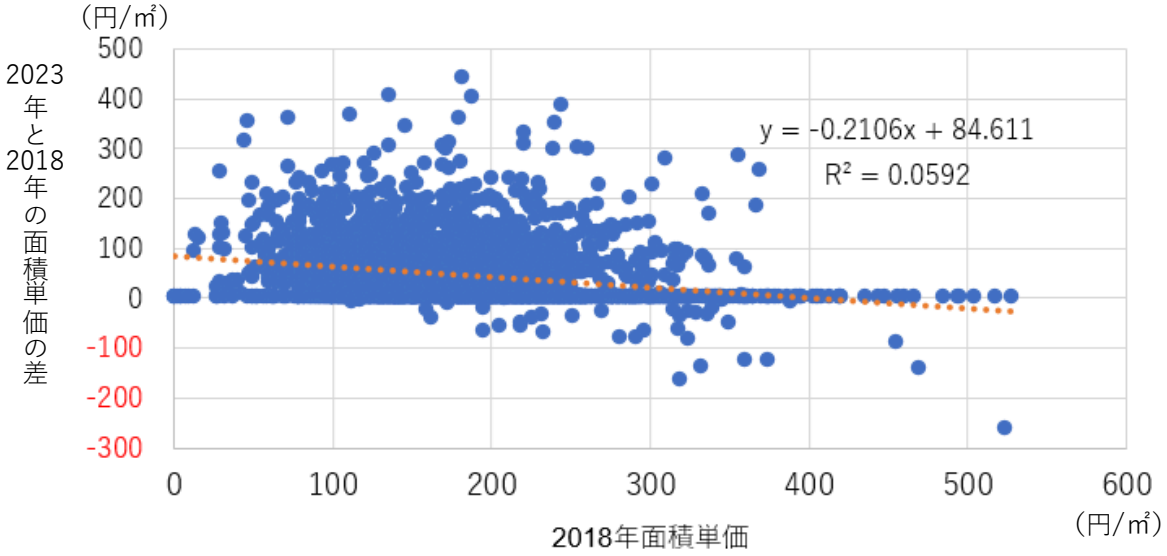
- 従前における修繕積立金の専有面積当たりの単価が低いケースでは、増額の変動幅が大きい傾向がごくわずかにみられる（専有面積当たりの差額でみるとほぼ相関はない状況であった）。
- ここから言えることは、修繕積立金の改定は比率ではなく、改定により引き上げられた差額で捉えることが可能であり、その「差額」は専有面積の大小などの影響を受けていないと推察される。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 7　従前の修繕積立金単価と増額後単価との変動率（2018年時点）



図表 8　従前の修繕積立金単価と増額後単価との差額（2018年－2023年）



（4）築年数との関係

- ごく一般的には、２回目の大規模修繕工事が実施される築25年以降に、給排水管などの設備工事やエレベーターの改修工事が必要となるとされる。また、築年数を経た管理組合では区分所有者の高齢化が進み、修繕積立金等の支払い能力が下がるとも言われる。こうしたことから、築年数と増額幅の間には一定の相関が存在するとの仮説を想定していたが、増額のみのケースでは明確な傾向はみられない。
- なお、「改定なし」「減額」を含めたすべてのケースについてみると、築40年未満までは高経年となるほど変動幅が小さくなる傾向がみられる（築40年以上に限ればやや傾向が異なる）。
- これは、築年数を経過し、長期修繕計画の見直しも複数回行われていることや当該マンションの特徴が明らかになることによって、中長期的に予期しにくい支出が減り、一定割合の改定で対応が可能となっていくことが想定される。ただし、築40年以降に異なる傾向がみられることは、高経年マンションにおける長期修繕計画の精度がさほど高くなく、予期せぬ改修などが生じている懸念がある。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

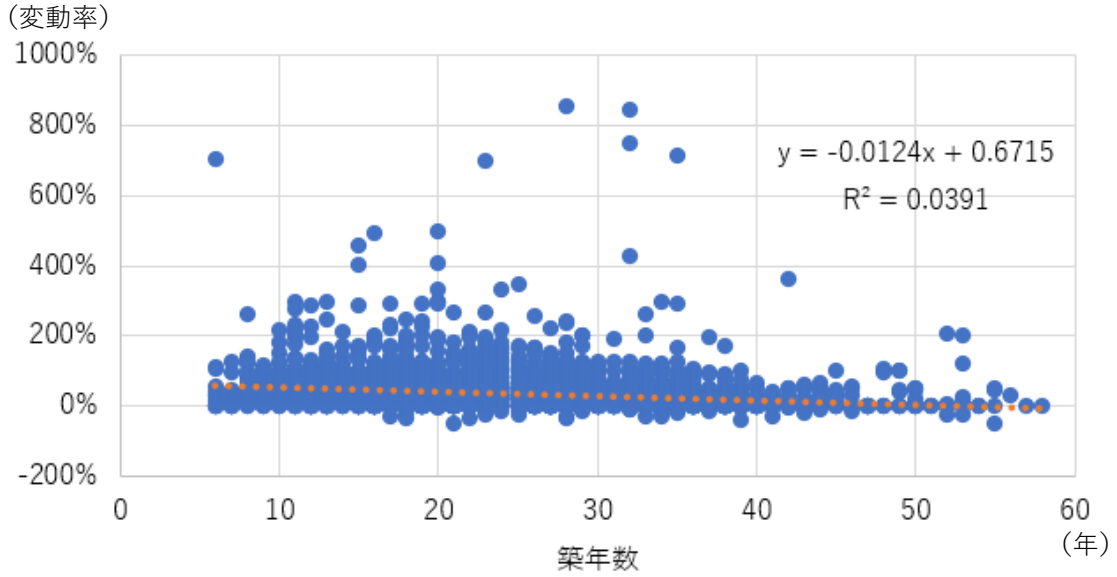
図表 9　築年数でみた直近 5 年間における請求額の変動率（2018年水準）

	築年数	5年～10年未満	10年～15年未満	15年～20年未満	20年～25年未満	25年～30年未満	30年～35年未満	35年～40年未満	40年以上
増額のみ	データ個数	123	249	432	551	437	198	148	57
	平均値	50.57%	66.00%	64.88%	59.52%	56.66%	61.39%	48.51%	56.76%
	中央値	30.37%	49.47%	49.41%	43.35%	41.78%	43.70%	30.03%	44.06%
減額のみ	データ個数	0	0	3	6	7	7	5	9
	平均値	-	-	-29.12%	-22.54%	-18.52%	-16.95%	-16.53%	-19.36%
	中央値	-	-	-29.98%	-18.57%	-14.86%	-15.08%	-12.24%	-16.67%
すべてのケース	データ個数	132	294	577	824	776	392	415	212
	平均値	47.12%	55.90%	48.43%	39.64%	31.74%	30.71%	17.10%	14.44%
	中央値	30.19%	39.03%	30.91%	26.51%	19.67%	3.65%	0.00%	24.62%

注釈）戸当たり・専有面積当たりは小数点以下を四捨五入。

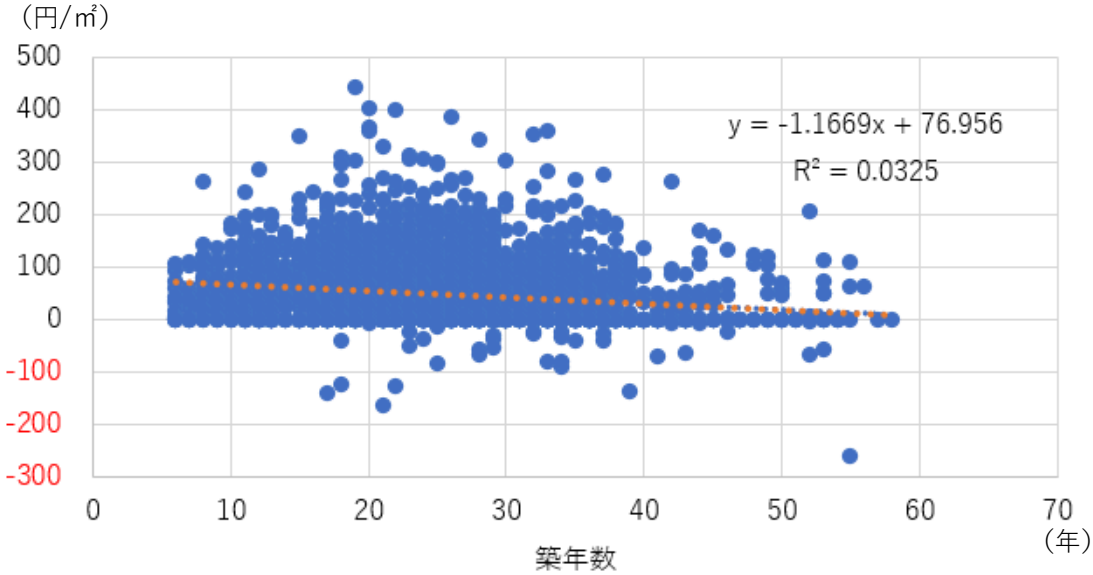
- 管理組合全体の請求額合計額の変動率や差額は、築年数との明確な相関関係があるとは言いがたいが、経年化に従って小さくなる傾向がわずかにみられる。
- 専有面積当たりの請求額は、経年化に従って増加する傾向がみられるが、2018・2023年の 2 時点で相関関係の強弱がみられ、2018年時点の方がその傾向がやや強い。

図表 10　築年数との関係でみた請求額合計額の変動率の分布（2018年水準）

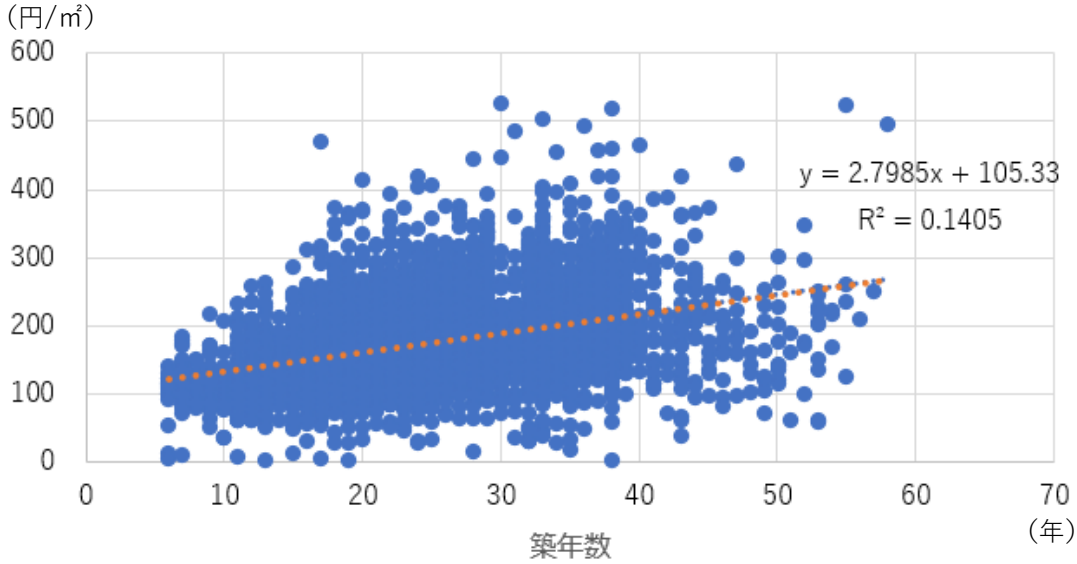


© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

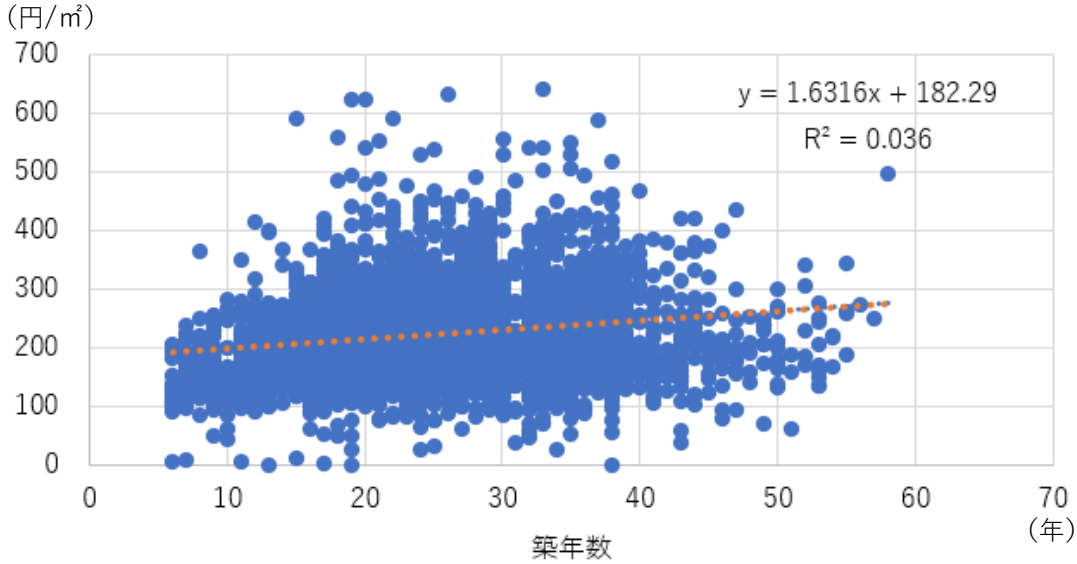
図表 11　築年数との関係でみた専有面積当たりの請求金額の差額の分布（2018年－2023年）



図表 12　築年数との関係でみた専有面積当たりの請求金額の分布（2018年時点）



図表 13　築年数との関係でみた専有面積当たりの請求金額の分布（2023年時点）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（5）賃貸比率との関係

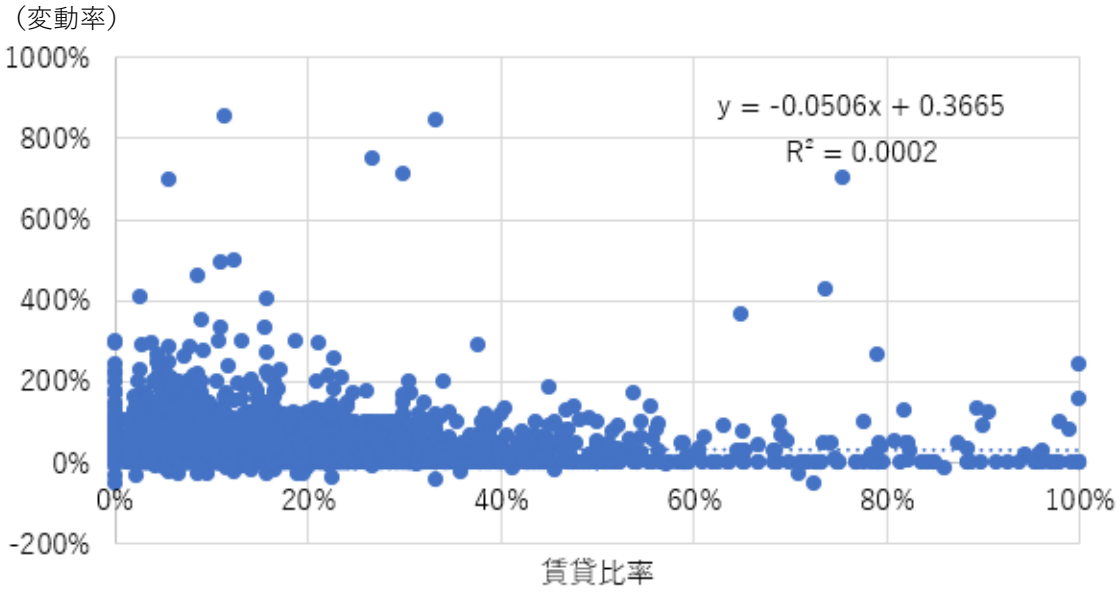
- 賃貸比率が高い（在外区分所有者が多い）ほど、増額が困難との仮説も想定されたが、明確な傾向は出ていない。これは、在外区分所有者の特性として、「①総会への出席率が低く、反対を表明することが少ない」ことや「②賃貸に出して収益を第一に考えているので、管理状況が悪くなり、賃料が下がるよりも、積立金が適正な水準にあって賃料が維持されることを望む傾向」が考えられ、プラスにもマイナスにも働かなかったことが想定されるが、今後の研究課題とも言える。

図表 14　賃貸比率との関係でみた直近 5 年間の請求額の変動率（2018年水準）

	賃貸比率	5%未満	5%～10%未満	10%～20%未満	20～40%未満	40～60%未満	60～80%未満	80%以上
増額のみ	データ個数	470	551	647	401	82	26	18
	平均値	57.65%	60.39%	57.53%	60.97%	55.98%	106.79%	77.74%
	中央値	41.76%	44.45%	40.24%	47.49%	49.96%	48.71%	51.16%
減額のみ	データ個数	5	8	10	7	4	2	1
	平均値	-27.37%	-17.69%	-18.70%	-18.79%	-10.67%	-37.95%	-12.24%
	中央値	-33.17%	-19.16%	-19.16%	-15.08%	-10.70%	-37.95%	-12.24%
すべてのケース	データ個数	683	942	1068	669	164	60	43
	平均値	39.47%	35.18%	34.68%	36.35%	27.73%	45.01%	32.26%
	中央値	29.44%	20.11%	20.11%	21.40%	0.85%	0.00%	0.00%

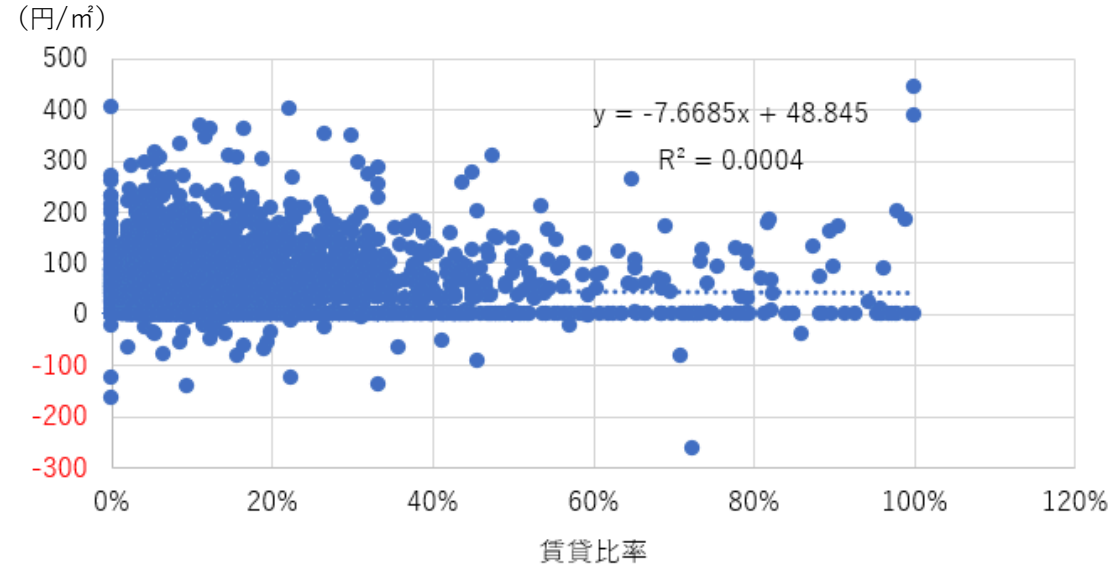
注釈）戸当たり・専有面積当たりは小数点以下を四捨五入。

図表 15　賃貸比率との関係でみた請求額合計額の変動率の分布（2018年水準）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 16　賃貸比率との関係でみた専有面積当たりの請求金額の差額の分布（2018年－2023年）



（6）マンション規模との関係

- 一般に、マンションの規模が大きいほど、区分所有者が多数かつその価値観も多様であり、管理組合としての合意形成が困難であると言われ、増額幅の間に相関があるとの仮説も想定していたが、明確な傾向は出ていない。

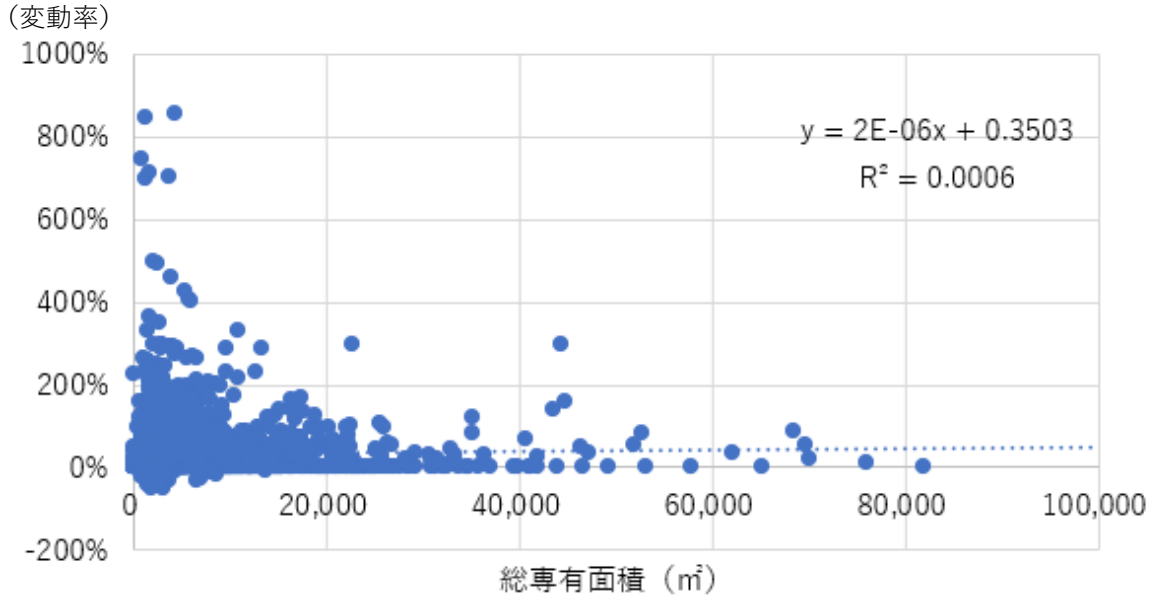
図表 17　総専有面積・階数の規模別にみた直近 5 年間の請求額の変動率（2018年水準）

	総専有面積の規模	20階未満				20階未満	20階以上
		5,000㎡未満	5,000㎡以上～10,000㎡未満	10,000㎡以上～20,000㎡未満	20,000㎡以上		
増額のみ	データ個数	1567	432	115	40	2154	0
	平均値	60.09%	58.50%	52.84%	62.46%	59.43%	68.29%
	中央値	44.23%	40.00%	40.29%	43.94%	43.94%	53.84%
減額のみ	データ個数	31	5	1	0	37	0
	平均値	-20.17%	-19.19%	-6.66%	-	-19.67%	-
	中央値	-20.00%	-6.66%	-6.66%	-	-18.26%	-
すべてのケース	データ個数	2591	672	213	89	3565	58
	平均値	36.10%	37.46%	28.49%	28.07%	35.70%	48.27%
	中央値	21.45%	3.51%	0.00%	0.00%	25.39%	26.93%

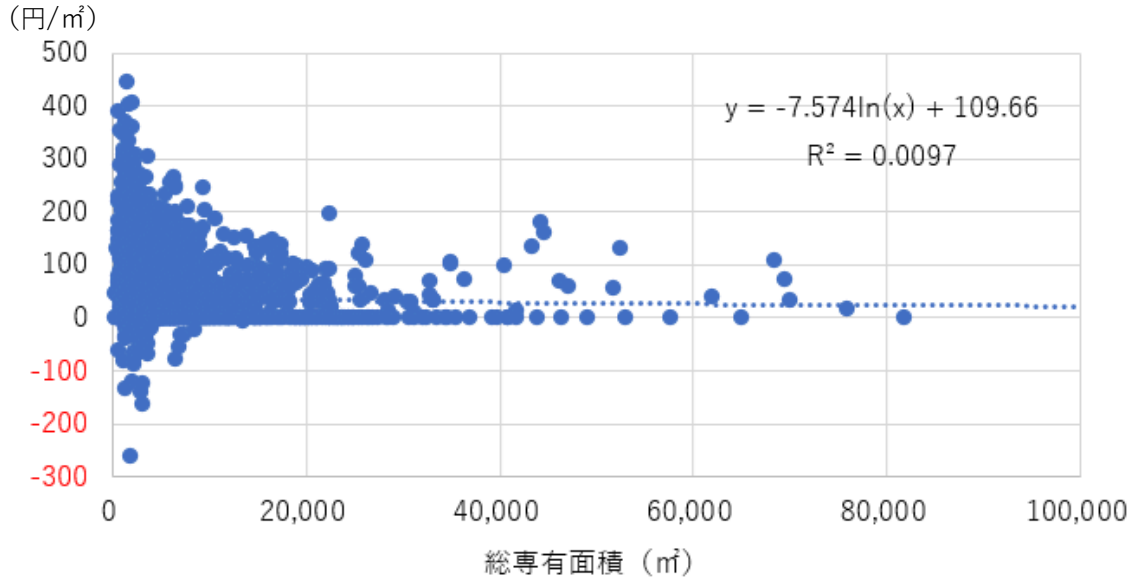
注釈）戸当たり・専有面積当たりは小数点以下を四捨五入。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 18　総専有面積との関係でみた請求額合計額の変動率の分布（2018年水準）



図表 19　総専有面積との関係でみた専有面積当たりの請求金額の差額の分布（2018年－2023年）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（7）戸当たり専有面積との関係

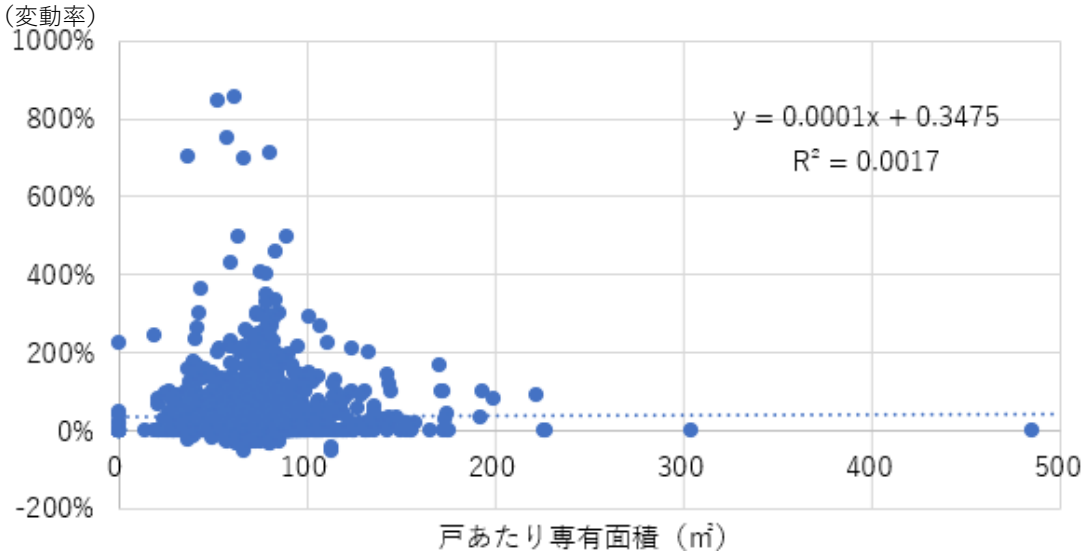
- 戸当たり専有面積についても、総専有面積と同様に増額幅との間に明確な傾向はみられない。

図表 20 戸当たり専有面積との関係でみた直近 5 年間の請求額の変動率（2018年水準）

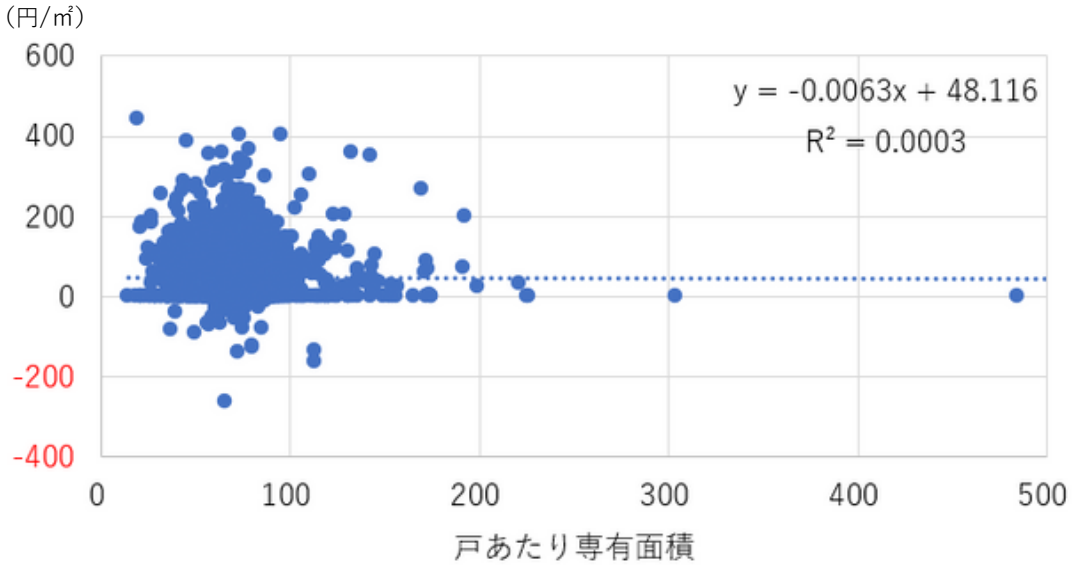
	戸あたり専有面積	40㎡未満	40㎡～50㎡未満	50㎡～60㎡未満	60㎡～70㎡未満	70㎡～80㎡未満	80㎡～90㎡未満	90㎡～100㎡未満	100㎡以上
増額のみ	データ個数	65	73	139	454	**889**	**424**	**80**	**71**
	平均値	71.92%	67.12%	66.14%	54.68%	55.92%	65.65%	53.25%	76.21%
	中央値	49.99%	49.62%	44.85%	38.68%	40.70%	49.25%	40.84%	43.74%
減額のみ	データ個数	1	2	3	11	10	7	1	2
	平均値	-25.90%	-16.12%	-22.56%	-16.88%	-20.41%	-16.84%	-1.30%	-46.51%
	中央値	-25.90%	-16.12%	-22.62%	-11.45%	-23.31%	-8.51%	-1.30%	-15.62%
すべのケース	データ個数	145	132	276	841	1370	607	138	120
	平均値	32.06%	36.87%	33.06%	29.30%	36.14%	45.66%	30.86%	44.32%
	中央値	0.00%	20.03%	1.78%	15.37%	25.50%	30.92%	19.65%	21.00%

注釈）戸当たり・専有面積当たりは小数点以下を四捨五入。

図表 21　戸当たり専有面積との関係でみた請求額合計額の変動率の分布（2018年水準）



図表 22　戸当たり専有面積との関係でみた専有面積当たりの請求金額の差額の分布（2018年－2023年）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（8）未収の状況との関係

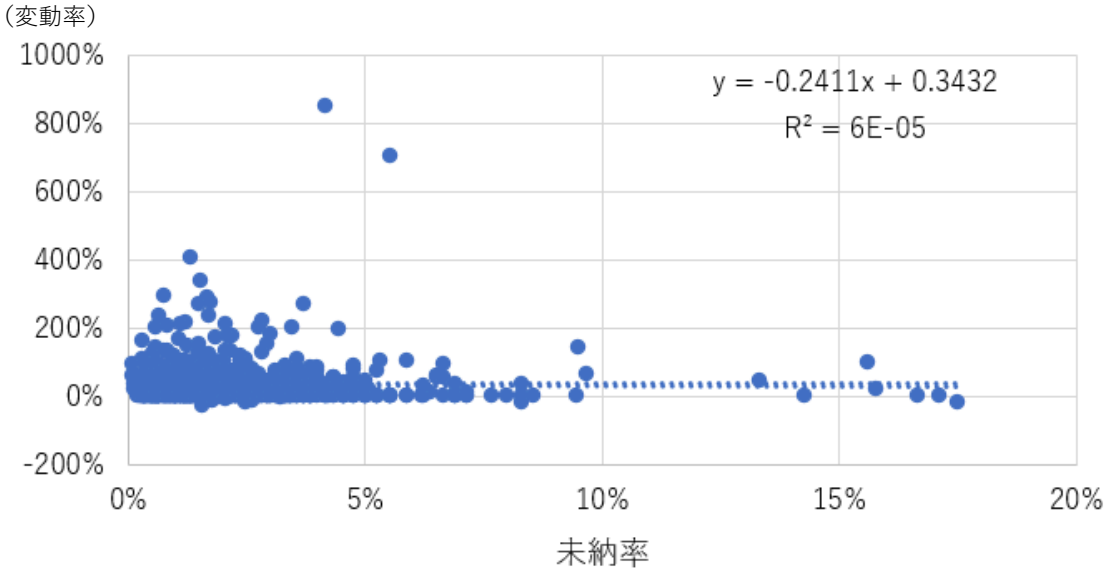
- 未収の発生の有無、未納率、１件当たりの未収金額の大きさは、増額幅との明確な傾向を確認することができなかった。

図表 23　未収の有無でみた直近５年間の請求額の変動率（2018年水準）

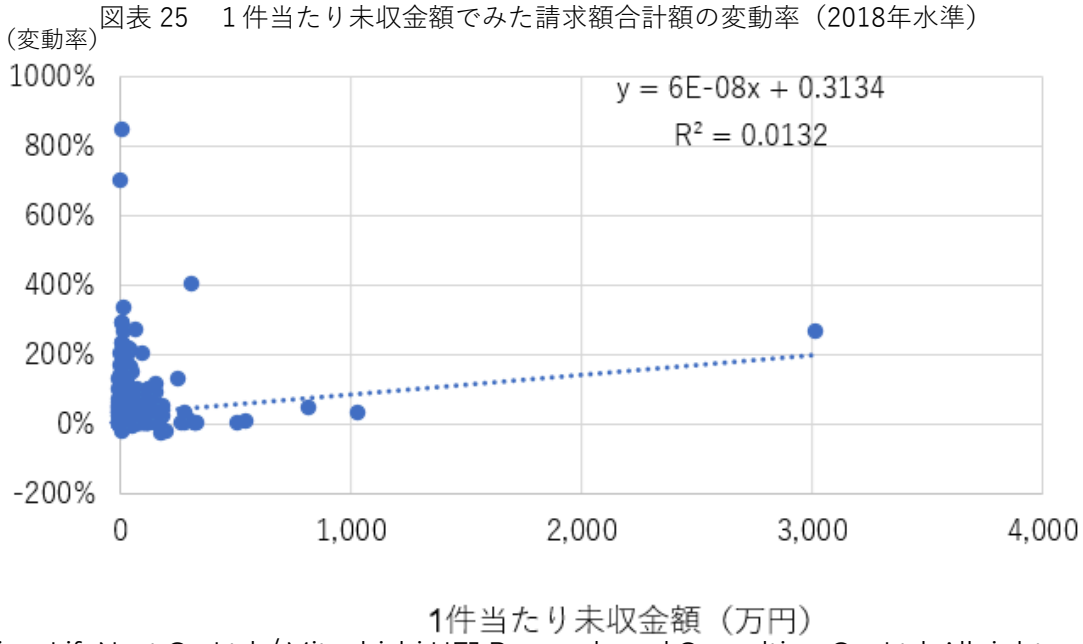
	未収の状況	未収なし	未収あり
増額のみ	データ個数	470	551
	平均値	57.65%	60.39%
	中央値	41.76%	44.45%
減額のみ	データ個数	5	8
	平均値	-27.37%	-17.69%
	中央値	-33.17%	-19.16%
すべてのケース	データ個数	683	942
	平均値	39.47%	35.18%
	中央値	29.44%	20.11%

注釈）戸当たり・専有面積当たりは小数点以下を四捨五入。

図表 24　未納率でみた請求額合計額の変動率（2018年水準）



図表 25　１件当たり未収金額でみた請求額合計額の変動率（2018年水準）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

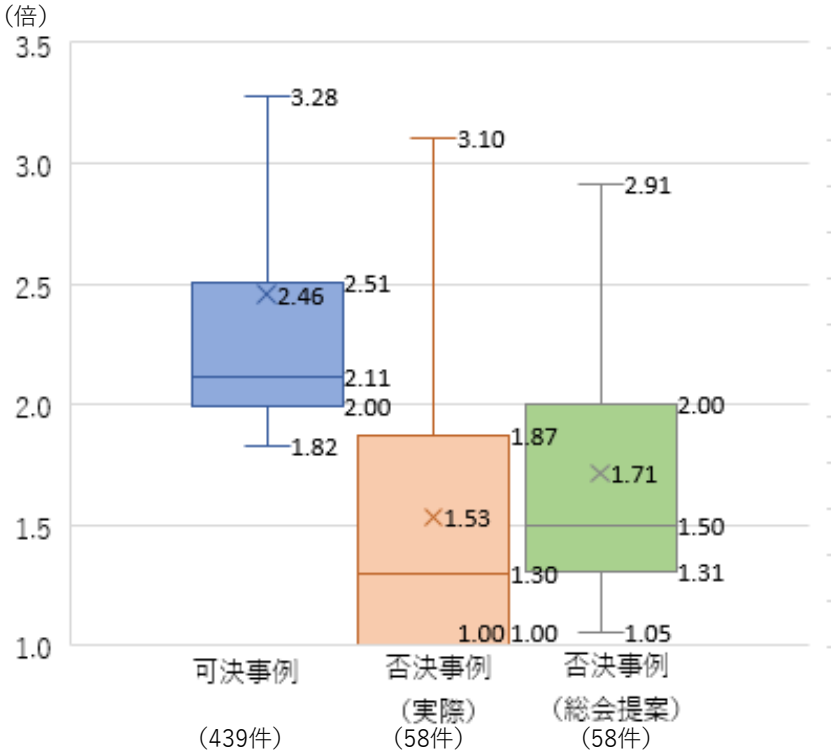
3. 総会決議における修繕積立金の成否と増額の倍率の因果関係の分析

（1）総会における増額可決・否決事例の比較

①直近５年間における修繕積立金徴収額の変動倍率

- 直近５年間の修繕積立金徴収額の変動倍率は、
  総会での可決事例の変動倍率
  ＞否決事例において総会で提案された倍率
  ＞総会で否決後の実際の変動倍率
  となっている。
- 増額倍率が高い、つまり増額幅が大きいほど、総会での意思決定が困難となると考えられるが、この仮説と逆の傾向となっている。
- 増額が可決された管理組合では、大幅な増額提案であっても受け入れられる状況にあったと推察される。

図表 26　総会における増額可決・否決でみた直近５年間（2018年－2023年）の変動倍率



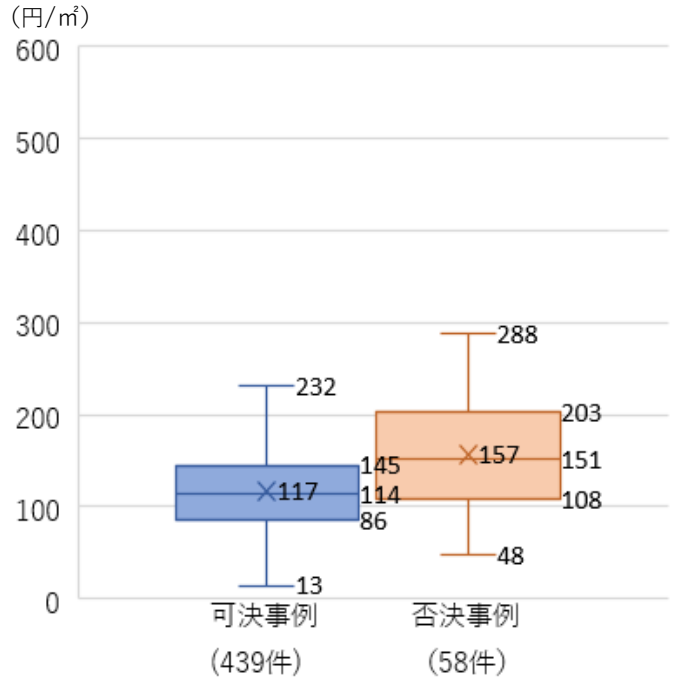
注釈）後述の通り、総会での否決後に増額幅を変更して再度総会に提案した結果、増額が可決に至り、2018－2023年の間に徴収額が増額となるケースも存在する。

② 2018年時点の専有面積当たりの積立金徴収額

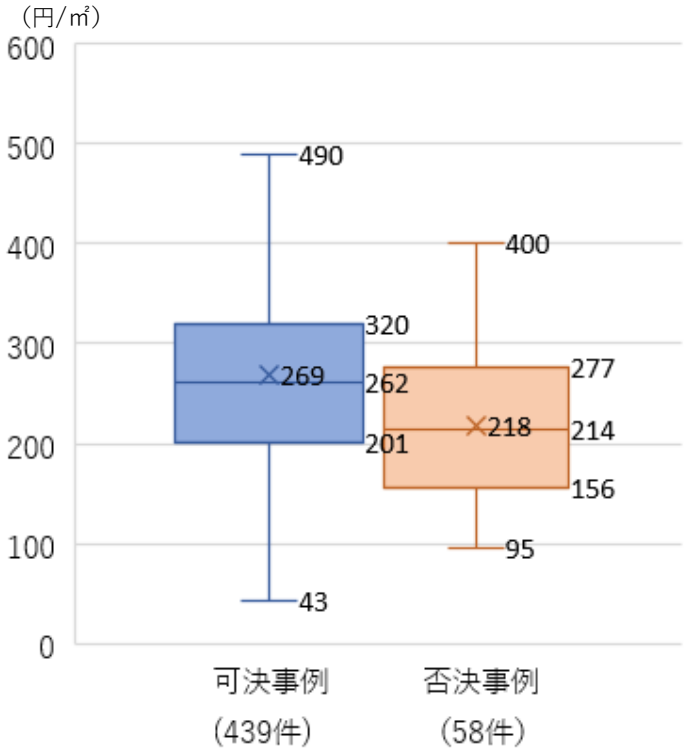
- 2018年時点の専有面積当たりの積立金徴収額は、可決事例＜否決事例の傾向がみられる。
- 可決事例では、増額検討段階での積立金の設定水準が低く、次回大規模修繕工事費用が不足、長期修繕計画に対して不足等の状況に直面し、区分所有者において増額の必要性が一定程度認識されていたものと推察される。
- 一方、2023年時点の専有面積当たりの積立金徴収額は、可決事例＞否決事例と逆転している。
- 否決事例では可決事例に比べて増額への抵抗感が強く、実際の増額が困難であったことが推察される。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 27　総会における増額可決・否決でみた専有面積当たりの積立金徴収額（2018年）



図表 28　総会における増額可決・否決でみた専有面積当たりの積立金徴収額（2023年）

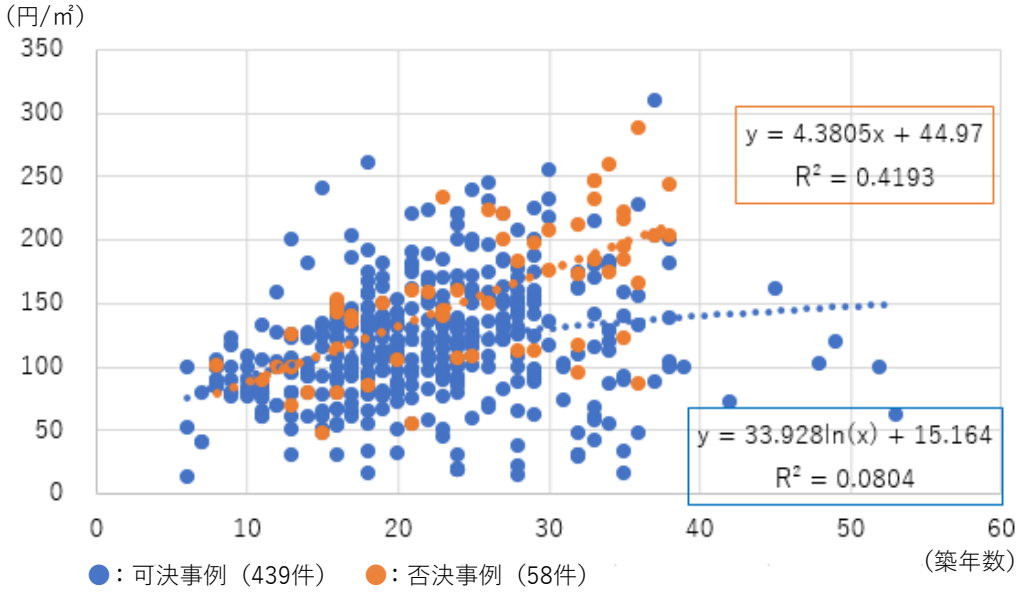


③ 築年数別にみた傾向の比較

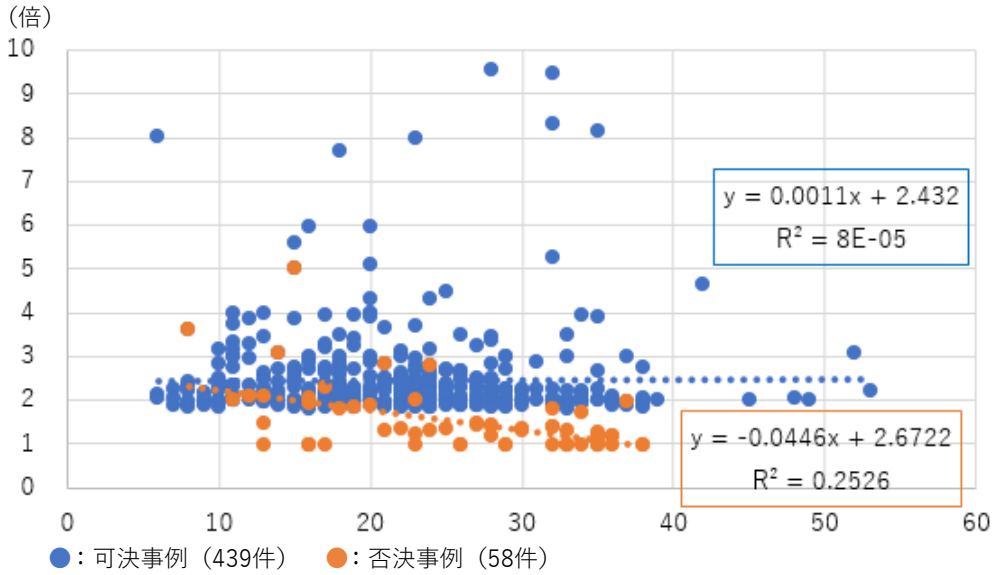
- 増額否決事例では、2018年時点の積立金徴収水準が高経年ほど高い傾向がみられる。なお、可決事例では顕著な傾向はみられない。
- また、高経年となるほど直近 5 年間の修繕積立金徴収額の変動倍率が低くなる傾向がみられるが、可決事例では顕著な傾向はみられない）。
- 高経年マンションの管理組合では、増額の検討以前の段階からすでに積立金の設定水準が高く、さらなる増額を許容しにくい状況がうかがえる。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 29　築年数別にみた専有面積当たりの積立金徴収額の分布（2018年）



図表 30　築年数別にみた直近 5 年間（2018年－2023年）の変動倍率の分布



注釈）後述の通り、総会での否決後に増額幅を変更して再度総会に提案した結果、増額が可決に至り、2018－2023年の間に徴収額が増額となるケースも存在する。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 31 （参考）可決・否決事例のサンプルデータの統計値

		戸数	築年数	賃貸比率	専有面積あたり請求金額（2023年）（円/㎡）	専有面積あたり請求金額（2018年）（円/㎡）	専有面積あたり請求金額の差額（円/㎡）	請求額合計額の変動倍率（2018年基準）（倍）
可決事例（439件）	25%値	31	16	5.7%	202	86	110	2.00
	中央値	45	21	10.4%	262	114	142	2.12
	平均値	65	22	15.7%	269	117	152	2.46
	75%値	70	27	20.2%	320	145	181	2.53
否決事例（58件）	25%値	34	17	6.8%	157	109	0	1.00
	中央値	45	27	10.4%	214	151	47	1.3
	平均値	68	26	14.2%	218	157	61	1.53
	75%値	67	33	15.6%	273	203	100	1.84

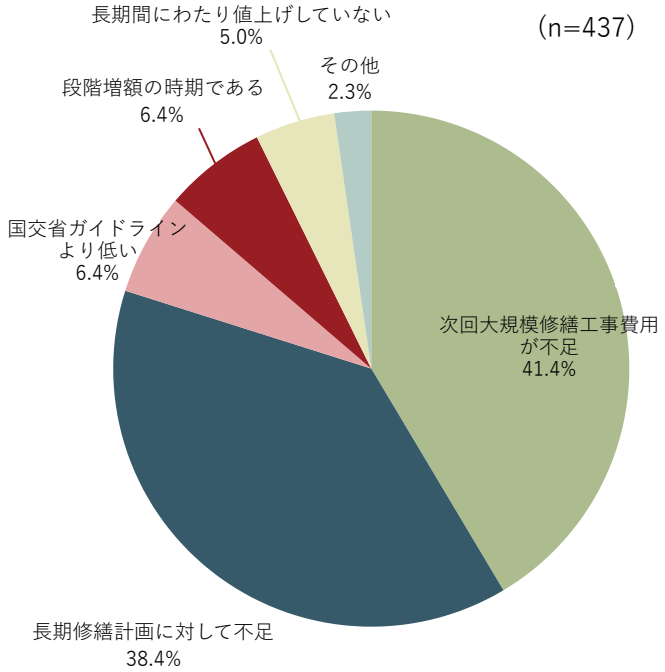
注釈）戸当たり・専有面積当たりは小数点以下を四捨五入。

（2）増額が可決された事例

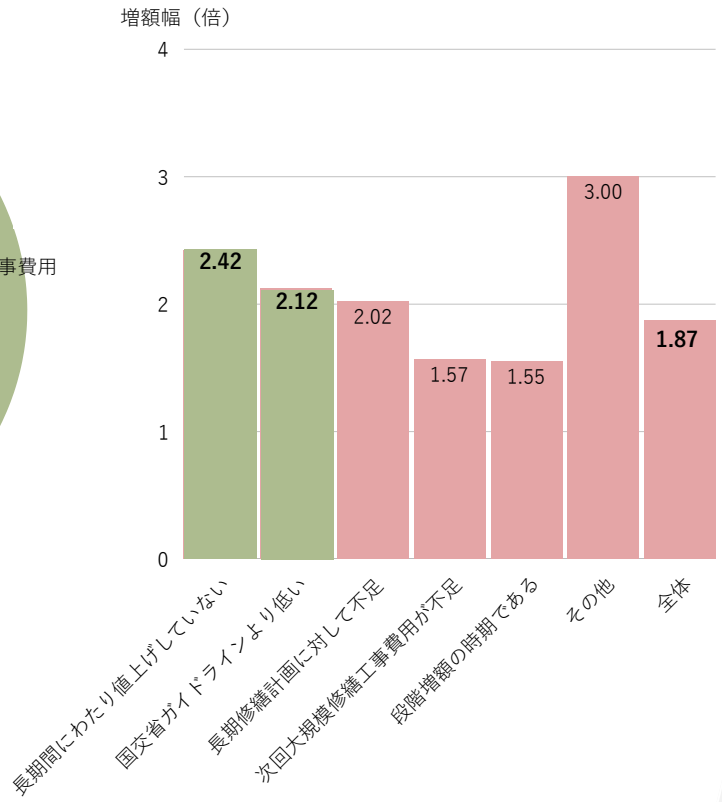
① 主な値上げ理由からみた状況

- 「次回大規模修繕工事費用が不足」、「長期修繕計画に対して不足」が各 4 割程度となっている。
- 「長期間にわたり値上げしていない」、「国交省ガイドラインより低い」では、全体に比べて増額幅がやや高い。

図表 32 主な値上げ理由



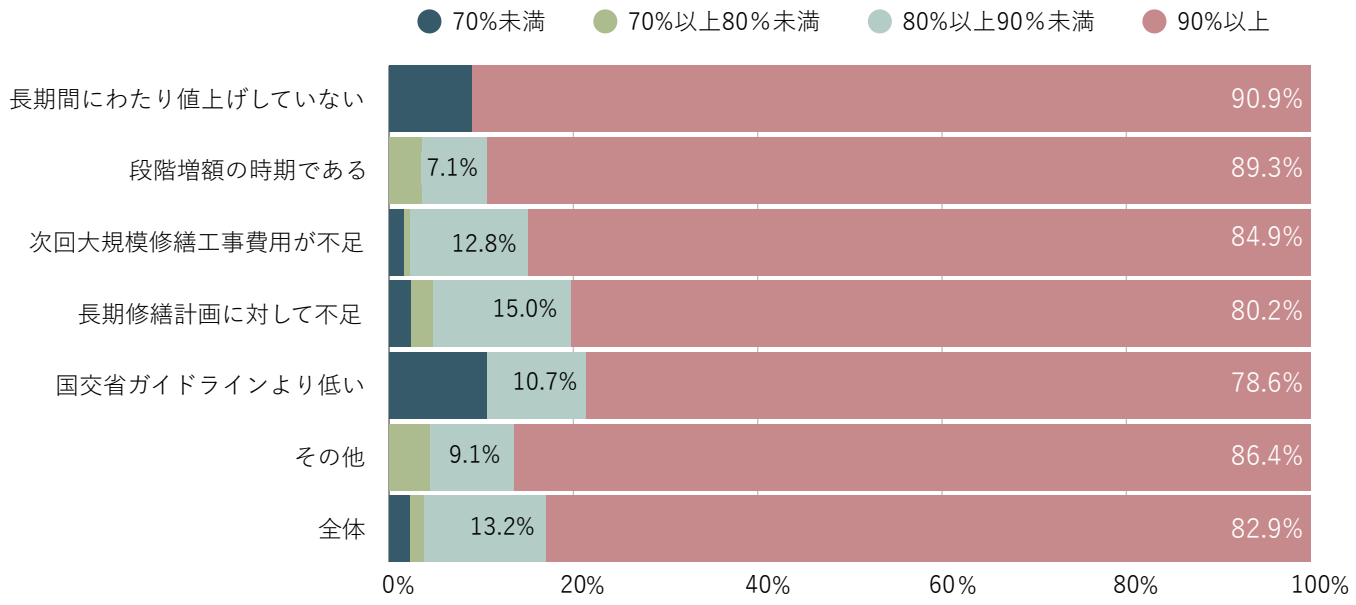
図表 33 主な値上げ理由と増額幅（倍）との関係



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

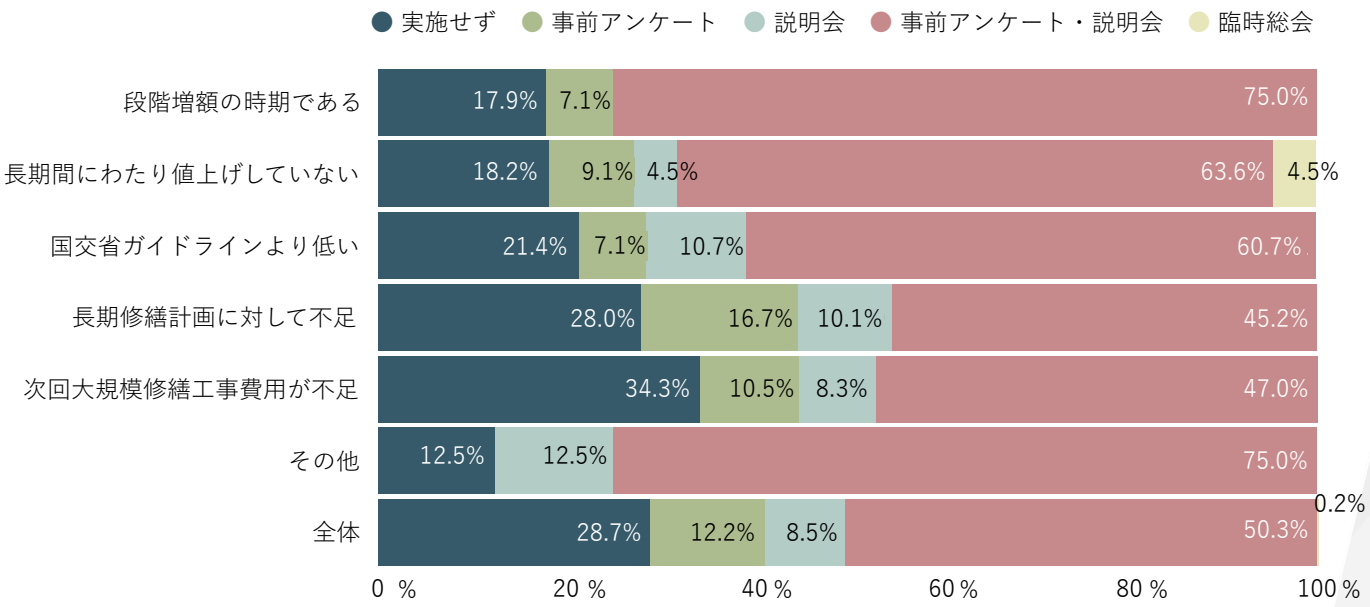
- 分析対象全体では賛成割合が90％以上の事例が８割を占め、総会時点で賛否が大きく分かれるケースは少ないと推察される。
- 主な値上げ理由が「長期間にわたり値上げしていない」、「段階増額の時期である」では総会での賛成割合は９割程度で、「国交省ガイドラインより低い」では賛成割合は全体よりもやや低い傾向がみられる。

図表 34　主な値上げ理由と総会での賛成割合との関係



- 主な値上げ理由が「段階増額の時期である」、「長期間にわたり値上げしていない」、「国交省ガイドラインより低い」であった事例では、事前アンケート・説明会の同時実施割合が分析対象全体と比べて高い傾向がみられる。
- 一方、「次回大規模修繕工事費用が不足」という理由では、事前説明の未実施割合が分析対象全体よりも高い。

図表 35 主な値上げ理由と事前説明の状況との関係

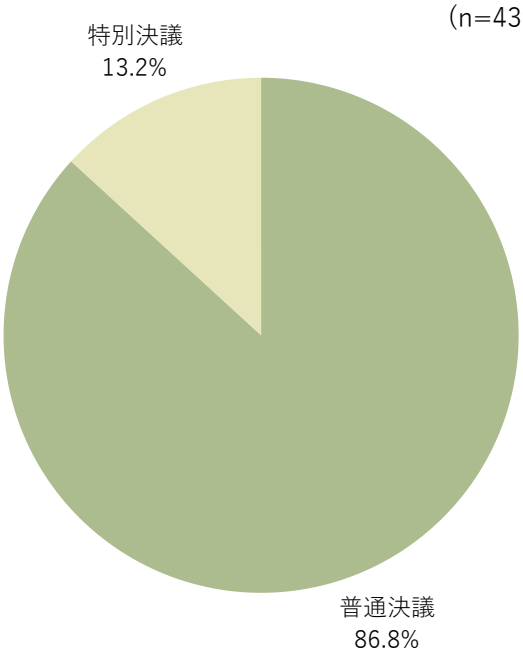


© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

②総会決議種別からみた状況

- 分析対象事例の８割以上が普通決議で増額を決定している。
- 特別決議による増額幅は、普通決議による増額幅よりもやや高い傾向がみられる。合意を得にくい大幅な増額提案を行う際には、慎重に合意形成を進めている様子がうかがえる。

図表 36　分析対象事例における決議種別の構成
(n=439)

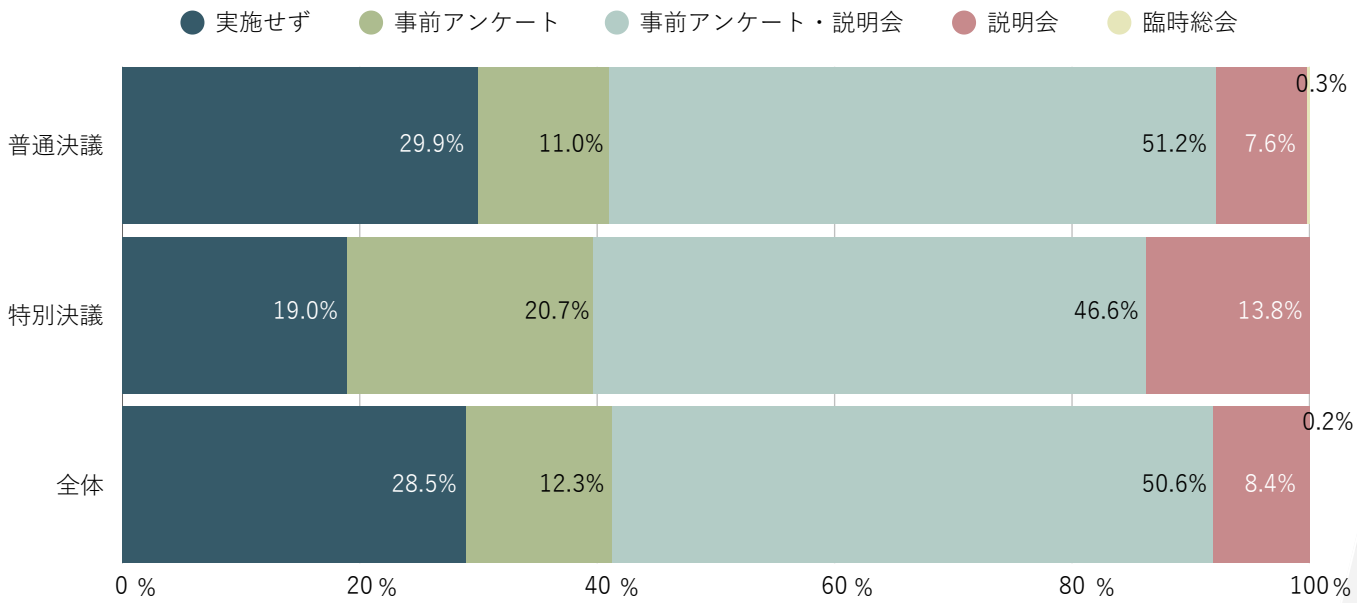


図表 37 決議種別と増額幅(倍)との関係

	普通決議	特別決議	全体
最大	9.54	8.32	9.54
最小	1.82	1.84	1.82
平均	2.43	2.60	2.45
中央値	2.09	2.24	2.10
事例件数	381	59	440

- 特別決議で増額を決定した事例では、普通決議の事例と比べて事前にアンケートや説明会を実施した割合が高い傾向がみられ、慎重に合意形成を進めている様子がうかがえる

図表 38 決議種別と事前説明の実施状況との関係

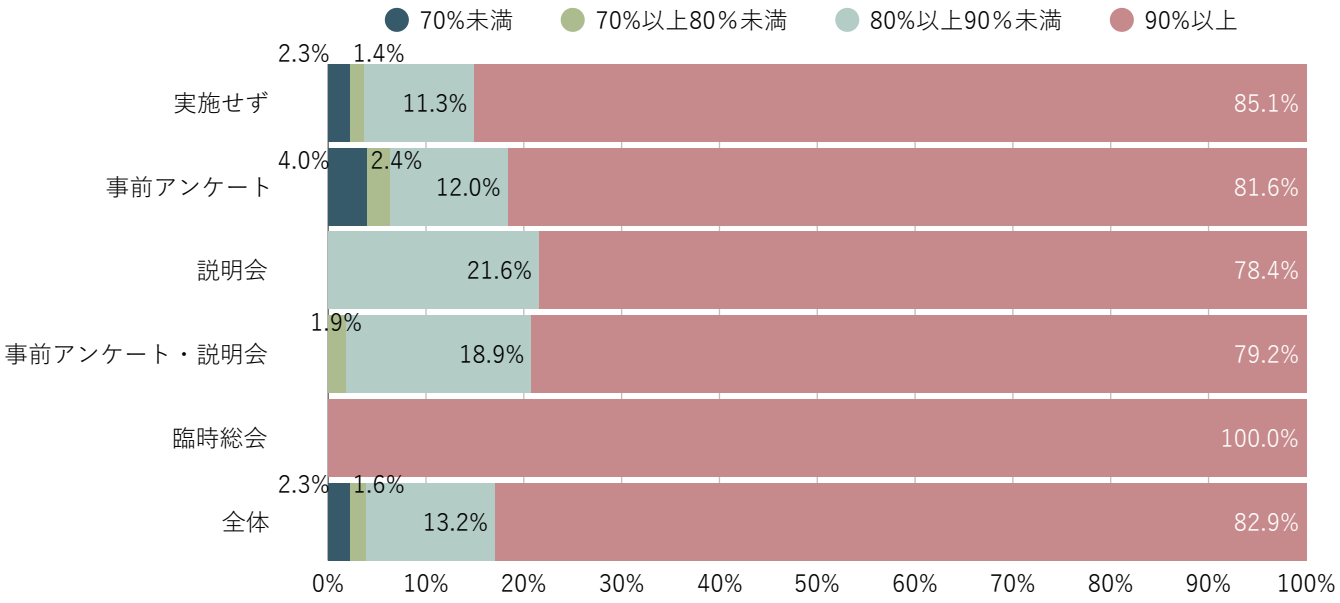


© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

③事前説明との関係

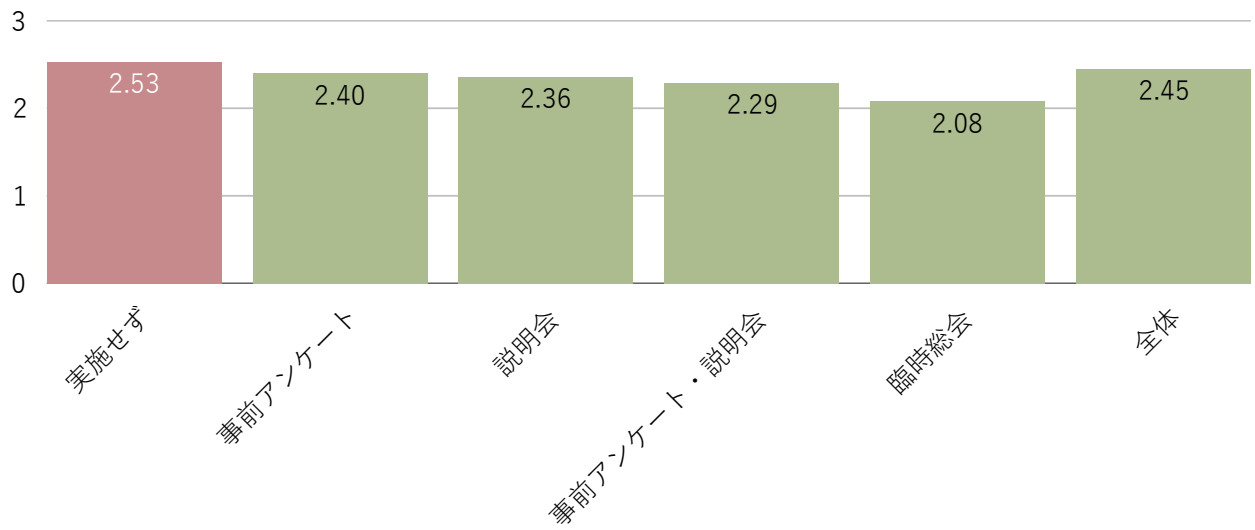
- 説明会や事前アンケートを実施した事例は事前説明なしの事例に比べて、総会での賛成割合が90%以上の事例がやや少なく、可決見込みがある場合、事前説明までは行わないとも解釈できる。
- 一方、事前アンケートのみを実施した事例では、説明会のみや事前アンケート・説明会の両方を実施した場合だけでなく、事前説明なしの場合に比べても、総会での賛成割合が80%未満の比率が低いことから、口頭での事前説明が合意割合を高めているとも解釈できる。

図表 39　事前説明の状況と総会での賛成割合との関係



- 事前アンケートや説明会を実施していない事例では、何らかの事前説明を行った事例に比べて増額幅がやや大きい傾向がみられる。
- この結果の解釈は難しいものの、あらかじめ増額提案が可決される見込みがあれば事前説明までは実施せず、反対に、小幅であっても増額提案が受容されにくく、合意形成が難航することが見込まれる場合には、事前説明を行い可決に導く努力が払われている可能性も考えられる。

図表 40　事前説明の状況と増額幅（倍）との関係



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

④総会での賛成割合からみた状況

- 総会での賛成割合が70％未満の事例では、分析対象全体と比べて増額幅がやや大きく、増額幅が大きい場合は総会での合意形成の難易度が高まる可能性がある。

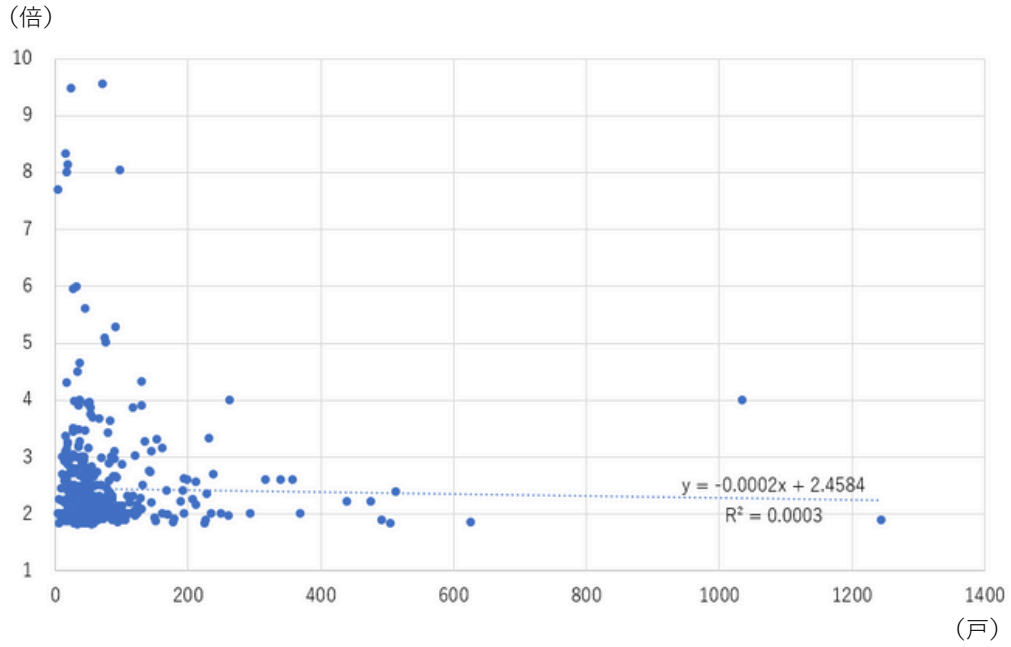
図表 41　総会での賛成割合と増額幅（倍）との関係

	70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上	全体
最大	8.00	3.63	5.99	9.54	9.54
最小	1.90	1.88	1.84	1.82	1.82
平均	3.30	2.31	2.36	2.44	2.45
中央値	2.65	2.00	2.12	2.11	2.10
事例件数	10	7	58	363	438

⑤参考

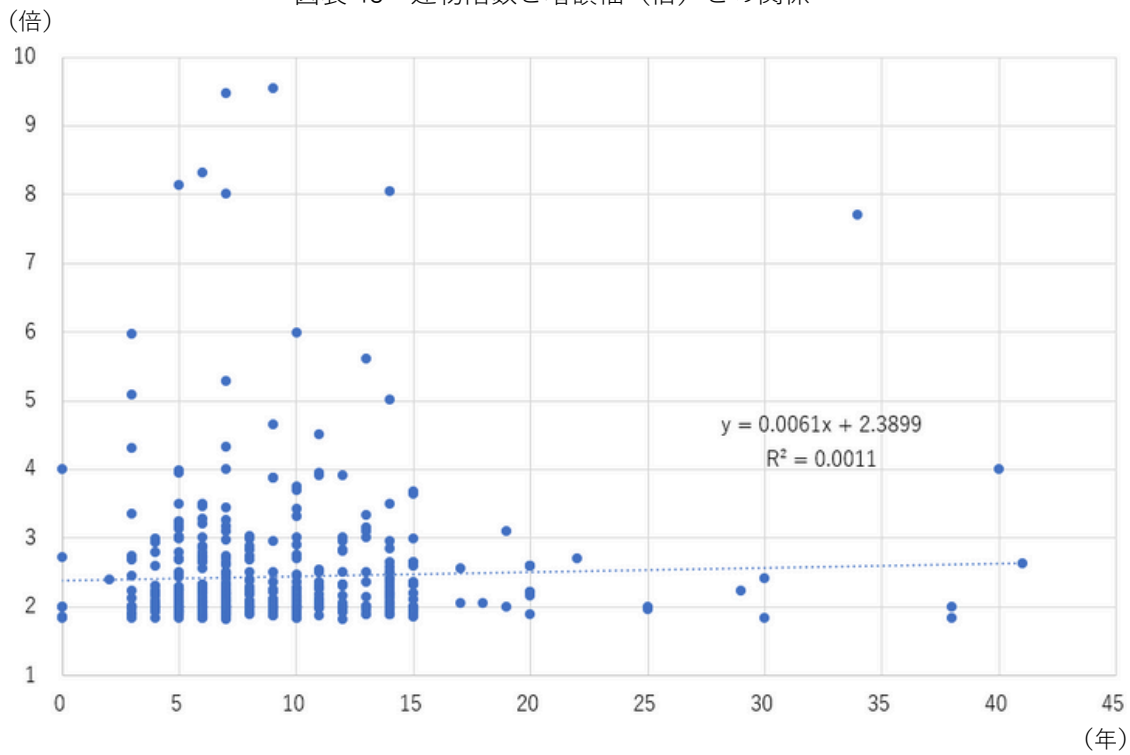
- マンションの戸数規模や建物階数、築年数と増額幅との間に明確な相関はみられない。

図表 42　戸数規模と増額幅（倍）との関係

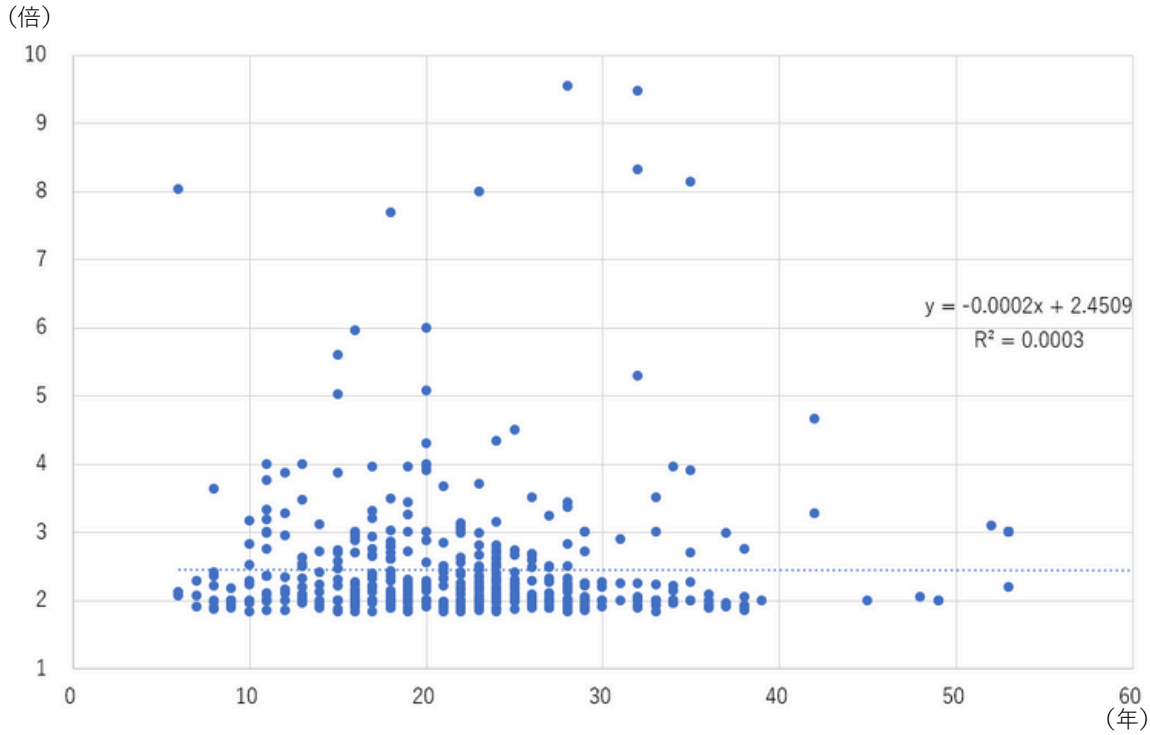


© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 43　建物階数と増額幅（倍）との関係



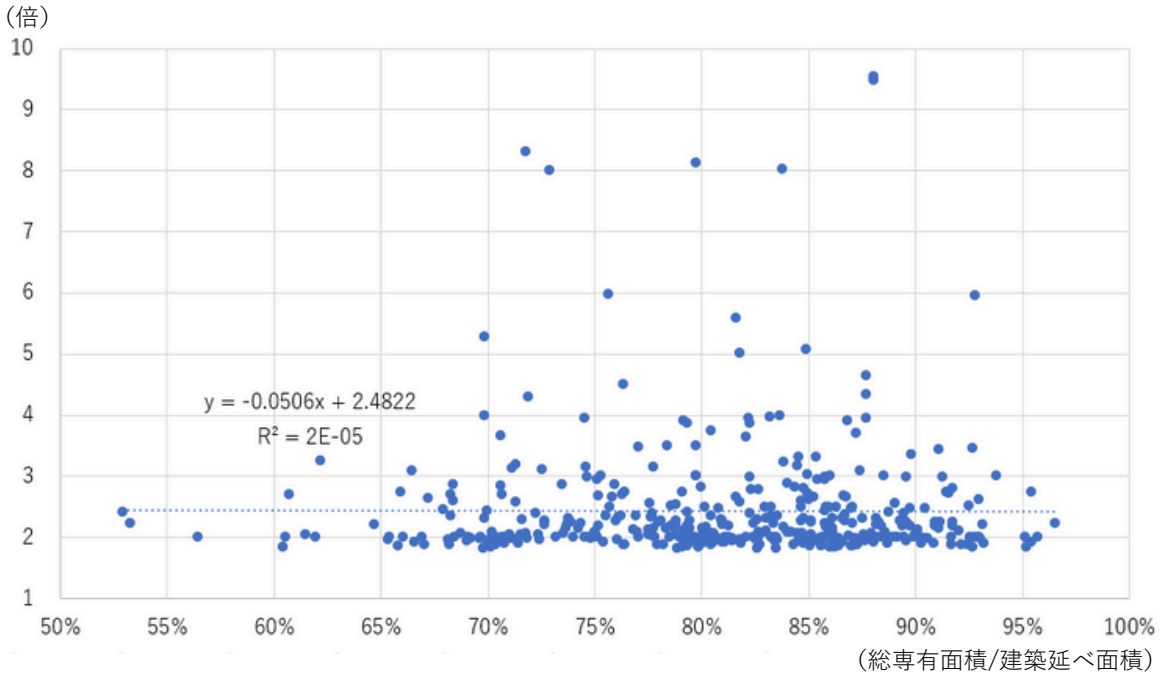
図表 44　築年数と増額幅（倍）との関係



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

- 総専有面積/建築延べ床面積の値が小さいほど共用部分の割合が大きいが、この指標との明確な相関はみられない。

図表 45　総専有面積/建築延べ床面積(※0.5以上 1 以下を対象)と増額幅（倍）との関係



（3）増額が否決された事例

① 提案時・実際の増額状況の比較

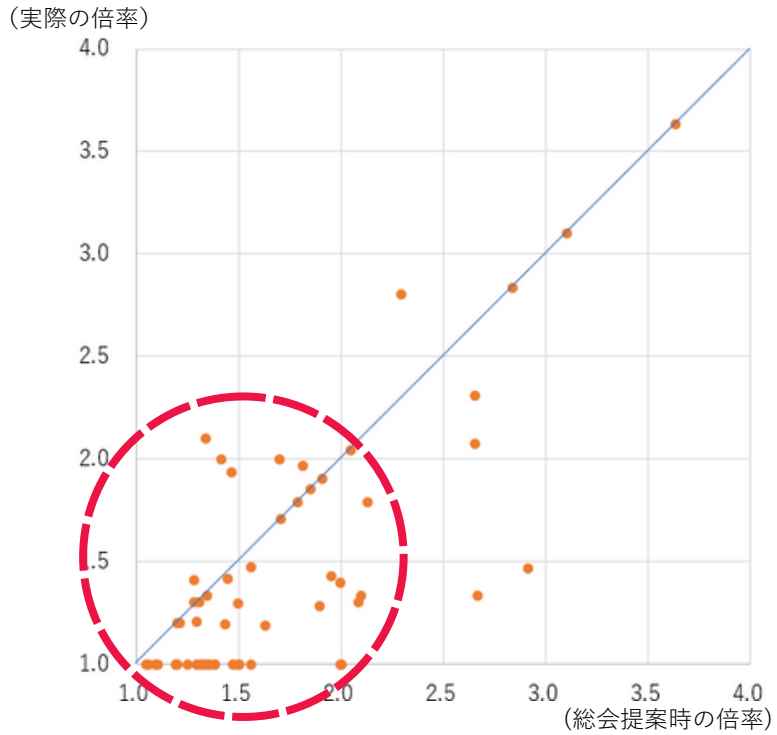
- 総会での否決事例において、総会には1.5倍程度の増額を提案している事例が多い。
- 総会で増額が否決された結果、実際（2018年時点と比較した2023年）の増額倍率は、提案時の増額倍率に比べて 1 割程度縮小している。

図表 46　否決事例（58件）における増額状況

	請求額合計額の変動倍率（2018年基準）	総会提案時の改定案の増額倍率（2018年基準）	実際の倍率-提案時の倍率の変動
25％値	1.00	1.31	-27.1%
中央値	1.30	1.50	-13.1%
平均値	1.53	1.71	-10.3%
75％値	1.84	2.00	0.0%

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

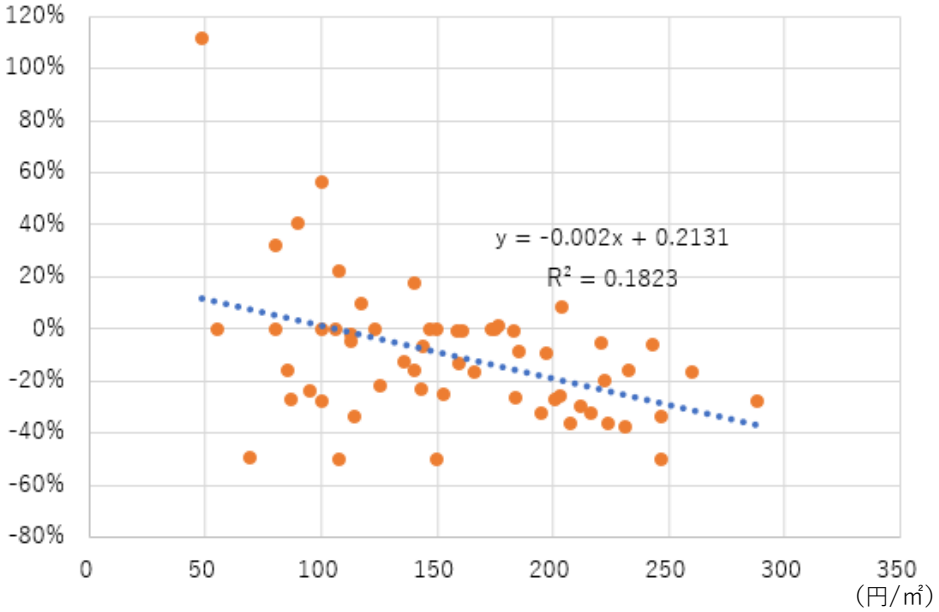
図表 47　否決事例（58件）における総会提案時・実際（2018－2023年）の増額倍率



注釈）後述の通り、総会での否決後に増額幅を変更して再度総会に提案した結果、可決に至り、実際の変動倍率＞総会提案時の倍率となるケースも存在する。

- 2018年時点の専有面積当たりの積立金徴収額の水準と、総会で提案された増額幅に対する直近５年間に行われた実際増額幅との乖離の状況との間には、反比例の関係がみられる。
- 増額を検討する段階において、すでに積立金の設定が高い水準にある場合、総会で提案された水準での増額が実現されにくい傾向があると考えられる。

図表 48　2018年時点の専有面積当たりの積立金徴収額との関係でみた総会で提案された際の増額幅に対する2018－2023年の実際の増額幅の乖離の状況（否決事例58件）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

② 否決事例の分類

- 増額否決後、増加幅を縮小して再可決した事例（分類①）のほか、増加幅を変えず再可決した事例（分類②）や増加幅を拡大して再可決した事例（分類③）がみられる。
- 増額倍率は、増加幅を変えず再可決した分類（分類②）が約２倍で最も高い。
- 分類①では、増額倍率を否決時の1.69倍から1.34倍に縮小、分類③では、増額倍率を否決時の1.45倍から1.84倍に拡大しており、増額否決後も0.3～0.4ポイントの幅で増加額を増減して、再可決に至る事例がみられる。

図表 49　否決事例の分類

分類	事例数	割合	積立金単価（専有面積あたり：円／㎡・年）			増額倍率	
			増額前	増額否決時	増額再可決時	増額前→増額否決時	増額前→増額再可決時
①増額否決→増加幅を縮小して再可決	18	30.5%	170	287	227	1.69	1.34
②増額否決→増加幅を変えず再可決	9	15.3%	123	256	256	2.08	2.08
③増加否決→増加幅を拡大して再可決	10	16.9%	131	190	241	1.45	1.84
④増額否決→再可決なし	22	37.3%	176	258	-	1.47	-

注釈）他に減額を否決した事例も２事例がみられるが、再可決の動向が不明なため上記集計の対象外としている。

③ 反対や質疑・説明会等の状況

- 増加幅を拡大して再可決した事例（分類③）では、アンケートや説明会の実施割合がやや高い。
- 否決理由や反対意見に分類ごとの際立った特徴はみられないが、増額否決事例では、管理会社への不信のほか、さらなる増額理由・根拠を求める声や、議論の少なさなどが挙げられている。

図表 50　反対や質疑・説明会等の状況

分類	アンケート/説明会の実施割合	否決時の総会決議			
		決議種別の割合	反対割合※	質疑応答ありの割合	主な否決の理由や反対意見や質疑
①増額否決→増加幅を縮小して再可決（18件）	11.1%	普通55.6% 特別44.4%	42.9%	94.4%	・管理会社の提案は信用できない（３件） ・工事金額や修繕周期をさらに見直すべき（２件） ・段階的に増額されるとは聞いていない ・別のプランも提示してほしい ・積立金等が低額であるほうが資産価値が高い
②増額否決→増加幅を変えず再可決（９件）	11.1%	普通55.6% 特別44.4%	25.2%	88.9%	・工事金額や修繕周期をさらに見直すべき（３件） ・管理会社の提案は信用できない（２件） ・値上の根拠がわからない
③増加否決→増加幅を拡大して再可決(10件)	30.0%	普通70.0% 特別30.0%	9.7%	100.0%	・別のプランも提示してほしい（２件） ・値上の根拠がわからない ・段階的に増額されるとは聞いていない ・議論が充分に尽くされていない
④増額否決→再可決なし（22件）	9.1%	普通72.7% 特別27.3%	35.3%	81.8%	・工事金額や修繕周期をさらに見直すべき（２件） ・管理会社の提案は信用できない（２件） ・議論が充分に尽くされていない ・積立金等が低額であるほうが資産価値が高い

注釈）反対割合は、反対者数／戸数で算出。議長判断により採決しない事例や把握できない事例を除いている。①は普通決議３事例・特別決議４事例、②は特別決議２事例、③は普通決議１事例・特別決議１事例、④は普通決議４事例・特別決議４事例の各事例における反対割合の平均値。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

④２回目の増額が否決された事例

- 増額否決後、再可決なしの事例（分類④）の中には、以前に一度増額を可決しているものの、２回目の増額は否決されているケースが４事例確認された。

図表 51　２回目の増額が否決された事例

	総会決議の経過	積立金単価（専有面積あたり：円／㎡・年）			増額倍率			主な否決の理由や反対意見や質疑
		増額前	1回目の増額可決時	2回目の増額否決時	増額前➡1回目の増額可決時	1回目の増額可決時➡2回目の増額否決時	増額前➡2回目の増額否決時	
事例１	2018増額可決 2022増額否決	231	301	483	1.30	1.60	2.09	別のプランも提示してほしい
事例２	2017増額可決 2022増額否決	69	102	202	1.47	1.98	2.91	積立金等が低額であるほうが資産価値が高い
事例３	2020増額可決 2022年増額否決	87	103	141	1.19	1.37	1.63	管理会社の提案は信用できない
事例４	2019増額可 2020増額否決	159	207	239	1.30	1.15	1.50	工事金額や修繕周期をさらに見直すべき

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

4. 考察

（1）積立金の請求状況

- 直近5年間で増額に至った事例は6割、改定なしが4割弱となっている。
- 従前の修繕積立金の設定水準が低い管理組合では、5年間における増額の変動幅が大きい傾向がみられる。
- 経年化に従い、専有面積当たりの請求額が増加する、つまり、修繕積立金の設定水準が高くなる傾向の一方で、増額の変動幅が小さくなる傾向がみられる。
- 他方で、賃貸比率、マンションの規模、戸当たり専有面積、未収金の発生状況といったマンションの属性と、修繕積立金の変動幅との間には明確な関係は確認できなかった。
- 修繕積立金の増額の要因としては、従前の設定水準が低く、管理組合として増額を許容できる状況であったこと、高経年マンションほどすでに修繕積立金の設定水準が高いことから、増額が困難となりやすい状況がうかがえる。

（2）積立金の増額に対する総会決議の状況

- 可決事例では、可決以前の修繕積立金の設定水準が低く、必要な修繕費用の確保ができていなかった等の状況から増額が許容されやすい状況であったと推察される。
- 高経年のマンションではすでに積立金の設定水準が高い傾向にあり、区分所有者がさらなる増額を許容できる余地が小さいと考えられる。
- 否決事例全体でみると、総会での否決を経て実現した増額幅は、提案時に比べて1割程縮小している。

（3）総会での否決事例における検討経過から得られた示唆

- 増額が否決された事例の中には、増額幅を変更（縮小・拡大両方）、あるいは同額のまま再可決に至ったケースがある。
- 再可決に当たり増額幅が拡大した事例は、否決後、本来必要な額の修繕積立金を徴収できず、さらに不足金額が増加することから、その分を上乗せしたものである。
- 議長判断で採決しない、賛成者数・反対者数が議事録で確認できないケースもみられる。
- 会場での反対意見が多く、区分所有者間の対立関係が可視化されることを回避し、意見の対立が先鋭化する場合は採決を行わないケースがある。なお、この対応は総会における議長権限を越えるものであり、議案取り下げや採決を行わないことは許されないとの見解もある。
- 賛成・反対者数を議事録に記録しない点についても、同様に区分所有者間の対立関係を顕在化しないための対応ではないか。
- 否決理由や否決の際に出た意見も、管理会社への不信のほか、さらなる増額理由・根拠を求める意見、議論の少なさなど多様であり、各管理組合の個別事情によるところが大きいと考えられる。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

第２部

段階増額積立方式を採用した長期修繕計画上の資金計画の設定状況に関する分析

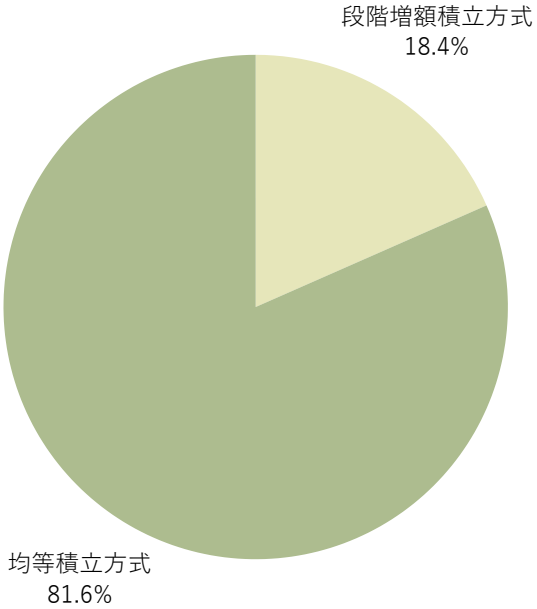
© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

1. 分析対象について

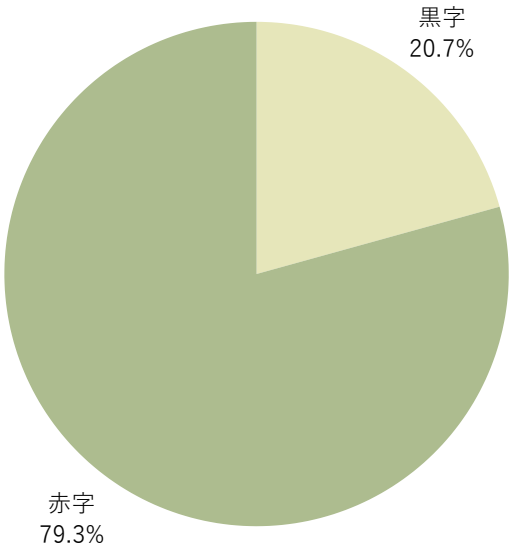
（1）既存マンションにおける長期修繕計画上の資金計画の設定状況

- 大和ライフネクスト（株）が管理を受託する既存マンションで作成されている長期修繕計画上の資金計画上、段階増額積立方式を採用している事例、計画上の最終年度の収支が黒字となっている事例はそれぞれ 2 割程度となっている。
- 計画期間の最終年度が黒字のケースでは、段階増額積立方式を採用している割合は 4 割程度となっている。

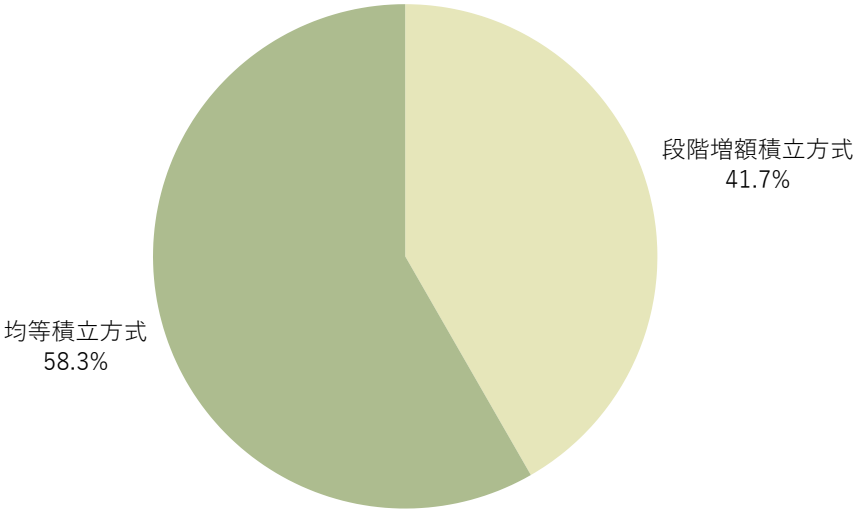
図表 52　既存マンションにおける積立方式の傾向



図表 53　既存マンションの最終年度の収支



図表 54　既存マンションにおける積立方式の傾向（黒字のみ）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（2）分析対象となる事例サンプル

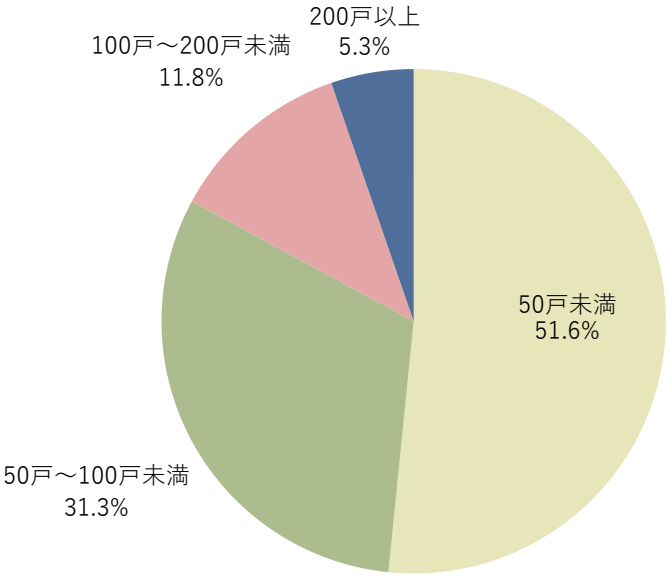
①パターンA

- 大和ライフネクスト（株）が管理を受託する既存マンションで作成されている長期修繕計画上の資金計画のうち、以下に該当するものを除外したサンプル数計339件を対象とした。

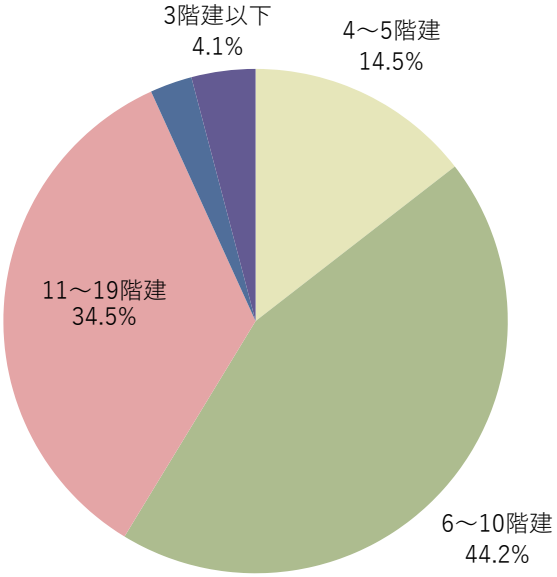
図表 55　分析対象サンプルの選定において対象外とした条件（パターンA）

・最終年度の収支が赤字であるもの（黒字のみを分析対象とした）
・段階増額積立方式ではない（計画期間中に増額の予定がない）もの
　※最終年度の収支が赤字であっても均等積立（計画期間中に増額の予定なし）となっている計画が少なからず存在する。
　※計画期間中に段階的に減額となるケースもわずかに存在し、分析対象外とした。
・データがそろっていないケース（工事累計・年間積立金のいずれかがなく計画上の収支が確認できない）
・住宅以外用途・駐車場、全体共用部分のみを対象とした計画（計画対象部分の積立金㎡単価算出に必要な専有面積のデータが正しく把握できず、単価が外れ値となる可能性があるため）
　※団地で棟別に資金計画を作成しているものは棟別の計画を１件とカウントした。
・管理開始日情報がないもの（新築である可能性大。新築に関する実態把握は別途実施しているため）
・戸当たり専有面積40㎡未満の管理組合（計画対象部分の積立金㎡単価算出に必要な専有面積のデータが正しく把握できておらず、単価が外れ値となる可能性があるため）

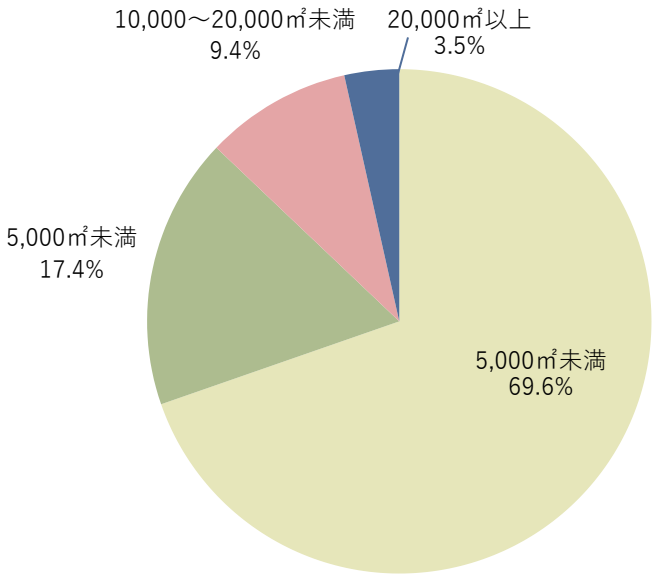
図表 56　パターンＡ（戸数）



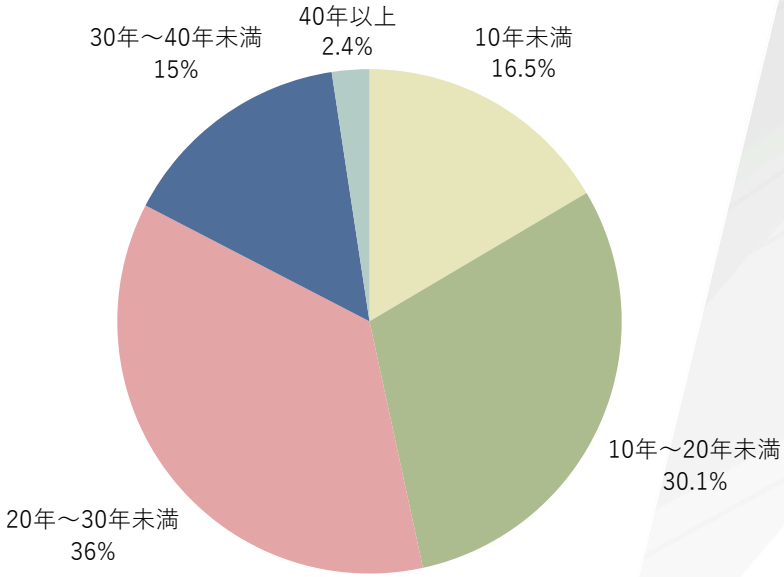
図表 57　パターンＡ（階数）



図表 58　パターンＡ（専有面積）



図表 59　パターンＡ（築年数）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

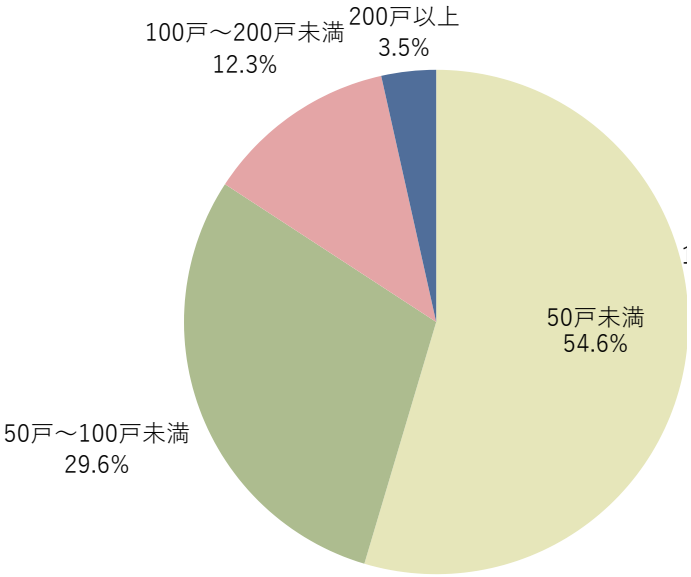
② パターンB

- 大和ライフネクスト（株）が管理を受託する既存マンションで作成されている長期修繕計画上の資金計画のうち、以下に該当するものを除外したサンプル数計713件を対象とした。

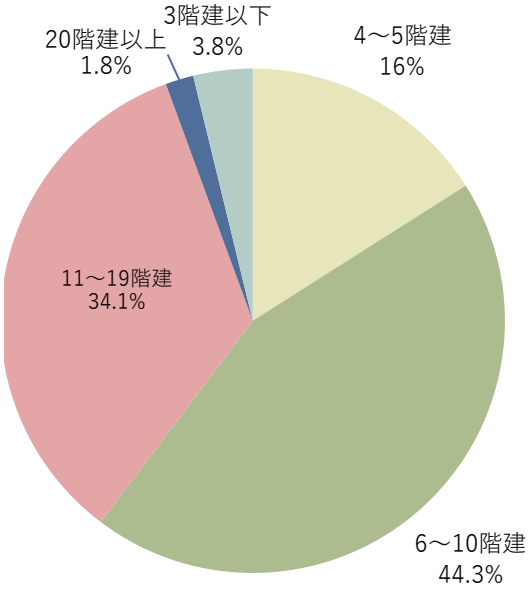
図表 60　分析対象サンプルの選定において対象外とした条件（パターンB）

・最終年度の収支は条件としない（赤字・黒字を問わず分析対象とした）
・段階増額積立方式ではない（計画期間中に増額の予定がない）もの
　※計画期間中に段階的に減額となるケースもわずかに存在し、分析対象外とした
・データがそろっていないケース（工事累計・年間積立金のいずれかがなく計画上の収支が確認できない）
・住宅以外用途・駐車場、全体共用部分のみを対象とした計画（計画対象部分の積立金㎡単価算出に必要な専有面積のデータが正しく把握できず、単価が外れ値となる可能性があるため）
　※団地で棟別に資金計画を作成しているものは棟別の計画を１件とカウント
・管理開始日情報がないもの（新築である可能性大。新築に関する実態把握は別途実施しているため）
・戸当たり専有面積40㎡未満（計画対象部分の積立金㎡単価算出に必要な専有面積のデータが正しく把握できておらず、単価が外れ値となる可能性があるため）

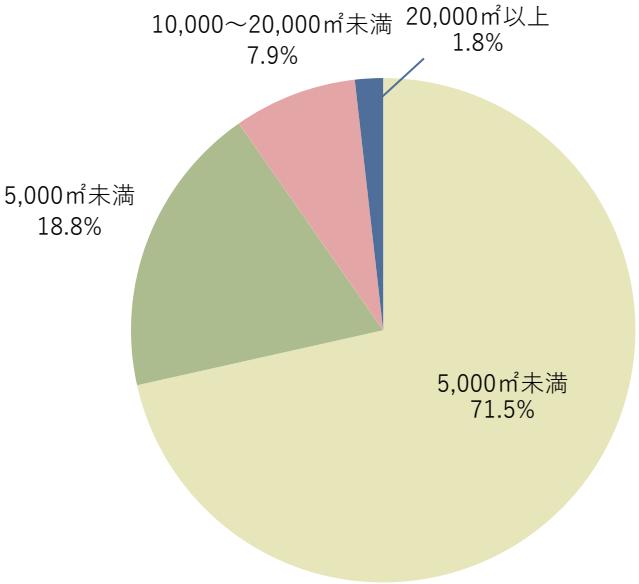
図表 61　パターンB（戸数）



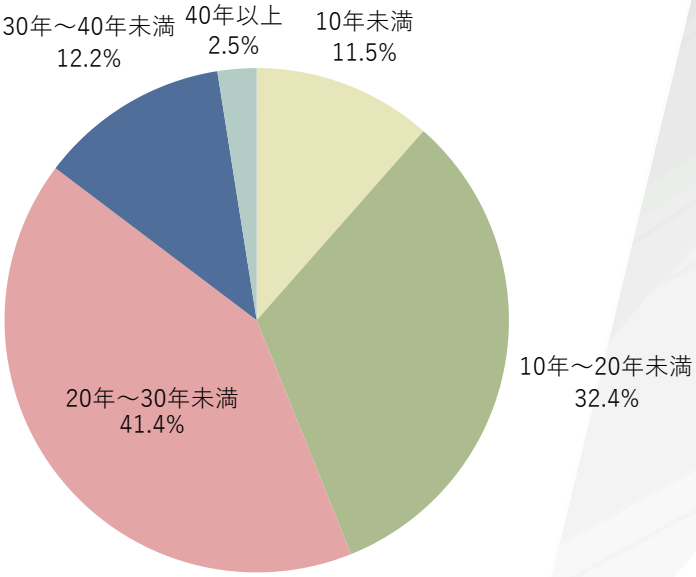
図表 62　パターンB（階数）



図表 63　パターンB（専有面積）



図表 64　パターンB（築年数）



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

2. 実態把握のための分析方法

- 段階増額積立方式を採用した長期修繕計画上の資金計画の設定状況を示す指標値として以下のようなパターンを設定し、収集データを用いて分析を実施した。

図表 65　実態把握のための分析方法のパターン

指標値のパターン		算出方法
①	月当たりに徴収する修繕積立金の上限額	最終増額後の年間修繕積立金総額 ÷専有部分面積
②－１	長期修繕計画上の初年度と最終年度の月当たりに徴収する修繕積立金の差額	[最終増額後の年間修繕積立金総額 －計画初年度の年間修繕積立金総額] ÷専有部分面積
②－２	計画初年度に対する最終増額後の倍率	最終増額後の年間修繕積立金総額 ÷計画初年度の年間修繕積立金総額
③－１	均等積立方式とした場合の積立金額（＝計画期間中の積立金の平均額）を基準とした、計画期間中の徴収額の最高額・最低額との差額の比較	1)[計画期間中の年間積立金総額の最高額 －計画期間中の年間修繕積立金総額の平均値] ÷専有部分面積 と 2)[計画期間中の年間修繕積立金総額の平均値 －計画期間中の年間積立金総額の最低額] ÷専有部分面積 を比較し、1）と2)のうち大きな値を確認
③－２	均等積立方式とした場合の積立金額（＝計画期間中の積立金の平均額）を基準とした、計画期間中の徴収額の最高額・最低額との倍率の比較	1)計画期間中の年間積立金総額の最高額 ÷計画期間中の年間修繕積立金総額の平均値 と 2)計画期間中の年間修繕積立金総額の平均値 ÷計画期間中の年間積立金総額の最低額 を比較し、1）と2)のうち大きな値を確認

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

3. 分析結果

（1）最終年度の収支が黒字のみを対象とした分析

- パターンAの条件で抽出した事例について、マンションの規模別に計画期間中の年間積立金総額に関する指標値を算出した結果は以下の通りである。

図表 66　A：計画期間中の最小年間積立金総額（円／㎡・年）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	3,722	3,143	2,379	2,102	2,427
平均値	2,948	2,346	1,845	1,685	2,059
中央値	2,917	2,208	1,834	1,548	2,078
事例の3分の2が包含される幅（下限）	2,048	1,622	1,341	1,411	1,777
データ個数	197	84	39	11	8

図表 67　A：計画期間中の最小年間積立金総額（専有面積70㎡の月額換算（円・月））

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	21,712	18,335	13,879	12,262	14,159
平均値	17,195	13,687	10,763	9,829	12,013
中央値	17,017	12,881	10,701	9,030	12,122
事例の3分の2が包含される幅（下限）	11,948	9,461	7,823	8,228	10,369

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 68　A：計画期間中の最大年間積立金総額（円／㎡・年）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	9,591	10,098	7,672	6,280	15,974
平均値	7,039	6,712	5,542	4,744	12,781
中央値	5,640	5,237	5,040	3,840	5,496
事例の3分の2が包含される幅（下限）	3,952	3,514	2,760	2,952	3,356
データ個数	197	84	39	11	8

図表 69　A：計画期間中の最大年間積立金総額（専有面積70㎡の月額換算（円・月））

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	55,950	58,906	44,752	36,633	93,181
平均値	41,060	39,152	32,327	27,674	74,555
中央値	32,898	30,552	29,398	22,400	32,061
事例の3分の2が包含される幅（下限）	23,051	20,496	16,101	17,220	19,574

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 70　A：計画期間中の平均年間積立金総額（円／㎡・年）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	6,416	5,795	4,641	3,932	8,451
平均値	5,050	4,407	3,714	3,272	6,554
中央値	4,742	4,098	3,601	3,078	4,776
事例の3分の2が包含される幅（下限）	3,716	3,093	2,502	2,368	3,301
データ個数	197	84	39	11	8

図表 71　A：計画期間中の平均年間積立金総額（専有面積70㎡の月額換算（円・月））

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	37,426	33,806	27,072	22,939	49,299
平均値	29,456	25,709	21,666	19,084	38,233
中央値	27,662	23,908	21,007	17,957	27,859
事例の3分の2が包含される幅（下限）	21,679	18,043	14,595	13,812	19,254

図表 72　A：計画期間中の最小年間積立金総額に対する最大年間積立金総額の倍率

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	2.58	3.21	3.22	2.99	6.58
平均値	2.39	2.86	3.00	2.82	6.21
中央値	1.93	2.37	2.75	2.48	2.64
事例の3分の2が包含される幅（下限）	1.93	2.17	2.06	2.09	1.89

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 73　A：計画期間中の最小年間積立金総額に対する計画期間中の平均年間修繕積立金総額の水準の倍率

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	1.72	1.84	1.95	1.87	3.48
平均値	1.71	1.88	2.01	1.94	3.18
中央値	1.63	1.86	1.96	1.99	2.30
事例の3分の2が包含される幅（下限）	1.81	1.91	1.87	1.68	1.86

図表 74　A：計画期間中の平均年間修繕積立金総額の水準に対する最大年間積立金総額の倍率

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	1.49	1.74	1.65	1.60	1.89
平均値	1.39	1.52	1.49	1.45	1.95
中央値	1.19	1.28	1.40	1.25	1.15
事例の3分の2が包含される幅（下限）	1.06	1.14	1.10	1.25	1.02

（2）最終年度の収支を問わずに対象とした分析

- パターンBの条件で抽出した事例について、マンションの規模別に計画期間中の年間積立金総額に関する指標値を算出した結果は以下の通りである。

図表 75　B：計画期間中の最小年間積立金総額（円／㎡・年）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	3,627	3,002	2,441	2,162	2,476
平均値	2,862	2,317	1,935	1,724	2,060
中央値	2,819	2,280	1,917	1,613	1,982
事例の3分の2が包含される幅（下限）	2,052	1,677	1,434	1,411	1,773
データ個数	431	175	76	17	13

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 76　B：計画期間中の最小年間積立金総額（専有面積70㎡の月額換算（円・月））

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	21,160	17,509	14,238	12,614	14,443
平均値	16,696	13,515	11,285	10,059	12,019
中央値	16,446	13,300	11,183	9,410	11,559
事例の3分の2が包含される幅（下限）	11,972	9,781	8,367	8,228	10,341

図表 77　B：計画期間中の最大年間積立金総額（円／㎡・年）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	7,063	6,372	6,042	5,760	7,764
平均値	5,406	4,927	4,460	3,834	9,175
中央値	4,327	3,720	3,766	2,988	3,936
事例の3分の2が包含される幅（下限）	3,188	2,640	2,429	2,313	2,403
データ個数	431	175	76	17	13

図表 78　B：計画期間中の最大年間積立金総額（専有面積70㎡の月額換算（円・月））

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	41,198	37,169	35,244	33,600	45,289
平均値	31,535	28,741	26,018	22,366	53,523
中央値	25,244	21,698	21,967	17,430	22,959
事例の3分の2が包含される幅（下限）	18,596	15,399	14,168	13,493	14,016

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 79　B：計画期間中の平均年間修繕積立金総額（円／㎡・年）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	5,336	4,569	4,287	3,522	6,199
平均値	4,299	3,687	3,343	2,835	5,224
中央値	4,080	3,454	3,148	2,538	3,812
事例の3分の2が包含される幅（下限）	3,070	2,587	2,320	2,088	2,389
データ個数	431	175	76	17	13

図表 80　B：計画期間中の平均年間修繕積立金総額（専有面積70㎡の月額換算（円・月））

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	31,124	26,655	25,010	20,545	36,159
平均値	25,080	21,507	19,501	16,538	30,471
中央値	23,799	20,147	18,363	14,802	22,237
事例の3分の2が包含される幅（下限）	17,911	15,091	13,531	12,177	13,934

図表 81　B：計画期間中の最小年間積立金総額に対する最大年間積立金総額の倍率

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	1.95	2.12	2.48	2.66	3.14
平均値	1.89	2.13	2.31	2.22	4.45
中央値	1.53	1.63	1.96	1.85	1.99
事例の3分の2が包含される幅（下限）	1.55	1.57	1.69	1.64	1.36

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 82　B：計画期間中の最小年間積立金総額に対する計画期間中の平均年間修繕積立金総額の倍率

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	1.47	1.52	1.76	1.63	2.50
平均値	1.50	1.59	1.73	1.64	2.54
中央値	1.45	1.51	1.64	1.57	1.92
事例の3分の2が包含される幅（下限）	1.50	1.54	1.62	1.48	1.35

図表 83　B：計画期間中の平均年間修繕積立金総額に対する最大年間積立金総額の倍率

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	1.32	1.39	1.41	1.64	1.25
平均値	1.26	1.34	1.33	1.35	1.76
中央値	1.06	1.08	1.20	1.18	1.03
事例の3分の2が包含される幅（下限）	1.04	1.02	1.05	1.11	1.01

- パターンAの条件で抽出した事例及びパターンBの条件で抽出した事例について、各指標値の比較結果は以下の通りである。
- パターンA（計画期間最終年度の収支が黒字の資金計画の事例）とパターンB（計画期間最終年度の収支が黒字・赤字の資金計画の事例双方を含む）では、マンションの規模によらず最小年間積立金総額はほぼ同水準となっている。
- 一方、最大年間積立金総額は、事例全体の平均値ベースでみると、パターンAの方がパターンBの水準よりも高く、マンションの規模により２～４割程度上振れている。
- また、計画期間中の平均年間積立金総額についても同様の傾向がみられ、パターンAの方がパターンBの水準よりも高くなっており、事例全体の平均値ベースでは、マンションの規模により１～２割高くなっている。
- 計画期間最終年度の収支が黒字の資金計画では、計画期間最終年度の赤字の資金計画と比べて計画期間終期に向けた積立金単価が増加するペースが早く、計画期間中の平均でみても積立金の水準が高くなっている状況がうかがえる。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 84　計画期間中の最小年間積立金総額（パターンBに対するパターンAの水準）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	103%	105%	97%	97%	98%
平均値	103%	101%	95%	98%	100%
中央値	103%	97%	96%	96%	105%
事例の3分の2が包含される幅（下限）	100%	97%	93%	100%	100%

図表 85　計画期間中の最大年間積立金総額（パターンBに対するパターンAの水準）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	136%	158%	127%	109%	206%
平均値	130%	136%	124%	124%	139%
中央値	130%	141%	134%	129%	140%
事例の3分の2が包含される幅（下限）	124%	133%	114%	128%	140%

図表 86 計画期間中の平均年間修繕積立金総額（パターンBに対するパターンAの水準）

	20階未満				20階以上
	5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上	
事例の3分の2が包含される幅（上限）	120%	127%	108%	112%	136%
平均値	117%	120%	111%	115%	125%
中央値	116%	119%	114%	121%	125%
事例の3分の2が包含される幅（下限）	121%	120%	108%	113%	138%

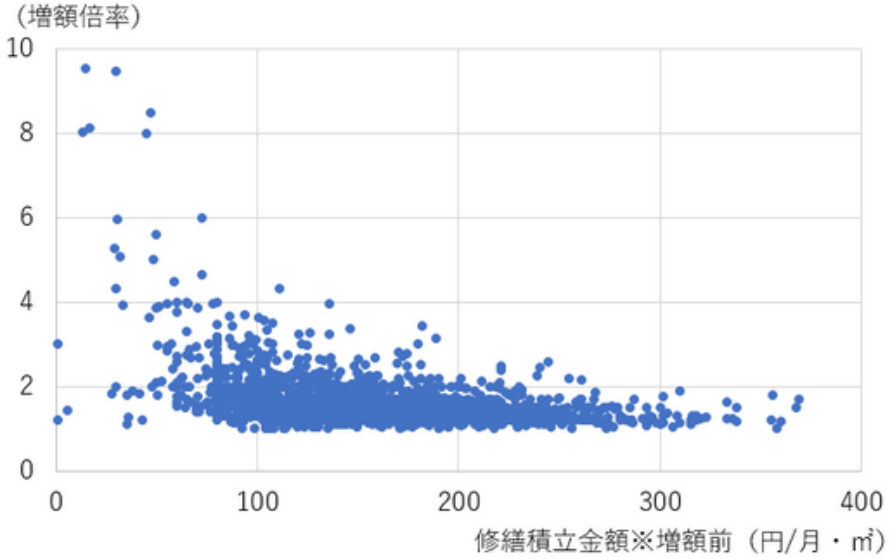
© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（3）修繕積立金額（増額前）に対する１回当たりの引き上げ倍率

- ・増額前の修繕積立金単価と増額倍率の関係をみると、増額前の修繕積立金額が低ければ低いほど引き上げた際の倍率が高くなる傾向が確認された。
- 増額倍率１～２倍に事例が集中しているため、２倍以上の修繕積立金増額が行われる事例では、総会にて否決されるか、議題として上程しても通らない場合が少なくないと推測できる。

図表 87　修繕積立金額（増額前）に対する１回当たりの引き上げ倍率

n=2187



（4）段階増額積立方式を採用している長期修繕計画上の増額の設定状況

- パターンA及びパターンBの事例について、長期修繕計画上の増額回数ごとの初期額（＝計画期間中における最小積立金額）及び計画期間終期（＝計画期間中における最大積立金額）、増額1回当たりの増額倍率、初期・終期の増額倍率を整理した。
- パターンA・Bの事例に共通して、１回当たりの引き上げ倍率の平均は、増額回数によらず1.3倍程度とさほど違いはみられない。しかしそのことにより、パターンA・Bともに計画期間中の増額回数が多いほど、計画初期から終期までの増額倍率が高くなっていると解釈できる。
- これらの状況を鑑みると、1回当たりの増額倍率は、総会決議が得られる許容水準として1.3倍程度とみられ、計画期間の収支を黒字とするために大幅な増額が必要な状況にある場合には、1回当たりの増額幅は過度に大きくせず、計画期間中の増額回数を増やすことで対応する資金計画が少なくないものと推察される。

図表 88　段階増額積立方式を採用している長期修繕計画上の増額の設定状況

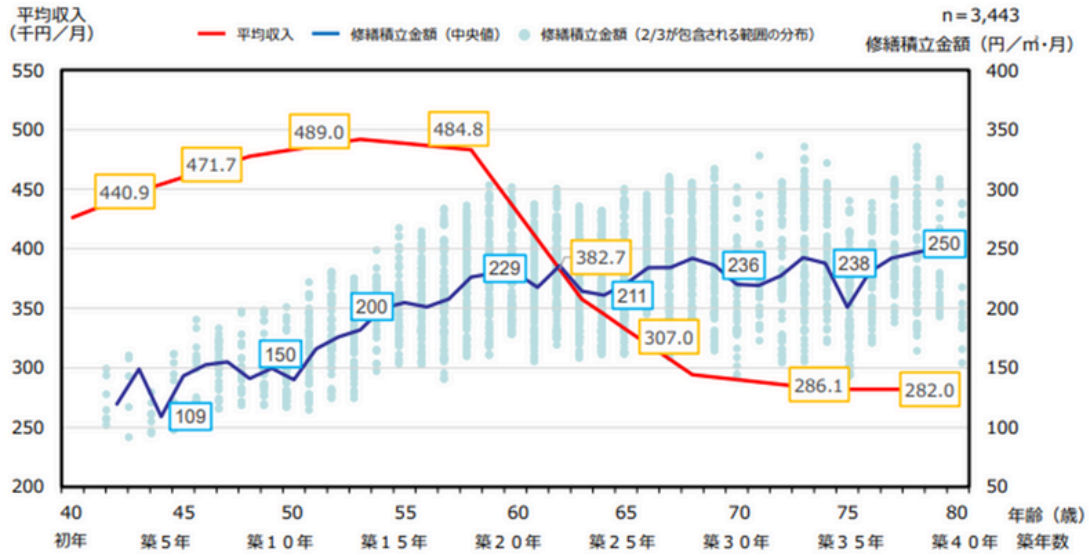
積立方式	既存マンション（黒字のみ）					既存マンション（最終年度黒字・赤字両方）				
	初期額	１回あたり引上げ倍率（平均）	終期額	終期/初期倍率	（参考）均等額	初期額	１回あたり引上げ倍率（平均）	終期額	終期/初期倍率	（参考）均等額
５年ごと３回引上げ	168.3円/㎡・月（11,906円/戸・月）	１．４倍	370.6円/㎡・月（26,370円/戸・月）	２．６倍	313.5円/㎡・月（22,241円/戸・月）	181.9円/㎡・月（13,381円/戸・月）	１．３倍	362.6円/㎡・月（26,815円/戸・月）	２．２倍	329.3円/㎡・月（24,259円/戸・月）
５年ごと４回引上げ	127.5/㎡・月（9,324円/戸・月）	１．３倍	408.2円/㎡・月（29,754円/戸・月）	３．２倍	285.7円/㎡・月（20,831円/戸・月）	136.7円/㎡・月（9,305円/戸・月）	１．３倍	413.1円/㎡・月（28,192円/戸・月）	３．１倍	294.1円/㎡・月（20,055円/戸・月）
５年ごと５回引上げ	176.5円/㎡・月（12,873円/戸・月）	１．３倍	535.8円/㎡・月（38,574円/戸・月）	３．１倍	337.4円/㎡・月（24,396円/戸・月）	171.5円/㎡・月（12,795円/戸・月）	１．３倍	530.4円/㎡・月（39,388円/戸・月）	３．２倍	334.0円/㎡・月（24,827円/戸・月）

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（5）全年齢平均給与額と分譲時長期修繕計画における修繕積立金推移の比較

- 令和４年度住宅市場動向調査報告書（国土交通省）における分譲集合住宅の一次取得者（世帯主）の平均年齢が39.9歳であることを踏まえ、40歳に新築マンションを購入したと仮定し、平均収入と修繕積立金額の推移の比較を行った。
- おおむね築15年（50代半ば）を超えると収入は減少傾向となる一方、修繕積立金額は年々上昇する傾向があり、計画通りに引き上げることが困難となることが見込まれる。

図表 89　全年齢平均給与額と分譲時長期修繕計画における修繕積立金推移の比較

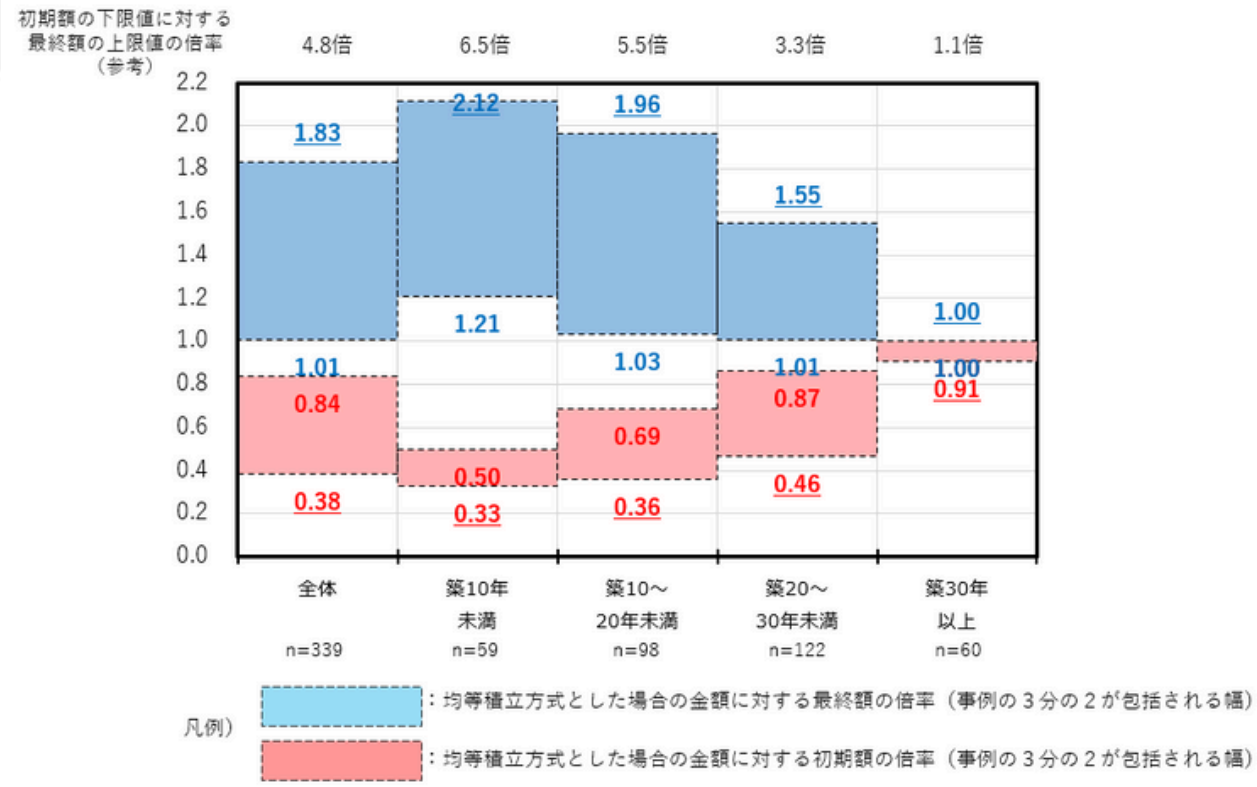


（6）均等積立方式とした場合の修繕積立金額との倍率の傾向

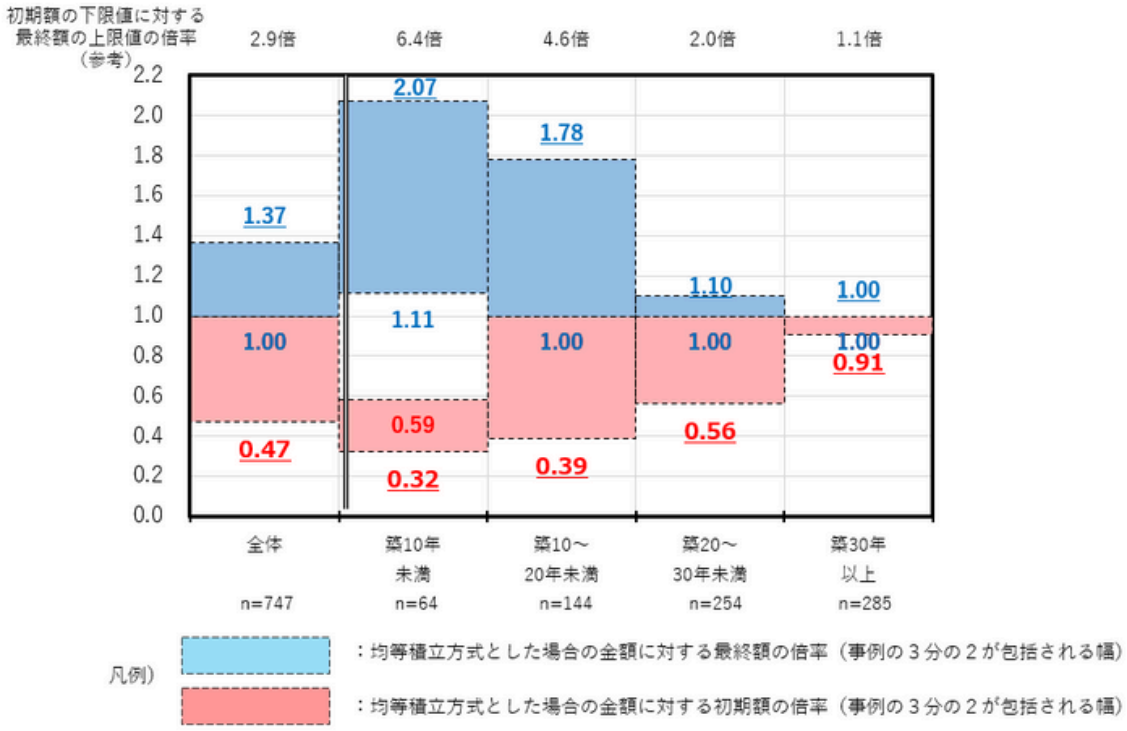
- パターンAの事例について、計画期間中の平均修繕積立金総額（均等積立方式とした場合の修繕積立金額）との倍率の傾向を築年数別に以下の通り整理した。
- 築浅のマンションでは、計画期間中の平均修繕積立金総額を基準とした計画終期の修繕積立金総額の倍率に大きなばらつきがみられる。また築古のマンションでは、計画期間中の平均修繕積立金総額を基準とした計画初期の修繕積立金総額の倍率に大きなばらつきがみられる。
- 築20年未満の比較的築浅マンションの事例では、計画初期の積立金水準は計画期間全体の平均からの乖離幅がやや小さく設定される一方で、計画終期の積立金水準に至るまでの増額の傾きが大きく、増額に伴う負担増が将来に先送りされる計画が少なくないことが推察される。
- 築20～30年未満の比較的高経年のマンションの事例では、計画初期の積立金水準と計画終期の積立金水準は計画期間全体の平均との乖離幅が大きく、計画終期段階での積立金水準に至るまでの傾きはやや緩やかに設定されている傾向がうかがえる。できるだけ早期に増額を行い、計画終期に向けては増額のペースを抑えることで、積立金の負担を平準化しようとする資金計画設定上の意図がうかがえる。

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

図表 90　段階増額積立方式の事例を対象とした分析（パターンA）



図表 91　段階増額積立方式・均等積立方式を対象とした分析



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

4．段階増額積立方式における積立金の増額幅の基準を検討する際の論点

（1）計画期間中の修繕費用を充足しきれない（不足する）資金計画の存在

- 計画期間の最終年度の収支が黒字となっていない事例が一定程度存在する。計画期間中に必要な修繕費用は、当該マンションの建物・設備の劣化の進行や、物価の変動などに左右され、計画期間終盤の状況を精緻に予測することが困難である。
- 実務上は、資金計画の検討や管理組合への説明を行う際に、最終年度の収支よりも、計画期間前半の設定が重視される傾向にある。また、定期的に計画見直しを継続することで、計画の精度を担保している。

（2）一般会計・収益事業会計からの繰り入れ状況を考慮する必要性

- 積立金の増額幅（傾き）だけで積立金不足と判断するのは困難と考えられる。（大和ライフネクスト（株）受託マンションのうち400棟程度は携帯電話基地局等の収益事業を実施しており、中には年間百万円単位の収入を得ている管理組合も存在する。）

（3）長期修繕計画・資金計画の概念の普及

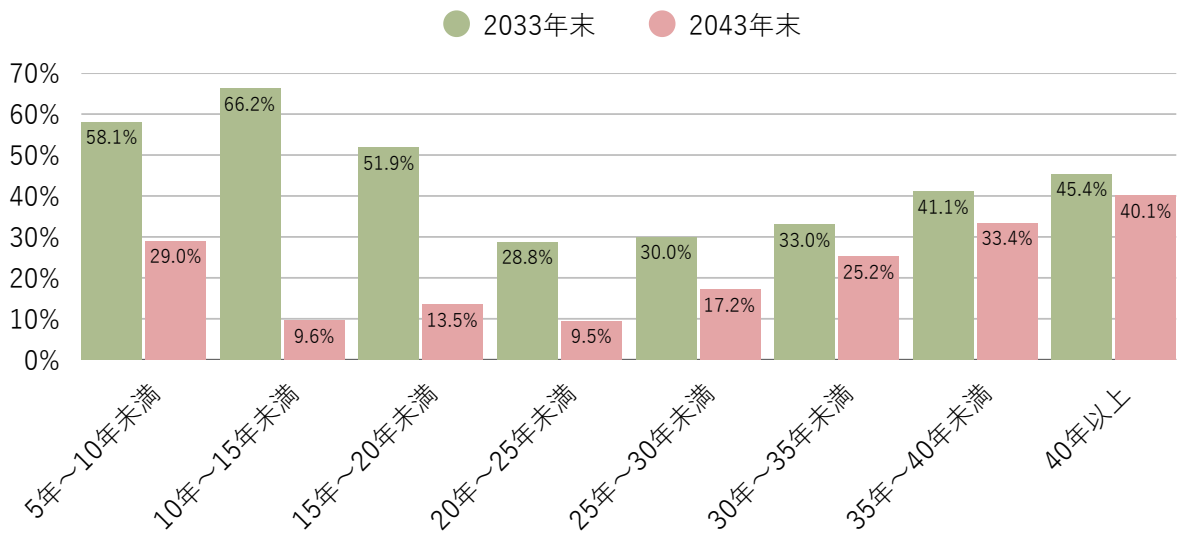
- 長期修繕計画・資金計画の概念が登場したのは1983年であり、当時は長期修繕計画の内容は、具体的な工事費用が提示されず、修繕実施時期の見込みのみが示されていた。段階増額積立方式という概念もその後に民間事業者の取組から生まれてきたものであり、国のガイドライン等を踏まえて登場した概念ではない。
- 分譲当時から長期修繕計画と資金計画が存在したマンションの大半は、40年が経過していない。資金計画を作成しないことが一般的であった当時から存在する高経年マンションへの配慮が必要ではないか。築浅マンションと共通の基準案をあてはめ、適切な増額ができていないと判定することについて、理解を得るのは難しいのではないか。

5．長期修繕計画における計画期間中の積立金の充足・過不足の状況

（1）築年数

- 築20年未満では、10年後（2033年末時点）に積立金が修繕費用を充足している資金計画の割合は過半を超えている。
- 築20～25年未満では、10年後、20年後（2043年末時点）に積立金が充足している資金計画の割合が最も小さくなるが、さらに高経年となるほど、その割合は大きくなっている。

図表 92　築年数との関係でみた積立金が充足している資金計画の割合

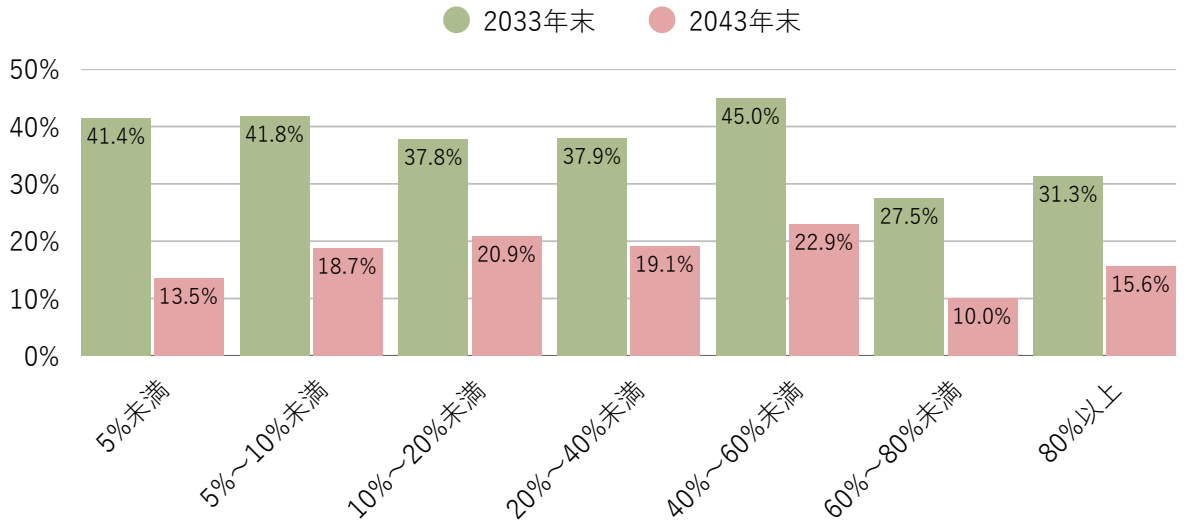


© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（2）賃貸比率

- 賃貸比率と積立金が充足している資金計画の割合との関係に明確な傾向はみられないものの、賃貸比率が60%以上では、10年後（2033年末時点）・20年後（2043年末時点）ともにやや低い割合となっている。

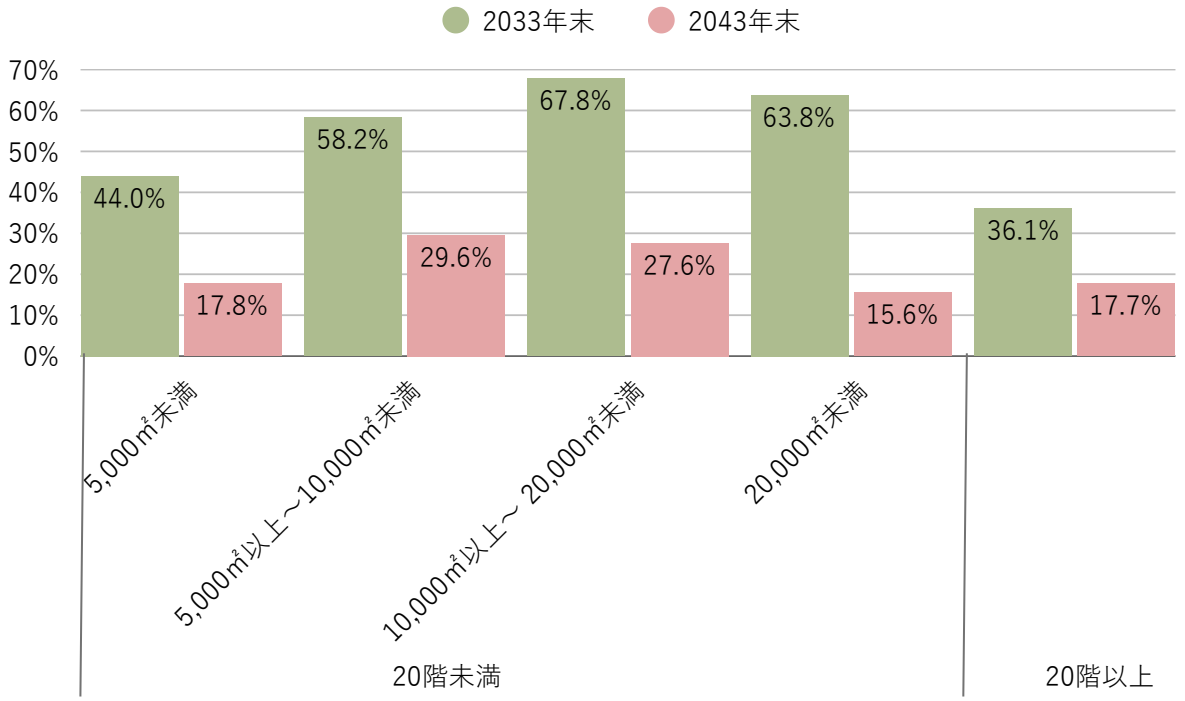
図表 93　賃貸比率との関係でみた積立金が充足している資金計画の割合



（3）マンションの規模

- 20階建て未満のマンションでは、規模が大きくなるほど、10年後（2033年末時点）に積立金が充足している資金計画の割合が高くなっている。一方、20年後（2043年末時点）に見込まれる状況に関して明確な傾向の違いはみられない。

図表 94　マンションの規模（総専有面積・階数）との関係でみた積立金が充足している資金計画の割合

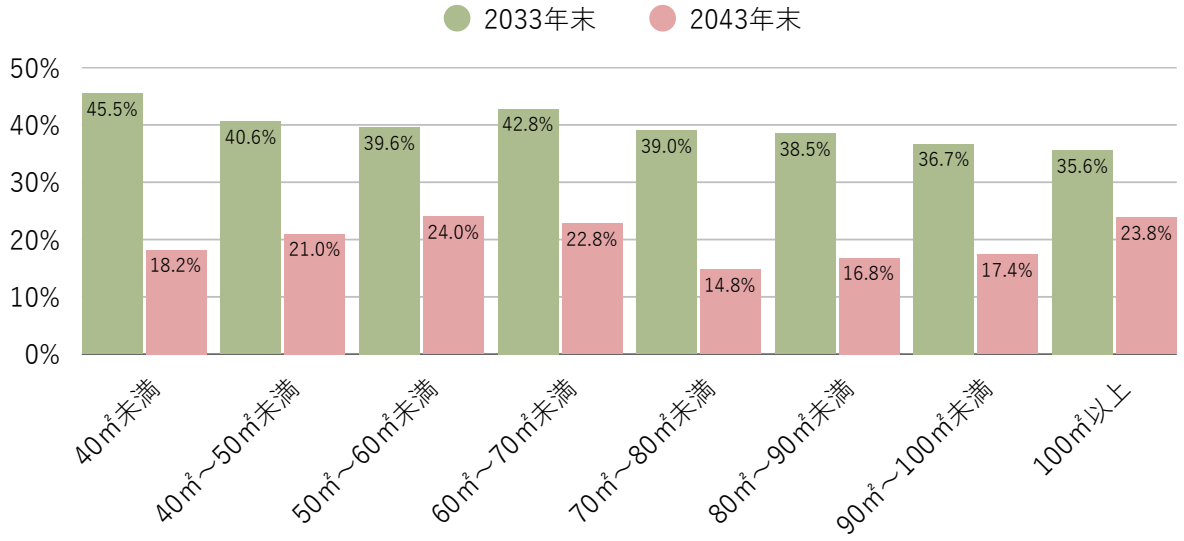


© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

（4）戸当たり専有面積

- 戸当たり専有面積の大きさと、10年後（2033年末時点）・20年後（2043年末時点）に積立金が充足している資金計画の割合との関係に、明確な傾向はみられない。

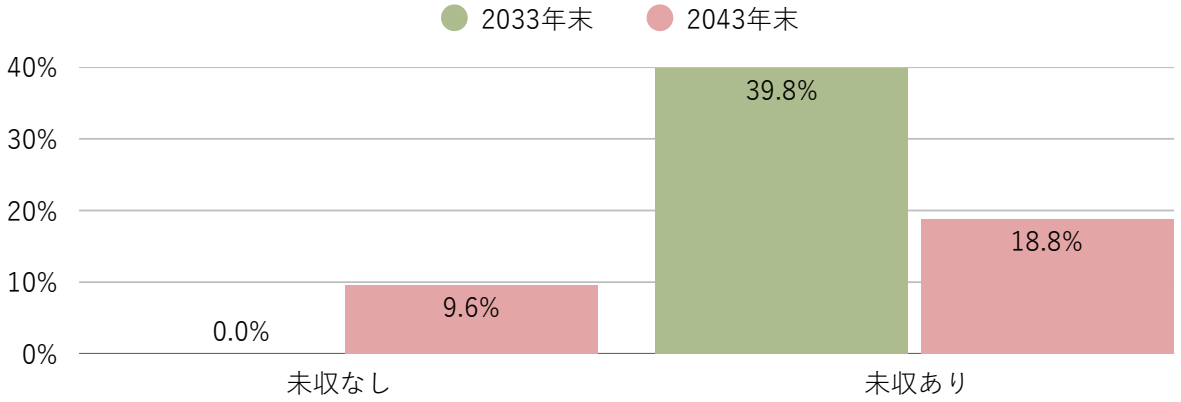
図表 95　戸当たり専有面積との関係でみた積立金が充足している資金計画の割合



（5）未収の有無

- 未収があると、10年後（2033年末時点）・20年後（2043年末時点）に積立金が充足している資金計画の割合が高い傾向がみられる。

図表 96　未収の有無との関係でみた積立金が充足している資金計画の割合



© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved

6. 段階増額積立方式から均等積立方式へ移行した事例

- 直近5年間で修繕積立金の増額が総会で可決された際に、段階増額積立方式から均等積立方式へと移行したことが確認できた6事例を把握した。
- 管理組合側は、長期修繕計画の最終年度の収支が赤字となる場合も、（一定程度の管理組合財政上の健全性が確保されていれば）「均等積立方式である」と認識している場合がある。
- 上記の事実を考慮し、均等積立方式について、管理計画認定基準での捉え方について議論が必要と考えられる。
  －均等・段階増額の別によらず、最終年度収支の赤字は、（一般感覚としては）直ちに修繕積立金不足を意味しない。
  （定期的な計画の見直し、劣化・不具合の状態に応じた適切なタイミングでの修繕実施等で対応可能）
  －最終年度の収支に関して黒字であることを必須とした場合、計画期間終了間近に急激に増額となる資金計画が出てきかねない。

図表 97　段階増額積立方式から均等積立方式へ移行した事例

竣工年	均等方式を決議した時期（年）	均等方式を決議した期	何期までの均等方式か	均等法式である期間	長計の最終年における過不足	主な総会時の説明、質疑応答等
2015	2020	5	24	19年	不足	特別決議の議案なのではないか。
2001	2020	19	30	11年	不足	質疑応答なし
2013	2019	6	24	18年	不足	質疑応答なし
1999	2020	21	33	12年	不足	質疑応答なし
2016	2021	5	45	40年	充足	質疑応答なし
2016	2021	6	36	30年	充足	・このマンションを何年間持続させたいのかの議論があった方が良いのではないか。 ・修繕積立金を下げたほうがいいという意見が出た場合は、議論が行われて下げる可能性はあるか。

以上

© 2025Daiwa LifeNext Co.,Ltd. / Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd. All rights reserved