

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第474回

## 【学生の視点】

分譲マンションの価格高騰が続いている。不動産経済研究所が発表した2022年の新築マンションの1戸当たり平均価格は5121万円、1㎡当たり単価は79.3万円で、価格、単価共に6年連続で最高値を更新した(参考資料1)。一方で維持修繕が不適切な「限界マンション」も発生し、新築、既存の両者でマンションの持続可能性が問われている。維持修繕が適切に行われない一因に、積立金の不足がある。2018年度の国土交通省調査では、計

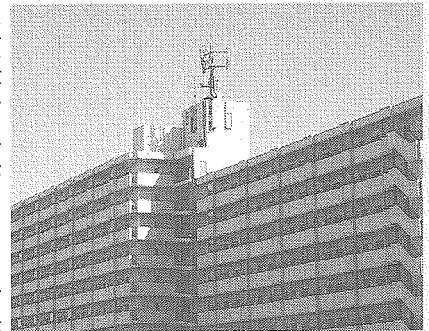
## マンションの稼ぐ力

# 少ない積立金で大規模修繕

マンション予備金といえる。積立金を適切に使つことはもちろんだが、少ない積立金で大規模修繕を可能にする、稼ぐ力が求められる。

画上の修繕積立金額に比べて実際の積立額が不足するマンションが34.8%あり、不足の割合20%超が15.5%ある(参考資料2)。

建物の「古い」と居住者の「老い」が進行すると、積立金を増額することも、大規模修繕時に一時金を集めることも一層困難となる。2つの「古い」は更に進むことから、積立金が不足するマンションは問題が深刻化する可能性が高く、限界マン



アンテナ設置による収入は安定収入が見込める

次に、外部利用者の問題である。例えばコインパーキングにすると、関係者以外も敷地に入ります。利用者の方の問題や知らない人が

目指すべきだ。

【参考資料1】 [https://www.fu-](https://www.fu-dousankeizai.co.jp/mansion/)

【参考資料2】 [https://www.fu-](https://www.fu-dousankeizai.co.jp/mansion/)

(参考資料2 001287570.pdf (ml:it:so.jp))

## 【教員のコメント】

屋上の基地局を見ることが多い。携帯電話の普及に不可欠の社会インフラとして是認されるが、高置水槽置場に重量と高さのある通信塔を立てることは、東日本大震災時の高置水槽置場崩壊の事例を踏まえ、十分に安全を検証する必要がある。



田地川 美祐  
不動産学部4年

帯電話会社の基地局で、設置費は携

帯電話会社が負担する一方、月10万円程

マイナス面がある中でも、積立金