

6月

平成23年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

月報 ヒューマンネット No.12

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd
金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西

< 本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。 >

行政情報

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について

国土交通省が修繕積立金の在り方に関するガイドラインを公表しました！

マンションを良好に管理し資産価値の維持を図るためには、適正な修繕積立金の額を設定し、長期修繕計画に基づいて、計画的な修繕工事を行うことが重要です。

一方、マンションが分譲される際、分譲事業者が長期修繕計画と修繕積立金の額を購入予定者に提示していますが、修繕積立金が著しく低く設定されるなどし、修繕工事を実施する際に必要な修繕積立金が積み立てられておらず、工事費が不足する例があり問題となっています。

このようなことから、国土交通省は、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供する目的で、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を4月18日に公表したので、その概要をお知らせします。



<参考>

少し古いデータですが、2006年11月7日付の日本経済新聞によると、築20年以上のマンション管理組合を対象に調査した結果、「修繕積立金が足りている」は53.4%、「やや不足している」は29.6%、「かなり不足している」は13.8%となり、計43.4%が程度の差はあれ「修繕積立金が不足している」と回答しています。

1. 修繕積立金の目安とは

(1) 専有床面積当たりの修繕積立金の額

- 一般的な分譲マンション（単棟型）で、国の推奨するガイドラインに基づき作成された長期修繕計画の事例を基に、望ましい修繕積立金の額を下表のように示しています。
- なお、金額は新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で均等に積み立てる方式（均等積立方式）による月額として示したものです。金額に幅があるので、「平均値」と「事例の3分の2が包含される幅」の2つが示されています。

表 - 1 . 専有床面積当たりの修繕積立金の額

建築延床面積	平均値	事例の3分の2が包含される幅
5,000 m ² 未満	218 円 / m ² ・月	165 円 ~ 250 円 / m ² ・月
5,000 ~ 10,000 m ²	202 円 / m ² ・月	140 円 ~ 265 円 / m ² ・月
10,000 m ² 以上	178 円 / m ² ・月	135 円 ~ 220 円 / m ² ・月

(2) 機械式駐車場がある場合の加算額

- 機械式駐車場は維持管理に多額の費用がかかります。したがって建物と別に修繕積立金を用意すべきです。

ガイドラインでは駐車場の方式・機種により4つの区分ごとに、20年間の累計費用の目安を月額に換算した数値を示しています。

- ・なお、購入を予定する住戸について負担割合が設定されている場合は、この金額に負担割合を乗じたものになります。

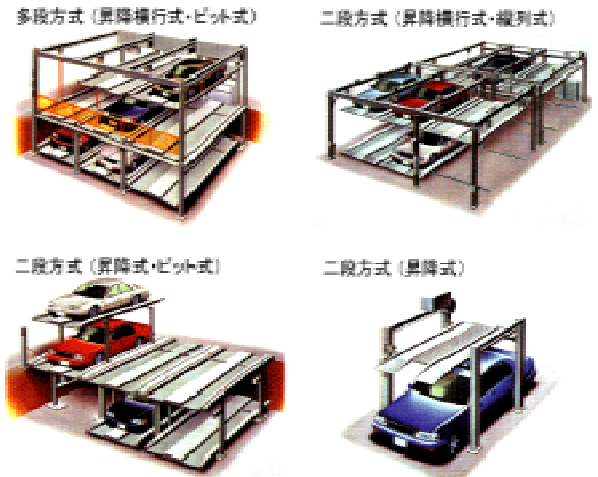


表 - 2 . 機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費の額

機械式駐車場の方式・機種	修繕工事費の目安 (1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	7,085円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	6,040円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	8,540円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	14,165円/台・月

図 立体駐車場の方式・機種 ((社)立体駐車場協会HPより)

(3) 修繕積立金の試算例

- ・具体的に表 - 1 によって試算すると、10階建て・建築延床面積が8,000㎡・専有床面積80㎡の住宅を購入する場合、

平均値 $80\text{㎡} \times 202\text{円} / \text{㎡} \cdot \text{月} = 16,160\text{円} / \text{月}$

目安の幅 $80\text{㎡} \times 140\text{円} / \text{㎡} \cdot \text{月} = 11,200\text{円} / \text{月} \sim 80\text{㎡} \times 265\text{円} / \text{㎡} \cdot \text{月} = 21,200\text{円} / \text{月}$ となります。

- ・また、購入マンションに、2段(ピット1段)昇降式の機械式駐車場が50台分あり、購入予定の住戸の専有床面積が80㎡、マンション全体の専有床面積の合計が6,000㎡(住戸の負担割合が80/6000)の場合、
表 - 2 から

$7,085\text{円} (\text{月額修繕工事費の目安}) \times 50\text{台} \times 80/6000 = 4,723\text{円}$ となります。

以上は、分譲事業者から提示された、あるいはあなたがお住まいのマンションの現在の修繕積立金の額の水準を判断するにあたっての「目安」です。その額がこの幅に収まっていないからといって、直ちに不適切だとは言いきれません。

しかし、修繕積立金の額が「目安」の幅に収まっていない場合、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法等についてチェックし、必要であれば見直すことが大切です。

2. 修繕積立金の積立方法について

- ・修繕積立金の積立方法には、計画期間中均等に積み立てる「均等積み立て方式」と、当初の積立額を抑え段階的に値上げする「段階増額積み立て方式」があります。また、修繕時に積立金が不足する場合、一時金の徴収等を併用する場合があります。

(1) 均等積み立て方式

- ・修繕積立金額は、長期修繕計画に基づき算出されますが、算出された金額を長期修繕計画に対応する期間(20年以上の期間が一般的)の総額を算出し、その金額を同期間の月数で割り戻した金額を月額とするものが「均等積み立て方式」になります。

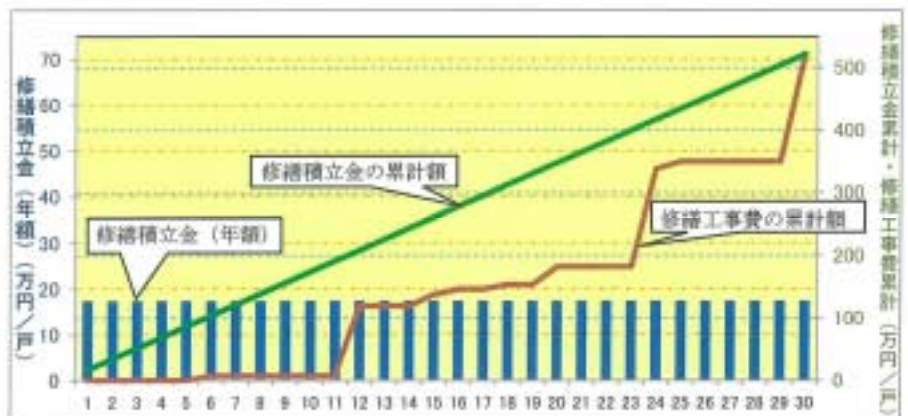


図 均等積み立て方式のイメージ (ガイドラインから引用)

- ・計画期間中は均等額なので、経済的に可能であれば当初における設定としては最も望ましい方式と言えます。
- ・その一方で、20年以上というかなり先々に必要な大規模で計画的な修繕工事を見込んだ金額となるので、

毎月の修繕積立金の負担が大きくなってしまおうという面もあります。

(2) 段階増額積み立て方式

- ・工事費総額は均等積み立て方式と同様に算出しますが、当初の負担月額を軽減するため、一定期間（5年程度）ごとに段階的な増額を行い、最終的には必要となる総額と一致させる方式です。一般的には、築年数の経過と共に修繕積立金の値上げが急ピッチで進む恐れがあります。
- ・なお、増額の段階で管理組合の集会の決議等の手続きが必要となるため、管理規約等に増額の時期、金額等を付記しておくのが望ましいでしょう。
- ・また、不足金額の一時金徴収をするという手段もありますが、組合員の理解を得るのに大変な労力が必要となるため、一時金徴収は出来るだけ避けた方が賢明と言えます。



図 段階積み立て方式のイメージ (ガイドラインから引用)

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の全文は、次のホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000061.html

書評

分譲マンション

おすすめ度：★★☆☆☆

『長期修繕計画・計画修繕ガイドブック』

東京都住宅局民間住宅部民間計画課 編集 2000年3月 価格：¥350 (税込)

石川県内では、書店に行ってもマンション管理に関する書籍はそれほど多く見ることはできませんが、首都圏などマンションの戸数が膨大な地域では、多くの関係書籍を見ることができます。

私は東京に出張などで行った場合は、時間が許せば書店巡りをする事が多く、その際、マンション関係の書籍を時々購入します。そのような“書店”の中の穴場は、東京都庁第一本庁舎3階の「都民情報コーナー」です。

本書はこの「有償刊行物販売コーナー」で7年前に見つけ、早速購入してきました。内容は表題そのもので、計画的なマンションの修繕の意味や仕組み、これを行うための自己診断・点検方法、そして長期修繕計画の作成方法などが書かれています。

役所の編集した書籍にしては大変わかりやすく一般向けです。マンション関係は他にも何冊かありますので、東京に出張され、時間があれば、一度は立ち寄られるのもいいかもしれません。

なお、ここには都政に関する資料閲覧や映像コーナーなどがあり、仕事の関係だけでなく江戸・東京に関するいろいろな情報を入手することができます。



月刊「ヒューマンネット」発行一周年記念

～住まいの管理手帳「マンション編」 無料進呈キャンペーン～

- ★ 月刊「ヒューマンネット」は、金沢都市圏内のマンション管理組合のみなさんに、快適・安全・安心のマンション管理情報をお届けするため、昨年6月に発刊いたしました。おかげさまで今回号で2年目を迎えることができました。
- ★ 日常の仕事の合間に疲れた頭にムチを入れながら執筆編集したもので、決してみなさまに満足いただける内容ではなかったのではと思いますが、何とか続けてこられたのもみなさまのご支援のたまものと考えています。
- ★ 今後も、マンション管理に関する最新のトピックスや、マンション管理関係法制や各種制度に関する情報、管理組合の運営ノウハウ、施設に関する技術情報、マンションに関する各種統計情報等をご提供する予定ですので、お気軽に目を通していただければ幸いです。
- ★ なお、今回月刊「ヒューマンネット」発行一周年を記念し、マンション管理のスムーズな実施に役立つ**～住まいの管理手帳「マンション編」～**を無料で進呈させていただくことになりました。ご希望の方は、下記によりお申し込み下さい。

【お申し込み方法】

ご希望の方は、下記の項目（ ）は必須）を明記された上で、メールまたはファックスでお申し込み下さい。お電話でのお申し込みはお受けしておりません。なお、お申し込み部数は、1管理組合様につき1部に限りさせていただきます。

- ① 貴マンション管理組合名(★必須)
- ② ご住所(★必須)
- ③ お名前
- ④ 月刊「ヒューマンネット」に関するご意見・ご感想

お名前を明記されなくても結構ですが、特に郵送先をご指定されたい方は、お部屋番号、お名前をお書き下さい。

なお、頂いたお部屋番号、お名前の情報は、図書の送付にのみ利用し、当社からの発送後、適切に廃棄いたしますことを同意の上お申し込み下さい。

お問い合わせ・お申し込み先

株式会社 ヒューマンネット

月刊ヒューマンネット編集部 担当：西

金沢市西念3-15-23 TEL076-236-4266

★メールアドレス

community@phisnet.ne.jp

★FAX番号

076-236-4286

締め切り

7月20日(水)必着

住宅金融普及協会
2010年11月発行



住まいの管理手帳「マンション編」 <目次>

住まいの 管理手帳を つくる	第1章 楽しみながら住まいを管理しましょう 住まいを長持ちさせるために住まいの履歴書をついたり、インターネットで調べたりしましょう。
災害に備える 対策を練る	第2章 住まいの安全・安心を得るために 災害大国日本では、何らかの災害に見舞われるおそれがあります。事前に万全な対策をとり、さらに「いざ」と言う時の行動を予め確認しておくことを説明しています。また、空気清浄機からの健康の確保、犯罪から身を守る方法など、住まいにおける安全・安心の確保について説明しています。
基本知識を 身につける	第3章 共同住宅に住むためのルール みんなで楽しく快適に暮らすためのルールとして知っておくべき知識・情報をまとめています。
基本知識を 身につける	第4章 共有部分を快適に維持するために 共有する部分を保んでいる人が協力して快適に維持していくための知識など、基本として知っておくべき知識・情報をまとめています。
基本知識を 身につける	第5章 住まいの基本知識を身につけましょう 住まいの心臓、1年間の行動予定、住まいを長持ちさせるための知識など、基本として知っておくべき知識・情報をまとめています。
正しく使う	第6章 正しく使い、お手入れしましょう 設備や機器等の正しい使い方、掃除やお手入れ方法など、日常、空気にあたって必要な知識・情報をまとめています。
点検する 自分で 確認・修理する 自分で できないことは 確認・修理を 依頼する	第7章 点検して不具合を補修しましょう 点検は、実施時期により3種類に分けられます。 「臨時点検」…台風や地震、火災などの後に必要に応じて行う点検 「日常点検」…日常の清掃などに合わせた定期的な点検 「定期点検」…ある程度間隔のうちに実施する点検 本書では、住まいの部位や設備・機器ごとに、それぞれの点検内容を説明します。特に「定期点検」については、その実施時期の目安も示しています(20「維持保全の方法(維持保全計画)の例(共同住宅等)」)。 さらに点検により、何らかの不具合が見つかった場合、自分で対応できる補修・修理の範囲とその方法を説明しています。