

県福管連

# かわら版

第218号

発行日:2024年2月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 修繕積立金について考察します



最近、テレビや雑誌等のマスコミで、マンション特集をよく見かけます。特にNNKは「クローズアップ現代」や「スペシャル番組」で、マンション問題を取り上げ、今回「老いる日本の住まい（急増する空き家と老朽マンションの脅威）」（マガジンハウス新書）を上梓しました。

全国的にマンションの大規模修繕工事に関する問題が発生している中、管理組合の資金不足で適切な工事が出来ず、管理不全マンションに陥り、建物や給排水の老朽化で居住者はもちろん、周りの住民に対し多大な迷惑を掛けてしまう状況が発生しています。また、現在国交省は修繕積立金の適正上げ幅の検討会を実施しています。

そこで、修繕積立金の適正化について、集合住宅管理新聞の資料を参考に修繕積立金について考察します。

### ◆修繕積立金の目的

マンションは12年～15年毎に大規模な修繕工事が必要となり、その時に借入や一時金拠出がなくても工事が出来る様、長期修繕計画の支出予定に見合っ毎月積み立てられるのが修繕積立金です。その為、標準管理規約規約では、一般管理費とは別に修繕積立金を必ず集め、区分して経理するよう規定しています。また国交省では、工事時点で資金不足のため追加一時金の徴収や借入のないように積立金のガイドラインを提示していますが必要額に満たない多くの管理組合が問題となっています。

### ◆初期設定額の問題点

その原因は、マンションの販売時、まだ管理組合が成立していない時期に、デベロッパー等が販売政策上から設定した積立額が低額であることによります。デベロッパー等は積立額を段階的に増額する方式をとっているから最終的には必要額に達するはずだというのが、販売時に購入者にそれを説明することはほぼありません。今日の経済情勢では段階的増額方式は実情に合わず、均等方式にすべきでしょう。

### ◆自立的資金計画

初期設定時の事情は前期のようなものですが、管理組合としては現在の時点で大規模修繕工事時に資金不足が見込まれる以上、みずから自立的資金計画にもとづいて修繕積立金の積み増しを行うことが必要です。修繕積立金は、一戸建てでの修繕や模様替えにそなえて預金をするのと同じ性格であり、その金額の引き上げは自分のために使う費用の「積み増し」であって「値上げ」とは違うことを組合員（区分所有者）によく説明し、理解してもらう必要があります。（参考資料：集合住宅新聞 第497号）

(注)

1. 修繕積立金の設定には、長期修繕計画書（30年、2回工事）の作成が必要です。
2. 銀行借入では、区分経理（管理費・修繕積立金）が必須です。
3. 借入は、主に銀行ですが工事とセットで施工会社が提供している所もあります。

\* ご不明な点は、県福管連にご相談ください。

\* この「かわら版」は必ず関係者に回覧し、掲示等で情報の共有をお願いします。

理事長							