



わかりやすい 住まいの管理教室

2011年9月19日(月)
第3講座 第2回

【第3講座 共用部分の維持管理】

今回の内容

- 1 長期修繕計画
- 2 修繕積立金

マンションには専有部分と共用部分とがあります。専有部分は個人の資産ですから、各々が責任を持って保守・維持管理をしますが、共用部分は区分所有者全員で行わなければなりません。

第3講座はこの共用部分の維持管理について見ていきたいと思います。

1 長期修繕計画

マンションは鉄筋コンクリートで造られています。一見とても強固に見え、半永久的な建物というイメージが強いのですが、これは構造上のことであって、年月の経過とともにあらゆる箇所で、あらゆる設備等が必ず劣化してきます。

この劣化を放置してしまいますと、非常に危険で、不便な環境のなかで生活をしなければいけないようになってしまいます。たとえば外壁の一部が落下して、通行人に怪我をさせてしまうかもしれません。また階段の手すりの鉄部が錆びて、いつか外れてしまうかもしれません。非常に危険です。また屋上には雨水が漏れないように防水層を敷き詰めています。これも機能しなくなり、最上階のお部屋の天井から雨水が漏れてしまいます。その他にも給水管や排水管などの配管の中が錆びついてしまって、だんだん詰まってしまい水が流れなくなってしまいます。また劣化を放置してしまいますと、自分の部屋の資産価値が下がってしまいます。何らかの理由で、自分の部屋を誰かに売ったり、貸したりしなければいけなくなった時に、マンション自体がボロボロでしたら、誰も買ってくれませんし、借りてもくれません。つまり資産価値が下がってしまったという事です。

このような事態にならないようにする為に、修繕工事を計画的にする必要があります。計画的に修繕を行わなければならない箇所はいろいろあり、その周期はそれぞれの箇所によって違ってきます。それらを見積りの工事費用とともに、一覧表にまとめたものが長期修繕計画です。その計画期間は、新築のマンションでは30年間以上、既存のマンションでは25年以上、そして5年ごとに見直すように、国土交通省は「長期修繕計画作成ガイドライン」の中で述べています。

たとえ頑丈でも、
必ず劣化してきます。



2 修繕積立金

第1講座のときに、管理費と修繕積立金に関して少しふれましたが、再度修繕積立金について見ていきたいと思えます。

先程修繕工事を計画的に行わなければいけないと言いましたが、工事をする為には勿論お金が必要です。そのお金を工事するたびに徴収するには、非常に無理があります。急に「お金を徴収します。」と言われても、たいていの方は困ると思えます。もし工事費用のお金が徴収できなかつたら、修繕工事ができなくなつてしまい、終には冒頭に述べたような事態になってしまいます。ですから工事費用も区分所有者の皆さんから、計画的に徴収して積立てていく必要があり、この時のお金が修繕積立金と呼ばれるものです。

修繕積立金は長期修繕計画から算出されます。たとえば100戸の新築のマンションで30年間の修繕工事費用の累計額を3億6千万円としますと、そのときの1戸当たりの月々の修繕積立金(均等積立方式の場合)は次のように算出されます。

30年間で全員で積立てなければならない金額	360,000,000円
1年間で全員で積立てなければならない金額	12,000,000円
1ヶ月で全員で積立てなければならない金額	1,000,000円
1戸当たり負担する1ヶ月の修繕積立金	10,000円

この1万円を毎月区分所有者の皆さんから徴収すれば、一切滞納がないと仮定すれば、30年後には必要な3億6千万円が積立てられるという事です。

積立の方法はもう一つあります。これも前に説明しましたが、段階的増額積立方式というものです。これは上の例の場合に、最初の10年間は5,000円を、次の10年間は10,000円を徴収し、最後の10年間は15,000円を徴収するという方法です。この方法でも30年後には3億6千万円が積立てられます。

このようにして修繕積立金は算出されますが、長期修繕計画自体があくまで計画ですので、金額を修正しなければいけない場合が当然あります。また社会情勢、経済情勢(消費税の値上げ等)の変化により、長期修繕計画を見直す必要が生じる場合もあります。そういう意味でも長期修繕計画は、5年ごとに見直さなければいけないのです。

管理費等の滞納があるマンションでは、共用部分の維持管理に必要な財源が確保されなくなることを認識されて、早期回収できるように努めていただきたいと思えます。

工事費用も計画的に積立てる。



マンション管理士事務所 JU

〒582-0026

大阪府柏原市旭ヶ丘 1-6-39

電話番号:072-915-3765

FAX 番号:072-915-3765

電子メール:dpkgq804@kawachi.zaq.ne.jp

ホームページ:<http://www.mankan-ju.com/>