

IV

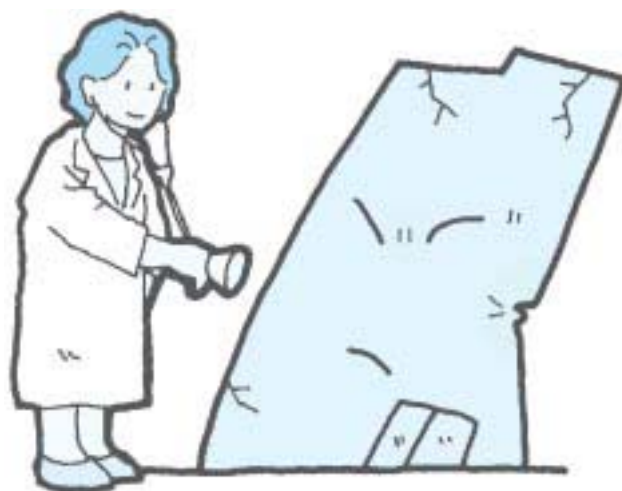
長期修繕計画と修繕積立金の実際

「Ⅱ 計画修繕のための自己診断」と「Ⅲ 建物・設備の自己点検」の結果はいかがだったでしょうか。

問題点が発見された場合は、早急に対応する必要があります。

そのためには専門家の知識を活用することも重要ですが、みなさんが可能な範囲で対応策を検討することが必要です。そのような自主的な取組みが、計画修繕に対する所有者の方々の理解を深め、何をどう専門家に依頼すればよいのかが明らかとなるとともに、計画修繕を進めるうえで大変重要な、合意形成につながります。

このようなことから、ここでは、計画修繕の基本となる長期修繕計画の作成・見直しと、修繕積立金の設定のより具体的な内容について説明します。



1 長期修繕計画の作成・見直しの実際

(1) 長期修繕計画で定める項目と内容

長期修繕計画で定める項目と内容は次のとおりです。長期修繕計画の一般的なめやすとなる具体例を71ページに掲載してありますので併せてご覧ください。

●計画期間

一般に20年～25年、場合によっては30年程度で設定します。

最長の修繕周期を持つ工事項目が含まれる期間を設定することが望ましいと考えられます。

●工事項目

建物・設備等の修繕の対象となる部分・箇所を検討し、工事項目を定めます。

一般に、外壁の補修や塗装、屋上の防水、鉄部の塗装等の建築工事、給排水管の取り替えや電気設備の取り替え等の設備工事、駐車場や駐輪場の補修等の外構工事に分類されます。

●修繕の仕様、工法

建物・設備の仕上げや施工方法、また劣化の状況に応じた修繕の方法を選択します。

●修繕周期

各工事項目について何年ごとに修繕を行うかを定めます。

概ね同じ時期に実施することになる工事項目については、効率的な計画修繕のために、まとめて工事を実施するように修繕時期を調整し、設定することが基本です。

67ページ、68ページに掲載した「一般的な計画修繕の周期一覧表」のように、工事項目に応じた一般的なめやすはありますが、使用されている材料や施工の方法、また、海に近い場合や幹線道路に面する場合など、分譲マンションのおかれている環境等によって周期が異なりますので、見直しの際には注意が必要です。

●概算工事費

工事項目ごとに概算の工事費を算定します。長期修繕計画で算定する工事費はあくまで概算ですが、工事費用の経済的な変動を考慮し、概ね3年～5年ごとに修正していく必要があります。

●修繕積立金の額

計画期間内に必要となる修繕費用の総額を算出し、各所有者が負担する総額とそのために毎月積み立てる修繕積立金の額を算定します。

■ 長期修繕計画の概要（概念図）

長期修繕計画の概要は次のとおりです。通常、このように、建物・設備の「どの部分」を「いつ」修繕するのか、その実施には「費用がいくらかかるか」と、修繕の仕様・工法と修繕積立金の額を表形式にまとめます。（個々の分譲マンションで体裁は異なります。）

修繕の対象となる部分・箇所です。

工事項目ごとの修繕周期（何年ごとに修繕を行うか）です。

〇〇マンション 長期修繕計画（周期）

修繕計画年度			2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
経過年数			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
工事項目		周期												
建築	塗装	壁面塗装	10					●						
		鉄部塗装	5	●					●					●
	防水	屋上防水	10					●						
		バルコニー	10					●						
		開放廊下等	10					●						

修繕周期に基づく、工事項目ごとの、修繕を行うべき年です。

〇〇マンション 長期修繕計画（費用）

修繕計画年度			2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
経過年数			5	6	7	8	9	10	11
工事項目									
建築	塗装	壁面塗装							00,000
		鉄部塗装	00,000						00,000
	防水	屋上防水							00,000
		バルコニー							00,000
		開放廊下等							00,000

工事項目ごとの概算の工事費です。

(2) 長期修繕計画の作成上の留意点

●作成時期

長期修繕計画は分譲マンションが建てられた当初から用意されているべきものです。もし、ないのであれば、できるだけ早く作成する必要があります。長期修繕計画がないと、適切な修繕工事の時期が判断できないばかりか、修繕工事に必要な額の修繕積立金が確保できない事態が発生すると考えられます。

ただし、大規模な修繕工事の時期（通常、築後10年～15年）にありながら、長期修繕計画がない場合は、長期修繕計画を作成してから工事を実施すると、その作成や修繕工事の準備期間などで修繕工事の実施が3年～4年先になり、適切な実施時期を逃してしまう恐れがあります。

このため、当面は必要な修繕工事の実施に向けての準備に着手し、長期修繕計画の作成は修繕工事の実施後（もしくは修繕工事の実施と併せて）検討すればよいと考えられます。

●作成方法

個々の分譲マンションに適した長期修繕計画を作成するためには多大な労力と専門的な知識が必要になりますので、作成実務を外部に委託する場合があります。

しかし、作成の主体はあくまで管理組合であり、管理組合が内容を吟味する事が必要です。そのため、専門的知識をもつ所有者の参加を募るなどして、長期修繕計画を作成するための専門委員会を設置することも必要と考えられます。

長期修繕計画の内容や精度をどの程度のものにすべきかは、分譲マンションが建てられてからどれくらいたつのか、初めて作るのか、すでにあるものを見直すのか、また、近い将来、修繕工事を実施する予定があるのかなどによって異なります。

外部に委託する際には、このようなことを考慮しておくことが必要と考えられます。

なお、委託に当たっては、下表に示す委託先が考えられます。委託先別の特性を踏まえた上で、管理組合として委託内容や費用等について十分協議し、委託先を決定することが必要です。

■ 長期修繕計画作成の委託先

委託先	特性
管理会社	管理業務を受託し、建物や設備の実状も日常的に把握していることから、作成しやすい立場にあります。
分譲会社、 施工会社	建物・設備の内容に精通しており、作成しやすい立場にあります。
設計事務所	専門的な技術力に富む、建築及び設備の修繕業務に携わる設計事務所に委託する方法です。
その他の 公的団体等	(財) マンション管理センター、(社) 高層住宅管理業協会でも長期修繕計画の作成を行っています。

● モデル比準法と積算法

長期修繕計画の作成方法は、「モデル比準法」と、「積算法」に大別されます。「積算法」は精度が高く、通常はこの方法を用います。特に修繕工事の実施を控えている場合は、劣化診断を行った上で「積算法」により、精度の高い長期修繕計画の立案と修繕積立金を設定することが望まれます。



モデル比準法

標準的な分譲マンションを設定して定めた長期修繕計画を基本に、個々の分譲マンションの規模や形態、仕様、それまでに実施した修繕の内容等により補正することにより作成する方法です。修繕工事を実施すべき時期や工事費用と修繕積立金のめやすを確認したい場合に適しています。



積算法

個々の分譲マンションの建物・設備の内容と状況に応じて、工事項目を設定し、工事項目ごとに工事に係る数量に工事費用の単価を乗じ、これを積み上げて工事費用を見積もる方法です。

(3) 長期修繕計画は見直しが必要

長期修繕計画の工事実施時期は一応のめやすです。建物・設備の劣化の状況は、個々の分譲マンションに固有のものです。建物・設備の劣化の状況に応じて繰り上げて修繕工事を実施したり、場合によっては先送りすることもあり得ます。また、金額についても経済的な変動によって、長期修繕計画のとおりとは限りません。このため、長期修繕計画は、定期的（概ね3年～5年ごと）に見直すことが大切です。

分譲マンションが建てられてから間もない時期に行う第1回目の見直しなど、修繕工事の実施がまだ先の場合は、工事単価を中心とした見直しでも差し支えないと考えられますが、修繕工事の実施時期をひかえている場合は、劣化診断を行い、劣化の状況に応じた工事項目と修繕の内容及び時期を設定するなど、より精度の高い見直しを行い、修繕工事の実施計画の作成に結びつけていくことが大切です。

見直しのポイントは次のとおりです。



- 修繕計画の対象となる項目に不足がないか。
- 単価の変化等、経済的な変動を考慮して修繕積立金の年度別の収支計画や、毎月の積立金の額を見直す。
- 修繕履歴を確認するとともに劣化診断を行い、建物・設備の劣化状況に応じて、修繕の周期と修繕方法を見直す。
- 修繕に関わる技術の向上を考慮して、最適な修繕方法等を見直す。
- 居住者の高齢化に対応したスロープの設置や耐震性の向上等、建物・設備の改良（グレードアップ）や機能の向上について修繕計画に盛り込むことを検討する。

(4) 作成費用のめやす

分譲マンションの規模、作成する長期修繕計画の精度や内容によって異なりますが、「モデル比準法」と「積算法」による例は次のとおりです。



モデル比準法の例

- (財) マンション管理センターの
「コンピューターによる長期修繕計画と修繕積立金算出」
作成費用の例
 - ・登録管理組合：1棟当たり1万3千円
 - ・非登録管理組合：1棟当たり2万円

積算法の例

- (社) 高層住宅管理業協会の
マンション保全診断センターによる作成費用の例
(築後12年のやや複雑な形態の建物について、壁面塗装、
鉄部塗装、防水に関する劣化診断と長期修繕計画を作成し
た場合)
 - ・50戸(1棟)：90万円
 - ・100戸(1棟)：130万円

モデル比準法の場合は、購入時のパンフレット程度の資料で作成できますが、積算法の場合は図面類が必要になります。もし図面類がない場合は、長期修繕計画の作成や見直しの際に、費用が割高になりますが、併せて図面類を作成することが必要です。

2 修繕積立金の設定の実際

(1) 修繕積立金の設定方法

長期修繕計画の計画期間内の修繕費用の総額を、全て修繕積立金でまかなえるように積立金の額を設定するのが原則です。

計画期間内の修繕費用の総額をもとに戸当たりの修繕積立金を算出する方法は以下のとおりです。

長期修繕計画の計画期間内の概算工事費用の総額をもとに、みなさんの分譲マンションの専有部分の面積の合計と、個々の所有者が所有している専有部分の面積から、次の式によって個々の所有者が支払うべき修繕積立金の月額を算出することができます。なお、個々の専有部分の面積に大きな違いがない場合は、総戸数を用いても見積もることができます。

個々の所有者の
支払う修繕積立金
の月額

||

$$\frac{(\text{計画期間内の概算工事費用の総額}) - (\text{これまでの修繕積立金の総額}^{\text{注}})}{\text{計画期間の総月数}}$$

注) 修繕積立基金がある場合は算入します。

×

$$\frac{\text{個々の所有者が所有する専有部分の面積}}{\text{マンションの総専有面積}}$$

又は

$$\frac{1}{\text{総戸数}}$$

個々の専有部分の面積に大きな違いがない場合

個々の所有者の負担割合については、一般に専有面積の割合で設定しますが、店舗や事務所等がある複合用途の分譲マンションの場合は住宅部分との仕様の違いや一部共用部分の有無、団地形式の場合は団地共用部分の有無や個々の住棟による規模の違い（高層、中層等）など、それぞれの状況に応じて、負担割合が適正かつ公正となるように十分に検討することが必要です。

(2) 修繕積立金の改定の考え方

修繕積立金が不足している場合は、修繕工事の実施が必要な時期までに必要な費用が確保できるように改定することが必要です。

修繕積立金の改定には総会の決議を経なくてはならず、所有者の合意が必要になりますが、なかなか合意が得られない場合が多いようです。

このため、長期修繕計画について説明するなど具体的な根拠を示しながら、修繕積立金の改定の必要性について理解してもらうとともに、次のような考え方を組み合わせた複数の案を用意し、比較検討しながら合意を得ることが考えられます。



修繕積立金の改定のみにより

修繕工事の費用を確保する

修繕工事の実施が必要な時期に必要な費用が確保できるように修繕積立金を改定することが基本です。

もし、大幅な改定になってしまい、実施が困難なようでしたら、段階的に改定することが考えられます。



修繕積立金の改定と一時金を併用する

修繕積立金で不足する額の一部を、修繕工事の実施時に各所有者から徴収することを前提に修繕積立金を改定することも考えられます。

可能な限り修繕積立金の改定による対応を中心とするとともに、各所有者の負担可能な額を慎重に見定めて、改定額と一時金の額を設定することが必要です。

なお、予定していた修繕工事を緊急性や重要性の高いものに絞り込んだり、実施の時期を遅らせることも考えられますが、このような考え方は十分な検討が必要です。また、管理費と修繕積立金は区分して経理すべきであり、本来は避けるべきですが、駐車場や専用庭等の使用料の積立金会計への繰り入れや、管理費の繰越金の積立金会計への繰り入れを併用することも一つの考え方で

す。ただし、修繕積立金の確保が急務である場合などに限定し、もし採用する場合でも、使用料や繰越金は額が確定しているものではないので、あくまで補足的に位置づける必要があります。

このほかに、住宅金融公庫や民間金融機関から不足分の一部を借り入れることを前提に改定することも考えられます。しかし、修繕工事の実施後は、その後の修繕の実施に備えた修繕積立金を確保するとともに借入金を返済しなくてはならなくなることに注意する必要があります。

