

# マンション修繕積立金について考える

経営情報学科 三浦正俊

## 1. 修繕積立金の意義と役割

最近の都市住宅では、公営団地や民間の分譲マンション等の集合住宅に居住することが当たり前になってきています。また、都市の住民のうちマンション等に居住する住民の割合をいわゆる「マンション化率」として算出し表現しています。

マンション等に居住してまず気になるのが、マンション購入者（区分所有者）に課される「修繕積立金」や「管理費」「駐車場料」等の額です。

そもそも、なぜ修繕積立金の納入が区分所有者に義務づけられているのでしょうか。

それは、年月の経過とともに建物等の構造物が劣化し修繕が必要になるからです。

大体において、建設業者の作成した原始長期修繕計画では、12年程で大規模修繕を実施するようになっている場合が多いようです。

問題は、この大規模修繕の実施に必要な資金が計画的に準備されておらず、大部分の管理組合では、必要資金が足りない状態が普通になっていることです。

民間の分譲マンションでは、分譲業者の立場からは、マンションの売却が優先され、マンション建物の維持・保全の経費、いわゆる「後年度負担＝ランニングコスト」等は、購入者が後で、「自己責任」で実施するのが当たり前との認識がまかり通っていることに起因しているようです。

国会でも以上に述べた事が問題になり、本年四月に国土交通省より、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が作成・公表されたところです。

## 2. マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要

修繕積立金の額の目安の算出方法として、①主として住居専用の単棟型のマンションを対象に、②長期修繕計画の事例（87事例）を収集・分析し、③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ています。また、機械式駐車場がある場合には、これに関わる経費等を別途加算する方法をとっています。

同「ガイドライン」で指摘されているマンションの修繕積立金額の目安は、概ね、1平方メートル当たり200円程度と考えられるという結論の様です。

従って、平均的な間取り（広さ）の部屋が70㎡とすると、戸当たり平均月額は、 $70(\text{m}^2) \times 200\text{円} = 14,000\text{円}$ 程度になるものと考えられます。また、一般に、「30年で500万円」が維持管理に必要な資金の総額と言われていますが、これを前提に均等積み立て方式により必要な修繕積立金の額を推計すると、約13,900円程度になります。

この数値も前記「ガイドライン」の目安たる数値と符合しています。

表 I 専有床面積当たりの修繕積立金の額

(/m<sup>2</sup>・月)

階数／建築床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
20階 建て 未満	5,000 m <sup>2</sup> 未満	218円	165円 ～ 250円
	5,000～10,000 m <sup>2</sup>	198円	125円 ～ 265円
	10,000 m <sup>2</sup> 以上	177円	140円 ～ 215円
20階建て以上		206円	170円 ～ 245円

### 3. 長崎のマンション修繕積立金の実態

修繕積立金の額に関する長崎における民間分譲マンションの実情あるいは実態は、どうなっているのでしょうか。

この種のデータの入手は困難ですが、実際に入手できた資料を基に、長崎の管理組合の財政構造を表形式およびグラフで表してみました。

そこで明らかになった幾つかの点について列挙してみることにしました

- ① マンションB・Nは、修繕積立金額が、名目で13,735円であり概ねガイドラインを充足し、駐車場使用料等収入5,844円を全額組み込んでおり、最終的にさらに1,049円を積み増し戸当たり収支差額月額は20,628円に達している。また、同マンションの平均専有面積は、62.92m<sup>2</sup>なので1平方メートル当たりの月額は、 $13,735 \div 62.92 = 218.3$ 円になる。
- ② マンションT・Oは、修繕積立金の名目額は、10,811円であり、それに駐車場使用料収入3,851円を全額組み込んでおり、さらに830円を積み増して最終的な当期収支差額は、15,492円になっている。また、修繕積立金の当期増加高は、管理費会計の部から前期の収支差額実額より1,846円分を減らしてまで、意識的に積立金会計の原資を増加させています。内容としては、中期国債ファンドの購入となっています。
- ③ マンションW・Nは、修繕積立金7,545円に管理費会計より前期分より1,229円を減らし当期分870円を加え2,099円を振替、最終的に12,223円になった。
- ④ マンションCNGH、CMCN、AN1は、最終的な修繕積立金額が9,770円、6,492円、6,250円と一万円にも満たないので長期修繕計画に基づく大規模修繕の必要経費は、確実に不足すると言わざるを得ない状況です。

### 4. 長崎のマンション収支実績事例の要約

長崎のマンションの6つの事例からは、次のことが指摘できましょう。

◎戸当たり収入月額の総額に比例して、最終的な修繕積立金の額も定まる。駐車場用料等収入を修繕積立金に繰り入れる管理組合が修繕積立金の額を大きくできる。また、駐車場使用料を管理費会計に組み入れた場合、必然的に管理費の収支不足額を充当するので、修繕積立金の額が増えない傾向が見られる。

◎長崎のマンションでは、B・Nを除き委託管理費の割合が非常に高く、対管理費収入でも80～150%と管理費収支がマイナスになる場合さえある。委託管理費の対収入合計では、30～36%と比較的に高い比率を占めている。

これらの管理組合では、委託管理費の縮減を第一の解決すべき課題と捉える必要があるようです。

従って、管理費収入と管理費支出の収支バランスを取る事が求められます。前述の六つの管理組合に当てはめると、B・N、T・O、AN1は、管理費収支のバランスは取れていると言えます。しかし、W・N、CNGH、CMCNの場合は、管理費収支の不足分を駐車場使用料より穴埋めする結果となっています。

## 5. 経営分析の課題と修繕積立金の設定との関連

経営分析で学ぶ事は、まず第一に、対象となる組織に関する経営管理に必要な実施項目を政策課題として明確にすることです。

過去の当該組織の財務状況や収支の実態あるいは経営計画の実施状況についての正確な資料に基づく実態把握が大切になります。

今回の管理組合における修繕積立金の設定や必要な資金の計画的な準備等は、極めて長期にわたる用意周到な対策を必要としています。また、経験的に必要となる準備資金は、それなりに世間相場並みには準備せざるを得ません。

必要な資金を準備しないという選択肢は無いというべきです。つまり、準備する他に方法がないのです。あるのは、どうやってどのテンポで、どの名目で集めるかというだけです。

もしも準備できなかった時は、区分所有者が各自、工事負担金を拠出するか、工事経費を金融機関等から借り入れる方法しかありません。

当然ながら、借り入れる場合には、元本だけでなく利子の支払いが求められることとなります。利子分は、余計な経費を負担することを意味します。

マンション等の区分所有建物の大規模修繕は、修繕の期限が来れば必ず実施せざるを得ませんし、多少の実施時期の延長は可能ですが、期限内に実施するより負担額はさらに増大するのが一般的です。

時期が来れば必ず実施する大規模修繕ならば、その時期までに必要な資金を計画的に準備するのが一番大切なことです。

マンション等の区分所有者がその事実に気づいたならば、後は、資金準備の方法を練るだけとなります。また、その方法も長期にわたり全員で少額を積立てる策しかないのが現状です。

事実に気づいたならば、対策を実施する。単にそれだけの事です。民間分譲マンションの購入者は、自分の部屋の購入代金の支払いを済ませる事に注力するあまり、マンション建物全体に共通する維持・保全の重要性に気づきにくくなっている事情があります。

多人数が共同生活を営むと言えるマンションの住環境の維持・保全に全員で協力して取り組む事が必要になる所以です。

表2 管理組合の財政構造分析

単位：円

マンション名	収入合計	管理費収入		積立金収入		駐車場収入		施設設備収入		その他収入	
	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額
B・N	29,965	23.3	6,977	45.8	13,735	19.5	5,844	10.6	3,160	0.8	249
T・O	26,344	39.8	10,483	41.1	10,811	14.6	3,851	3.4	903	1.1	296
W・N	25,812	39.2	10,124	30.1	7,547	29.7	7,765	0.3	79	1.2	297
CNGH	22,203	28.7	6,377	17.6	3,903	51.5	11,431	1.0	216	1.2	276
CMCN	18,926	23.5	4,455	32.0	6,050	41.8	7,915	1.8	340	0.9	166
AN1	14,735	60.6	8,928	31.8	4,684	1.0	142	3.6	535	3.0	446

マンション名	委託管理費			補修費		その他経費		保険積立		収支差額	
	対管理費 収入(%)	対収入 合計(%)	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額	対収入 合計(%)	戸当り月額
B・N	36.9	8.6	2,579	0.3	77	16.0	4,807	6.3	1,874	68.8	20,628
T・O	76.6	30.5	8,035	4.5	1,181	6.2	1,636		0	58.8	15,492
W・N	89.7	35.2	9,082	7.3	1,874	10.2	2,633		0	47.4	12,223
CNGH	113.6	32.6	7,247	2.0	443	21.4	4,743		0	44.0	9,770
CMCN	154.6	36.4	6,889	5.8	1,094	23.5	4,451		0	34.3	6,492
AN1	55.3	33.5	4,938	2.0	294	22.1	3,253		0	42.4	6,250

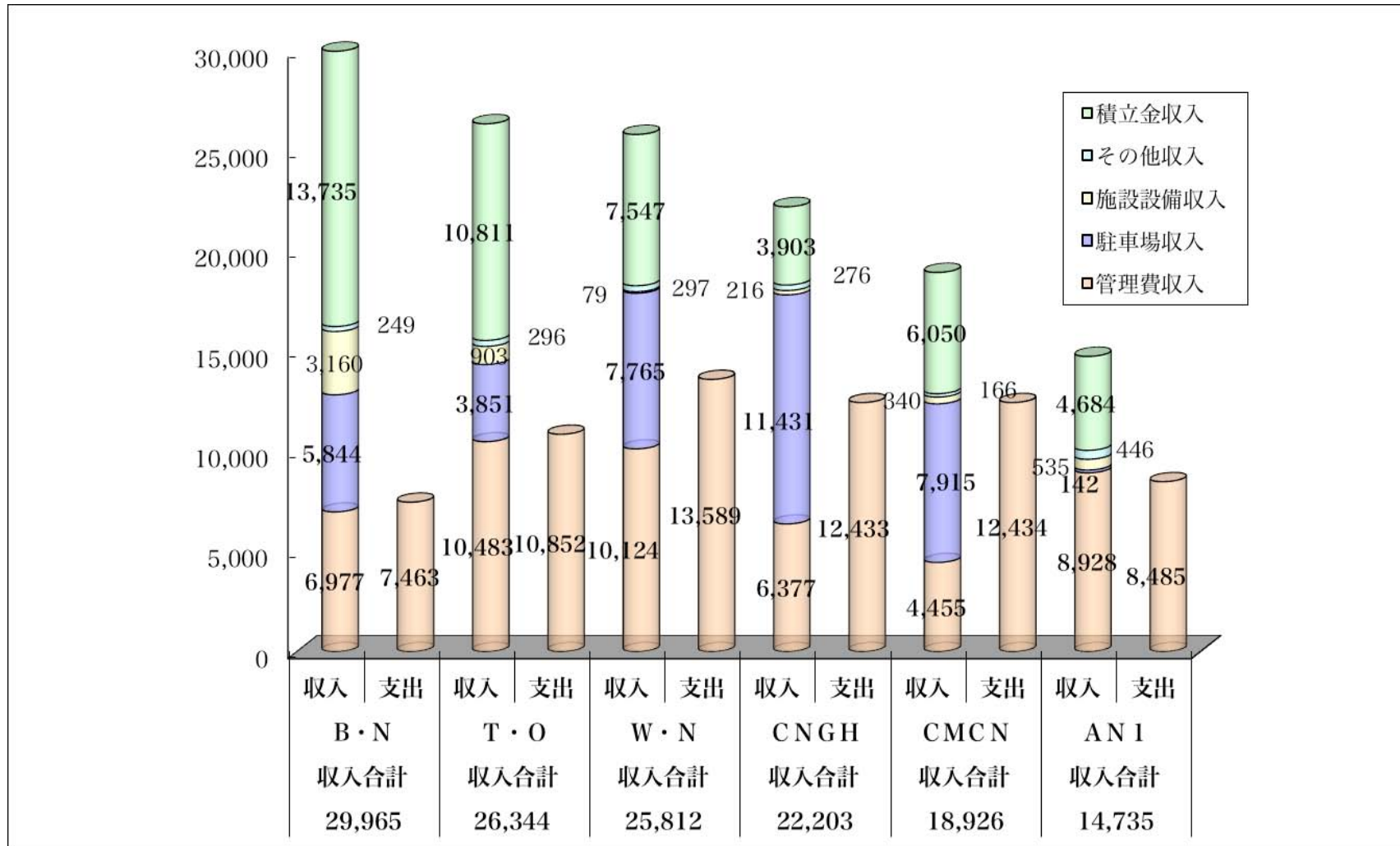


図1 戸当たりの収支

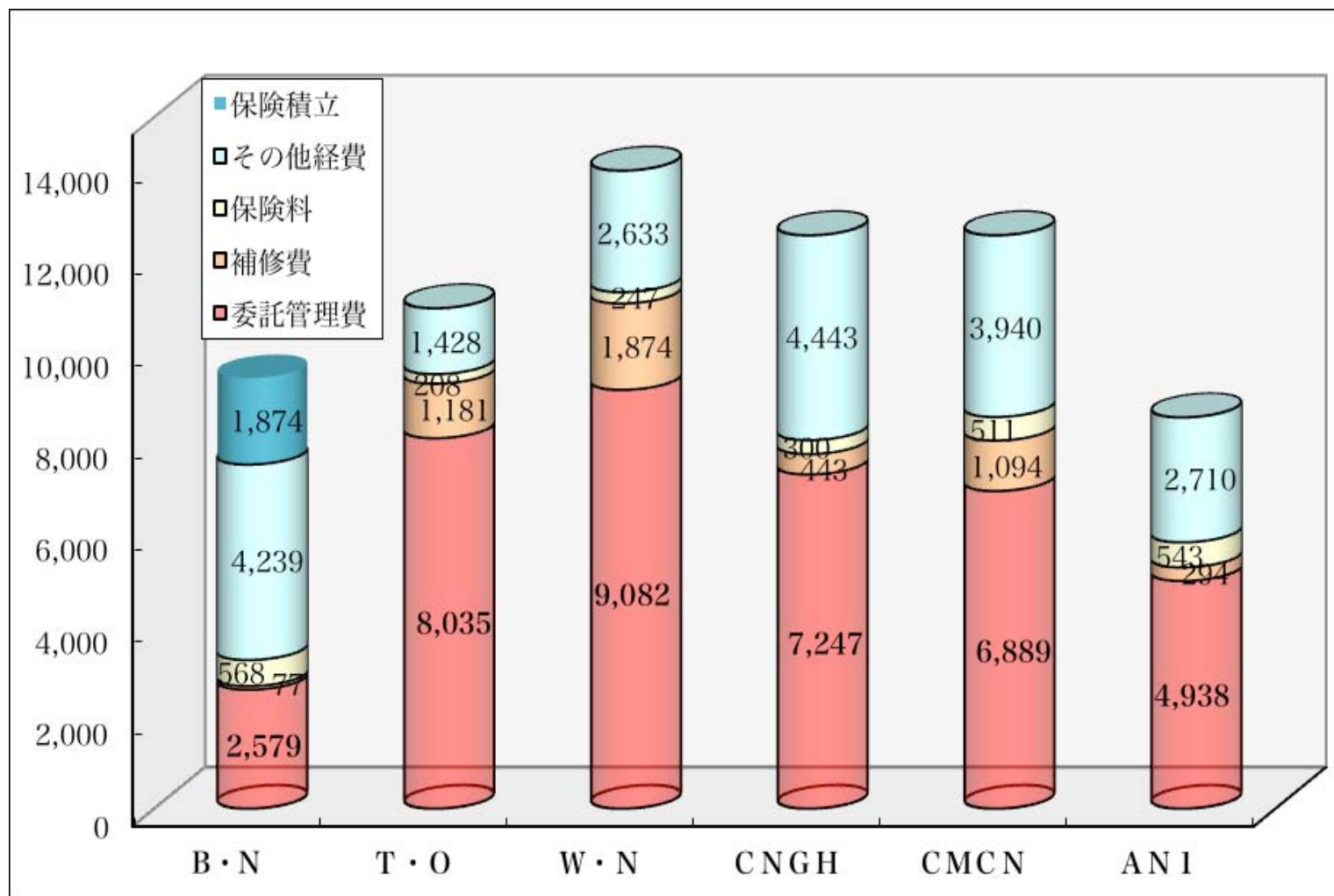


図2 戸当たりの支出内訳