

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

連続座談会ニュース 第 39 回

板橋マンション管理組合ネットワーク・理事会

修繕積立金は潤沢ですか？ いまのままでは資金不足かも…

積立金の積立方法には 2 種類あります。

①段階増額積立方式

ほとんどのマンションがこの方式で、最初は低額で設定されていて、段階的に値上げされていきます。

この方式で 5 年目の値上げは「建物も設備もきれいだし、値上げしても資産価値が維持できるなら」と住民も受け入れやすい。だが、10 年も経つと（この時期になると、住み替えを考える世帯が増えることもあり）値上げしたくても住民の合意形成がむずかしくなります。



②均等積立方式

この方式では最初から積立金の額は一定で値上がりしません。

その代わりに当初から管理費より高い金額で積立金が設定されています。

この方式を取っているマンションはほとんどないといっていますが、まったくないわけではなく、ある郊外型マンションは 1 m^2 あたり管理費 129 円/月に対し、修繕積立金 147 円/月で、30 年間積立金は値上がりしません、とうたっている。



📖 マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）では、30 年間に必要な修繕工事費の総額を均等積立方式で積立てた場合、月額専有床面積 1 m^2 あたりの平均値は 200 円前後になる、としている。（84 事例を収集・分析）

例) 70 m^2 の専有面積のマンションであれば、 $200 \text{ 円} \times 70 \text{ } m^2 = 14,000 \text{ 円}$ で、このマンションの修繕積立金の目安は月額 14,000 円くらいとなる。

📖 ①の段階増額積立方式の場合、いかに早く手を打つか、にかかっています。

段階的に値上げをする場合、金額が上がっていくにつれて値上げ議案の可決は困難を伴うものになります。

いずれ大幅な値上げが必要ならいっそ均等積立方式にしてしまおう、と段階増額積立方式 → 均等積立方式に移行した例もあります。