



～今月のコラム～

## 意外と身近に！？管理組合の修繕積立金不足問題とは？

管理組合として避けたい問題の一つに、修繕積立金の不足があります。管理組合では通常、長期修繕計画を策定し、向こう30年以上の期間中に生じる修繕工事の費用を見積もります。積立金は、この長期修繕計画を基に計画期間中に資金不足に陥らないよう金額を設定します。

修繕積立金の積み立てに関する現状を見ておきましょう。

- ◆ 国土交通省の調査によれば、長期修繕計画で想定される必要な修繕費用に比べ積立金の額が不足すると答えた管理組合は回答全体の約36%です(図1)。積立金不足は決して珍しくありません。

積立金の不足は、なぜ生じるのでしょうか。原因は、いくつか考えられます。その一つは、積立金の積立方式にあります。積立方式の一つは、段階増額積立方式です。分譲当初の積立額を抑え、段階的に増額していく方式です。この方式を採用している場合、段階的な増額を予定通り実現できないと、徴収率が100%でも積立金不足に陥ります。

- ◆ 背景の一つには、積立金の増額は困難という現実があります。増額を行うにはまず、管理組合の総会で議決される必要がありますが、固定費の増額は、一般に賛同を得にくいのが実情です。

ただ、ここで問われるのは、積立金の上げ幅です。増額の上げ幅が小さければ、賛同を得やすくなるため、上げ幅次第では増額も実現性を見込めます。

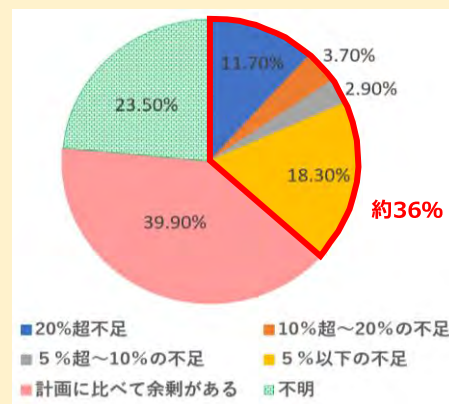
では、積立金の上げ幅を抑えるには、どうすればいいか。重要なのは、積立金の初期額と最終額の設定です。長期修繕計画の期間初期額は高めに、期間最終額は低めに設定することで、階段状の上げ幅を一定程度に抑えることが可能になります。

- ◆ 国交省はこの考え方を積立額の設定に取り入れました。2024年6月、修繕積立金に関するガイドラインを見直し、初期額を基準額の0.6倍以上、最終額を基準額の1.1倍以下に設定する、と目安を示したのです(図2)。基準額とは、長期修繕計画の期間中の積立額を均等に定める均等積立方式に基づく金額です。

- ◆ 一方で、段階増額積立方式にも採用する理由があります。それは、公平性です。築年数がある程度経過した時期、つまり、修繕に大きな費用が掛かる時期に積立額を増額する、というのは、修繕のメリットを享受する人が修繕費を十分に負担するという観点で公平性があると言えます。しかし、段階増額積立方式を採用する場合は、増額幅を事前にきちんと説明しておくことが重要です。

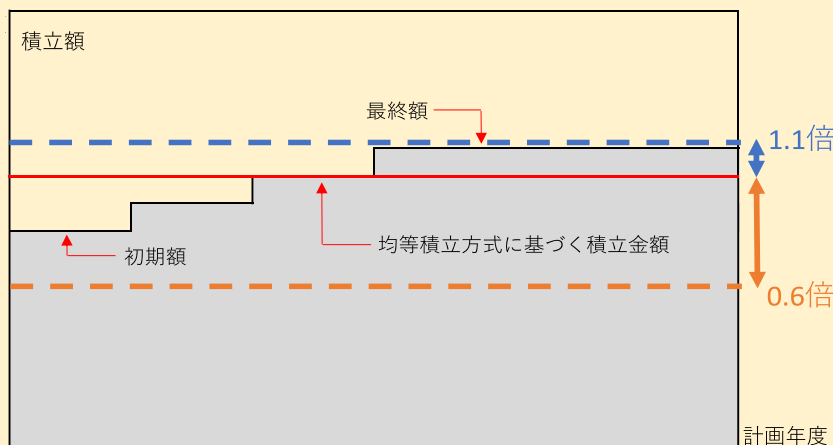
- ◆ 必要な修繕工事を実施できないと、マンションの建物や設備を長持ちさせることはできず、資産価値の低下も心配されます。国交省のガイドライン改定を機に、長期修繕計画見直しの必要性から検討してみてもいいのではないでしょうか。

図1：長期修繕計画と実際の修繕積立金積立額の差



出典：国土交通省「令和5年度マンション総合調査結果」

図2：段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方



出典：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」



下記2案件がお陰様で竣工いたしました！今年度**3件目**となります！

### ■ ガーデン堀ノ内住宅マンション建替事業 再建マンションが竣工しました。

弊社が2017年に事業協力者として参画し、その後、参加組合員として取り組んでまいりました「ガーデン堀ノ内住宅マンション建替事業」の再建マンションが、2024年9月に竣工・引渡しを迎えました。

お引渡しの日には、新マンションにて竣工パーティーが開催され、数年ぶりにこの地にお戻りになられた皆様が、再建マンションでの再会を大変喜んでおられました。

#### < 物件概要 >

建替前： RC造地上11階建  
総戸数238戸  
1968年竣工  
建替後： RC造地上14階建  
総戸数371戸  
2024年9月竣工



### ■ 二子玉川第2スカイハイツマンション建替事業 再建マンションが竣工しました。

弊社が2012年に事業協力者として参画し、2021年より参加組合員として取り組んでまいりました「二子玉川第2スカイハイツマンション建替事業」の再建マンションが2024年10月に竣工いたしました。

権利者様の住戸全件の引渡しが完了し、約3年振りに慣れ親しんだ場所での新生活がスタートしました。権利者の皆様からはお喜びのお声を頂くことができました。

#### < 物件概要 >

建替前： RC造地上5階建  
総戸数97戸  
1977年竣工  
建替後： RC造地上12階建  
総戸数132戸  
2024年10月竣工

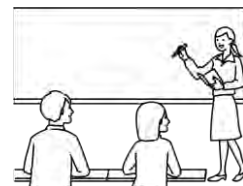


## マンション再生セミナー開催いたします！

◆日時 2025年3月15日（土）10:00～12:00 ※予約制

◆場所 野村コンファレンスプラザ新宿 コンファレンスC

※詳細は2月初旬に弊社マンション再生推進部のHPにてお知らせいたします。



野村不動産 開発企画本部 マンション再生推進部

詳しくは公式HPへ

〒163-0566

東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル

TEL 03-3348-8818（月・土・日・祝定休）

E-mail sumai-saisei@nomura-re.co.jp

