



ヒツジナガヤ武蔵小杉 資金計画の話(積立金)

広報誌：第18号



なぜ当マンションの修繕積立金は安いのか

当マンションの居住者から「当マンションは修繕積立金が安い」とご質問を頂きました。これに対する回答は、「今は安く見えるけど、**段階的に290円/平米まで上がるし、機械式駐車場が人気で無故障で稼働すると仮定した場合でも、第36期で一時負担金が必要**」です。

少額な修繕積立金を願う気持ちは理解できますが、そんなに美味しい話は転がっていません。だからブラウシア、ザ・パークハウス新子安、晴海タワーズティアロレジデンス、三田ガーデンなどでは、国交省が推奨する均等積立方式を採用し、早い時期から「当マンション最終段階である290円レベルの修繕積立金」にしているのです。

(1) 当マンションが段階積み立て方式を採用した理由

バブルな時期であっても高額なマンション販売は大変です。だから販売元の三菱地所が段階積み立て方式の修繕積立計画を作成し、当マンションも最初の定期総会で承認したのです。

一方で野村不動産でもファミリー層向けマンションのオハナシリーズなどは均等積み立て方式を採用しています。つまり竣工時から290円レベルなのです。



(2) 他マンションが均等積み立て方式へ移行した理由 (不測事態)

当マンションでは第一次大規模修繕の結果も踏まえ、コンサルのおかげで精度の高い長期修繕計画案になっています。(2020年7月に説明会)

ただしこれは予想可能な項目群を、丁寧に網羅した資料に過ぎません。昨今のような「予想外な規模の災害」などが生じた場合の対策費は含んでいません。新型コロナでは国債の大量発行&日銀買い取りによって給付金などの財源を調達しましたが、マンションは国債を発行できません。そこで日頃から修繕積立金により、安定経営を目指している訳です。

(3) 他マンションが均等積み立て方式へ移行した理由 (一時金)

当マンションでは購入時に修繕積立金の一時負担金を支払うことで、第一回大規模修繕の費用を確保しました。第二回に向けては、第15期で再び一時負担金を予定しています。(同時に積立金も270円へ上昇)



他マンションの事例では、未払い住戸が約 3%生じたケースが存在します。その場合、理事長が個人名義で未払い区分所有者を訴訟することになります。もしくは、理事長が個人名義で借金をすることになります。人間というのは予告されていても、急な出費への準備は難しいのです。もちろん当マンションの区分所有者は、第 15 期の一時負担金も、毎月の積立金アップも承知済みかと思います。

(リーマンショック後には滞納が数件発生して問題化しましたが、今回は問題ないでしょう)



(4) 他マンションが均等積み立て方式へ移行した理由 (人材)

当マンションではマンション購入時の一時負担金、満車に近い駐車場の利用料、大規模修繕委員の奮闘、第 9 期/第 11 期に実現した管理委託費の見直しにより、当初の計画以上の修繕積立金を確保できました。具体的には第 12 期で、3,000 万円を上回る修繕積立金を貯蓄しています。最初の大規模修繕工事は、コンサル費用も含めると約 6 千万円でした。駐車場利用率も高いし、悪い状況には見えません。

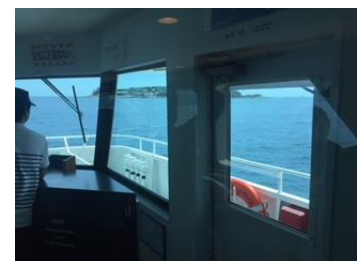
しかし上記の約 6 千万円は、歴代理事長を中心とした強力メンバー達による努力の成果です。高齢者が多いし、第 2 回目の大規模修繕工事は「**新チームによる推進**」にならざるを得ません。ちなみに大規模修繕委員が選出される前は、約 1 億円の見積もり金額となっていました。毎週のように打ち合わせを実施し、審査時は朝 9 時から 19 時を越える業者ヒヤリングとなりました。

さらに工事は出来るだけ景観を維持しつつも、節約できるところは徹底的に節約しています。例えば廊下床や階段のシートは、屋外に面した部分や、消耗の激しい 1 階にだけ限定しました。また壁タイルは窯の関係で、必要以上の量を焼かなければなりません。そこで余ったタイルは、第二回目の大規模修繕工事等で利用できるよう、ゴミ廃棄場にブルーシートで保管しています。

他マンションは特別な人材や特別な方法に頼らなくても済むよう、あらかじめ余裕のある資金計画にしているのです。

推奨案：当マンションは今後どうするのが良いのか

修繕積立計画とは、どのような区分所有者たちが、どのような状況において、どのようにマンションを維持していくかを形として表したものです。段階積み立て方式と均等積み立て方式のどちらかが正解というものではありません。



ただし国交省が推奨しているように、あらかじめ決まった時期であっても、一時負担金を集めるよりも均等積み立ての方が楽なのは確かです。(安定を好む「国」としては、そうなります)

したがって想定外の災害、新型コロナ禍、米中対立などで将来の見通せない状況では、平米で最終段階 290 円(理想は若干余裕ある 300 円)の均等積み立て方式を採用した方が安心できます。

「明日から直ちに」では無理がありますので、第 13 期理事会では次年度の開始を推奨します。