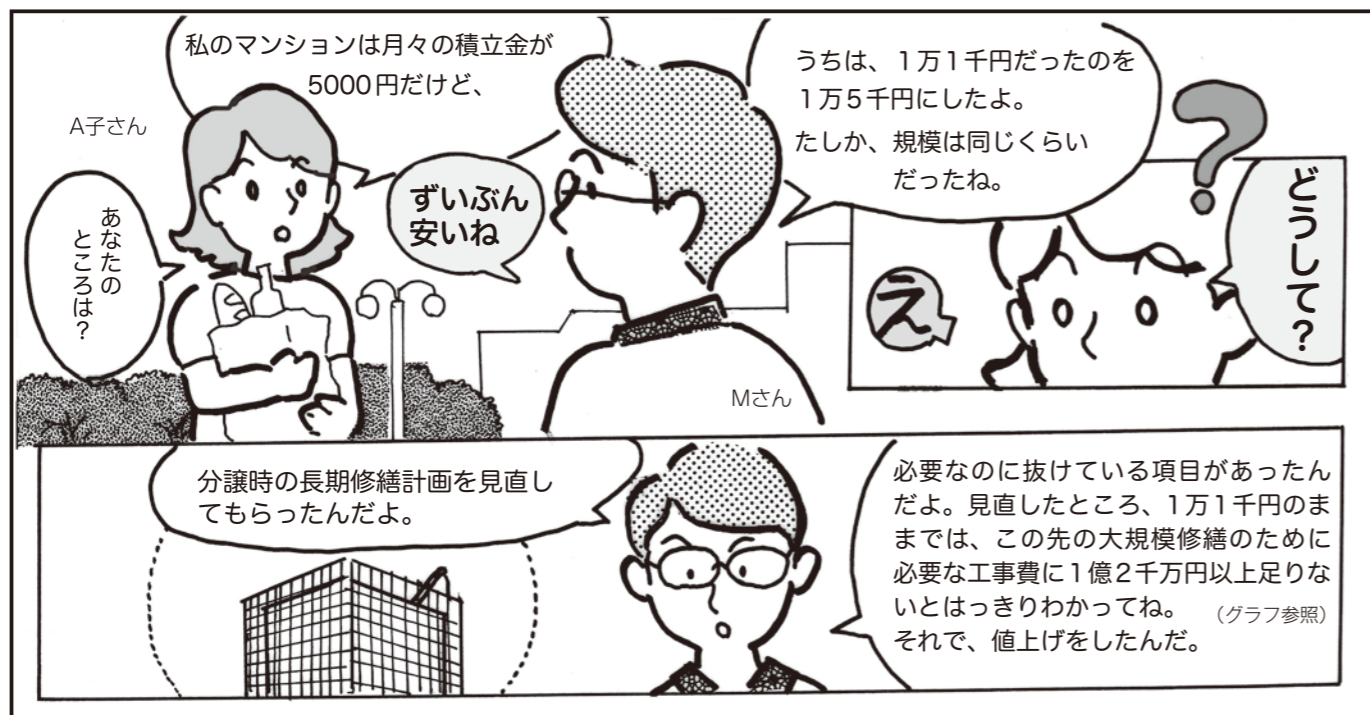


「お金がないから……」にならないために 大規模修繕にしっかり備えよう

国土交通省が「修繕積立金の目安^{*1}」を発表しているのをご存じですか？
分譲時に設定される金額（月額）があまりに低いからです。そのため、多くのマンションが、築12年ごろに行う1回目の大規模修繕費用は賄えても、2回目、3回目の修繕では、資金不足に陥っています。
2回目、3回目の修繕は、築60年、70年資産価値を保ち、快適な住まいにするための最大のポイントです。
長期修繕計画^{*2}を作成し（見直し）、修繕積立金の金額を再設定して、修繕に備えてください。

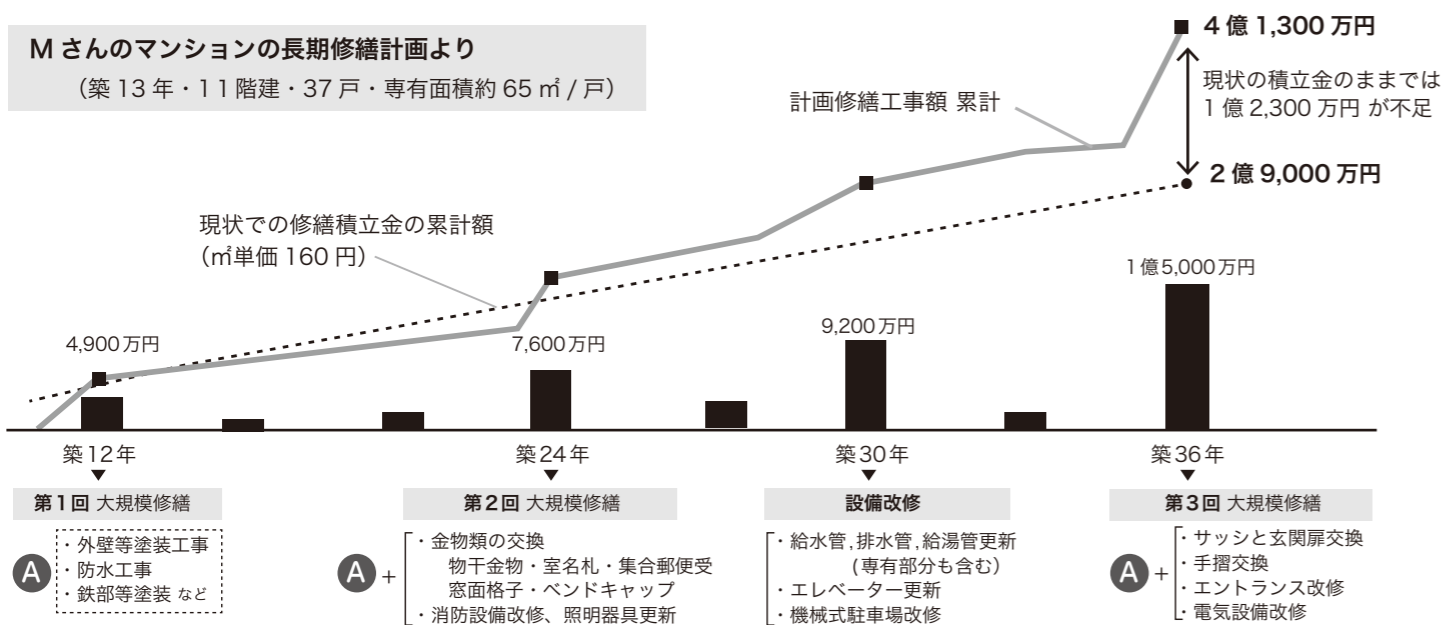
① 毎月の積立金は安いほうがいいけど…。

A子さんのマンション：築6年・7階建・40戸（専有面積約65㎡/戸）



Mさんのマンションの長期修繕計画より

（築13年・11階建・37戸・専有面積約65㎡/戸）



★Mさんのマンションは「11,000円を段階的に増額、築36年時には5,300万円を借り入れる」ことで、上記の工事をやりきる予定

平均月額 (㎡単価)	11,000円 (約160円)	→	15,000円 (約220円)	→	19,000円 (約280円)	→	23,000円 (約330円)	→	27,000円 (約390円)	→	5,300万円の借入金 (7年返済)
------------	-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	--------------------

② いくら必要と言われても、2倍、3倍になんて絶対に無理！



③ 予定通りに工事しないとイケない？



④ 一度作れば、大丈夫？



[長期修繕計画を活用する4つのポイント]

- ① 積立金の金額を一度も見直しをしていない場合は、早急に長期修繕計画を作成（見直し）をし、今後必要になる工事金額を把握してください。
- ② 値上げには、住民の理解と協力が必要です。長期修繕計画があれば、値上げの根拠を示し、かつ資金準備の方法を模索できます。大事なことは、低額のままにしておかないことです！
- ③ 予定年に工事を実施しなければならないと思い込まないでください。予定の工事時期が近づいたら、まずは建物診断を受け、その結果によって工事の時期、工事の範囲を検討します。
- ④ 長期修繕計画は、大規模修繕の後に見直します。実際にかかった工事費を入れ直し、やり残した工事はいつ頃にするのか等、項目と数字を現状に合わせておきます。その後は、5年程度での見直しを！そして、計画は、必ず次の理事会に引き継ぎをしてください。

※1 修繕積立金の目安

・2011年に国土交通省が発表した「修繕積立金に関するガイドライン」では、新築時から少なくとも㎡単価200円程度は必要だとしている（専有部分が65㎡の広さだと月額13,000円以上）。
→詳細は、マンションNPO通信57号・69号参照

※2 長期修繕計画とは

・マンションに必要な改修項目と数量を積算し、その結果算出される工事予定金額と改修時期を示したもの。同時に修繕積立金の累計残高を算出し、必要な資金を貯えるための毎月の積立金の額を想定する。維持管理の指針。
・建築士が建物と図面を確認し、建物形状、使用材料、設備等を把握して作った「マンション固有の計画」であることが重要。

●マンションNPOより

この資料は、NPO通信69号の「あなたのマンションもまず間違いなく工事資金不足、ギブアップしないためには？」に関連したものです。修繕積立金に関するご質問、ご相談はマンションNPOにご連絡ください。