

1. 長期修繕計画は何故必要か？

武蔵野市のマンション事情と長期修繕計画の必要性

平成15年の調査によると、武蔵野市には316棟、9,699戸のマンションがあるそうです。築後20年以上のマンションは168棟（53%）、築後30年以上は58棟（18%）だそうです。その中の約3割のマンションに長期修繕計画がないようです。

また、修繕積立金の平均は9000円/戸・月ですが、築後20年以上のマンションになると平均は9,400～12,000円/戸程度となっており、修繕積立金を値上げしてきた様子が伺われます。

また、武蔵野市において用途地域が指定されたS48年以前に建築されたマンションの7割近くが、利用容積率が現在の容積率制限を上回る既存不適格建物だそうです。

こんなデータからみると、これから2回目の大規模修繕工事や設備の改修を迎えようとしているマンションや、現在の都市計画法では現状の容積率を確保できない既存不適格の建物であるため、建て替えを考えるよりは建物の長命化を考えていかなければならないマンションが結構あるといえるでしょう。

そういった意味では、長期修繕計画を基に計画修繕を定期的を実施していくこと、そのために資金計画をしっかりと立てることが、マンションにとっての大切な課題だと思われる。

また、マンションを60年くらいは持たせることを前提にすると、劣化箇所の原状回復だけでなく、改善改良の費用を盛り込むなど、管理組合としての方針が反映された独自の長期修繕計画を作っていくことも必要だと思います。

長期修繕計画がないとどうなるか？

必要な修繕積立金の裏づけがないので、資金計画がたてにくくなります。値上げの根拠もないので、結果として資金不足に陥る可能性が大となります。

計画修繕の目安もないため、不具合や劣化による問題が出てきた都度、補修をするという修繕になりやすく、コストも割高となりますし、改善改良なども図られず老朽化が進む結果になります。

最近では、長期修繕計画がないマンションは少なくなっているようですが、資金計画や、計画修繕の考え方などからすると、管理組合にとって本当に活用できる長期修繕計画がまだまだ少ないような気がします。

本日は、事例を見ながら、管理組合として長期修繕計画をもとに資金計画をどのように考えていけばよいのかを考えてみたいと思います。

2. どんな長期修繕計画が良いのか 幾つかの事例から

工事の質を確保しながら、できるだけ費用を抑えることは管理組合の最大の仕事です。そのためには、資金計画のもとになる長期修繕計画をしっかりとした指針になるものにしておきましょう。

計画修繕はできるだけ集約して行うようにしましょう。

(資料1)はあるマンションの管理会社で作った長計です。1回目の大規模修繕工事は12年目に計画され、2回目はその10年後になっています。外廊下や外階段の塗装工事や、鉄部塗装工事は5年ごとというように、工事の時期はそれぞれ定期的に計画されていますが、なるべく一緒に実施することによって、コストを削減していこうとか、居住者の生活上の負担を軽くしようとする意図が感じられる長期修繕計画ではありません。

(資料2)のように計画を見直すことによって、コストも合理化できることが期待できるのではないのでしょうか。

修繕項目が網羅された長期修繕計画にしましょう

新築時の長期修繕計画では、修繕項目が外壁・防水・鉄部塗装・外構工事程度しか入っていないものも見受けられます。金物類や玄関扉、手摺やサッシの交換なども2回目以降の工事にはいれなければなりません。また、2回目、3回目の大規模修繕工事では、原状回復だけでなく、改善改良も考えていかないと、これからもずっとすみ続けたいという住環境はなかなか確保できません。長期修繕計画にはこういった費用も含めて考えておくことが必要です。

また、設備関係では、給水システムそのものを見直す際には、専有部も管理組合の工事範囲として考えた方が良い場合も出てきます。専有部内の給排水管であっても、マンション全体の資産性という観点から考え、管理組合として取組むマンションも増えてきています。

改善改良の費用を見込んでおく、給排水工事の場合に専有部分をどう取り扱うか等、管理組合としての方針を長期修繕計画に反映させ、資金計画を立てていきましょう。

以前に行った工事の実施年度がわかるようにしましょう。

長期修繕計画は将来の計画修繕の時期や、費用を確認するのが大きな目的のためか、過去の修繕の履歴が明記されていないものもよく見受けられます。管理組合では理事が1年又は2年と短期で交替していくことが多いので、工事の履歴が現在の理事さんにはわからないことも多いようです。

長期修繕計画は、5～6年ごとに見直すのが良いと言われています。その際には必ずこれまでの修繕履歴を記載しておくようにしましょう(資料3)。今後の計画を

考えていく上でも必要な情報です。

機械式駐車場など特別に費用がかかるものは、個別に見直しましょう。

最近のマンションでは機械式駐車場を設置しているところもかなり見受けられます。長期修繕計画では、機械式駐車場として費用が計上されていて、その内容までわからない場合も多いようですが、法定耐用年数15年までの鉄部塗装、点検電気代、取替え費用まで合計すると、1台あたり200～250万円前後必要になります。メーカーなどから機械式駐車場の長期修繕計画を入手するなどして、もとの長期修繕計画と照合してみることも大切です。

さらに、こんなに費用がかかるのに、駐車場の使用料がすべて管理費に充当されている場合も少なくありません。機械式駐車場の収入は、できるだけ修繕積立金に充当していくのが、合理的だと思います。

長期修繕計画は調査に基づき必ず見直しましょう

一般的に分譲時に受け取る長期修繕計画は、標準的なデータに基づいた概算値で作成してあります。それぞれのマンションの建物の状況や、管理組合の方針を盛り込んだ長期修繕計画にするためには、専門家による建物調査に基づいた独自のものになるべく早い時期に作り変えていく必要があります。

また、長期修繕計画を5～6年ごとに見直しましょうということがよく言われますが、そのタイミングと理由を考えてみましょう。

分譲時の修繕積立金は、販売しやすいように低く抑えられています。そのままでは2回目以降の工事資金は賸えません。できるだけ早い時期に見直せば、値上げ巾も少なくすみ、合意も得やすくなります。

1回目の大規模修繕工事は、最近では分譲時に修繕積立基金を集めている場合が多いので、通常は低い修繕積立金であっても賸えます。しかし、ここで値上げをしないでおくと2回目の工事資金は必ず不足します。2回目の大規模修繕工事は、今後の住み心地や資産価値に大きく影響してきますので、さまざまな選択ができるように早いうちに2回目の工事を見据えた工事資金の準備を始める必要があります。

大規模修繕工事が終わった後に、先送りにした工事や前倒しにした工事、借入金や積立金の残高などを入れ直し、次の修繕への資金計画を行うことが大切です。12年先までの値上げの合意が得られなくても、ひとまず5年先までの資金計画をして総会を通し、少しでも値上げをしておきましょう。

また物価や工法などの市場の変化や、住民の工事に対する考え方など条件が変化していく可能性もありますので、次の修繕までの間にもう一度資金を見直しておきましょう。その際は長期修繕計画を作成した専門家に建物を点検してもらい、修繕の内容や範囲や実施時期など総合的に考えましょう。

3. 資金計画の見直し方 幾つかの事例から

長期修繕計画の大きな目的の一つは、計画修繕の実施時期の目安を確認することと、それに対する資金計画を立てることです。それでは一体マンションの維持管理にはどのくらいの費用がかかるのでしょうか。

(資料4)では、幾つかのマンションの年度ごとの工事費をまとめたものを出してみました。これで見ると、それぞれのマンションの規模や設備の状況、見直しの時期などによって異なりますが25年くらいで戸当たり600万円程度は必要なことがわかります。月額に直すと戸当たり大体2万円前後という計算になります。

現在の積立金残高がどの位あるかによって異なりますが、たいていのマンションでは見直してみる必要があると思います。これより高い積立金を集めていたとしても、マンションの状況や、積立金を見直した時期によっては、安心ということにはなりません。いずれにしても、個々のマンションの長期修繕計画を作成し判断していくことが大切です。

どんな風に資金計画を立てていくかはそれぞれの管理組合の状況に応じて判断していくこととなりますが、幾つかの事例を紹介してみましょう。

段階的に上げるのと借入を併用する方法(資料5)

1982年築、62戸、修繕積立金は戸当たり平均10,000円のマンション事例です。現在のままでは、2回目の大規模修繕工事では、4100万、戸当たり66万円の不足となり、3回目の大規模修繕工事では19,000万、トータルで戸当たり306万円の不足となります。これでは多分思うような工事はできないでしょう。(プラン)

9年後に予定されている2回目の工事をまずクリアするには、月々6000円の積立金のアップをすればすみます。月額平均は16,000円となります。

ただその後3回目の工事のためには、そこからさらに10,000円以上のアップが必要です。月額では27,000円程度となります(プラン)。

その頃には居住者の高齢化も進んでくると考えられますので、3回目の大規模修繕工事に向けての値上げの合意は得にくいことも予測されますので、もう少し長期的な視点で資金計画を立てる必要があります。

3回目の工事までを見据えて一気に上げてしまうという方法もあります。この場合は、22,000円の積立金となります。ただ、現状から2倍以上の値上げとなると、合意を得るのは少し難しい気がします。(プラン)

このマンションの場合は、もともと修繕積立金が低いこと、大規模修繕工事も迫っていることなどから、自己資金だけで賄おうとすると少し無理があります。そこでの提案は、5年ごとに2500円又は3000円ずつアップして、資金不足は住宅金融公庫などからの借入で賄う方法です。このくらいの金額のアップであれば、それほどの負担もなく、借入により一時金の徴収もしないですみます(プラン)。

期間を限定して値上げする方法

少し特殊な方法になるかもしれませんが、不足金を借入れ、借入期間に限定してその借入分を別に修繕積立金として徴収するという方法もあります。例えばプラン でいえば、2500円のアップをした後に、1725万円の借入をしていますので、その返済分として、2年間は12,000円ずつ追加して徴収するという方法です。管理組合によっていろいろな事情がありますから、こういった方法をとることもあり得ますが、ある程度の値上げをしながらでないと、結局は行き詰ってしまいます。

管理費を見直して削減分を修繕積立金に充当する方法

修繕積立金を見直す際に、支払う金額を少しでも抑えるために、この機会に管理費も見直そうとする管理組合も多いようです。管理費を見直していると、自分たちのマンションの管理の内容が見えてきます。よいチャンスと捉えて是非管理そのものから見直しを図っていただきたいと思います

4. 長期修繕計画の具体的な活用に向けて

長期修繕計画は工事時期の目安です。

長期修繕計画通りに工事を実施するわけではありません。実施時期の1～2年前になったら、建物診断をして工事の範囲や実施時期を見極める必要があります。

長期修繕計画の工事金額も実施価格ではありません。

長期修繕計画の工事費用は、多少安全を見た概算費用になっています。せっかく苦勞してためたお金を無駄に使わないためにも、大規模修繕工事の実施に向けてはコンサルタントを入れて、共通の仕様書を作り、数社からの競争見積などによって、コストの削減を図るようにしましょう。その場合は、工事の監理をしっかりと行って、質の確保も図らないと意味がありません。

コンサルティングをお願いすると、その分費用が余計にかかると思いの方もいらっしゃるようですが、競争見積によってコストは間違いなく削減され、結果としては安くなり品質も確保されます(資料6)。

5.最後に

長期修繕計画は、工事の実施時期の目安になるものだけではなく、資金計画を考えていくというのが大切な役割です。資金計画を考えるということは、いつどのように値上げをしていくか、どんな方法なら合意が得られるかを考えることでもあります。マンションにはいろいろな人が住んでいて、必ずしも永住思考の人ばかりが住んでいるわけではありません。20年も30年も先を見据えた資金計画で値上げを行うのは無理があります。かといって、たまっているお金の範囲で補修をするといった場当たりのことをしては、マンションの資産価値や住み心地に影響してきますし、工事費としても高いコストがかかってしまいます。

管理組合の責任としては、少なくとも5年先を考えた資金計画を総会で通して値上げをしておく、これが何より大切なことではないかと思います。これを積み重ねていくことで、資金に対する手当てができていくのです。

長期修繕計画は、まさに、マンションの維持管理に関する生涯の羅針盤と言えるものです。常に使える状態にして健全なマンションの維持管理に役立てていただきたいと思います。