

# 今月のトピックス (2024年12月)

2024. 12. 1 瀬谷区交流会

最近の話題についてウェブ等で調査した内容を提供します。活用する場合は各自、信憑性をお確かめ下さい

## ◆長期修繕計画に関する話題◆

修繕積立金会計 (例示)

単位：MY

区分	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	備考
すまいる債 2011	50.0	45.0	30.0	15.0				2010より10年定期
すまいる債 2021	82.5	99.0	115.5	132.0	148.5	165.0	148.5	2020より10年定期
<b>すまいる債計</b>	<b>132.5</b>	<b>144.0</b>	<b>145.5</b>	<b>147.0</b>	<b>148.5</b>	<b>165.0</b>	<b>148.5</b>	
前期繰越金	34.0	36.1	26.6	-10.3	-4.5	10.0	24.5	前期繰越金が負にならないよう繰越金を減らす
管理費からの繰入れ	18.6	18.6	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	
債券(2021)購入費	-16.5	-16.5	-16.5	-16.5	-16.5	-16.5		購入額は途中変更不可
債券満期償還(2011)		5.0	15.0	15.0	15.0	15.0		残金の返却
債券満期償還(2021)							16.5	10年経過後の満期返却
<b>預金収入計</b>	<b>36.1</b>	<b>43.2</b>	<b>41.1</b>	<b>4.2</b>	<b>10.0</b>	<b>24.5</b>	<b>57.0</b>	
仮設工事費			2.4				42.0	
外壁・屋上等							200.0	長期修繕工事費用
集会所等		5.8	11.0					
給水管等			34.5					
設計・監理等		10.8	3.5				20.0	設計・監理委託費用
火災保険料				8.7				
<b>修繕等支出計</b>		<b>16.6</b>	<b>51.4</b>	<b>8.7</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>262.0</b>	
<b>預金収支計</b>	<b>36.1</b>	<b>26.6</b>	<b>-10.3</b>	<b>-4.5</b>	<b>10.0</b>	<b>24.5</b>	<b>-205.0</b>	
<b>全体収支計</b>	<b>168.6</b>	<b>170.6</b>	<b>135.2</b>	<b>142.5</b>	<b>158.5</b>	<b>189.5</b>	<b>-56.5</b>	すまいる債計-預金収支計

【大規模修繕工事年度の赤字を減らすために】(安易に組合費の値上げを決める前に)

- ① 管理費からの繰入れ:定額以上の金額が繰入れられるよう工事実施時期までの管理費会計を固定する
- ② 決済用普通預金(管理費、修繕積立金口座)の預金している余剰の現金はできるだけ利息が付く定期預金にする
- ③ 小規模修繕工事や定型的な照明・配管等の工事は管理会社を通さず、直接、専門業者へ委託する。設計・監理費が節約できる
- ④ 火災保険は各社から見積をとり信頼がおけて割安な損保会社へ発注する。例:マンションドクター保険
- ⑤ 設計・監理会社を通してすべての諸工事を発注する必要はない。信頼がおけて割安・実績のある専門業者へ直接、発注する方法もある
- ⑥ 必要な経費はローンを利用する。住宅金融支援機構の「マンション共用部リフォーム融資」を利用する方法もある。金利年1%程度
- ⑦ 工事項目ごとの詳細は適切か。例:必要な工事が、周期は到来しているか、材料の品質は適切か(専門知識を持つ者のアドバイス要)
- ⑧ 大規模修繕工事は一時期に集中させず、前後、2、3年間に分散させることはできないか(足場要工事はは一時期に行うが他は分散)

【修繕積立金が不足する場合の対処法】

マンション大規模修繕セミナーより(一社・マンション大規模修繕協議会)

### 1. 手順

借入、一時金徴収、一般会計から繰り入れ等の活用(例)

工事内容を何度か見直したが修繕積立金が不足す。収入より支出面から見直す



工事延期を検討 (前回の大規模修繕から16年経過、各部位の劣化進行)

▼ 劣化状況から大規模修繕工事の延期は難しい

資金活用を検討 (工事費用の一部を借入金等で賄う)

▼ 返済計画、修繕積立金運用計画はしっかりと

総会で決議 (前回の大規模修繕でも資金活用して実施していれば、合意形成が得られやすい)

今後の長期修繕計画の見直しも必要

## 2. 工事項目、仕様の見直し、周期の長期化(例)

項目	見直し内容
外灯交換	器具の状態が良好でない管球のみ交換
屋上防水	全面撤去新設でなく既存面の重ね張りに変更
鉄部塗装仕様	定期的なメンテナンスをしていれば施工範囲を検討する
タイル	危険性を考慮してタイル張替えを一部ピンニング工法に変更

工事のグレードを落とすと、後々トラブルも設計事務所にメリット・デメリットを確認して判断

修繕周期の長期化可能な材料・仕様の検討 施工者に無償提供出来るものの検討

## 3. 工事項目の先送り(例)

		劣化の状況	
仮 設 足 場		進行しており緊急性あり	進行していない
	必要(ないと工事ができない)	A 最優先実施項目 仮設工事、下地補修工事、タイル補修工事、 塗装工事、シーリング工事、バルコニー、ルーフバルコニー工事、庇防水工事	C 実施検討項目 階段防水工事、開放廊下防水工事、 内部共用部塗装工事
	不要(なくとも工事ができる)	B 優先実施検討項目 外部階段防水工事、鉄部塗装工事の一部、 屋上防水工事	D 実施先送り項目 アンケート要望工事、外構工事 資産価値向上の為の工事

仮設足場の有無、劣化状況で工事に優先順位をつける。

まとめて実施したほうがトータルコスト削減 ⇒ 総合的に判断

## 4. 共用部分リフォームローンの活用(例)

(参考)マンション共用部分リフォーム融資～住宅金融支援機構

融資条件:

- ① 毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内
- ② 滞納割合が10%以内(原則)

その他:

- ・融資金利:年1.1%(2024年3月)
- ・優遇:年0.2%の金利引下「マンションすまい・る債」(マンション管理計画認定を取得の場合)
- ・返済期間:1年以上10年以内
- ・担保不要
- ・保証料アリ(融資金額2,500万円で約64万円)

【youtubeによる説明】

以上の説明を動画で分かりやすく説明した動画を紹介いたします。理解を深めるためご覧ください

ウェブ検索⇒rakumachi news 修繕積立金

[【止まらぬ上昇】分譲マンション管理費・修繕積立金の高騰、所有者の負担増は今後も続く?】](#)

以上