

解説

1. 「修繕積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。」について (本稿 6 頁関係)

➤ 管理費等の種別

標準管理規約第 25 条 1 項に「区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用を管理組合に納入しなければならない。」と定め、1 号に「管理費」、2 号に「修繕積立金」と分けて掲示しています。

➤ 管理費と修繕積立金の使途

第 27 条では管理費の使途、第 28 条では修繕積立金の使途を具体的に例示していません。

➤ 修繕積立金の区分経理

第 28 条 5 項 修繕積立金のマンションの共用部分の修繕工事は、12 年、15 年、30 年といった長い周期で実施されるものが多く、修繕工事の実施時には、多額の費用を要します。こうした多額の費用を修繕工事の実施時に一括で徴収することは、区分所有者にとって大きな負担となり、区分所有者間の合意形成が困難であるほか、場合によっては、資金不足のため必要な修繕工事が実施できないといった事態にもなりかねません。こうした事態を避けるため、将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていくのが、「修繕積立金」です。
そのため修繕積立金という形で、あらかじめ計画的に積み立てていくことが望ましいと考えられ、28 条では、管理費とは別に修繕積立金を徴収し、管理費と区分して経理することとしています。

➤ 参考のため 27 条の管理費の使途

「管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。」と具体的に列記しています。

1 号 管理員人件費

2 号 公租公課

3 号 共用設備の保守維持費及び運転費

4 号 備品費、通信費その他の事務費

5 号 共用部分等に係わる火災保険料、地震保険料その他の損害保険料

6 号 経常的な補修費

7 号 清掃費、消毒日及びごみ処理費

8 号 委託業務費

9 号 専門的知識を有する者の活用に必要な費用

10 号 管理組合の運営に必要な費用

11 号 その他第 32 条に定める業務に必要な費用（28 条「修繕積立金」に規定する経費を除く。）

➤ 修繕積立金の使途（第 28 条 1 項）

「管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる」と修繕積立金についても具体的に列挙しています。

- 1 号 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 2 号 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 3 号 敷地及び共用部分等の変更
- 4 号 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 5 号 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

（28 条 2 項～4 項は建替え、敷地売却、借入時の修繕積立金の取崩しのため省略）

2. 「自治会費は、管理費や修繕積立金とは全く性質の異なるもの」について

標準管理規約第 27 条に関して（コメント 27 条関係③）では

管理組合は、区分所有法第 3 条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。

各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。

- ア) 自治会又は町内会への加入を強制するものとならないようにすること。
- イ) 自治会又は町内会等への加入を希望しないものから自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。
- ウ) 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。
- エ) 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係わる負担について整理すること。

3. 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について（本稿 11 頁、18 頁関係）
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から

➤ ガイドライン策定の背景と目的

- マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、計画的な修繕工事の実施が不可欠であり、そのためには、長期修繕計画に基づき、適正な修繕積立金の額の設定を行うことが重要です。
- 一般に、マンションの分譲段階では、分譲事業者が、長期修繕計画と修繕積立金の額を購入予定者に提示していますが、修繕積立金の当初月額が著しく低く設定される等の例もみられます。
- このため、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった事例も生じています。

(参考)

- 修繕工事の実施時に、修繕積立金のみでは足りず、一時金の徴収や金融機関からの借入れを行ったマンションの割合：約 21%（平成 20 年度マンション総合調査（国土交通省））



本ガイドラインは、新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために、作成したものです。

- 機械式駐車場がある場合の加算額 (B) について（本稿 11 頁関係）

B = 機械式駐車場の 1 台当たりの修繕工事費（下表）× 台数

× 購入を予定する住戸の負担割合

（住戸の負担割合は、専有部分の床面積の割合としている場合が多い。）

< 機械式駐車場の 1 台当たりの修繕工事費 >

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費の目安 (1 台当たり月額)
2 段 (ピット 1 段) 昇降式	7,085 円/台・月
3 段 (ピット 2 段) 昇降式	6,040 円/台・月
3 段 (ピット 1 段) 昇降横行式	8,540 円/台・月
4 段 (ピット 2 段) 昇降横行式	14,165 円/台・月

(注)「長期修繕計画作成の手引き」((一社) マンション管理業協会)においては、修繕工事費はピット式と地上式との差は少ないことを前提に上記 4 種類の方式が掲載されている。「機械式駐車場の 1 台当たりの修繕工事費」は、この手引きの「機械式駐車場維持保全資料」の 20 年間の累計費用の目安を月額に換算した数値(5 円単位で表示)である。

修繕積立金の額の目安を用いた算定例

【修繕積立金の額(A X)】本稿 11 頁と同じ

例えば、10 階建て、建築延床面積が 8,000 m²のマンションの、専有面積 80 m²の住戸を購入する場合は、

目安の平均値 $80 \text{ m}^2 \times 202 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月} = 16,160 \text{ 円/月}$

目安の幅 $80 \text{ m}^2 \times 140 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月} = 11,200 \text{ 円/月}$ から

$80 \text{ m}^2 \times 265 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月} = 21,200 \text{ 円/月}$ まで

となります。

【機械式駐車場がある場合の加算額(B)】

例えば、購入しようとするマンションに、2 段(ピット 1 段)昇降式の機械式駐車場が 50 台分あり、購入を予定する住戸の専有面積が 80 m²、マンション全体の専有床面積の合計が 6,000 m²(住戸の負担割合が 80/6000)の場合は、

$7,085 \text{ 円(月額修繕工事費の目安)} \times 50 \text{ 台} \times 80/6000 = 4,723 \text{ 円}$

となります。

4. 国交省の長期修繕計画作成ガイドラインが対象とするマンション(本稿 23 頁関係)

- 主として居住専用の単棟型マンションを対象とし、長期修繕計画標準様式を利用した新築マンションの記載例は、敷地面積 1,500 m²、延べ建築面積 6,750 m²、専有面積合計 5,250 m²、鉄筋コンクリート造、9 階建、単棟型のマンションになっています。しかし、必要な内容を追加することで、団地型のマンションにも適用できます。

以上