

あなたのマンション管理会社 グローバルコミュニティ株式会社がお届けする

グローバルコミュニティ便り

Hello Life

2011 Winter

謹賀新年

旧年中は格別の御厚情を賜り、厚く御礼を申し上げます。本年も社員一同、皆様にご満足頂けるサービスを心がける所存でございますので、何とぞ昨年同様のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

- 管理費と修繕積立金
「管理費」「修繕積立金」「修繕積立基金」
- 長期修繕計画
- マンション基礎知識
管理組合の構成と理事会



管理費と修繕積立金

マンションの資産価値は、維持管理の良し悪しに左右されます。

「マンションは管理を買え。」という言葉があるほど、管理の仕方によっての価値が決まるといっても過言ではありません。マンションを良好な状態で維持管理していくためには、ある程度の経費がかかります。管理会社は、管理組合から管理委託費などの経費をいただき、良好なマンションの維持・管理のお手伝いをしていきます。

建物の寿命を延ばし、結果的に将来の出費を抑えるためにも、なくてはならない財源です。

「管理費」は日常的な管理に対して発生する費用、又「修繕積立金」は共用部分の計画的な修繕に対する費用として積み立てられています。管理費や修繕積立金は、マンションの維持・管理のために絶対に必要な費用です。

マンション管理費・修繕積立金平均
2010年上半期(1月～6月)に全国で新規に分譲された民間マンションの中から590件、17,890戸を対象に調査(70㎡を想定)

分譲価格	4,445万円
管理費	12,320円/月
修繕積立金	5,460円/月
修繕基金	34万6,150円

参考：マンション管理新聞2010年814号

管理費

マンションには専有部分と共用部分で成り立っています。共用部分を維持管理し、快適な暮らしと資産価値を保つために、掃除や点検などの様々な業務を管理組合が中心となって行う必要があります。

こうした仕事を進めるための財源が管理費です。

「管理費の主な用途」

- 1 管理員人件費
- 2 公租公課
- 3 共用部分で使用する電気料、水道料などの水道光熱費
- 4 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス設備、防災設備及びその共用設備の保守、維持費、運転費及び定期検査料
- 5 植栽維持費
- 6 備品、資料及び消耗品費
- 7 通信費及びその他必要な事務費
- 8 火災保険料及びその他損害保険料
- 9 駆除・防蟻・防鼠の補修費、定期的な計画修繕や特別な修繕を除く日常的な補修
- 10 清掃費、消毒及び塵芥処理費
- 11 事務管理業務費
- 12 管理手数料(管理業務を委託した場合の管理手数料)

管理費の額は、入居時からスムーズな管理を遂行するために、すでに決定されています。これは、暫定的に決められたものですから、生活を始めてみて、管理業務の内容にそぐわない点が出てきた場合は、金額を改定することができます。

管理費を決める方法は、1年間に必要となる費用を一定の割合(各住戸のタイプ別)に分けて持ち分割合に応じて算出するのが一般的です。10年も経つと、マンションの管理費等は不足し値上げをしなければならなくなります。管理費の額の変更にあたっては、どんな内容の管理を実施するかを管理組合で決める際に必要な費用の総額を算出して決定します。

修繕積立金

修繕積立金とは、集合住宅の区分所有者が管理費とともに、毎月管理組合に対して払い込まなければならぬ費用です。修繕積立金は、長期修繕計画に基づき、修繕工事が必要な時に必要な費用が確保できるように毎月の積立額を設定することが重要です。分譲マンションなどの区分所有建物では、大規模な修繕に莫大な費用がかかります。人間に定期的な健康診断が必要のように、建物にも定期検診、つまり建物診断が必要です。建物診断は定期点検の中で発見できる不良、劣化箇所の補修から一定周期の修繕工事までありますが、それにかかる費用は多額にのぼりますので、多額な金額を度に出すのは大変なことです。マンションでは、修繕積立金を毎月決められた金額を積み立てていく方式を取るものが一般的です。修繕積立金は、管理組合にとって「貯蓄」に相当します。臨時徴収に迫られることのないように、日頃より管理組合の積立金に注目して

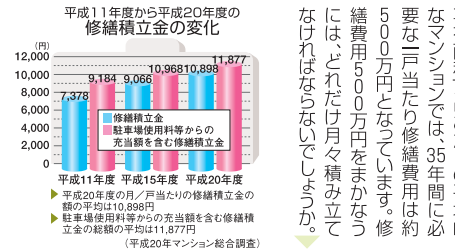
修繕積立金についてのチェックポイント

- 修繕積立金がないって事はありませんか。
修繕積立金がないと大規模修繕工事の工事を実施する際に一時金としてまとめて支払う必要があります。
- 管理費と区分して経理されていますか。
管理費は日常的な維持・管理の費用で、修繕積立金とは全く性格が異なります。
- 通帳の名義はどうなっているかご存知ですか。
修繕積立金は所有者のみみなさんが積み立てている管理組合の財産です。名義は管理組合理事長としておく必要があります。

修繕積立金の決め方

各区分所有者の修繕積立金の負担割合については、区分所有法により、その所有する専有部分の床面積の割合によるものとされています。また、これと異なる負担割合を定める場合は、必ず管理規約でその旨を定めなければなりません。

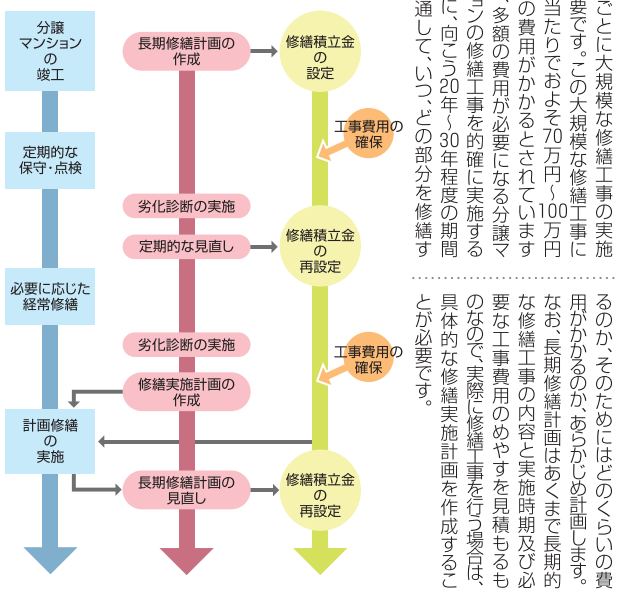
表より引用
 修繕積立金を毎月いくら積み立てているのでしょうか
 ケース1
 専有面積75㎡あたりの平均的なマンションでは、35年間に必要となる戸当りの修繕費用は約500万円となっています。修繕費用500万円をまかなうためには、どれだけ月々積み立てなければならぬでしょうか。



長期修繕計画

長期修繕計画で、いつまでも快適なマンションに住むために、長期修繕計画はマンションの快適な居住環境や資産価値の維持・向上のために必要な修繕工事を行うための計画です。マンションは長い月日が経つうちに設備や建物の各所の劣化が進みます。建物全体を総合的に考慮したうえで、計画的な工事を行わないと、劣化の進行を見逃して大きな事故に発展します。長期修繕計画とは、このような事態が起らないように、立地環境や使用頻度・保守状況等を考慮したうえで、それぞれの補修更新時期を予測・計画したものです。クルよりも設備の寿命の長短が出てきますので、定期的に計画の見直しが必要となり、長期修繕計画を作成したら5年を目処に見直しを行い、また必要に応じて建物診断を行うことや、専門的な資格者による適切な判断で最適な修繕計画案が必要で、また一般に分譲マンションでは概ね10年

基本的な計画修繕の流れ



ケース2
 建築後間もない分譲マンションで、当初から長期修繕計画を立案し、向こう30年間の修繕費用を月々積み立てる場合
 ケース3
 長期修繕計画を30年とし、70戸と30戸のマンションをモデルケースとした修繕積立金の目安

築年数	70戸・9階建ての場合		30戸・4階建ての場合	
	円/月・戸	円/月・㎡	円/月・戸	円/月・㎡
築0~4年	13,585	181.1	11,257	150.1
築5~9年	16,445	219.3	14,888	198.5
築10~19年	17,515	233.5	14,338	191.2
築20年	17,446	232.6	14,467	192.9

住宅金融支援機構では1戸あたりの「最低限の目安」として、下記の様な数字が出ています。
 修繕積立金の適正額がいくらであるかは、当然各マンションによっても異なりますから、専門家に長期修繕計画を作成してもらって、これにより今後必要となる修繕工事費用に基づいて、1戸当たり月当たりの必要な修繕積立金を決めるのが望ましい方法です。
 修繕周期の目安

大型修繕	時期の目安
1回目	12年~15年
2回目	20年~25年
3回目	30年~35年

 1戸当たりの修繕積立金額 (旧公庫維持管理基準) (円/月・戸)

築年数	修繕積立金
築5年未満	6,000
築5年以上10年未満	7,000
築10年以上17年未満	9,000
築17年以上	10,000

■修繕積立金の使途
 修繕積立金は、次のような費用に充てられるため、自由に取崩すことがないよう、充当項目をあらかじめ管理規約において定めておく必要があります。
 1 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
 2 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 3 敷地及び共用部分の変更
 4 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 5 その他敷地及び共用部分等の管理に際し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理
 ■積立金の積立方法
 1 積立積立方式：全期間にわたって同じ金額を積み立てます。
 2 段階積立方式：計画修繕工事の実施時期に合わせて期間ごとに積立金額を増やします。

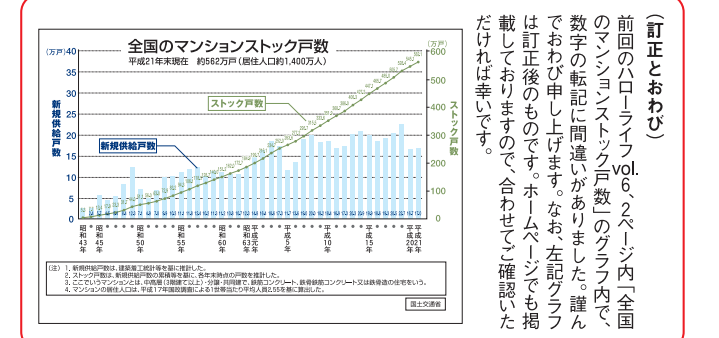
■長期修繕計画を策定
 長期修繕計画にあるからといって本来必要のない部分まで工事をする必要はないようにしなければなりません。その建物自身の「建物劣化診断」による調査の上でそのマンションの固有の計画を行わなければならない、大規模修繕時に予期せぬ大きな出費を伴うことになってしまいます。現在の建物の状態を基準と考え、築12年後、24年後にはどういった工事が必要なか、出来るだけ具体的に評価・作成することが大切です。どの時点でもこの様な修繕を行うか、修繕時期の目安を考え、修繕積立金の相関を考えていきます。
 ①区分所有者(管理組合員)に修繕の重要性を理解してもらう
 ②修繕積立金の積み立て根拠を明確にする
 ③大規模修繕実施段階での合意形成を可能とする
 長期修繕計画と修繕積立金を中心とする資金計画は密接に関連し

金額を変更します。
 修繕積立金に一般的な適正額を定めることは困難であり、それぞれの事情によって、財政状況や工事に必要な費用の総額が異なります。
 ■修繕積立基金
 マンション購入時に一時金を支払い、修繕積立金に充当するものです。マンション完成後、早い時期に何らかの工事が必要になったときに積立金が足りないということがあるように、修繕積立基金を入居時に徴収しているマンションが多くあるのが現状です。使用道は修繕積立金と同じです。もし何か多額の拠出が必要な修繕費用が発生すると、管理組合は修繕費用を支払えず大変な事になります。当初数年間くらいの間には発生する修繕を賄うために、マンション購入時に支払うのが、「修繕積立基金」です。

修繕工事実施計画作成の見直しのポイント!

- 修繕計画の対象となる項目に不足がないか。
- 単価の変化等、経済的な変動を考慮して修繕積立金の年度別の収支計画や、毎月の積立金額を見直す。
- 修繕履歴を確認するとともに劣化診断を行い、建物・設備の劣化状況に応じて、修繕の周期と修繕方法を見直す。

ているため、長期修繕計画と資金計画を連動させ、修繕積立金収支の推移のなかで、計画期間全体と単年度毎の収支バランスを見ることは大切です。



国土交通省は2009年4月10日、「平成20年度マンション総合調査」の結果を発表。マンション管理について、基礎的な資料を得ることを目的とし、約5年に1回、管理状況、居住者の意識等を調査。(前回は平成15年度に調査を実施)「長期修繕計画を作成している管理組合の割合」は89.0%(平成15年度は78.1%)、「計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合」は36.6%(同19.7%)と長期修繕計画の作成と活用が進む結果となった。一方、建替への検討状況については、「全く検討していない」が65.7%となった。

「レークパレス大津堅田」管理組合の取り組み

【レークパレス大津堅田 概要】
 ■竣工:平成28年8月
 ■総戸数:131戸
 ■JR湖西線堅田駅より徒歩12分

マンションの資産価値を高める大きな要素は居住環境がよいことです。良い居住環境を作り上げることは、居住者が当事者意識を持って取り組むかどうかにかかっています。

このマンションでも最初から居住者がきちんとマナーを守り気持ちよく生活できる環境が整っていました。西に比叡山が、東には琵琶湖が一望できるという立地条件に恵まれたマンションです。戸数301戸、2004年に大規模修繕を終え外壁も美しく築20年のマンションとは思えない美観です。

このマンションでも最初から居住者がきちんとマナーを守り気持ちよく生活できる環境が整っていました。西に比叡山が、東には琵琶湖が一望できるという立地条件に恵まれたマンションです。戸数301戸、2004年に大規模修繕を終え外壁も美しく築20年のマンションとは思えない美観です。

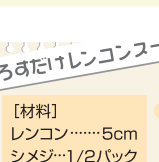


理事長 佐藤 純一さん

このマンションでも最初から居住者がきちんとマナーを守り気持ちよく生活できる環境が整っていました。西に比叡山が、東には琵琶湖が一望できるという立地条件に恵まれたマンションです。戸数301戸、2004年に大規模修繕を終え外壁も美しく築20年のマンションとは思えない美観です。

このマンションでも最初から居住者がきちんとマナーを守り気持ちよく生活できる環境が整っていました。西に比叡山が、東には琵琶湖が一望できるという立地条件に恵まれたマンションです。戸数301戸、2004年に大規模修繕を終え外壁も美しく築20年のマンションとは思えない美観です。

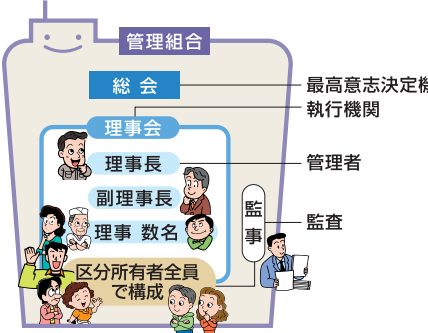
このマンションでも最初から居住者がきちんとマナーを守り気持ちよく生活できる環境が整っていました。西に比叡山が、東には琵琶湖が一望できるという立地条件に恵まれたマンションです。戸数301戸、2004年に大規模修繕を終え外壁も美しく築20年のマンションとは思えない美観です。



管理員 後藤 武弘さん

管理組合の構成
 管理組合が実質的に機能するためには、組織やルールが必要となります。管理組合は組合員である区分所有者全員で構成され、その中から理事、監事などの役員が選出されます。専有部分の維持管理は、それぞれの区分所有者に任されていますが、共用部分の維持管理は、区分所有者全員が共同で行うこととなります。区分所有者は本人の意思に関係なく、管理組合には必ず加入しなければなりません。

管理組合の仕組みを知ろう！
 管理組合がその総意として総会によって決めたことを実際に執行するのが理事会。



「管理者」にあっては、管理組合の代表として業務を統括し遂行します。理事会は理事の半数以上の出席で成立し、議事は出席理事の過半数で決定します。副理事長は、理事長を補佐するとともに、理事長が役割を遂行できなくなった時は、業務を代行します。理事は、総会によって選任され、会計や書記、広報など各自で分担した管理業務を遂行します。

総会
 総会は最高意思決定機関。予算や決算、管理規約の改正・廃止、大規模修繕計画など、管理組合の重要事項については総会を開いて決めます。総会は通常、年に1回開催され、必要に応じて臨時総会が招集されます。そもそも総会とは「管理組合の最高意思決定機関」と呼ばれ、全員参加による多数決を基本とする組織です。マンション管理において、事業計画および予算案について監事の会計監査を経て報告かつ決議を取ることが義務付けられており、上記の承認を得るのも総会の役割となります。総会には「物ごとを決める集まり」としての重みがある「からと理解すると分かりやすいかも知れません。

おろまけレンコンスープ 冬にはあったかいスープが一番！ ホットするスープはいかが？ 簡単カレースープ

- 【材料】**
 レンコン.....5cm
 シメジ.....1/2パック
 ニンジン.....3cm
 刻みネギ 大さじ3
 <スープ>
 水.....400ml
 固形チキン
 スープの素.....1個
 酒.....大さじ3
 しょうゆ.....少々
 塩コショウ.....少々

- 1 レンコンは皮をむき、水(分量外)に放っておく。シメジは石づきを切り落とし、小房に分ける。ニンジンは皮をむき、短冊切りにする。
- 2 鍋に<スープ>の材料を加えて強火にかけ、煮立ったらシメジ、ニンジンを加えて1~2分煮る。
- 3 レンコンの水気を切ってすりおろしながら、2の鍋に加える。少しトロミがついてきたら、塩コショウで味を調える。刻みネギを加えてひと混ぜし、器に注ぎ分ける。

※レンコンのトロミで体の中から温まる一品です。

- 【材料】**
 スッキーニ.....1本
 玉ネギ.....1/2個
 フチトマト.....8個
 ベーコン.....2枚
 <スープ>
 固形スープの素.....2個
 白ワイン 大さじ2
 水.....800ml
 塩コショウ.....少々
 サラダ油 小さじ2

- 1 スッキーニは両端を切り落として、1cm角に切る。
- 2 玉ネギは1cm角に切る。
- 3 フチトマトはヘタを取り、縦半分に切る。
- 4 ベーコンは幅2cmに切る。
- 5 鍋にサラダ油、玉ネギ、スッキーニ、フチトマト、ベーコンを入れ、中火で全体にしんなりするまで炒める。
- 6 <スープ>の材料を加え、煮たったらアクを取って3~4分煮る。塩コショウで味を調え、器に注ぐ。

- 【材料】**
 大根.....4cm
 ニンジン.....1/4本
 油揚げ.....1/2枚
 細ネギ.....4本
 だし汁.....700ml
 <調味料>
 酒.....大さじ2
 みりん.....大さじ1
 市販のカレールウ.....20g
 しょうゆ.....小さじ2
 塩コショウ.....少々

- 1 大根、ニンジンは皮をむき、縦細切りにする。油揚げは熱湯(分量外)をかけて油抜きをし、細切りにする。細ネギは根元を切り落とし、長さ3cmに切る。
- 2 鍋に大根、ニンジン、だし汁を入れて中火にかけ、野菜がしんなりしたら<調味料>の材料を加える。
- 3 スープに少しトロミがついてきたら油揚げを加え、一煮立ちしたら、塩コショウで味を調える。細ネギを加えてしんなりしたら火を止め、器に注ぐ。

出まじり!!

