

令和6年度マンション管理適正化・再生推進事業 マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会

修繕積立金の積立方式変更に向けた
管理組合の合意形成過程の分析

三菱UFJリサーチ&コンサルティング

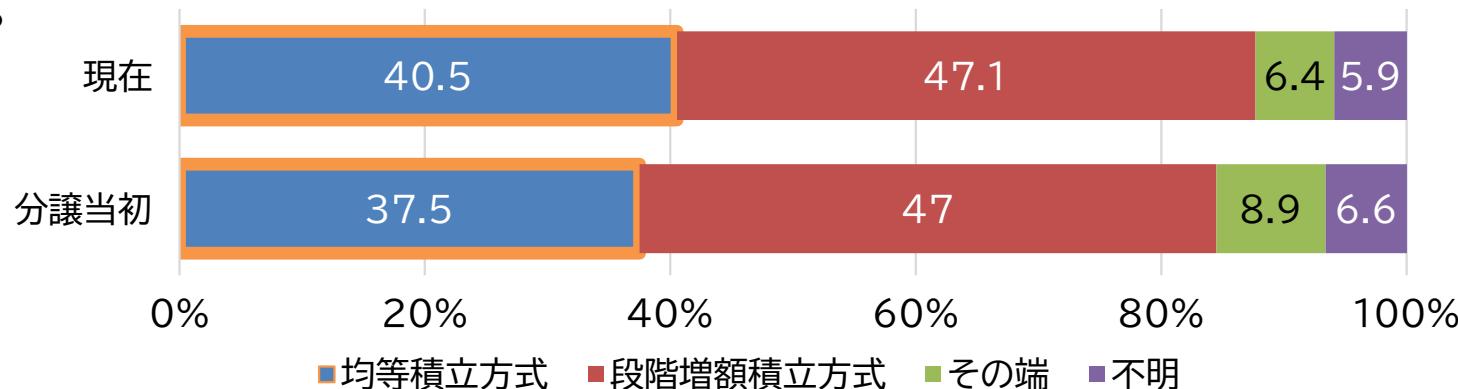
世界が進むチカラになる。



1. 事業の概要

(1) 事業の背景・目的

- ・「今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ」(令和5年8月)では、長期的な視点に立った資金計画等に基づき、適時適切な修繕工事の実施によって長寿命化の原資となる修繕積立金の安定的な確保や、それに伴う管理組合の合意形成の重要性を指摘。
- ・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、均等積立方式を推奨。
 - 段階増額積立式は、将来にわたって計画通りに徴収額が引き上げられることが前提。計画終期に積立金の水準の大幅な引き上げは合意が得られず、計画通りに実現できないおそれも
- ・一方、令和5年度マンション総合調査によれば、段階増額積立方式から均等積立方式に移行した管理組合は少ない。



(2) 事業の実施方法

- ・段階積立方式から均等積立方式へ移行した管理組合の事例を収集。
- ・過去の長期修繕計画の変遷や総会資料・議事録等を参照し、修繕積立金の設定の経緯、均等積立方式への移行に向けた合意形成の過程での議論、積立方式の変更の実現に向けた取組を整理。

1. 事業の概要

(3) 収集した事例の概要

以降では、事例1～4を紹介

事例No.	総戸数	所在地	竣工時期	単棟・団地	機械式駐車場	備考
1	301戸以上	東京都	2006～2010年	複合用途型	有	積立金を大幅に値上げして計画期間内均等方式
2	51～100戸	東京都	1996～2000年	単棟型	有	積立金値上げ否決、再審議の際に、長計上の工事費用を大幅に減額して均等方式とする
3	201～300戸	東京都	2001～2005年	単棟型	無(自走式)	駐車場使用料の値上げ、管理委託費減額により増額・均等方式に移行
4	101～150戸	埼玉県	1996～2000年	単棟型	有	機械式駐車場設備の縮小とともに増額・均等方式に移行
5	51～100戸	埼玉県	1991～1995年	単棟型	無(平置き)	積立金の初期設定が長期修繕計画に基づかず、20年以上値上げせず
6	30戸以下	東京都	1996～2000年	単棟型	無(平置き)	積立金不足のため長計上の工事費用を大幅に減額して均等方式とする
7	51～100戸	埼玉県	2001～2005年	団地型	有	積立金不足のため長計上の工事費用を大幅に減額して均等方式とする
8	51～100戸	埼玉県	1996～2000年	単棟型	無(平置き)	機械式駐車場撤去による増額・均等方式への移行
9	30戸以下	京都府	2011～2015年	単棟型	有	長計最終年度において赤字となる途中までの均等である。ただし、管理組合は均等方式と認識している
10	51～100戸	静岡県	2016～2020年	単棟型	有	長計最終年度において赤字となる途中までの均等である。ただし、管理組合は均等方式と認識している

2. 各事例に関する情報

事例1

所在地	東京都	竣工時期	2006～2010年	階数	地上41階
総戸数規模	301戸以上	住棟形式	複合用途型	管理方式	委託管理
その他管理上の特徴	再開発によるタワーマンションで、建物の地下に機械式駐車場が設置。				

取組の経過

【竣工当初】

- ・段階積立方式
住宅部分積立金 m^2 単価 135円
 $/m^2 \cdot \text{月}$

【第6期】

- ・最終期赤字の均等方式 287円
 $/m^2 \cdot \text{月}$ に増額

【第12期 臨時総会】

- ・均等方式の長期修繕計画見直し
- ・次期大規模修繕工事に向けて、326円 $/m^2 \cdot \text{月}$ に増額

積立方式の変更の検討を実施したきっかけ

■次回大規模修繕工事の実施に向けた資金計画の見直し

- ・長期修繕計画の見直しのタイミングで第2回の大規模修繕工事に3.2億円の積立金不足が判明。

■理事長の強いリーダーシップ

- ・将来に向けて均等方式であるべきとする理事長からの区分所有者に対する繰り返しの説明



合意形成に向けた取組内容

■区分所有者へのアンケートの実施

- ・アンケートに回答した区分所有者は84.4%。
- ・均等積立方式への変更について賛成89%、反対11%。

■区分所有者に対する説明会の開催

- ・理事会が中心となり、説明会資料を作成、事前に反対者からの質問を集め、説明会当日に理事会から回答（質疑応答集参照）。**管理会社からの説明ではなく理事会中心で運営**

■総会での決議状況

- ・総会にて議決権行使した区分所有者は84.4%。
- ・均等積立方式への変更について賛成89%、反対11%にて可決

■修繕積立金の増額履歴

	竣工当初	第6期	第12期
計画期間全体の平均 (円/ $m^2 \cdot \text{月}$)	135（住宅部分） ※資金計画保管なし	287	326
計画終期の収支	黒字	赤字	黒字

事例 2

所在地	東京都	竣工時期	1996～2000年	階数	地上6階
総戸数規模	51～100戸	住棟形式	単棟型	管理方式	委託管理
その他管理上の特徴	機械式駐車場あり (ピット3段機械式駐車場12台 平置き1台 合計13台 (付置率25.0%))				

取組の経過

【竣工当初】

- ・段階積立方式 40年計画 初年度は60円／m²・月→最終年度319円／m²・月 (増額幅5.31倍)

【第9期】

- ・段階増額方式 116.4円／m²・月

【第11期】

- ・段階増額方式 176.9円／m²・月

【第16期】

- ・段階増額方式 (均等方式も検討) 236.0円／m²・月

【第24期】

- ・積立金増額否決

【第25期3月】

- ・最終期において不足する均等方式 282円／m²・月

【第25期12月】

- ・工事項目や金額などを減額した長期修繕計画の見直し案が総会で可決 337円／m²・月

積立方式の変更の検討を実施したきっかけ

■段階増額方式の見直し時期を逸していたこと

- ・第1回目の大規模修繕工事終了後（2013年）の積立金改定以降、**値上げをしないまま時間が経過**し、その間の消費税改定や物価上昇により、積立金の設定に不安が生じた



合意形成に向けた取組内容

■長期修繕計画検討委員会の発足

- ・第24期総会で**積立金の増額**を審議したが、否決された。それを受け**有志による長期修繕計画検討委員会**が発足し、長期修繕計画の見直しが区分所有者により検討された。

■長期修繕計画工事項目の見直し・工事費用の減額

- ・管理会社から提出された長期修繕計画の工事項目を減らす、工事費用を減額するなどして、積立金の**値上げ幅を縮小**した。

■住民アンケート、臨時総会・説明会などの実施

- ・住民アンケートや臨時総会の開催などを経て、**区分所有者に積立金不足の認識が浸透**していった。

■修繕積立金の増額履歴

	竣工当初	第9期	第11期	第16期	第25期3月	第25期12月
計画期間全体の平均(円/m ² ・月)	334.8	長計保存なし	385	長計保存なし	記載なし	337
計画終期の収支	黒字	長計保存なし	黒字	長計保存なし	赤字	黒字

事例 3

所在地	東京都	竣工時期	2001～2005年	階数	地上10階
総戸数規模	201～300戸	住棟形式	単棟型	管理方式	委託管理
その他管理上の特徴	機械式駐車場なし・自走式駐車場設備あり（駐車場付置率100%）				

取組の経過

【竣工当初】

- ・段階積立方式 初年度は96.5円／ m^2 ・月→資金計画案保存無し（計画期間最後の積立金額不明）

【第7期】

- ・最終期における赤字の長期修繕計画を承認（以降赤字を承認し続ける）

16年間改定なし

【第16期】

- ・積立方式を変更した長期修繕計画の見直し案が総会で可決
- ・次期大規模修繕工事に向けて、168円／ m^2 ・月（現行の1.7倍）に増額

積立方式の変更の検討を実施したきっかけ

■次回大規模修繕工事の実施に向けた資金計画の見直し

- ・第7期より、毎年、最終期において赤字の長期修繕計画を毎年承認し続けていた。
- ・16年間積立金の値上げをしておらず、第2回目の大規模修繕工事には約6500万円の資金不足に陥ることが管理会社から報告され、積立金の検討を開始。



合意形成に向けた取組内容

■修繕委員会の立ち上げ

- ・修繕委員会を立ち上げて積立金の値上げについて検討。

■区分所有者に対する説明会の開催

- ・修繕委員会による住民説明会を4回開催。

■共用部分の電力供給先変更、管理会社の管理業務委託費の減額、駐車場使用料値上げ

- ・積立金の値上げ額を抑えるために、管理費会計も合わせて見直しを行う。
- ・共用部分の電力供給を東京電力から変更、管理会社の委託費用を減額、駐車場使用料の値上げを実施。その上で修繕積立金の改定し、均等方式へ移行。

■修繕積立金の増額履歴

	竣工当初	計画見直し案
計画期間全体の平均（円／ m^2 ・月）	163.7 ※駐車場使用料充当なし	168.0 ※駐車場使用料充当あり
計画終期の収支	資金計画の保管はないが 竣工時の赤字計画は考えにくいため黒字と推察	黒字

事例 4

所在地	埼玉県	竣工時期	1996～2000年	階数	地上11階
総戸数規模	101～150戸	住棟形式	単棟型	管理方式	委託管理
その他管理上の特徴	機械式駐車場あり（駐車場90台、付置率82.5% うち機械式74台（ピット3段機械式42台 地上3段式駐車場32台）				

取組の経過

【竣工当初】

- ・段階積立方式 初年度は80円／m²・月→25年計画の最終年度168円／m²・月（増額幅2.1倍）ただし、長期修繕計画上の工事金額に対して想定物価上昇率3%、積立金残額に対して想定金利4%を見込んだ上での資金計画である。

【第10期】

- ・最終期赤字の均等式 積立金改定 174円／m²・月 5年毎ではなく3年毎に見直すこととする（実施せず）

【第14期】

- ・駐車場使用料の60%を積立金会計へ計上

14年

【第24期】

- ・区分所有者に対するアンケートの実施

【第24期】

- ・積立方式を変更した長期修繕計画の見直し案が総会で可決
- ・次期大規模修繕工事に向けて、260円／m²・月（現行の1.8倍）に増額

積立方式の変更の検討を実施したきっかけ

■大規模修繕工事の実施後の積立金計画について検討

- ・大規模修繕工事終了後に次の大規模修繕工事に向けて資金計画を検討

■管理会社からの助言

- ・見直し後の長期修繕計画では2億円の不足との予測であり、早期の値上げの必要性が理解された。



合意形成に向けた取組内容

■機械式駐車場設備の縮小によるコスト削減、区分所有者へのアンケートの実施

- ・機械式駐車場の契約率が低く、収入がない一方、入れ替えや保守費用が多額であるため、前倒しでの入れ替えや平面化工事も視野にアンケート調査を実施。
- ・アンケート結果を踏まえ、前倒しで3段式から2段式へ入れ替える前提で長期修繕計画を見直し。
- ・計画期間最終年度の収支や修繕積立金単価の増額幅を考慮し、機械式駐車場設備の修繕費用を検討。

■総会決議

- ・賛成89（会場20、委任状35、議決権行使書34）にて可決

■修繕積立金の増額履歴

	竣工当初	第10期	計画見直し案
計画期間全体の平均（円／m ² ・月）	120	174	260
計画終期の収支 (金利4%見込みあり)	黒字	赤字	黒字

3. 収集事例から得られた示唆

3. 収集事例から得られた示唆

(1) 均等方式に移行できたマンションの特徴

- ①アンケート、住民説明会等での質疑に対する回答は理事からであること
- ・積立金の値上げに反対意見を持つ区分所有者は、管理会社の提案・質疑応答に反感を持つ場合が多い（工事費用が高すぎる、提案不足など）。
- ・値上げに成功している事例は、理事会が検討を主導し、アンケートや質疑応答に理事が回答。

②長期間の空白期間があること

- ・分譲当時、5年毎の段階増額方式であったにも関わらず、1回もしくは数回程度の増額に留まり、5年以上20年程度の長期にわたり値上げがされていないケースが多い。
- ・議案書にも「今まで何もしていないのだから、値上げになんて仕方がない」といった説明が見られる。分譲主が5年毎〇%といった具体的な数値を提示していたとしても、計画通りの改定が行われなかつた経緯をたどったことにより、大幅な値上げが許容されている。

3. 収集事例から得られた示唆

(2) 均等方式の変更に影響を与える機械式駐車場の存在

- ・段階増額方式から均等方式へ移行する際、ほとんどの管理組合では計画期間で徴収する積立金が増額となる。その際、機械式駐車場の存在が積立金の金額に大きく影響を及ぼす。
- ・機械式駐車場がない場合は、積立金の引上げ、均等方式への変更も理解が得られやすい。
- ・一方で、機械式駐車場の存在が均等方式への変更へのハードルとなっている。
 - －機械式駐車場使用者と使用しない者との不公平感の解消を図るため、駐車場使用料の値上げも検討課題に追加される
 - －使用者が減少している場合には、機械式駐車場設備の入れ替え、一部撤去、全部撤去などの複数の選択肢を検討しなければならず、異なる意見の調整が困難になりやすい

3. 収集事例から得られた示唆

(3)「均等方式」の定義の理解不足

- ・「均等方式」に対して適切な理解が行われていないと、計画見直しの際に「値上げは必要ないと聞いた」等のトラブルが生じる可能性がある。
- ・**長期修繕計画の最終期において黒字であること、5年後の計画見直し時には値上げが必要となる可能性があること**への理解の浸透が必要である。

＜誤った理解の例＞

①赤字の均等方式

- ・段階増額方式の将来値上げ額を提示することにより、長期修繕計画が否決されることなどの理由により、将来の値上げ額を提示せず、現状の積立金額を維持したままの資金計画を「均等方式」と呼ぶ例。**長期修繕計画上は途中期から最終期まで赤字となっている。**

②〇年間の均等方式

- ・最終期は赤字であるが、例えば現状の積立金で当面10年程度は赤字にならない場合など、「5年毎」の段階増額方式と比較して長い場合に「〇年間の均等方式」という表現を使用している。**「最終期において黒字であることが必要」という認識がない。**

③将来値上げしないでもよい均等方式

- ・長期修繕計画の**最終期を超えた次の周期も値上げの必要がないとの誤解**
- ・その時点の長期修繕計画では、期間中の値上げはされず「均等」だが、5年後の計画見直し時に、計画期間中に大規模修繕工事等の実施が予定され、必要となる修繕費用に反映され、値上げが必要となることもある。

3. 収集事例から得られた示唆

(3) 「均等方式」の定義の理解不足

- ・管理会社担当者も、積立金の引上げの承認を得るために注力しているため、質疑等を通じて区分所有者の誤解を積極的に訂正することも難しい状況。
 - －区分所有者の不正確な理解に基づく積立方式(将来にわたり積立金は増額されない)のままでは、将来必要な工事費用を確保できないおそれ。
 - －**どのような積立方式であっても将来の値上げの可能性がある**(経年化に伴い計画期間中に多額の工事の実施が視野に入る場合や、工事費の高騰等の影響を受ける等)
 - －正しい理解に基づく均等積立方式は、区分所有者の(不正確な)理解に比べて積立金の負担は大きくなる可能性があり、正確に情報提供を行うことで、改定案への賛同が得られにくくなり、そもそも積立金の改定に至らないリスクをはらむ。
- ・長期修繕計画は、あくまでも将来必要な工事費用やそのために備えておくべき積立金の「目安」。
 - －近年は計画手法も精緻化していることもあり、一度作成された計画内容は将来にわたり有効であるとの誤解が生じている可能性もある。
 - －30年程度の長期にわたる物価上昇や今後の技術水準、当該マンションの建物・設備の劣化の進行状況等を予測し、計画内容に高い精度で反映されることにも限界がある。
 - －**定期的な見直しの実施を前提とすることを、管理組合・区分所有者に対して十分に周知する必要がある。**

3. 収集事例から得られた示唆

(4) 均等方式に対する管理組合・区分所有者の理解の促進の必要性

① 長期修繕計画作成ガイドラインに示された事項

- ・均等積立方式を「計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方式」と定義し、基本の積立方式と位置付けている。
- ・修繕積立金の額の設定方法に関する留意事項として、均等方式に対する誤解を正すためのコメントも示されている。

- 一般的に経年30年から40年に高額な工事が見込まれるため、経年10年目以降の見直しにおいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って修繕積立期の額も増加する
- 計画の作成時においては均等であっても、見直しにより増額となることを前提とする必要があること
- 工事費等の高騰等の要因によって必要な修繕積立金の額が増加する
- 均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある

② 管理組合・区分所有者に対する理解の促進

- ・より多くの管理組合が適切な積立方式を採用できるよう、行政、管理会社、マンション管理士等の専門家による分かりやすい情報発信の取組が期待される。