

マンション長期修繕計画における課題



濱中 冬行

はじめに

既存ストックの有効活用を目的とした「長期優良住宅普及促進法」の成立により、この基本方針の中では「維持保全の促進」の具体的な施策の方向として第三者が長期修繕計画の作成の支援を行う仕組みや大規模修繕等を円滑に行う仕組みが必要だと謳っている。では、この第三者とは一体誰が行うべきなのか？ 当然その職能的性格から建築士が関与すべき内容であることは判るが、修繕を専門とした第三者の建築士事務所の関与は、業務としては参入できていないのが現状であり、そのほとんどが、管理会社もしくはその傘下業者に委ねられているのではないだろうか？ ほとんどの管理会社は、建築士事務所登録をしているのも事実である。そのため管理会社への発注が管理組合にとっては、最も手取り早いし、手続きが簡便であるということは否めないが、資金管理を任せている者は、第三者ではないことに留意すべきである。管理会社の中には、大規模修繕やその工事監理などで、瑕疵を起こした場合に管理の信用をも失いかねないので、関与しない管理会社もあり、本来そういうスタンスが管理業界に求められるべきであろう。

一方、管理組合にとっては、自分の懐を知っている者に、発注する行為がどのようなリスクが存在するかを知っておく必要がある。

修繕積立金の重要性

宅地建物業法では、この長期修繕計画が売買時に重要事項説明書類となっており、共用部の流動資産（修繕に要する資金）を示す貴重な資料となっている。従って修繕積立金が多ければ多いほど、共用部に関する資産価値が高いということを示しているにもかかわらず、マンションの中古売買では、現在の購入部分の修繕積立金は月いくらであるかの表示はされて入るものの、どれくらい貯まっているかは、重要事項説明書の長期修繕計画書を見るまでは判らない。多くの購入者は、そんなことを気にもしておらず、現在の修繕積立金及び管理費が合計いくらで月付きいくらで支払いが必要にしか興味がない。購入マンションの売買価格に、この修繕積立金の資産価値が不動産評価上どの程度反映されているか定かではないが、一般的にビルを証券化しようとしてその価値を決める場合に、今ある建物・設備の価値・老朽化度を判定し、将来どの程度の修繕費が必要になるかによって、その価値が決まり、修繕費が多ければ、ビルの

価値は低く、逆の場合は価値が高くなる。

このことから考えれば、長期修繕計画がマンションの資産価値維持に与える影響が大きいことがわかる。つまり、計画修繕費が十分貯められている資金を持っているかどうか重要な観点となりうる、また将来それが不足にならないということが担保されているという収支計画が必要である。区分所有法では、組合が解散した場合、修繕積立金は区分所有者の持分割合に応じて分配すると決められている。したがって、今支払う積立金の金額の表記も重要であるが、資産評価上は持分比率で担保されている金額を示し、これを含めて売却価格を表記すべきではないかと不動産流通の面から提言したい。

区分所有者の中には、修繕積立金を上げると売却がしにくいと考える方が多くいるのも適切な資産価値表記ができていないからかもしれないと考えるのは私だけであろうか？

長期修繕計画の課題

マンション共用部の資産価値維持・予防保全の観点から長期修繕計画は、その作成において、2通りの考え方がある。1つは初期段階における計画修繕の意義並びに資産価値維持のための十分な資金の余裕を確保するための改定を行うために資料として、2つ目は資金不足に陥るであろう組合に対する計画修繕の優先度を加味した、より現実的な資金計画を作成することのである。

前述の初期段階における収支計画においては、概ね修繕項目の最長周期に到る時期（1クール約30～35年）までに積立金不足を生じないように改定を進め、一定額になるよう計画をすれば、それ以降は、ほぼ周期的に生じる修繕費に不足を生じないはずである。この1クールを過ぎれば、当然区分所有者の高齢化が進み、ほとんど積立金の改定は難しくなる。この時期までに一定額になるよう改定し、早ければ早いほどその一定額も低いものとなる。また、改定を引き伸ばせば伸ばすほど、資金不足による大幅な改定が必要になるか、一時金が必要となる。総会での議決がより難しくなるとともに、組合が徴収できない可能性も視野に入れておく必要がある。

以上は、筆者が在住する市の市民大学講座において「マンション居住者のための基礎知識」と題して話した内容並びに建築学会の「社会システム小委員会」において長期修繕計画を取り巻く現状と問題点についての話題提供した内容を抜粋したものである。