

「超・長期修繕計画」をモデルケースで作成

マンション問題総合研究所 理事 鳥海 順一



国土交通省発表の「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」によれば計画期間の設定は新築マンションの場合は、三十年以上とし、既存のマンションの場合は二十五年以上としています。今回は、マンションの寿命を七十年と仮定した場合の超長期修繕計画を作成してみました。

修繕周期が三十年を超える工事項目は長期修繕計画に推定修繕工費を計上していない場合があります。例えば建

具の取り換え・給排水管の取り換え・エレベーターの取り換え等があります。これらは七十年と仮定したマンションの生涯寿命の中間期に一回行う修繕工事となります。(モデルマンションは戸数七十戸・築二十年、平均専有面積七十五平米を想定しました。)

ケースA 七十年の累積工事費は五億三千八百万円となり、計画期間(月数)で除し、さらに住戸数で除した金額は九千五百円となりました。

これは約一二〇円/専有面積・戸・月となります。

しかし、この積立金で計画すると築三十年の設備の更新時から資金が不足します。

「同ガイドライン」によれば、「修繕積立金の累計額が推定修繕工事金額を二時的に下回る時は、その年度に一時金の負担、借入等の対策をとる」とありますが、現実は一時的徴収は困難です。また、借り入れも大幅に不足した場合

は返済途中でまた借入の必要が出てきます。利子もかなりの負担となります。最後の築七十年の時点では帳尻が合うのですが、無理な計画としか言いようがありません。

ケースB そこで、築一五年に二〇〇円/専有面積・戸・月に値上げしたとします。この金額は戸当たり月に一万五千円となり、一気に六千円の値上げになります。この場合には築三十五前後に発生する工事も対応することができず、そのまま築七十年まで積み立てていくと修繕積立金が二億七千万円残ることとなります。

ケースC 今度はその中間の一六〇円/専有面積・戸・月でシミュレーションしてみます。やはり、築三五年で資金が不足しますが、ここでリフォームローンを組みこみます。

借入金七二〇〇万円で一〇年返済とすると、年間の返済額は八三〇万円ほどになります。この場合の年間の修繕積立金は一千万円のため返済額を差し引くと実質百七十万円の積立となります。

そしてまた、築四八年の第四回大規模修繕工事に資金不足となり、三千三百万円を借入することになります。そして築70年の時点で一億三千万円残ります。

今回、超・長期修繕計画を作成してみてもわかったことは、①「ガイドライン」が示している修繕積立金の設定方法は理論上はその通りでも現実的ではないので十分シミュレーションする必要がある。② 築三十年から四十年の間に建具やエレベーターの交換・給排水管の交換が推定修繕工事費として考慮されていない場合、長期修繕計画はそれらを加味して見直す必要がある。

③ リフォームローンを検討する場合、ケースAでは返済ができずに借入不可能であること。ケースCでも十分な検討が必要であったこと。これらを考えると、安易に借入をして資金不足を補う方法は借入金が大きいと返済できなくなる場合があることを知っておくべきです。

④ 築六十年を超えると修繕項目がなくなります。それでも修繕積立金を積み立てる必要があるのか。建替えを考えると、必要な建物解体費用を残しておけば、その時点で積み立てを止めることも可能であると思われれます。

⑤ マンションが寿命を迎える時、建物はどうなるか想像してみましょう。野村総合研究所の発表では三十年後日本空き家率が四十%を超えると推計されています。よほど条件が整わない限り建替えは難しいのではないのでしょうか。

