

2016年（平成28年）4月18日号

NO. 2726

（毎週月曜日発行）

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL 03(5363)5810 FAX 03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFネットグループ
大家実践塾

分譲マンションを購入した場合、居住用・投資用を問わず、大抵のマンションには修繕積立金の制度がある。修繕積立金は一般的に①一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕（外壁や防水などの大規模修繕工事）②敷地および共用部分の変更（駐車場等の増設や給水方式の変更）③火災や地震などの災害により被害を受けた際の復旧——などの用途に使用するために、毎月積み立てるものである。修繕積立金額が低く設定されている場合は、当然に家計の負担は小さく、投資用での購入の場合はキャッシュフローが多くなるメリットがあるが、実際のところ注意が必要となる。築浅の物件の場合、売り主（分譲主）により設定された初期の修

繕積立金額が低くすぎる可能性がある。その理由は、築浅の時期は修繕積立金を取り崩しての大規模な工事を行うことがないというのも一つの理由だ。しかし、買い主にとってはマンション購入の際に多額の支出をすることとなるため、購入後に毎月支払う必要のある修繕積立金を低く設定することにより、値頃感を出したい（要は売

修繕積立金額が低くすぎる可能性がある。

その理由は、築浅の時期は修繕積立金を取り崩しての大規模な工事を行うことがないというのも一つの理由だ。しかし、買い主にと

ものの管理組合内の合意形成ができておらず、適正な修繕積立金額への改定が行われていないことも考えられる。

修繕積立金額の高い低いがよく議論される。国土交通省で実施している「13年度マンション総合調査」によると、1戸当たりの修繕積立金の平均は1万783円。しかし、マンション自体の規模や設備の多寡、専

した剰余金を修繕積立金に回せたり、修繕項目の精査などにより修繕積立金の節約が行われていることが想定され、適正運営がされていると考えることができる。

いざという時に修繕積立金がない場合、一時金の徴収や融資利用で修繕の実施を進めることになるが、管理組合内の合意形成を取る

値頃感を出したい（要は売

体の規模や設備の多寡、専

理組合内の合意形成を取る

「毎月積立額」「総額」に注目

不足、未修繕は資産価値に影響

りやすくしたい」と考える売り主が多いと言えらる。この場合、売り主により作成された長期修繕計画をよく確認することが重要で、将来的には2倍、3倍と増額改定する予定となっていることが大半である。築浅ではない物件の場合、前述の長期修繕計画が作成されておらず、将来の修繕に向けて無計画であったり、長期修繕計画はある

有部分の面積によって当然に異なってくるため、参考程度にとどめるのが賢明だろう。

毎月の修繕積立金額にだけ注目するのではなく、現在までの総積立額にも注目したい。修繕積立金の残額が多いほど、マンションの価値は高いと評価される。

毎月積立額「総額」に注目

毎月の修繕積立金額にだけ注目するのではなく、現在までの総積立額にも注目したい。修繕積立金の残額が多いほど、マンションの価値は高いと評価される。

修繕積立金の月額が低いにも関わらず貯蓄額が多い場合、管理費や駐車料が発生

修繕積立金の月額が低いにも関わらず貯蓄額が多い場合、管理費や駐車料が発生

修繕積立金の月額が低いにも関わらず貯蓄額が多い場合、管理費や駐車料が発生

修繕積立金の月額が低いにも関わらず貯蓄額が多い場合、管理費や駐車料が発生

CFネットグループ

鎌倉鑑定 川上智弘