

管理組合の皆様

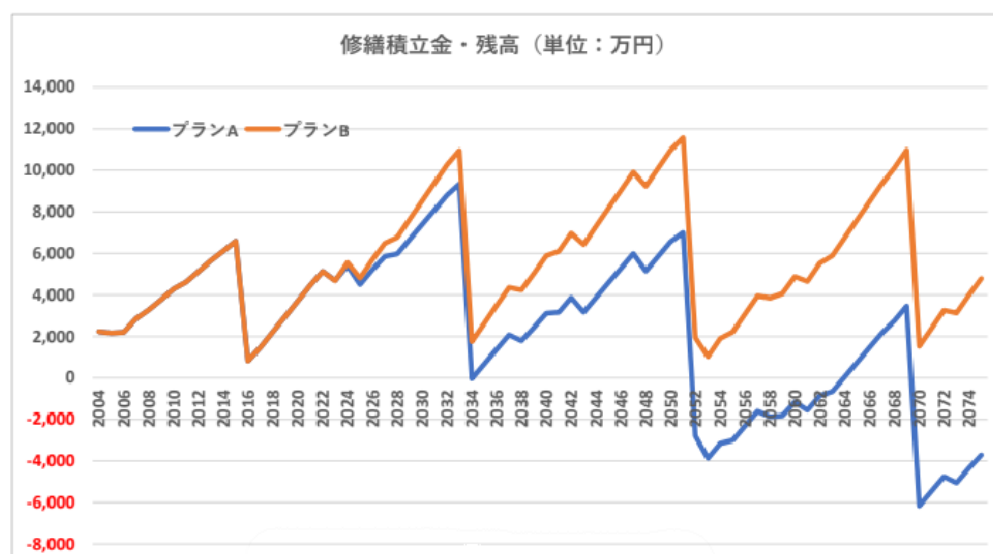
昨年の総会で、19期理事より修繕積立金プランA、プランBに関する報告がありました。修繕積立金の値上げは組合員全員に関わる大きな問題です。

現在の修繕積立金：15,460～16,670円／月（103円／㎡）

プランA：積立金は増額しない場合（専有面積160㎡、積立金16,000円の場合、約100円／㎡）

プランB：積立金を第21期（2024～2025年）から1所帯当たり3,500円／月増額した場合

（専有面積160㎡、積立金19,500円の場合、約122円／㎡）



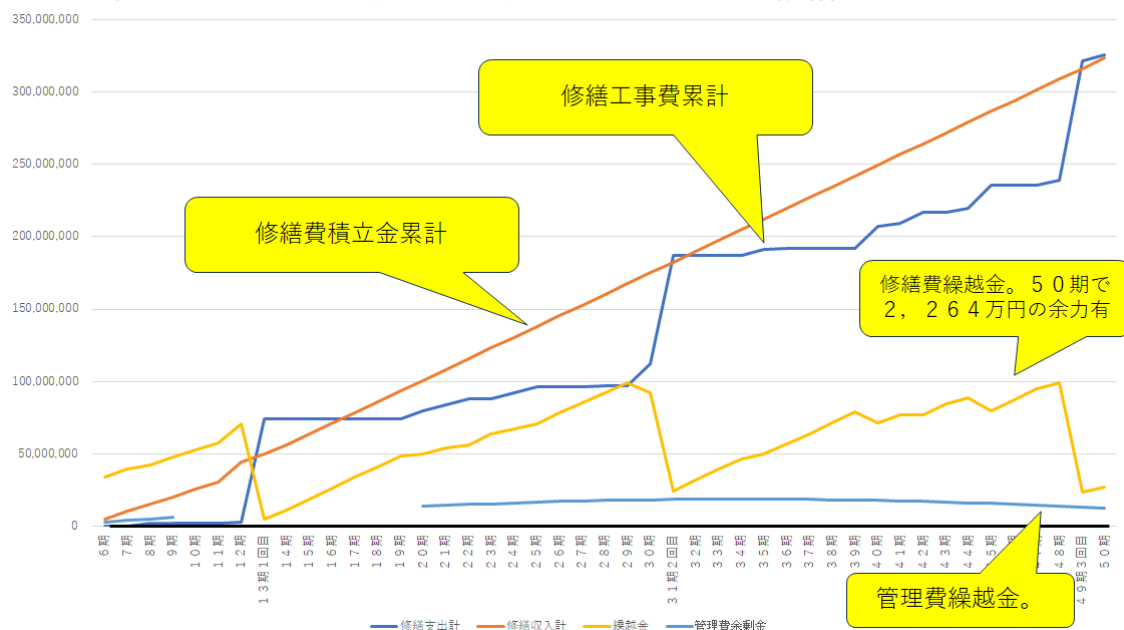
20期理事会では、もう一つの引継ぎ事項である、G S I の資産価値向上に向けた取り組みとして、マンション管理適正評価で高得点を得るための規約の見直し等に取り組んでまいりました。

その中の大きな項目として、「総会で承認された長期修繕計画書があること」があり、それが無いと10点の減点となります。調べてみたところ、過去の総会で長期修繕計画書が承認されたことは無く、唯一13期の総会で長期修繕計画表から修繕積立金を値上げしていました。

そこで20期理事会ではG S I 用に作られた長期修繕計画表を解析すると共に、国土交通省の長期修繕計画書ガイドラインに基づき、管理会社の協力の基、2つの長期修繕計画書を作成し、修繕積立金の増額について検討してきました。

一つ目が19期の修繕工事周期18年に沿った「修繕積立金を据え置く案A」

4-4. 6期～20期（実データ）～50期までの修繕シミュレーション



二つ目が以前の管理会社であったコミュニティワン（現東急コミュニティ）が作成した修繕工事周期12年に沿った「修繕積立金を値上げする案B」です。修繕積立金は平均9千円の増額が必要です。

4-3. 20期～50期までの修繕シミュレーション



当初これを総会に議案として出す予定でしたが、色々調べていくうちに両方とも議案として出すのは難しいという結論に達しました。理由は以下の通りです。

案A：

色々18年修繕工事周期を調べたが、18年にするには

1. 予め工事周期18年を見越し、高耐候建材や高弾性建材を駆使し、修繕周期を18年に設定できる新築マンション
2. 大規模修繕工事で高価な高耐候建材や高弾性建材を駆使し、次期修繕周期を18年にする
3. 完全にマンション内に大規模修繕委員会を作り、専門知識を学び、各施工会社やコンサルタントを駆使し18年にする。
4. 修繕積立金が無いので、やむを得ず工事周期を18年にする。

の選択肢しか無い。

G S Iは1, 2には該当せず、4はマンション管理適正評価を受けるマンションのやることではない。

3が案①は修繕WGに相当な負荷を与える、それはもうやるべきではない。更に修繕周期を18年にできる確証は何処にもない。

結論としては、素人判断で18年に修繕工事周期を変えることは難しい。

案B：

早い段階から「修繕積立金繰越額」を上げておいた方が、目標時期に対して余裕を持てる。足りなくなることが分かっているのであれば、早めに修繕積立金を改定した方が積立期間を長く設定できる。

ただ、案②は積立金改定で9,000円の高額アップ。管理規約にもその設定額が記載されていることから、特別決議で39戸中の30戸以上の賛成が必要。

そして積立金の改定については、組合員への事前周知含めて時間をかけて協議するのが一般的。

しかし、20期理事の取組みは、マンション資産価値評価制度、総会承認の無い長期修繕計画表の改善に向け、長期修繕計画書の作成を始めて、「今のままだと積立金に余裕がないと気づいた」から、この時期に積立金改定の話になっているのが現状。今期ではもう時間が無く今総会で承認を受けるのは厳しいと考えている。

更に修繕WGに助言を求めたところ、「記載された内容は今後詳細な検討を要する不確定要素が多数ある」という指摘を受け、今期は来季に向けた修繕積立金を適正な額に設定する、長期修繕計画書の作成を行う足がかりを作る事としました。内容は以下の通りです。

第1案：

東急コミュニティの長期修繕計画書の作成を依頼する（別オプション）。

ちなみに長期修繕計画書の作成を外部に委託する場合、結構な時間を要する。

例えば東急コミュニティに大規模修繕計画書の作成をお願いした場合、以下のような期間を要する。

業務委託契約書を取り交わしたのち、直近の大規模修繕工事資料や計画修繕工事資料、定期の保守点検報告書等を確認。現地調査をしたうえで作成に取り掛かるので、契約書締結から概ね4～5か月後に完成する。

第2案：

来期の理事会と修繕WGが協力して長期修繕計画書（外部コンサルタント依頼）を作成し、来期の総会にて修繕積立金を確定してもらう

今総会の議案で決める理由は、猶予が無いからです。長期修繕計画書が完成し、工事周期が国土交通省のガイドライン12年に設定されると案Bに近い結果となります。

今期から修繕費を上げても9000円アップです。来年への先送りは1.1万円の値上げ。第2回大規模修繕工事の前年まで先送りすると4.7万円の値上げです。早い判断が必要です。

今後、理事会にて、第1案か第2案のどちらかを選択し、総会で理事会が選択した案を議案として提出、審議して頂きます。

理事会で審議する前に、組合員には上記の状況を理解して頂き、色々な意見を聞く機会を設けることにしました。いわゆるパブリックコメントを募集させていただくことになりました。

案A、案Bの長期修繕計画書も添付しております。皆さんにとって修繕積立金の増額は他人事ではありません。分らないところへのご質問、上記案に対するご意見等何でも受け付けます。期限は総会の資料を作成する6月15日までです。奮ってご参加お願い申し上げます。