

3

資金計画の検討

(1) 資金計画の基本的な考え方

多額の費用を要する大規模修繕工事を行う際には、長期修繕計画に基づいて区分所有者が積み立ててきた修繕積立金を活用することが基本です。ただし、長期修繕計画が適切でなかった等の理由により、大規模修繕工事費用が想定より多くなり、修繕積立金では賄えない事態も想定されます。

そのような場合は、工事時期を先送りして修繕積立金がたまった時点で工事を行う、不足する費用分を助成制度や金融機関等からの借入、または、修繕積立金の増額により賄うといったことについて検討することが必要になります。

このような事態を避けるためには、将来を見据えた適切な長期修繕計画を作成し、日頃からマンションのメンテナンス費用を蓄えておくことが必要です。



ここがポイント

POINT ① 大規模修繕工事の資金計画は2つの観点から考える

POINT ② 適切な長期修繕計画と修繕積立金を作成・設定する

POINT ③ 長期修繕計画と修繕積立金は定期的に見直しを行う

POINT ④ マンションの将来を見据えた資金計画を作成する



解説

●大規模修繕工事の資金計画は2つの観点から考える

POINT① 解説

- ・大規模修繕工事の資金計画は、次の2つの観点から考える必要があります。

①長期にわたり適切な時期に適切な工事を実施していくための資金計画
(長期的な資金計画)

②直面する大規模修繕工事の資金計画 (短期的な資金計画)

- ・①は、将来にわたって計画的に大規模修繕工事を実施していけるよう、長期的な資金計画を立てるものです。適切に長期修繕計画を定め、これに基づいて修繕積立金を積み立てることが基本となります。

⇒ 詳しくは 55 ページ及び「4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し」 62 ~ 77

ページをご覧ください。

- ・②は、近いうちに実施する大規模修繕工事の資金計画を立てるものです。既に積み立てられた修繕積立金の活用が基本となりますが、公的助成制度など他の原資がないか、不足する場合は借入などによる資金調達や工事内容の見直しなどを検討します。

⇒ 詳しくは 56 ~ 60 ページをご覧ください。

- ・これらの2つの観点を合わせて、バランスよく資金計画を考える必要があります。

●適切な長期修繕計画と修繕積立金を作成・設定する

POINT② 解説

- ・大規模修繕工事には多額の費用を要しますが、工事の実施時に費用を一度に徴収しようとする、必要な費用が徴収できず、工事を実施できなくなることも想定されます。
- ・このような事態を避けるためには、今後必要となる修繕工事の項目・時期・金額を記載した「長期修繕計画」を適切に作成し、これに基づいて必要な費用を長期にわたり計画的に「修繕積立金」として積み立てていく必要があります。
- ・このように、適切な長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定し、これらについて区分所有者の間で合意しておくことが重要です。

●長期修繕計画と修繕積立金は定期的に見直しを行う

POINT③ 解説

- ・長期修繕計画は、将来実施する修繕工事の項目・時期・費用等を確定するものではありません。
- ・例えば、建物の劣化が想定と違う、技術革新等により予定と異なる工法を採用する、工事費が変動するといったことが生じます。
- ・こうしたことから、長期修繕計画は一定期間ごとに見直していくことが必要であり、マンションライフサイクルシミュレーションなどのツールを活用し、専門家の手を借りながら、定期的に見直すことを検討しましょう。

●マンションの将来を見据えた資金計画を作成する

POINT④ 解説

- ・マンションを適切に維持管理していくには、長期的な視野に立った資金計画を考えることが重要です。組合員のニーズや費用負担の意向を踏まえ、今後マンションをどのように維持管理し、どのように住まうかについて将来像（ビジョン）を共有し、長期的な資金計画を考えておく必要があります。
- ・また、大規模修繕工事を行う時点で、借入金利が低いといった状況があれば、その時点の修繕積立金をすべて使い切るのではなく、その後の計画修繕のための資金として留保し、借入を行うという選択肢もあります。



Q ● 資金計画はどのように考えればよいのかな？

- A ● 工事にかかる全ての費用をどのように捻出するかを確認します。
● 次回の大規模修繕工事も考慮に入れて資金計画を検討します。



基本ステップ

- STEP ① 工事にかかる全ての費用と修繕積立金の総額を比較します。
STEP ② 地方公共団体の助成制度など修繕積立金以外に原資となる資金を確認します。
STEP ③ 工事費に対して用意できる資金が不足する場合、想定している工事が本当に必要かどうかを改めて確認します。



解説

- 工事費用を算定し、それと修繕積立金の総額（残高）を比較し、工事費用に充てる資金の計画をとりまとめる STEP① 解説

工事費用と修繕積立金の総額（残高）を比較した結果、工事費用が修繕積立金の総額（残高）内で収まる場合と修繕積立金の総額（残高）だけでは工事費用が賅えない場合で対応が異なります。

☑ 修繕積立金の範囲内で工事が可能な場合

…この時点で本項目における確認は終了です。なお、修繕積立金を使い切るような計画の場合、今後の突発的な支出の可能性も考慮し、予備費の確保の必要性や次回以降の大規模修繕工事の資金計画を確認しておきましょう。

☑ 必要な工事を行うには修繕積立金が不足する場合

… 58 ページ「(2) 修繕積立金が不足する場合の対処法」を参照。

- 助成制度の利用を検討する STEP② 解説

工事内容によっては、国及び地方公共団体により、マンションの改良工事に活用できる助成制度等を設けているところがありますので、検討します。

【助成制度の例】建物診断調査、耐震診断、耐震改修、断熱改修、エレベーター取替または新設、給排水管取替、玄関ドア・サッシ取替、防災対策、アスベスト除去、アドバイザー派遣、長期修繕計画の作成等

地方公共団体の助成制度 ※詳しくはお住まいの地方公共団体にお問い合わせください。

(公財) マンション管理センターホームページ
https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html











● 工事の必要性を見極める STEP③ 解説

まず、修繕積立金の総額（残高）を踏まえ、今やらなければいけない工事なのか、適切な工事内容となっているかどうかについて検討します。その際には、工事の効率性も考慮することが大切です。

【効率的な工事とするためのアイデア例】
 「足場」を必要とする工事だけをまとめて行う
 …足場代（直接仮設工事費）は相当の費用がかかりますので、足場がないとできない工事を大規模修繕工事としてまとめて実施すると効率的です。
 一方、足場がなくてもできる工事で劣化状態などから先送りできるものは、次回以降の大規模修繕工事で行うといった判断も可能です。

また、大規模修繕工事の資金計画を検討する際には、組合員の負担、将来の暮らし（高齢者の増加やバリアフリー化の必要性など）など総合的に工事の必要性を見極め、広い視野で資金計画を検討することが重要です。

■ 大規模修繕工事にかかる工事費と組合員の負担・マンションでの暮らし

		修繕積立金で賄える範囲で工事を実施する場合	修繕積立金に加えて金融機関からの借入または組合員からの一時金徴収を行い、必要な工事をすべて実施する場合
工事範囲の妥当性		 <p>修繕積立金の不足により実施したい工事を延期したり、工事範囲を縮小したりする可能性あり</p>	 <p>金融機関からの借入または組合員からの一時金により大規模修繕工事費を増額</p> <p>必要な工事の実施により満足できる可能性が高い</p>
費用負担	組合員の負担	大規模修繕工事の前後で負担は増えない 	増える ①借入の実施：修繕積立金の増額等により借入を返済する必要あり ②一時金徴収：組合員の一時的な負担が増える 
	大規模修繕工事後の費用	次の大規模修繕工事までに先送りした工事が必要になる可能性がある ⇒組合員の一時的負担が増える可能性あり 	次の大規模修繕工事までの間、通常の計画修繕工事程度で済む可能性が高い ⇒組合員の一時的負担が生じる可能性は低い 
大規模修繕工事後の暮らし		先送りした工事に関して、雨漏りや漏水、外壁タイルの落下など、生活上や建物の不具合が生じる可能性がある 	次の大規模修繕工事までの間、安心して暮らせる可能性が高い 

(2) 修繕積立金が不足する場合の対処法



Q ● 修繕積立金が不足する場合はどのように対処すればよいのだろうか？

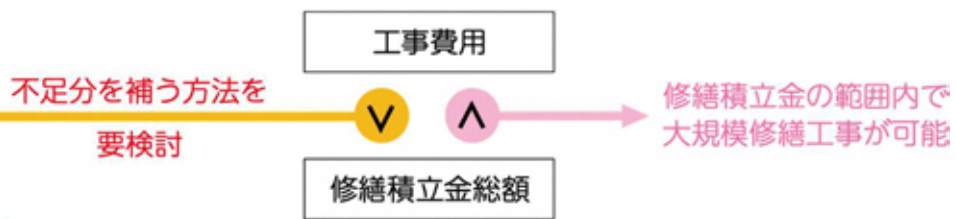
A ● 修繕積立金だけでは賅えない場合は、工事内容の見直しや他の資金調達方法を検討して、組合員のみなさんに納得してもらえる方法で工事が進められるようにしましょう。

● 資金の調達方法には、借入の利用や組合員からの一時金の徴収といった方法があります。



基本ステップ

● 工事費用と修繕積立金の総額（残高）を比較します。



STEP ①

資金が不足する原因を専門家に依頼して調べ、対処法を検討します。

STEP ②

「管理組合の借入」や「組合員からの一時金徴収」により不足分を補う資金の調達方法を検討します。

STEP ③

資金の調達方法について、組合員の意向を確認し、組合員の同意が得られた方法に応じて、必要な手続きを行います。



解説

● 修繕積立金の不足の原因の確認と対処法の検討を行う

STEP① 解説

見積書の金額と長期修繕計画に記載の工事費用に乖離があるときは、その原因を専門家（施工会社・設計事務所・管理会社）に確認します。また、必要に応じセカンドオピニオンを求めます。

【修繕積立金が不足する場合の原因と対処法例】

工事費の総額に対して修繕積立金が不足する場合、その原因にはいくつかのパターンがあります。また、対処法についてもいくつか選択肢がありますので、専門家と相談しながら、対応を検討しましょう。

原因	対処法
<p>○工事費の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・想定以上に劣化が進行しており、修繕箇所が多い。 ・工事費（市場価格）が想定より高騰している。 	<p>○工事内容の見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事実施時期を先送り（※ 留意点） ・工事内容の縮小 ・別の施工会社に見積りを依頼し再度工事費用を確認 <p>○資金の追加調達</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金融機関から借入 ・修繕積立金の増額 ・組合員から一時金、特別修繕費を徴収
<p>○資金不足</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現行の長期修繕計画における修繕積立金額が低すぎる。 ・滞納が多くて予定通り修繕積立金が積み立てられていない。 	

※工事実施時期を先送りする場合の留意点

先送りが望ましくないこと：緊急対応工事、先送りすると工事工程の増加（足場設置など）や劣化進行により将来のメンテナンス費用が増大する工事 など
 先送りしてもよいこと：バリューアップ工事、生活上当面支障がない部分の工事 など

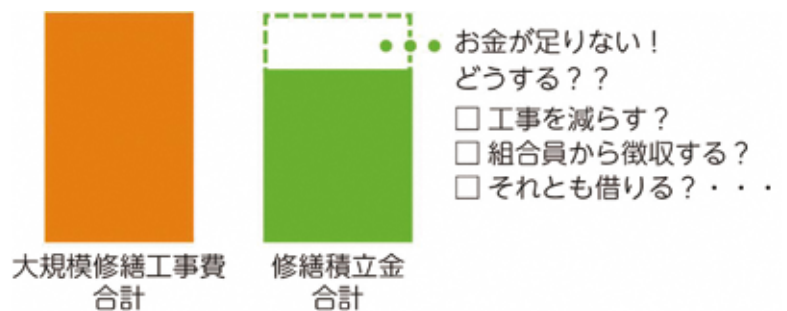
●大規模修繕工事に必要な資金の調達方法を検討する

STEP② 解説

大規模修繕工事に必要な費用が修繕積立金だけでは賄えない場合、修繕積立金総額の範囲内に工事内容を縮小することもできますが、適切な時期に必要な工事を行うことで、マンションが長持ちすることを忘れてはいけません。

大きな出費を伴う大規模修繕工事のタイミングで新たな資金を調達して工事を完遂することは、工事後の暮らしの快適さ、マンションの資産価値向上につながるため、他の資金調達方法も検討することが安心につながります。

■大規模修繕工事費と修繕積立金の比較検討



■大規模修繕工事の際に不足する資金の調達方法

組合員からの一時金	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金で賄えない費用について、組合員からの一時負担金を徴収する。 ・組合員は自己資金や個人の借入によって準備することが必要になります。このため、組合員の負担を軽減させるための方策（分割払い（60ページの「特別修繕費の導入」）やローンのあっせん等）を検討し、組合員の理解を得ることが必要です。
管理組合の借入	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金で賄えない費用について、管理組合が、住宅金融支援機構や民間金融機関等から借り入れる。融資には一定の条件があるので、詳しくは金融機関等に問い合わせる。 <p style="text-align: center;">住宅金融支援機構の「マンションすまい・る融資」</p> <p style="text-align: center;">https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kanri/index.html （巻末資料もご覧ください）</p>



《大規模修繕工事の実施までに時間がある場合》

修繕積立金の見直し	<ul style="list-style-type: none">・長期修繕計画を見直して、修繕積立金の増額を行います。・この際、大規模修繕工事後も増額するのかどうかを含め、将来にわたる資金計画のことも念頭において検討することが必要です。
特別修繕費の導入	<ul style="list-style-type: none">・大規模修繕工事に備えて、一定の期間に限って修繕積立金を増額して徴収します。・このためには、管理規約の変更（特別決議となる）が必要になりますので、慎重な検討が必要です。

●資金調達方法に関する組合員との合意形成を図る

STEP③ 解説

大規模修繕工事のための資金計画を決定するには、組合員の合意形成、総会決議が必要です。それに先だって、理事会において工事内容と資金調達方法を含む資金計画を確認し、組合員に提示する内容を決めましょう。

組合員に理解してもらうには、必要な工事であることをわかりやすく示し、資金計画を数字やグラフなどを用いた具体的な内容で示したり、工事を先送りした場合のリスクを具体的に示すことも大切です。

なお、修繕積立金の「額」が管理規約に盛り込まれている場合、修繕積立金の増減を行おうとすると管理規約の変更を行う必要があるため、総会にて特別決議（総会に出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の賛成）が必要になるため、注意しましょう（巻末資料もご覧ください）。



融資を活用する場合

【融資条件を満たすための準備】

金融機関から借入を行う場合、金融機関によって融資条件がいくつかあります。例えば、「管理費や修繕積立金の滞納率」、「管理費と修繕積立金の区分経理に関する管理規約への規定」といったものがありますので、融資を利用する際には、あらかじめ融資条件を確認し、管理組合側の問題を解決しておくことが必要です。

【返済を前提にした修繕積立金の確認】

融資を利用する場合、その返済に今後積み立てる修繕積立金の一部を充てることとなりますので、修繕積立金の増額の必要性など、長期的な積立計画を検討する必要があります。

【住宅金融支援機構のマンションすまい・る融資】

融資制度の例として、住宅金融支援機構が提供する大規模修繕工事や耐震改修工事等を実施する場合に利用できるマンション管理組合向けの融資制度があります。

（巻末資料もご覧ください）

Memo

A spiral-bound notebook page with horizontal lines for writing. The page is light gray with a spiral binding on the left side. The word "Memo" is written in the top right corner. The page is otherwise blank.