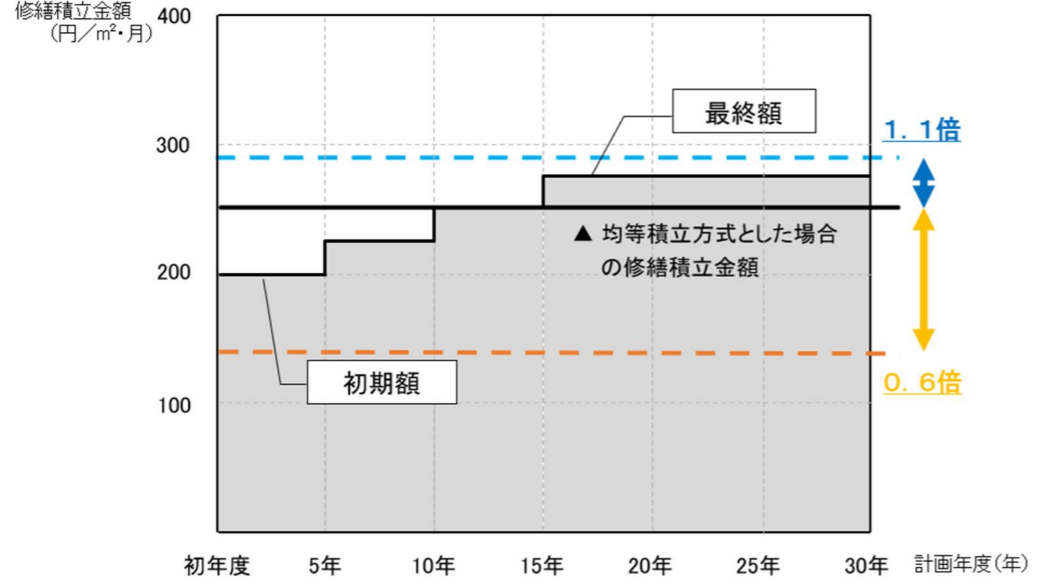


マンションの修繕積立金に関するガイドライン 新旧対照表

改訂案	現行
<p>4 修繕積立金の積立方法について</p> <p>(1) 修繕積立金の積立方法</p> <p>修繕積立金の積立方法には、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式（均等積立方式）の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式（段階増額積立方式）があります。また、購入時にまとまった額の基金（「修繕積立基金」と呼ばれます。）を徴収することや、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れたりすることを前提とした積立方式を採用している場合があります。</p> <p>段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要です。</p> <p>将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえます。</p> <p><u>段階増額積立方式については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ、早期に引上げを完了させることが望ましいです。</u></p> <p><u>実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方を以下に示します。</u></p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>[段階増額積立方式における適切な引上げの考え方]</p> <ul style="list-style-type: none"> 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。 <p>■ 具体的な計算方法</p> $0.6 \times D \leq E \quad \text{かつ} \quad 1.1 \times D \geq F$ <p>※ A：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円） B：マンションの総専有床面積（㎡） C：長期修繕計画の計画期間（月） D：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 = $A \div B \div C$（円/㎡・月） E：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額（円/㎡・月） F：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額（円/㎡・月）</p> <p>■ 留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、 </div>	<p>4 修繕積立金の積立方法について</p> <p>(1) 修繕積立金の積立方法</p> <p>修繕積立金の積立方法には、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式（均等積立方式）の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式（段階増額積立方式）があります。また、購入時にまとまった額の基金（「修繕積立基金」と呼ばれます。）を徴収することや、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れたりすることを前提とした積立方式を採用している場合があります。</p> <p>段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要です。</p> <p>将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえます。</p> <p><u>新築マンションの場合は、段階増額積立方式を採用している場合がほとんどで、あわせて、分譲時に修繕積立基金を徴収している場合も多くなっています。このような方式は、購入者の当初の月額負担を軽減できるため、広く採用されていると言われています。</u></p>

改訂案	現行
<p>修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。</p> <p>■ <u>段階増額積立方式における適切な引上げの考え方（イメージ）</u></p>  <p>※ <u>上記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。</u></p>	
<p>(2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性</p> <p>修繕積立金の積立方法によって、新築分譲時の修繕積立金の月額の水準は大きく異なります。分譲会社が、購入予定者に対し修繕積立金について説明を行う際には、採用した積立方法の内容について説明を行うとともに、購入予定者は、分譲会社から提示された修繕積立金が、「均等積立方式」によるものなのか、「段階増額積立方式」など将来の負担増を前提とするものなのかについて確認し、将来の負担増を前提とする場合には、その計画が自らの将来の資金計画（住宅ローンの返済計画など）との関係でも無理のないものなのかについて、よく検討しておく必要があります。</p> <p>これにより、マンションの購入時点で、修繕積立金の積立方法についての購入予定者の理解が深まり、将来、修繕積立金の増額が必要になった場合に、区分所有者間の合意形成がより円滑に進むことになることが期待されます。</p> <p>なお、「均等積立方式」を採用した場合であっても、その後、修繕積立金の額の見直しが必要なくなる訳ではなく、長期修繕計画の見直しによって増額が必要となる場合もあります。経年によって必要</p>	<p>(2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性</p> <p>修繕積立金の積立方法によって、新築分譲時の修繕積立金の月額の水準は大きく異なります。分譲会社が、購入予定者に対し修繕積立金について説明を行う際には、採用した積立方法の内容について説明を行うとともに、購入予定者は、分譲会社から提示された修繕積立金が、「均等積立方式」によるものなのか、「段階増額積立方式」など将来の負担増を前提とするものなのかについて確認し、将来の負担増を前提とする場合には、その計画が自らの将来の資金計画（住宅ローンの返済計画など）との関係でも無理のないものなのかについて、よく検討しておく必要があります。</p> <p>これにより、マンションの購入時点で、修繕積立金の積立方法についての購入予定者の理解が深まり、将来、修繕積立金の増額が必要になった場合に、区分所有者間の合意形成がより円滑に進むことになることが期待されます。</p> <p>なお、「均等積立方式」を採用した場合であっても、その後、修繕積立金の額の見直しが必要なくなる訳ではなく、長期修繕計画の見直しによって増額が必要となる場合もあります。経年によって必要</p>

改訂案	現行
<p>な修繕の内容が異なるほか、マンションの劣化の状況や技術開発、<u>工事費の高騰</u>等によって、実際の修繕の周期や費用等は変化しますから、どのような修繕積立金の積立方法を採用していても、定期的（5年程度ごと）に長期修繕計画を見直し、それに基づき修繕積立金を設定し直す必要があります。</p>	<p>な修繕の内容が異なるほか、マンションの劣化の状況や技術開発等によって、実際の修繕の周期や費用等は変化しますから、どのような修繕積立金の積立方法を採用していても、定期的（5年程度ごと）に長期修繕計画を見直し、それに基づき修繕積立金を設定し直す必要があります。</p>