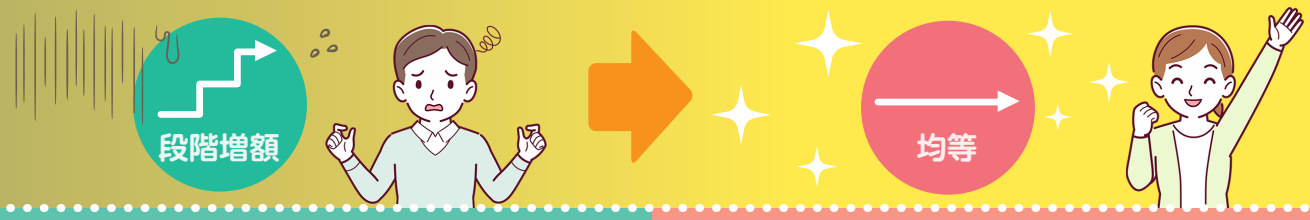
段階増額積立方式を採用しているマンションは早めに均等積立方式に切り替えよう!



最近マンションを買ったんだけど、**修繕積立金の相場**がわからなくて…

私のマンションは**月1万9千円**くらいよ!

僕は**月7千円**で安くすんでるんだ！

そうなんだ！ずっとその金額なの?

あれ! 書類を確認したら、
5年毎に修繕積立金が値上げする計画になってるよ！

それは**段階増額積立方式**といって、**将来的に値上げすることを前提**にしているんだけど、値上げできないと**修繕積立金が不足**していくのよ。

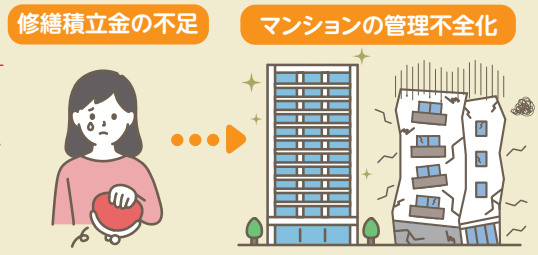
それは大変！どうすればいいの ??

早めに値上げをして、修繕積立金を毎月均等に積み立てる
均等積立方式にしたほうが**修繕積立金の安定的な確保**につながるのよ!

Q&A よくある質問

Q 修繕積立金が不足するとどうなるの?

A **定期的に修繕工事**を行うことが、**マンションの性能や機能の維持・向上**につながります。**修繕積立金が足りなくなると**、必要な修繕ができなくなり、マンションの**管理不全化につながる恐れ**があります。マンションで長く快適に暮らしていくには修繕積立金を安定的に確保していくことが重要です。



標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ

修繕積立金の適切な積立方法やマンション管理に関する有識者会議の資料を公開しています。▶▶▶

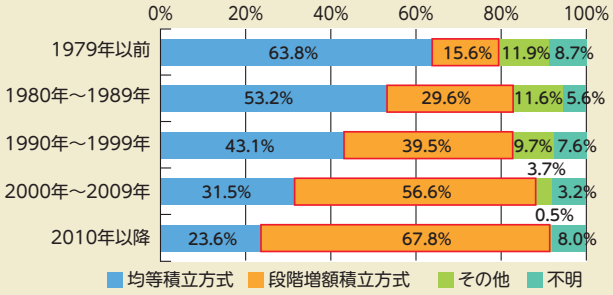
国土交通省

Q&A よくある質問

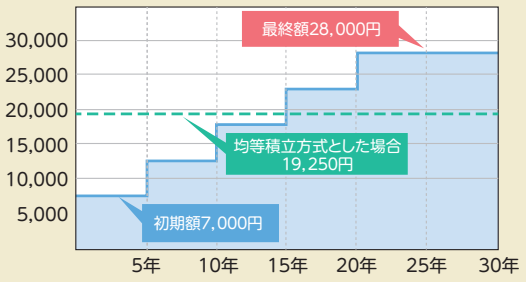
Q 修繕積立金の積立方式の実態はどうなの?

A **築年数が浅いマンションほど、段階増額積立方式を採用**しています。
新築のマンションを調査したところ段階増額積立方式の場合、30年の計画期間で初期額は約7,000円
最終額は約28,000円となっており、**計画期間で約4倍の価格**に増額しています。

［修繕積立金の積立方式(完成年別)］



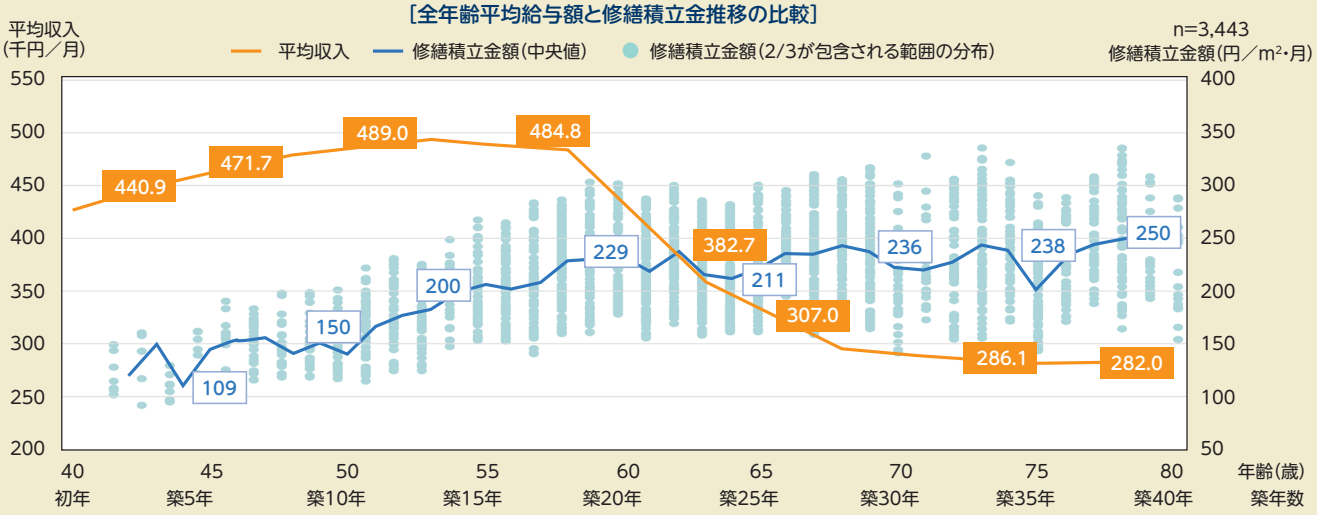
［新築マンションにおける修繕積立金の増額幅(円／戸・月)］



Q なんで均等積立方式にしたほうがいいの?

A 40歳にマンションを購入したと仮定すると、購入後約20年後に収入が大きく減る傾向があります。
段階増額積立方式を採用している場合、築年数の経過に応じて収入が下がる一方修繕積立金の徴収額が上がることとなり、**費用負担が困難**になることが予測されます。築年数が浅い**早期の段階で修繕積立金の値上げを行い、段階増額積立方式から均等積立方式に変更**することで、将来の負担を減らすことができます。

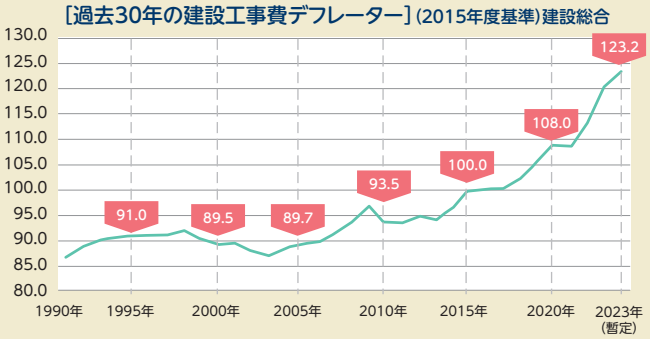
［全年齢平均給与額と修繕積立金推移の比較］



Q 均等積立方式にすれば将来値上げをする必要はなくなるよね?

A 修繕積立金は将来の修繕工事を計画し、その工事費を元に金額を決定します。国土交通省では**5年毎に長期修繕計画を見直す**ことを推奨しています。
工事費の高騰や修繕計画の見直し等により、必要な工事費が増える場合は、**均等積立方式であっても修繕積立金を値上げ**をする必要があります。

［過去30年の建設工事費デフレーター］(2015年度基準)建設総合



マンション管理・再生ポータルサイト

このパンフレットでご紹介しきれなかったマンション管理に関する情報を公開しています。▶▶▶