

最近のマンションで特に思うこと！②

今回は、長期修繕計画の必要性についてお話しします。

長期修繕計画の無いマンション、又は長期修繕計画はあるが有効に活用されていないマンションが結構あります。

長期修繕計画を作成する目的は、以下の2つです。

- ① マンションを適正に管理していくために修繕工事を計画的に実施すること。
- ② 修繕工事を計画的に実施するための費用となる修繕積立金の額を設定すること。

①の修繕周期については、皆さんかなり認識されていて長期修繕計画作成ガイドラインに参考として記載されている期間に準じて行われています。

しかし、②の修繕積立金の額については、せっかく長期修繕計画に設定された修繕積立金の額に達していない管理組合があります。その様なマンションが、大規模修繕工事を行なおうとすると資金不足に陥ります。

融資を受けるか一時金を徴収するかのどちらかの対応になると思います。融資を受けようと一時金を徴収しようと、高齢化しているマンションでは非常に組合員の負担感が大きくなります。あるマンションでは、大規模修繕工事の時に一時金を徴収しようしたら住戸を売却して退去した組合員が出たほどです。少なくとも大規模修繕工事のたびに住戸を売って出ていく組合員をなくするように、長期修繕計画をきちんと作成し、長期修繕計画に則した修繕積立金を設定することが重要だと考えます。

長期修繕計画を作成する場合は管理会社か設計事務所に委託することになると思いますが、問題は一度「提出された計画」を隅々まで確認する必要があります。ほとんどが国土交通省のガイドラインを盾に取り、大規模修繕サイクルを機械的に12年で設定します。例えば15年に延ばすと60年間では1回工事を減らすことが出来ます。積立金総額にして25%少なくて済む計算になります。18年毎の工事にすれば半分の金額で済むことになります。

実際は設備機器の寿命を1.5倍に延ばせないし、積立金を下げることなど不可能で、値上げ巾を圧縮する程度の効果です。単純作業ではなく、困難を伴いますが詳細な検討は回避できません。作成費を無駄にしないためにも、検討委員会や修繕委員会の立ち上げをお勧めします。さて、皆さんのマンションは如何^{どう}なっていますか？

2022年度 第2回マンションネットセミナー 案内

「保険会社から見放されるマンションが急増！！」

= マンション総合保険は大赤字か？ =

< 内 容 > 別紙参照

< セミナー次第 >

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ 「保険会社から見放されるマンションが急増！！」
講師：(株)グッドウイン 泉 輝彦 氏
- 休憩 14:50～15:05 (換気タイム)・・・適宜
- 質疑・交換 15:40～16:00 (流れの中で随時可)
- 閉会 16:00

令和4年度 第2回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先☎	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

共同購入について

- **LED 照明器具他** 器具取替、管球配送、当 NPO には一切のマージン等はありません
- **灯油共同購入** 価格交渉した割安灯油で、管理組合対象に購入できます。納入業者と直接契約。当 NPO には一切のマージン等はありません
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入** (令和4年度分ですが情勢不安定のため暫定価格です)

- 粉末ABC 3型 → ¥3,800円 4型 → ¥4,200円
- 粉末ABC 6型 → ¥4,400円 10型 → ¥4,600円
- 粉末ABC 20型 → ¥14,500円

- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達（ただし各管理事務室まで）

- ※1) 耐用年数10年

- ※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、

- かつ一般的に低価格。

- ※3) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。

但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

● 消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>