

外壁修繕もこんなに大変(さくら事務所の資料より)



「未済のマンション」とくらべ、高ければ5割増しくらいになってしまいます」

一方、前出の山口氏は、「タワマンの修繕で今後問題になるのは、給排水管でしよう。タワマンは無理な設計をしているので、給排水管に問題が出るのも当たり前。築10年を超えれば不具合が出てもおかしくなく、交換するとなると何億円もかかる。そのため後回しにしがちですが、漏水など生活に直接影響します」

「分譲時に分譲会社や管理会社を作った長期修繕計画は、結構いい加減な場合が多く、漏れや間違いが見つかることも少なくない。私の経験では、修繕費用の見積もりが安すぎる場合が圧倒的に多く、結果的に修繕費用が不足する事態が多発しています」(土屋氏)

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だつたからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

修繕費用は110億円超

「修繕積立金の値上げが先送りされ、資金不足になるケースが多いのです」と、土屋氏は言う。「積立金は、段階増額方式で集めているマンションが圧倒的に多い。築年数が経つにつれ、月々の積立金を値上げしていく方式で、分譲時は少しでも費用を安く見せるため、この方法がとられがちですが、値上げすると払えずに滞納する人や、積立金が高額になった時点で退去する人が出る可能性があつて、収入見込が不安定。一気に値上げして、その後は同額を払い続ける均等積立方式で修繕金を集めるほうが安心です」

「積立金は、段階増額方式で集めているマンションが圧倒的に多い。築年数が経つにつれ、月々の積立金を値上げしていく方式で、分譲時は少しでも費用を安く見せるため、この方法がとられがちですが、値上げすると払えずに滞納する人や、積立金が高額になった時点で退去する人が出る可能性があつて、収入見込が不安定。一気に値上げして、その後は同額を払い続ける均等積立方式で修繕金を集めるほうが安心です」

「積立金は、段階増額方式で集めているマンションが圧倒的に多い。築年数が経つにつれ、月々の積立金を値上げしていく方式で、分譲時は少しでも費用を安く見せるため、この方法がとられがちですが、値上げすると払えずに滞納する人や、積立金が高額になった時点で退去する人が出る可能性があつて、収入見込が不安定。一気に値上げして、その後は同額を払い続ける均等積立方式で修繕金を集めるほうが安心です」

「小規模なマンションでは修繕工費の9割が外壁補修ですが、うちでは1割ほど。タワマンでは圧倒的に設備修繕に費用がかかります。うちは外壁補修は十数億円までできるのに対し、ポンプやエレベーター、給排水管の交換などには70億円近くかかってしまいます」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

キリギリスが多いと

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「最初の30年は、毎年の平均支出額が1.9億円ですが、31年目からは2.5億円もかかり、50年全体でかかる費用は計画上で110億円を超えます。そこで分譲当初は1平方メートルあたり85円だった積立金を、5年目に均等積立に移行して同230円にまで引き上げました。段階増額方式だと値上げのたびに総会で決議しなければならず、住民の反対で予定通り値上げできないリースも伴うからです。結果、1戸平均で月6000円が1万7000円ほどになって、管理費など諸々含め、

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」

「築5年だったからスムーズに均等積立に移行できたのだと思います。10年、20月に4万円ほど支払っている住戸が多いですね」