



Daiwa LifeNext®

大和ハウスグループ

2022年8月1日

報道関係各位

大和ライフネクスト株式会社

マンションみらい価値研究所が研究レポートを発信 「修繕積立金の値上げ」に関する 2,500 件の議案を調査

大和ハウスグループの大和ライフネクスト株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:竹林 桂太郎)の分譲マンション総合研究所「マンションみらい価値研究所」は、近年社会問題としても注目を集める、マンションの修繕積立金不足問題に関する研究の一環として、管理を受託する管理組合の総会において「修繕積立金の値上げ」が議案とされたケース約 2,500 件を調査し、「値上げに対するネガティブ意見」の内容を分析したレポートを発表しました。

「マンションみらい価値研究所」WEB サイト:<https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/>

レポート全文「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の 6 類型～」:https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220714_report_01



マンションの新たな価値を創造する。



マンションみらい価値研究所

■調査の背景

当社の管理受託マンションにおける管理組合の 4 割以上(1,694 組合)が、2015 年 8 月から 2021 年 7 月までの 6 年間に「修繕積立金の値上げ」を総会の議案としていたという調査結果からも分かるように、建物の高経年化・人件費高騰にともなう工事価格の上昇などを背景とした、修繕積立金不足が近年注目を集めています。

修繕積立金が不足すると、長期修繕計画上の各種修繕工事を計画通りに実行することが難しくなり、やがてマンションの老朽化や資産価値の低下などにつながります。一方で、修繕積立金の不足を解消するために必要な値上げについては、組合員の経済的負担が増える内容であるため、総会で可決し実行に至るまでには大きなハードルがあります。

そこで「マンションみらい価値研究所」では、実際に値上げについて議論された約 2,500 件の議案の中から、値上げに対してネガティブな意見を述べた区分所有者の発言内容を分析・分類し、適切な値上げに向けた建設的な議論を行うための参考資料としてまとめました。

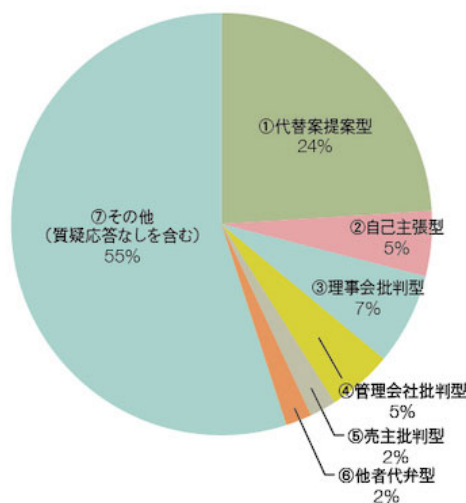
【調査対象】

2015 年 8 月から 2021 年 7 月までの 6 年間に修繕積立金の値上げを総会の議案とした 1,694 組合 3,316 議案のうち、無作為に 1,086 組合(調査率 64%)2,531 議案(調査率 76%)を抽出し、その内容を調査。

【主な調査結果】

- ・当社の管理受託マンションにおける全組合のうち 4 割以上(1,694 組合)が、2015 年 8 月から 2021 年 7 月までの 6 年間に修繕積立金の値上げを総会の議案とした。
- ・修繕積立金の値上げ議案について、議事録に「特に質疑応答はなく、原案通りに可決された」等の記載がある議案は 483 件(19%)、何らかの質疑応答がある議案は 2,048 件(81%)であった。

■ 図3 質疑の類型 N=2,531



上の図は、マンションみらい価値研究所レポート「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の 6 類型～」より抜粋

・値上げに対してネガティブな発言の中で、誰に向けられた質問や意見なのか、どのような質問形式なのかについて分析した結果、代替案提案型、自己主張型、理事会批判型、管理会社批判型、売主批判型、他者代弁型の 6 類型に分類することができた。それぞれの類型における特徴的な発言を下の表にまとめた。

■表2

類型	特徴的な発言
①代替案提案型	<ul style="list-style-type: none"> ●修繕積立金の値上げより経費の圧縮のほうが先。積立金の値上げは一般会計も含めて削減策を実施してからにすべき。 ●段階増額の方法をさらに細分化して増額する方法を検討してほしい。 ●〇〇工事の修繕周期を〇年に延長したらどうか。 ●長期修繕計画の〇〇費用は相見積もりを取得するなどすれば圧縮できるのではないか。
②自己主張型	<ul style="list-style-type: none"> ●とにかく反対。 ●いままでそのような話は聞いていない。突然言われても困る。 ●積立金の高いマンションは資産価値が下がる。
③理事会批判型	<ul style="list-style-type: none"> ●理事会内でどのような検討がされてきたのか。情報開示が足りない。 ●アンケート調査などきめ細やかな合意形成に向けての取り組みをしていない。決議は時期尚早ではないか。
④管理会社批判型	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社は積立金を値上げして利益を得るつもりだろう。そのような提案には応じない。 ●値上げしなければならない状態になったのは今まで管理会社の提案が不足していたからである。管理会社の賠償責任を追及し、管理業務委託費を減額して、その分を積立金に充当すべき。
⑤売主批判型	<ul style="list-style-type: none"> ●積立金を値上げするような話は販売時に説明を受けていない。 ●販売時の修繕積立金の見通しが違っていただけではないか。売主の責任を追及すべき。 ●建物の劣化が他のマンションと比較して早いのではないか。建物の瑕疵として売主の責任を追及し、工事費用の一部を負担させるべき。
⑥他者代弁型	<ul style="list-style-type: none"> ●年金生活者やコロナで生活が厳しい人もいるだろう。今の時期の値上げはそういう方に配慮して検討するべきではない。 ●今後、高齢化が進む中で積立金だけが値上げありきで計画されているのは高齢者の多いこのマンションの対策としてどうなのか。

上の表は、マンションみらい価値研究所レポート「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」より抜粋

上記以外にも具体的な対応事例の集計や内容をレポートにまとめています。

【マンションみらい価値研究所 レポート】

「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」

https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220714_report_01

【本テーマについてお困りの管理組合向け情報 マンション元気ラボコラム】

「マンションの修繕コストが上昇！どうする管理組合!？」

https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/column/220329_column_02

「長期修繕計画は本当に正しく活用されている？」

https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/column/210201_column_04

■「マンションみらい価値研究所」とは

マンション管理会社では初となる総合研究所として 2019 年に設立。居住者の高齢化にともなう役員のなり手不足や、建物の高経年化・人件費高騰にともなう工事価格の上昇などを背景とした修繕積立金不足など、日本の「社会インフラ」となったマンションに存在するさまざまな問題を分析し、新たなマンションの価値創造に貢献するための調査報告を発信しています。

■管理受託外マンション向け長期修繕計画を無料でシミュレーション

大和ライフネクストでは毎年約 5,000 件の長期修繕計画の見直しを行っており、そのノウハウを生かした長期修繕計画のシミュレーターを無料で公開しています。修繕積立金の値上げをするためには、まず現状を知るため長期修繕計画が必要です。今後の修繕計画の立案や積立金改定目安の検討にご活用いただけます。なお想定条件や注意事項等詳細については下記 WEB ページをご覧ください。

【長期修繕計画シミュレーターはこちら】

<https://www.daiwalifenext.co.jp/kanri-e/simulation/index.html>

【修繕コンサルティングに関するお問い合わせはこちら】

<https://www.daiwalifenext.co.jp/contact/sogoconsulting.html>

■会社概要

大和ライフネクスト株式会社

代表者:代表取締役社長 竹林桂太郎

資本金:1 億 3,010 万円

設立:1983 年 3 月 8 日

所在地:東京都港区赤坂 5-1-33

事業内容:分譲マンション、賃貸マンション、ビル・商業施設、ホテルなどの建物管理サービス、寮社宅のサブリース、オフィス移転サポートやコールセンター業務などの法人向けサービス

コーポレートサイト URL: <https://www.daiwalifenext.co.jp/>

以 上

<本リリースに関するお問い合わせ先>

大和ライフネクスト株式会社(総合不動産管理業)

東京都港区赤坂 5-1-33 TEL:050-1745-2233

経営企画室 e-mail:kouhou@dln.jp