

# 築後40年マンションの難問！

一般社団法人杉並マンション管理士会

会 長 田 村 晃 清

2025/11/15

続発する修繕積立金不足  
～築後40年マンションのかかえる難問～  
<レジメ>

趣旨：築後40年を経過したマンションでは様々な問題が発生しています。修繕か建替かの選択も必要になってきています。

## 1. 放っておくとどうなるか？

軍艦島マンション・都内マンション

## 2. 建替か修繕かの検討

あるマンションの実例

2025/11/15

## 1. 放っておくとどうなるか？



2025/11/15

## 2. 放っておくとどうなるか？



2025/11/15

## 2. 放っておくとどうなるか？



2025/11/15

## 3. 建替か修繕かの検討

### 1) あるマンションの実例（杉並区高円寺）

POINT：容積率・建ぺい率がどうなっているか

建築時：容積率 700%  
建ぺい率 100%

現在：容積率 400%  
建ぺい率 80%

建て替えるとする約80戸の部屋数が46戸に減少  
→建替は断念

青梅街道に面しているため、耐震改修工事は工事額の90%が補助  
→現在耐震改修工事を検討中

2025/11/15



### 修繕を選択した場合の進め方

1. 基本方針の検討(建替か修繕か?)
2. 現状の必要な改修工事! (例)
3. すすめるためのパートナー
4. 管理規約・会計帳簿の見直し
5. 未収金の解決
6. 長期修繕計画(案)の見直し
7. 区分所有者の合意形成
8. 直近の修繕工事の準備
9. 直近の工事の実施
10. 住宅金融支援機構の借入手続き
11. 工事完了後の手続き

2025/11/15

## 1. 基本方針の検討

### 1. 建替か修繕か基本方針の検討

①容積率・建ぺい率の確認

②建替の概算費用の確認

### 2. 建物の劣化調査

管理会社又は設計事務所の支援

### 3. 長期修繕計画(案)の作成・見直し

管理会社又は設計事務所の支援

### 4. 修繕積立金の必要額の算定

### 5. 区分所有者への説明会

### 6. 総会開催

管理規約・長期修繕計画・修繕積立金改定の承認

2025/11/15

## 2. 現状の必要な改修工事（例）

工  
事  
内  
容

1. 耐震診断・耐震改修工事
2. 建築関係大規模修繕工事の3～4回目
3. 給水管の更新工事（専有部分を含む）
4. 排水管の更新工事（専有部分を含む）
5. 給湯管の更新工事（専有部分含む）
6. エレベーターリニューアル工事
7. インターホン 更新工事
8. 消防設備 改修工事
9. ガス埋設管 更新工事
10. 電気容量 増設工事

工  
事  
内  
容

2025/11/15

## 3. おすすめのためのパートナー

### 1) 優良な管理会社又はマンション管理士との契約（総会決議）

**POINT**：総合的な視点で検討し助言できる「パートナー」が側にいるか！

ソフト関係→マンション管理士  
→ 管理会社

ハード関係→設計コンサルタント会社  
→ 管理会社

2025/11/15

## 4. 管理規約・会計帳簿の見直し

### 1) 管理規約改正検討

**POINT :** ① 現行管理規約が、新築当時のままになっていないか。  
② 固有の「管理規約」となっていないか。  
③ 住宅金融支援機構の借入れ基準に該当するか。



① 国交省発行の「標準管理規約」を参考に見直す！  
② 規約委員会等の専門部会が必要！

### 2) 会計帳簿の見直し

**POINT :** 管理費と修繕積立金が区分して経理されているか。  
「現金主義」から「発生主義」に変更。  
貸借対照表又は財産目録の作成、整備

2025/11/15

## 5. 未収金の解決

### 1) 未収金の解決

**POINT :** 一定率（年間徴収額の10%以下）の未収金の存在確認。  
継続的な催促（残高確認）の実行（内容証明郵便等）。

### 2) 未収金解決のための総会開催

**POINT :** ① 長期滞納者の法的措置の承認（予定弁護士の選定）  
② 室番号・氏名の明記の上、訴訟を起こす議案書を作成し  
配布（本人含む）・・・総会での弁明の機会を与える  
③ 訴訟提起。  
④ 判決後、支払わない場合競売請求。

2025/11/15

## 6. 長期修繕計画（案）の見直し

### 1) 長期修繕計画（案）の見直し

POINT: ①管理会社又は設計事務所の活用。  
②耐震改修も検討する。（助成金等の確認）

### 2) 資金計画（案）の見直し

POINT: ①手持ち資金（修繕積立金）不足の場合は一時徴収を併用。  
②工事費の20%は自己資金が必要。  
③借入期間：最長10年間。返済に必要な金額まで値上げ。  
④返済金は積立金収入の80%以内。

2025/11/15

## 7. 区分所有者の合意形成

### 1) 区分所有者への説明会開催

POINT: ①管理規約改訂総会の前に、管理規約改定内容を説明。  
②長期修繕計画の内容を説明。修繕の未実施による不具合を理解してもらう。  
例・漏水事故の多発・雨漏れ・その他日常生活上の不便。

### 2) 総会開催

POINT: ①説明会出席者の意見を反映。  
②議案1：管理規約改訂承認（特別決議）  
： 議決権総数および組合員総数の各3/4以上の賛成が必要  
： 区分所有法の改訂により、令和8年4月1日以降に総会の案内状を出す場合、出席議決権および出席組合員の各3/4以上の賛成が必要  
・ 議案2：長期修繕計画承認（普通決議）  
・ 議案3：修繕積立金改定承認（普通決議）

2025/11/15

## 8. 直近の修繕工事の準備

### 1. 修繕積立金の徴収実績

**POINT:** ①住宅金融支援機構は修繕積立金改訂後3～6ヶ月の聴取実績を要求。  
②未収金防止のための「口座振替」の徴収方法の確立。  
③未収金の発生が「借入に障害」となる事から、強い督促を実施。

### 2. 直近工事費の住宅金融支援機構へ借入の打診

**POINT:** ①修繕積立金改訂の3ヶ月後に未収金の発生状況を確認した後、借入打診。  
②反応が良好の場合「工事会社選定」へ！

2025/11/15

## 9. 直近の工事の実施

### 1. 直近工事の改修工事会社の選定作業

**POINT:** ①見積会社の選定（5社位）。  
②見積依頼。  
③見積比較表の作成。  
④見積説明会出席会社（3社位）絞り込み。  
（価格、技術力、経験、会社経営状況等検討）  
⑤見積説明会開催（区分所有者全員を対象）。  
（必要に応じ管理会社、設計事務所等の立ち会い）  
⑥内定会社を1社に絞り込み。

### 2. 総会開催

**POINT:** ①修繕工事の実施の承認。  
（工事内容・範囲・工事会社・契約金額・工期等）  
②住宅金融支援機構からの借入承認。  
③（財）マン管センターの保証契約承認

2025/11/15



## 10. 住宅金融支援機構の借入手続き

### 1. 住宅金融支援機構へ借入申し込み

POINT：上限 工事費の80%以下、戸当たり150万円以下  
各行政の助成金の確認（東京都の場合 利子補給1%）

### 2. 工事契約

POINT：住宅金融支援機構からの借り入れ決定通知後。

### 3. 工事着工前説明会開催

POINT：工事会社主催。

### 4. 着工

POINT：着手金の支払い（修繕積立金から）。

2025/11/15

## 11. 工事完了後の手続き

### 1. 工事完了

POINT：管理会社又は設計事務所等との竣工検査の実施。  
不具合箇所がある場合は、修繕後に再度検査を実施。

### 2. 住宅金融支援機構へ工事完了届提出

### 3. 住宅金融支援機構と借入契約書締結

### 4. 借入実施

### 5. 工事完了金支払い

2025/11/15

ご静聴有難うございました！  
お役に立ちましたでしょうか？



- 一般社団法人杉並マンション管理士会
- 会 長    田   村   晃   清

2025/11/15