



# 修繕積立金が不足しているマンション

## セルフインスペクションWEBアプリ「SelfFin」活用法②

リニューアル仲介通信 Vol.44  
(平成29年1月1日 発行)

マンションを検討する上で気になるのが管理費と修繕積立金です。住宅ローンの返済のほかには毎月かかる経費なので、管理費・修繕積立金が安く設定された物件はお得に見えてしまいますが、実はここに大きな罠があります。マンションは共有物なので、管理費・修繕積立金には適正な価格があります。今回はマンションの修繕積立金についてご説明いたします。

### 修繕積立金は安ければいいというものではありません。

マンションには専有部と共用部という区分があります。共用部は他の住人の合意が得られなければ改修工事を行うことができません。これではマンションの維持管理がままならないので、一般的にマンションは、長期修繕計画を立案し計画に則ってメンテナンスを行います。このメンテナンスに必要な費用を捻出するために修繕積立金が存在します。**修繕積立金はマンションの性能を維持保全するための生命線**です。

しかし、管理費や修繕積立金は住人にとって毎月のコストとなるため安いに越したことはない、と判断してしまいがちです。事実、**新築分譲時にマンションのを販売しやすくするために、修繕積立金を低く設定するデベロッパーが多く存在します**。こういったマンションを購入してしまうと、買ってすぐに修繕積立金が値上がりしてしまったり、最悪の場合、大規模修繕に必要な費用が捻出できず、修繕工事が実施できない事態に陥ることも想定されます。住宅金融支援機構によると、管理組合向けの大規模修繕用融資の件数が大幅に増加しているそうです。(2011年から2014年で1.5倍に増加)

当初の設定が低すぎるのが原因ですが、さらに状況を悪化させているのが施工費の高騰です。東日本大震災の復興工事や2020年の東京五輪に向けて工事需要は急速に高まっており、資材や人権費が急騰しています。**修繕積立金不足のマンションはイレギュラーな存在ではないのです**。

### SelfFinで修繕積立金を簡単にチェック！

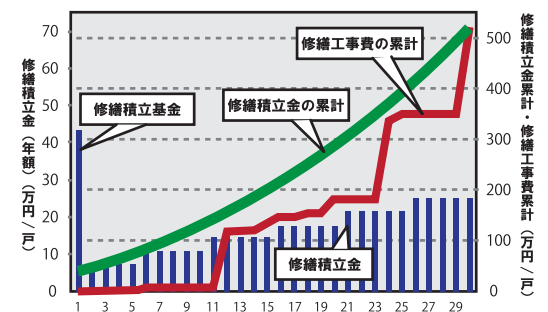
国土交通省は平成23年4月に「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を発表しています。この**ガイドラインで示された修繕積立金の目安と比較すれば、そのマンションで設定された修繕積立金が適正かどうか判断することができます**。とはいえ、ガイドラインで示された目安は平米単価で、物件探しの段階で修繕積立金についても逐一計算して検討するとなるとかなり手間がかかります。

リニューアル仲介が提供している**SelfFinをご利用いただくと、そのマンションで設定されている修繕積立金が適切かどうか簡単にチェックすることができます**。

また、SelfFinのChrome拡張機能を使えば、パソコンで物件情報を開くだけでSelfFinの調査結果を表示することができるようになります。※Chrome拡張機能はGoogle Chromeブラウザのみ

SelfFinは修繕積立金に限らず、中古マンションを検討する上で必要な注意喚起を行うアプリです。**賢い住宅購入を実現するために、SelfFinをご活用ください**。

### ■ 段階増額積立方式



多くのマンションで採用される「段階増額積立方式」修繕積立金が年数の経過とともに増額になる計画です

### ■ 専有床面積あたりの修繕積立金の目安

階数 / 建築延床面積	平均値	事例の3分の2が包含される幅	
1 5階未満	5000㎡未満	218円/㎡	165円～250円/㎡
	5000～10000㎡未満	202円/㎡	140円～265円/㎡
	10000㎡以上	178円/㎡	135円～220円/㎡
20階以上	206円/㎡	170円～245円/㎡	

国土交通省マンションの修繕積立金に関するガイドラインより

※事例のばらつきが大きい「平均値」とともに「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて表示している。

### ■ SelfFin Chrome 拡張機能の使い方



Chrome 拡張機能で SelfFin を利用した動画です。物件情報を開くだけで診断結果が表示できます。  
( <http://rchukai.jp/selffin/mov5.htm> )



自動的に SelfFin の情報が表示されます

<設定方法解説ページ>  
<http://rchukai.jp/selffin/dl.htm>

SelfFin (セルフフィン) ホームページURL <http://www.rchukai.com/selfin/>

# 住宅ローン減税活用のポイント

## 耐震基準適合証明書・既存住宅売買かし保険

### 住宅ローン減税と築後年数要件

多くの方が住宅購入にあたって住宅ローンを利用しますので、住宅ローン減税は住宅購入者にとって無視できない重要な制度です。住宅ローン減税には適用要件がありますが中古住宅の場合築後年数要件に注意する必要があります。築20年を超える非耐火住宅(一般的な木造住宅)や築25年を超える耐火住宅(マンション)は制度対象外となります。この築後年数要件を緩和する手段として、耐震基準適合証明書を取得する方法と既存住宅売買かし保険を付保する方法があります。

### <木造住宅> 築後年数要件を緩和する方法は3つあります

木造住宅の場合、築後年数要件を緩和する方法は次の3つです。

- ① 所有権移転までに耐震基準適合証明書を取得する
- ② 既存住宅売買かし保険を付保する
- ③ 所有権移転後に耐震改修工事を行って耐震基準適合証明書を取得する

①②は所有権移転までに手続きが必要です。建物インスペクションの結果、是正工事が必要と判断されると、①②の方法は現実的でなくなるので、③の方法となります。

木造住宅の場合は、取引のなるべく早い段階で建築士による建物インスペクションを実施し、耐震基準を満たすかどうか、かし保険の基準を満たすかどうかを確認し、所有権移転までに手続きが完了するかどうかを確認することが大切です。

### <マンション> 既存住宅売買かし保険を付保します

マンションや非木造戸建ての場合、耐震基準適合証明書を取得することが困難なため、既存住宅売買かし保険を付保する方法で築後年数要件を緩和できます。

重要なのは建築年月です。1981年5月以前に建築確認申請を行った建物を「旧耐震」と言いますが、「旧耐震」の場合、耐震基準を満たすこと(耐震基準適合証明書の取得)がかし保険付保の要件となるため現実的ではないからです。マンションや非木造戸建てを検討する場合は「新耐震」かどうか重要な判断基準となります。

### 建物インスペクションはタイミングが重要です

木造住宅もマンションもどのタイミングで建物インスペクションを実施するかが重要となります。どのタイミングで調査を実施しても買主様にリスクが伴いますので、取引を担当している仲介会社と相談して実施時期を判断してください。

#### <売買契約前に建物インスペクションを実施する場合のリスク>

建物インスペクションを実施して調査結果が提示されるのを待つ間にその物件がほかの人に買われてしまう恐れがあります。有償の建物インスペクションであっても、実施した調査費用は返金されません。

#### <売買契約後に建物インスペクションを実施する場合のリスク>

建物インスペクションの結果、思った以上に改修費用が必要と判断されたとしても、そのことを理由に締結した売買契約を白紙撤回することができません。

築年数が古い物件は思わぬ劣化が潜んでいる恐れがあるため、売買契約前に建物インスペクションを実施して必要な改修工事費用を把握した方が良いでしょう。反対に築年数が浅い物件は劣化のリスクが低いので、先に売買契約を実施して物件を押さえるという考え方もあります。

### □要件緩和の方法と適用される減税

#### 1) 所有権移転までに耐震基準適合証明書を取得

所得税(住宅ローン減税) 不動産取得税 登録免許税

#### 2) 所有権移転までに既存住宅売買かし保険を付保

所得税(住宅ローン減税) 不動産取得税 登録免許税

#### 3) 所有権移転後に耐震基準適合証明書を取得

所得税(住宅ローン減税) 不動産取得税 登録免許税

所有権移転後の場合は、不動産取得税減税が建物のみとなり、登録免許税減税は対象外となります。

### □築後年数要件の考え方

#### <木造戸建て>

築20年以内	住宅ローン減税の対象です	建物調査は売買契約後でもそれほどリスクがありません 売買契約前の建物調査をお勧めします
築21年以上	H12.6以降(新耐震) 劣化改修耐震改修が必要と判定される可能性があります	
	S56.6~H12.5(新耐震) 劣化改修耐震改修が必要と判定される可能性が高いです	
	S56.5以前(旧耐震) 耐震改修が必要です	

戸建てのリスクは必要な改修コストです。築年数が古い場合は早めに建物調査を実施してコストを把握する必要があります。

#### <マンション・非木造住宅>

築25年以内	住宅ローン減税の対象です	検討対象 検討対象外とした方が無難です
築26年以上	S56.6以降(新耐震) 瑕疵保険付保で住宅ローン減税の対象となります	
	S56.5以前(旧耐震) 耐震改修が必要です	

マンションは耐震改修が困難なためそもそも検討から外した方が良いでしょう。



### お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新!

リニュアル仲介のFacebookページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。  
※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

