

戸建て住宅とマンションでは、どちらの維持費がかかる??

今回は少し毛色の違う内容です。これは色々議論の有るところですが、敢えて書く事にしました。本州の知人からですが、家を購入するにあたり戸建てにするか、マンションにするか色々調べても良く判らないので、教えて欲しいと言われました。何故なら、戸建ての営業マンには「マンションの維持費は高い」、マンションの営業マンには「戸建てと変わらない」と言われており、個人的には戸建ての方がコストを抑制でき、自分の都合と責任でメンテナンスができることに魅力を感じているが、違うだろうか、また、マンションは設備や保安などが魅力だが、修繕積立金の平均相場はどの位か。現在検討しているマンションは、最初の3年間は6千円で10年後2万円、30年後2万7千円と、概ね3年毎に料金改定するプランになっている。ちなみに15階建ての免振装置付きで、120世帯あるが、妥当なのかという内容でした。皆さんはどう思いますか。

マンションの場合、区分所有者に対して修繕積立金を徴収し、その資金で定期的に修繕する仕組みなので、そのために長期修繕計画を作成して、初めから修繕に掛かる費用を算定し強制的に積み立てます。何故なら、複数の区分所有者が何時でも必要な時にお金を出せるとは限らないからです。

修繕周期の目安は、たとえば外装のメンテナンスでは概ね12年毎ですが、詳細はそのマンションの長期修繕計画を見ること。金額は、全室が同じ広さで積立金が同額とすると「毎月の積立金×総戸数×12カ月×修繕計画までの年数」などで予算額が決まります。

難しいのは、12年後、その金額が適切かということです。たとえば修繕項目も、外装や配管設備、エレベーターなど、それぞれ12年後の補修程度が分かりませんし、12年後の物価がどうなっているかも分からない。さらには、分譲時の負担を少なく見せるために、修繕積立金を安く設定している物件もあります。その点で、知人が検討している物件は、3年ごとに見直しですから、まだ堅実といえるかもしれませんが、決まった金額に対して皆が素直に同意するのかという問題があります。

また、マンションの場合、誰かが管理費や修繕積立金を払わなかったりすれば、当然、他の住人に迷惑が掛かります。

一方、戸建て住宅は所有者が個人であり、修繕もその内容も自由に判断できるということで、一見、戸建ての方が修繕費を押さえることができます。外壁面積や屋根面積の全てを受け持つため、マンションと同一の修繕をすれば、割高になる事は明らかです。が、自己責任の元に低く押さえられてしまいます。すべての部分の補修を1人の所有者が負担することになり、所有者の資力で良好な物件と劣化する物件に差が出易いのも事実です。例えば、一般的に外壁や屋根などは、概ね10～15年程度で点検、再塗装、修繕などが必要ですし、給湯器などの設備系は点検、部品の交換、機器交換も7～15年程度で必要となります。また、内装なども汚れや劣化などで対応が必要になるので、その都度、相当な費用が掛かります。又、戸建て住宅のメンテナンスは、町並の景観維持のためにも、しっかり修繕計画を立て、誰から強制されなくても、こつこつとそれに掛かるお金を積み立てる必要があります。その方が住宅を長持ちさせ、長期的には経済的です。従って、修繕費用についてどちらが掛かるとは一概に言えませんが、戸建て住宅をバラックにしない維持管理は意外と費用と努力が必要で、同じ時間・同一修繕内容なら共同管理をしているマンションの方が割安だと言えるでしょう。

(理事 佐藤 慎二)

平成29年度「マンションネット意見交換会」予報

- ・と き 12月16日(土) 14時00分～16時30分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 60名
- ・参加費 会員 無料 ・会員外 500円
- ・申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。2ページ目、申込書をご利用下さい。
問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第>

理事長挨拶	14:00～	マンションネット理事長	小笠原 謙
話題提供	14:05～	マンションネット理事	
休憩	15:15～(10分間)		
閉会	16:20～		

<懇親会のご案内>

交換会終了後、場所を変えて17時00分から講師を囲んで懇親会を開催します。皆さんの参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29
シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038
会 費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

29年度「意見交換会」参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
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TEL	
参加	<input type="checkbox"/> 交換会参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

共同購入について

- **LED 照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **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。
- **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4 型 (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2) 希望小売価格 ¥10,476 円

→ ¥3,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み ※3)

粉末 ABC-10 型、蓄圧式、希望小売価格 ¥15,750 円

→ ¥4,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み)

粉末 ABC-20 型、蓄圧式、目安として ¥15,000 円～

複数本であればご相談の余地があります。

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、小型

※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、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3) 前年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、価格交渉が難航しています。見積を取り直すケースが発生することも想定されます。後日回収もありますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等共同購入の申込書

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. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>