



上の散布図は、平成28年度仙台市分譲マンション管理実態調査における各マンションの「管理費の1戸当たりの平均月額」と「修繕積立金の1戸当たりの平均月額」を対応させ、データを点でプロットしたものです。

点は「管理費の1戸当たりの平均月額」と「修繕積立金の1戸当たりの平均月額」がともに、5,000円/月～15,000円/月の間に集中していることがわかります。

管理費と修繕積立金について

・管理費

管理費は、建物の共用部分、敷地及び付属施設を共同で維持管理をするために徴収する費用で、例えば、管理組合の運営費や、共用設備の保守維持費及び運転費、委託業務費などに支出されます。そのため、管理会社への管理に関する業務委託の有無や、委託している業務の量などによって、その徴収金額は、マンション毎に異なります。しかし、管理費が「ない」又は「極端に少ない」状態は、適切な維持管理が実施されていないことが懸念されますので、随時、管理組合の皆様で話し合いながら徴収金額の見直しなどを協議していくことが必要であると考えます。

・修繕積立金

修繕積立金は、長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事の準備金として徴収する費用で、定期的に徴収することで、「多額の負担を長期にわたって平準化する」という意味合いもあります。各マンションの規模や、設備の違い、例えば、駐車場が機械式駐車場であるかどうかといったことなどによって、その徴収金額は、マンション毎に異なります。しかし、修繕積立金が「ない」又は「極端に積立額が少ない」状態は、マンションにとって必要な大規模修繕工事の実現を困難にし、将来、建物が適正な状態に維持保全されないことが懸念されますので、随時、管理組合の皆様で話し合い、長期修繕計画の見直しも行いながら、修繕積立金の徴収金額の変更などを協議していくことが必要であると考えます。