

茨木市

令和4年度 第1回分譲マンションセミナー

長期修繕計画のつくりかた

公益社団法人 大阪府建築士会
マンション維持管理支援委員会 津村泰夫

マンションとは

- ◎ アパート
- ◎ 共同住宅・集合住宅
- ◎ 長屋住宅・テラスハウス・コートハウス
- ◎ 賃貸マンション
- ◎ 分譲マンション
- ◎ コーポラティブマンション

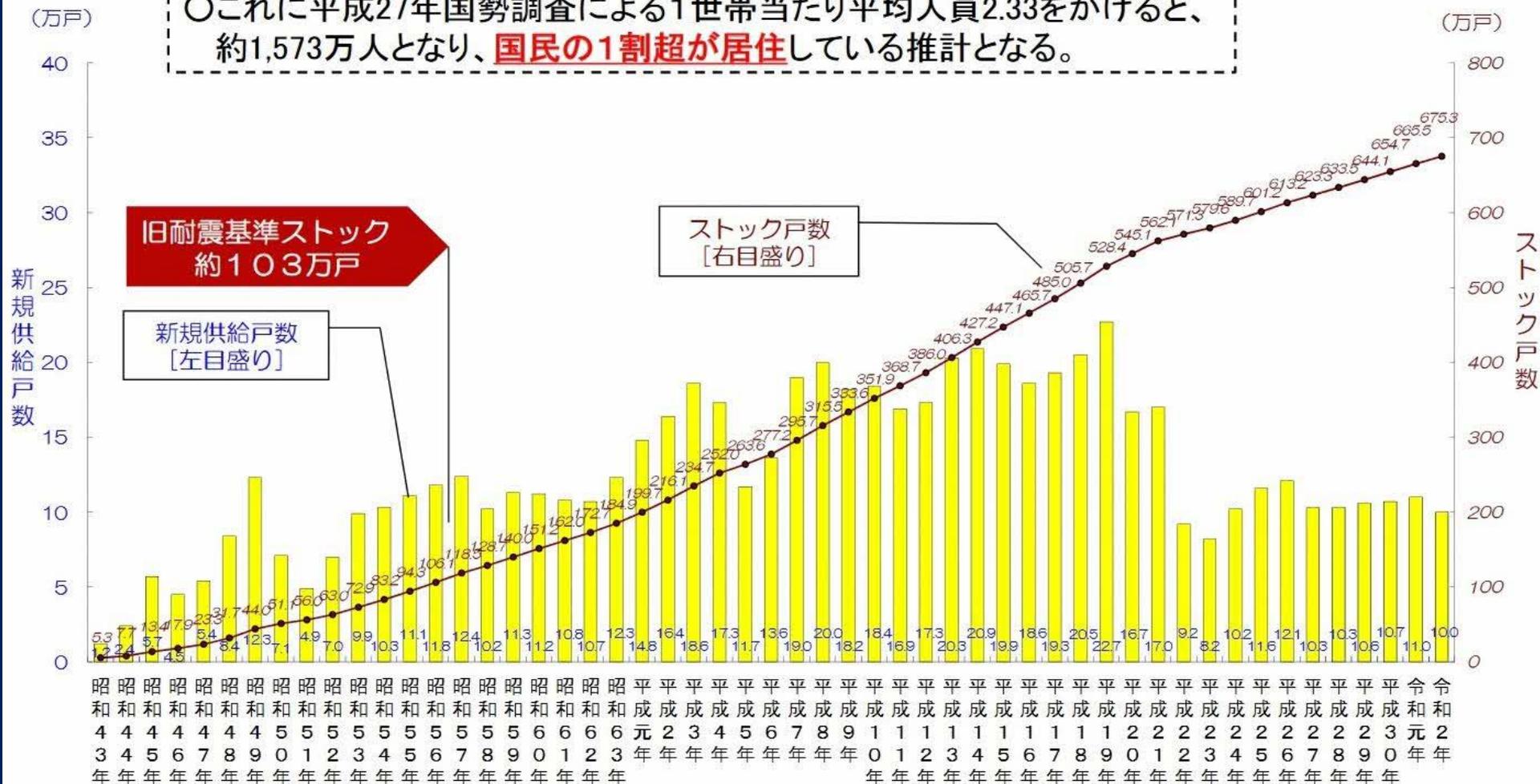
ユニテ・ダビタシオン(仏: Unité d'Habitation)

建築家ル・コルビュジエが設計した
一連の集合住宅 例: マルセイユのアパート



分譲マンションストック戸数

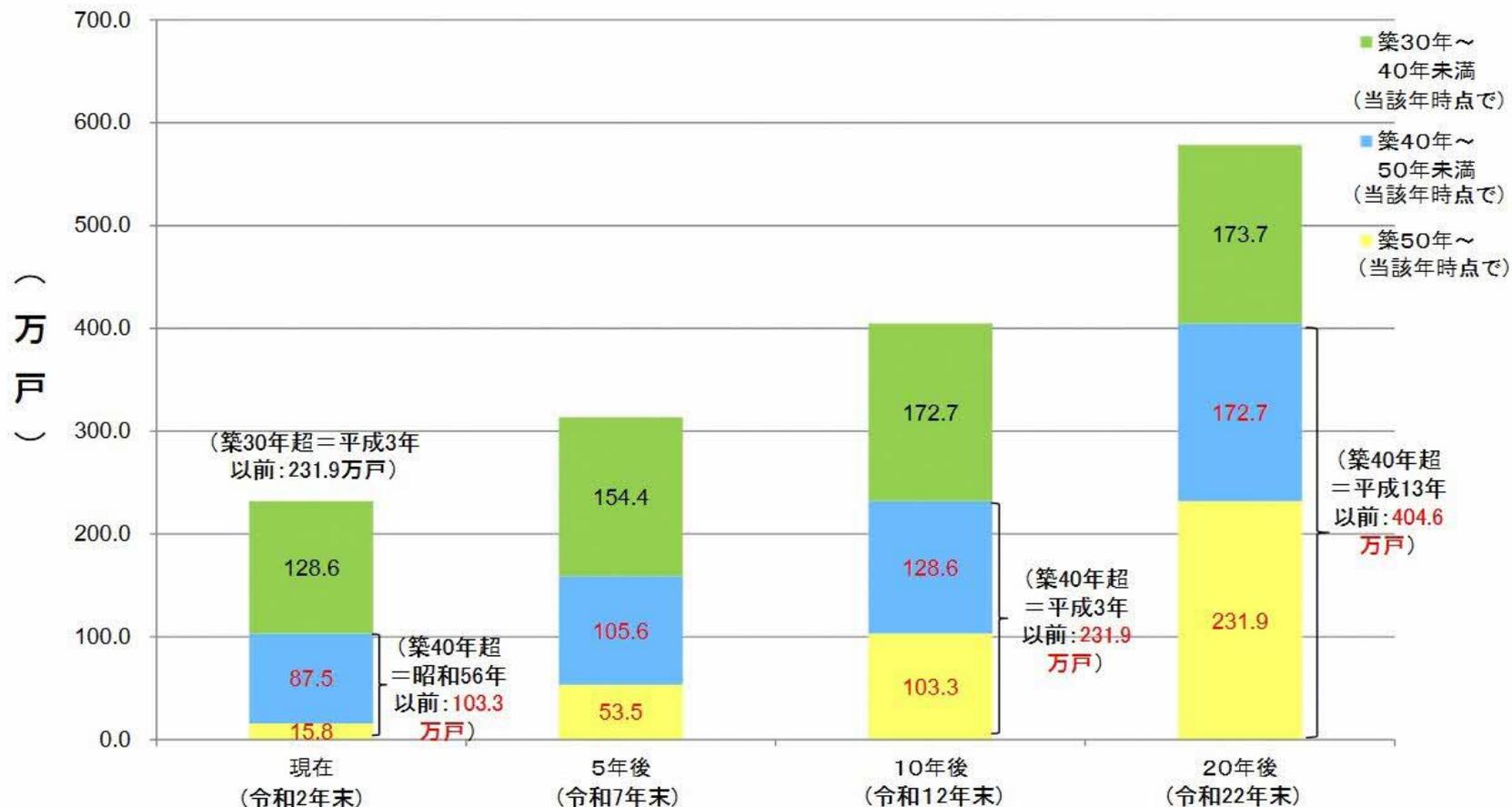
○現在のマンションストック総数は**約675.3万戸**(令和2年末時点)。
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33をかけると、**約1,573万人**となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

○築40年超のマンションは現在103.3万戸（マンションストック総数の約15%）。
 ○10年後には約2.2倍の231.9万戸、20年後には約3.9倍の404.6万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和2年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

特別区&政令市マンション化率ランキング 東京23区が32.10%で10年連続トップ

東京カンテイ調査 7都市でマンション化率が縮小、札幌市では2年連続
最も拡大したのは名古屋市の0.38ポイント、縮小に転じた福岡市は再び20%台に

特別区・政令指定都市 2021年のマンション化率ランキングおよびマンションストック戸数

| 順位 | 特別区・ 政令指定都市 | マンションストック戸数 | | | 世帯数 (B) | マンション化率 (=A÷B) | 前年との 差分 |
|----|----------------|-------------|---------|-----------|------------|-------------------|------------|
| | | 築10年以内 | 30年超 | 総数(A) | | | |
| 1 | 東京23区 | 340,044 | 561,527 | 1,602,198 | 4,990,822 | 32.10% | 0.13% |
| 2 | 福岡市 | 40,873 | 80,255 | 236,802 | 790,526 | 29.95% | -0.17% |
| 3 | 神戸市 | 28,925 | 87,058 | 219,042 | 736,864 | 29.73% | 0.13% |
| 4 | 大阪市 | 108,119 | 149,488 | 419,889 | 1,440,810 | 29.14% | 0.18% |
| 5 | 横浜市 | 68,040 | 207,784 | 507,217 | 1,772,391 | 28.62% | 0.04% |
| 6 | 川崎市 | 42,106 | 59,309 | 205,853 | 738,838 | 27.86% | 0.06% |
| 7 | 千葉市 | 12,908 | 44,704 | 112,387 | 454,462 | 24.73% | -0.30% |
| 8 | 名古屋市 | 44,876 | 86,085 | 227,051 | 1,091,334 | 20.80% | 0.38% |
| 9 | さいたま市 | 19,557 | 32,715 | 113,524 | 599,637 | 18.93% | 0.05% |
| 10 | 相模原市 | 5,753 | 20,674 | 59,885 | 334,260 | 17.92% | -0.12% |
| 11 | 札幌市 | 17,366 | 71,876 | 186,187 | 1,070,105 | 17.40% | -0.03% |
| 12 | 広島市 | 16,450 | 29,169 | 97,342 | 561,708 | 17.33% | 0.03% |
| 13 | 仙台市 | 11,314 | 26,188 | 86,841 | 514,305 | 16.89% | -0.05% |
| 14 | 京都市 | 20,046 | 46,191 | 116,020 | 691,295 | 16.78% | 0.19% |
| 15 | 北九州市 | 9,689 | 31,921 | 77,211 | 476,096 | 16.22% | 0.11% |
| 16 | 堺市 | 6,065 | 21,338 | 58,610 | 387,304 | 15.13% | 0.11% |
| 17 | 熊本市 | 6,422 | 10,776 | 38,058 | 342,881 | 11.10% | 0.03% |
| 18 | 岡山市 | 6,156 | 5,991 | 26,765 | 324,305 | 8.25% | 0.14% |
| 19 | 新潟市 | 1,286 | 9,253 | 24,052 | 340,271 | 7.07% | 0.01% |
| 20 | 浜松市 | 2,461 | 7,818 | 21,985 | 332,616 | 6.61% | -0.03% |
| 21 | 静岡市 | 3,398 | 6,171 | 20,552 | 313,261 | 6.56% | -0.02% |

※赤字はマンション化率が前年からマイナスであることを示す。

2021年 行政区別マンション化率トップは中央区 81.09%、前年から 1.40ポイント縮小

東京カンテイ調査 3年連続で縮小した千代田区、10年ぶりに80%の大台割れ
マンション化率の伸びが最も大きかったのは名古屋市中区の 3.40ポイント

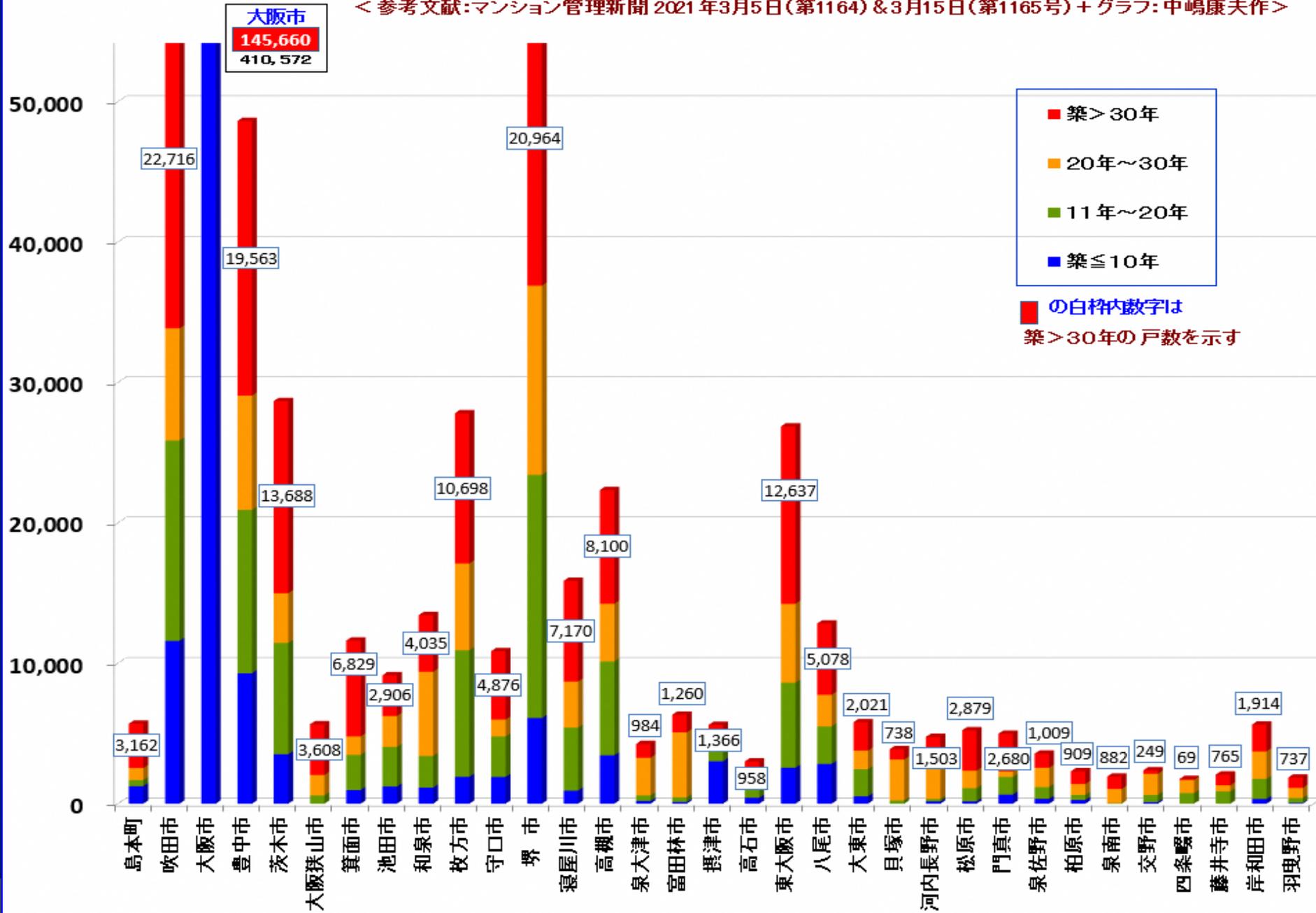
全国主要行政区 2021年のマンション化率ランキングおよびマンションストック戸数

| 順位 | 都道府県名 | 行政区名 | マンションストック戸数 | | | 世帯数(B) | マンション化率 (=A÷B) | 前年との 差分 |
|----|-------|---------|-------------|--------|---------|---------|-------------------|------------|
| | | | 築10年以内 | 30年超 | 総数(A) | | | |
| 1 | 東京都 | 中央区 | 21,275 | 17,563 | 74,019 | 91,279 | 81.09% | -1.40% |
| 2 | 東京都 | 千代田区 | 7,543 | 9,724 | 28,709 | 35,920 | 79.92% | -1.08% |
| 3 | 東京都 | 港区 | 18,758 | 39,417 | 103,413 | 136,554 | 75.73% | 0.79% |
| 4 | 大阪府 | 大阪市中央区 | 18,286 | 12,167 | 47,331 | 62,724 | 75.46% | 0.50% |
| 5 | 千葉県 | 千葉市美浜区 | 6,149 | 18,930 | 41,395 | 65,482 | 63.22% | -0.58% |
| 6 | 大阪府 | 大阪市北区 | 16,638 | 12,914 | 47,053 | 79,356 | 59.29% | 0.28% |
| 7 | 大阪府 | 大阪市西区 | 12,434 | 10,265 | 34,259 | 58,900 | 58.16% | -0.60% |
| 8 | 兵庫県 | 神戸市中央区 | 12,020 | 13,943 | 43,886 | 76,296 | 57.52% | -0.63% |
| 9 | 愛知県 | 名古屋市中区 | 11,643 | 10,996 | 29,767 | 53,150 | 56.01% | 3.40% |
| 10 | 神奈川県 | 横浜市西区 | 6,663 | 7,745 | 30,469 | 55,429 | 54.97% | 0.86% |
| 11 | 福岡県 | 福岡市中央区 | 10,928 | 22,356 | 60,831 | 112,876 | 53.89% | -0.57% |
| 12 | 大阪府 | 大阪市天王寺区 | 6,486 | 5,873 | 20,256 | 39,003 | 51.93% | 0.04% |
| 13 | 東京都 | 渋谷区 | 11,134 | 33,466 | 69,332 | 133,694 | 51.86% | -0.19% |
| 14 | 東京都 | 新宿区 | 18,806 | 41,987 | 99,836 | 192,920 | 51.75% | 0.01% |
| 15 | 東京都 | 文京区 | 10,295 | 18,997 | 57,984 | 116,560 | 49.75% | 0.64% |
| 16 | 東京都 | 江東区 | 33,483 | 37,584 | 126,764 | 259,879 | 48.78% | 0.21% |
| 17 | 神奈川県 | 横浜市中区 | 8,138 | 12,352 | 38,482 | 79,652 | 48.31% | -0.32% |
| 18 | 東京都 | 台東区 | 16,153 | 13,683 | 51,758 | 113,544 | 45.58% | 0.55% |
| 19 | 兵庫県 | 芦屋市 | 1,528 | 9,308 | 19,710 | 44,422 | 44.37% | 0.15% |
| 20 | 大阪府 | 大阪市福島区 | 6,420 | 3,898 | 18,612 | 42,156 | 44.15% | -0.40% |
| 21 | 兵庫県 | 神戸市東灘区 | 3,830 | 18,074 | 43,230 | 99,042 | 43.65% | 0.05% |
| 22 | 大阪府 | 三島郡島本町 | 690 | 3,162 | 5,695 | 13,663 | 41.68% | -0.51% |
| 23 | 愛知県 | 名古屋市中区 | 5,414 | 5,695 | 17,301 | 41,847 | 41.34% | 0.70% |
| 24 | 東京都 | 品川区 | 21,718 | 32,550 | 88,821 | 220,815 | 40.22% | -0.07% |
| 25 | 大阪府 | 大阪市都島区 | 4,675 | 9,128 | 21,993 | 55,606 | 39.55% | 0.69% |
| 26 | 大阪府 | 大阪市淀川区 | 7,739 | 18,952 | 38,977 | 100,860 | 38.64% | -0.39% |
| 27 | 東京都 | 墨田区 | 16,382 | 14,364 | 57,151 | 148,268 | 38.55% | 0.18% |
| 28 | 北海道 | 札幌市中央区 | 7,930 | 22,668 | 55,387 | 144,431 | 38.35% | -0.04% |
| 29 | 福岡県 | 福岡市博多区 | 10,801 | 13,382 | 49,784 | 137,091 | 36.31% | -0.20% |
| 30 | 京都府 | 京都市下京区 | 3,425 | 2,848 | 15,217 | 42,255 | 36.01% | 0.57% |

※赤字はマンション化率が前年からマイナスであることを示す。

<2020年:大阪府下主要行政区別・築年数別:ストック戸数(大阪市のグラフは部分表示で「築30年越/マンション総戸数」を記載)>

<参考文献:マンション管理新聞 2021年3月5日(第1164) & 3月15日(第1165号) + グラフ:中嶋康夫作>



2020年：大阪府下の43行政市町別の「高マンション化率順一覧表」

< 出典：マンション管理新聞 2021年3月5日(第1164号) & 3月15日(第1165号)

⇒ 33行政市町記載・残り10行政市町は未把握 >

中嶋康夫氏作成

| 行政区名 | マンションストック戸数 | | | | 総戸数 | 行政別世帯数 | 2019年 マンション化率 (%) | 前年との 差分 |
|----------|-------------|---------|---------|---------|---------|-----------|-------------------------|------------|
| | 築≦10年 | 11年～20年 | 20年～30年 | 築>30年 | | | | |
| 1 島本町 | 1,246 | 440 | 847 | 3,162 | 5,695 | 13,498 | 42.19 | △ 1.32 |
| 2 吹田市 | 11,590 | 14,272 | 7,981 | 23,423 | 57,266 | 170,154 | 33.66 | 0.19 |
| 3 大阪市 | 104,171 | 107,745 | 52,996 | 145,660 | 410,572 | 1,417,832 | 28.96 | 0.38 |
| 4 豊中市 | 9,286 | 11,635 | 8,136 | 19,563 | 48,620 | 189,460 | 25.66 | △ 0.08 |
| 5 茨木市 | 3,517 | 7,931 | 3,536 | 13,688 | 28,672 | 124,477 | 23.03 | △ 0.15 |
| 6 大阪狭山市 | 0 | 586 | 1,456 | 3,608 | 5,650 | 25,511 | 22.15 | △ 0.17 |
| 7 箕面市 | 974 | 2,501 | 1,309 | 6,829 | 11,613 | 59,383 | 19.56 | △ 0.08 |
| 8 池田市 | 1,216 | 2,824 | 2,200 | 2,906 | 9,146 | 47,333 | 19.32 | 0.28 |
| 9 和泉市 | 1,140 | 2,253 | 5,999 | 4,035 | 13,427 | 78,101 | 17.19 | △ 0.06 |
| 10 枚方市 | 1,907 | 9,014 | 6,185 | 10,698 | 27,804 | 178,546 | 15.57 | 0.01 |
| 12 守口市 | 1,903 | 2,881 | 1,202 | 4,876 | 10,862 | 71,126 | 15.27 | 0.02 |
| 11 堺市 | 6,095 | 17,318 | 13,475 | 20,964 | 57,852 | 385,054 | 15.02 | 0.21 |
| 13 寝屋川市 | 929 | 4,491 | 3,277 | 7,170 | 15,867 | 108,396 | 14.64 | △ 0.06 |
| 14 高槻市 | 3,441 | 6,687 | 4,104 | 8,100 | 22,332 | 159,111 | 14.04 | 0.15 |
| 16 泉大津市 | 191 | 401 | 2,677 | 984 | 4,253 | 33,686 | 12.63 | △ 0.08 |
| 15 富田林市 | 112 | 344 | 4,622 | 1,260 | 6,338 | 50,423 | 12.57 | 0.00 |
| 17 摂津市 | 3,014 | 697 | 530 | 1,366 | 5,607 | 40,407 | 13.88 | 0.36 |
| 19 高石市 | 419 | 983 | 647 | 958 | 3,007 | 25,522 | 11.78 | 0.18 |
| 18 東大阪市 | 2,553 | 6,057 | 5,618 | 12,637 | 26,865 | 229,943 | 11.68 | 0.01 |
| 20 八尾市 | 2,830 | 2,671 | 2,253 | 5,078 | 12,832 | 121,377 | 10.57 | △ 0.04 |
| 22 大東市 | 524 | 1,928 | 1,328 | 2,021 | 5,801 | 55,200 | 10.51 | 0.06 |
| 21 貝塚市 | 0 | 226 | 2,918 | 738 | 3,882 | 37,176 | 10.44 | △ 0.01 |
| 23 河内長野市 | 158 | 179 | 2,914 | 1,503 | 4,754 | 47,140 | 10.08 | 0.14 |
| 24 松原市 | 162 | 942 | 1,245 | 2,879 | 5,228 | 55,686 | 9.39 | △ 0.03 |
| 25 門真市 | 646 | 1,256 | 400 | 2,680 | 4,982 | 60,847 | 8.19 | △ 0.01 |
| 27 泉佐野市 | 343 | 840 | 1,370 | 1,009 | 3,562 | 45,857 | 7.77 | 0.29 |
| 26 柏原市 | 262 | 363 | 775 | 909 | 2,309 | 30,634 | 7.54 | △ 0.02 |
| 28 泉南市 | 0 | 44 | 1,001 | 882 | 1,927 | 25,799 | 7.47 | △ 0.01 |
| 31 交野市 | 110 | 514 | 1,504 | 249 | 2,377 | 32,516 | 7.31 | △ 0.04 |
| 29 四条畷市 | 0 | 748 | 944 | 69 | 1,761 | 24,166 | 7.29 | △ 0.05 |
| 30 藤井寺市 | 0 | 870 | 438 | 765 | 2,073 | 28,862 | 7.18 | △ 0.03 |
| 32 岸和田市 | 330 | 1,434 | 1,954 | 1,914 | 5,632 | 86,254 | 6.53 | △ 0.03 |
| 33 羽曳野市 | 54 | 348 | 724 | 737 | 1,863 | 49,613 | 3.76 | △ 0.01 |
| 大阪府下合計 | 159,123 | 211,423 | 146,565 | 313,320 | 830,431 | 4,109,090 | 20.21 | 0.09 |
| マン管新聞合計 | 159,123 | 211,423 | 148,069 | 313,887 | 832,502 | 4,197,189 | 19.83 | 0.18 |

以下、未把握の行政（34～43）

阪南市 豊能町 能勢町 忠岡町 能取町 田尻町 岬町 太子町 河南町 千早赤坂村

長期修繕計画とは

戸建て住宅であれば、雨漏れがしたらそのときに業者を呼んで修理をすれば良い。または、しばらくは洗面器やバケツで受けておく。外壁が痛んですきま風や雨水が入ってきてもなんとか辛抱して、お金が貯まったときに工務店を読んで修理をする。

しかしこれがマンションになれば、いろいろな人が住んでおり、雨漏れを我慢できない人も多いし、まず雨漏れをさせてはいけなない。効率よく修理をおこなうことにより常にきれいな状態に保たねばならない。

長期修繕計画標準様式
長期修繕計画作成ガイドライン
長期修繕計画作成ガイドラインコメント

(平成20年6月17日公表)
令和3年9月改訂

国土交通省

長期修繕計画

01、概要

国のガイドラインに基づき、概ね25年程度先までの計画修繕工事費を年度毎に算出して表にするものである。

→ 30年以上で、大規模修繕が2回以上含まれること
令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」

02、数量

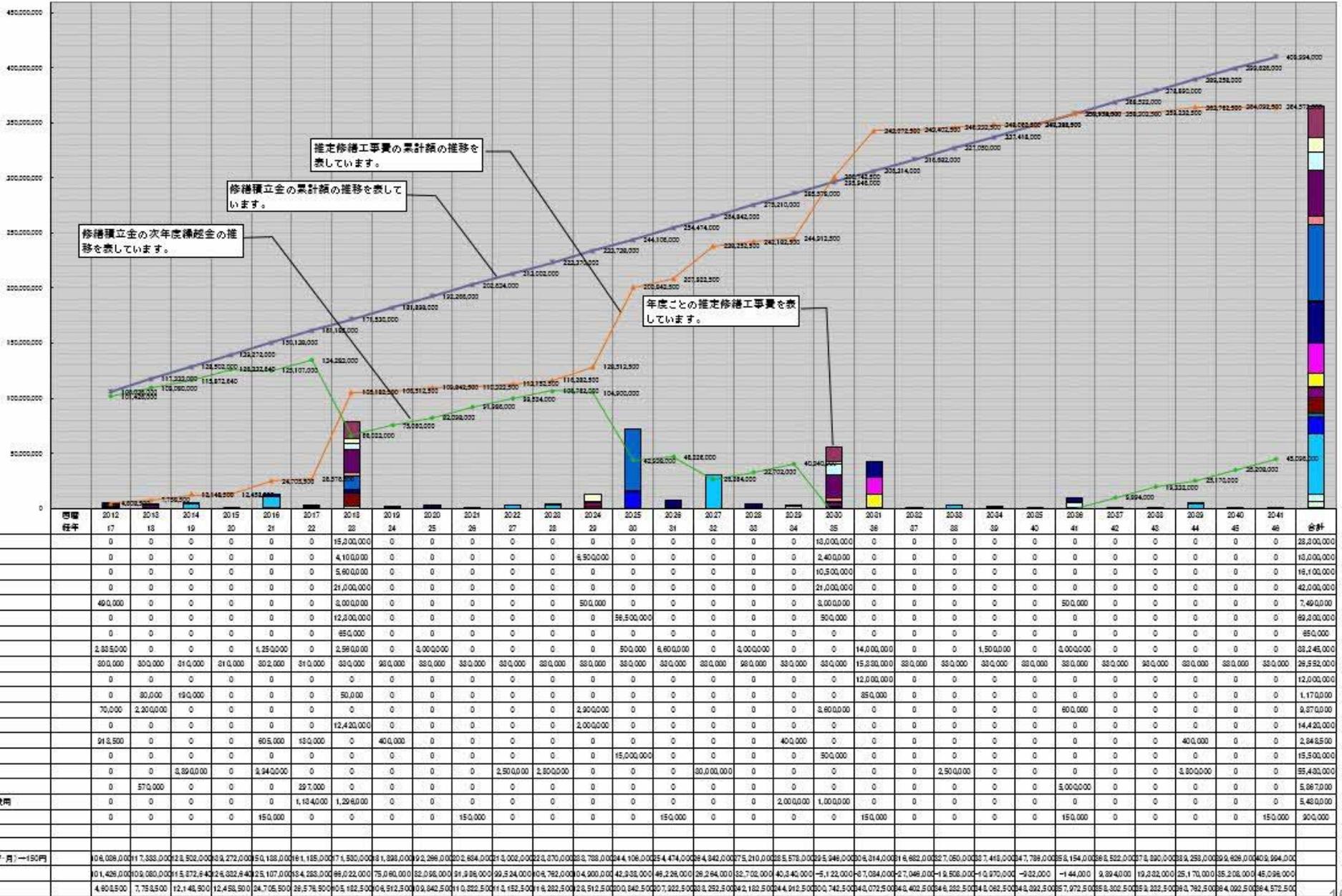
見積の根拠となる数量は、建設時の見積書または大規模修繕工事見積書が存在する場合はこれを参考とし、見積書が存在しない場合は、図面及び現地確認により数量を計算するものとする。

＞ 長期修繕計画の例

03、場当たり修繕より計画修繕

非効率的な場当たり修繕をやめ、計画的な修繕へ。たとえば足場のいる外壁塗装は12年毎とすれば、鉄部塗装工事は少し良い材料を使い6年毎とし、外壁塗装の12年に合わせる。屋上防水も18年毎としたい。

(様式4-2)収支計画グラフ(案) 現行(160円/㎡・戸・月)→150円

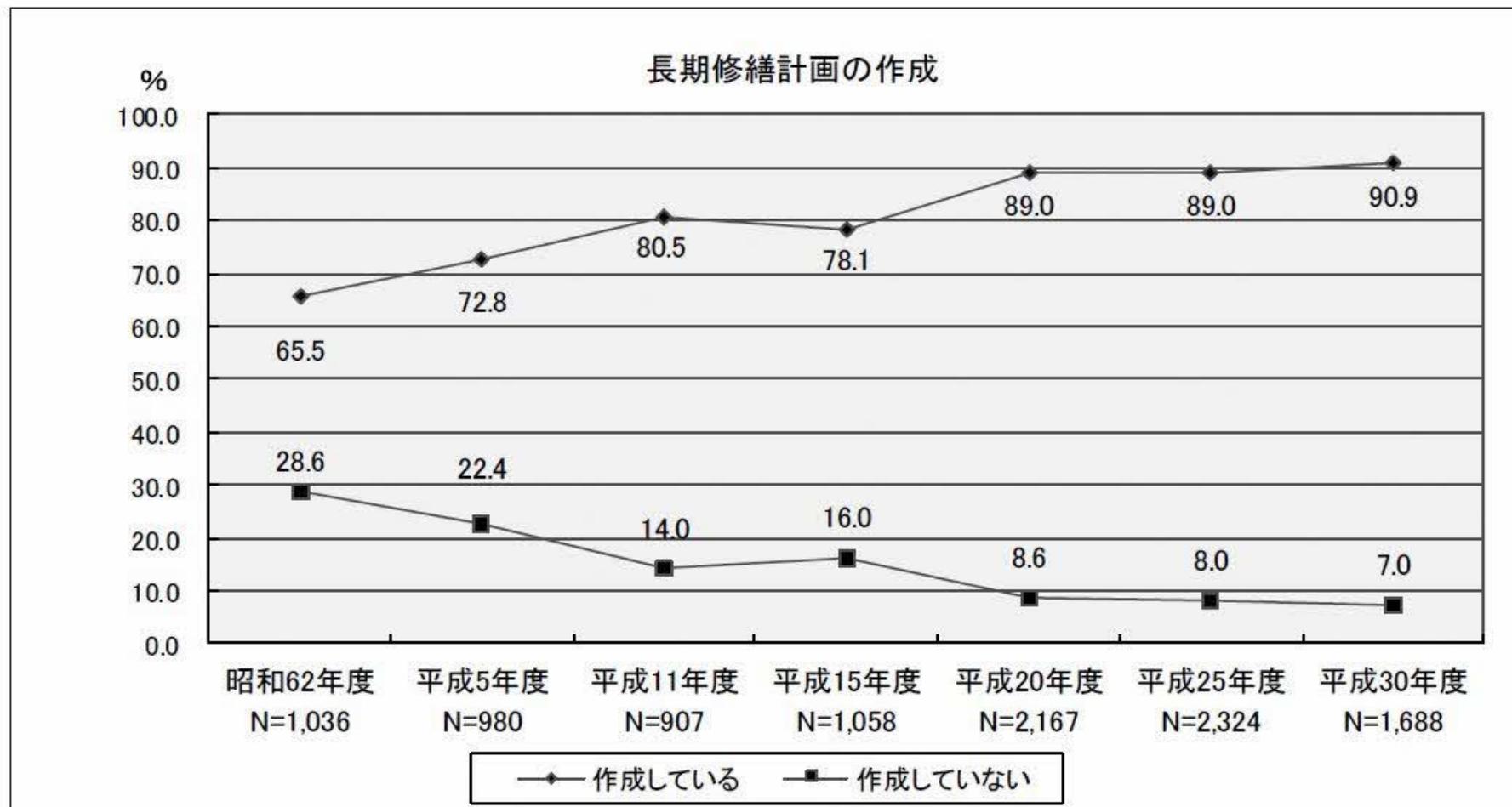


平成30年度マンション総合調査結果より (回収率は40.2%)

2. マンション管理の状況

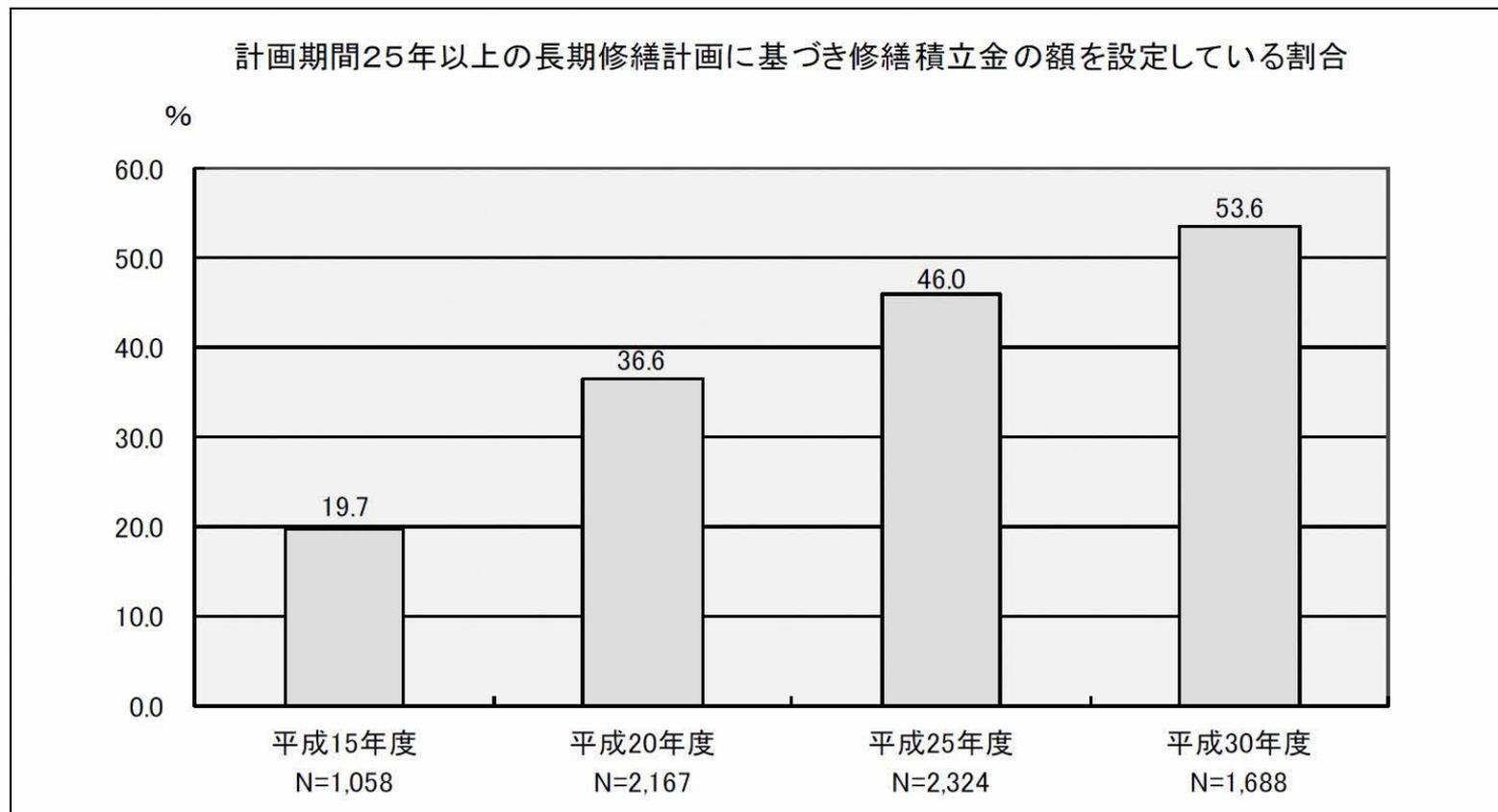
(1) 長期修繕計画の作成

平成25年度と平成30年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加し、平成30年度は90.9%となっている。



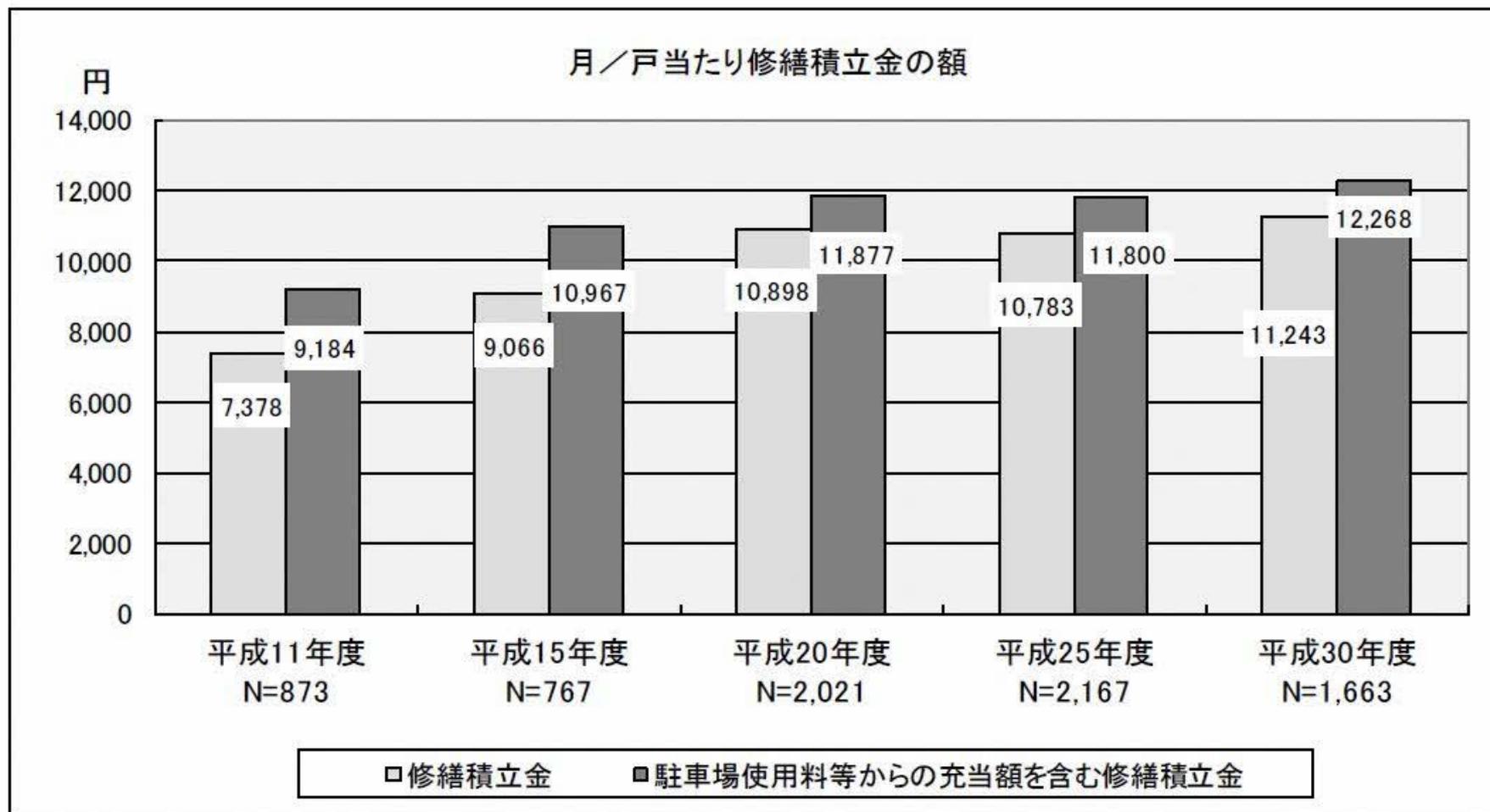
(2) 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合

平成25年度と平成30年度を比較すると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加し、平成30年度は53.6%となっている。

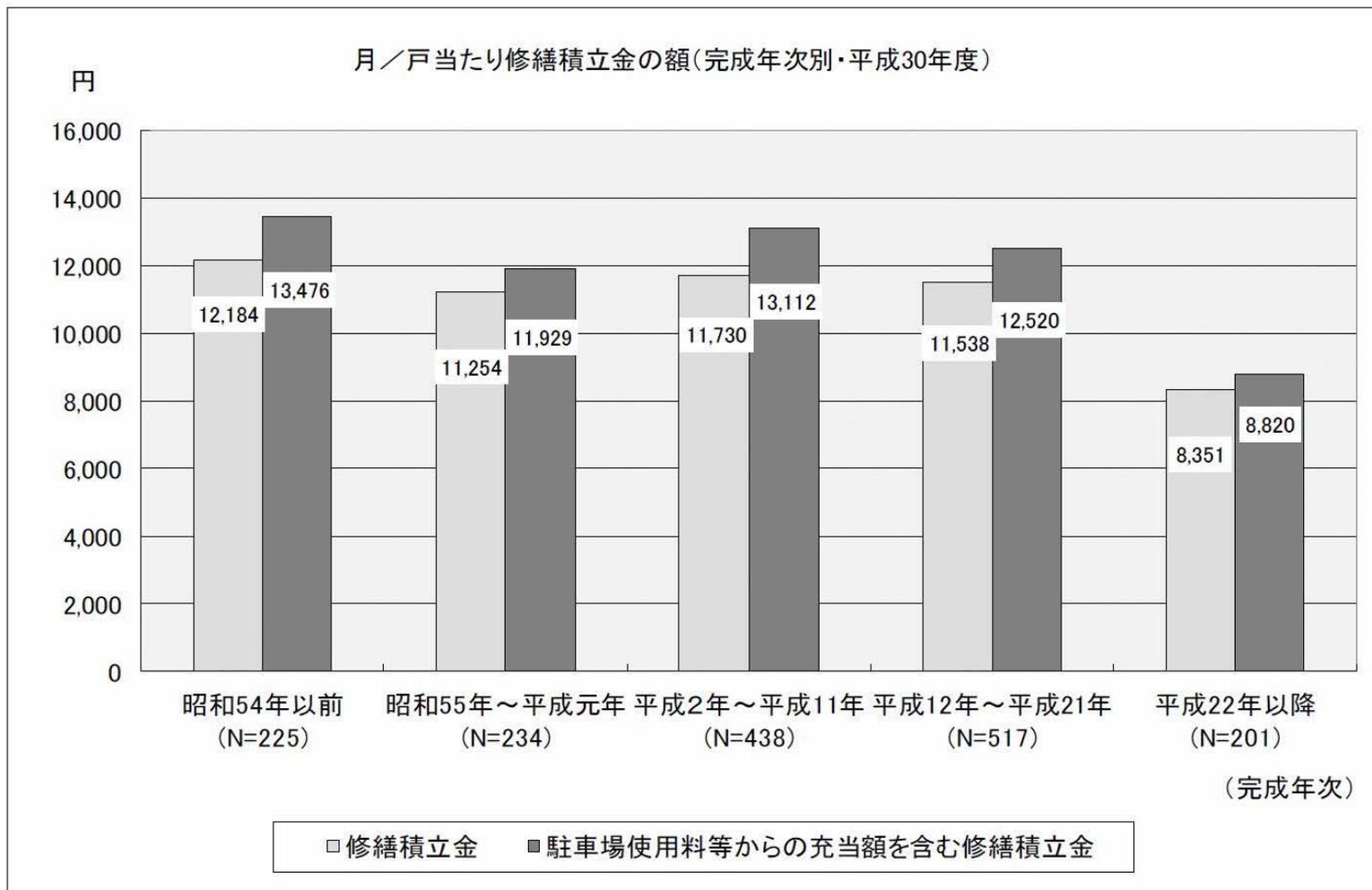


(3) 月／戸当たり修繕積立金の額

平成25年度と平成30年度を比較すると、月／戸当たりの修繕積立金の額、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加しており、平成30年度の月／戸当たりの修繕積立金の額の平均は11,243円、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は12,268円となっている。

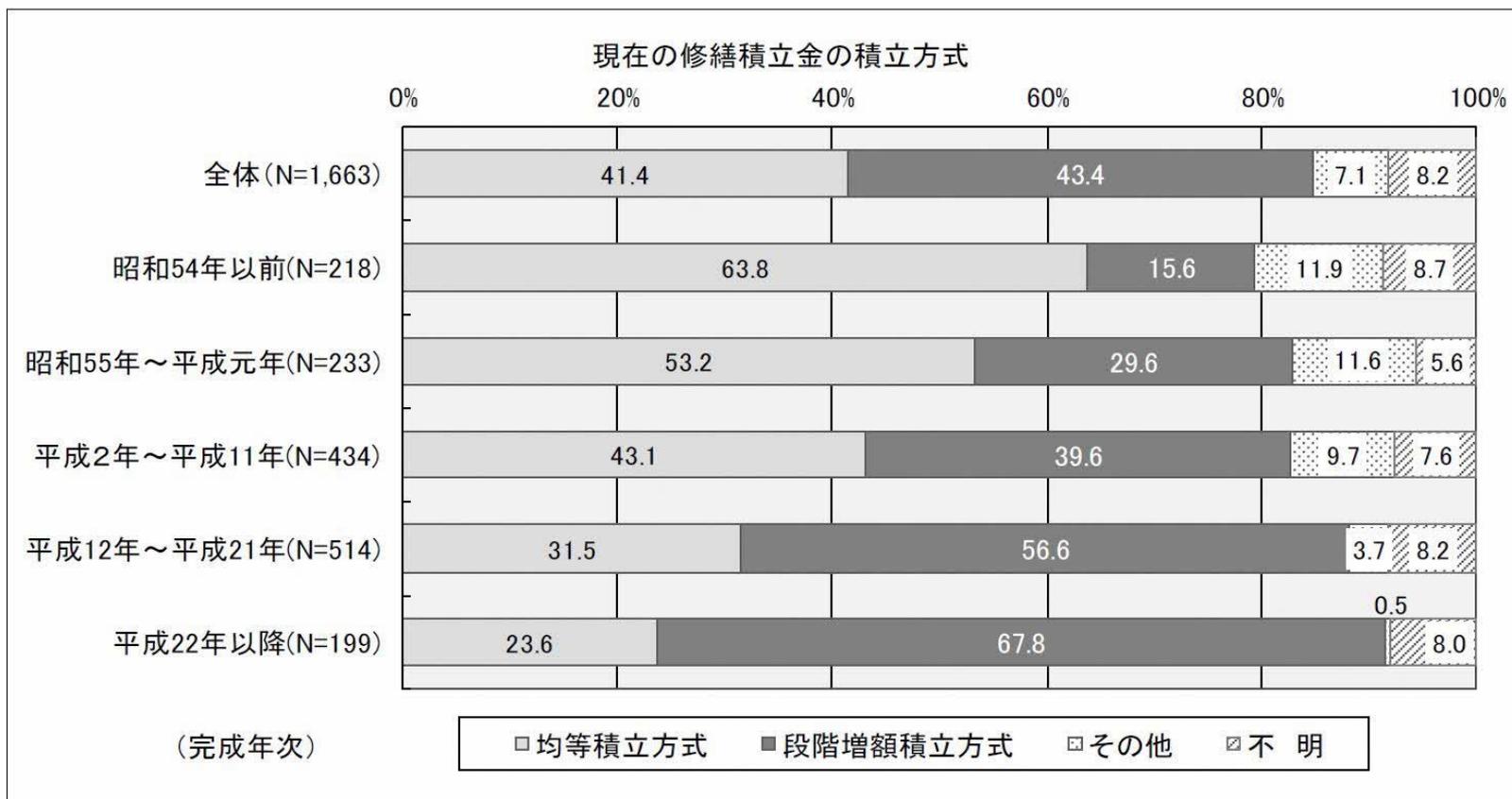


平成30年度における完成年次別内訳をみると、平成22年以降のマンションの月／戸当たり修繕積立金の額の平均は全体の平均を大きく下回っている。



(4)現在の修繕積立金の積立方式(新規調査項目)

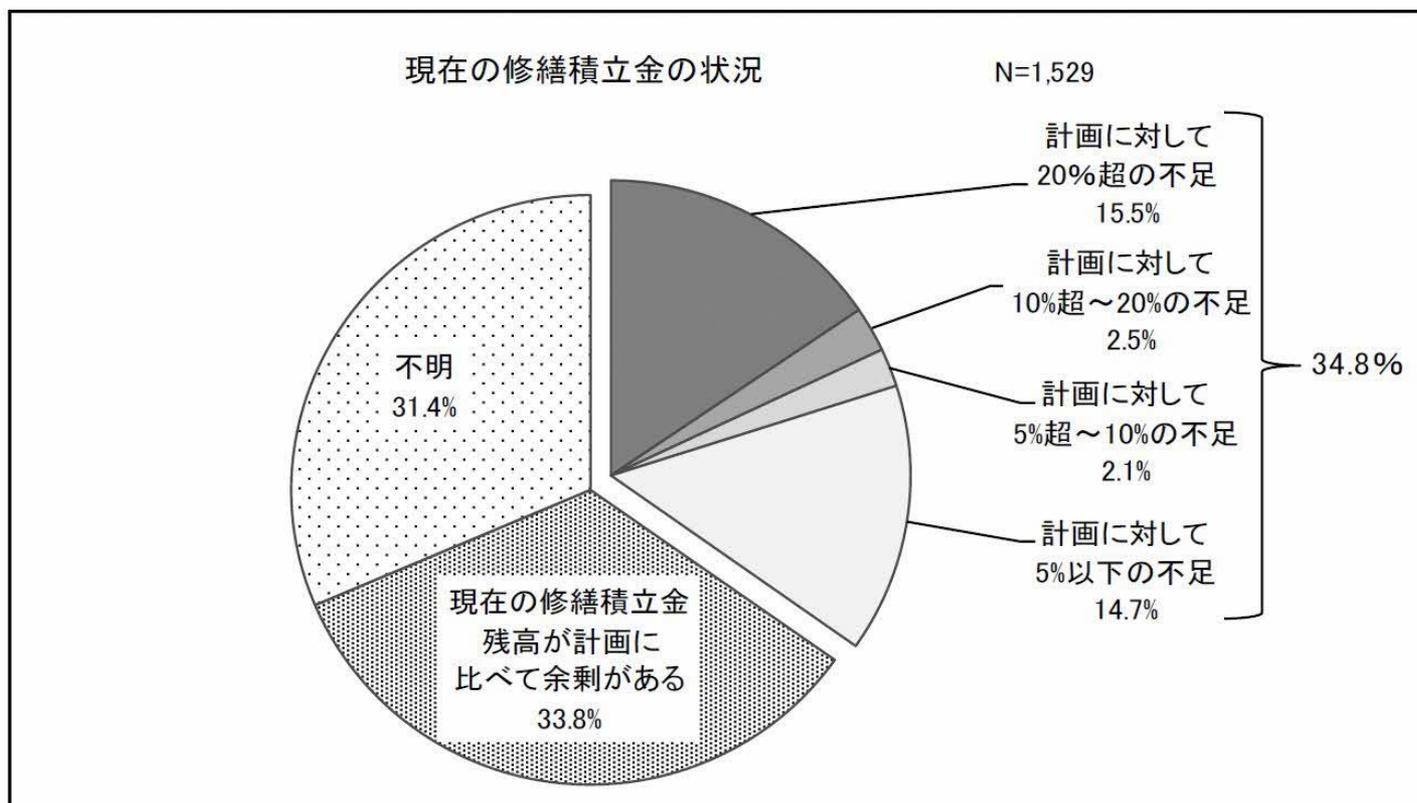
現在の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が41.4%、段階増額積立方式が43.4%となっている。完成年次別内訳をみると、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多い。



分譲時の積立金額は少なく抑えているところが多く、段階値上げを設定しているものの、実は全く値上げをおこなってなかったために大規模修繕工事の際にお金が足らなくなっていて慌てるマンションがかなりみられます。

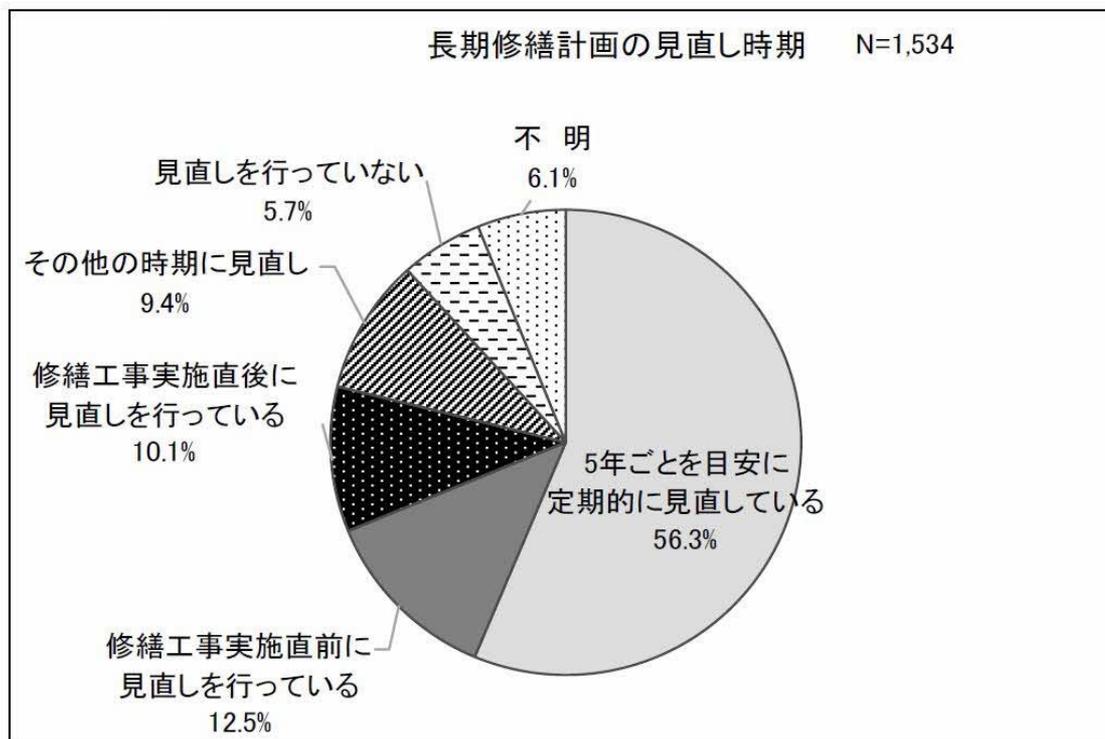
(5) 修繕積立金の積立状況(新規調査項目)

計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%となっている。そのうち、不足の割合が20%超のマンションが15.5%になっている。



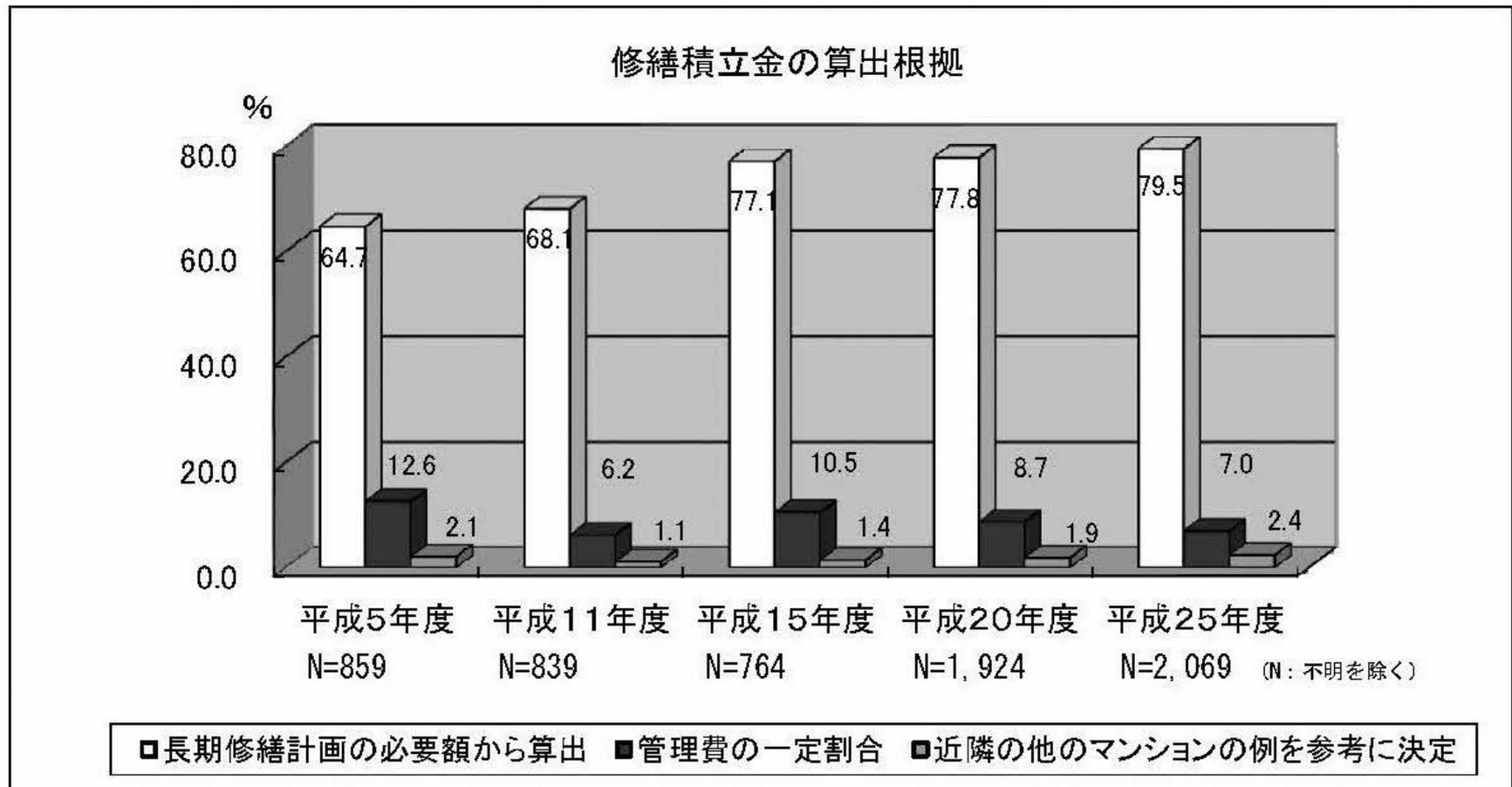
(6) 長期修繕計画の見直し時期(新規調査項目)

長期修繕計画の見直し時期は、「5年ごとを目安に定期的に見直している」が56.3%、「修繕工事実施直前に見直しを行っている」が12.5%、「修繕工事実施直後に見直しを行っている」が10.1%となっている。一方、見直しを行っていないマンションの割合は5.7%となっている。



(3) 修繕積立金の算出根拠〔管19①〕

平成5年度から平成25年度の変化をみると、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を算出しているマンションの割合は増加している。



平成30年度マンション総合調査結果より

管理組合向け調査の結果

P79～、99、100、107、108、155～308

③長期修繕計画標準様式及び長期修繕計画作成ガイドラインの位置づけ

マンションの管理の適正化の推進を図るための 基本的な方針（令和3年9月大臣告示）

マンションの管理の適正化の推進に向けた管理組合、国、地方公共団体等の役割や取組の基本的な方向性を示した方針

マンションの管理の適正化に関する指針 （平成13年8月1日国土交通省告知第1288号） 管理組合によるマンション管理の適正化の指針

マンション標準管理規約 【単棟型、団地型、複合用途型】 （最終改正令和3年6月22日）

複数の区分所有者が一棟の建物を区分して所有しているマンションにおいて不可欠な維持管理や生活の基本ルールを定める管理規約の標準的モデルとして作成

マンション標準管理委託 契約書

（平成30年3月国土交通省土地・建設産業局
不動産課）

管理組合が管理会社と管理委託契約を締結する際の標準モデルとして作成

長期修繕計画標準様式及び長期修繕計画作成ガイドライン 及び同コメント

管理組合の業務である長期修繕計画の作成又は変更（マンション標準管理規約第32条第3号）についての標準的な様式、長期修繕計画を作成するための基本的な考え方及び「長期修繕計画標準様式」を使用しての作成方法を示したガイドライン

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

長期修繕計画に基づき設定される修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示したガイドライン

発意(理事会等)

理事会、専門委員会等による検討(長期修繕計画の見直し事項等)

総会決議(見直しの実施、専門家の選定)

専門家への依頼(業務委託契約)

調査診断の実施 設計資料等の資料調査、現地調査
必要により区分所有者のアンケート調査

長期修繕計画及び修繕積立金の額の見直し(案)
(マンションビジョンの検討)

区分所有者への事前説明会

総会決議(長期修繕計画及び修繕積立金の額の見直し)

長期修繕計画(総会議事録)の配布

保管

第1章総則

1 ガイドラインの目的

このガイドラインは、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し（以下「作成」という。）及び修繕積立金の額の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式（以下「標準様式」という。）を使用しての作成方法を示すことにより、適切な内容の長期修繕計画の作成及びこれに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としています。

2 対象とするマンション

このガイドラインは、主として区分所有者が自ら居住する住居専用の単棟型のマンションを対象としています。

しかしながら、マンションには、様々な形態、形状、仕様等があり、立地条件も異なっていることから、これらの諸条件に応じた長期修繕計画とするため、必要に応じて内容を追加して使用します。したがって、団地型のマンションにおいても内容を追加することで使用できます。

3 ガイドラインの利用方法

長期修繕計画の作成者（分譲事業者及び管理組合）は、本ガイドラインを参考として、長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額の設定を行います。

新築マンションにおいて、分譲事業者は、本ガイドラインを参考として、長期修繕計画（案）を作成し、これに基づいて修繕積立金（修繕積立基金を含む。）の額の設定を行います。これらに関しては、購入予定者に説明を行うことが必要です。また、作成した長期修繕計画（案）は、「推定修繕工事費内訳書」を含めて管理組合に引き渡すこと、及び総会（設立総会）において議決を行う場合に協力することが望まれます。

購入予定者は、提示された長期修繕計画（案）の内容について、本ガイドラインを参考としてチェックすることができます。

既存マンションにおいて、管理組合は、長期修繕計画の見直し及びこれに基づく修繕積立金の額の設定に関する業務を専門家に委託（管理委託契約に含める場合を含む。）する際に、本ガイドラインを参考として依頼します。また、作成された長期修繕計画の内容を、本ガイドラインを参考としてチェックすることができます。長期修繕計画の見直し等を受託した専門家は、その成果物に関して管理組合に説明を行うことが必要です。また、総会における議決に協力することが望まれます。

第2章 長期修繕計画の作成の基本的な考え方

第1節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的等

1 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。

そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。

- ①将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。
- ②計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
- ③修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。

2 基本的な考え方

一 長期修繕計画の対象の範囲

単棟型のマンションの場合、管理規約に定めた組合管理部分である敷地、建物の共用部分及び附属施設（共用部分の修繕工事又は改修工事に伴って修繕工事が必要となる専有部分を含む。）を対象とします。

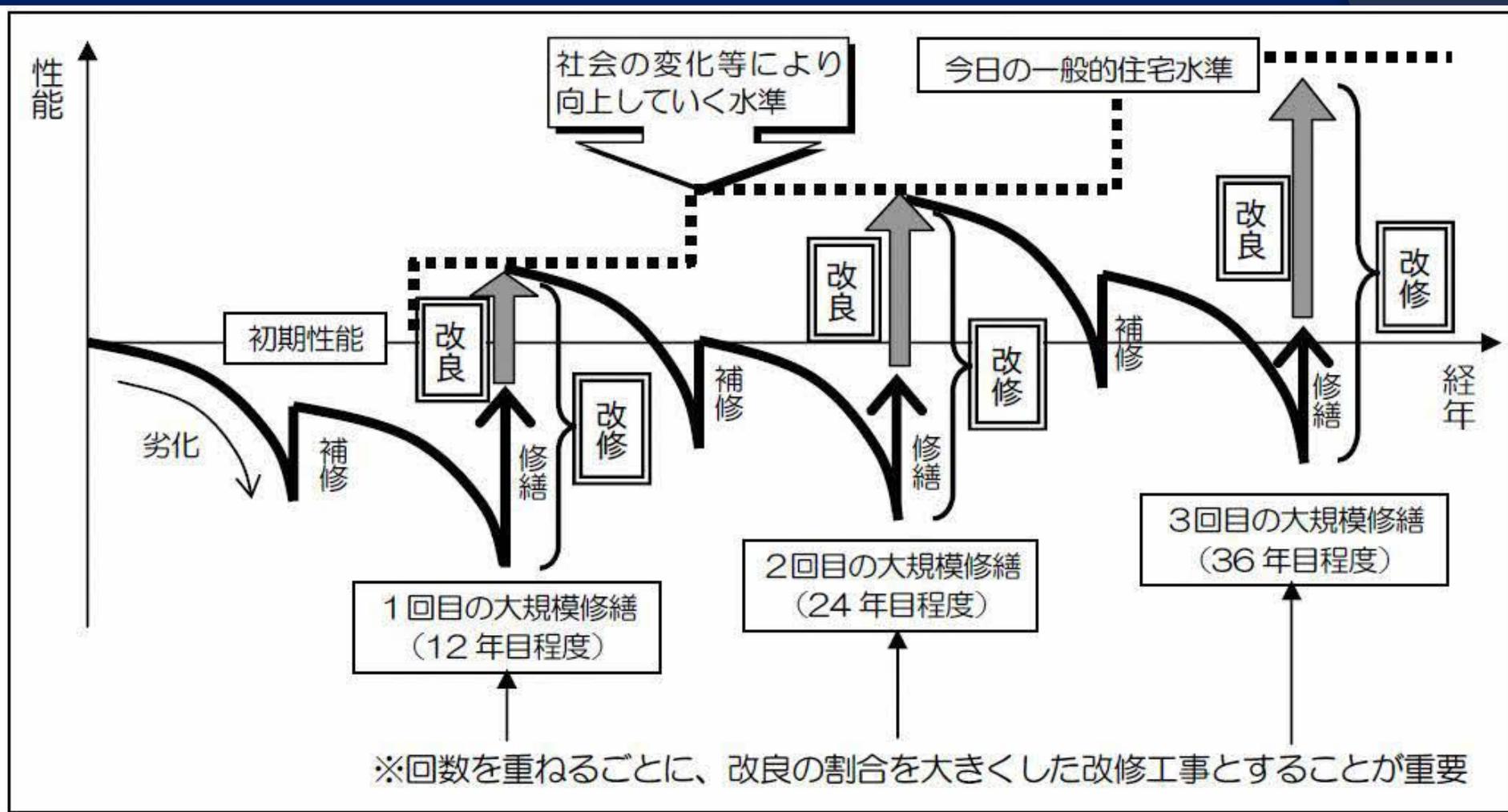
また、団地型のマンションの場合は、多様な所有・管理形態（管理組合、管理規約、会計等）がありますが、一般的に、団地全体の土地、附属施設及び団地共用部分並びに各棟の共用部分を対象とします。

二 長期修繕計画の作成の前提条件

長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。

- ①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- ②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。
- ③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。
- ④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。

マンションの補修・修繕・改修の概念図



出典：改修によるマンションの再生手法にカンするマニュアル／国土交通省

三 長期修繕計画の精度

長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものです。

推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果に基づいて行います。

したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。

- ①推定修繕工事の内容は、新築マンションの場合は現状の仕様により、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。
- ②時期（周期）は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。
- ③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。

3 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の条件

一 管理規約の規定

管理規約に、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に関する次に掲げる事項について、マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）と同趣旨の規定を定めることが必要です。（次ページ）

また、長期修繕計画及び修繕積立金の額を一定期間（5年程度）ごとに見直しを行う規定を定めることも望まれます。

- ①管理組合の業務（長期修繕計画の作成、変更）
- ②総会決議事項（長期修繕計画の作成、変更）
- ③管理費と修繕積立金の区分経理
- ④修繕積立金の使途範囲
- ⑤管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求禁止
- ⑥専有部分と共用部分の区分
- ⑦敷地及び共用部分等の管理

また、長期修繕計画及び修繕積立金の額を一定期間（5年程度）ごとに見直しを行う規定を定めることも望まれます。

二 会計処理

管理組合は、修繕積立金に関して、次に掲げる事項により会計処理を行うことが必要です。

- ①修繕積立金は管理費と区分して経理する。
- ②専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。
- ③修繕積立金（修繕積立基金を含む。）を適切に管理及び運用する。
- ④修繕積立金の使途は、標準管理規約第28条に定められた事項に要する経費に充当する場合に限る。

三 設計図書等の保管

管理組合は、分譲事業者から交付された設計図書、数量計算書等のほか、計画修繕工事の設計図書、点検報告書等の修繕等の履歴情報を整理し、区分所有者等の求めがあれば閲覧できる状態で保管することが必要です。なお、設計図書等は、紛失、損傷等を防ぐために、電子ファイルにより保管することが望まれます。

第2節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

1 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

新築マンションの場合は、分譲事業者が提示した長期修繕計画（案）と修繕積立金の額について、購入契約時の書面合意により分譲事業者からの引渡し completed した時点で決議したものとするか、又は引渡し後速やかに開催する管理組合設立総会において、長期修繕計画及び修繕積立金の額の承認に関しても決議することがあります。

既存マンションの場合は、長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定について、理事会、専門委員会等で検討を行ったのち、専門家に依頼して長期修繕計画及び修繕積立金の額を見直し、総会で決議します。なお、長期修繕計画の見直しは、単独で行う場合と、大規模修繕工事の直前又は直後に行う場合があります。

2 検討体制の整備

長期修繕計画の見直しに当たっては、必要に応じて専門委員会を設置するなど、検討を行うために管理組合内の体制を整えることが必要です。

3 長期修繕計画の作成業務の依頼

管理組合が、専門家に長期修繕計画の見直しを依頼する際は、標準様式を参考として、長期修繕計画作成業務発注仕様書を作成し、依頼する業務の内容を明確に示すことが必要です。

長期修繕計画作成業務発注仕様書（例） 年 月 日

(1) 依頼者

| | |
|------------|----------------|
| マンション(団地)名 | / 棟 |
| 管理組合名 | |
| 理事長名 | (号室) Tel() - |
| 連絡担当者名 | (号室) Tel() - |
| 所在地 | 〒 |

(2) 業務内容

長期修繕計画の作成:見直し、その他()

[長期修繕計画単独、田規模修繕工事の前・後]

様式は、長期修繕計画標準様式(国土交通省)による。

建物・設備の性能向上の希望:耐震、省エネ、バリアフリー、防犯、その他()

調査・診断報告書の作成:長期修繕計画用(簡易診断)、大規模修繕工事用(劣化状態に応じ)

区分所有者に対するアンケート調査:建物、給・排水管、その他()

修繕積立金の額(案)の策定(案)、借入:可・否、一時金:可・否、その他()

専門委員会への出席、理事会への出席、事前説明会への出席、総会への出席

長期修繕計画の説明資料の作成

(3) 敷地、建物の概要(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

| | | |
|-----------|---------------------|---|
| 敷地面積 | ㎡ | 権利関係(<input type="checkbox"/> 所有権・ <input type="checkbox"/> 借地権・ <input type="checkbox"/> 地上権) |
| 建築面積(建築率) | ㎡(現行 %) | (注) |
| 延べ面積(容積率) | ㎡(現行 %) | (注) |
| 専有面積の合計 | ㎡ | (注) /タイプ別専有面積:別表 |
| 構造 | 造 | |
| 階数/棟数 | 地上 階 地下 階 / 棟 | (地上 階 地下 階 / 棟) |
| 住戸数 | 住戸 戸 / (店舗・事務所等 区画) | (注) |
| 竣工日 | 年 月 日(経年 年) | |

(4) 設備、附属施設の概要(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

| | |
|---------|---|
| 給・排水設備 | <input type="checkbox"/> 給水ポンプ、 <input type="checkbox"/> 排水ポンプ、 <input type="checkbox"/> 受水槽、 <input type="checkbox"/> 高置水槽、 <input type="checkbox"/> 浄化槽 |
| ガス設備 | <input type="checkbox"/> ガス、 <input type="checkbox"/> セントラル給湯 |
| 空調・換気設備 | <input type="checkbox"/> 空調機、 <input type="checkbox"/> 換気 |
| 電力設備 | <input type="checkbox"/> (家用)受変電室、 <input type="checkbox"/> 避雷針、 <input type="checkbox"/> 自家発電、 <input type="checkbox"/> 蓄電池、 <input type="checkbox"/> 太陽光発電、 <input type="checkbox"/> 非常電源 |
| 情報・通信設備 | <input type="checkbox"/> テレビ共聴(<input type="checkbox"/> アンテナ・ <input type="checkbox"/> ケーブル)、 <input type="checkbox"/> 電話設備、 <input type="checkbox"/> インターネット、 <input type="checkbox"/> インターホン、 <input type="checkbox"/> オートロック、 <input type="checkbox"/> 防犯カメラ等、 <input type="checkbox"/> 電波障害対策、 <input type="checkbox"/> その他() |
| 消防用設備 | <input type="checkbox"/> 屋内消火栓、 <input type="checkbox"/> 自動火災報知器、 <input type="checkbox"/> 連絡送水管、 <input type="checkbox"/> 避難設備、 <input type="checkbox"/> スプリンクラー、 <input type="checkbox"/> その他() |
| 昇降機設備 | <input type="checkbox"/> 昇降機()台 |
| 駐車場設備 | <input type="checkbox"/> 平面()台、 <input type="checkbox"/> 機械式()台、 <input type="checkbox"/> 自走式()台、計()台、 <input type="checkbox"/> ターンテーブル |
| 附属建物 | <input type="checkbox"/> 集会所(<input type="checkbox"/> 棟内、 <input type="checkbox"/> 別棟)、 <input type="checkbox"/> 管理員室(<input type="checkbox"/> 棟内、 <input type="checkbox"/> 別棟) |
| その他 | <input type="checkbox"/> 自転車置場、 <input type="checkbox"/> バイク置場、 <input type="checkbox"/> ゴミ集積所、 <input type="checkbox"/> 遊具(プレイロット)、 <input type="checkbox"/> その他 |

(5) 関係者

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| 分譲会社名 | |
| 施工会社名 | |
| 設計・監理事務所名 | |
| 管理会社名 | 会社名 Tel() - 管理員名、勤務形態() Tel() - |
| (分譲時)長期修繕計 画案の作成者 | 会社名 Tel() - 作成者(作成部署) |

(6) 管理組合管理部分

| | |
|-------------------------------|--|
| 管理規約の規定 (敷地、共用部分、 附属建物) | |
|-------------------------------|--|

(7) 維持管理の状況 (団地/ 棟)

① 主な修繕工事の実施

| 部 位 | 実施年月 | 修繕工事の概要 |
|-----|------|---------|
| | 年 月 | |
| | 年 月 | |
| | 年 月 | |

② 長期修繕計画の見直し

| 時 期 | 実施年月 | 見直しの要点・発注先 |
|-----|------|------------|
| | 年 月 | |
| | 年 月 | |

(8) 設計図書等の保管状況

| | | |
|-------------|---|---------|
| 設計図書 | (竣工図) | 保管場所() |
| □構造計算書 | | 保管場所() |
| □数量計算書 | (竣工図に基づく数量計算書) | 保管場所() |
| □確認申請書副本 | □確認済証、 <input type="checkbox"/> 検査済証 | 保管場所() |
| □分譲パンフレット | □アフターサービス規程 | 保管場所() |
| □点検報告書 | □法定点検、 <input type="checkbox"/> 保守契約による点検 | 保管場所() |
| □調査・診断報告書 | (過去に実施したもの) | 保管場所() |
| □修繕工事の設計図書等 | (仕様書、図面、数量計算書等) | 保管場所() |
| □その他関係書類 | □電波障害協定書、 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書、 <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書、 <input type="checkbox"/> 右給使用調査結果の記録、 <input type="checkbox"/> その他() | 保管場所() |
| □長期修繕計画 | □現に有効な長期修繕計画 | 保管場所() |
| □管理規約 | □現に有効な管理規約 <input type="checkbox"/> 原始規約 | 保管場所() |
| □各種ハザードマップ | | 保管場所() |

(9) 会計状況 (団地/ 棟) (複数棟の場合)

| | | |
|---------------|-----------|-----|
| 借入金(残高) | 年 月 日現在 | (円) |
| 修繕積立金(残高) | 年 月 日現在 | (円) |
| 修繕積立金の額 | 月当たり・戸当たり | (円) |
| 専用使用料からの繰入 | 月当たり・戸当たり | (円) |
| 駐車場等の使用料からの繰入 | 月当たり・戸当たり | (円) |
| その他の繰入 | 月当たり・戸当たり | (円) |

(注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)及び棟別に区分(複合用途の場合は、全体、住宅一部および店舗一部に区分)

別表 タイプ別専有面積

| 住戸タイプ | 専有面積(㎡) |
|-------------|---------|
| | |
| 小計 (店舗等) | |
| | |
| 小計 | |
| 合計 | |

4 調査・診断の実施

長期修繕計画の見直しに当たっては、事前に専門家による設計図書、修繕等の履歴等の資料調査、現地調査、必要により区分所有者に対するアンケート調査等の調査・診断を行って、建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等の現状を把握し、これらに基づいて作成することが必要です。

自主点検の様子

5 マンションのビジョンの検討

マンションの現状の性能・機能、調査・診断の結果等を踏まえて、計画期間においてどのような生活環境を望むのか、そのために必要とする建物及び設備の性能・機能等について十分に検討することが必要です。

また、現状の耐震性、区分所有者の要望等から、必要に応じて「マンション耐震化マニュアル（国土交通省）」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）」等を参考とし、建物及び設備の耐震性、断熱性等の性能向上を図る改修工事の実施について検討を行います。

高経年のマンションの場合は、必要に応じて「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）」等を参考とし、建替えも視野に入れて検討を行うことが望まれます。

第3節 長期修繕計画の周知、保管

1 長期修繕計画の周知

管理組合は、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に当たって、総会の開催に先立ち説明会等を開催し、その内容を区分所有者に説明するとともに、決議後、総会議事録と併せて長期修繕計画を区分所有者に配付するなど、十分な周知を行うことが必要です。

2 長期修繕計画の保管、閲覧

管理組合は、長期修繕計画を管理規約等と併せて、区分所有者等から求めがあれば閲覧できるように保管します。

3 長期修繕計画等の開示

管理組合は、長期修繕計画等の管理運営状況の情報を開示することが望まれます。

第3章 長期修繕計画の作成の方法

第1節 長期修繕計画の作成の方法

1 長期修繕計画の構成

長期修繕計画の構成は、次に掲げる項目を基本とします。

- ① マンションの建物・設備の概要等
- ② 調査・診断の概要
- ③ 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方
- ④ 長期修繕計画の内容
- ⑤ 修繕積立金の額の設定

長期修繕計画の構成(例)と標準様式

- | | |
|------------------|---------|
| ①マンションの建物・設備の概要等 | 様式第1号 |
| ②調査・診断の概要 | 様式第2号 |
| ③長期修繕計画の作成等の考え方 | 様式第3-1号 |
| 推定修繕工事項目、修繕周期の設定 | 様式第3-2号 |
| ④長期修繕計画の内容 | |
| 長期修繕計画総括表 | 様式第4-1号 |
| 収支計画グラフ | 様式第4-2号 |
| 長期修繕計画表(年度別) | 様式第4-3号 |
| 推定修繕工事費内訳書 | 様式第4-4号 |
| ⑤修繕積立金の額の設定 | 様式第5号 |
| 住戸タイプ別修繕積立金額 | |

2 長期修繕計画標準様式の利用

長期修繕計画は、標準様式を参考として作成します。

なお、マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、立地条件も異なっていることから、これらに応じた適切な長期修繕計画とするため、必要に応じて標準様式の内容を追加して使用します。

3 マンションの建物・設備の概要等

敷地、建物・設備及び附属施設の概要（規模、形状等）、関係者、管理・所有区分、維持管理の状況（法定点検等の実施、調査・診断の実施、計画修繕工事の実施、長期修繕計画の見直し等）、会計状況、設計図書等の保管状況等の概要について示すことが必要です。【様式第1号】

特に、管理規約及び設計図書等に基づいて、長期修繕計画の対象となる敷地（団地型マンションの場合は土地）、建物の共用部分及び附属施設の範囲を明示することが重要です。

4 長期修繕計画の作成の考え方

長期修繕計画の作成の目的、計画の前提等、計画期間の設定、推定修繕工事項目の設定、修繕周期の設定、推定修繕工事費の算定、収支計画の検討、計画の見直し及び修繕積立金の額の設定に関する考え方を示すことが必要です。

5 計画期間の設定

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

6 推定修繕工事項目の設定

推定修繕工事項目は、新築マンションの場合は、設計図書等に基づいて、また、既存マンションの場合は、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定します。

なお、マンションの形状、仕様等により該当しない項目、又は修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目は、その旨を明示します。

また、区分所有者等の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能向上に関する項を追加することが望まれます。

〈参考〉

・標準管理規約 第32条（業務）関係コメント② 2

② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。

2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。

・改修工事の参考資料

① 改修

「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（令和3年9月改訂 国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

「現居住共同住宅外壁修繕工事における石綿含有仕上塗材対応ガイドライン」

（令和元年6月発刊 一般社団法人マンション計画修繕施工協会）

https://www.mks-as.net/topics_detail12/id=1156

② 耐震

「マンション耐震化マニュアル」（平成26年7月改訂 国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

③ 省エネルギー

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」

（平成27年7月8日公布、最終改正 令和元年6月14日）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001383694.pdf>

「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令」

（平成28年1月29日公布、最終改正 令和2年9月4日）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html

④ バリアフリー

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」

（平成18年6月21日公布、最終改正 令和2年6月10日）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000049.html

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成21年改正 国土交通省）

<https://www.mlit.go.jp/common/001267569.pdf>

⑤ 防犯（セキュリティ）

「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」

（平成18年4月改正 国土交通省）

<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070420.html>

⑥ ICT（情報通信技術）

「インターネットアクセスの円滑化に向けた共同住宅情報化標準」（平成14年7月 国土交通省）

「既存共同住宅のインターネット接続環境の整備に係る合意形成マニュアル」（同上）

「既存共同住宅のインターネット接続環境の整備に係る技術指針」（同上）

<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/07/070719.html>

7 修繕周期の設定

修繕周期は、新築マンションの場合、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定します。また、既存マンションの場合、さらに建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定します。

設定に当たっては、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等を検討します。

部位別の修繕周期

マンションを構成している部位・部品には、それぞれ適切な修繕周期があります。

■マンションを構成する部位・部品の修繕周期

| 部位 | 修繕工事項目 | 周期 (年) |
|-----------|-----------------|-----------|
| ①屋根 | 陸屋根防水 | 10～15 |
| | シングル葺き等 | 10～15 |
| | 金属葺 改修 | 22～26 |
| ②外壁 | 塗替え | 10～15 |
| ③床(共用廊下等) | 防水等改修 | 10～15 |
| ④鉄部 | 雨がかり部塗替え | 3～6 |
| | 非雨がかり部塗替え | 5～8 |
| ⑤建具・金物類 | 建具取替え | 25～40 |
| | メーターボックス扉取替え | 33～38 |
| ⑥共用内部 | 共用内部張替え、塗替え | 10～15 |
| ⑦その他 | コーキング、シーリング材打替え | 10～15 |
| ⑧電気設備 | 避雷針取替え | 38～43 |
| | 電灯設備取替え | 10～15 |
| | 自家発電設備取替え | 28～33 |
| | 幹線(容量アップ) | 28～33 |
| ⑨ガス設備 | ガス管取替え | 20～25 |

※目安となる参考の修繕周期です。

| 部位 | 修繕工事項目 | 周期 (年) |
|----------|-----------|-----------|
| ⑩給排水設備 | 給水管の取替え | 20～25 |
| | 貯水槽取替え | 20～25 |
| | 排水管取替え | 20～25 |
| | 給水ポンプ取替え | 15～20 |
| ⑪空調・換気設備 | 樋交換 | 20～25 |
| | 取替え | 10～15 |
| ⑫情報・通信設備 | テレビ共聴設備 | 10～15 |
| | インターホン設備 | 10～15 |
| ⑬消防設備 | 自動火災報知設備 | 18～23 |
| | 屋内消火栓設備 | 23～28 |
| | 連結送水管設備 | 23～28 |
| ⑭昇降機設備 | エレベーター更新 | 25～30 |
| ⑮立体駐車場 | 2・3段自走式改修 | 25～30 |
| | 機械式 改修 | 15～20 |
| ⑯外構・付属施設 | 外構補修・取替え | 23～28 |

配管材料により周期は異なります。

8 推定修繕工事費の算定

一 数量計算の方法

数量計算は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書、数量計算書等を参考として、また、既存マンションの場合、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準（（財）建築コスト管理システム研究所発行）」等に準拠して、長期修繕計画用に算出します。



二 単価の設定の考え方

単価は、修繕工事特有の施工条件等を考慮し、部位ごとに仕様を選択して、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として、また、既存マンションの場合、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定します。

なお、現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定します



三 算定の方法

推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の詳細な項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定します。

修繕積立金の運用益、借入金の金利及び物価変動について考慮する場合は、作成時点において想定する率を明示します。また、消費税は、作成時点の税率とし、会計年度ごとに計上します。

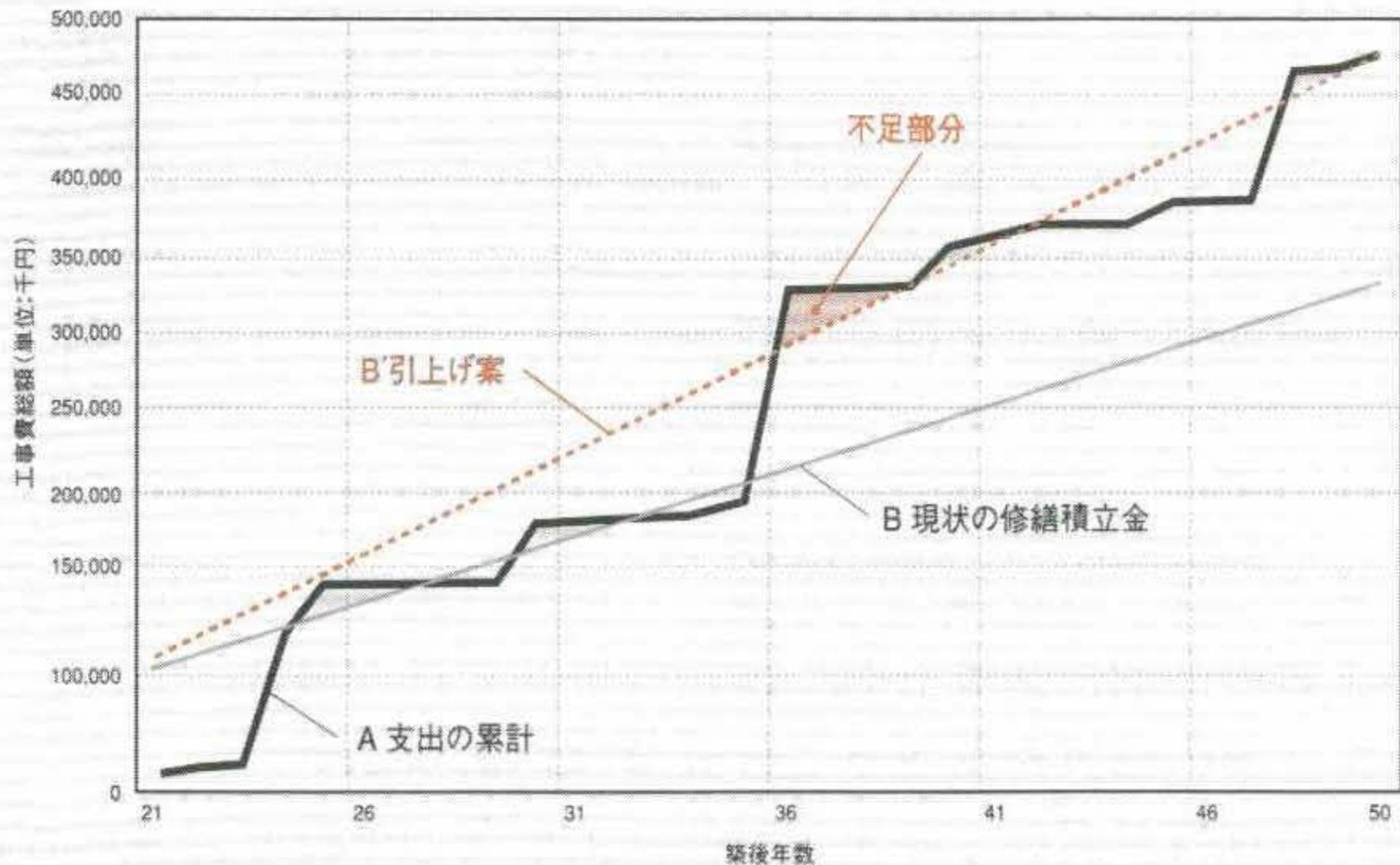
9 収支計画の検討

計画期間に見込まれる推定修繕工事費（借入金がある場合はその償還金を含む。以下同じ。）の累計額が示され、その額を修繕積立金（修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。以下同じ。）の累計額が下回らないように計画することが必要です。

また、推定修繕工事項目に建物及び設備の性能向上を図る改修工事を設定する場合は、これに要する費用を含めた収支計画とすることが必要です。

なお、機械式駐車場があり、維持管理に多額の費用を要することが想定される場合は、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けることが望まれます。

・ 収支計画グラフの例



* A : 支出 (推定修繕工事費) の累計額を示したものの

B : 収入 (修繕積立金) の累計額を示したものの (現状の場合)

B' : 収入 (修繕積立金) の累計額を示したものの (見直し (引上げ) 案の場合)

10 長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。また、併せて修繕積立金の額も見直します。

- ①建物及び設備の劣化の状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税税率等の変動

第2節 修繕積立金の額の設定方法

1 修繕積立金の積立方法

修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（以下「均等積立方式」という。）を基本とします。

なお、均等積立方式による場合でも5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加しますので留意が必要です。また、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を段階的に増額する積立方式とする場合は、計画の見直しにより、計画の作成当初において推定した増加の額からさらに増加しますので特に留意が必要です。

分譲事業者は購入予定者に対して、また、専門家は業務を依頼された管理組合に対して、修繕積立金の積立方法について十分に説明することが必要です。

2 収入の考え方

区分所有者が積み立てる修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料かそれらの管理に要する費用に充当した残金を、修繕積立金会計に繰り入れます。

また、購入時に将来の計画修繕工事に要する経費として修繕積立基金を負担する場合又は修繕積立金の総額の不足などから一時金を負担する場合は、これらを修繕積立金会計に繰り入れます。

3 修繕積立金の額の設定方法

長期修繕計画における計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間（月数）で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定します。

また、新築マンションにおいて、購入時に修繕積立基金を負担する場合の月当たり戸当たりの修繕積立金の額は、上記で算定された修繕積立金の額から修繕積立基金を一定期間（月数）で除した額を減額したものとします。

なお、大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとることが必要です。また、災害や不測の事故などが生じたときは、一時金の負担等の対応に留意が必要です。

第3節長期修繕計画の内容及び 修繕積立金の額のチェックの方法

1 標準様式を用いたチェックの方法

分譲時において、購入予定者は、分譲事業者から提示された長期修繕計画（案）の内容及び設定した修繕積立金の額を、また、見直し時において、管理組合は、専門家に依頼して見直した長期修繕計画の内容及び設定した修繕積立金の額を、標準様式を参考としてチェックすることができます。

・表 長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェックの方法

| チェック項目 | | チェックの方法 | 該当様式 |
|-----------------|--------------|--|--------------------|
| マンションの建物・設備の概要等 | | 標準様式と同様の項目が記載されているか。 | 様式第1号 |
| 調査・診断の概要 | | 標準様式と同様の項目が記載されているか。 又は、報告書の概要が添付されているか。 | 様式第2号 |
| 長期修繕計画の作成の考え方 | | 標準様式と同様の項目と内容が記載されているか。記載されていないときは理由を確認する。 | 様式第3-1号 |
| 計画期間の設定 | | 30年以上かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる期間となっているか。 | 様式第3-1号 |
| 推定修繕工事項目の設定 | | 標準様式と同様の項目が設定されているか。 推定修繕工事費が計上されていない項目があるか。 あるときは理由を確認する。 | 様式第3-2号 |
| 修繕周期の設定 | | 周期が適切に設定されているか。 | 様式第3-2号 |
| 推定修繕工事の費算定 | 算定方法 数量計算 | 標準様式と同様の内訳書があるか。 「建築数量積算基準・同解説」(注1)等に準拠して算出した旨の記載があるか。 | 様式第4-3号 様式第4-4号 |
| | 単価 | 次の資料等と比較して、大きな差異があったときは理由を確認する。 ・「マンションの改修工事費に関する調査・研究」の報告書(注2) ・積算資料ポケット版マンション修繕編 | |
| 収支計画の検討 | | 計画期間の推定修繕工事費(注4)の累計額より修繕積立金(注5)の累計額が上回っているか。 | 様式第4-1号 様式第4-2号 |
| 修繕積立金の額の設定 | | 修繕積立金の額が、長期修繕計画により算出された計画期間の推定修繕工事費の累計額を基にして算定されているか。 均等積立方式となっているか。 | 様式第5号 |

(注) 1) 「建築数量積算基準・同解説(平成29年版)」／(一財)建築コスト管理システム研究所発行

2) (一財)建設物価調査会が、社会情勢の変化や工事費価格の変動が見られた場合に適宜調査を行い、調査結果を公表しています。

3) (一財)経済調査会が独自の調査結果をまとめ、定期刊行物として発行しています。

4) 支出としては、推定修繕工事費のほか、実施した計画修繕工事のための借入金がある場合は償還金を含めます。

5) 収入としては、修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料や駐車場等の使用料などからの繰入金、修繕積立金の運用益のほか、分譲時の修繕積立基金や必要に応じて徴収する一時金も含めます。

2 その他のチェックの方法

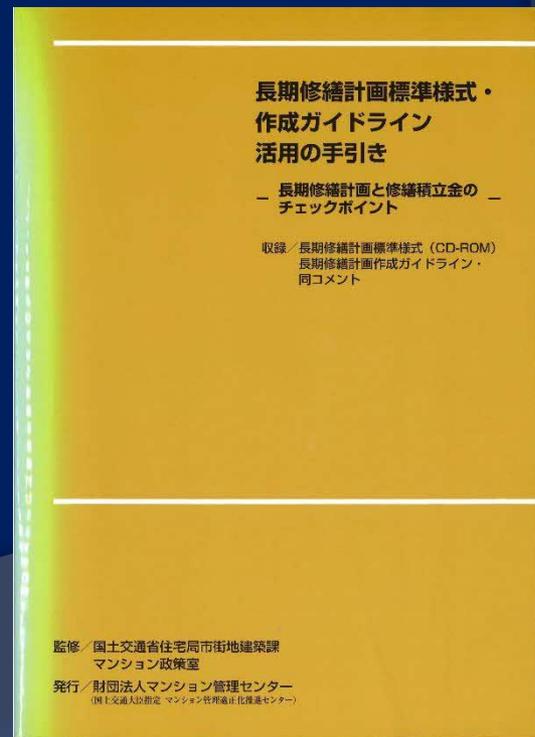
管理組合は、必要に応じて、現状の長期修繕計画と公益財団法人マンション管理センターが行っている「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」または独立行政法人住宅金融支援機構が提供している「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を利用して作成した概略の長期修繕計画とを比較して、その見直しの必要性について検討することが望まれます。

また、見直し後の長期修繕計画の内容及び設定した修繕積立金の額を、その概略の長期修繕計画と比較してチェックすることができます。

※ 具体的な作り方

- ① 国土交通省ホームページよりダウンロード
検索「長期修繕計画 国土交通省」
- ② マンション管理センターにて本を購入
CD-ROM付き
(改訂には未対応)

8月末頃発刊予定



※ 具体的な作り方 実践

① 見積書を用意（作成）

大規模修繕工事の見積書

設備工事の概算

外構工事の概算

その他、将来予想される工事の概算

エレベーターや機械駐車設備などはメーカーに出させる。

※ 具体的な作り方 実践

- ② 見積書より概算額を認定 → 見積書で説明
- ③ エクセルフォームに入れる → Excelで説明
 - 様式1より順番に様式3-2まで記入
 - 様式4-4 → 様式4-3
- ④ グラフまで作成 → 様式4-2
- ⑤ 修繕積立金値上げの必要性の検討
 - 様式5
- ⑥ 値上げのシミュレーション
 - 様式4-2に付け加える

おしまい

お疲れ様でした