

# マンション管理の最新情報 と 新任理事の基礎知識 2023

# 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(適正化法)改正について

## ◆ きっかけは

滋賀県野洲市の区分所有マンション「美和コーポ」は、ご記憶の方が多いと思います。鉄骨3階建て、9戸の建物で、10年ほど前から住人は不在になっていました。管理組合はなく建物の維持・管理がほとんどされないまま、2018年6月に発生した大阪北部地震で外壁が崩れ落ち、台風の被害も加わって中の家具も飛散していました。かつて、区分所有者の7人は建て替えに賛成しましたが、残る所有者2人の同意が得られず、建て替えは頓挫したままになっていました。



# 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(適正化法)改正について

5分の4を上回るには8人の賛成が必要になります。このまま美和コーポを放置できないと考えた市は2019年9月、空き家対策特別措置法に基づき、美和コーポを倒壊の恐れがある危険な建物として「特定空き家」に指定し、市が行政代執行で解体に着手し、2020年6月末に終わりました。行政代執行に伴う解体費用1億1800万円は野洲市が負担しましたが、これを所有者から回収しなければなりません。市は各所有者に納付命令書を送付しましたが、1所有者当たりでは約1300万円となり、すぐに払える金額ではありません。



# 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(適正化法)改正について

今般、適正化法が改正されました。マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きく、その管理状況が周辺地域に与える影響も大きいいため、管理組合による自主的な適正管理の取り組みが、公共性・公益性の観点からも重要です。改正後の適正化法では、こうした「**管理不全マンション**」に対して、地方公共団体等が法的な根拠をもってマンションの管理の適正化を図ることに能動的に取り組めるよう、**助言・指導及び勧告**を行うことができるようになりました。

# 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(適正化法)改正について

## 助言、指導等を行う際の判断基準の目安

### 1. 管理組合の運営

- ◆管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- ◆集会を年に1回以上開催すること

### 2. 管理規約 ◆管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

### 3. 管理組合の経理 ◆管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ◆適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

# 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(適正化法)改正について

一方、管理組合の管理者等にとっては、マンションの管理計画を作成し、市長の認定を申請することができる「**マンション管理計画認定制度**」が創設されました。

これにより、マンション管理に力を入れている管理組合は、それなりの資産価値を高めることができるようになりました。「マンションは管理を買え」と言われて久しいのですが、いよいよマンション管理の質によって資産価値を上げる時代になってきたように思われます。



## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

2022年4月1日から始まった、マンション管理計画認定制度。管理の方法や資金計画、管理組合の運営などの基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。認定を取得した管理組合のうち、公表に同意した組合については公益財団法人マンション管理センターのホームページに情報が掲載され、適正に管理されたマンションとして評価されることが期待されます。

認定を受けることで、管理の適正化の推進や市場における評価の向上などが期待されます。

マンション管理計画認定には16項目の他に、自治体独自の基準が設けられていることもあります。茨木市にはございません。

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

申請のパターンは5通りありますが、パターン①として、マンション管理センターが実施した事前確認講習を修了したマンション管理士に依頼し、管理計画の認定基準への適合状況を確認(以下「**事前確認**」といいます)し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、マンション管理センターが事前確認適合証を発行し、認定主体(地方公共団体)がその結果を活用することで認定事務に係る負担が軽減されます。

事前確認適合証の発行や認定証の交付には手数料が必要です。詳しくは、茨木市のホームページでご確認ください。

管理計画の認定基準で特に重要な項目は、次の通りです。



# ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

## 1. 管理規約

管理規約において、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。必要な部分改正がなされているかどうかポイントです。

管理規約のモデルとなる「標準管理規約」が都度改正されています。必要な改正部分の点検が必要です。

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

国土交通省のホームページで、「マンション管理」を検索しますと、マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントが読み取れます。

また、公益財団法人マンション管理センターのホームページに、「公告・告示・法令」を開けてみますと、標準管理規約や長期修繕計画の標準様式・ガイドラインなどが読み取れます。

「出版・刊行物」から注文することも出来ます。  
500円程度の本ですので、ご活用ください。

管理規約の見直しをする時は、マンション管理士にお声掛けいただくと、スムーズに改正作業が出来るかと思います。

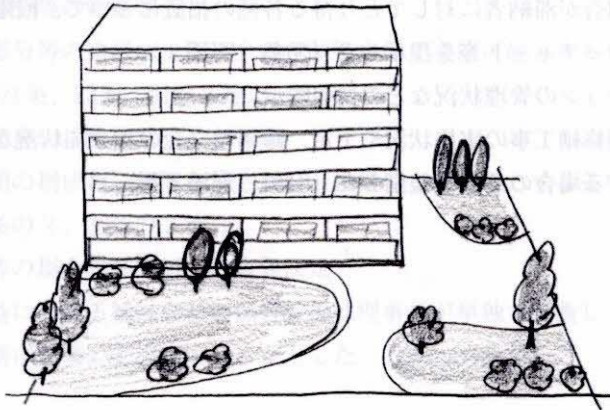
# ◆ 「マンション管理計画認定制度」 とは

## ▶ マンションの類型

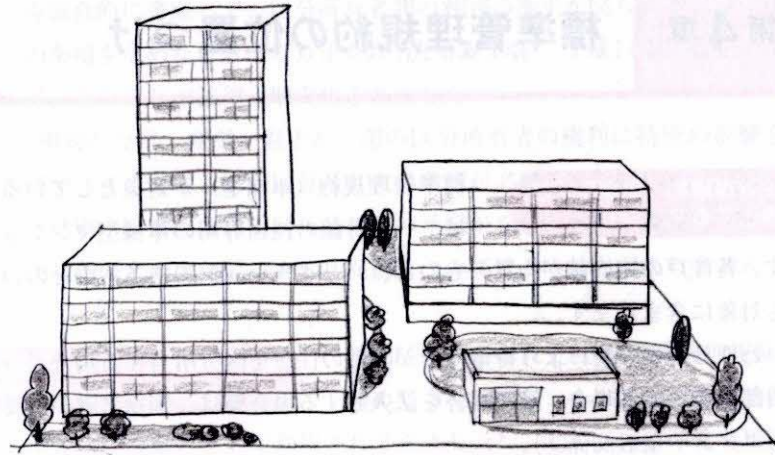
- ▶ 構成から見ると、1棟の建物で成立している「**単棟型**」と、複数棟の区分所有建物が存在し、その区分所有者全員の共有になっている敷地や附属施設がある「**団地型**」があります。
- ▶ 用途から見ると、住居専用のマンションと、住宅と店舗等から構成される「**複合用途型**」があります。1棟の建物に両方の用途が混在していても管理する管理組合は一つです。

# ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

【標準管理規約（単棟型）】



【標準管理規約（団地型）】



【標準管理規約（複合用途型）】



## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

- ▶ 標準管理規約にも3種類あります。
- ▶ 「**単棟型**」の他に、「**団地型**」「**複合用途型**」が準備されています。
- ▶ 団地型であれば「団地型」の、複合用途型であれば「複合用途型」の標準管理規約を参考にして管理規約を見直されることをお勧めします。

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

- ▶ 「**団地型**」(住居専用の区分所有建物数棟からなり、団地内の土地や附属施設を共有していて、団地管理組合が土地・附属施設及び区分所有建物を**一括管理**することを管理規約で定めている団地)





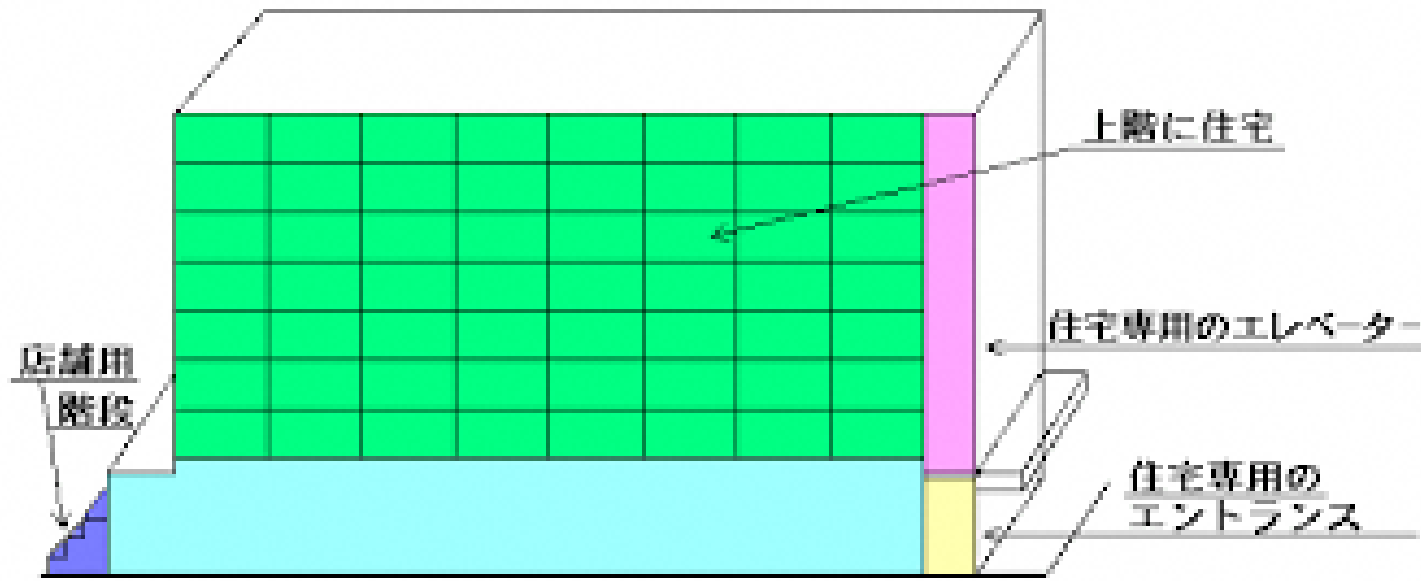
## ◆ 「マンション管理計画認定制度」 とは

団地型では、次の各号に掲げる費用ごとに区分経理しています。

1. 管理費
2. 団地修繕積立金
3. 各棟修繕積立金

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

- ▶ 「複合用途型」(1棟の区分所有建物の低層階が店舗等、上階が住宅というような複合用途のマンション)



・低階階に店舗があり、上階に住宅があるという形態で住宅が主体のマンション

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

店舗の業種や営業時間、店舗のための駐車場、店舗前スペース等専用使用部分に関する事項、看板に関する事項等の各種事情あり。  
住宅部分の居住者と店舗部分の事業者との間で行き違いが生じる可能性が高い事項について、各マンションの実態に応じて細かい規定を制定する必要があります。

複合用途型の標準管理規約では、管理組合の中に住戸部分の区分所有者で構成する「**住宅部会**」と店舗部分の区分所有者で構成する「**店舗部会**」を置くことを規定しております。

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」 とは

複合用途型では、次の各号に掲げる費用ごとに区分経理しています。

- 1.全体管理費
- 2.住宅一部管理費
- 3.店舗一部管理費
- 4.全体修繕積立金
- 5.住宅一部修繕積立金
- 6.店舗一部修繕積立金

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

規約改正にあたっては、標準管理規約を参考にしつつも、個々の物件ごとの異なる実情を考慮して、ご検討ください。

# ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

## 2. 管理組合の経理

直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の**3か月以上の滞納額**が全体の1割以内であること等の条件があります。

滞納は決して放置しないでください。長期になればなるほど回収が困難になります。督促状や電話督促をしても回収できない場合で、6ヶ月を経過した場合は、管理会社または弁護士にご相談ください。それまでの督促の記録書なども準備しておくとう便利です。

6ヶ月を経過したような長期滞納に対しては、専門家にお願いして、粛々と対応することをお薦めします。



# ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

## 3. 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が、国交省のさだめる「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。

長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。

長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。

# ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

## 3. 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画において将来の**一時的な修繕積立金の徴収を予定していない**こと。

長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の**平均額が著しく低額でない**こと。平均値については、後ほど説明します。

長期修繕計画の計画期間の**最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画**となっていること、等の条件があります。

「長期修繕計画標準様式」とはどのようなものか見てみましょう。

# 標準様式 4-1

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

作成日／ 2021年〇月〇〇日  
集会（管理組合総会）で議決された日／ 2021年〇月〇〇日

単位：千円  
(参考)  
計画期間外に実施予定の工事  
(計画期間内に工事が予定されていない項目のみ)

| 区分                                        | 推定修繕工事項目                    | 暦年<br>経年 | 2018<br>19 | 2019<br>20 | 2020<br>21 | 2021<br>22 | 2022<br>23 | 2023<br>24 | 2024<br>25 | 2025<br>26 | 2026<br>27 | 2027<br>28 | 2028<br>29 | 2029<br>30 | 2030<br>31 | 2031<br>32 | 2032<br>33 | 2033<br>34 | 2034<br>35 | 2035<br>36 | 2036<br>37 | 2037<br>38 | 2038<br>39 | 2039<br>40 | 2040<br>41 | 2041<br>42 | 2042<br>43 | 2043<br>44 | 2044<br>45 | 2045<br>46 | 2046<br>47 | 2047<br>48 | 合計      | 実施予定時期  | 概算工費額 |  |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------|---------|-------|--|
| 仮設                                        | 1 仮設工事                      |          | 270        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,487      | 450        |            |            |            | 18,424     |            |            |            |            |            | 1,487      |            | 675        |            |            |            |            | 41,216  |         |       |  |
| 建物                                        | 2 屋根防水                      |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 9,075      |            |            |            |            | 4,037      |            |            |            |            |            | 16,085     |            |            |            |            |            |            | 33,513  |         |       |  |
|                                           | 3 床防水                       |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 14,640     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 29,281  |         |       |  |
|                                           | 4 外壁塗装等                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 25,887     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 51,773  |         |       |  |
|                                           | 5 鉄部塗装等                     | 1,550    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,211      |            |            |            |            | 3,364      |            |            |            |            |            | 1,550      |            |            |            |            |            |            | 10,961  |         |       |  |
|                                           | 6 建具・金物等                    |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 18,450     |            |            |            |            | 60,733     |            |            |            |            |            | 2,295      |            |            |            |            |            |            | 90,596  |         |       |  |
|                                           | 7 共用内部                      |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 713        |            |            |            |            |            | 225        |            |            |            |            |            |            | 1,741   |         |       |  |
|                                           | 8 給水設備                      |          |            |            |            | 1,665      |            |            |            |            |            | 360        |            |            |            | 35,303     |            |            |            | 360        |            |            |            |            |            | 1,665      |            |            |            |            | 1,530      |            | 40,883  |         |       |  |
| 9 排水設備                                    |                             |          | 1,823      |            |            |            |            |            | 788        | 14         |            |            |            | 1,823      |            |            |            | 788        | 14         |            |            |            | 18,923     |            |            |            |            | 788        | 14         |            |            | 24,973     |         |         |       |  |
| 10 ガス設備                                   |                             |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 450        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 450     |         |       |  |
| 11 空調・換気設備                                |                             |          | 666        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 666        |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,332   |         |       |  |
| 12 電灯設備等                                  |                             |          | 315        |            |            |            |            |            | 3,645      |            |            |            |            | 315        |            |            |            |            | 2,565      |            |            |            |            |            | 315        |            |            |            | 21,465     |            |            |            | 28,620  |         |       |  |
| 13 情報・通信設備                                |                             |          |            |            |            |            |            |            | 2,160      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 9,900      |            |            |            |            |            |            |            | 2,322      |            |            |            |            | 14,382  |         |       |  |
| 14 消防用設備                                  |                             |          | 1,017      | 45         | 45         | 63         | 72         | 5,486      | 36         | 18         |            |            |            | 549        | 45         | 45         | 63         | 72         | 3,834      | 36         | 18         |            |            | 3,888      | 45         | 45         | 63         | 72         | 1,607      | 36         | 18         |            | 17,217  |         |       |  |
| 15 昇降機設備                                  |                             |          |            |            |            |            |            |            |            |            | 10,350     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 10,350  |         |       |  |
| 16 立体駐車場設備                                |                             |          |            |            |            |            |            |            | 84,510     |            |            |            |            | 1,216      |            |            | 16,960     |            | 37,844     |            | 4,500      |            |            | 968        | 4,202      |            |            |            | 37,844     |            |            |            | 188,043 |         |       |  |
| 17 外構・附属施設                                |                             | 1,022    |            |            |            |            |            |            | 6,415      |            |            |            |            |            | 1,022      | 4,770      |            |            |            | 5,631      |            |            |            |            |            | 1,022      |            |            |            |            |            |            | 19,881  |         |       |  |
| 外構・その他                                    | 18 調査・診断、設計、工事監理等費用         |          |            |            | 108        |            |            | 3,447      | 4,145      |            | 108        |            |            | 108        | 270        |            | 108        |            |            | 3,447      | 6,651      |            | 649        | 90         |            | 108        |            | 90         | 108        |            |            | 108        | 19,544  |         |       |  |
|                                           | 19 長期修繕計画作成費用               |          |            |            |            |            | 284        |            |            |            | 284        |            |            |            |            |            | 284        |            |            |            |            | 284        |            |            |            |            | 284        |            |            |            |            |            | 284     | 1,706   |       |  |
| 小計                                        |                             |          | 2,841      | 3,821      | 153        | 1,710      | 347        | 3,519      | 183,623    | 50         | 486        | 10,634     | 0          | 4,460      | 31,559     | 40,568     | 17,415     | 72         | 45,031     | 13,397     | 144,957    | 284        | 649        | 24,849     | 4,247      | 1,818      | 23,010     | 162        | 64,808     | 50         | 1,548      | 392        | 626,463 |         |       |  |
| 諸経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等 <sup>(注)</sup> ） |                             |          | 284        | 382        | 15         | 171        | 35         | 352        | 18,362     | 5          | 49         | 1,063      | 0          | 446        | 3,156      | 4,057      | 1,742      | 7          | 4,503      | 1,340      | 14,496     | 28         | 65         | 2,485      | 425        | 182        | 2,301      | 16         | 6,481      | 5          | 155        | 39         | 62,646  |         |       |  |
| 消費税                                       |                             |          | 250        | 336        | 17         | 188        | 38         | 387        | 20,199     | 6          | 53         | 1,170      | 0          | 491        | 3,471      | 4,462      | 1,916      | 8          | 4,953      | 1,474      | 15,945     | 31         | 71         | 2,733      | 467        | 200        | 2,531      | 18         | 7,129      | 6          | 170        | 43         | 68,764  |         |       |  |
| 支出                                        | 推定修繕工費 年度合計                 |          | 3,375      | 4,539      | 185        | 2,069      | 420        | 4,258      | 222,184    | 61         | 588        | 12,868     | 0          | 5,397      | 38,186     | 49,087     | 21,072     | 87         | 54,487     | 16,211     | 175,399    | 344        | 785        | 30,067     | 5,139      | 2,200      | 27,842     | 196        | 78,418     | 61         | 1,873      | 475        | 757,873 |         |       |  |
|                                           | 推定修繕工費 累計<br>（借入金の償還金 年度合計） |          | 3,375      | 7,914      | 8,099      | 10,168     | 10,589     | 14,847     | 237,031    | 237,092    | 237,680    | 250,548    | 250,548    | 255,945    | 294,131    | 343,217    | 364,290    | 364,377    | 418,864    | 435,075    | 610,473    | 610,817    | 611,602    | 641,669    | 646,808    | 649,008    | 676,850    | 677,046    | 755,464    | 755,525    | 757,398    | 757,873    |         |         |       |  |
|                                           | 支出 年度合計                     |          | 3,375      | 4,539      | 185        | 2,069      | 420        | 4,258      | 222,184    | 61         | 588        | 12,868     | 0          | 5,397      | 38,186     | 49,087     | 21,072     | 87         | 54,487     | 16,211     | 175,399    | 344        | 785        | 30,067     | 5,139      | 2,200      | 27,842     | 196        | 78,418     | 61         | 1,873      | 475        | 757,873 |         |       |  |
|                                           | 支出 累計                       |          | 3,375      | 7,914      | 8,099      | 10,168     | 10,589     | 14,847     | 237,031    | 237,092    | 237,680    | 250,548    | 250,548    | 255,945    | 294,131    | 343,217    | 364,290    | 364,377    | 418,864    | 435,075    | 610,473    | 610,817    | 611,602    | 641,669    | 646,808    | 649,008    | 676,850    | 677,046    | 755,464    | 755,525    | 757,398    | 757,873    |         |         |       |  |
|                                           | 修繕積立金の残高<br>（修繕積立基金）        |          | 200,000    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |         | 200,000 |       |  |
| 収入                                        | 修繕積立金<br>年度合計               |          | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 18,891     | 566,722    |         |         |       |  |
|                                           | 専用使用料等からの繰入額<br>年度合計        |          | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 971        | 29,130     |         |         |       |  |
|                                           | 修繕積立金の運用益<br>年度合計           |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |         |         |       |  |
|                                           | 収入 年度合計                     |          | 219,862    | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 19,862     | 795,852    |         |         |       |  |
|                                           | 収入 累計                       |          | 219,862    | 239,723    | 259,585    | 279,447    | 299,309    | 319,170    | 339,032    | 358,894    | 378,755    | 398,617    | 418,479    | 438,341    | 458,202    | 478,064    | 497,926    | 517,788    | 537,649    | 557,511    | 577,373    | 597,234    | 617,096    | 636,958    | 656,820    | 676,681    | 696,543    | 716,405    | 736,266    | 756,128    | 775,990    | 795,852    |         |         |       |  |
|                                           | 年度収支                        |          | 216,486    | 15,323     | 19,677     | 17,793     | 19,441     | 15,604     | -202,322   | 19,801     | 19,274     | 6,994      | 19,862     | 14,465     | -18,324    | -29,225    | -1,210     | 19,775     | -34,625    | 3,651      | -155,537   | 19,518     | 19,077     | -10,206    | 14,723     | 17,662     | -7,981     | 19,666     | -58,556    | 19,801     | 17,989     | 19,387     |         |         |       |  |
|                                           | 修繕積立金 次年度繰越金                |          | 216,486    | 231,809    | 251,486    | 269,278    | 288,720    | 304,324    | 102,001    | 121,802    | 141,075    | 148,069    | 167,931    | 182,396    | 164,072    | 134,847    | 133,636    | 153,411    | 118,786    | 122,436    | -33,100    | -13,583    | 5,494      | -4,711     | 10,011     | 27,673     | 19,693     | 39,358     | -19,196    | 603        | 18,592     | 37,978     |         |         |       |  |
| 修繕積立金等累計<br>現行（@253円/㎡・戸・月）               |                             |          | 216,486    | 234,240    | 251,994    | 269,748    | 287,502    | 305,256    | 323,010    | 340,764    | 358,518    | 376,272    | 394,026    | 411,780    | 429,534    | 447,288    | 465,042    | 482,796    | 500,550    | 518,304    | 536,058    | 553,812    | 571,566    | 589,320    | 607,074    | 624,828    | 642,582    | 660,336    | 678,090    | 695,844    | 713,598    | 731,352    |         |         |       |  |
| 修繕積立金等累計<br>改正案（@286円/㎡・戸・月）              |                             |          | 219,862    | 239,723    | 259,585    | 279,447    | 299,309    | 319,170    | 339,032    | 358,894    | 378,755    | 398,617    | 418,479    | 438,341    | 458,202    | 478,064    | 497,926    | 517,788    | 537,649    | 557,511    | 577,373    | 597,234    | 617,096    | 636,958    | 656,820    | 676,681    | 696,543    | 716,405    | 736,266    | 756,128    | 775,990    | 795,852    |         |         |       |  |

(注) 諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕瑕疵保険の保険料なども見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。

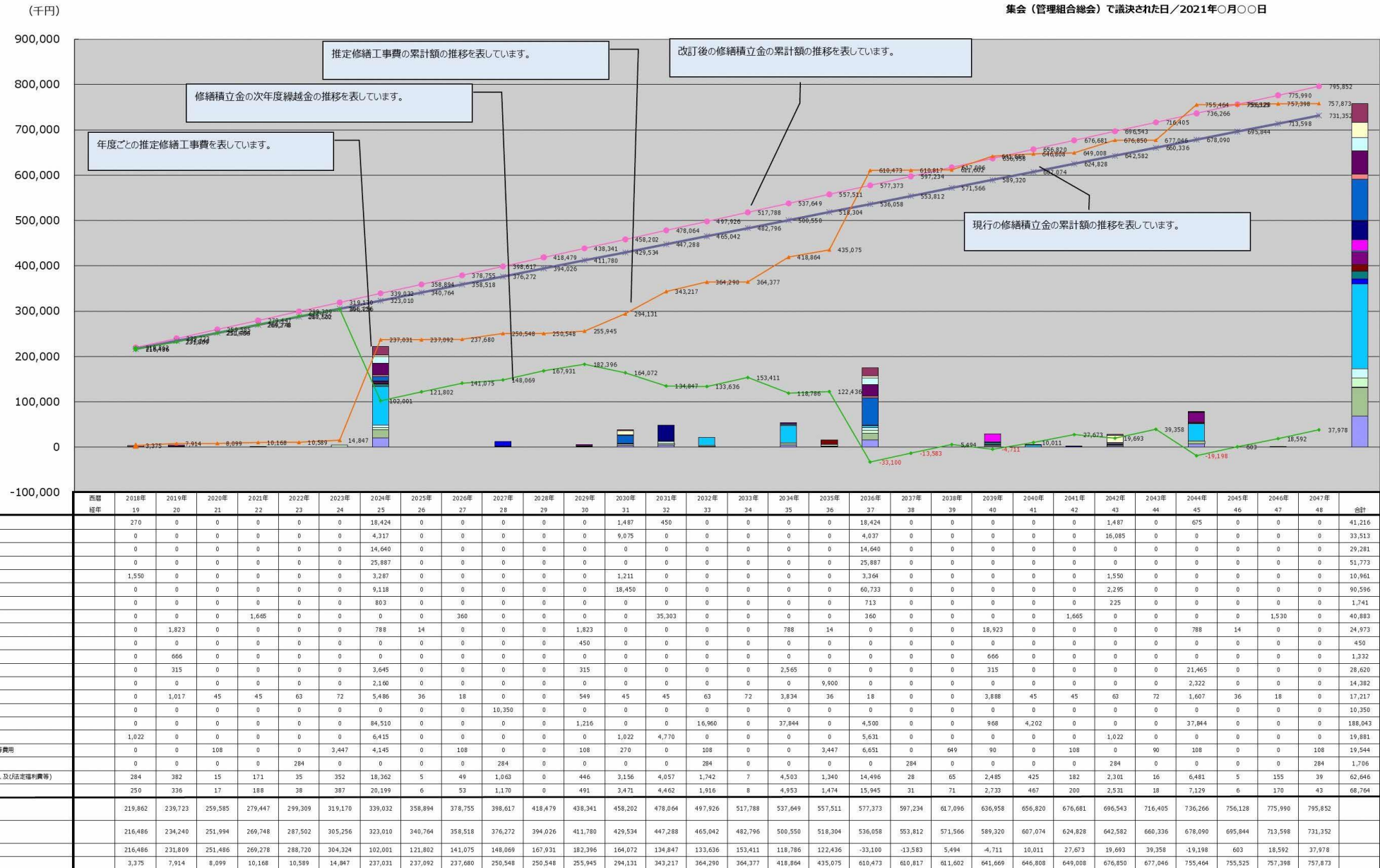


▶ 標準様式 4-2

(様式4-2) 収支計画グラフ

作成日/2021年〇月〇〇日

集会（管理組合総会）で議決された日／2021年〇月〇〇日

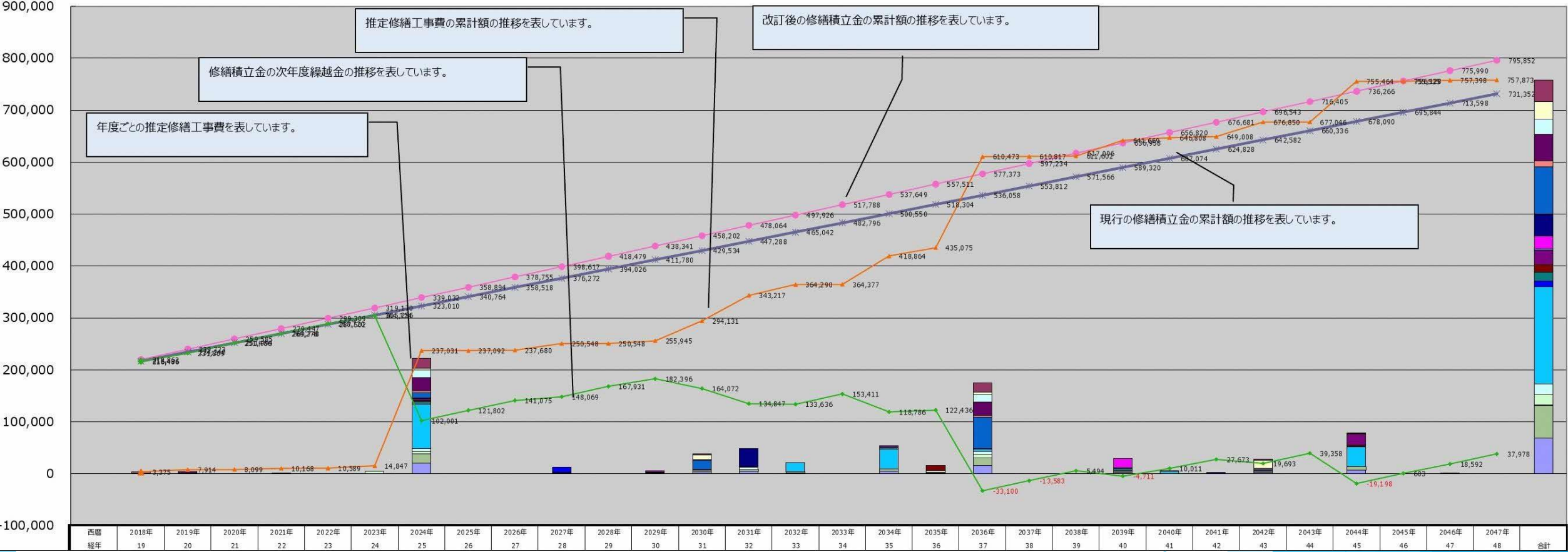


(様式4-2) 収支計画グラフ

作成日/2021年〇月〇〇日

集会（管理組合総会）で議決された日/2021年〇月〇〇日

(千円)



# 標準様式 4－3

(様式第4-3号) 長期修繕計画表(推定修繕工事項目(小項目)別、年度別)

作成日／ 2021年〇月〇〇日  
 集会(管理組合総会)で議決された日／ 2021年〇月〇〇日

| 推定修繕工事項目  |                 | 工事区分                      | 修繕周期<br>(参考)               | 暦年<br>経年 | 2018<br>19 | 2019<br>20 | 2020<br>21 | 2021<br>22 | 2022<br>23 | 2023<br>24 | 2024<br>25 | 2025<br>26 | 2026<br>27 | 2027<br>28 | 2028<br>29 | 2029<br>30 | 2030<br>31 | 2031<br>32 | 2032<br>33 | 2033<br>34 | 2034<br>35 | 2035<br>36 | 2036<br>37 | 2037<br>38 | 2038<br>39 | 2039<br>40 | 2040<br>41 | 2041<br>42 | 2042<br>43 | 2043<br>44 | 2044<br>45 | 2045<br>46 | 2046<br>47 | 2047<br>48 | 小計     | 消費税    | 合計     | (参考)<br>計画期間外に実施予定の工事<br>(計画期間内に工事が予定されていない項目のみ) |  |
|-----------|-----------------|---------------------------|----------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|--------|--------|--------------------------------------------------|--|
|           |                 |                           |                            |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |        |        | 実施予定時期 | 概算工事額                                            |  |
| I<br>仮設   | 1 仮設工事          |                           |                            |          |            |            |            |            |            | 18,424     |            |            |            |            |            |            | 1,487      | 450        |            |            | 18,424     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 41,216     | 4,116  | 45,333 |        |                                                  |  |
|           | 共通仮設            | 仮設                        | 12～15年                     |          | 270        |            |            |            |            | 4,050      |            |            |            |            |            |            | 1,080      | 450        |            |            | 4,050      |            |            |            |            |            |            |            | 1,080      | 675        |            |            |            | 11,655     | 1,160  | 12,815 |        |                                                  |  |
|           | 直接仮設            | 仮設                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 14,374     |            |            |            |            |            |            | 407        |            |            |            | 14,374     |            |            |            |            |            |            |            | 407        |            |            |            |            | 29,561     | 2,956  | 32,518 |        |                                                  |  |
| II<br>建物  | 2 屋根防水          |                           |                            |          |            |            |            |            |            | 4,317      |            |            |            |            |            |            | 9,075      |            |            |            | 4,037      |            |            |            |            |            |            |            | 16,085     |            |            |            |            | 33,513     | 3,351  | 36,865 |        |                                                  |  |
|           | ①屋上防水(保護)       | 補修・修繕<br>撤去・新設            | 12～15年<br>24～30年           |          |            |            |            |            |            | 834        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 554        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,388      | 139    | 1,527  |        |                                                  |  |
|           | ②屋上防水(露出)       | 補修・修繕<br>撤去・新設            | 12～15年<br>24～30年           |          |            |            |            |            |            | 1,761      |            |            |            |            |            |            | 8,500      |            |            |            | 1,761      |            |            |            |            |            |            |            | 15,910     |            |            |            |            | 27,532     | 2,753  | 30,285 |        |                                                  |  |
|           | ③傾斜屋根           | 補修・修繕<br>撤去・葺替            | 12～15年<br>24～30年           |          |            |            |            |            |            | 34         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 34         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 68         | 7      | 75     |        |                                                  |  |
|           | ④庇・笠木等防水        | 修繕                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 1,688      |            |            |            |            |            |            | 575        |            |            |            | 1,688      |            |            |            |            |            |            |            | 575        |            |            |            |            | 4,525      | 453    | 4,978  |        |                                                  |  |
|           | 3 床防水           |                           |                            |          |            |            |            |            |            | 14,640     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 14,640     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 29,281     | 2,928  | 32,209 |        |                                                  |  |
|           | ①バリアー床防水        | 修繕                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 5,837      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 5,837      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 11,673     | 1,167  | 12,840 |        |                                                  |  |
|           | ②開放廊下・階段等床防水    | 修繕                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 8,804      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 8,804      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 17,608     | 1,761  | 19,368 |        |                                                  |  |
|           | 4 外壁塗装等         |                           |                            |          |            |            |            |            |            | 25,887     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 25,887     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 51,773     | 5,177  | 56,951 |        |                                                  |  |
|           | ①躯体・コンクリート補修    | 補修                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 3,121      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 3,121      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 6,242      | 624    | 6,867  |        |                                                  |  |
|           | ②外壁塗装(雨掛り部分)    | 塗替                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 2,744      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 2,744      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 5,489      | 549    | 6,037  |        |                                                  |  |
|           |                 | 除去・塗装                     | 24～30年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           | ③外壁塗装(非雨掛り部分)   | 塗替                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 1,830      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,830      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 3,659      | 366    | 4,025  |        |                                                  |  |
|           |                 | 除去・塗装                     | 24～30年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           | ④軒天塗装           | 塗替                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 2,463      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 2,463      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 4,927      | 493    | 5,419  |        |                                                  |  |
|           |                 | 除去・塗装                     | 24～30年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           | ⑤タイル張補修         | 補修                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 11,234     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 11,234     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 22,468     | 2,247  | 24,714 |        |                                                  |  |
|           | ⑥シーリング          | 打替                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 4,495      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 4,495      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 8,989      | 899    | 9,888  |        |                                                  |  |
|           | 5 鉄部塗装等         |                           |                            |          | 1,550      |            |            |            |            | 3,287      |            |            |            |            |            |            | 1,211      |            |            |            | 3,364      |            |            |            |            |            |            |            | 1,550      |            |            |            |            | 10,961     | 1,065  | 12,026 |        |                                                  |  |
|           | ①鉄部塗装(雨掛り部分)    | 塗替                        | 5～7年                       |          | 1,550      |            |            |            |            | 1,550      |            |            |            |            |            |            | 1,211      |            |            |            | 1,486      |            |            |            |            |            |            |            | 1,550      |            |            |            |            | 7,346      | 704    | 8,049  |        |                                                  |  |
|           | ②鉄部塗装(非雨掛り部分)   | 塗替                        | 5～7年                       |          |            |            |            |            |            | 7          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 7          | 1      | 8      |        |                                                  |  |
|           | ③非鉄部塗装          | 清掃・塗替                     | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 1,730      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,878      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 3,608      | 361    | 3,969  |        |                                                  |  |
|           | 6 建具・金物等        |                           |                            |          |            |            |            |            |            | 9,118      |            |            |            |            |            |            | 18,450     |            |            |            | 60,733     |            |            |            |            |            |            |            | 2,295      |            |            |            |            | 90,596     | 9,060  | 99,655 |        |                                                  |  |
|           | ①建具関係           | 点検・調整                     | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 1,061      |            |            |            |            |            |            | 18,450     |            |            |            | 54,078     |            |            |            |            |            |            |            | 2,295      |            |            |            |            | 75,884     | 7,588  | 83,473 |        |                                                  |  |
|           |                 | 取替                        | 34～38年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           | ②手すり            | 取替                        | 34～38年                     |          |            |            |            |            |            | 1,592      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 2,390      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 3,983      | 398    | 4,381  |        |                                                  |  |
|           | ③屋外鉄骨階段         | 補修                        | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           |                 | 取替                        | 34～38年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           | ④金物類(集合郵便受等)    | 取替                        | 24～28年                     |          |            |            |            |            |            | 5,975      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 3,650      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 9,626      | 963    | 10,588 |        |                                                  |  |
|           | ⑤金物類(メーター・ガス扉等) | 取替                        | 34～38年                     |          |            |            |            |            |            | 490        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 614        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,103      | 110    | 1,214  |        |                                                  |  |
|           | 7 共用内部          |                           |                            |          |            |            |            |            |            | 803        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 713        |            |            |            |            |            |            |            | 225        |            |            |            |            | 1,741      | 174    | 1,915  |        |                                                  |  |
|           | ①共用内部           | 張替・塗替                     | 12～15年                     |          |            |            |            |            |            | 803        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 713        |            |            |            |            |            |            |            | 225        |            |            |            |            | 1,741      | 174    | 1,915  |        |                                                  |  |
| III<br>設備 | 8 給水設備          |                           |                            |          |            |            | 1,665      |            |            |            |            |            | 360        |            |            |            |            |            |            | 35,303     |            |            |            |            |            |            |            | 1,665      |            |            |            | 1,530      | 40,883     | 4,088      | 44,971 |        |        |                                                  |  |
|           | ①給水管            | 更生<br>(更生後)取替<br>(更生なし)取替 | 19～23年<br>30～40年<br>28～32年 |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           |                 |                           |                            |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           | ②貯水槽            | 補修                        | 12～16年                     |          |            |            | 1,305      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 26,033     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 26,033     | 2,603  | 28,636 |        |                                                  |  |
|           |                 | 取替                        | 26～30年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,305      |            |            |            |            |            | 2,610      | 261    | 2,871  |        |                                                  |  |
|           | ③給水ポンプ          | 補修                        | 5～8年                       |          |            |            |            | 360        |            |            |            |            | 360        |            |            |            |            |            |            | 7,740      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 7,740      | 774    | 8,514  |        |                                                  |  |
|           |                 | 取替                        | 14～18年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,530      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 4,500      | 450    | 4,950  |        |                                                  |  |
|           |                 |                           |                            |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           | 9 排水設備          |                           |                            |          |            | 1,823      |            |            |            |            | 788        | 14         |            |            |            |            | 1,823      |            |            |            | 788        | 14         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 24,973     | 2,461  | 27,434 |        |                                                  |  |
|           | ①排水管            | 更生<br>(更生後)取替<br>(更生なし)取替 | 19～23年<br>30～40年<br>28～32年 |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           |                 |                           |                            |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0          | 0      | 0      |        |                                                  |  |
|           | ②排水ポンプ          | 補修                        | 5～8年                       |          |            |            |            |            |            |            | 788        | 14         |            |            |            |            |            |            |            |            | 788        | 14         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 2,406      | 241    | 2,646  |        |                                                  |  |
|           |                 | 取替                        | 14～18年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 5,468      | 510    | 5,978  |        |                                                  |  |
|           | 10 ガス設備         |                           |                            |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |        |        |        |                                                  |  |
|           | ①ガス管            | 取替                        | 28～32年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 450        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 450        | 45     | 495    |        |                                                  |  |
|           |                 |                           |                            |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 450        | 45     | 495    |        |                                                  |  |
|           | 11 空調・換気設備      |                           |                            |          |            | 666        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,332  | 120    | 1,452  |                                                  |  |
|           | ①空調設備           | 取替                        | 13～17年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 270        | 24     | 294    |        |                                                  |  |
|           | ②換気設備           | 取替                        | 13～17年                     |          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1,062      | 96     | 1,158  |        |                                                  |  |



▶ 標準様式 4－3 の続き

|                              |       |        |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
|------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|--|--|
| 12 電灯設備等                     |       |        | 315   |       |       | 3,645  |        |        | 315     |         |         | 2,565   |         |         | 315     |         |         | 21,466  | 28,620  | 2,856   | 31,476  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ①電灯設備                        | 取替    | 18～22年 | 315   |       |       | 1,440  |        |        | 315     |         |         | 315     |         |         | 315     |         |         | 3,240   | 5,940   | 588     | 6,528   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ②配電盤類                        | 取替    | 28～32年 |       |       |       | 2,205  |        |        |         |         |         | 2,250   |         |         |         |         |         | 4,185   | 8,640   | 864     | 9,504   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ③幹線設備                        | 取替    | 28～32年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 13,500  | 13,500  | 1,350   | 14,850  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ④避雷針設備                       | 取替    | 38～42年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 540     | 540     | 54      | 594     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ⑤自家発電設備                      | 取替    | 28～32年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 0       | 0       | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| 13 情報・通信設備                   |       |        |       |       |       | 2,160  |        |        |         |         |         | 9,900   |         |         |         |         |         | 2,322   | 14,382  | 1,438   | 15,820  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ①電話設備                        | 取替    | 28～32年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 0       | 0       | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ②テレビ共聴設備                     | 取替    | 15～20年 |       |       |       | 2,160  |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 2,322   | 4,482   | 448     | 4,930   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ③インターネット設備                   | 取替    | 28～32年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 0       | 0       | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ④インターホン設備等                   | 取替    | 15～20年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         | 9,900   |         |         |         |         |         |         | 9,900   | 990     | 10,890  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| 14 消防用設備                     |       |        | 1,017 | 45    | 45    | 63     | 72     | 5,486  | 36      | 18      | 549     | 45      | 45      | 63      | 72      | 3,834   | 36      | 18      | 3,888   | 45      | 45      | 63      | 72      | 1,607   | 36      | 18      | 17,217  | 1,701   | 18,918  |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ①屋内消火栓設備                     | 取替    | 23～27年 | 657   | 45    | 45    | 63     | 72     | 45     | 36      | 18      | 9       | 45      | 45      | 63      | 72      | 1,395   | 36      | 18      | 9       | 45      | 45      | 63      | 72      | 45      | 36      | 18      | 2,997   | 287     | 3,284   |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ②自動火災報知設備                    | 取替    | 18～22年 |       |       |       |        |        | 5,441  |         |         | 540     |         |         |         |         | 90      |         |         | 3,879   |         |         |         |         | 1,562   |         |         | 11,511  | 1,151   | 12,662  |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ③連結送水管設備                     | 取替    | 23～27年 | 360   |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         | 2,349   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 2,709   | 264     | 2,973   |         |         |         |         |        |         |  |  |
| 15 昇降機設備                     |       |        |       |       |       |        |        |        | 10,350  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 10,350  | 1,035   | 11,385  |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ①昇降機                         | 補修    | 12～15年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 0       | 0       | 0       |         |         |         |         |        |         |  |  |
|                              | 取替    | 26～30年 |       |       |       |        |        |        | 10,350  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 10,350  | 1,035   | 11,385  |         |         |         |         |        |         |  |  |
| 16 立体駐車場設備                   |       |        |       |       |       |        |        | 84,510 |         |         | 1,216   |         | 16,960  | 37,844  | 4,500   |         |         | 968     | 4,202   |         |         | 37,844  |         |         |         |         | 188,043 | 18,804  | 206,848 |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ①自走式駐車場                      | 補修    | 8～12年  |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 0       | 0       | 0       |         |         |         |         |        |         |  |  |
|                              | 建替    | 28～32年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 0       | 0       | 0       |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ②機械式駐車場                      | 補修    | 5年     |       |       |       |        |        | 84,510 |         |         | 1,216   |         | 16,960  |         | 4,500   |         |         | 968     | 4,202   |         |         |         |         |         |         |         | 112,355 | 11,236  | 123,591 |         |         |         |         |        |         |  |  |
|                              | 取替    | 18～22年 |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         | 37,844  |         |         |         |         |         |         |         | 37,844  |         |         |         |         |         | 75,688  | 7,569   | 83,257  |         |         |         |        |         |  |  |
| IV 外構・その他                    |       |        | 1,022 |       |       |        |        | 6,415  |         |         | 1,022   | 4,770   |         |         | 5,631   |         |         | 1,022   |         |         |         |         |         |         |         |         | 19,881  | 1,968   | 21,849  |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ①外構                          | 補修、取替 | 24～28年 |       |       |       |        |        | 4,303  |         |         |         | 4,770   |         |         | 3,076   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 12,149  | 1,215   | 13,364  |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ②附属施設                        | 取替、整備 | 24～28年 | 1,022 |       |       |        |        | 2,112  |         |         | 1,022   |         |         | 2,555   |         |         | 1,022   |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 7,732   | 753     | 8,485   |         |         |         |         |        |         |  |  |
| 18 調査・診断、設計、工事監理等費用          |       |        |       | 108   |       | 3,447  | 4,145  | 108    |         | 108     | 270     | 108     |         | 3,447   | 6,651   | 649     | 90      | 108     | 90      | 108     |         | 108     |         |         |         | 19,544  | 1,954   | 21,498  |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ①点検・調査・診断                    |       | 10～12年 |       | 108   |       |        |        | 108    |         | 108     | 270     | 108     |         |         |         | 649     | 90      | 108     | 90      | 108     |         | 108     |         |         |         | 1,855   | 185     | 2,040   |         |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ②設計等                         |       | 12～15年 |       |       |       | 3,447  |        |        |         |         |         |         |         | 3,447   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 6,894   | 689     | 7,583   |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ③工事監理                        |       | 12～15年 |       |       |       | 4,145  |        |        |         |         |         |         |         | 6,651   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 10,795  | 1,080   | 11,875  |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ④臨時点検（被災時）                   |       | —      |       |       |       |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 0       | 0       | 0       |         |         |         |         |        |         |  |  |
| 19 長期修繕計画作成費用                |       |        |       |       |       | 284    |        |        | 284     |         |         |         | 284     |         |         |         |         | 284     |         |         |         | 284     |         |         |         |         | 1,706   | 171     | 1,877   |         |         |         |         |        |         |  |  |
| ①見直し                         |       | 5年     |       |       |       | 284    |        |        | 284     |         |         |         | 284     |         |         |         |         | 284     |         |         |         | 284     |         |         |         |         | 1,706   | 171     | 1,877   |         |         |         |         |        |         |  |  |
| 小計                           |       |        | 2,841 | 3,821 | 153   | 1,710  | 347    | 3,519  | 183,623 | 50      | 486     | 10,634  | 0       | 4,460   | 31,559  | 40,568  | 17,415  | 72      | 45,031  | 13,397  | 144,957 | 284     | 649     | 24,849  | 4,247   | 1,818   | 23,010  | 162     | 64,808  | 50      | 1,548   | 392     | 626,463 | 62,513 | 688,976 |  |  |
| 諸経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等（注）） |       |        | 284   | 382   | 15    | 171    | 35     | 352    | 18,362  | 5       | 49      | 1,063   | 0       | 446     | 3,156   | 4,057   | 1,742   | 7       | 4,503   | 1,340   | 14,496  | 28      | 65      | 2,485   | 425     | 182     | 2,301   | 16      | 6,481   | 5       | 155     | 39      | 62,646  | 6,251  | 68,898  |  |  |
| 消費税                          |       |        | 250   | 336   | 17    | 188    | 38     | 387    | 20,199  | 6       | 53      | 1,170   | 0       | 491     | 3,471   | 4,462   | 1,916   | 8       | 4,953   | 1,474   | 15,945  | 31      | 71      | 2,733   | 467     | 200     | 2,531   | 18      | 7,129   | 6       | 170     | 43      | 68,764  | 6,865  | 75,629  |  |  |
| 推定修繕工事費 年度合計                 |       |        | 3,375 | 4,539 | 185   | 2,069  | 420    | 4,258  | 222,184 | 61      | 588     | 12,868  | 0       | 5,397   | 38,186  | 49,087  | 21,072  | 87      | 54,487  | 16,211  | 176,390 | 344     | 785     | 30,067  | 5,139   | 2,200   | 27,842  | 196     | 78,418  | 61      | 1,873   | 475     | 757,873 |        |         |  |  |
| 推定修繕工事費 累計                   |       |        | 3,375 | 7,914 | 8,099 | 10,168 | 10,589 | 14,847 | 237,032 | 237,092 | 237,880 | 250,948 | 250,948 | 256,945 | 294,131 | 343,217 | 384,290 | 384,377 | 418,894 | 435,076 | 610,473 | 610,817 | 611,602 | 640,669 | 646,808 | 646,008 | 678,060 | 877,046 | 755,464 | 755,525 | 757,398 | 757,873 |         |        |         |  |  |

（注）諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕瑕疵保険の保険料なども見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。



修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

計画期間当初における  
修繕積立金の残高  
(円) : A

+

計画期間全体で集める  
修繕積立金の  
総額 (円) : B

+

計画期間全体における  
専用使用料等からの  
繰入額の総額 (円) : C

マンションの  
総専有床面積  
( $\text{m}^2$ ) : X

×

計画期間  
(ヶ月) : Y

戸当たり  
専有  
床面積  
( $\text{m}^2$ )

×

戸数

計画  
年数  
(年)

×

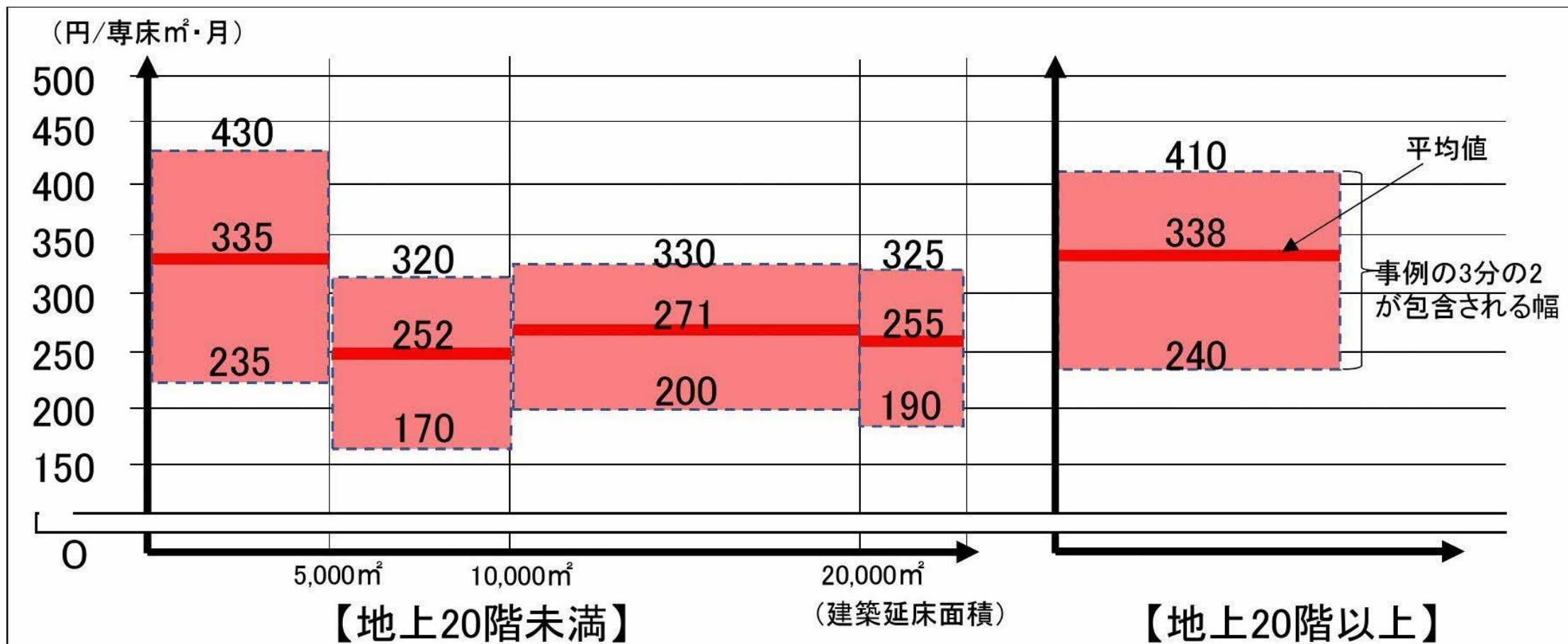
12ヶ月

専用使用料等の修繕  
積立金に繰り入れる  
収入がある場合

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

※機械式駐車場がある場合は後記「②機械式駐車場がある場合の加算額」も参照してください。

| ●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く） |                                                       |                               |                         |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 地上階数/建築延床面積                        |                                                       | 月額の特有面積当たりの修繕積立金額             |                         |
|                                    |                                                       | 事例の 3 分の 2 が包含される幅            | 平均値                     |
| 【20 階未満】                           | 5,000 m <sup>2</sup> 未満                               | 235 円～430 円/m <sup>2</sup> ・月 | 335 円/m <sup>2</sup> ・月 |
|                                    | 5,000 m <sup>2</sup> 以上～<br>10,000 m <sup>2</sup> 未満  | 170 円～320 円/m <sup>2</sup> ・月 | 252 円/m <sup>2</sup> ・月 |
|                                    | 10,000 m <sup>2</sup> 以上～<br>20,000 m <sup>2</sup> 未満 | 200 円～330 円/m <sup>2</sup> ・月 | 271 円/m <sup>2</sup> ・月 |
|                                    | 20,000 m <sup>2</sup> 以上                              | 190 円～325 円/m <sup>2</sup> ・月 | 255 円/m <sup>2</sup> ・月 |
| 【20 階以上】                           |                                                       | 240 円～410 円/m <sup>2</sup> ・月 | 338 円/m <sup>2</sup> ・月 |





## 機械式駐車場がある場合の加算額

$$= \text{機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費（下表）} \times \text{台数} \\ \div \text{マンションの総専有床面積（m}^2\text{）}$$

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。



## 機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費

| 機械式駐車場の機種        | 機械式駐車場の修繕工事費<br>(1台あたり月額) |
|------------------|---------------------------|
| 2段(ピット1段)昇降式     | 6,450 円/台・月               |
| 3段(ピット2段)昇降式     | 5,840 円/台・月               |
| 3段(ピット1段)昇降横行式   | 7,210 円/台・月               |
| 4段(ピット2段)昇降横行式   | 6,235 円/台・月               |
| エレベーター方式(垂直循環方式) | 4,645 円/台・月               |
| その他              | 5,235 円/台・月               |

※「機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費」は、収集した長期修繕計画の事例(117事例)から算出した数値(5円単位で表示)です。

※機械式駐車場には、屋外・屋内、地上・地下等の様々なタイプがあるため、修繕工事費は個別性が強いことに留意しつつ、適宜ご参照ください。

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

長期修繕計画が、国交省の定める「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されているか否か、修繕積立金の平均額が著しく低額でないかどうか等、不明な点がございましたら、マンション管理士にご相談ください。

# ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

## 4. その他

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、**組合員名簿、居住者名簿**を備えているとともに、**1年に1回以上は内容の確認**を行っていること等の条件があります。

災害など緊急時の安否確認、支援の要否、または高齢者などの一人住まいの方が病院や施設に入られて連絡がつかない場合、お一人で部屋の中で倒れた場合、突然死があった場合など、マンションの固定電話しか名簿にないのでは意味がありません。合鍵を持っている方への緊急連絡先、車いすを使う家族の有無、避難に助けが必要になる可能性が高い世帯を事前に把握しておく、そのような必要な事態が各管理組合で起きております。

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

そのために、組合員名簿、居住者名簿について

- 1年に1回以上は内容の確認を行う旨
  - 管理組合はプライバシーに配慮して個人情報を守る旨
  - 定めた目的以外には使用しない旨
- を管理規約に定めておきたいと思います。

名簿の記載内容は特に強要するものではありませんが、皆様の命を守るために必要な情報としてご提出願いますと、呼びかけていただくようお願いします。

## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

**認定のメリット**は認定を取得したマンションの公表により、そのマンションの資産価値を向上させることができます。

住宅金融支援機構では、そのマンション購入者に住宅ローン「フラット35」の金利優遇や、「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ等の優遇措置、その他、マンションすまい・る債の利率を上乗せするなどの優遇措置があります。詳しくは住宅金融支援機構にお問い合わせください。

そして何よりも、あなたのマンションの管理が適正化することが大きいメリットと思われます。

認定の手続きは、マンション管理士にご相談ください。



## ◆ 「マンション管理計画認定制度」とは

その他に、国土交通省から「マンション長寿命化促進税制が創設されます！」との発表がありました。税制改正の概要は、

- 管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額されます。
- 減額割合は、 $1/6 \sim 1/2$ の範囲内（参酌基準： $1/3$ ）で市町村の条例で定めることとなります。
- 対象工事は、令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

# マンション管理の基礎知識

## 役員のなり手が不足している問題

高齢化による役員のなり手不足が深刻な問題になっています。  
色々な対処が考えられます。

### ①組合役員の資格要件を改正する。

現に居住する区分所有者 ⇒ 区分所有者

(但し、現状認識が薄い場合あり)

区分所有者 ⇒ 区分所有者の配偶者又は一親等の親族

# マンション管理の基礎知識

## ②選定方法の検討

- a.立候補制(一部の人が独占的に理事を継続する問題あり)
- b.輪番制(全員が経験することで意識が高まり、理解を深める。一方、色んな事情で活動できない組合員もいる。)
- c.推薦制(例えば、理事長の推薦、理事会推薦、組合員〇名以上の推薦等がある。トラブルを起こしている区分所有者の単独立候補は無くなるが、特定グループが常時役員となる可能性がある。)

## ③輪番制で真にやむを得ない事情がある場合は、一定のルールを作成する。「役員選出に関する細則」を作成する。

## ④2年任期、半数が入れ替わる方法。継続性がある。

# マンション管理の基礎知識

- ⑤役員報酬の創設  
ご苦労様の程度の報酬
- ⑥役員辞退者に対するペナルティ  
多額にはできない。支払えば回避できるというムードの問題あり。
- ⑦現に居住していない組合員の負担割合を増やす。
- ⑧管理会社と管理委託契約を見直す。  
何を委託するかがポイント。管理会社に任せっきりとな  
って、自主的な管理運営が困難となる場合あり。負担の  
多い部門のみを管理委託する方法あり。

# マンション管理の基礎知識

- ⑨外部から役員を雇い入れる第三者管理。  
規約改正の必要あり。費用負担の問題あり。任せっきりとなつて、自主的な管理運営が困難となる場合あり。
- ⑩マンション管理士と顧問契約を結び、理事会を補佐してもらう。組合役員の負担軽減。組合業務の継続性や第三者的な中立性が確保できる。時間の無駄が無くなる。管理会社を管理する。
- ⑪「元気な高齢者こそ、役員になることに生き甲斐」というムード作り。団塊世代の還暦組が役員になって活気づいた事例あり。
- ⑫役員用のマニュアルを作成して、負担軽減。
- ⑬「役員業務支援委員会」という専門委員会を作り、支援してもらう。



# 理事の1年間の業務

役員が、気楽に、スムーズに引継ぎをして、任期を全うできることを考えながら、理事の仕事を考えてみましょう。

総会では理事を決めても、理事長等の役職までは決めないのが一般的です。第1回の理事会で、理事の中から理事長を選出します。

規模が大きいマンションでは、業務の執行機関である理事会運営をスムーズに行うために部会等を設け、理事会の業務を役員が分担して行う方法があります。

【部会の例】①総務部会、②会計部会、③管理(環境)部会、④建築(営繕)部会、⑤広報部会、⑥コミュニティ部会

# 理事の1年間の業務

役職決めは、とても重要です。特に理事長は、理事会を代表し、管理組合運営をリードする役割を持つ人ですから、くじ引きで選ぶというのではなく、理事同士が自己紹介し、お互いを知り合う機会を作った上で、そのメンバーの中で、誰が一番理事長にふさわしいかきちんと選ぶことが望めます。

適材適所で、その理事にふさわしい役職を選びましょう。

理事会運営のルールとして「**理事会運営細則**」を定め、人によって、あるいは期によって運営方法が変わるようなことがないようにする必要があります。

# 理事の1年間の業務

理事会の運営にとって最も必要とされることが「継続性」です。できれば**2年任期の半数交代**で理事を選任するのが理想です。

## 【役員の任期】

(全員が交代する方法)



(半数ずつ入れ替える方法)



# 理事の1年間の業務

引継ぎのルールづくりをしておくことが大変重要なことです。  
書類を旧理事から新理事に手渡すだけでは、懸案事項が伝わらず、次の理事会は問題意識を持つことができません。

# 理事の1年間の業務

このため、次期候補者がオブザーバーとして総会前から理事会に参加して様子を見学する、又は新理事会になってからもしばらくは旧理事にサポートしてもらえるようなしくみを工夫している管理組合もあります。

また、重要な書類をしっかりと引き継ぐためには「**引継書類一覧表**」を作成し、担当理事ごとに次の理事への説明をしながら、書類を手渡す必要があります。

総会で決議された事業計画・事業予算を確認します。不明点は前期担当理事に聞き、最初の理事会で、この1年で何をするのかをしっかりと確認し、その実施のためのスケジュールを立てます。

# 理事の1年間の業務

自分たちのマンションをよく知っていないと審議できない課題がたくさんあります。まず、**全員でマンションの建物、設備、敷地内を見学**しましょう。

建物以外に給排水設備、電気設備、情報通信設備、エレベーター設備、消防設備、場合によっては、機械式駐車場設備など、さまざまな設備があります。

普段立ち入ったことのない屋上、電気室、エレベーター制御室、防災倉庫などを、管理会社あるいは営繕担当理事に案内してもらい見学します。居住者にも呼びかけ、「見学会」とするのもいいでしょう。



# 理事の1年間の業務

理事が1年間チームを組んで円滑に仕事をしていくためには、お互いのことを知り合うことが大事になってきます。最初に理事が自己紹介等をして懇親する機会を持つことは、管理組合運営に有効です。

懇親時に簡単な飲食を用意する場合は、支出のルールを決め、きちんと予算化して、透明性を保って行うようにしましょう。

# 理事の1年間の業務

## あなたからの引継書

さて、あなたの任期終了後は次の役員に引継ぎをすることになりますが、十分な引継ぎができるように、今から準備しておきましょう。せっかく一生懸命に取り組んだ活動も、引継ぎが不十分では「一からの仕切り直し」になることが多くあります。

# 理事の1年間の業務

役員用のマニュアルを作成すると、次からの役員は業務が楽になります。しかし、わざわざ作成するというよりも、1年間の記録を詳細に残しておきます。

「●月●日に●●をした」とか記録しておけば、毎年同じ時期にほとんど同じ活動が繰り返されます。次の役員がそれを引継ぎ、毎年その記録を更新していく方法をお薦めします。

出来ればパソコンに記録を残すと便利であるが、無ければノートに手書きで作成することも良いと思います。

次の人が書き込みやすいように、空白を設けておくのが良いと思います。

# 理事の1年間の業務

このような記録を残しておけば、今後、同様の事象が発生した場合、その時の対応方法などについて、大いに参考にすることができ、引継ぎという意味でもとても有効と思われます。

大事なのは、理事会の中で引き継ぎが毎年、きちんと行われるような仕組みにすること。そのためにも、書面化することが大切なのです。

# 理事の1年間の業務

管理組合の懸案事項としては、次のような記録を構築しておきます。（文章に残すことが不適切なことは直接口頭で伝える、あるいは匿名で記録を残す）

マンション内の課題やトラブル・近隣問題・業者とのトラブルなどをどのように処理したか

組合員等からの要望・苦情に対してどのように処理したか

マンション内の事件・事故等に対してどのように処理したか

管理業者との協議事項等はどのようなものがあるか

# 理事の1年間の業務

最後には、懸案・心配事項等の残った課題や仕掛中のものを整理して記録に残し、次の役員に引き継いでください。

さらに、印鑑、鍵、通帳、保険証などの重要物一覧表の他、組合員（居住者）名簿・設計図書類・議事録・長期修繕計画表・規約原本・消防計画などを保管書類一覧表にして、受け渡しを明確にし、受取印もいただいております。

さらに、今後、新役員が相談しやすいように、あなたのメールアドレスや電話番号などお伝えしておきましょう。

「立つ鳥跡を濁さず」りっぱな引継書を渡しましょう。



# ご清聴ありがとうございました。

お伝えしたいことは、まだまだありますが、新たに管理組合の理事となった方が、短時間で管理組合運営の基礎をマスターしてもらうことを目的として作成したものです。

管理組合内の意見の相違や、ボタンの掛け違いによる紛争は、理事が基本的な知識を共有していないことから発生している場合が少なくありません。

管理組合理事就任に対する不安をなくし、共通認識をベースに自信をもって管理組合運営を行っていただく一助になれば幸いです。

マンション管理の最新情報  
と

新任理事の基礎知識

2023

終