

令和7年

2. 7 (金)

18:30～20:30

《マンション管理の基本と実務Ⅲ》

**「大規模修繕工事の実施前に  
準備・確認すべきこと」**

『長期修繕計画作成ガイドライン』の改正内容、  
大規模修繕工事(特に給・排水設備関係)について

一般社団法人広島県マンション管理士会  
マンション管理士 村上 竜介

# 目次

## I. 長期修繕計画作成ガイドラインの改定について

1. 法体系における長期修繕計画標準様式、  
及び長期修正計画作成ガイドラインの位置づけ
2. 長期修繕計画作成ガイドラインの改定(令和6年6月)について
3. 修繕積立金の実態
4. 段階増額積立方式における適切な引き上げ計画の考え方
5. 「均等積立方式」に関する記載の充実
6. 「改修工事」「改良工事」の文言の整理

## II. マンション管理計画認定制度における長期修繕計画見直しのポイント

1. マンション管理計画認定制度の概要
2. マンションの管理計画認定の基準
3. マンション管理計画認定制度 認定基準(詳細)  
■参考資料 長期修繕計画標準様式(抜粋)  
・様式4-1、4-2、4-3

## III. 給・排水設備関係の修繕について

1. マンション標準管理規約における共用部分の範囲
2. マンションの専有部分と共用部分の区分の例示
3. 給・排水設備関係の修繕について

# I . 長期修繕計画作成ガイドラインの 改定について 令和6年6月7日改定

# 1. 法体系における長期修繕計画標準様式及び長期修正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

令和6年6月7日  
最終改正

令和5年9月11日  
最終改正

（出典：「長期修繕計画作成ガイドライン」  
（国土交通省）コメントから抜粋）

## 2. 長期修繕計画作成ガイドラインの改定(令和6年6月)について

改定内容概要	長期修繕計画 ガイドライン	修繕積立金 ガイドライン
<p><b>「段階増額積立方式の適切な引上げの考え方」の追記</b></p> <p>修繕積立金の積立方式である、段階積立方式に関し極端な引上げ幅を設定しているマンションが存在する。</p> <p>将来の資金確保の確実性を担保するための適切な引上げ幅の考え方を整理した。</p>	○	○
<p><b>「均等積立方式」に関する記載の充実</b></p> <p>均等積立方式を採用することの重要性や均等積立方式における将来的な留意事項について、記載の充実を図った。</p>	○	○
<p><b>「改修工事」「改良工事」の文言の整理</b></p> <p>「改良工事」の促進を目的として、長期修繕計画 G L 上の「改修工事」「改良工事」の文言の整理を行った。</p>	○	

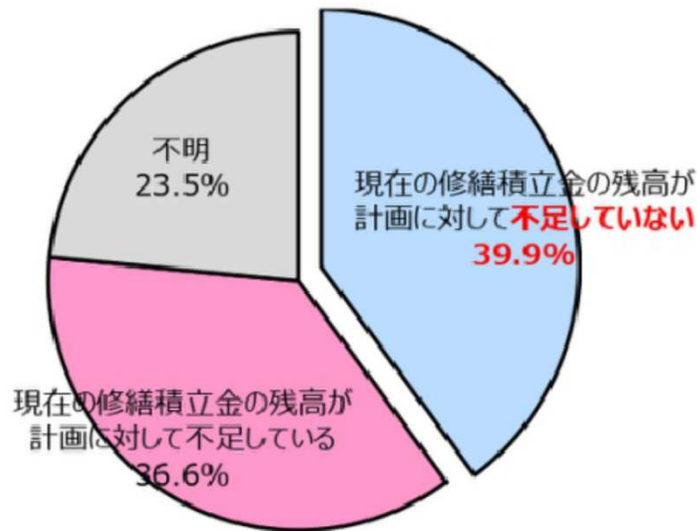
凡例) ○ : 改定あり

(出典:「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)

### 3. 修繕積立金の実態

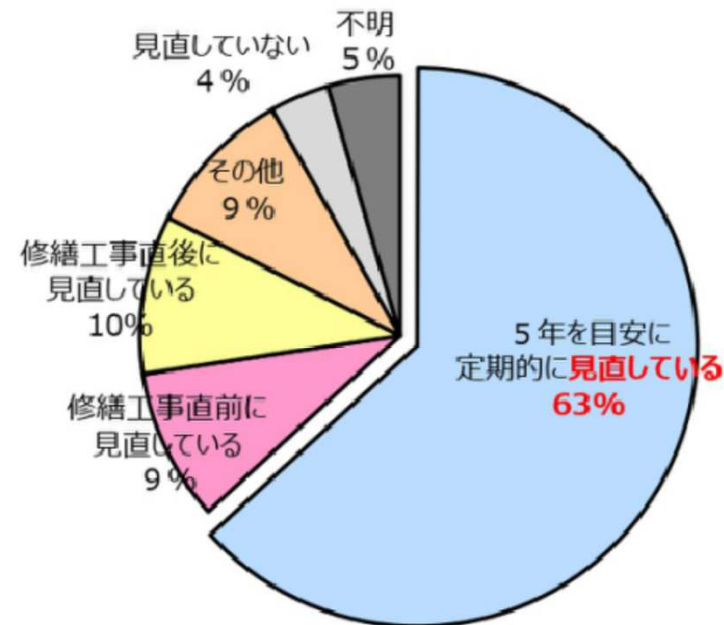
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



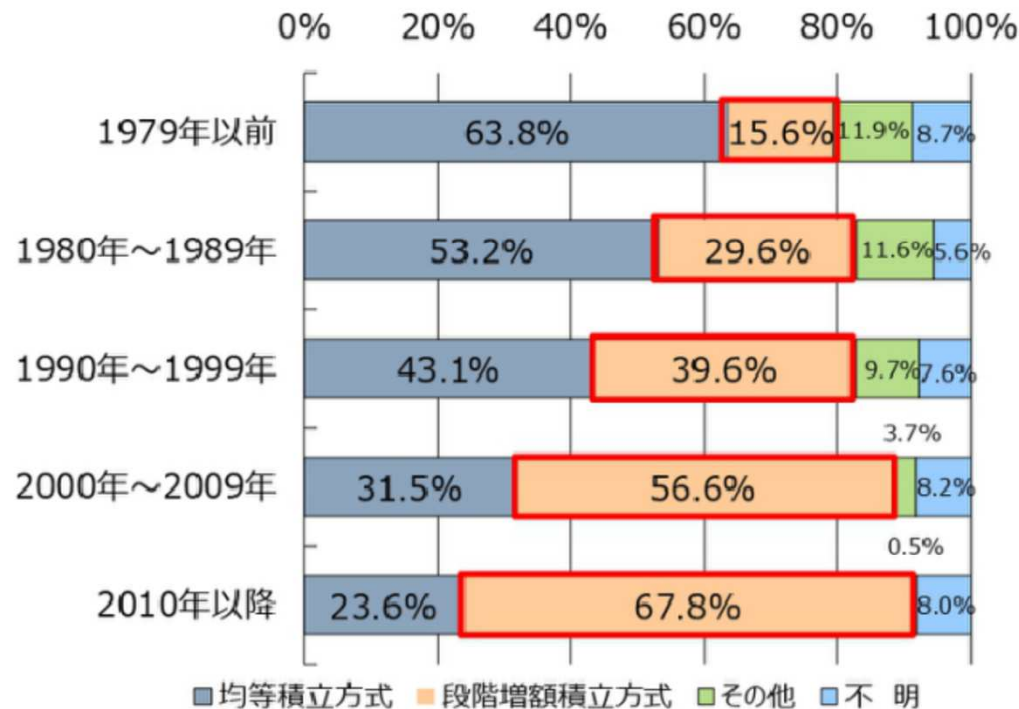
【出典】令和5年度マンション総合調査

(出典:「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)

### 3. 修繕積立金の実態

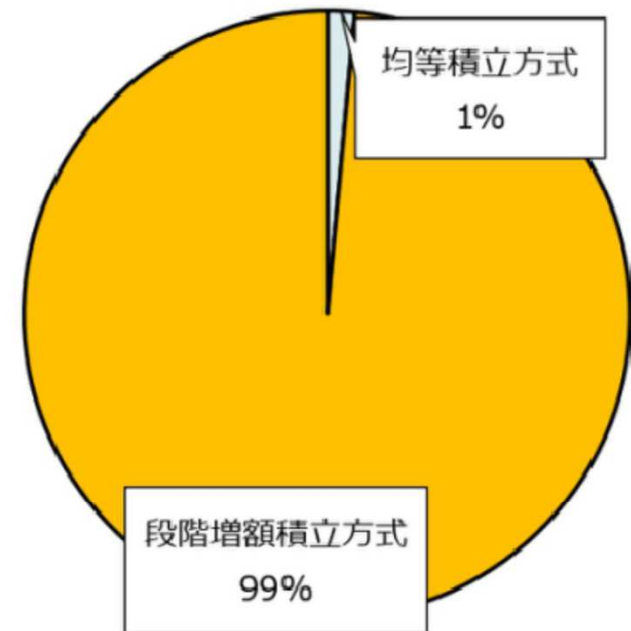
- 築年数が浅いマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加傾向にある。2022年4月より開始した予備認定においては、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。

修繕積立金の積立方式（完成年次別）（n=1,663）



【出典】平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式（予備認定マンション）  
（n=546）



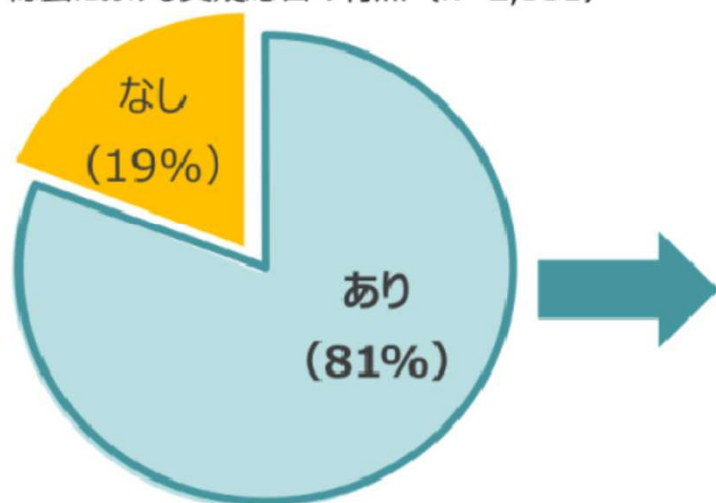
【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成  
（2023年3月までに認定されたもののうち分析可能な546件を分析）

（出典：「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について（国土交通省）から抜粋）

### 3. 修繕積立金の実態

- 修繕積立金の値上げを議案とする総会においては、多くの管理組合において質疑応答が行われている。
- 質疑応答の内容としては、値上げに対する懸念や反対などネガティブなものもあり、修繕積立金を値上げすることが困難な状況があると考えられる。

修繕積立金の値上げを総会の議案とした  
総会における質疑応答の有無 (n=2,531)



#### 修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における 質疑の内容 (抜粋)

- **生活に支障が出る**から値上げに反対。
- 修繕工事のうち何項目かを**先延ばし**してほしい。
- **値上げの根拠**がわからない。値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
- マンション**販売時**には、積立金は**値上がりしない**と聞いた。
- 積立金の水準が**国のガイドラインに照らして十分であったはずなのに**なぜ値上げしないとならないのか。
- **増額幅が大きすぎる**。
- 値上げを何回かに分けて、一度の**値上げ幅を小さく**してほしい。
- 値上げではなく、不足する分を**借り入れる**ことは検討したのか。
- このような**重大な議案**については、**事前にアンケート調査**を実施すべき。
- 値上げをしても**滞納が増えるだけ**ではないのか。
- これ以上は上がらないという**金額の上限設定**をするべき。

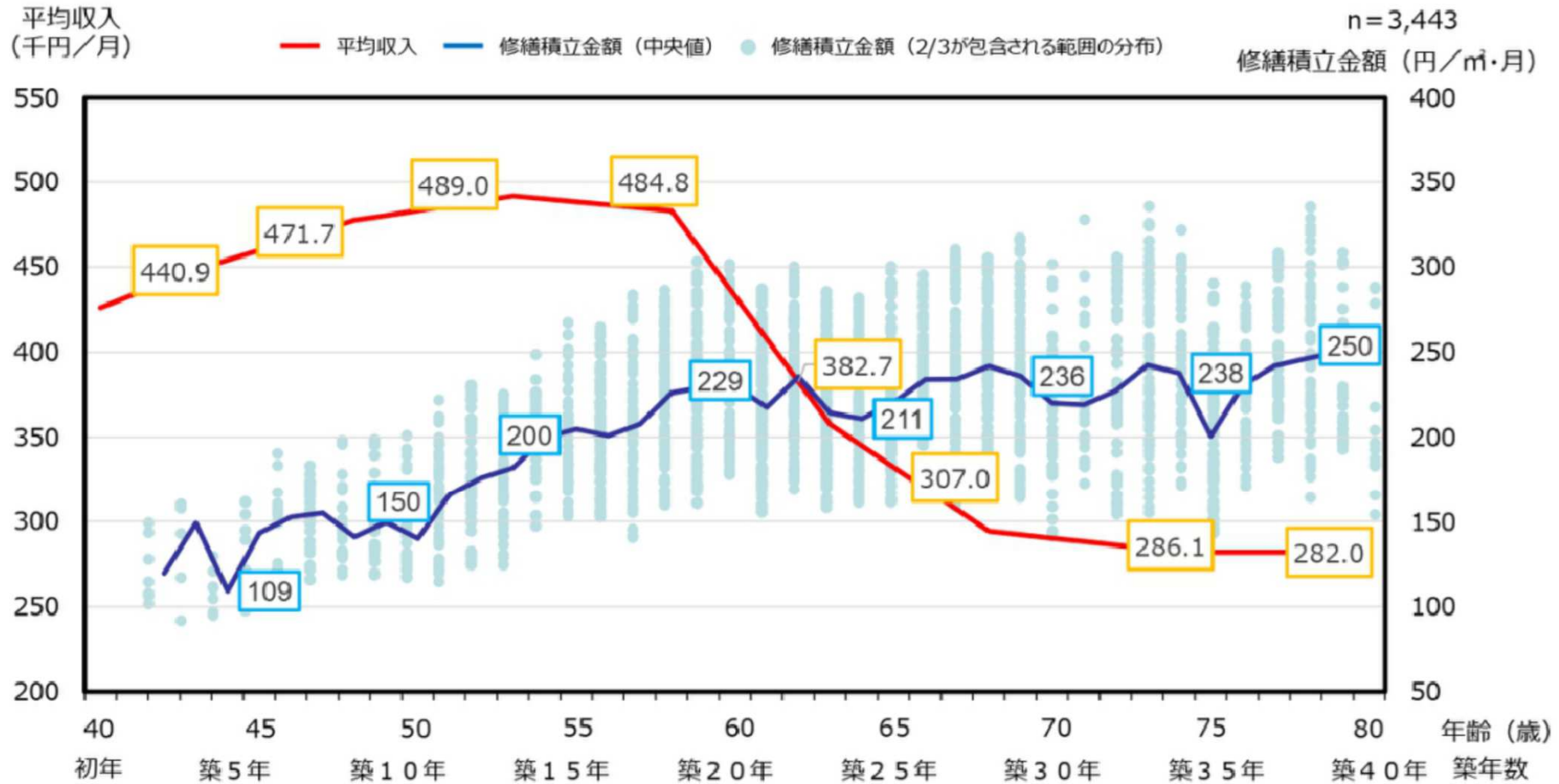
【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」を参考に、国土交通省が作成。(https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220714\_report\_01)

(出典:「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)



### 3. 修繕積立金の実態

- 40歳※に新築マンションを購入したと仮定し、平均収入と修繕積立金額の推移の比較を行った。
  - 概ね築15年（50代半ば）を超えると収入は減少傾向となる一方、修繕積立金額は年々上昇する傾向があり、計画通りに引き上げることが困難となることが見込まれる。
- ※令和4年度住宅市場動向調査報告書（国土交通省）における分譲集合住宅の一次取得者（世帯主）の平均年齢39.9歳

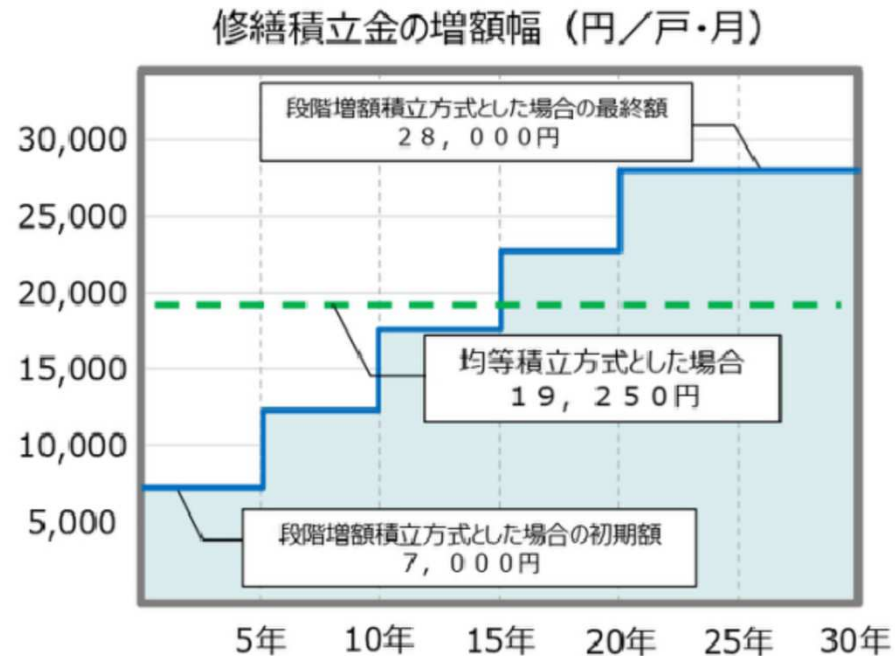


【出典】既存マンションのサンプル・平成30年賃金構造基本統計調査第1表産業計を基に国土交通省作成

(出典:「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)

### 3. 修繕積立金の実態

#### ■ 修繕積立金の積立方式のイメージ（均等積立方式と段階増額積立方式）



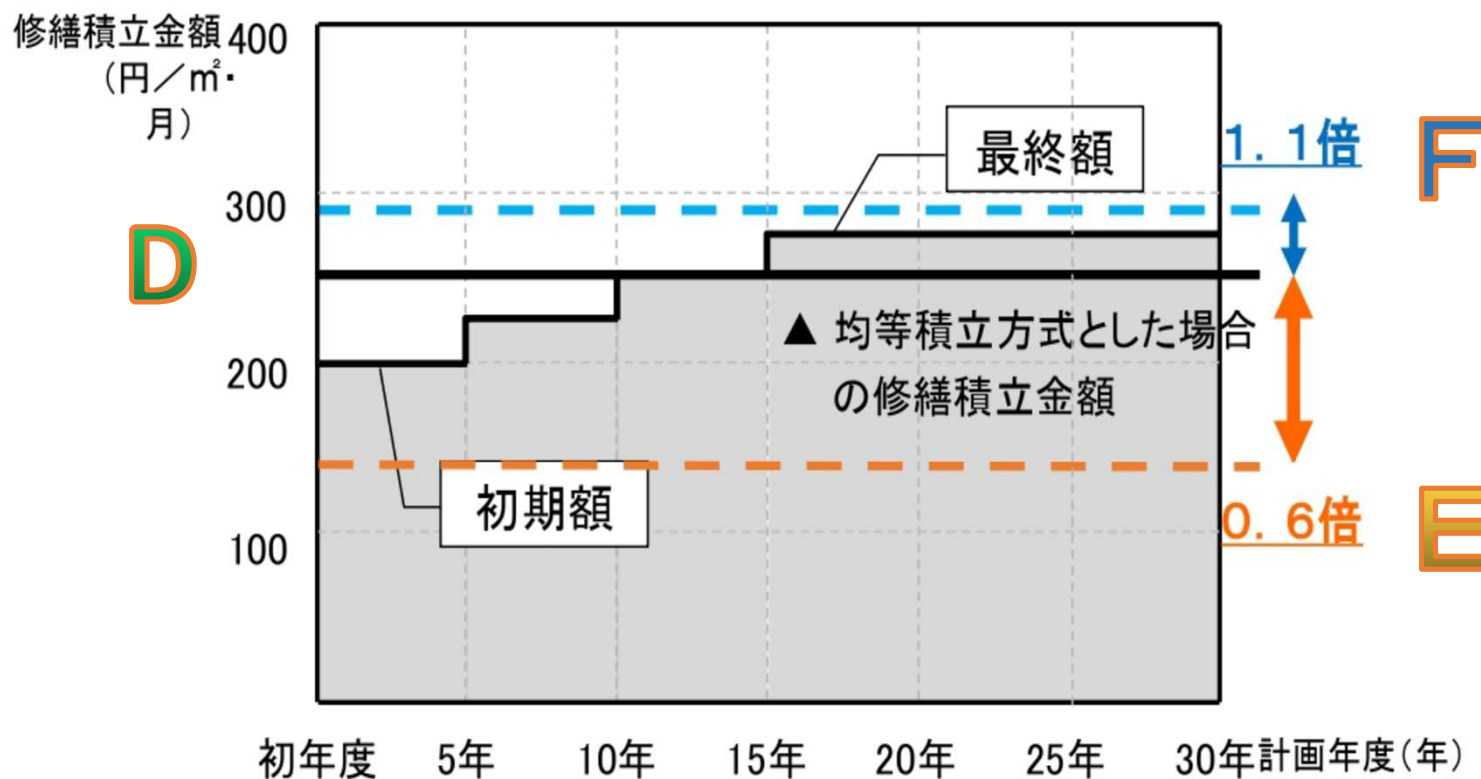
#### ■ 近年の「段階増額積立方式」の増額幅について

（予備認定制度において提出された段階積立方式を採用している339件を分析）

- 計画当初から最終計画年までの引上げ幅 **平均 4.1倍**
- 仮に住戸面積が70㎡と仮定した場合、
  - 計画の初期額が 7,336円/月 （105円/㎡・月）
  - 計画の終期額が 28,189円/月 （403円/㎡・月）

## 4. 段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、**計画の初期額は基準額の0.6倍以上**、**計画の最終額は基準額の1.1倍以内**とする。

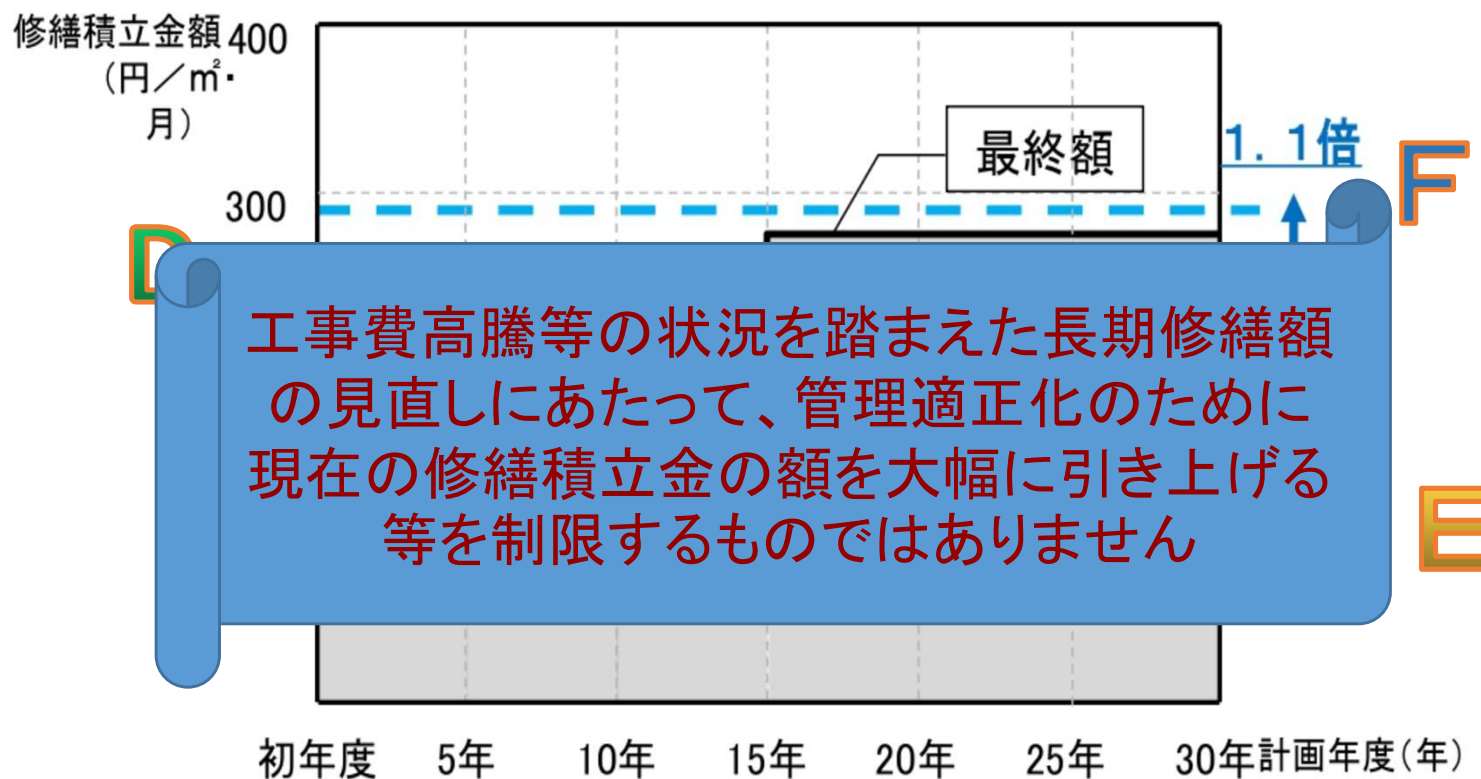


D: 計画期間全体における 月あたりの修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)  
E: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額 (円/㎡・月)  
F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額 (円/㎡・月)

(出典:「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)

## 4. 段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、**計画の初期額は基準額の0.6倍以上**、**計画の最終額は基準額の1.1倍以内**とする。



- D: 計画期間全体における 月あたりの修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)
- E: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額 (円/㎡・月)
- F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額 (円/㎡・月)

(出典:「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)

## 5. 「均等積立方式」に関する記載の充実

マンションの修繕積立金に関するガイドライン	
改正後	改正前
<p>4 修繕積立金の積立方法について (1) 修繕積立金の積立方法</p> <p>修繕積立金の積立方法には、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式（均等積立方式）の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式（段階増額積立方式）があります。また、購入時にまとまった額の基金（「修繕積立基金」と呼ばれます。）を徴収することや、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れたりすることを前提とした積立方式を採用している場合もあります。</p> <p>段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要です。</p> <p><u>将来にわたって安定的な修繕積立金の積立を確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえます。</u> <u>段階増額積立方式については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ、早期に引上げを完了させることが望ましいです。</u></p>	<p>4 修繕積立金の積立方法について (1) 修繕積立金の積立方法</p> <p>修繕積立金の積立方法には、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式（均等積立方式）の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式（段階増額積立方式）があります。また、購入時にまとまった額の基金（「修繕積立基金」と呼ばれます。）を徴収することや、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れたりすることを前提とした積立方式を採用している場合もあります。</p> <p>段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要です。</p> <p><del>新築マンションの場合は、段階増額積立方式を採用している場合がほとんどで、あわせて、分譲時に修繕積立基金を徴収している場合も多くなっています。このような方式は、購入者の当初の月額負担を軽減できるため、広く採用されていると言われています。</del></p>

凡例) 赤：追記 青：削除

(出典:「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)

## 5. 「均等積立方式」に関する記載の充実

長期修繕計画作成ガイドライン	
改正後	改正前
<p>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 &lt;コメント&gt;</p> <p>◆修繕積立金の積立方法は、一般的に次のものがあります。 ①均等積立方式：計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方式 ②段階増額積立方式：当初の積立額を抑え、段階的に増額する方式</p> <p>◆長期修繕計画は5年程度ごとに見直しますが、一般的に経年30年から40年に高額な工事が見込まれるため、経年10年目以降の見直しにおいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って修繕積立金の額も増加します。したがって、計画の作成時においては均等であっても、見直しにより増額となることを前提としておく必要があります。<u>また、工事費の高騰等の要因によって必要な修繕積立金の額が増加することも考えられます。均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要があります。</u></p>	<p>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 &lt;コメント&gt;</p> <p>◆修繕積立金の積立方法は、一般的に次のものがあります。 ①均等積立方式：計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方式 ②段階増額積立方式：当初の積立額を抑え、段階的に増額する方式</p> <p>◆長期修繕計画は5年程度ごとに見直しますが、一般的に経年30年から40年に高額な工事が見込まれるため、経年10年目以降の見直しにおいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って修繕積立金の額も増加します。したがって、計画の作成時においては均等であっても、見直しにより増額となることを前提としておく必要があります。</p>

凡例) 赤：追記 青：削除

(出典:「長期修繕計画作成ガイドライン」  
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)

## 5. 「均等積立方式」に関する記載の充実

長期修繕計画作成ガイドライン	
改正後	改正前
<p>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 &lt;コメント&gt;</p> <p>◆修繕積立金の積立方法は、一般的に次のものがあります。 ①均等積立方式：計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるよう積立額を設定する方法 ②段階増額積立方式：経年経過に伴って積立額を増額する方法</p> <p>◆長期修繕計画は5年毎に見直しを行います。経年経過に伴って積立額が増加する見込みがある場合は、見直しの際に積立額を増額する必要があります。また、工事費の高騰等の要因によって必要な修繕積立金の額が増加することもあります。均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要があります。</p>	<p>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 &lt;コメント&gt;</p> <p>◆修繕積立金の積立方法は、一般的に次のものがあります。 ①均等積立方式：計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるよう積立額を設定する方法 ②段階増額積立方式：経年経過に伴って積立額を増額する方法</p> <p>◆長期修繕計画は5年毎に見直しを行います。経年経過に伴って積立額が増加する見込みがある場合は、見直しの際に積立額を増額する必要があります。また、工事費の高騰等の要因によって必要な修繕積立金の額が増加することもあります。均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要があります。</p>

均等積立方式であっても、長期修繕計画見直しの際に、修繕積立金の見直し(引上げ)を検討しましょう

凡例) 赤：追記 青：削除

## 6. 「改修工事」「改良工事」の文言の整理

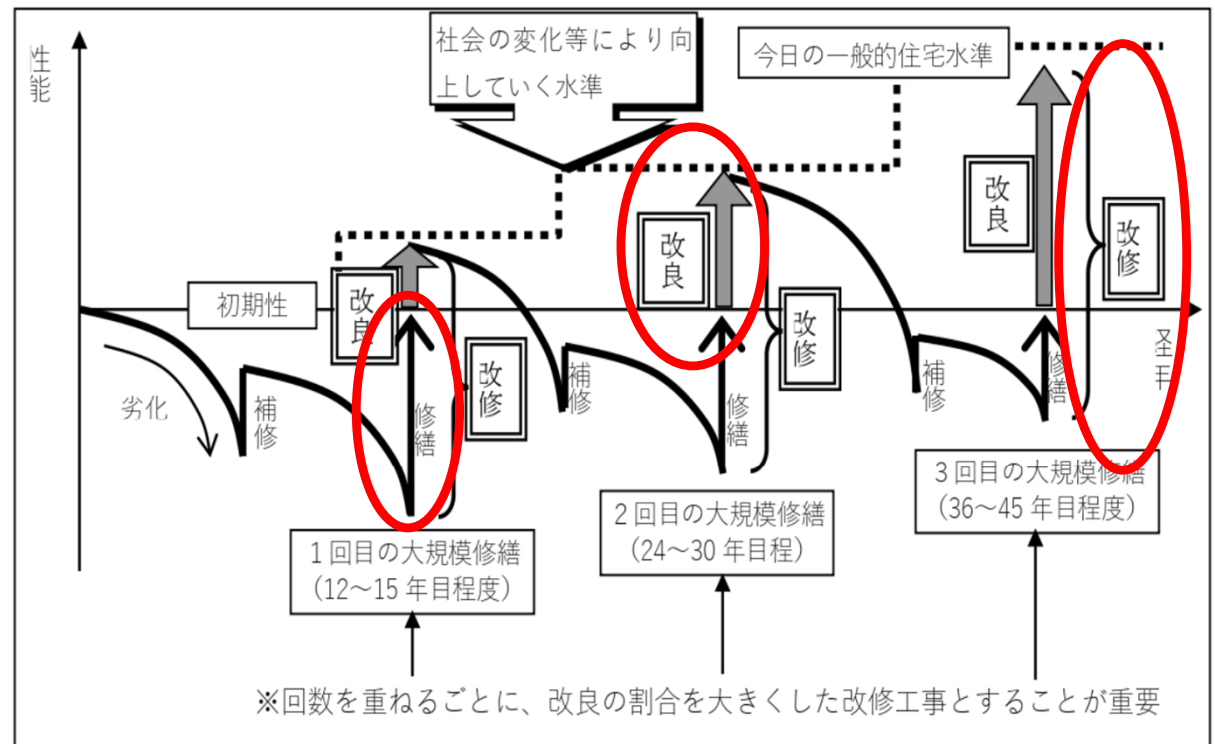
○「改良工事」の促進を目的として、長期修繕計画GL上の「改修工事」「改良工事」の文言の整理を行った。

### ◆新築マンションの場合

経年に伴う物理的な劣化などにより低下する性能・機能を新築時の水準に維持、回復すること(修繕)が基本

### ◆既存マンションの場合

経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、耐震性や断熱性など建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること(改良)も必要



(出典：「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」/ 国土交通省に一部加筆)

- ①改修：現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる（修繕+改良）
- ②修繕：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる
- ③補修：現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる



## Ⅱ. マンション管理計画認定制度における 長期修繕計画見直しのポイント

# 1. マンション管理計画認定制度の概要

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。  
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和6年4月30日時点における認定実績は729件(国土交通省が把握しているもの)。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



## 主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
  - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
  - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
  - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
  - ・ 総会を定期的開催していること 等
- (4) その他
  - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

## 管理計画認定制度のメリット

### メリット1: マンション管理の適正化

- ・ 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

### メリット2: マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

### メリット3: 認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいる債の利率上乘せが実施される

### メリット4: 固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

## 2. マンションの管理計画認定の基準

(マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)

	区分	内容
1	管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること (2) 監事が選任されていること (3) 集会在年一回以上開催されていること
2	管理規約	(1) 管理規約が作成されていること (2) マンションの適切な管理のため、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 (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること
3	管理組合の経理	(1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

## 2. マンションの管理計画認定の基準

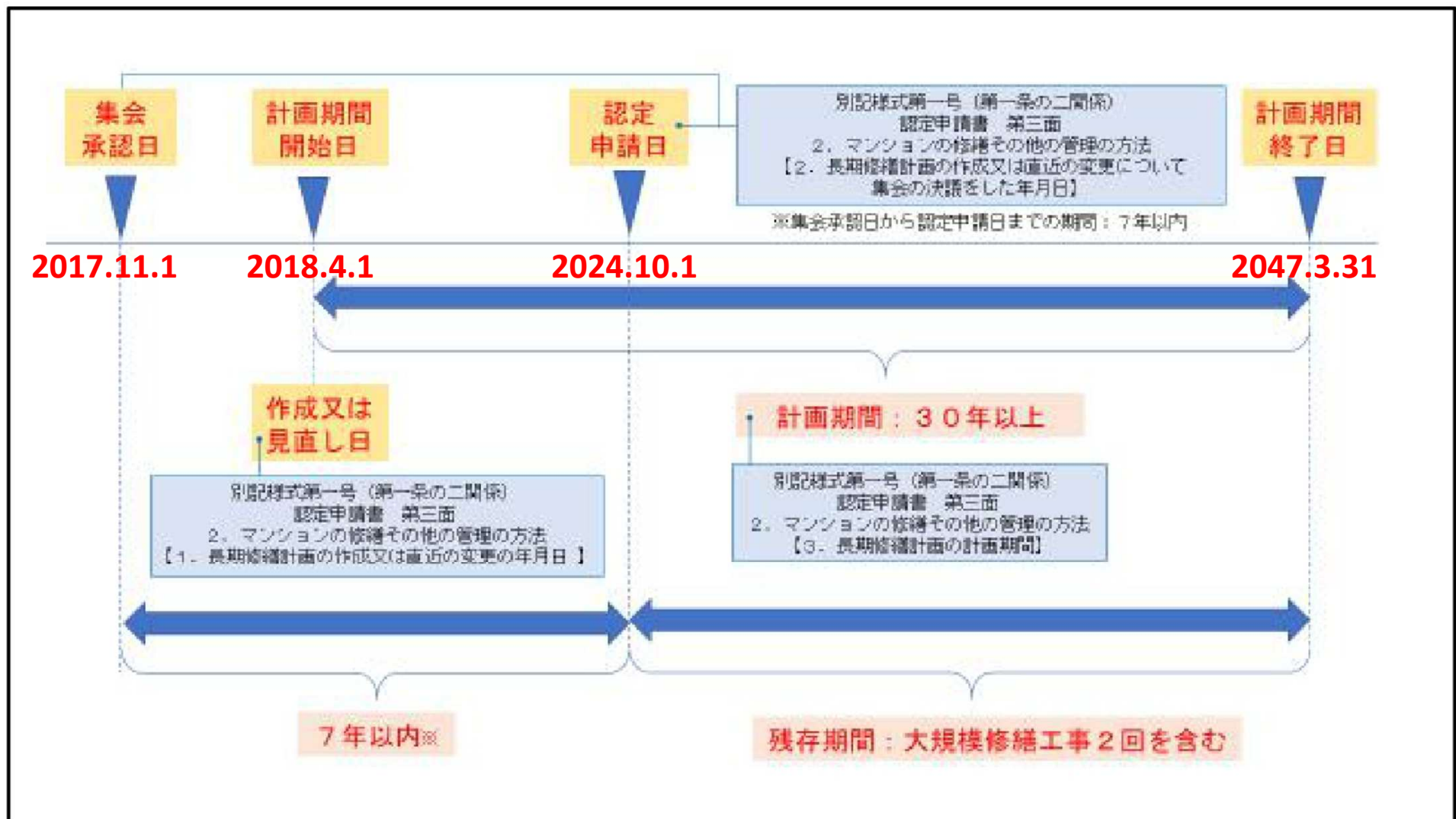
(マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)

	区分	内容
4	長期修繕計画の作成及び見直し等	<p>(1) 長期修繕計画が「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</p> <p>(2) 長期修繕計画の作成又は見直しが七年以内に行われていること</p> <p>(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 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</p>
5	その他	<p>(1) 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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること</p> <p>(2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること</p>

### 3. マンション管理認定制度 認定基準(詳細)

#### 3-1. 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること

- ①長期修繕計画の作成・変更に係る集会(総会)の議決日が、認定申請日以前7年以内であること
- ②長期修繕計画開始日は申請日以前7年以内であること

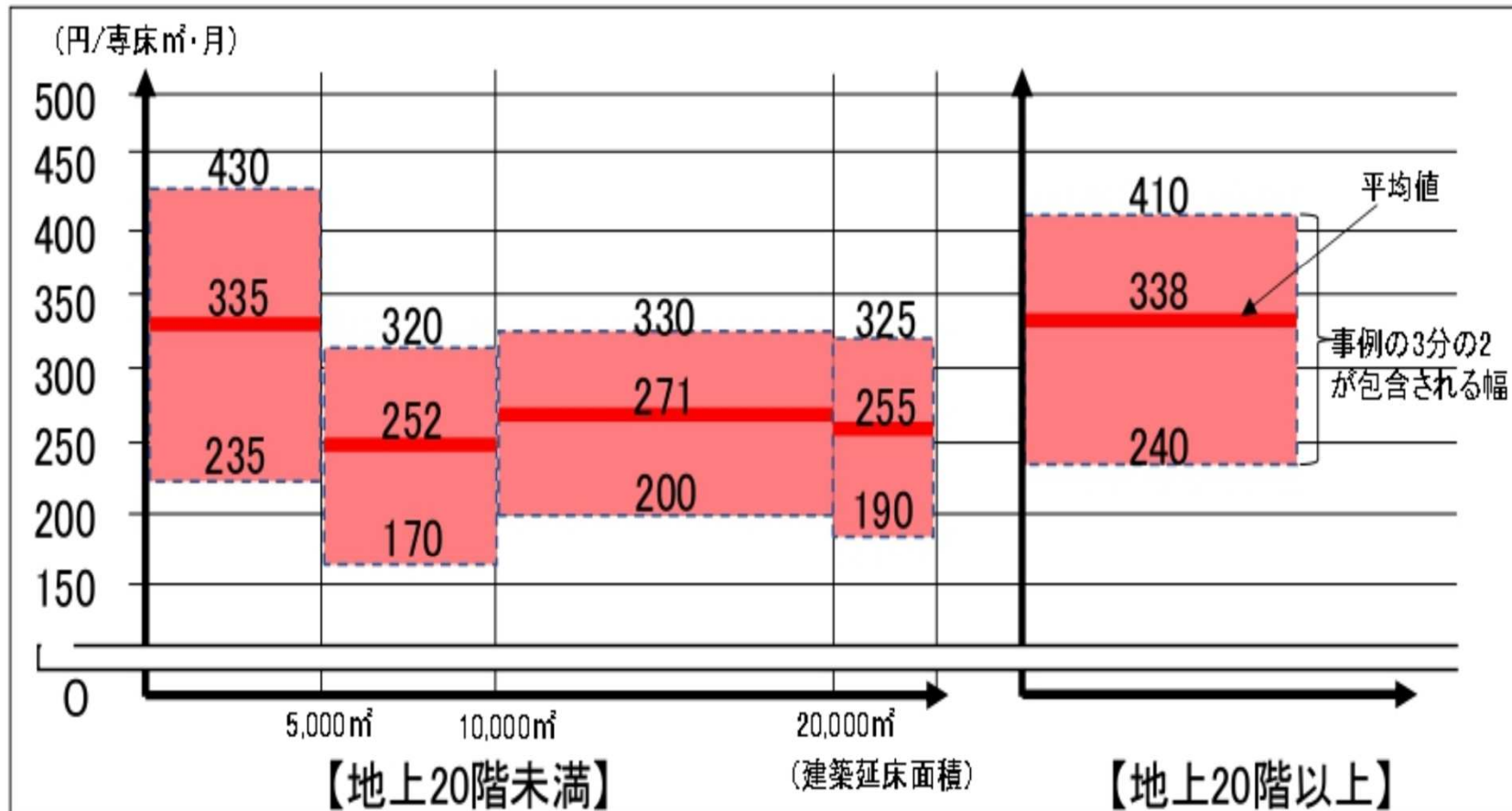


(出典:「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年改定内容について(国土交通省)から抜粋)

### 3. マンション管理認定制度 認定基準(詳細)

#### 3-2. 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

##### 【マンションの修繕積立金に関するガイドラインによる修繕積立金の額の目安】



※機械式駐車場を除く

### 3. マンション管理認定制度 認定基準(詳細)

機械式駐車場がある場合の加算額

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

(例) 3段(ピット2段)昇降式 30台、総専有床面積 4,900m<sup>2</sup>の場合

$$\Rightarrow 5,840\text{円} \times 30\text{台} \div 4,900\text{m}^2 = 36\text{円(円/m}^2\cdot\text{月)}$$

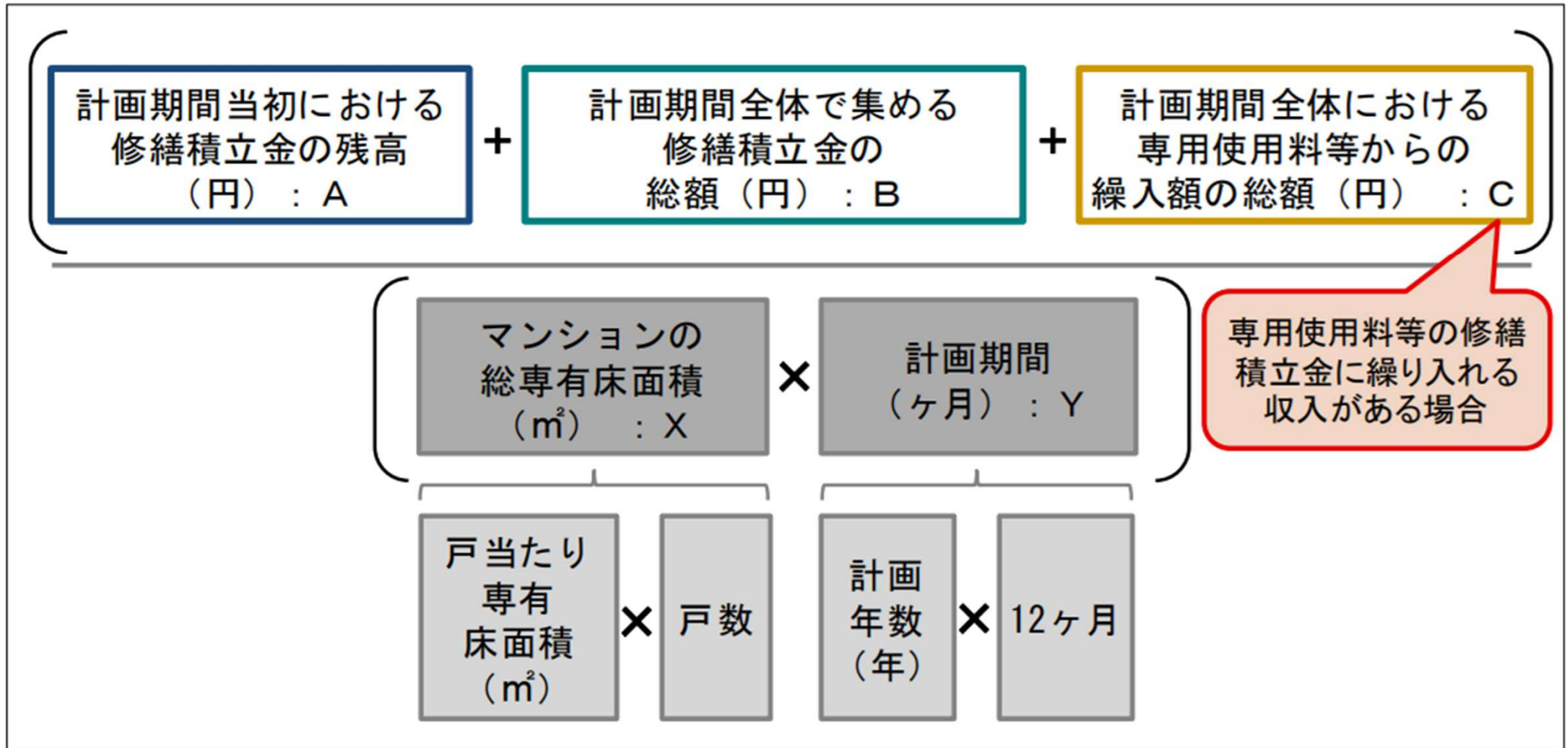
※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。

#### 【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 (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	5,232円/台・月

### 3. マンション管理認定制度 認定基準(詳細)

計画期間全体での修繕積立金の平均額(㎡当たり月単価)の算出方法





### 3. マンション管理認定制度 認定基準(詳細)

(例)

建物の階数:地上10階建、建築延床面積:7,000 m<sup>2</sup>

マンションの総専有床面積:4,900 m<sup>2</sup>(戸当たり70 m<sup>2</sup>、住戸数70戸) (X)

計画期間当初における修繕積立金の残高:7,000万円 (A)

計画期間全体で集める修繕積立金の総額:2億6,460万円 (B)

計画期間:30年 (Y)

※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:9,000万円 (C)

※機械式駐車場(3段(ピット2段)昇降式(30台))

先ほどの計算式にあてはめると、次のように計算できます。

$$\frac{\begin{array}{c} \boxed{70,000,000 \text{ (円)}} \\ \text{A} \end{array} + \boxed{264,600,000 \text{ (円)}} + \boxed{90,000,000 \text{ (円)}}}{\begin{array}{c} \boxed{4,900 \text{ (m}^2\text{)}} \\ \text{X} \end{array} \times \boxed{30 \text{ (年)}} \times \boxed{12 \text{ (ヶ月)}} \\ \text{Y}} = 424,600,000 \div 4,900 \div 360 = \boxed{241 \text{ (円/m}^2 \cdot \text{月)}}$$

ガイドラインによる修繕積立金の額の目安

⇒206(170+36)円/m<sup>2</sup>・月～356(320+36)円/m<sup>2</sup>・月の範囲内

### 3. マンション管理認定制度 認定基準(詳細)

#### 3-3. 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

⇒「修繕積立金 次年度繰越金」が赤字でないこと  
(長期修繕計画総括表(様式第4-1号))が赤字でない

#### 3-4. 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計画となっていること

⇒長期修繕計画での最終年度が赤字でないこと  
・「修繕積立金 次年度繰越金」  
(長期修繕計画総括表(様式第4-1号))が赤字でない

# ■参考資料 長期修繕計画標準様式(抜粋)

## (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

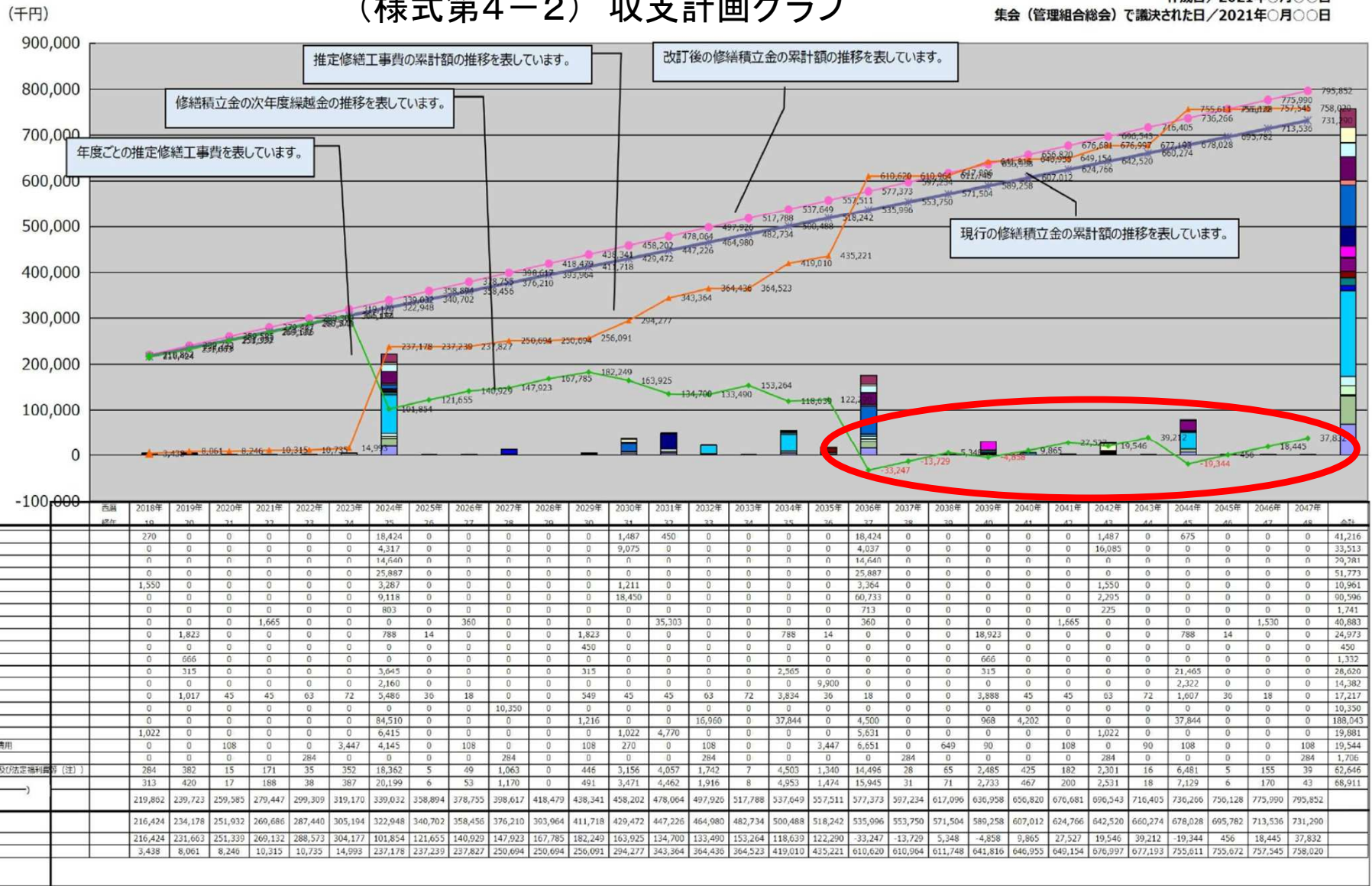
区分	推定修繕工事項目	暦年	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合計	実態予定額	概算工事額	
		経年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48				
仮設	1 仮設工事		270												1,487	450					18,424						1,487						41,216			
建築	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			
	設備	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			
外構・その他	17 外構・附属施設		1,022					6,415						1,022	4,770					5,631						1,022							19,881			
	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			
経費(現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等)			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		313	420	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	68,911			
支出	推定修繕工事費 年度合計		3,438	4,623	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	758,020			
	推定修繕工事費 累計		3,438	8,061	8,246	10,315	10,735	14,993	237,178	237,239	237,827	250,694	250,694	256,091	294,277	343,364	364,436	364,523	419,010	435,221	610,620	610,964	611,748	641,816	646,955	649,154	676,997	677,193	755,611	755,672	757,545	758,020				
	(借入金の償還金 年度合計)																																			
	支出 年度合計		3,438	4,623	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	758,020			
	支出 累計		3,438	8,061	8,246	10,315	10,735	14,993	237,178	237,239	237,827	250,694	250,694	256,091	294,277	343,364	364,436	364,523	419,010	435,221	610,620	610,964	611,748	641,816	646,955	649,154	676,997	677,193	755,611	755,672	757,545	758,020				
収入	修繕積立金の残高(修繕積立基金)		200,000																														200,000			
	修繕積立金 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	18,891	18,891	566,722		
	専用使用料等からの繰入額 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	971	971	29,130		
	修繕積立金の運用益 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	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	676,682	696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852				
年度収支		216,424	15,239	19,677	17,793	19,441	15,604	-202,323	19,801	19,274	6,994	19,862	14,465	-18,324	-29,225	-1,210	19,775	-34,625	3,651	3,651	19,077	14,723	17,662	-7,981	19,666	-58,556	19,801	17,989	19,382							
修繕積立金 次年度繰越金		216,424	231,663	251,339	269,132	288,573	304,177	101,854	121,655	140,929	147,923	167,785	182,249	163,925	134,700	133,490	153,264	118,639	122,290	122,300	-33,247	-13,729	1,348	9,865	27,527	19,546	39,212	-19,344	456	18,451	37,832					
修繕積立金等累計	現行 (@253円/㎡・戸・月)		216,424	234,178	251,932	269,686	287,440	305,194	322,948	340,702	358,456	376,210	393,964	411,718	429,472	447,226	464,980	482,734	500,488	518,242	518,242	535,996	553,750	571,504	607,012	624,766	642,520	660,274	678,028	695,782	713,536	731,290				
	修正案 (@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	676,682	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、大規模修繕感染症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。

# 参考資料 長期修繕計画標準様式(抜粋)

## (様式第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



・出典:「長期修繕計画標準様式」(国土交通省)より抜粋





## Ⅲ. 給・排水設備関係の修繕について

## 1. マンション標準管理規約における共用部分の範囲

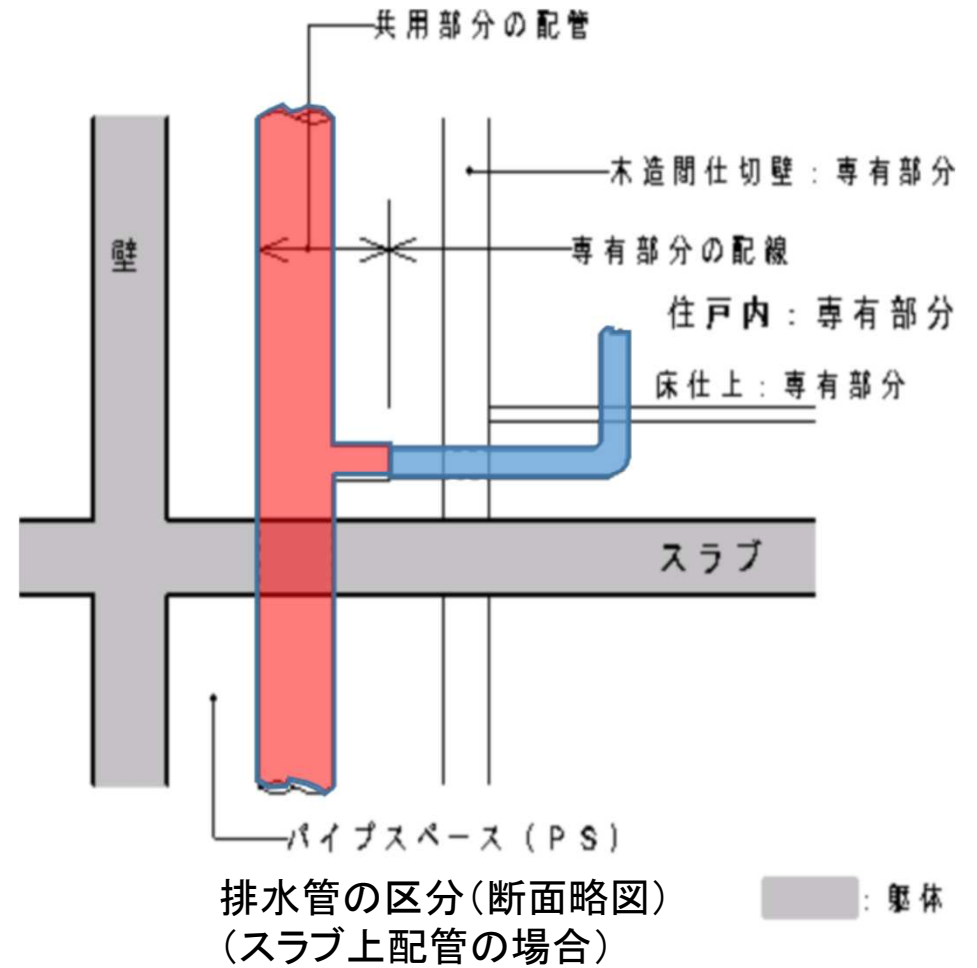
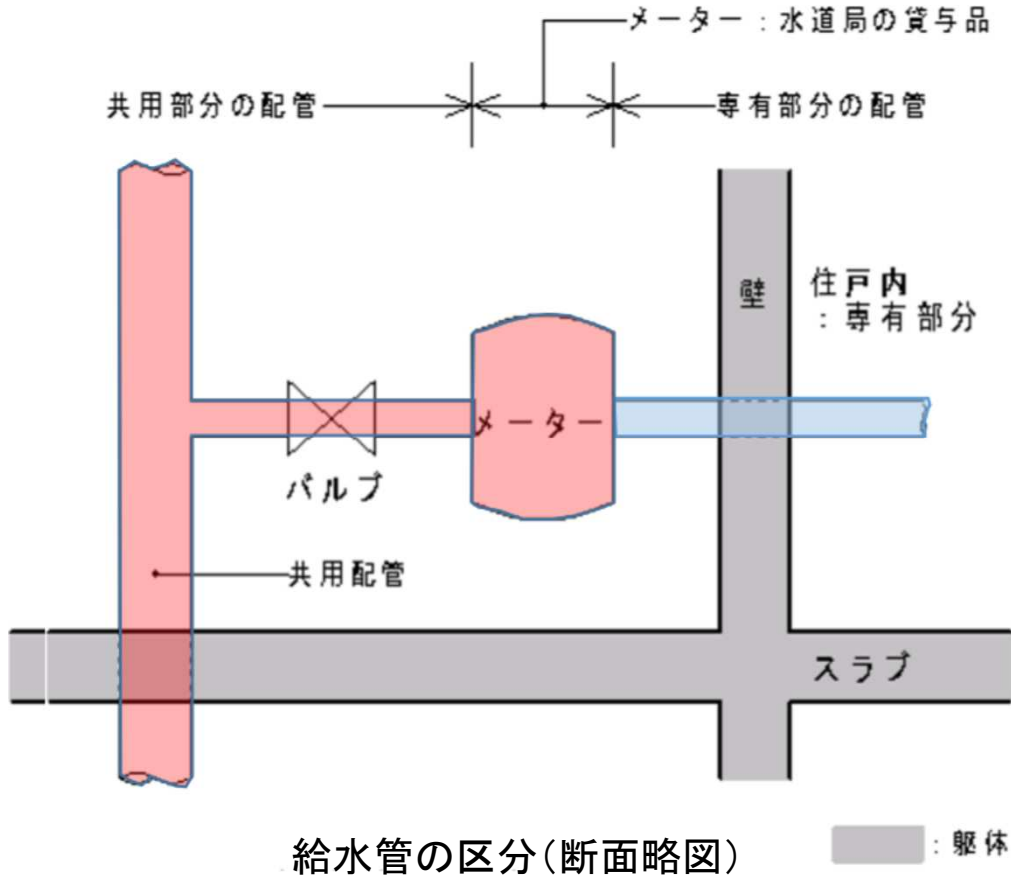
### ◆マンション標準管理規約(単棟型)

#### 別表第2 共用部分の範囲

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く。)、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管(給水管については、本管から各住メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管)等専有部分に属さない「建物の 附属物」
- 3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

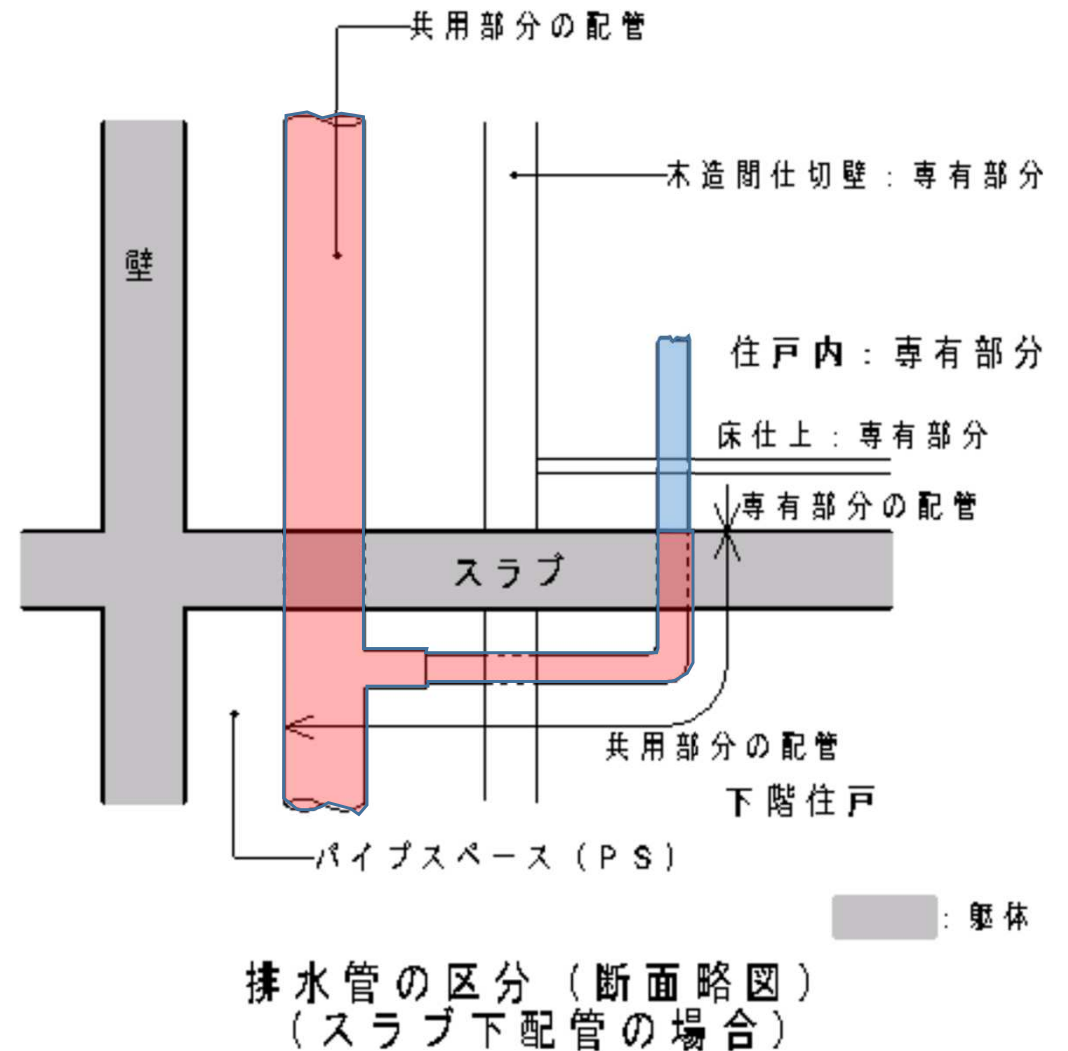
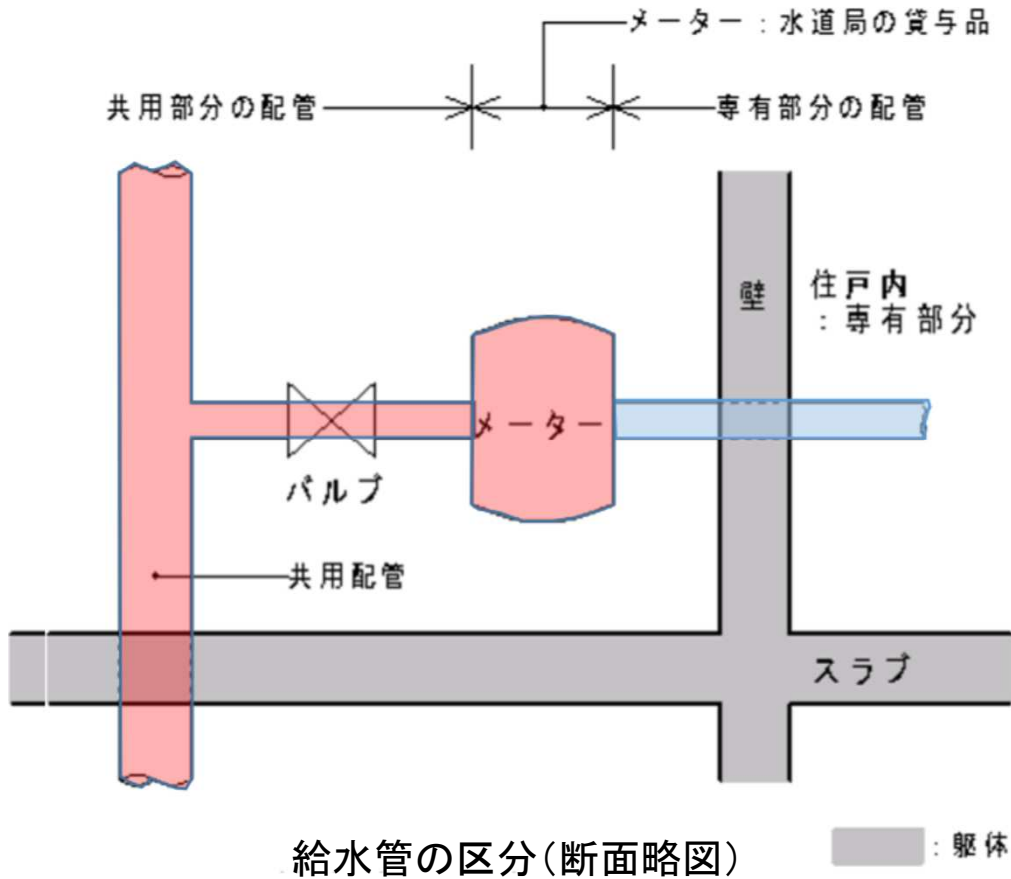


## 2. マンションの専有部分と共用部分の区分の例示



・図 マンションの専有部分と共用部分の区分の例示  
 (出典:「マンション管理標準指針」(国土交通省)コメントから抜粋)

## 2. マンションの専有部分と共用部分の区分の例示



・図 マンションの専有部分と共用部分の区分の例示  
 (出典:「マンション管理標準指針」(国土交通省)コメントから抜粋)

### 3. 給・排水設備関係の修繕について

#### ◆マンション標準管理規約(単棟型)

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

#### 21条関係のコメント

⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

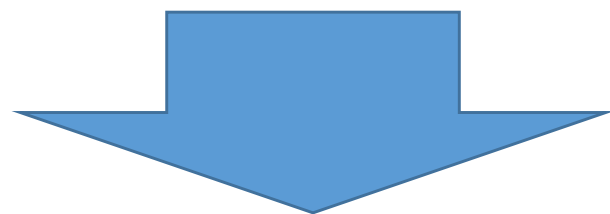
### 3. 給・排水設備関係の修繕について

#### ◆マンション標準管理規約(単棟型)

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。



各戸が単独で行うよりも安く工事が出来る場合は、  
修繕積立金を使って共用部分と専有部分を  
まとめて工事することも可能

### 3. 給・排水設備関係の修繕について

#### ◆マンション標準管理規約(単棟型)

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第10条第1項ただし書の「保存行為」を

但し、

- あらかじめ長期修繕計画に専有部分の配管の取替について記載すること
- 管理規約で、その工事費用を修繕積立金から拠出することを規定しておくこと
- 先行して工事を実施している区分所有者に対しての保障の有無などにも十分に留意することが必要

修繕積立金を使って共用部分と専有部分を  
まとめて工事することも可能

# ご清聴、ありがとうございました

出典、参考資料:

- ・「長期修繕計画作成ガイドライン」「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」  
令和6年 改定内容について（国土交通省）発表資料より
- ・国土交通省ホームページ掲載資料
- ・「令和6年度マンション管理適正化シンポジウム」（国土交通省）発表資料より
- ・「マンション管理標準指針」（国土交通省）コメントから抜粋