

# 分譲マンション管理運営講座



## マンション管理の基本と実務Ⅱ

### 前編

長期修繕計画の更新時期及びその必要性と見方・活用法

---

18:30~19:20

講師：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 田原啓次

# 分譲マンション管理運営講座

第2回目前編は、「長期修繕計画の更新時期及びその必要性和見方・活用法」について、長期修繕計画の概要や考え方、作成にあたり漏らしてはいけない事項、更新する際の重点項目や更新時期などを管理規約や管理計画認定制度、大規模修繕工事などとの関係含めて概要をお話しします。



# 目次

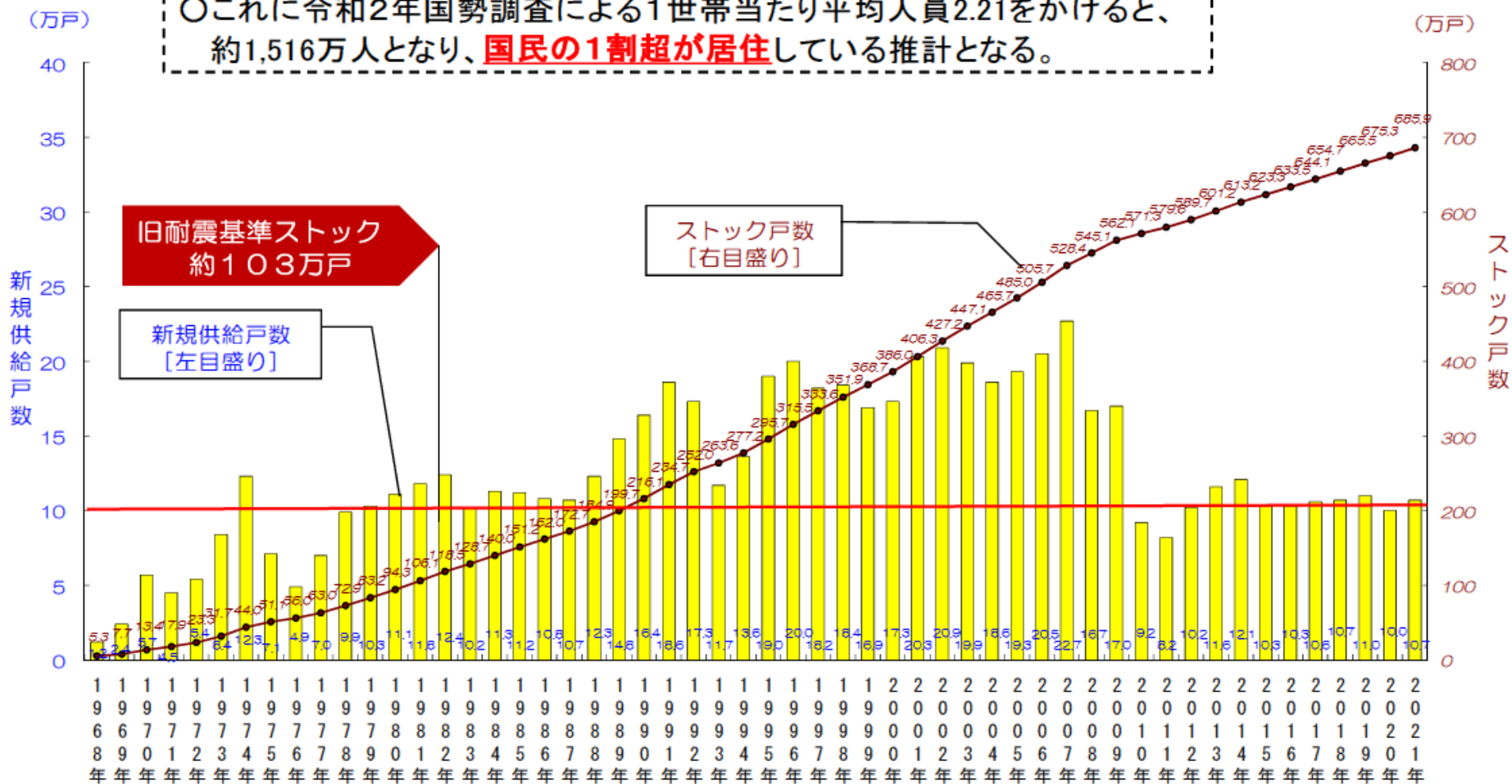
1. 長期修繕計画の概要や考え方
2. ガイドラインから見る長期修繕計画
3. 修繕積立金総額と㎡単価
4. 管理規約と長期修繕計画
5. 活用方法
  - 管理計画認定制度との関係
  - 似て非なる予備認定
6. まとめ

---

# 1. 長期修繕計画の概要や考え方

# 分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は約**685.9万戸**（2021年末時点）。  
 ○これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21をかけると、約1,516万人となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。

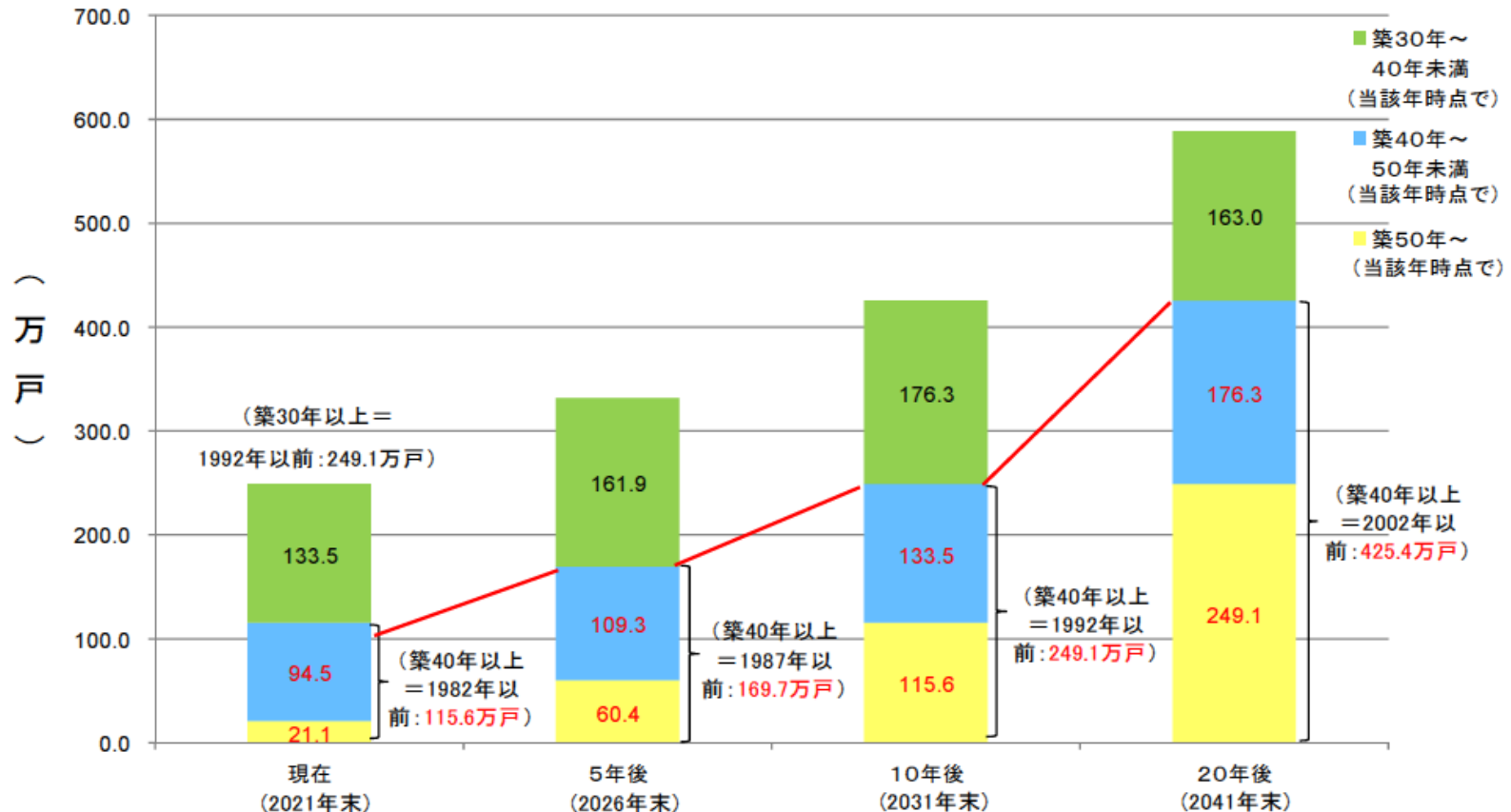
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。

3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。

4. 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

# 築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数

○築40年以上のマンションは現在115.6万戸（マンションストック総数の約17%）。  
 ○10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み。



※現在の築50年以上の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。  
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

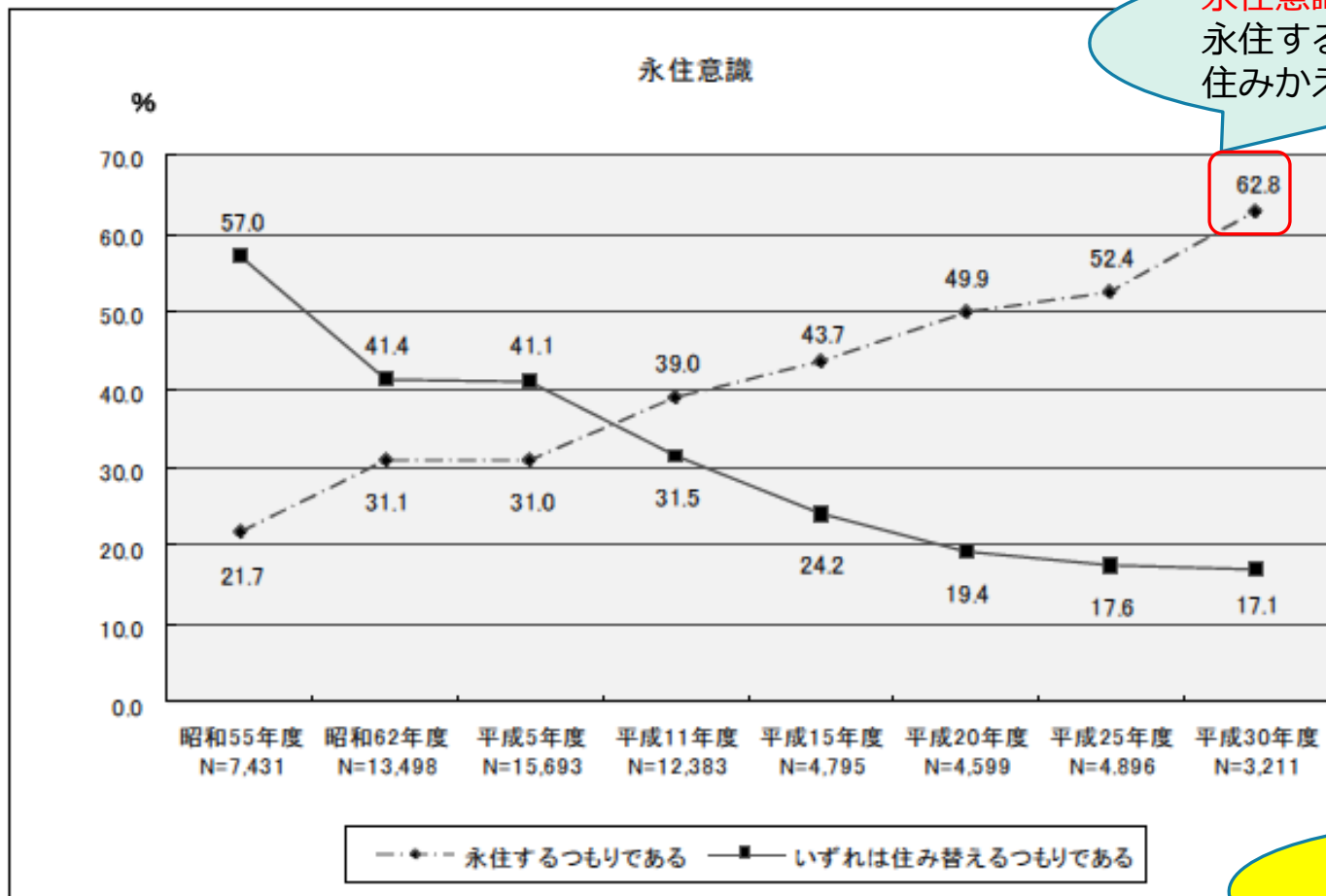
### (5) 永住意識〔区4③〕

平成25年度と平成30年度を比較すると、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30年度は62.8%の区分所有者が「永住するつもりである」としている。

永住意識の高まり

永住するつもり 62.8%

住みかえる 17.1%



永住志向 長く住みたい 建物を健全な状態で維持していく

修繕できるだけの資金が必要です

長期修繕計画が必要

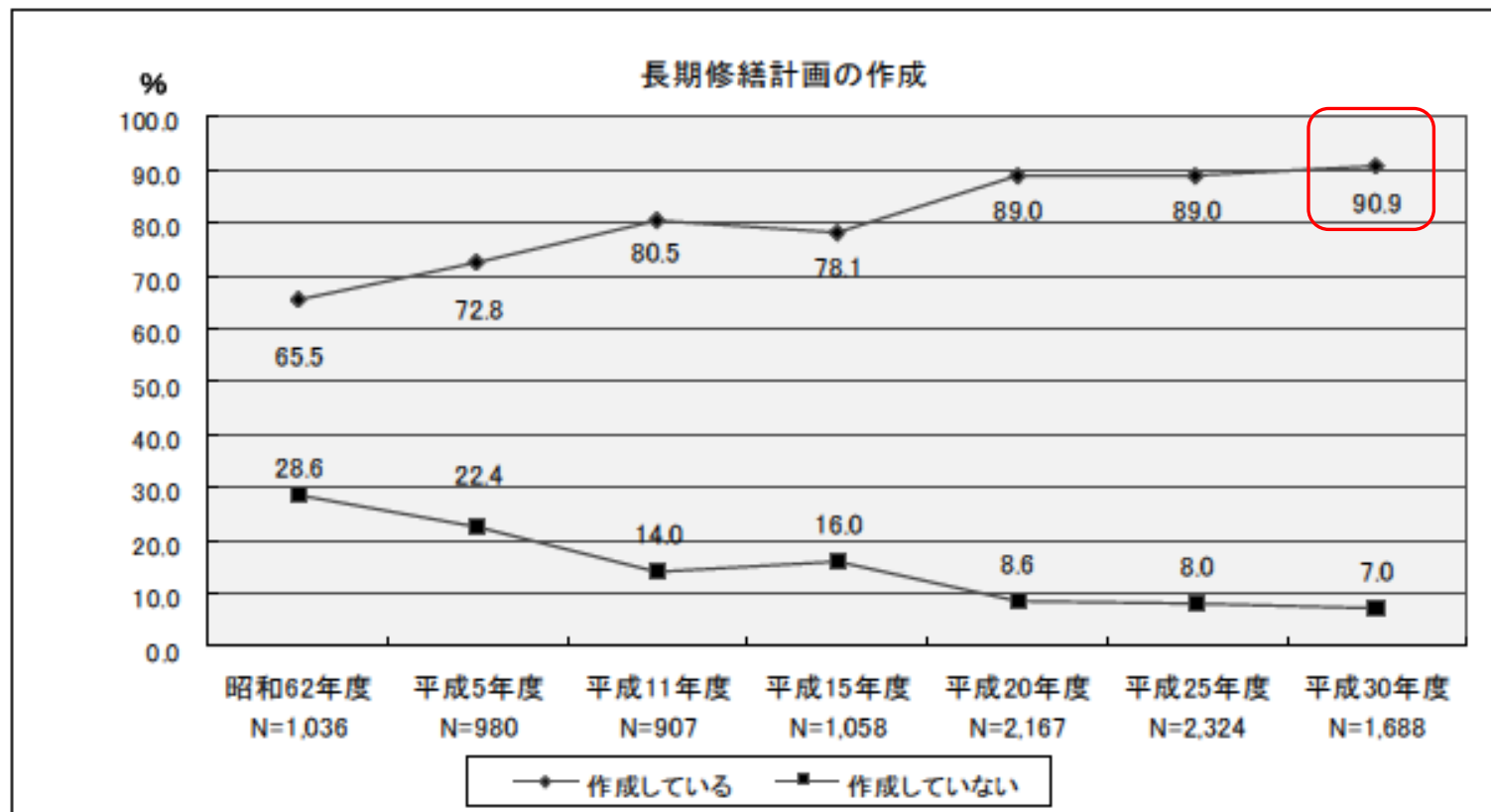
## 90.9%のマンションで 長期修繕計画を作成している？

必要事項が含まれるか  
30年以上か  
段階的値上げになってないか  
総会承認されてるか

### 2. マンション管理の状況

#### (1) 長期修繕計画の作成〔管32①〕

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





## 長期修繕計画標準様式及び長期修繕計画作成ガイドラインの位置づけ

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

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

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

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

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

### マンション標準管理委託 契約書

(平成30年3月国土交通省土地・建設産業局 不動産業課)  
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

# 長期修繕計画とは

マンションは区分所有者全員で**管理組合**を構成し**共用部分**を管理

分譲マンションは、専有部分と**共用部分**で建物等が構成

建物や設備は、**経年により劣化**

適時適切に**修繕工事等を行うことが大切**

**費用は多額**、修繕工事等の実施時の一括徴収は、区分所有者に大きな**負担**

**費用不足**のため必要な修繕工事等が出来ない

大きな負担が発生

建物等の劣化が進行

そうしないために

1. **長期修繕計画**は、将来予想される修繕工事等を計画**必要な費用**を算出する
2. 月々の**修繕積立金**を設定

---

## 2. 「長期修繕作成ガイドライン」 から見る長期修繕計画



## 長期修繕計画の目的

### 前提として

1. マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持する。
2. 必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行う。

### そのため

- a. 長期修繕計画を作成
- b. これに基づいて修繕積立金の額を設定する

### 具体的には

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

## 計画の前提等

### 長期修繕計画の作成の前提条件

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

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

- a. 推定修繕工事の内容は、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定、工事実施時には技術開発等により異なる。
- b. 時期（周期）は、おおよその目安、立地条件等により変化する。
- c. 収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価・工事費価格及び消費税率の変動など不確定な要素がある。

## 見直しの具体的方法

- ① 現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定。
- ② 必要に応じて建物及び設備の性能向上に関する項目を追加します。
- ③ 必要に応じて屋内共用給排水管と同時かつ一体的に行う専有部分の配管工事に関する項目を追加します。
- ④ マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。計画期間内に修繕周期に到達しない項目に係る工事については、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費を明示しています。
- ⑤ 長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用項目を含んだ内容とします

## 単価の設定

修繕工事特有の施工条件等を考慮し、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定します。

現場管理費・一般管理費・法定福利費、計画修繕工事にかかる瑕疵保険料などの諸経費および消費税等相当額を上記とは

- ①別途設定する方法と、前述の諸経費について、
- ②見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定する方法があります。

単価に地域差がある場合には、必要に応じて考慮します。

## 収支計画の検討

計画期間に見込まれる**推定修繕工事費**（借入金がある場合はその償還金を含む。）の累計額を、修繕積立金（修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに**修繕積立金**の運用益を含む。）の**累計額**が下回らないように計画しています。

### 長期修繕計画必須項目

区分	推定修繕工事項目
仮設	1 仮設工事
建物	2 屋根防水
	3 床防水
	4 外壁塗装等
	5 鉄部塗装等
	6 建具・金物等
	7 共用内部
	8 給水設備
設備	9 排水設備
	10 ガス設備
	11 空調・換気設備
	12 電灯設備等
	13 情報・通信設備
	14 消防用設備
	15 昇降機設備
	16 立体駐車場設備
外構・その他	17 外構・附属施設
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用
	19 長期修繕計画作成費用
	20 その他

### グレードアップ工事項目（例）

項目	改修工事例
バリアフリー	スロープ、手すりの設置
	エレベーターの新設
	玄関ホールに自動ドア設置
防犯	玄関ホールのオートロックの設置
	監視カメラの設置
	玄関扉やエレベータードアの防犯対策
省エネルギー	屋上・屋根の断熱、外壁の外断熱
	開口部の断熱（サッシ、玄関ドア、窓ガラスの交換）
エコロジーへの対応	雨水利用、太陽光発電、屋上緑化
利便性その他	IT化
	給水方式の変更（直結化）
	宅配ボックスの設置
	郵便ポストの大型化（A4サイズ等）
	電気容量アップ
	電気自動車充電装置
	機械式駐車場の平面化



# 長期修繕計画（標準様式準拠）

長期修繕計画作成様式1～5とは

※国土交通省の長期修繕計画作成様式1～5に準拠しているか確認する  
様式1～5

これらの項目が記載されていることを確認する。

(様式第1号)マンションの建物・設備の概要等

(様式第2号)調査・診断の概要

(様式第3-1号)長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

(様式第3-2号)推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

(様式第4-1号)長期修繕計画総括表

(様式第4-2号)長期修繕計画グラフ

(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）

(様式4-4)推定修繕工事費内訳書

(様式第5号)修繕積立金の額の設定

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

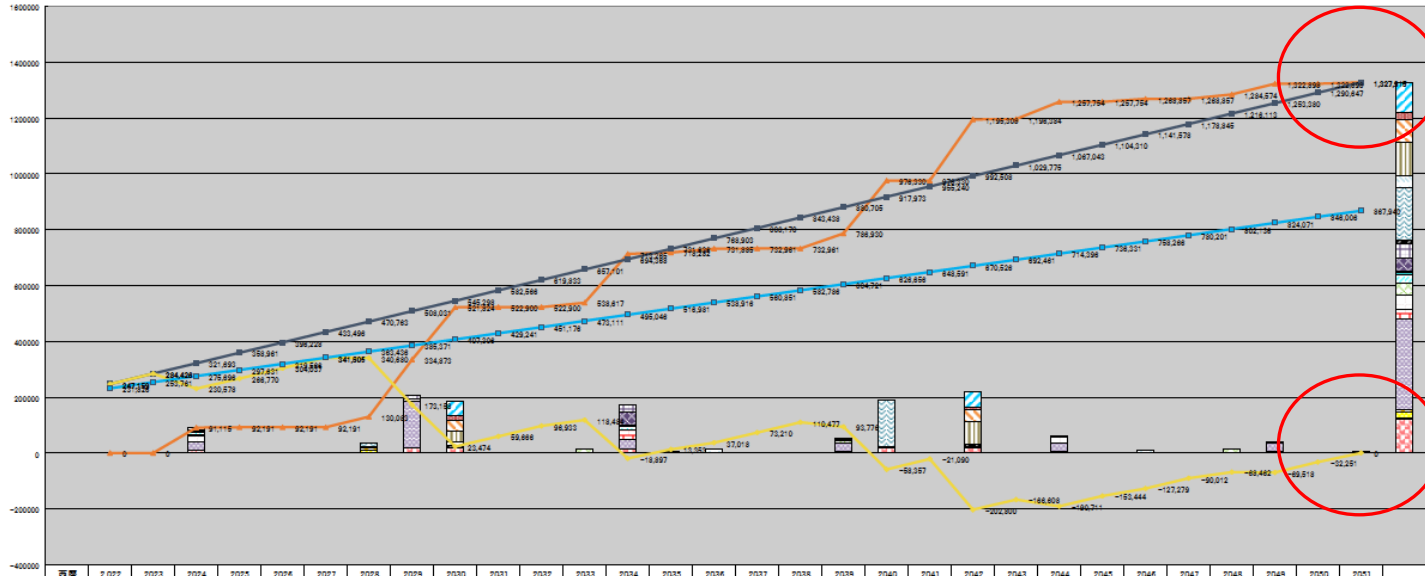
作成日 / 年 月 日 集会 (管理組合総会) で議決された日 / 年 月 日 (単位: 千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年	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	2048	2049	2050	2051	合計		
		経年	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93			
仮設 建築	1 仮設工事										15,390												15,390										30,780		
	2 屋根防水										5,935													4,748										10,683	
	3 床防水										5,914													5,914										11,828	
	4 外壁塗装等										29,895													15,817										45,712	
	5 鉄部塗装等				1,924						1,590						2,958							3,513						2,958				12,942	
	6 建具・金物等				62,027						15,262						898																	78,187	
	7 共用内部										851													851										1,701	
設備	8 給水設備				2,797									6,660								2,797											22,988		
	9 排水設備				1,332																	1,332												16,839	
	10 ガス設備																																	2,171	
	11 空調・換気設備													1,107																				2,214	
	12 電灯設備等													2,754					800															12,383	
	13 情報・通信設備													7,165																				15,015	
	14 消防用設備													4,059						5,670														9,729	
	15 昇降機設備														813																			14,799	
	16 立体駐車場設備																																		0
	17 外構・附属施設											4,893																							4,893
外構・その他	18 調査・診断、 設計、工事監理等費用								3,321		2,214										2,214		1,476											9,225	
	19 長期修繕計画作成費用				517						517							517					517											2,583	
	20 その他																																		0
小計					68,597				3,321		82,459			22,558			4,372		6,470		6,343		48,025							62,324			304,469		
消費税					8,860				332		8,246			2,256			437		647		634		4,802							6,232			30,447		
支出	推定修繕工事業 年度合計		0	0	75,457	0	0	0	3,653	0	90,705	0	0	24,814	0	0	4,809	0	7,117	0	6,978	0	52,827	0	0	0	0	0	68,556	0	0	0	334,916		
	推定修繕工事業 累計		0	0	75,457	75,457	75,457	75,457	79,110	79,110	169,815	169,815	169,815	194,629	194,629	194,629	199,438	199,438	206,555	206,555	213,533	213,533	266,360	266,360	266,360	266,360	266,360	334,916	334,916	334,916	334,916			0	
	支出 年度合計		0	0	75,457	0	0	0	3,653	0	90,705	0	0	24,814	0	0	4,809	0	7,117	0	6,978	0	52,827	0	0	0	0	0	68,556	0	0	0	0	334,916	
支出 累計			0	0	75,457	75,457	75,457	79,110	79,110	169,815	169,815	169,815	194,629	194,629	194,629	199,438	199,438	206,555	206,555	213,533	213,533	266,360	266,360	266,360	266,360	266,360	334,916	334,916	334,916	334,916			0		
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		0																															0	
	修繕積立金 年度合計 改正案A (@276円/㎡・月)		11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	334,916		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	修繕積立金の運用益 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入 年度合計		11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	334,916	
収入 累計			11,164	22,328	33,492	44,655	55,819	66,983	78,147	89,311	100,475	111,639	122,803	133,966	145,130	156,294	167,458	178,622	189,786	200,950	212,114	223,277	234,441	245,605	256,769	267,933	279,097	290,261	301,425	312,588	323,752	334,916			
年度収支			11,164	11,164	-64,293	11,164	11,164	11,164	7,511	11,164	-79,541	11,164	11,164	-13,650	11,164	11,164	6,355	11,164	4,047	11,164	4,186	11,164	-41,663	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	-57,392	11,164	11,164	11,164	0		
修繕積立金 次年度繰越金			11,164	22,328	-41,965	-30,801	-19,637	-8,473	-963	10,201	-69,340	-58,176	-47,012	-60,862	-49,499	-38,335	-31,980	-20,816	-16,769	-5,605	-1,419	9,745	-31,919	-20,755	-9,591	1,573	12,737	23,901	-33,492	-22,328	-11,164	0			
修繕積立金等累計 現行 (@100円/㎡・月)			4,050	8,100	12,150	16,200	20,250	24,300	28,350	32,400	36,450	40,500	44,550	48,600	52,650	56,700	60,750	64,800	68,850	72,900	76,950	81,000	85,050	89,100	93,150	97,200	101,250	105,300	109,350	113,400	117,450	121,500			
修繕積立金等累計 改正案B (@ 円/㎡・月)																																			

# マンション管理センター長期修繕計画サンプル

様式第4-2号

(単位：千円)



西暦	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	2048	2049	2050	2051	合計		
(1)仮設工事	0	0	0	0	0	0	0	0	52,470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106,540		
(2)屋根防水	0	0	0	0	0	0	0	0	14,630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,335	
(3)床防水	0	0	0	0	0	0	0	0	40,052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40,052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80,104	
(4)外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	0	0	38,587	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81,265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120,852	
(5)窓紙張替等	0	0	10,325	0	0	0	0	0	11,686	0	0	0	0	0	10,325	0	0	0	0	0	1,261	0	0	10,094	0	0	0	0	0	0	0	42,790	
(6)器具・金物等	0	0	2,041	0	0	0	17,070	0	0	0	0	0	0	0	2,041	0	0	0	165,895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	166,986	
(7)共用内部	0	0	0	0	0	0	0	0	7,027	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,027	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,054	
(8)給水設備	0	0	0	0	0	0	0	10,826	0	0	0	0	28,938	4,261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,261	48,916
(9)排水設備	0	0	0	0	0	0	2,172	0	0	0	0	45,864	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,172	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,208
(10)ガス設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,562	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,562	
(11)空調・換気設備	0	0	4,234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,467
(12)電灯設備等	0	0	7,426	0	0	0	0	0	0	0	0	11,128	0	0	0	0	0	0	7,426	0	0	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,780
(13)情報・通信設備	0	0	5,888	0	0	0	0	0	0	0	14,288	2,177	0	0	0	0	0	0	5,888	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,729
(14)床防塵設備	0	0	21,403	0	0	0	0	0	7,762	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,403	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,568
(15)昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,675	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,446	0	0	0	27,121	
(16)立休駐車場設備	0	0	31,416	0	0	0	0	167,252	0	0	0	31,416	0	0	0	0	0	0	31,416	0	0	31,416	0	0	0	0	0	0	31,416	0	0	0	324,622
(17)外構・附属施設	0	0	0	0	0	0	8,677	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,677	
(18)修繕・診断・設計、工事取組費用	0	0	0	0	0	0	5,588	3,483	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,287	4,181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,259
(19)長期修繕計画作成費用	0	0	878	0	0	0	0	0	0	878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,890
(20)その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
消費税	0	0	8,282	88	0	3,445	16,617	16,886	88	1,428	15,877	456	1,237	88	4,806	17,218	0	18,807	88	5,278	0	1,008	0	1,428	2,484	0	1,428	2,484	0	426	120,720		
修繕立上金等 累計	247,129	284,426	321,693	358,961	396,228	433,496	470,763	508,031	545,298	582,566	619,833	657,101	694,368	731,636	768,903	806,170	843,438	880,705	917,972	955,240	992,508	1,029,775	1,067,042	1,104,310	1,141,577	1,178,844	1,216,111	1,253,378	1,290,645	1,327,912			
修繕立上金等 累計 基A(※210円/㎡・月)	247,129	284,426	321,693	358,961	396,228	433,496	470,763	508,031	545,298	582,566	619,833	657,101	694,368	731,636	768,903	806,170	843,438	880,705	917,972	955,240	992,508	1,029,775	1,067,042	1,104,310	1,141,577	1,178,844	1,216,111	1,253,378	1,290,645	1,327,912			
次年度繰越金	247,129	284,426	321,693	358,961	396,228	433,496	470,763	508,031	545,298	582,566	619,833	657,101	694,368	731,636	768,903	806,170	843,438	880,705	917,972	955,240	992,508	1,029,775	1,067,042	1,104,310	1,141,577	1,178,844	1,216,111	1,253,378	1,290,645	1,327,912			
修繕立上金等 累計 流行(※107円/㎡・月)	231,826	253,761	275,696	297,631	319,566	341,501	363,436	385,371	407,306	429,241	451,176	473,111	495,046	516,981	538,916	560,851	582,786	604,721	626,656	648,591	670,526	692,461	714,396	736,331	758,266	780,201	802,136	824,071	846,006	867,941			

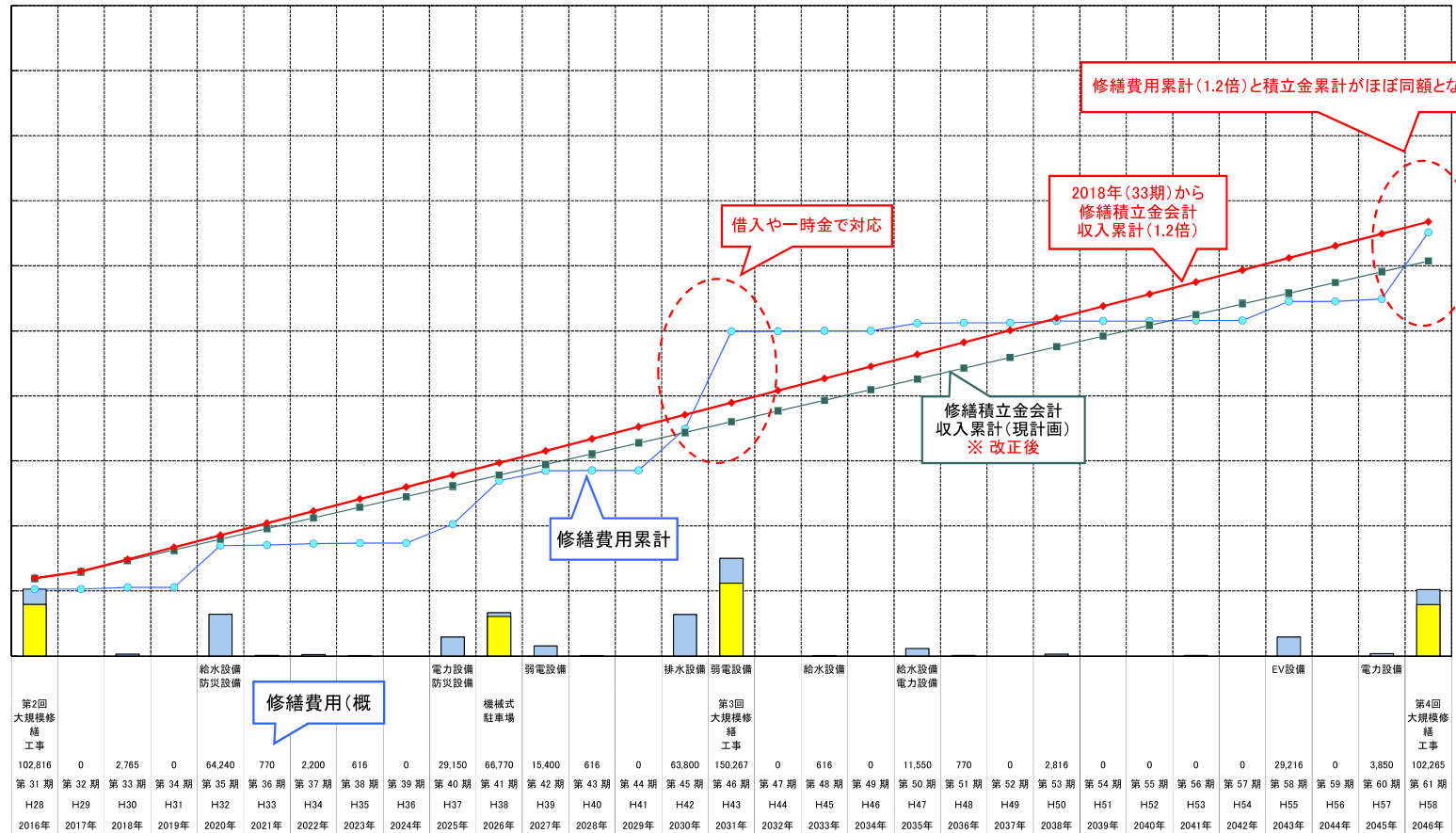
# マンション管理センター長期修繕計画サンプル



別紙4 累積収支等のグラフ

※ 金額は概算費用です。(千円単位) 日常の保守点検は対象外です

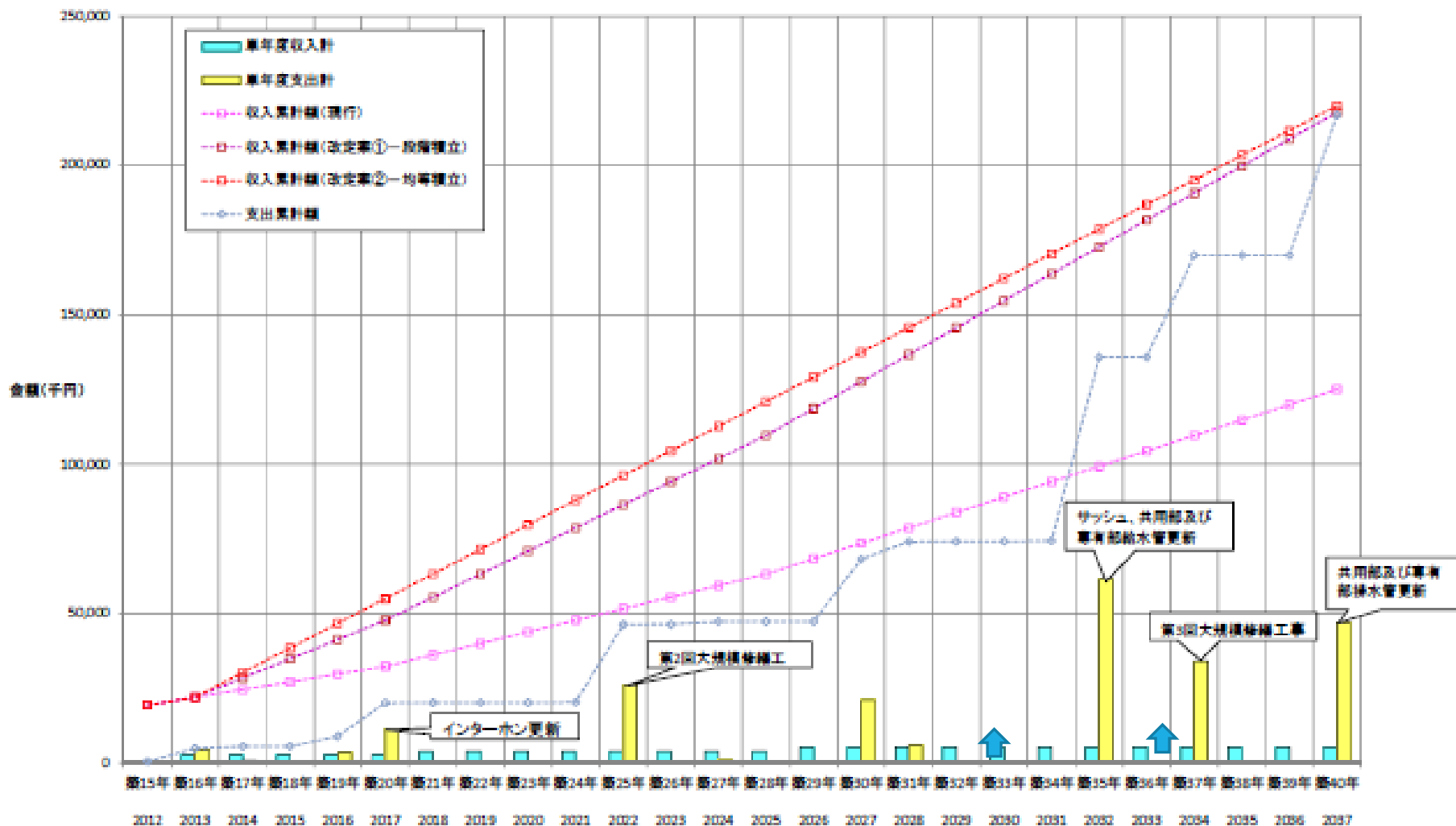
金額 (千円)  
1,000,000



# 長期修繕計画

## 長期修繕計画事例

〇〇マンション(27戸)  
長期修繕計画(平成25年度版)



---

### 3. 長期修繕計画と 修繕積立金 (㎡単価)



# 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持する

適時適切な修繕工事を行うことが必要

必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。

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

⑧長期修繕計画は不確定事項が含まれているので一定期間ごとに見直す。

5年～7年

修繕積立金は、専有部分 $m^2$ 当り単価で考える。



# 修繕積立金の額の目安について

修繕積立金の額の水準について、購入予定者及びマンションの区分所有者・管理組合が判断の参考になるよう示した目安

- ① 主として区分所有者が自ら居住する**住居専用マンション**が対象。
- ② 長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って作成された**長期修繕計画の事例（366）**を収集し分析
  - **修繕工事項目（19項目）**が含まれている
  - 計画期間が**30年以上**
- ③ 長期修繕計画の計画期間全体に必要な**修繕工事費の総額**を、当該期間で積み立てる場合の**専有面積（㎡）あたり**の**月額単価**で示す。

19項目  
はP16参照

□ 機械式駐車場がある場合は別途P29を参照

# 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)

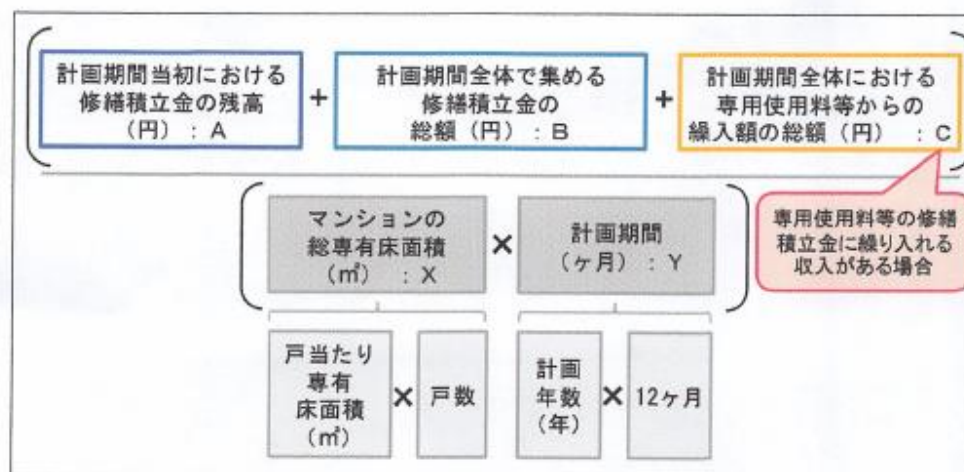
B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)

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)



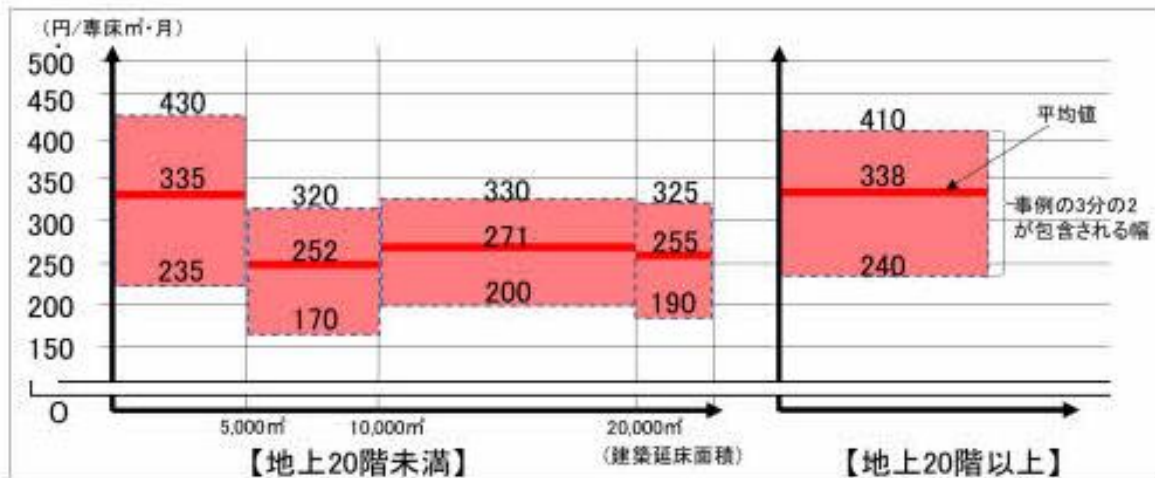
国交省が発表しているマンション規模別の修繕積立金の額の目安について確認

## 修繕積立金の額の目安

- 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	平均額
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上～	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

長期修繕計画作成標準様式作成ガイドライン(長期修繕計画標準様式)/マンション修繕積立金に関するガイドラインR3改正版より



- 超高層マンション（一般に地上20階以上）は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にあることから、【地上20階以上】のめやすを分けて示しています。
- 【地上20階未満】のマンションについては、建築延床面積の規模に応じて修繕工事費の水準が異なる傾向が見られることから、5,000㎡、10,000㎡、及び20,000㎡で区分した上で目安を示しています。

## 機械式駐車場がある場合の加算額

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

### 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	5,235円/台・月

## 長期修繕計画

建物等の劣化に対して適時適切に修繕工事等を行うために作成

- ①計画期間
- ②推定修繕工事項目
- ③修繕周期
- ④推定修繕工事費
- ⑤収支計画

### 修繕積立金の額を算出

修繕積立金額値上げ  
m<sup>2</sup>当り金額 (m<sup>2</sup>単価) を提示すること

計画の内容及び修繕積立金額の設定等について→区分所有者間で合意形成を行う

- ①説明会を開催する（修繕積立金の値上げなど丁寧な説明）
- ②総会決議・承認
- ③承認された長期修繕計画を配布・周知する

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

作成日/ 年 月 日

集会(管理組合総会)で議決された日/ 年 月 日

【均等積立方式・段階増額積立方式兼用】

項目	摘要	
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円)	0
B	計画期間の借入金の償還金 (元本・利息)	0
C	支出 累計 (C = A)	0
D	修繕積立金の残高 (+ 修繕積立基金の総額)	0
E	計画期間の専用使用料、駐車場等の 使用料、管理費会計からの繰入金	0
F	計画期間の修繕積立金の運用益	0
G	計画期間に予定する一時金の合計額	0
H	収入 累計 (H = E + F)	0
I	差額(円) (I = C - H)	0
J	設定期間 I (年)	0
J'	設定期間 I の修繕積立金の総額	0
K	月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	#DIV/0!
L	戸当たりの負担割合	管理規約による
M	修繕積立金の額 (M = K × L) (戸当たり月当たり)	表 住戸タイプ別 修繕積立金の額

①	計画期間当初における修繕積立金の残高 (円/m・月)	#DIV/0!
②	計画期間全体における専用使用料収入等 からの繰入額の総額 (円/m・月)	#DIV/0!

期間合計		
J	期間(年)	0
J'	計画期間全体の修繕積立金の総額	0
K	月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	#DIV/0!

N	専有面積の合計 (㎡)	0
O	修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	#DIV/0!
P	住戸数 (戸)	
Q	修繕積立金の額 (Q = K / P) 平均 (戸当たり月当たり)	

N	専有面積の合計 (㎡)	0
O	修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	#DIV/0!
P	住戸数 (戸)	0
Q	修繕積立金の額 (Q = K / P) 平均 (戸当たり月当たり)	#DIV/0!

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L 負担割合	M 修繕積立金の額 (円/月・戸)
	(L1)	(M = K × L1)
Aタイプ		#DIV/0!
Bタイプ		#DIV/0!
Cタイプ		#DIV/0!

③	計画期間全体における修繕積立金の平均額(機械式駐車場分を含む) (③ = ① + ② + O) ※残高・基金、其他会計からの振替等含む (㎡当たり月当たり)	#DIV/0!
---	--	---------



---

# 4. 管理規約と長期修繕計画



## 長期修繕計画の構成と目的、考え方の確認

国交省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」R3年9月改定内容の確認

- ①将来の計画修繕の内容と概算費用を明確化する。
- ②計画を総会に諮り合意を図ることで計画的修繕の円滑化を図る。
- ③現在の修繕積立金の妥当性を検証もしくは妥当な修繕積立金を算出する。

これら3点が「長期修繕計画」作成の目的！

5年～7年で見直しを

- 長計は、一度作成したら永久ではなく、劣化の状況、物価上昇や社会的要求水準の変化など含めて5年～7年に1度見直しをしていくものである。
- 作成された長計が今後の修繕について完璧100%のものではないことを理解！
- 給排水管の更新工事について専有部分の工事を含めるか否か整理が必要。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条

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。

標準管理規約コメント第21条関係は次ページで



## 標準管理規約コメント第21条関係

### 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とは

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。

給水管・排水管の更新工事は、築30年を超えたマンションにおいては具体的な課題として表面化し、管の材料、配管場所等図面で確認するとともに実際の工事の検討が必要になる場合が多い。

築年数の浅いうちから**長期修繕計画の検討・見直し**が必要といえる。

いざ工事をするとき**資金不足**となることが多い

## 参考：管理規約

標準管理規約にどのように書かれているか

### 第2節 費用の負担

#### (修繕積立金)

**第28条** 管理組合は、各区分所有者が納入する**修繕積立金**を積み立てるものとし、積み立てた**修繕積立金**は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一. 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二. 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三. 敷地及び共用部分等の変更
- 四. 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五. その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

～

**5** 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

# マンション管理適正化指針

マンション管理士を活用ください。

## 二の五（長期修繕計画の策定及び見直し等）

- マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するためあらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。
- 長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、**マンション管理士**等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。
- 長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。
- 管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。
- なお、**建設後相当の期間が経過したマンション**においては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、**建替え等についても視野に入れて検討**することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その**過程**をマンションの区分所有者等に**周知**させるなど**透明性**に配慮しつつ、各区分所有者等の**意向**を十分把握し、**合意形成**を図りながら進める必要がある。

## 第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

～

### 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者かた交付を受けた設計図書の管理

### 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

～

長期修繕計画作成には設計図書、修繕履歴情報が重要です。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、**総会の決議**を経なければならない。

### 五 長期修繕計画の作成又は変更

- 長期修繕計画については総会の前に**説明会を開催**し、区分所有者に理解してもらうこと。
- 総会で承認された長期修繕計画は、**区分所有者に配布**し十分に周知すること。

## 標準管理規約コメント第32条関係

- ① 建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。
- ② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。
  1. 計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。
  2. 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
  3. 全体の工事金額が定められたものであること。また、長期修繕計画の内容については定期的な見直しをすることが必要である。
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。
- ④ 長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。ただし、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる。

---

## 5. 長期修繕計画活用方法

- ・ 大規模修繕工事と長期修繕計画
- ・ 管理計画認定制度
- ・ 予備認定マンション



## 長期修繕計画を大規模修繕工事に活用する方法

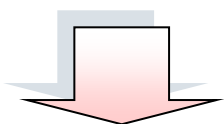
長期修繕計画及び計画に基づく大規模修繕工事の進め方について

- 長期修繕計画の重要なポイントは策定した計画に基づき必要な**修繕積立金を決定**すること
- また総会の議案とし承認を得ることを通じ、その内容を**区分所有者が理解**すること

- よくある間違いが長期修繕計画に記載された年度に工事しなければいけないという**誤解**です。工事の前に建物の状況を点検しその状況により後ろにずらすことあるいは前倒しすることなど考えるための**ツール**で有り、またいざというときに**必要資金**が不足することが無いように考えるための**計画**です。
- 大規模修繕工事を前提として調査診断をすることが一般的ですが、診断項目すべてを鵜呑みにし実際に工事を行うのではなく、劣化具合など考慮の上、**不要な部分は項目から外す**など理事会もしくは修繕委員会で確認されることが**重要**です。

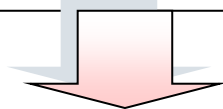
# 長期修繕計画と大規模修繕の関係

## 長期修繕計画の策定要素



1. 修繕項目の明確化
2. 実施時期の予定化
3. 修繕費用の予算化

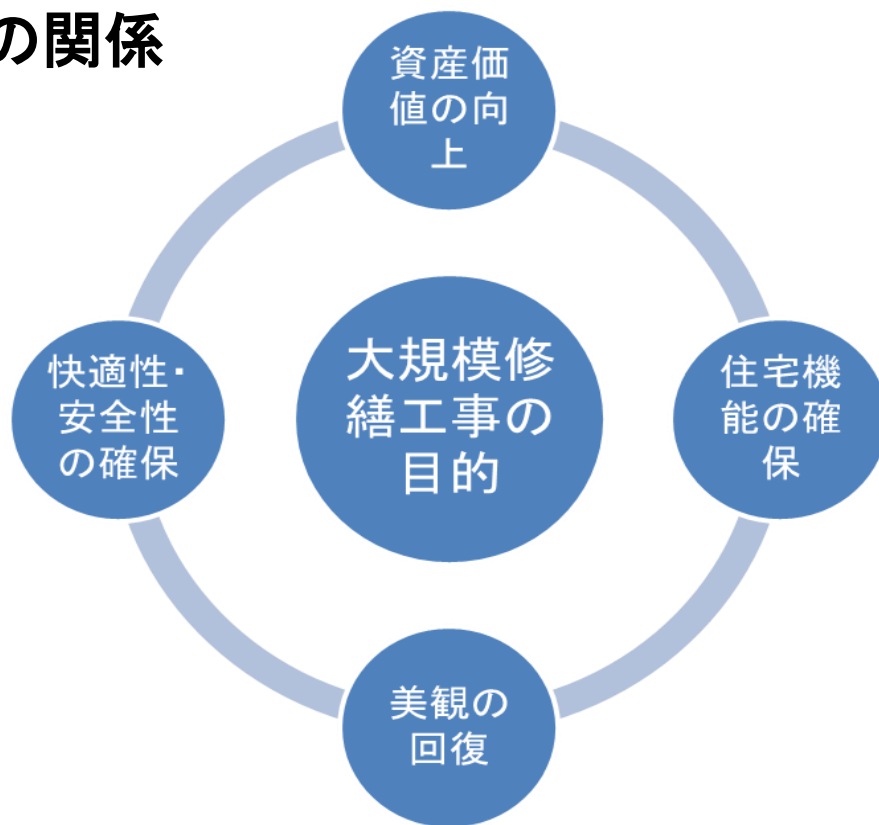
## 長期修繕計画策定効果



1. 修繕工事の必要性が認知がされる。
2. 修繕積立金値上げ時にその根拠が明確なので合意を得られやすい。
3. 大規模修繕工事実施時に住民合意が得られやすい。

**修繕積立金の確保**

**組合員の合意形成**



# 管理計画認定制度と長期修繕計画、修繕積立金について

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より**長期修繕計画に関連する基準**

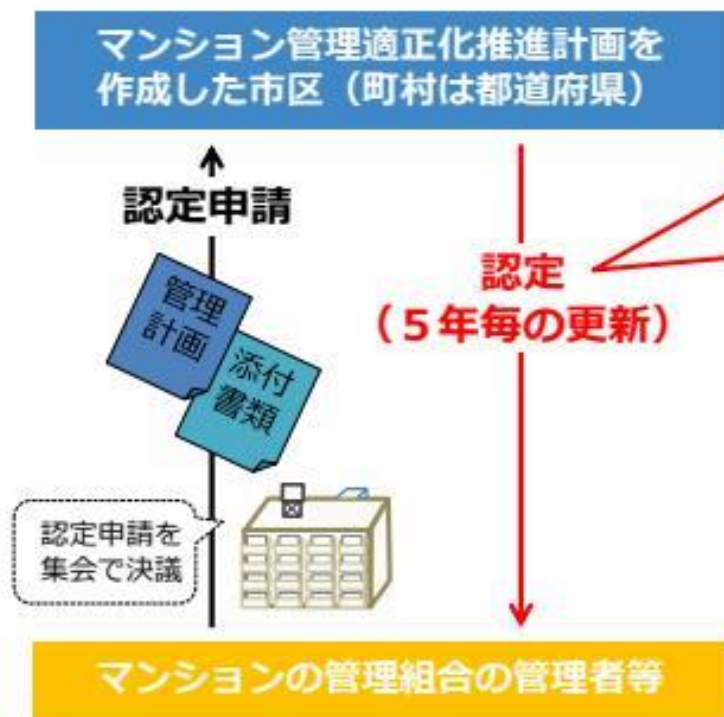
管理計画認定制度における認定の基準	助言・指導及び勧告を行う判断基準の目安
<ul style="list-style-type: none"><li>・ <b>長期修繕計画（標準様式準拠）</b> の内容及びこれに基づき算定された<b>修繕積立金が集会（総会）で決議</b>されていること</li><li>・ 長期修繕計画が<b>7年以内</b>に作成又は見直しがされていること</li><li>・ 長期修繕計画の計画期間が<b>30年以上</b>かつ残存期間内に大規模修繕工事が<b>2回以上</b>含まれていること</li><li>・ 長期修繕計画において将来の<b>一時金の徴収</b>を予定して<b>いない</b>こと</li><li>・ 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</li><li>・ 計画期間の最終年度において、<b>借入金の残高の</b><b>ない</b>計画となっていること</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 修繕積立金が積み立てられていない</li><li>・ 建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急な点検及び修繕の必要性について、管理組合で検討するなどの対応がされていない</li></ul> <p><b>こうならないように</b></p> <p>同じ作るなら 目標として管理計画に準拠できる長期修繕計画を作成しよう。</p>

「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」（国土交通省）より抜粋

## マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進計画を定めた地方公共団体は、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。
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の金利の引下げ措置を講じる。  
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、マンションすまい・る債\*の利率を上乗せする。  
※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。令和5年度募集分より上乗せ。

### <管理計画認定の流れ（イメージ）>



### 【認定基準（主なもの）】

- (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期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画  
・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況  
・総会を定期的に開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

### <管理計画認定による好循環>



- ・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。**

# 管理計画認定制度の認定基準

管理計画認定の基準	
○管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理者等及び監事が定められている</li><li>・集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上開催が行われていること）</li></ul>
○管理規約	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理規約が作成されている</li><li>・管理規約にて下記について定めている<ul style="list-style-type: none"><li>・緊急時等における専有部分の立入り</li><li>・修繕等の履歴情報の保管</li><li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li></ul></li></ul>
○管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li><li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li><li>・修繕積立金の滞納に適切に対処されている（修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること）</li></ul>
○長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている</li><li>・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている</li><li>・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている</li><li>・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない</li><li>・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</li><li>・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</li></ul> <p>※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容</p>
○その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること）</li><li>・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</li></ul>

# 予備認定の手続の流れ

事業施行者（分譲事業者）・管理会社（予定を含む）

①連名で申請

③予備認定通知書  
発行

マンション管理適正化推進センター  
（（公財）マンション管理センター）

②適合確認※

※適合確認は一定の要件を満たした  
マンション管理士が実施

④公開

マンション管理適正化推進センター  
（（公財）マンション管理センター）  
「予備認定マンション閲覧サイト」

管理計画認定制度の認定基準	※ 予備認定の認定基準
(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1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（又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3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	-
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	
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以て決議されていること	※ △前段の「様式」準拠のみ該当
② 長期修繕計画の作成又は見直しは7年以内に行われていること	-
③ 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	○
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	○
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	○
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	○
(5) その他	
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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	-
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	-

※ 地方公共団体が独自基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

## 予備認定における長期修繕計画とは

### (3) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること
- ② 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
- 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
- ④ 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
- ⑤ 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

## 予備認定では段階的値上げ方式導入が大半

予備認定マンションを購入  
資産価値を維持、向上するためには

- ① 管理組合が結成されたら出来るだけ早く長期修繕計画の見直しをする
- ② 段階的値上げは取り止め修繕積立金を見直す。
- ③ その他整備を行い、管理計画認定取得を目指す

関心を持ち考えましょう

---

## 6. まとめ



## 長期修繕計画

- 計画期間が30年以上あるか。
- 大規模修繕工事が2回以上あるか。
- 工事項目に漏れがないか。  
(調査診断や監理、ガス設備 他)
- 各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているか。
- 計画期間中の工事費総額の記載があるか。
- 全体の工事金額が定められたものであるか。
- 段階的値上げになってないか。
- 一時金徴収がけいかくされてないか。
- 最終年が赤字になってないか。
- 消費税が別枠になっているか。
- 5～7年に1回は見直しをする計画になっているか。
- ◆ 総会承認されているか。

## まとめとしての注意ポイント

1. マンションの**存在期間**を何年で考えるか何年もたせるか  
(60年、70年、80年、90年、100年も)
2. 段階的値上げ→**考えない**
3. 一時金徴収→**考えない**
  - 2.3とともに議案が否決された場合に修繕積立金が不足
4. 大規模修繕工事が**2回**含まれること
5. 長期修繕計画は30年後**最終年が赤字でない**こと
  - 一次的な資金不足は大丈夫です
    - 住宅金融支援機構等からの借入も可能

×段階的値上げ  
×一時金徴収

## 6. 工事項目、工事内容に漏れがないことを確認

- a. 管理規約、竣工図面、管理委託契約書等確認
- b. 修繕履歴情報確認

### 注意：

長期修繕計画作成費、工事監理費、調査費、設計費、ガス管、埋設排水管等

### c. 漏れ易い項目

- 長期修繕計画作成費、工事監理費、調査費、設計費
- ガス管、埋設排水管等

注意：算出根拠

### d. 標準単価算出根拠資料

- どこからの数字か 過去の実績 経験値 標準単価
- 数量は具体的に記入されているか 一式表現か
- 説明を求め確認する

⇒項目がない場合の理由や根拠、いつ実施することになるのかなど確認する。

---

# 參考資料

# 自分達で出来る長期修繕計画作成紹介

マンション管理センター

長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

[https://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html)



## このサービスを利用していただける事例

1. 理事会又は専門委員会において、専門家に見直しを依頼する前に、現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額をチェックし、適切な内容か、またどのような見直しが必要か検討する。
2. 理事会又は専門委員会において、長期修繕計画の見直しを依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容と修繕積立金の額の設定について、説明を受けながら内容を比較しチェックする。
3. 長期修繕計画の見直しの結果、修繕積立金を増額したいので、総会・理事会に諮る際の参考資料とする。

住宅金融支援機構



[https://www.jhf.go.jp/simulation\\_loan/msimulation/suikei/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/msimulation/suikei/index.html)

意外と使えます

## マンション管理センター

### 「長期修繕計画・修繕積立金」作成サービスの内容確認と利用について

管理会社が作成した長期修繕計画が適切な内容か否か判断する際の目安として有効

「長期修繕計画・修繕積立金」マンション管理センター版について

- ①様式第3-1号【長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方】
- ②様式第5号【修繕積立金の額の設定（均等積立方式）】
- ③その他
  - ◆ 大規模修繕工事の周期は12年
  - 計画期間は30年
  - 立体駐車場設備は25期に撤去、新設として算出

費用が安価

申込みから完成までの時間が短い

修繕費用については標準工事単価で積算

エクセル形式なので各マンションで微修正が可能

m<sup>2</sup>単価が設定できる

様式第1～第5に準拠している

# マンション管理相談会（ひろしま住まいづくり支援ネットワーク）

- 日時：令和4年10月29日（土）  
午前の部10:30～12:30、午後の部14:00～16:00
- 場所：広島県立総合体育館（地下大会議室）
- 内容：マンション管理に関する相談全般
- 募集：**予約制 先着16組** ※定員に達し次第、募集は締め切ります。
- 予約電話番号：082-228-6581（一社）広島県マンション管理士会
- 以下の①～⑧の相談枠からご希望の時間帯をお選びください。

午前の部

① 10:30～11:00 2組    ② 11:00～11:30 2組

③ 11:30～12:00 2組    ④ 12:00～12:30 2組

午後の部

⑤ 14:00～14:30 2組    ⑥ 14:30～15:00 2組

⑦ 15:00～15:30 2組    ⑧ 15:30～16:00 2組

※お時間が前後する場合がございますので、あらかじめ、ご承知おきください。

無料

## 相談窓口(マンション管理計画認定制度の無料相談)



### 相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点 (ガイドライン準拠) について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点 (標準管理規約準拠) について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。



## 関連団体ホームページ

国土交通省マンション政策



財団法人マンション管理センター



住宅金融支援機構



(一社)日本マンション管理士会連合会



(一社)広島県マンション管理士会



ご清聴

ありがとうございました。