

令和6年2月2日

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Ⅲ》

長期修繕計画の作成と修繕積立金の見直し

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・一級建築士 横田 幸彦

はじめに

- I. 分譲マンションを取り巻く現状について
 1. 分譲マンションストック数の推移
 2. 築40年以上のマンションストック数の推移
 3. 区分所有者の高齢化・非居住化
 4. 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足
 5. 高経年マンションにおける修繕不足の懸念
 6. 外部不経済の発生

- II. マンションに関する法体系及び長期修繕計画並びに修繕積立金のガイドライン
 1. マンションに関する法体系
 2. 長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン
 3. マンションの修繕積立金に関するガイドライン

- III. 長期修繕計画とは
 1. 長期修繕計画の対象範囲
 2. 長期修繕計画作成の前提条件
 3. 長期修繕計画作成の精度

IV. 長期修繕計画書の作成及び修繕積立金の額の設定条件

1. 管理規約による規定
2. 会計処理【一般会計(管理費会計)と修繕積立金会計(特別会計)の分離】
3. 設計図書等の保管(竣工図書・計画修繕工事図書・修繕工事履歴)

V. 長期修繕計画書の作成及び修繕積立金の額の設定手順

1. 長期修繕計画書の見直しの重要性
2. 検討体制の整備
3. 長期修繕計画書の作成業務依頼(調査・診断の実施)
4. マンションのビジョンの検討
5. 長期修繕計画書の作成に関するポイント

VI. 長期修繕計画の周知と保管

1. 長期修繕計画の周知
2. 長期修繕計画書の保管、閲覧(開示)

VII. 長期修繕計画書の作成方法

1. 長期修繕計画の構成
2. 推定修繕工事項目の構成
3. 長期修繕計画標準様式の利用
4. マンションの建物・設備の概要等
5. 長期修繕計画作成の考え方
6. 計画期間の設定
7. 推定修繕工事項目の設定
8. 修繕周期の設定
9. 推定修繕工事費の算定
10. 収支計画の検討
11. 長期修繕計画書の見直しについて

VIII. 修繕積立金の額の設定方法

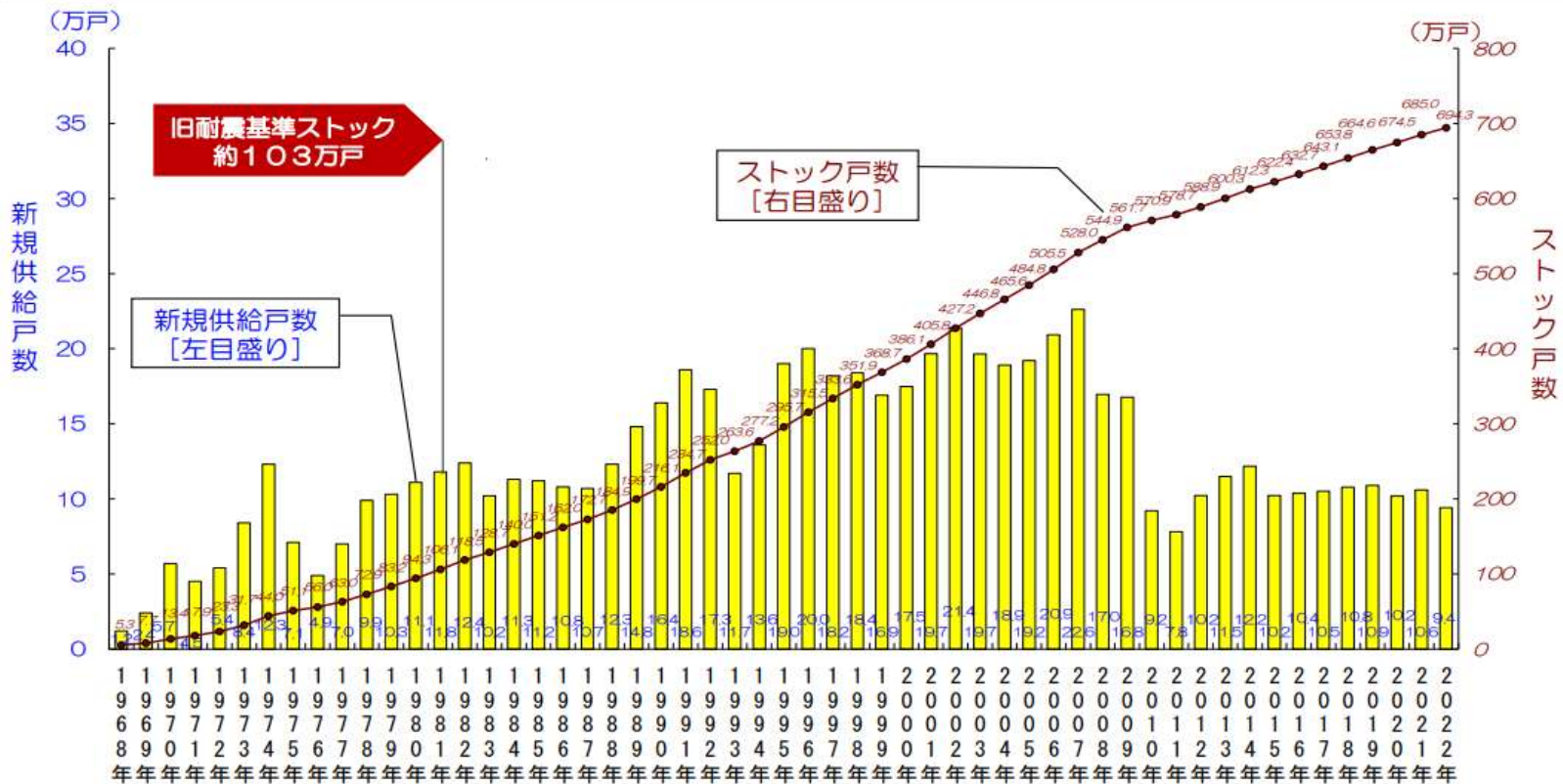
1. 修繕積立金の積立方法
2. 収入の考え方

IX. 長期修繕計画書の作成例

I. 分譲マンションを取り巻く現状について

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約694.3万戸（2022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2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ 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。
 ※ 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。
 ※ 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。

マンションの耐震性能とは？

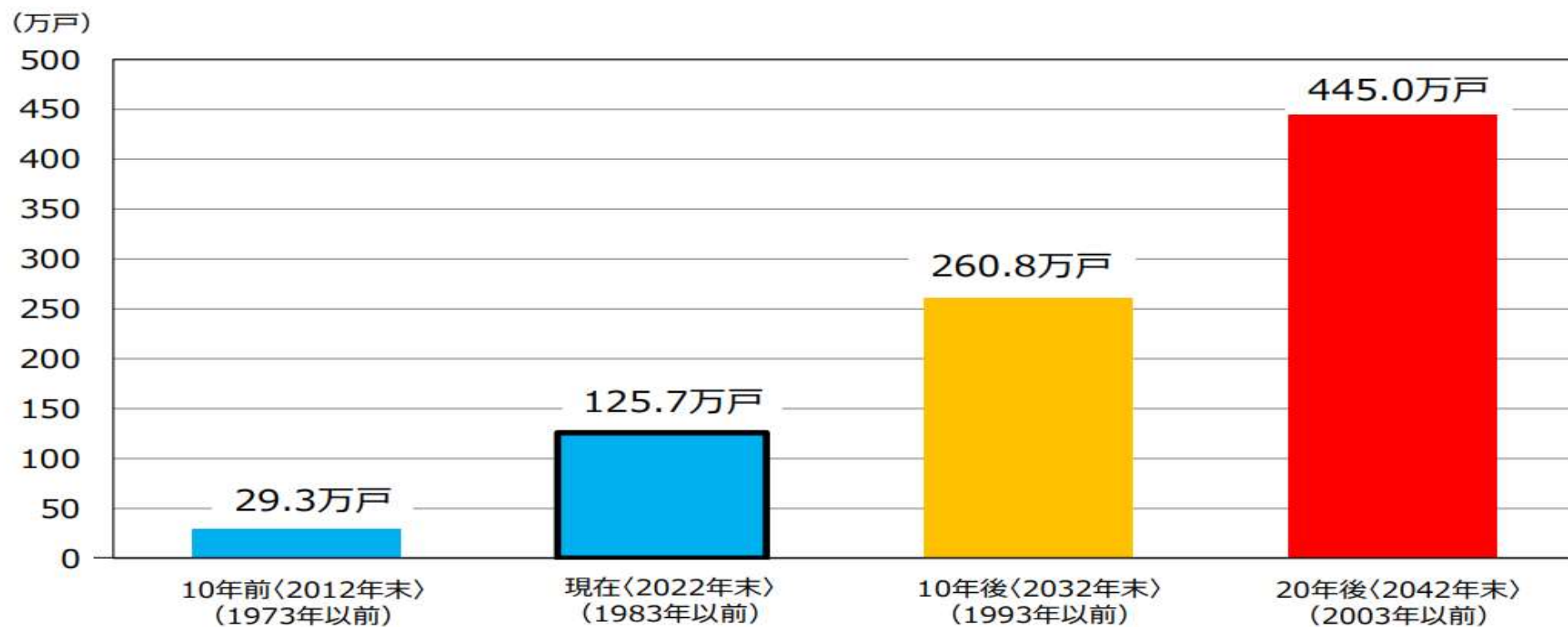
旧耐震基準のマンション：1981年(昭和56年)5月31日以前の基準で建てられたマンション。

1981年(昭和56年)6月1日から「新耐震基準」が導入され震度6強～7クラスの地震でも倒壊しないことが目標とされた。

2020年(令和2年)10月1日現在の人口1億2,614万6千人国民の約12%がマンションに居住。

築40年以上のマンションストック数の推移

- 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



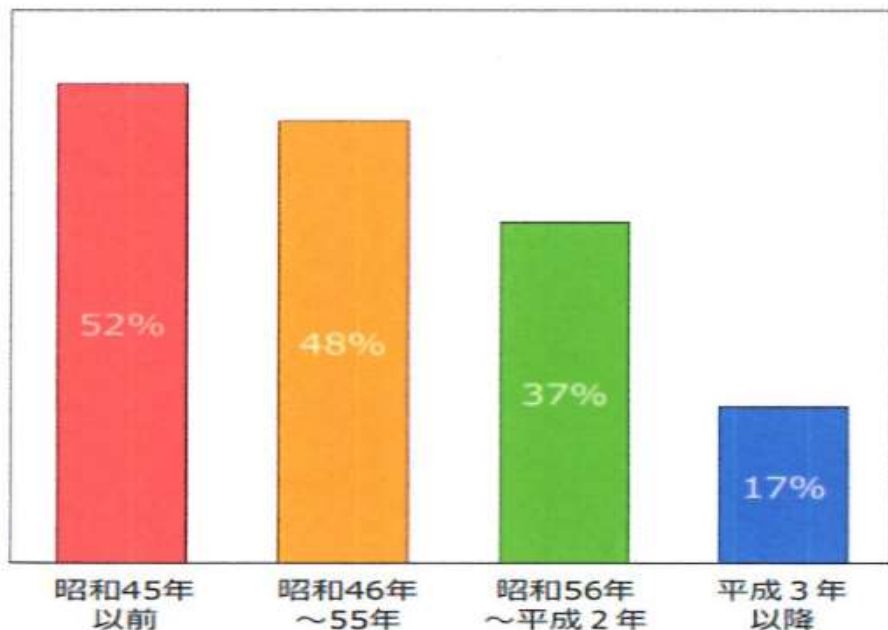
※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 建築着工統計等を基に推計した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。

区分所有者の高齢化・非居住化

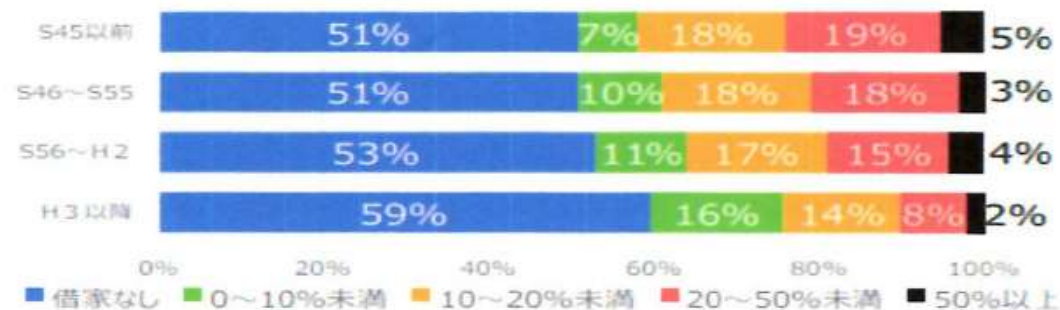
- 経年とともに、**区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）**が進行。
- **管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の議決が困難**になる等の課題が発生。

■ マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合
－ 建築時期別

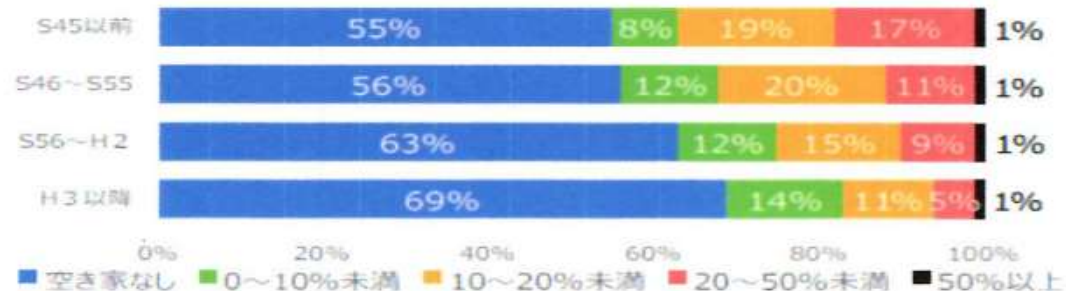


【出典】平成25年度住宅・土地統計調査

■ マンション内の借家の割合 - 建築時期別（棟数ベース）



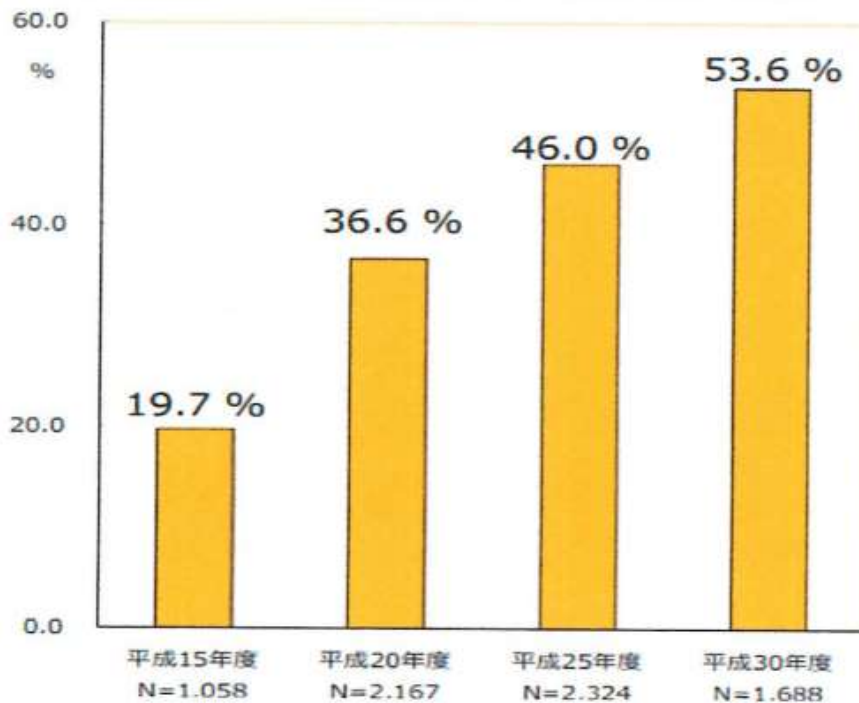
■ マンション内の空き家の割合 - 建築時期別（棟数ベース）



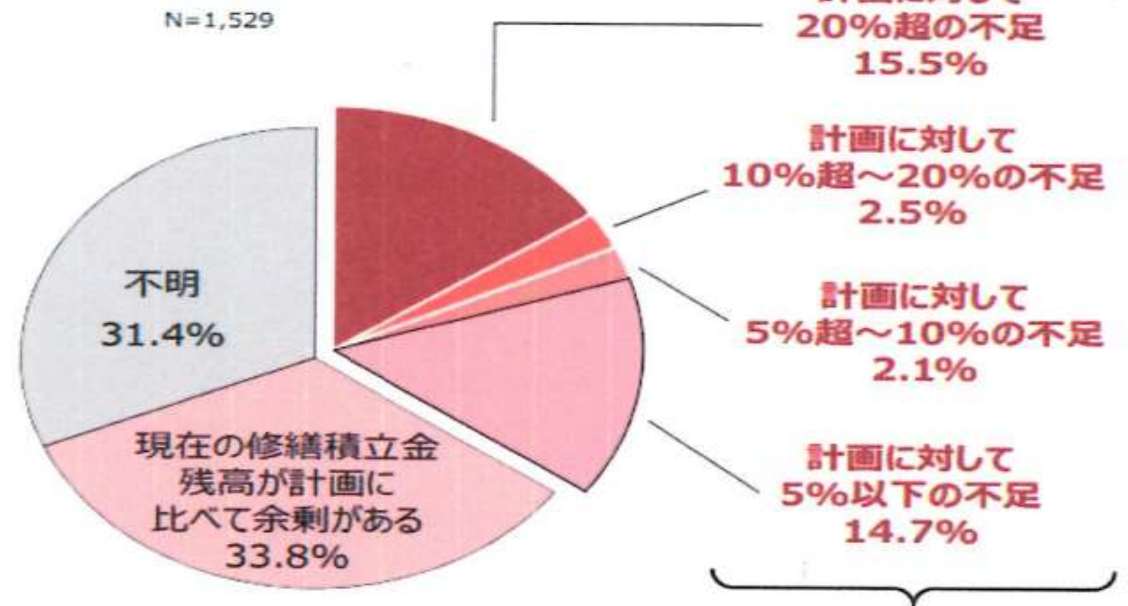
適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

- **適切な修繕積立金額**（計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額）を設定しているマンションの割合は増加しているものの、平成30年度においても**54%**にとどまっている。
- **積立額が計画に比べて不足しているマンションが35%**。

■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合



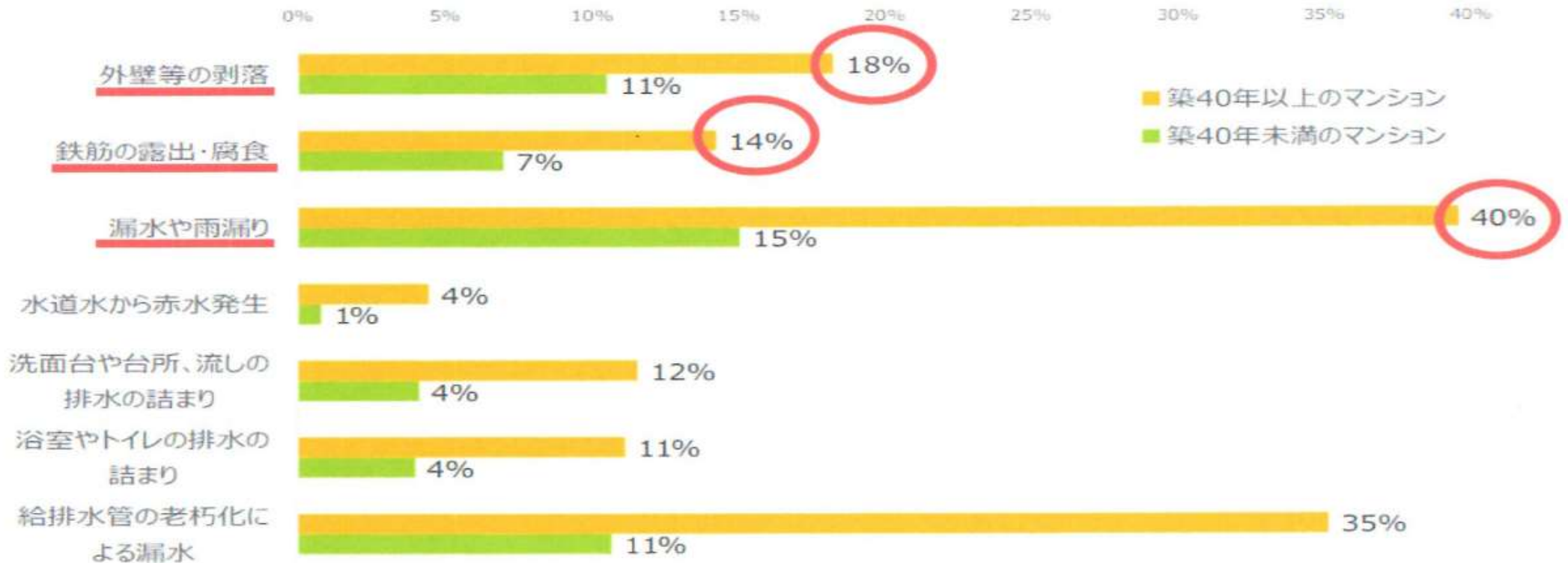
■ 修繕積立金の積立状況



積立額が計画に比べて不足しているマンション：34.8%

高経年マンションにおける修繕不足の懸念

○ 築40年以上の**高経年マンション**では、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった**生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い**。



【出典】平成30年度マンション総合調査

外部不経済の発生

- 適切な管理・再生が行われず、**居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生。**
- 管理不全マンションへの対応には、**多大な時間的・金銭的コスト**を要するおそれ。



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

Ⅱ. マンションに関する法体系及び 長期修繕計画並びに修繕積立金の ガイドライン

- マンションの権利義務関係や管理・再生に関する基本ルールは区分所有法で定めている。
- マンションの管理水準の向上に向けた政策誘導の仕組みがマンション管理適正化法、建替え事業の合意形成の促進に向けた特例や、建替え事業やマンション敷地売却事業等の事業手続きがマンション建替円滑化法において設けられている。

販売

管理（居住・修繕・改修）

再生（建替え・除却）

宅
建
業
法

区分所有法（昭和38年4月施行、民法の特例）

- ・区分所有建物に係る権利義務関係（共有部分・専有部分）
- ・区分所有者の団体の基本ルール（管理規約、管理者、集会決議(共用部分の変更等)）

・建替え決議

マンション管理適正化法（平成13年8月施行）

- ・国によるマンション管理適正化に関する基本方針
- ・管理計画認定制度
- ・地方公共団体による助言・指導・勧告制度
- ・マンション管理士制度
- ・マンション管理業者の登録制度

これらの法律以外にも、
 ・ マンション標準管理規約
 ・ 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
 などを作成

マンション建替円滑化法

（平成14年12月施行）

- ・マンション建替事業（建替組合の設立、権利変換等の建替決議後の手続）

- ・要除却認定
- ・マンション敷地売却事業（敷地売却決議、敷地売却組合の設立、分配金取得計画等）
- ・敷地分割事業（敷地分割決議、敷地分割組合の設立、敷地権利変換計画等）

※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災区分所有法に規定

長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン

■長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要（平成20年6月策定、令和3年9月改訂）

- ・長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）
- ・長期修繕計画に必要な要素（※1）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。

※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等） ④修繕積立金の額など

※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

■主な見直しの内容

- ①望ましい長期修繕の計画期間として、旧ガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。
- ②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。
 - ※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12年 → 12～15年、空調・換気設備の取換：15年 → 13～17年など
- ③社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性などを追記。
 - ・マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
 - ・エレベーターの点検にあたり、国土交通省がH28年2月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より

（現行）

計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。

※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載



（改訂後）

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

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕周期の記載の例

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 （参考）	修繕周期 （参考）	想定している修繕方法等 （参考）
I 仮設				
1 仮設工事				
1 共通仮設		仮設	12～15年	仮設事務用、資材置き場等
2 直接仮設		仮設	12～15年	特種足場、養生シート等
II 建物				
4 外壁塗装等				
1 躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上記壁）…等 （コンクリート、モルタル部材）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・腐食補修

修繕周期の参考例
12～15年（現行：12年）

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

■ マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要（平成23年4月策定、令和3年9月改訂）

- ・修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）
- ・事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

■ 主な見直しの内容

- ①適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新
- ②ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。
 ※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●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/建築延床面積		月額専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㎡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

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕積立金額の目安との比較方法

（改定前）

$$\text{購入予定のマンションの修繕積立金額の目安 (円/月) [Y]} = \text{専有床面積当たりの修繕積立金額の目安 (円/㎡・月) [A]} \times \text{購入予定のマンションの専有床面積 (㎡) [X]}$$

※現行のガイドラインで示す修繕積立金額の目安[A]に、購入予定のマンションの専有床面積[X]を乗じて得られた額[Y]を、分譲事業者から提示された修繕積立金額と比較して水準の適切さを判断

（改訂後）

$$\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月) [Z]} = \frac{\text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円) [A]} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円) [B]}}{\text{マンションの総専有床面積 (㎡) [X]} \times \text{長期修繕計画の計画期間 (ヶ月) [Y]}}$$

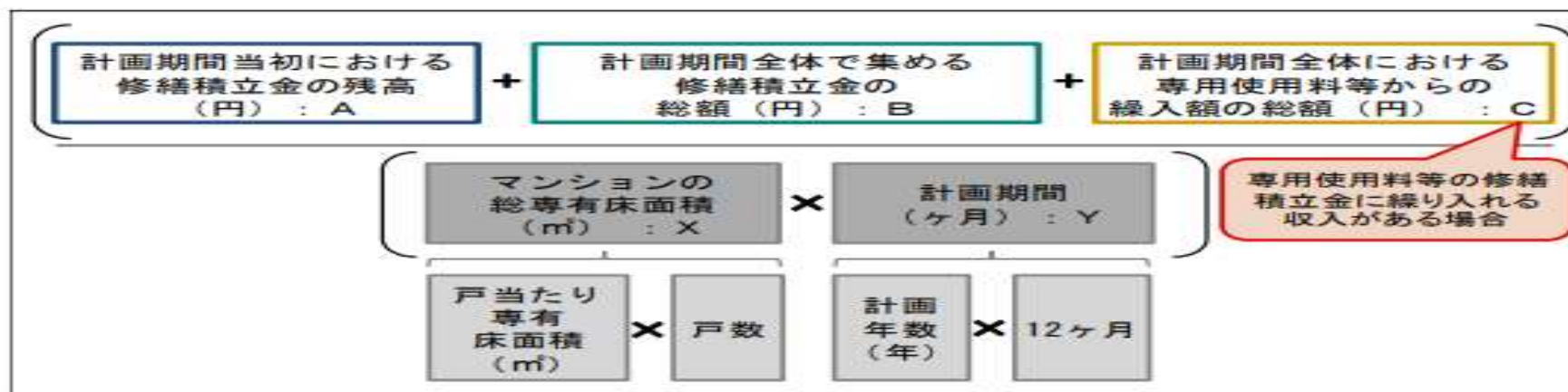
※長期修繕計画書に記載されている修繕積立金の残高[A]に計画期間全体で集める修繕積立金の総額[B]を加算して、月額の㎡単価で除して得られた金額[Z]を、左記の改訂版ガイドラインで示す

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」における修繕積立金の額の目安の算出方法

①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）

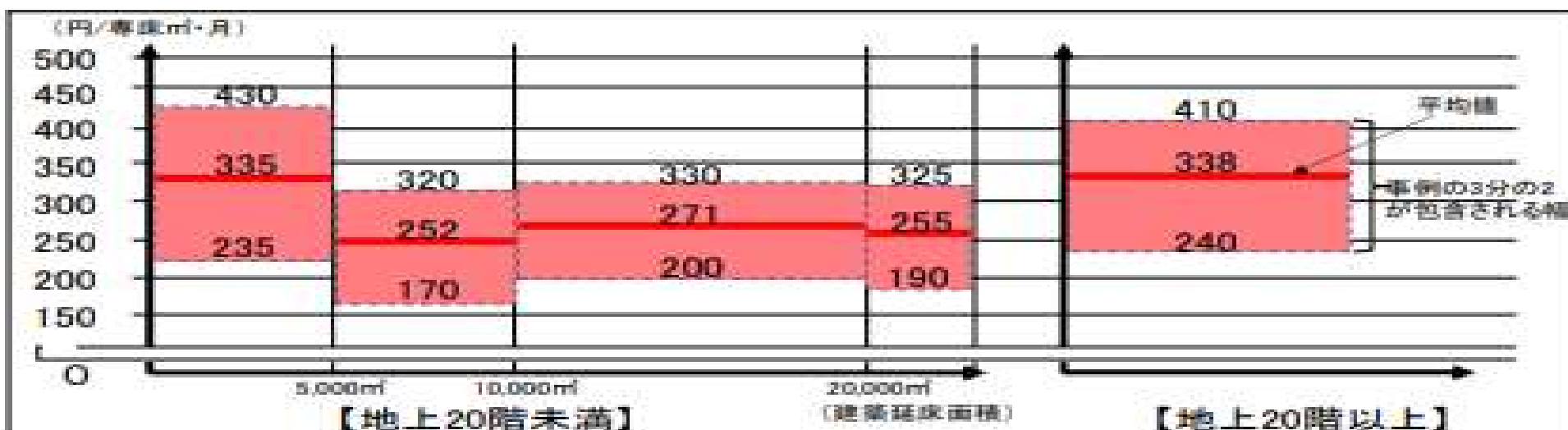
(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）
 $Z = (A + B + C) \div X \div Y$

- 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㎡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



機械式駐車場がある場合の加算額

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

※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 (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。

Ⅲ.長期修繕計画書とは

1. 長期修繕計画の対象範囲

単棟型のマンションの場合

管理規約に定めた敷地・建物の共用部分及び附属施設
(修繕工事等に伴って工事が必要となる専有部分を含む)

団地型のマンションの場合

団地管理規約に定めた敷地・附属施設及び団地共用部分
並びに各棟の共用部分
(修繕工事等に伴って工事が必要となる専有部分を含む)

複合型のマンションの場合

管理規約に定めた敷地・建物の共用部分及び附属施設
〔修繕工事等に伴って工事が必要となる専有部分(住宅・店舗)を含む〕

2. 長期修繕計画作成の前提条件

※建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させること。

※バリアフリー化等の建物及び設備の性能を向上させること。

※計画期間において、法定点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。

※計画修繕工事の実施については、点検調査・診断を行い、その結果に基づいて判断していくこと。

3. 長期修繕計画作成の精度

国土交通省

新築マンションの場合

建設設計図書・工事請負代金内訳書・数量計算書等を参考に作成

既存マンションの場合

保管されている設計図書・修繕履歴・劣化状況調査結果に基づき作成

修繕時期(周期)

立地条件等により異なり、目安として設定する。

収支計画

修繕積立金の運用利率・借入金の金利・物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。

IV. 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額 の設定条件

1. 管理規約による規定

長期修繕計画書の作成及び修繕積立金額の設定については、標準管理規約に準じて以下の規定を定めることが必要である。

- ①管理組合の業務(長期修繕計画書の作成、変更)〔標準管理規約第32条〕
- ②総会議決事項(長期修繕計画書の作成、変更)〔標準管理規約第48条〕
- ③管理費と修繕積立金の区分管理〔標準管理規約第28条〕
- ④修繕積立金の用途範囲〔標準管理規約第28条〕
- ⑤管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求禁止
〔標準管理規約第25条及び第60条〕
- ⑥専有部分と共有部分の区分 〔標準管理規約第7条及び第8条〕
- ⑦敷地及び共用部分等の管理 〔標準管理規約第21条〕

以上の他、長期修繕計画書については、一定期間(7年程度)ごとに見直しを行い、今後の修繕積立金の妥当性を検証することが重要である。

2. 会計処理【一般会計(管理費会計)と修繕積立金会計の分離】

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

- ①修繕積立金は、管理費と区分して経理する。
- ②専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。
(管理費会計の剰余金を修繕積立金会計へ毎年繰り入れる策も含む)
- ③修繕積立金(修繕積立基金を含む)を適切に管理及び運用する。
- ④修繕積立金の使途は、標準管理規約第28条に定められた事項に要する経費に充当する場合に限る。
- ⑤共用設備の保守維持費、委託業務費等は、毎年、一般会計(管理費会計)の支出項目として計上する。

3. 設計図書等の保管 (竣工図書・計画修繕工事図書・修繕工事履歴)

①竣工図書 (意匠図・構造図・設備図・その他附属図・構造計算書等)

②計画修繕工事図書 (長期修繕計画書・大規模修繕工事図書等)

③修繕工事履歴 (揚水ポンプオーバーホール・取替、水漏れ補修、機器交換等)

定期的に実施される建物点検や設備点検報告書 (昇降機を含む) 及び消防設備点検報告書などの維持管理情報を整理して経常的に閲覧等ができるよう管理しておくことが、今後の修繕等を適切に実施するために有効な手段である。

V. 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額 の設定手順

1. 長期修繕計画書の見直しの重要性

竣工後、7年毎に見直しを行い、**修繕項目の追加や周期及び費用等を実情に即した長期修繕計画書に反映させ、適切な修繕積立金の算出を行うことが求められている。**

また、大規模修繕工事実施後に修繕工事の結果を踏まえて行うことも重要である。

2. 検討体制の整備

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

理事会の下部組織(諮問機関)として、専門委員会を立ち上げ維持管理に関する検討や実施のための継続性のある委員会として、経験や知識のある区分所有者の参加を求めることが大切である。

専門委員会の運営は、潜在している組合員個々の能力を引き出し、管理組合全体の取り組みとするような仕組みを考えて実施することが大切である。

また、必要に応じて**適切なアドバイスをしてくれるマンション管理士等の専門家に依頼することも選択肢の一つ**である。

3. 長期修繕計画の作成業務依頼（調査・診断の実施）

- ①. 長期修繕計画書の見直しや事前に行う調査・診断の業務は、**管理会社との管理委託契約書内に含めたり、建築設計事務所等と個別に契約を締結するなどの方法がある。**
- ②. 長期修繕計画書の見直しは、事前に専門家による**設計図書・修繕履歴現地調査・必要により区分所有者へのアンケート調査等の調査・診断を実施して現状を把握し作成する。**

4. マンションのビジョンの検討

現状のマンションの性能・機能を調査・診断した結果等を踏まえて、どのような生活環境を要望するのかを検討する。

参考資料

- マンション耐震化マニュアル・・・・・・・・・・・・・・・・（国土交通省）
- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル・・・・・・（国土交通省）
- マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル・・・（国土交通省）

5. 長期修繕計画書の作成に関するポイント

★長期修繕計画の作成及び見直しの注意点

- ①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が集会(総会)で決議されていること。
- ②長期修繕計画が5年～7年以内に作成又は見直しがされていること。
- ③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こと。
- ④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こと。
- ⑤計画期間の最終年度において赤字でなく、借入金の残高のない計画であること。
- ⑥計画期間中の工事費総額や修繕積立金の総額の明記があり、修繕積立金の月当たり㎡単価の記載があること。

★修繕工事項目(19の項目)

- ①仮設工事 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共用部内装
- ⑧給水設備 ⑨排水設備 ⑩ガス設備 ⑪空調(換気)設備 ⑫電灯設備 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 ⑰外構附属設備 ⑱調査診断設計工事監理費用
- ⑲長期修繕計画作成費用 (該当設備なしは割愛)

VI. 長期修繕計画の周知と保管

1. 長期修繕計画の周知

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

2. 長期修繕計画書の保管、閲覧（開示）

長期修繕計画書は、管理規約等と併せて、区分所有者等から求めがあればすぐに閲覧できるように、保管する必要がある。

VII. 長期修繕計画書の作成方法

1. 長期修繕計画の構成

①. マンションの建物・設備の概要等

建物・設備・外構等の概要、管理・所有区分、維持管理の状況、会計状況
設計図書等の保管状況

②. 調査・診断の結果の概要

劣化の現象と原因、修繕(改修)方法の概要

③. 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

計画の目的、計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、工事費の算定、
収支計画の検討、計画の見直し、修繕積立金の額の設定の考え方

④. 長期修繕計画の内容

計画期間の設定、推定修繕工事項目の設定、修繕周期の設定、推定修繕工事
費の算定、収支計画の検討

⑤. 修繕積立金の額の設定

修繕積立金の積立方法、修繕積立金の額の設定方法、住戸タイプ別月当たり
の修繕積立金の額

2. 長期修繕計画標準様式の利用 国土交通省

- ①. 長期修繕計画は、標準様式を参考として作成。
- ②. 形態、形状、仕様等に加え、立地条件も考慮し、必要に応じて内容を追加する。

3. マンションの建物・設備の概要等

- ①. 敷地、建物・設備及び附属施設の概要(規模、形状等)、管理・所有区分、維持管理の状況、会計状況、設計図書等の保管状況等の概要。
- ②. 建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等に関する調査・診断の結果、その要点を示すこと。

4. 長期修繕計画の作成の考え方

- ①. 長期修繕計画書の作成の目的
- ②. 計画の前提等
- ③. 計画期間の設定
- ④. 推定修繕工事項目の設定
- ⑤. 修繕周期の設定
- ⑥. 推定修繕工事費の算定
- ⑦. 収支計画の検討
- ⑧. 計画の見直し
- ⑨. 修繕積立金の額の設定

5. 計画期間の設定

- ①. 新築マンション及び既存マンションは、30年以上の計画期間とする。

6. 推定修繕工事項目の設定

- ①. 新築マンションの場合は、設計図書に基づいて設定する。
- ②. 既存マンションの場合は、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定する。
- ③. 区分所有者等の要望などを必要に応じて、建物及び設備の性能向上に関する項目を追加する。

7. 修繕周期の設定

- ①. 新築マンションの場合は、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定する。
- ②. 既存マンションの場合は、上記内容に加え、建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定する。
- ③. 上記設定に当たっては、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約を検討する。

8. 推定修繕工事費の算定

①. 数量計算の方法

新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書数量計算書等を参考として算出する。

既存マンションの場合、現状の長期修繕計画書を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準〔(財)建築コスト管理システム研究所発行〕」等に準拠して、長期修繕計画用に算出する。

②. 単価の設定の考え方

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

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

③. 算定の方法

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

修繕積立金の運用益、借入金の金利及び物価変動について考慮する場合は、作成時点において想定する率を明示する。

また、消費税は、作成時点の税率とし、会計年度ごとに計上する。

9. 収支計画の検討

- ①. 計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額より、修繕積立金の累計額が下回らないように計画する。
- ②. 建物及び設備の性能向上を図る改修工事を設定する場合は、これに要する費用を含めた収支計画とする。
- ③. 機械式駐車場がある場合は、管理費会計及び修繕積立金会計と区分して駐車場使用料会計を設けることも検討する。

10. 長期修繕計画書の見直しについて

長期修繕計画は、下記に掲げる不確定な事項を含んでいますので、7年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて、見直すことが必要であり、併せて修繕積立金の額も見直すことが必要。

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

VIII. 修繕積立金の額の設定方法

1. 修繕積立金の積立方法

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法。(将来の値上げの必要性のない理想的な設定方式)
ただし、積立金の額については、計画初年度より一定の金額を設定する必要がある。

②. 段階増額積立方式

当初の積立額を抑え、3年～5年程度ごとに段階的に増額する方式。
築年数の増加に伴い均等積立方式よりも高額となる修繕積立金になるため、年金生活者となる時期には、負担が増えることになる。

①の均等積立方式であっても、建物は経過年数によって、高額な工事項目が見込まれるため、見直しによって増額となることがあることを認識しておくことが必要である。

2. 収入の考え方

- ①. 区分所有者が積立てる修繕積立金のほかに、一般会計(管理費会計)から一定額の剰余金を毎年、特別会計(修繕積立金会計)へ繰り入れることも修繕積立金の累計額を増やすことに繋がり、将来の修繕積立金の増額幅を抑えることも必要である。(※総会承認が必要)
- ②. マンション購入時に将来の計画修繕工事に要する経費として、修繕積立一時金(基金)を負担する場合や、修繕積立金の総額の不足などから、一時金を負担する場合は、これらを修繕積立金会計に繰り入れることになる。

IX. 長期修繕計画書の作成例

※次項(P44)～(P47):国土交通省HP【長期修繕計画標準様式(記載例参考資料)】
より抜粋

※(P48)以降:修繕積立金収支計画の検討実例

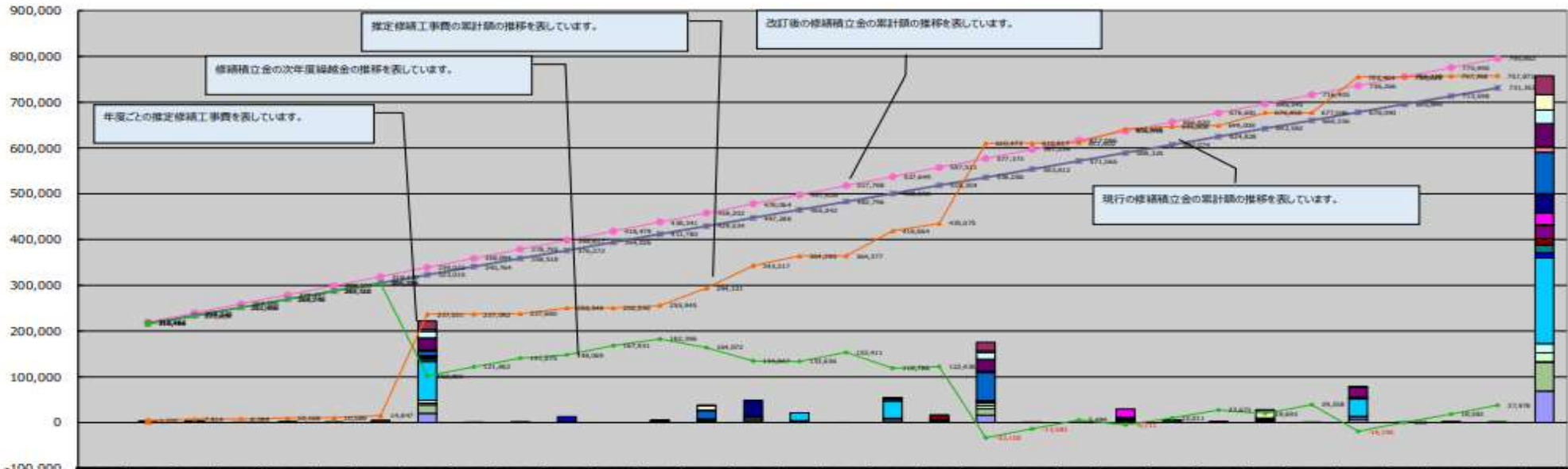
- P48～P50:例1 修繕積立金を竣工後12年間値上げしなかった場合(一時金徴収あり)
- P51～P53:例2 修繕積立金を段階的に値上げした場合(一時金徴収あり)
- P54～P56:例3 修繕積立金を段階的に値上げした場合(一時金徴収なし)

(様式4-2) 収支計画グラフ

作成日/2021年〇月〇〇日

集会所(管理組合総会)で議決された日/2021年〇月〇〇日

(千円)

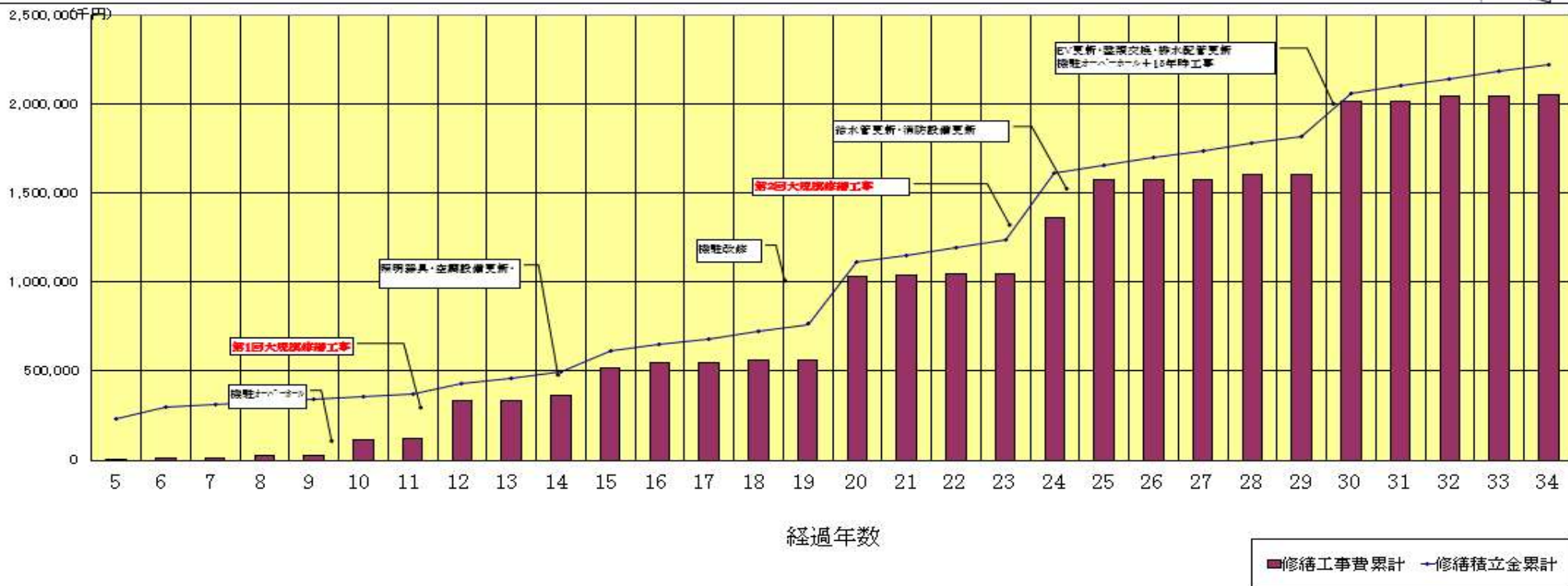


項目	2019/10	2019/11	2019/12	2020/01	2020/02	2020/03	2020/04	2020/05	2020/06	2020/07	2020/08	2020/09	2020/10	2020/11	2020/12	2021/01	2021/02	2021/03	2021/04	2021/05	2021/06	2021/07	2021/08	2021/09							
1. 修繕工事	270	0	0	0	0	18,424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,216						
2. 修繕積立	0	0	0	0	0	4,317	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,312					
3. 雑費	0	0	0	0	0	14,640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,281					
4. 外観維持費	0	0	0	0	0	29,897	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59,773					
5. 修繕積立費	1,200	0	0	0	0	3,287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,861					
6. 修繕積立金	0	0	0	0	0	4,119	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,886					
7. 修繕積立金	0	0	0	0	0	861	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,761					
8. 修繕積立金	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,889					
9. 修繕積立金	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	24,873					
10. 修繕積立金	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	402					
11. 修繕積立金	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	1,312					
12. 修繕積立金	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	38,620					
13. 修繕積立金	0	0	0	0	0	2,160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,382					
14. 修繕積立金	0	1,217	46	46	63	72	3,486	36	39	0	949	43	46	61	72	3,334	36	38	0	3,386	46	46	63	72	1,627	36	39	17,217			
15. 修繕積立金	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	35,350					
16. 修繕積立金	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	389,243					
17. 修繕積立金	1,222	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,881					
18. 修繕積立金	0	0	108	0	0	1,447	4,149	0	108	0	108	270	0	208	0	3,447	4,831	0	449	60	0	108	0	99	108	0	120	18,844			
19. 修繕積立金	0	0	0	0	0	289	0	0	0	0	289	0	0	0	0	289	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,708				
20. 修繕積立金	289	62	23	271	33	33	18,362	9	69	1,353	0	646	1,156	6,107	1,742	7	4,332	1,340	14,496	29	60	2,436	620	382	2,321	18	4,462	9	139	29	62,846
21. 修繕積立金	292	136	17	198	36	367	20,199	9	83	1,710	0	649	1,471	6,816	9	4,832	1,474	15,390	31	71	2,721	647	200	2,321	18	0	129	43	68,749		
修繕積立金累計額	218,862	229,722	229,386	279,697	289,369	279,171	438,012	538,894	478,795	508,617	416,978	618,341	698,222	475,264	497,824	617,736	527,648	517,311	677,371	687,224	617,286	636,968	654,820	676,682	696,542	724,455	736,264	756,118	779,093	799,832	
修繕積立金累計額	218,866	229,346	229,894	289,748	297,202	305,292	442,012	542,764	482,518	512,790	426,534	622,289	702,172	497,289	527,042	627,796	537,652	617,364	687,312	697,274	617,364	637,312	655,274	677,136	697,000	724,914	746,726	769,600	792,574		
修繕積立金 次年度繰越金	218,486	221,268	221,486	268,278	278,733	288,224	332,202	422,202	367,916	382,286	349,072	494,897	574,611	418,706	432,436	532,436	451,100	532,436	602,436	612,436	532,436	552,436	572,436	592,436	612,436	632,436	652,436	672,436	692,436	712,436	
修繕積立金 累計額	1,374	7,814	6,299	12,168	11,939	16,967	237,202	237,290	237,683	238,599	250,549	258,893	294,512	343,217	364,290	364,277	428,364	428,075	620,473	618,817	611,822	641,689	646,820	649,382	679,830	677,046	703,494	707,389	737,289		

例1

修繕積立金収支計画(案): 修繕積立金を原状のままの維持した場合

第3回大規模修繕工事
2040年予定



経過年数

■ 修繕工事費累計 ← 修繕積立金累計

計画年度	年度																														30年度合計			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
経過年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040		
前年度繰越金	175,469	229,923	287,172	337,118	383,264	416,111	449,152	483,311	509,649	527,128	535,818	535,818	524,333	504,981	487,314	472,972	461,229	451,229	442,229	434,229	427,229	421,229	416,229	412,229	409,229	407,229	406,229	406,229	406,229	406,229	406,229	406,229		
前2箇年度1年目の前年度繰越金と2009年12月末の繰越金との差																																		
収入	修繕積立金	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	15,333	
	繰入金等	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	0
支出	修繕工事費	1,199	8,481	14,311	22,318	32,318	44,323	57,326	71,329	86,331	102,333	119,335	137,337	156,339	176,341	197,343	219,345	242,347	266,349	291,351	317,353	344,355	372,357	401,359	431,361	462,363	494,365	527,367	561,369	596,371	632,373	669,375	707,377	
繰入金等	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	0	
繰越金	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	4,505	
繰越金	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	0	0

例1

※指積立金収支計算(元) ※指積立金を原状のままの維持した場合

タイプ	住所番号	専有面積 (㎡)	戸数 (戸)	タイプ別 専有面積 (㎡)	維持積立金(円)					維持積立金(円)				
					(経過年数)					(経過年数)				
					1年～12年	13年～17年	18年～27年	28年～42年	43年以上	12年目	15年目	20年目	24年目	
					約45円/㎡	約107円/㎡	約125円/㎡	約125円/㎡	約160円/㎡	約1254円/㎡	約1446円/㎡	約2210円/㎡	約1555円/㎡	約12529円/㎡
A	57.44	6	344.64		2,700円	6,150円	7,370円	7,370円	9,220円	258,120円	83,060円	184,370円	663,740円	737,490円
B	83.22	6	379.32		3,050円	6,760円	8,120円	8,120円	10,150円	294,000円	91,420円	202,920円	730,530円	811,700円
C	74.50	6	447.00		3,590円	7,970円	9,570円	9,570円	11,960円	334,780円	107,730円	239,130円	860,870円	956,520円
D	76.96	17	1306.62		3,700円	8,220円	9,870円	9,870円	12,340円	345,470円	111,140円	246,710円	888,140円	996,830円
E	76.91	6	461.46		3,710円	8,230円	9,870円	9,870円	12,340円	345,610円	111,210円	246,870円	888,720円	987,470円
F	79.74	16	1259.84		3,800円	8,420円	10,110円	10,110円	12,640円	353,830円	113,860円	252,740円	900,870円	1,010,960円
G	81.73	23	1679.79		3,940円	8,740円	10,490円	10,490円	13,120円	367,270円	118,180円	262,340円	944,420円	1,049,350円
H	81.75	17	1389.75		3,940円	8,750円	10,500円	10,500円	13,120円	367,360円	118,210円	262,400円	944,600円	1,049,610円
I	84.79	6	508.74		4,090円	9,070円	10,890円	10,890円	13,610円	381,020円	122,610円	272,160円	979,780円	1,088,640円
J	88.24	1	88.24		4,250円	9,440円	11,330円	11,330円	14,160円	396,520円	127,590円	283,230円	1,010,640円	1,132,940円
K	88.62	17	1506.54		4,270円	9,480円	11,390円	11,390円	14,220円	398,230円	128,140円	284,450円	1,024,030円	1,137,820円
L	90.28	23	2076.44		4,350円	9,660円	11,590円	11,590円	14,490円	405,690円	130,540円	289,780円	1,043,220円	1,159,130円
M	90.83	6	544.98		4,380円	9,720円	11,660円	11,660円	14,590円	408,160円	131,340円	291,550円	1,049,570円	1,166,190円
N	92.60	2	185.20		4,460円	9,910円	11,890円	11,890円	14,860円	416,120円	133,900円	297,230円	1,070,020円	1,188,920円
O	95.09	2	190.18		4,580円	10,170円	12,210円	12,210円	15,260円	427,300円	137,500円	305,220円	1,098,800円	1,220,890円
P	96.03	17	1632.51		4,630円	10,270円	12,330円	12,330円	15,410円	431,530円	138,860円	308,240円	1,109,660円	1,232,950円
Q	96.28	6	577.68		4,640円	10,300円	12,360円	12,360円	15,450円	432,650円	139,220円	309,040円	1,112,550円	1,236,160円
R	96.70	17	1643.90		4,660円	10,350円	12,420円	12,420円	15,520円	434,540円	139,830円	310,390円	1,117,400円	1,241,560円
S	98.06	6	588.36		4,730円	10,490円	12,590円	12,590円	15,740円	440,650円	141,790円	314,750円	1,133,120円	1,259,020円
T	100.96	6	605.76		4,870円	10,890円	12,960円	12,960円	16,200円	453,680円	146,900円	324,060円	1,166,630円	1,296,250円
U	104.17	17	1770.89		5,020円	11,150円	13,370円	13,370円	16,720円	468,110円	150,630円	334,370円	1,203,720円	1,337,470円
V	108.60	6	651.60		5,230円	11,620円	13,940円	13,940円	17,430円	488,010円	157,040円	348,590円	1,254,910円	1,394,340円
W	108.68	2	217.36		5,240円	11,630円	13,950円	13,950円	17,440円	488,370円	157,150円	348,840円	1,255,830円	1,395,370円
X	111.40	1	111.40		5,370円	11,920円	14,300円	14,300円	17,890円	500,000円	161,080円	357,570円	1,287,260円	1,430,290円
Y	111.60	2	223.20		5,380円	11,940円	14,330円	14,330円	17,910円	501,490円	161,370円	358,220円	1,289,580円	1,432,860円
Z	111.97	1	111.97		5,400円	11,980円	14,380円	14,380円	17,970円	503,160円	161,910円	359,400円	1,293,850円	1,437,610円
AA	113.65	1	113.65		5,480円	12,160円	14,590円	14,590円	18,240円	510,710円	164,340円	364,800円	1,313,260円	1,459,180円
AB	113.95	17	1937.15		5,490円	12,190円	14,630円	14,630円	18,290円	512,060円	164,770円	365,760円	1,316,730円	1,463,030円
AC	115.33	17	1980.61		5,560円	12,340円	14,810円	14,810円	18,510円	518,260円	166,770円	370,190円	1,332,690円	1,480,750円
AD	116.96	2	233.12		5,620円	12,470円	14,970円	14,970円	18,710円	523,780円	168,590円	374,140円	1,346,890円	1,496,540円
AE	122.73	2	245.46		5,920円	13,130円	15,760円	15,760円	19,700円	551,510円	177,470円	393,940円	1,418,190円	1,575,760円
AF	123.66	2	247.32		5,960円	13,230円	15,890円	15,890円	19,850円	553,690円	178,810円	396,930円	1,428,930円	1,587,700円
AG	124.92	2	249.84		6,020円	13,370円	16,040円	16,040円	20,050円	561,390円	180,630円	400,970円	1,443,490円	1,603,890円
AH	128.17	2	256.34		6,180円	13,710円	16,460円	16,460円	20,570円	575,960円	185,330円	411,400円	1,481,090円	1,645,610円
AI	128.04	1	128.04		6,650円	14,770円	17,720円	17,720円	22,150円	620,310円	199,610円	443,080円	1,595,100円	1,772,330円
AJ	149.16	1	149.16		7,190円	15,960円	19,150円	19,150円	23,940円	670,280円	215,690円	478,780円	1,723,590円	1,915,100円
AK	152.94	1	152.94		7,370円	16,360円	19,640円	19,640円	24,590円	687,260円	221,150円	490,910円	1,767,270円	1,963,640円
AL	156.99	1	156.99		7,590円	16,790円	20,100円	20,100円	25,130円	703,670円	226,430円	502,620円	1,800,450円	2,010,500円
合計		284	26543.39		1,279,400円	2,839,790円	3,406,040円	3,406,040円	4,260,280円	23,562,200	38,382,000円	85,200,000円	306,720,000円	340,800,000円
戸数あたり平均					4,505円	10,000円	12,000円	12,000円	15,000円	118,177	135,148円	300,000円	1,090,000円	1,200,000円

例1 修繕積立金を竣工後12年間値上げしなかった場合(一時金徴収あり)

メリット

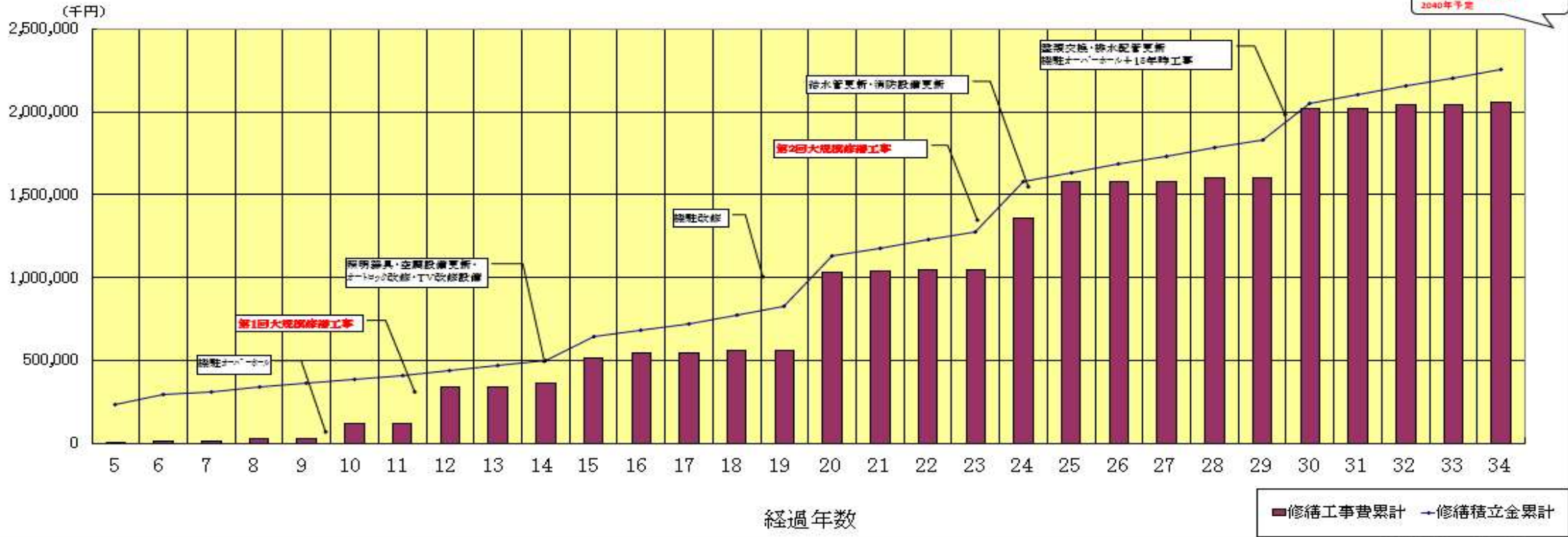
- ①. 竣工から12年間は、修繕積立金の値上げを行わず推移できる。
「再計画年度(2009年)から(2016年)までは原状維持」

デメリット

- ①. 2017年から戸当たり平均10,000円、2022年から戸当たり平均12,000円と段階的に値上げしたとしても修繕工事費が不足するため、2016年戸当たり平均一時金135,000円、2019年戸当たり平均一時金300,000円、2024年戸当たり平均一時金戸当たり平均1,080,000円、2028年戸当たり平均一時金1,200,000円の費用負担が発生することになる。

修繕積立金収支計画(案): 修繕積立金を段階値上げした場合

例2



第4回大規模修繕工事
2040年予定

■修繕工事費累計 →修繕積立金累計

単位(千円) 数値(千円)は(円)

财年年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30年合計	
経過年度	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
西暦	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038		
前年度繰越金	113,469	229,822	267,112	291,316	311,354	333,891	354,713	388,218	39,245	139,914	133,938	124,368	124,939	114,939	213,922	264,363	36,996	139,638	181,899	232,339	219,931	34,382	182,124	152,195	118,398	229,248	26,178	83,238	188,422	138,812		
修繕積立金	19,292	19,292	19,292	22,242	22,242	22,242	22,242	29,619	29,619	29,619	49,898	49,898	49,898	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	39,441	1,212,429	
修繕工事費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	192,249	0	0	0	0	232,192	0	0	0	232,192	0	0	0	0	119,409	0	0	0	0	0	772,824	
繰入金等	49,999	39,999	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	
繰越金	339,821	296,124	311,301	329,979	338,612	282,126	493,699	426,269	481,639	491,198	549,444	581,141	722,631	772,919	823,219	1,128,121	1,178,682	1,222,822	1,272,472	1,369,199	1,629,241	1,689,291	1,121,429	1,181,682	1,622,299	2,493,129	2,182,291	2,194,822	2,294,422	2,294,812		
大引当	1,199	8,482	3,129	9,292	9	92,911	1,998	212,692	0	24,128	154,264	21,249	0	11,474	0	419,899	1,129	8,242	0	312,941	212,119	1,998	0	24,128	0	412,422	1,998	21,229	0	9,221	2,994,819	
大引当	1,199	8,481	14,211	22,216	22,216	112,422	119,421	222,824	222,824	281,121	319,221	342,682	342,682	339,129	339,129	1,822,129	1,822,684	2,942,124	2,942,124	1,281,672	1,218,249	1,218,222	1,218,222	1,692,291	1,692,291	2,819,212	2,818,291	2,942,689	2,942,689	2,942,689		
大引当	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	
大引当	4,292	4,292	4,292	7,199	7,199	7,199	7,199	9,999	9,999	9,999	12,999	12,999	12,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	14,999	
大引当	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

例2

修繕積立金収支計画(案):修繕積立金を段階値上げした場合

タイプ	棟戸番号	専有面積 (㎡)	戸数 (戸)	タイプ別 専有面積合 計 (㎡)	修繕積立金 1階級						修繕積立金 1階級										
					1年-4年		5年-7年		8年-11年		12年-14年		15年-17年		18年以降		引渡時	12年目	16年目	20年目	24年目
					約48円/㎡	約48円/㎡	約75円/㎡	約75円/㎡	約95円/㎡	約95円/㎡	約128円/㎡	約128円/㎡	約158円/㎡	約158円/㎡	約1254円/㎡	0000000	約3852円/㎡	約9501円/㎡	約9501円/㎡		
A		57.44	5	344.54	2,770円	2,770円	4,350円	5,530円	7,370円	9,100円	258,120円		221,250円	545,740円	545,740円						
B		53.22	5	379.32	3,050円	3,050円	4,800円	5,090円	8,120円	10,010円	284,090円		243,510円	500,550円	500,550円						
C		74.50	5	447.00	3,590円	3,590円	5,550円	7,170円	9,570円	11,800円	334,780円		285,950円	707,830円	707,830円						
D		75.85	17	1305.52	3,700円	3,700円	5,840円	7,400円	9,870円	12,170円	345,470円		295,050円	730,250円	730,250円						
E		75.91	5	451.45	3,710円	3,710円	5,840円	7,410円	9,870円	12,180円	345,510円		295,240円	730,730円	730,730円						
F		78.74	15	1259.84	3,800円	3,800円	5,980円	7,580円	10,110円	12,470円	353,830円		303,290円	748,110円	748,110円						
G		81.73	23	1879.79	3,940円	3,940円	5,210円	7,870円	10,490円	12,940円	357,270円		314,810円	775,520円	775,520円						
H		81.75	17	1389.75	3,940円	3,940円	5,210円	7,870円	10,500円	12,950円	357,350円		314,880円	775,710円	775,710円						
I		84.79	5	508.74	4,090円	4,090円	5,440円	8,150円	10,890円	13,430円	381,020円		325,590円	805,590円	805,590円						
J		88.24	1	88.24	4,250円	4,250円	5,700円	8,500円	11,330円	13,970円	395,520円		339,880円	838,370円	838,370円						
K		88.52	17	1505.54	4,270円	4,270円	5,730円	8,530円	11,380円	14,030円	398,230円		341,340円	841,980円	841,980円						
L		90.28	23	2075.44	4,350円	4,350円	5,850円	8,590円	11,590円	14,300円	405,590円		347,740円	857,750円	857,750円						
M		90.83	5	544.98	4,380円	4,380円	5,900円	8,750円	11,550円	14,380円	408,150円		349,850円	852,980円	852,980円						
N		92.50	2	185.20	4,450円	4,450円	7,030円	8,920円	11,890円	14,550円	415,120円		355,570円	879,800円	879,800円						
O		95.09	2	190.18	4,580円	4,580円	7,220円	9,150円	12,210円	15,050円	427,300円		355,270円	903,450円	903,450円						
P		95.03	17	1532.51	4,530円	4,530円	7,290円	9,250円	12,330円	15,210円	431,530円		359,890円	912,390円	912,390円						
Q		95.28	5	577.58	4,540円	4,540円	7,310円	9,270円	12,350円	15,250円	432,550円		370,850円	914,750円	914,750円						
R		95.70	17	1543.90	4,550円	4,550円	7,350円	9,310円	12,420円	15,310円	434,540円		372,470円	918,750円	918,750円						
S		98.05	5	588.35	4,730円	4,730円	7,450円	9,440円	12,590円	15,530円	440,550円		377,710円	931,570円	931,570円						
T		100.95	5	505.75	4,870円	4,870円	7,570円	9,720円	12,950円	15,990円	453,580円		388,880円	959,230円	959,230円						
U		104.17	17	1770.89	5,020円	5,020円	7,910円	10,030円	13,370円	15,500円	458,110円		401,240円	989,720円	989,720円						
V		108.50	5	551.50	5,230円	5,230円	8,250円	10,450円	13,940円	17,200円	488,010円		418,300円	1,031,810円	1,031,810円						
W		108.58	2	217.35	5,240円	5,240円	8,250円	10,470円	13,950円	17,210円	488,370円		418,510円	1,032,570円	1,032,570円						
X		111.40	1	111.40	5,370円	5,370円	8,450円	10,730円	14,300円	17,540円	500,000円		429,090円	1,058,420円	1,058,420円						
Y		111.50	2	223.20	5,380円	5,380円	8,480円	10,750円	14,330円	17,570円	501,490円		429,850円	1,059,320円	1,059,320円						
Z		111.97	1	111.97	5,400円	5,400円	8,510円	10,780円	14,380円	17,730円	503,150円		431,280円	1,053,830円	1,053,830円						
AA		113.55	1	113.55	5,480円	5,480円	8,530円	10,940円	14,590円	18,000円	510,710円		437,750円	1,079,790円	1,079,790円						
AB		113.95	17	1937.15	5,490円	5,490円	8,550円	10,970円	14,530円	18,040円	512,050円		438,910円	1,082,540円	1,082,540円						
AC		115.33	17	1950.51	5,550円	5,550円	8,550円	11,110円	14,810円	18,250円	518,250円		444,230円	1,095,750円	1,095,750円						
AD		115.55	2	233.12	5,520円	5,520円	8,850円	11,220円	14,970円	18,450円	523,780円		448,950円	1,107,440円	1,107,440円						
AE		122.73	2	245.45	5,920円	5,920円	9,320円	11,820円	15,750円	19,430円	551,510円		472,730円	1,155,050円	1,155,050円						
AF		123.55	2	247.32	5,950円	5,950円	9,390円	11,910円	15,880円	19,580円	555,590円		475,310円	1,174,900円	1,174,900円						
AG		124.92	2	249.84	5,020円	5,020円	9,490円	12,030円	15,040円	19,780円	551,350円		481,150円	1,185,870円	1,185,870円						
AH		128.17	2	255.34	5,180円	5,180円	9,740円	12,340円	15,450円	20,300円	575,950円		493,580円	1,217,750円	1,217,750円						
AI		138.04	1	138.04	5,550円	5,550円	10,490円	13,290円	17,720円	21,850円	520,310円		531,700円	1,311,530円	1,311,530円						
AJ		149.15	1	149.15	7,190円	7,190円	11,330円	14,350円	19,150円	23,520円	570,280円		574,530円	1,417,180円	1,417,180円						
AK		152.94	1	152.94	7,370円	7,370円	11,520円	14,730円	19,540円	24,220円	587,250円		589,090円	1,453,090円	1,453,090円						
AL		155.59	1	155.59	7,550円	7,550円	11,900円	15,080円	20,100円	24,800円	703,570円		593,150円	1,487,770円	1,487,770円						
合計		284	25543.59	1,279,400円	1,279,400円	1,951,920円	2,555,800円	3,408,040円	4,203,390円	33,552,200円	円	102,240,000円	252,192,000円	252,192,000円							
戸当たり平均				4,505円	4,505円	7,100円	9,000円	12,000円	14,800円	118,177円	円	350,000円	888,000円	888,000円							

例2 修繕積立金を段階的に値上げした場合(一時金徴収あり)

メリット

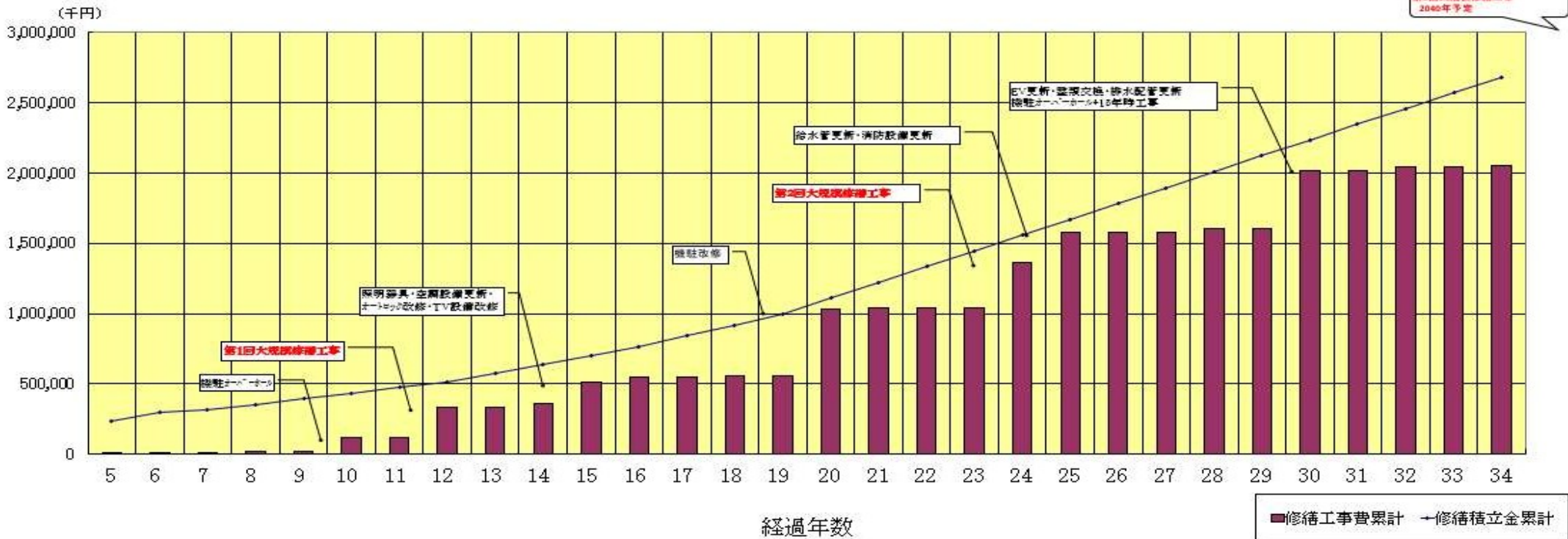
- ①. 竣工から8年目(2012年)で、修繕積立金の値上げ巾を抑え、戸当たり平均7,100円、12年目(2016年)で、戸当たり平均9,000円、15年目(2019年)で、戸当たり平均12,000円、18年目(2022年)で、戸当たり平均14,800円と段階的に少ない金額で値上げ巾を抑えることができる。

デメリット

- ①. 竣工から15年目(2019年)から戸当たり平均一時金350,000円、20年目(2024年)戸当たり平均一時金888,000円、24年目(2028年)戸当たり平均一時金888,000円が発生することになる。

例3

修繕積立金収支計画(案): 修繕積立金一時金徴収不要の場合



第3回大規模修繕工事
2030年予定

■修繕工事費累計 → 修繕積立金累計

経過年数

年度	年度																														単位(千円) 概し(平均値は円)							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	30-34年合計			
経過年度	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34								
西暦	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038								
前年度繰越金	113,463	229,922	351,112	477,216	607,316	741,414	879,510	1,021,604	1,167,696	1,316,786	1,468,872	1,624,954	1,785,032	1,949,104	2,117,172	2,289,236	2,465,294	2,645,346	2,829,392	3,017,428	3,209,454	3,405,470	3,605,476	3,809,472	4,017,458	4,229,434	4,445,400	4,665,356	4,889,302	5,117,238	5,349,164	5,585,080	5,824,986	6,068,882				
収入	修繕積立金	13,333	13,333	13,333	49,999	49,999	49,999	49,999	49,999	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	81,342	2,416,216	
	修繕費一時金	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	0	0	0	0	0
	繰入金等	49,999	49,999	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	0	0	0
支出	修繕費(工事費)	239,821	239,114	211,321	232,422	232,229	424,219	412,113	216,999	217,231	826,922	199,922	181,271	829,199	216,142	299,222	1,199,299	1,221,422	1,222,219	1,449,299	1,229,942	1,211,291	1,192,119	1,409,224	1,899,922	2,121,181	2,222,922	2,249,999	2,429,222	2,211,912	2,992,419	2,992,419	2,992,419	2,992,419	2,992,419	2,992,419	2,992,419	2,992,419
	修繕費(雑費)	1,129	8,922	2,129	9,222	0	32,211	1,999	211,922	0	24,129	24,224	21,242	0	21,424	0	429,999	1,229	8,241	0	212,241	212,129	1,299	0	24,129	0	412,412	1,999	21,229	0	2,212,419	2,212,419	2,212,419	2,212,419	2,212,419	2,212,419	2,212,419	2,212,419
	繰入金等	1,129	8,491	14,211	22,219	22,219	112,422	219,421	221,924	221,924	281,122	216,221	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922	241,922
繰下り	繰越金	4,292	4,292	4,292	12,999	12,999	12,999	12,999	12,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999	18,999
	繰入金	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	0	0	0	0	0
	繰上り	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	0	0	0	0	0

例3

【ご参考】タイプ別移住積立金専振移表(見)：一時全額取戻要の場合

タイプ	仕戸番号	専有面積 (㎡)	戸数 (戸)	タイプ別 専有面積 (㎡)	毎積立金(月額)						毎積立金一時金					
					1年～7年		8年～12年		13年～16年		17年～19年		20年～25年		25年以降	
					約42円/㎡	約126円/㎡	約103円/㎡	約246円/㎡	約353円/㎡	約365円/㎡	約1264円/㎡	0円/㎡	0円/㎡	0円/㎡	0円/㎡	
A	57.44	6	344.64	2,720円	7,370円	11,060円	14,140円	20,280円	22,120円	258,120円	0円	0円	0円	0円		
B	63.22	6	379.32	3,050円	8,120円	12,180円	15,560円	22,320円	24,350円	284,060円	0円	0円	0円	0円		
C	74.50	6	447.00	3,500円	9,570円	14,350円	18,330円	26,300円	28,700円	334,780円	0円	0円	0円	0円		
D	76.85	17	1,306.62	3,700円	9,870円	14,800円	18,910円	27,140円	29,600円	345,470円	0円	0円	0円	0円		
E	76.91	6	461.46	3,710円	9,870円	14,810円	18,930円	27,160円	29,620円	345,610円	0円	0円	0円	0円		
F	78.74	16	1,259.84	3,800円	10,110円	15,160円	19,380円	27,800円	30,330円	353,830円	0円	0円	0円	0円		
G	81.73	23	1,879.79	3,940円	10,490円	15,740円	20,110円	28,860円	31,480円	367,270円	0円	0円	0円	0円		
H	81.75	17	1,389.75	3,940円	10,500円	15,740円	20,120円	28,860円	31,490円	367,360円	0円	0円	0円	0円		
I	84.79	6	508.74	4,090円	10,890円	16,330円	20,870円	29,940円	32,660円	381,020円	0円	0円	0円	0円		
J	88.24	1	88.24	4,250円	11,330円	16,900円	21,710円	31,160円	33,990円	396,520円	0円	0円	0円	0円		
K	88.62	17	1,506.54	4,270円	11,390円	17,070円	21,810円	31,290円	34,130円	398,230円	0円	0円	0円	0円		
L	90.28	23	2,076.44	4,250円	11,390円	17,390円	22,220円	31,880円	34,770円	405,690円	0円	0円	0円	0円		
M	90.83	6	544.98	4,350円	11,660円	17,490円	22,350円	32,070円	34,990円	408,160円	0円	0円	0円	0円		
N	92.60	2	185.20	4,460円	11,890円	17,830円	22,790円	32,700円	35,670円	416,120円	0円	0円	0円	0円		
O	95.09	2	190.18	4,590円	12,210円	18,310円	23,400円	33,570円	36,630円	427,300円	0円	0円	0円	0円		
P	95.03	17	1,632.51	4,620円	12,330円	18,490円	23,630円	33,910円	36,990円	431,530円	0円	0円	0円	0円		
Q	95.28	6	577.68	4,640円	12,360円	18,540円	23,690円	33,990円	37,080円	432,650円	0円	0円	0円	0円		
R	95.70	17	1,643.90	4,660円	12,420円	18,570円	23,800円	34,120円	37,250円	434,540円	0円	0円	0円	0円		
S	98.06	6	588.26	4,720円	12,520円	18,690円	24,130円	34,620円	37,770円	440,650円	0円	0円	0円	0円		
T	100.96	6	605.76	4,870円	12,960円	19,440円	24,840円	35,650円	38,890円	453,680円	0円	0円	0円	0円		
U	104.17	17	1,770.89	5,020円	13,370円	20,060円	25,630円	36,780円	40,120円	468,110円	0円	0円	0円	0円		
V	108.60	6	651.60	5,230円	13,940円	20,920円	26,720円	38,340円	41,830円	488,010円	0円	0円	0円	0円		
W	108.68	2	217.36	5,240円	13,950円	20,930円	26,740円	38,370円	41,860円	488,370円	0円	0円	0円	0円		
X	111.40	1	111.40	5,370円	14,300円	21,450円	27,410円	39,330円	42,910円	500,000円	0円	0円	0円	0円		
Y	111.60	2	223.20	5,390円	14,330円	21,490円	27,460円	39,400円	42,990円	501,490円	0円	0円	0円	0円		
Z	111.97	1	111.97	5,400円	14,380円	21,560円	27,550円	39,530円	43,130円	503,160円	0円	0円	0円	0円		
AA	113.65	1	113.65	5,490円	14,590円	21,890円	27,970円	40,130円	43,780円	510,710円	0円	0円	0円	0円		
AB	113.95	17	1,937.15	5,490円	14,630円	21,950円	28,040円	40,230円	43,890円	512,060円	0円	0円	0円	0円		
AC	115.23	17	1,960.61	5,560円	14,810円	22,210円	28,360円	40,720円	44,420円	518,260円	0円	0円	0円	0円		
AD	116.56	2	233.12	5,620円	14,970円	22,450円	28,690円	41,150円	44,900円	523,780円	0円	0円	0円	0円		
AE	122.73	2	245.46	5,920円	15,760円	23,640円	30,200円	43,330円	47,270円	551,510円	0円	0円	0円	0円		
AF	123.66	2	247.32	5,960円	15,890円	23,820円	30,430円	43,660円	47,630円	555,690円	0円	0円	0円	0円		
AG	124.92	2	249.84	6,020円	16,040円	24,060円	30,740円	44,110円	48,120円	561,250円	0円	0円	0円	0円		
AH	128.17	2	256.34	6,180円	16,460円	24,690円	31,540円	45,250円	49,370円	575,960円	0円	0円	0円	0円		
AI	138.04	1	138.04	6,650円	17,720円	26,580円	33,970円	48,740円	53,170円	620,310円	0円	0円	0円	0円		
AJ	140.16	1	140.16	7,190円	19,150円	28,730円	36,710円	52,670円	57,450円	670,290円	0円	0円	0円	0円		
AK	152.94	1	152.94	7,370円	19,640円	29,450円	37,640円	54,000円	58,910円	687,260円	0円	0円	0円	0円		
AL	156.59	1	156.59	7,590円	20,100円	30,160円	38,530円	55,290円	60,310円	703,670円	0円	0円	0円	0円		
合 計		294	26543.39	1,279,400円	3,408,040円	5,111,820円	6,531,920円	9,371,960円	10,223,750円	33,562,200円	0円	0円	0円	0円		
訂正たひ算額				4,505円	12,000円	18,000円	23,000円	33,000円	38,000円	118,177円	0円	0円	0円	0円		

例3 修繕積立金を段階的に値上げした場合(一時金徴収なし)

メリット

- ①. 竣工から8年目(2012年)で、修繕積立金の値上げ巾を戸当たり平均12,000円、13年目(2017年)で、戸当たり平均18,000円、17年目(2021年)で、戸当たり平均23,000円、20年度(2024年)で、戸当たり平均33,000円と修繕積立金を値上げすることで、一時金の徴収をなくすことができる。

デメリット

- ①. 竣工から8年目(2012年)から修繕積立金の大幅な値上げを行うことになり、各区分所有者の理解を得ることが必要である。
区分所有者の老後の年金生活での一時金の負担を無くすことの理解が必要である。

ご清聴ありがとうございました。



本資料作成に当たり参考とした文献等
長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント 国土交通省HP
令和3年度マンション総合調査 国土交通省HP他

一般社団法人広島県マンション管理士会
「無料相談会」を開催しています。
お問い合わせ082-228-6581