

2021 年 分譲マンション管理運営講座

# マンション管理の Q&A

## 大規模修繕工事関係編

一般社団法人 広島県マンション管理士会

## 目次

Q 1. 2021年9月28日に国土交通省が、長期修繕計画作成に関するガイドラインを公表しましたが、主な改訂点を教えてください！ .....	3
Q 2. 2021年9月28日に国土交通省が、修繕積立金に関するガイドラインを公表しましたが、主な改訂点を教えてください！ .....	3
Q 3. 管理計画認定制度について、管理組合が認定を取得するために、長期修繕計画作成の上で重要な項目を教えてください！ .....	6
Q 4. 今後、マンションの居住者が高齢化することが予想され、大規模修繕工事を実施する場合には、改修工事の選択肢として考えられる内容や対応策を教えてください！ .....	7
◆参考法令等 .....	8

### <法令等の表記について>

本資料では、下記の法令等について以下の略称を用います。

なお、本資料において、マンション標準管理規約及び同コメントは、別段の記載がない限り、単棟型を前提にしています。

- ・マンション標準管理規約 → 標準管理規約
- ・マンション標準管理規約コメント → 標準管理規約コメント
- ・マンション標準管理委託契約書 → 標準管理委託契約書
- ・マンション標準管理委託契約書コメント → 標準管理委託契約書コメント
- ・マンションの管理の適正化に関する指針 → 適正化指針
- ・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
- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律 → 建替え円滑化法

**Q 1. 2021年9月28日に国土交通省が、長期修繕計画作成に関するガイドラインを公表しましたが、主な改訂点を教えてください！**

**A 1.** 従来の長期修繕計画書では、既存マンションは、25年以上、新築マンションは、30年以上としていた計画期間を、今回の改定で既存マンションに於いても大規模修繕工事を最低2回実施を含む30年以上に変更となりました。

また、修繕周期に於いても工事事例の実績等を踏まえ、一定の幅のある修繕周期に変更となっております。

また、エレベーター改修工事等の高額な費用支出を想定した計画とすることが重要であるとするとともに、長期修繕計画書は、一度作成したら終了ではなく、少なくとも5年毎に見直しを行い将来の工事費用に対し、現在の修繕積立金の妥当性を検証する必要があると提言しております。

詳しくは、国土交通省の長期修繕計画標準様式・ガイドライン・コメントをご参照下さい。

**Q 2. 2021年9月28日に国土交通省が、修繕積立金に関するガイドラインを公表しましたが、主な改訂点を教えてください！**

**A 2.** 今回の改定では、修繕積立金の㎡単価の改定と目安に係る計算式の改定を行っております。

これを基にガイドラインでは、新築マンションの購入予定者や既存マンションの区分所有者に対して、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、修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために、専有面積当たりの修繕積立金の額や機械式駐車場がある場合の加算額の目安を示しております。

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）

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)

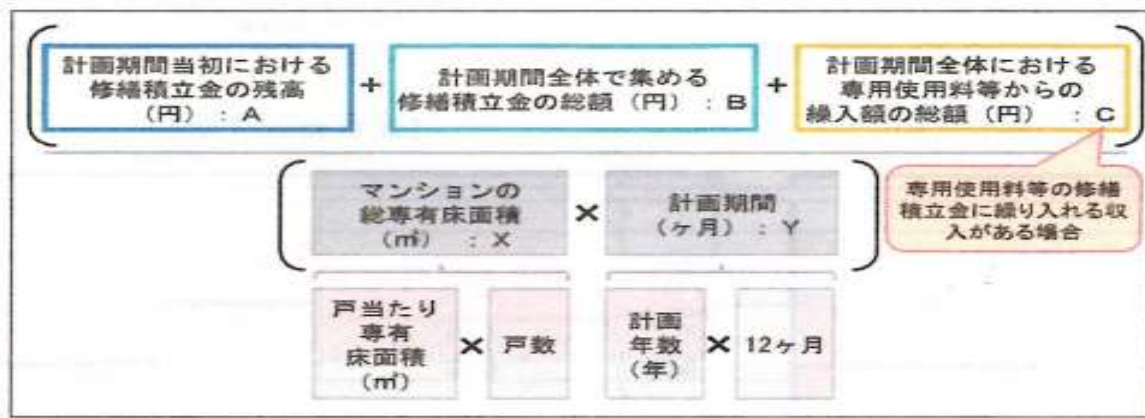
B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)

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 (㎡)

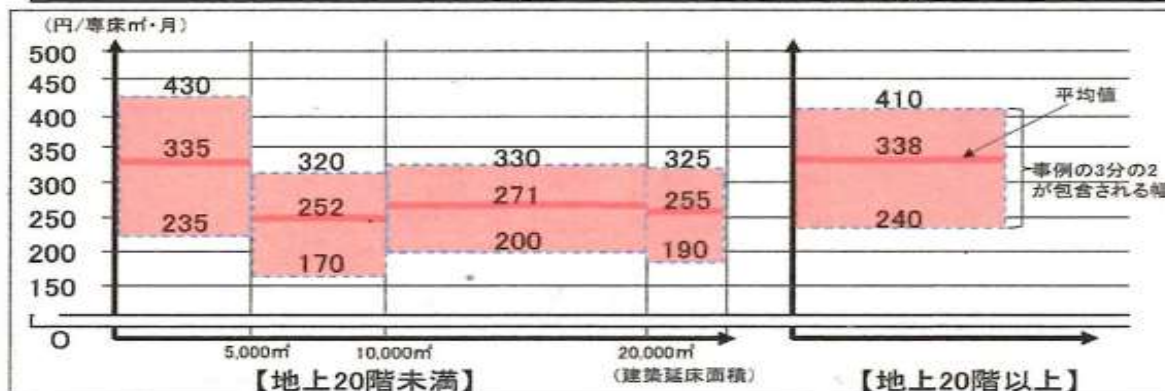
Y : 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)

Z : 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)



改正された「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) を下記に表記致します。

●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



注)・事例にはばらつきが大きいので、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示しています。なお、平均値とあわせて標準偏差による範囲の表現方法もありますが、事例のばらつきが正規分布とはならないため、ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅（事例の上下6分の1を除外した幅）としました。この包含幅の値は、5円単位で表示しています。・超高層マンション（一般に地上階数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】の目安を分けて示しています。また、【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。

### ③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。

※モデルケースの試算を国土交通省の修繕積立金に関するガイドラインで行っていますので、ご参照下さい。

**Q3. ※管理計画認定制度について、管理組合が認定を取得するために、長期修繕計画作成の上で、重要な項目を教えてください！**

**A3.** 基本的に計画は、「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されており、少なくとも大規模修繕工事が2回以上含まれる長期修繕計画であることから、30年以上の計画期間であり、7年以内毎に見直し作成がされていることが重要な認定基準となります。

また、長期修繕計画における修繕積立金の積立等について、以下の項目を満たすことが認定の基準となっています。

- ① 修繕積立金額が著しく低額でないこと。
- ② 将来の一時金の徴収を含まないこと。
- ③ 将来の増額が予定されている場合、その増額についてあらかじめ合意されていること。
- ④ 計画期間内に借入金を予定している場合、長期修繕計画が借入金の返済が完了するまでの計画期間となっていること。
- ⑤ 管理費と修繕積立金が区分経理されていること。
- ⑥ 修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当がされていないこと。
- ⑦ 直前の事業年度の終了の日時点において、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。

管理計画認定制度のメリットとしては、適正に管理がされているマンションとして公表されることで、資産価値の維持や向上が図れ、また、区分所有者全体の管理への意識が向上し、管理水準の底上げ等が図られることが挙げられています。

※管理計画認定基準の詳細については、国土交通省のホームページでご確認をお願い致します。

**Q 4. 今後、マンションの居住者が高齢化することが予想され、大規模修繕工事を実施する場合には、改修工事の選択肢として考えられる内容や対応策を教えてください！**

**A 4.** 高齢化する居住者にとって住みやすいマンションとは、バリアフリー対応（スロープ設置やエレベーターの車いす仕様）など、また、共用廊下に手摺を設置することの必要性が発生する場合があります。

まだ、事例は少ないですが、マンションの外断熱改修工法を実施し、光熱費の削減を図り、大規模修繕工事の周期を遅らせることも考えられます。

マンション自体の老朽化や区分所有者の高齢化に伴い、今後、大規模修繕工事を実施する場合の資金面の抛出については、困難が予想されますので、少しでも早い時期から修繕積立金の適正な見直しを図り、将来に予想される高額な改修工事等についても実施することが可能となるような対応策を検討する必要がありますので、現在の修繕積立金額の妥当性や修繕積立金の取崩しに関しても十分な精査が必要となります。

#### ◆参考法令等

- ・ [建物の区分所有等に関する法律](#) <外部リンク>

【e-Gov 電子政府の総合窓口のページに外部リンク】

- ・ [住宅：マンション管理について - 国土交通省 \(mlit.go.jp\)](#)

【国土交通省 マンション管理 のホームページ】

- ・ 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（改正法）
- ・ マンションの管理計画の認定制度