

### 3 修繕積立金の額の目安について

#### (1) 修繕積立金の額の目安の算出方法と留意点

本ガイドラインでは、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・管理組合が判断する際の参考になるよう、「修繕積立金の額の目安」を示しています。

修繕積立金の額は、個々のマンションごとに様々な要因によって変動し、ばらつきも大きいことから、その「目安」の算出に当たっては、実際に作成された長期修繕計画を幅広く収集し、その事例の平均値と事例の大部分が収まるような幅として示すこととしています。

具体的には、

- ① 主として区分所有者が自ら居住する住居専用のマンションを対象に、
- 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 事例）を収集・分析し、  
【※長期修繕計画作成ガイドラインに示す主要な修繕工事項目（19 項目、ただし機械式駐車場は除く）が含まれており、かつ、計画期間が新築マンションは 30 年以上、既存マンションは 25 年以上であるもの。目安の算出に用いた 366 事例のマンションの概要については 20 ページをご参照ください。】
- 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（㎡）あたりの月額単価として示しています。

また、マンションに機械式駐車場がある場合は、修繕工事に多額の費用を要し、修繕積立金の額に影響する度合いが大きいことから、(2) では、機械式駐車場に係る修繕積立金を特殊要因として別に加算することとしました。

なお、上述したように、修繕積立金の額は、マンションごとに様々な要因によって変動します。(2) で示す額は、あくまでも上記のような事例調査から導き出した「目安」であり、修繕積立金の額が「目安」の範囲に収まっていないからといって、直ちに不適切であると判断される訳ではありません。「目安」の活用にあたっては、(3) の留意点についても参考にしてください。

(2) 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)

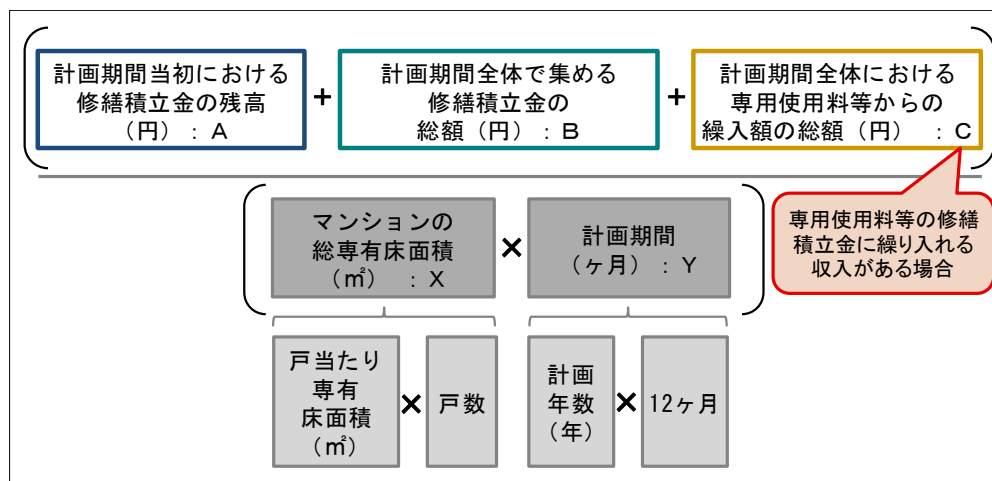
B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)

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)

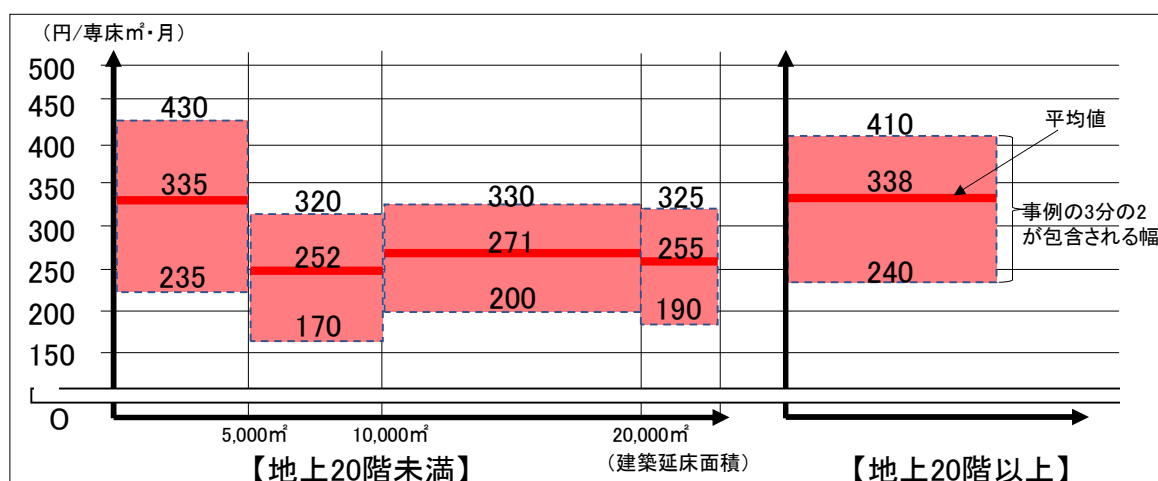
Z : 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)



②計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

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

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額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ため、「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。

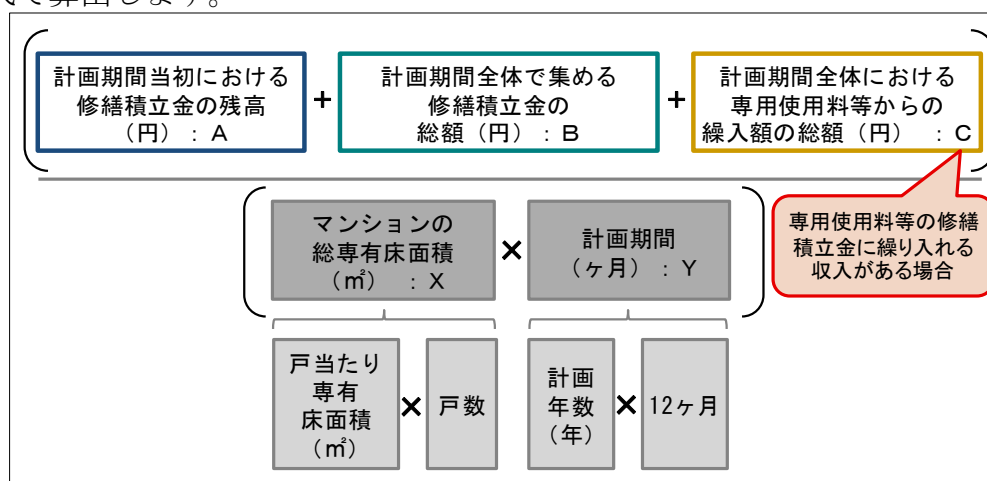
#### ④修繕積立金の額の目安との比較方法

以下のモデルケースについて、修繕積立金の目安を算定してみます。

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）  
計画期間当初における修繕積立金の残高：7,000 万円  
計画期間全体で集める修繕積立金の総額：2 億 7,000 万円  
計画期間：30 年  
※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  
※機械式駐車場（3 段（ピット 2 段）昇降式）30 台

##### 1) 計画期間全体での修繕積立金の平均額（m<sup>2</sup>当たり月単価）の算出方法

計画期間全体での修繕積立金の平均額（m<sup>2</sup>当たり月単価）は、以下の図に示す計算式で算出します。



計算にあたっては、建物の階数、建築延床面積、「マンションの総専有床面積」（戸当たりの専有面積が分かっている場合は、住戸数を乗じることで算出可能）、「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間」が必要です。

また、専用使用料等から修繕積立金会計に繰入を行っている場合は、計画期間全体における繰入額の総額（C）も必要です。

「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間全体における修繕積立金の総額」（B）及び「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」（C）は、長期修繕計画に記載されています。

長期修繕計画（例）

単位：千円

暦年	2015	2016	2017	...	2043	2044	2045	合計	
経年	1	2	3	...	28	29	30		
支出	支出年度合計	0	0	0	...	200	0	144,600	424,600
	支出累計	0	0	0	...	280,000	280,000	424,600	—
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	70,000							
	修繕積立金年度合計 (@150円/㎡・月)	8,820	8,820	8,820	...	8,820	8,820	8,820	264,600
	専用使用料等からの 繰入額	3,000	3,000	3,000	...	3,000	3,000	3,000	90,000
	収入(年度計)	11,820	11,820	11,820	...	11,820	11,820	11,820	354,600
	収入(累計)	81,820	93,460	105,460	...	400,960	412,780	424,600	—

計画期間当初における  
修繕積立金の残高（A）

計画期間全体で集める  
修繕積立金の総額（B）

計画期間全体における専用使用料等から  
の繰入額の総額（繰入を行う場合）（C）

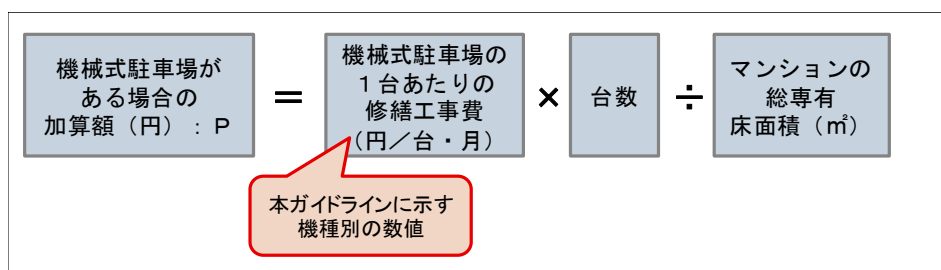
先ほどの計算式にあてはめると、次のように計算できます。

$$\frac{
 \begin{array}{l}
 \boxed{70,000,000 \text{ (円)}} + \boxed{264,600,000 \text{ (円)}} + \boxed{90,000,000 \text{ (円)}} \\
 \text{A} \qquad \qquad \qquad \text{B} \qquad \qquad \qquad \text{C}
 \end{array}
 }{
 \begin{array}{l}
 \boxed{4,900 \text{ (m}^2\text{)}} \times \boxed{30 \text{ (年)}} \times \boxed{12 \text{ (ヶ月)}} \\
 \text{X} \qquad \qquad \qquad \text{Y}
 \end{array}
 }
 = 424,600,000 \div 4,900 \div 360 \approx 241 \text{ (円/㎡・月)}$$

## 2) 本ガイドラインで示す単価基準との比較方法

モデルケースの階数、建築延床面積から、6ページに示した「20階未満・5,000㎡以上～10,000㎡未満」の場合の平均値252円/㎡・月（事例の3分の2が包含される幅：170円/㎡・月～320円/㎡・月）を参照します。

また、マンションに機械式駐車場がある場合は、上記の目安に、下図の計算式で算出される加算単価を加える必要があります。



加算単価の算出には、「機械式駐車場の機種・台数」が必要です。モデルケースの機械式駐車場の機種から、機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費5,840円/台・月を参照します。加算単価は、

$$5,840 \text{ (円/台・月)} \times \boxed{30 \text{ (台)}} \div \boxed{4,900 \text{ (m}^2\text{)}} \\ \text{機械式駐車場の台数} \qquad \text{マンションの総専有床面積}$$

$$\doteq 36 \text{ 円 (円/m}^2\text{・月)}$$

となり、モデルケースにおけるの単価の目安は、

- 【目安の平均値】  $252 + 36 = 288 \text{ (円/m}^2\text{・月)}$
- 【目安の幅】  $170 + 36 = 206 \text{ (円/m}^2\text{・月)}$   
 $320 + 36 = 356 \text{ (円/m}^2\text{・月)}$

となります。

モデルケースの計画期間全体での修繕積立金の平均額は241(円/m<sup>2</sup>・月)ですので、目安の幅(206～356(円/m<sup>2</sup>・月))の範囲に収まっていることが確認できます。

### (3) 修繕積立金の額の目安を活用するに当たっての留意点

マンションの修繕工事費は、建物の形状や規模・立地、仕上げ材や設備の仕様に加え、工事単価、区分所有者の機能向上に対するニーズ等、様々な要因によって変動するものであり、このような修繕工事費を基に設定される修繕積立金の額の水準も、当然、これらの要因によって変化する性格のものです(5の「修繕積立金の主な変動要因について」をご参照ください)。

(2)で示した「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)」は、長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って策定された長期修繕計画の事例から導き出したものであり、建物の規模以外の変動要因を考慮したものとはなっていません。このため、目安の設定にあたっては、平均値とともに事例の3分の2が含まれる幅をあわせて示すこととしています。

したがって、修繕積立金の額が、この幅に収まっていないからといって、その水準が直ちに不適切であると判断されることになるわけではありません。そのような場合には、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法等についてチェックすることが大切です(4の「修繕積立金の積立方法について」をご参照ください)。

また、既存マンションも含むため、分譲会社は購入予定者に対して、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法等について、本ガイドラインも参考に説明することが重要となります。

(4) 専用使用料等からの繰入れに関する留意点

専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、それらの管理に要する費用に充当する額を差し引いた額を、修繕積立金に繰り入れます。

専用使用料等の修繕積立金会計への繰入れに際しては、

- ①専用使用料等の内一定額または一定割合を自動的に繰り入れる方法
- ②駐車場使用料会計等の個別の修繕のための会計に繰り入れる方法
- ③一旦管理費会計に繰り入れた上で、定期的に修繕積立金会計に繰り入れる方法

等があります。

いずれの場合においても、実際に専用使用料等として集められている金額（新築マンションの場合においては集める想定額）を上回る金額を修繕積立金への繰入額として見込むことは避けるべきです。

なお、特に駐車場使用料については、駐車場の稼働率によりその金額が大きく変動する可能性があるため、留意する必要があります。