

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

平成23年4月

国土交通省

はじめに

マンションのストック総数は約 562 万戸（平成 21 年末現在）、約 1400 万人が居住する、我が国における重要な居住形態のひとつとなっており、その数は着実に増加しています。

マンションの良好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、計画的な修繕工事の実施が不可欠ですが、修繕工事の費用は多額であり、修繕工事の実施時に一括で徴収することは困難です。このため、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これに基づき、月々の修繕積立金の額を設定することが重要となります。

一般に、マンションの分譲段階では、分譲事業者が、長期修繕計画と修繕積立金の額をマンション購入者に提示していますが、マンション購入者は、修繕積立金等に関して必ずしも十分な知識を有しているとは限らず、修繕積立金の当初月額が著しく低く設定される等の例も見られます。

その結果、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった問題が生じているとの指摘もあります。

今般、こうしたことを背景に、「マンションの修繕積立金等に関する検討会」（秋山哲一東洋大学理工学部建築学科教授）における検討結果を踏まえ、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「修繕積立金に関するガイドライン」を策定しました。

本ガイドラインが活用されることによって、新築マンションの購入予定者の修繕積立金についての関心や理解が深まるとともに、適正な修繕積立金の設定・積立が促進され、適時適切な修繕工事を通じた良質なマンションストックの形成に寄与することを期待しています。

なお、マンションに一般的に使用される材料、設備等は、社会的な環境や生活様式の変化、技術の向上等に伴い、時代とともに変化していきます。また、修繕工事の内容や工法、修繕周期等についても、新しい工法や技術開発の進展等に伴い、異なるものとなります。本ガイドラインについては、こうした変化に対応したものとなるよう、引き続き、できるだけ多くの長期修繕計画の事例収集等を積み重ねながら、随時見直し、充実を図ることとしています。

目 次

1	ガイドラインの目的	3
2	修繕積立金と長期修繕計画について	
	(1) 修繕積立金について	3
	(2) 長期修繕計画について	3
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	5
	(2) 修繕積立金の額の目安	6
	(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	8
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	9
	(2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性	9
5	修繕積立金の主な変動要因について	1 1
6	ガイドラインの活用について	1 3
資料編		
1	修繕積立金の額の目安の算出に用いた長期修繕計画の事例について	1 5
2	マンションにおける主な修繕工事について	1 7
3	修繕積立金の額の目安との比較方法	1 8

1 ガイドラインの目的

本ガイドラインは、主として新築マンションの購入予定者向けに、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、修繕積立金に関する理解を深めていただくとともに、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準について判断する際の参考材料として活用していただくことを目的に作成したものです。

2 修繕積立金と長期修繕計画について

(1) 修繕積立金について

マンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分は、マンションの購入者（区分所有者）で団体（管理組合）を構成し、維持管理・修繕を行うこととなります。

購入したマンションについて、安全・安心で、快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時・適切な修繕工事を行うことが必要ですが、マンションの共用部分の修繕工事は、12年、15年、30年といった長い周期で実施されるものが多く、修繕工事の実施時には、多額の費用を要します。

こうした多額の費用を修繕工事の実施時に一括で徴収することは、区分所有者にとって大きな負担となり、区分所有者間の合意形成が困難であるほか、場合によっては、資金不足のため必要な修繕工事が実施できないといった事態にもなりかねません。

こうした事態を避けるため、将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていくのが、「修繕積立金」です。

このように、修繕積立金は、マンションを長期間にわたり、良好な状態に維持していくために必要なものです。

なお、修繕積立金は、共用部分について管理組合が行う修繕工事の費用に充当するための積立金であり、専有部分について各区分所有者が行うリフォームの費用は含まれません。

(2) 長期修繕計画について

修繕積立金の額は、将来見込まれる修繕工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を盛り込んだ「長期修繕計画」に基づいて設定されます。

一般に長期修繕計画は、修繕積立金とともに分譲事業者から提示されますが、長期修繕計画の作成方法やそこに盛り込むべき内容については、平成20年6月に、国土交通省が作成・公表した「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」（以下「長期修繕計画作成ガイドライン」といいます。<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>）において説明されていますので、長期修繕計画についてより理解を深めたい場合には、そちらも適宜参考にしてください。

なお、長期修繕計画は、将来実施する修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではなく、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。例えば、修繕工事の内容は、計画作成時のマンションの現状の仕様等を踏まえて設定されますが、実際の修繕工事の実施時には、技術革新等により異なるものになることがあります。また、計画期間を何年に設定するかによって、計画に盛り込まれる修繕工事の内容も異なります（新築時の計画期間が 30 年の場合、修繕周期がこれを超える修繕工事項目は盛り込まれていません）。こうしたことから、長期修繕計画は一定期間ごとに見直していくことが必要となります。

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

マンションの購入時には、分譲事業者から、長期修繕計画とそれを基に設定された修繕積立金の額が提示されます。

(2) では、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準について、購入予定者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単棟型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（84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84事例のマンションの概要については15ページをご参照ください。〕
- ③ 新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で均等に積み立てる方式（均等積立方式）による月額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

(算出式) $Y = AX (+B)$

Y : 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安

A : 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (下表)

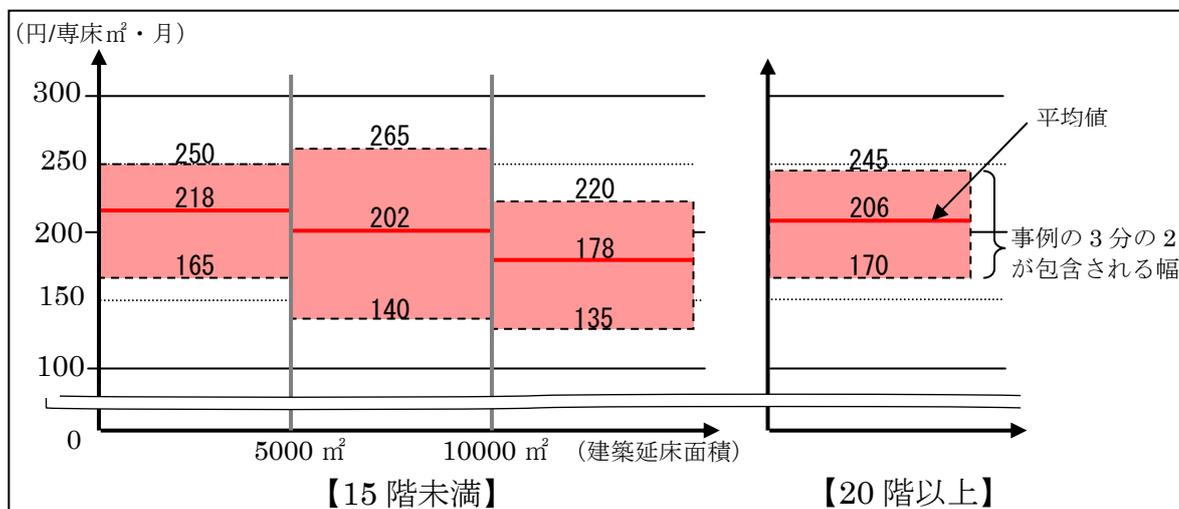
X : 購入予定のマンションの専有床面積 (㎡)

(B : 機械式駐車場がある場合の加算額)

※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(B)」を加算する必要はありません。

①専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】		206円/㎡・月	170円～245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、【20階以上】の目安を分けて示しています。また、それ以外のマンションのうち、特別避難階段等の設置が義務付けられる15階～19階のマンションについては、供給量が少なく、目安算定に用いる事例も十分でなかったため、【15階未満】の目安として示しています。なお、15階～19階のマンションの目安については、【15階未満】の目安と【20階以上】の目安との間に収まるものと考えられます。

②機械式駐車場がある場合の加算額（B）

$$B = \text{機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費（下表）} \times \text{台数} \\ \times \text{購入を予定する住戸の負担割合}$$

（住戸の負担割合は、専有部分の床面積の割合としている場合が多い。）

機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費

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	7,085円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	6,040円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	8,540円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	14,165円/台・月

※「長期修繕計画作成の手引き」((社)高層住宅管理業協会)においては、修繕工事費はピット式と地上式との差は少ないことを前提に上記4種類の方式が掲載されております。「機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費」は、この手引きの「機械式駐車場維持保全資料」の20年間の累計費用の目安を月額に換算した数値(5円単位で表示)です。

【修繕積立金の額(A X)】

例えば、10階建てで、建築延床面積が8,000㎡のマンションの、専有床面積80㎡の住戸を購入する場合は、

$$\begin{array}{l} \text{目安の平均値} \quad 80 \text{ m}^2 \times 202 \text{ 円} / \text{m}^2 \cdot \text{月} = 16,160 \text{ 円/月} \\ \text{目安の幅} \quad 80 \text{ m}^2 \times 140 \text{ 円} / \text{m}^2 \cdot \text{月} = 11,200 \text{ 円/月} \quad \text{から} \\ \quad \quad \quad 80 \text{ m}^2 \times 265 \text{ 円} / \text{m}^2 \cdot \text{月} = 21,200 \text{ 円/月} \quad \text{まで} \quad \text{となります。} \end{array}$$

【機械式駐車場がある場合の加算額(B)】

例えば、購入しようとするマンションに、2段(ピット1段)昇降式の機械式駐車場が50台分あり、購入を予定する住戸の専有床面積が80㎡、マンション全体の専有床面積の合計が6,000㎡(負担割合が80/6000)の場合、

$$7,085 \text{ 円 (月額修繕工事費の目安)} \times 50 \text{ 台} \times 80/6000 = 4,723 \text{ 円}$$

となります。

※購入予定のマンションの修繕積立金と「修繕積立金の額の目安」との比較方法については、18ページをご参照ください。

(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あります（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」は、長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って新築分譲時に策定された長期修繕計画やその後に見直しが行わ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、分譲事業者から提示された購入予定のマンションの修繕積立金の額が、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、分譲事業者は、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 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

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。

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。

将来にわたって安定的な修繕積立金の積立て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。

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。

(2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性

修繕積立金の積立方法によって、新築分譲時の修繕積立金の月額の水準は大きく異なります。分譲事業者が、購入予定者に対し修繕積立金について説明を行う際には、採用した積立方法の内容について説明を行うとともに、購入予定者は、分譲事業者から提示された修繕積立金が、「均等積立方式」によるものなのか、「段階増額積立方式」など将来の負担増を前提とするものなのかについて確認し、将来の負担増を前提とする場合には、その計画が自らの将来の資金計画（住宅ローンの返済計画など）との関係でも無理のないものなのかについて、よく検討しておくことが必要です。

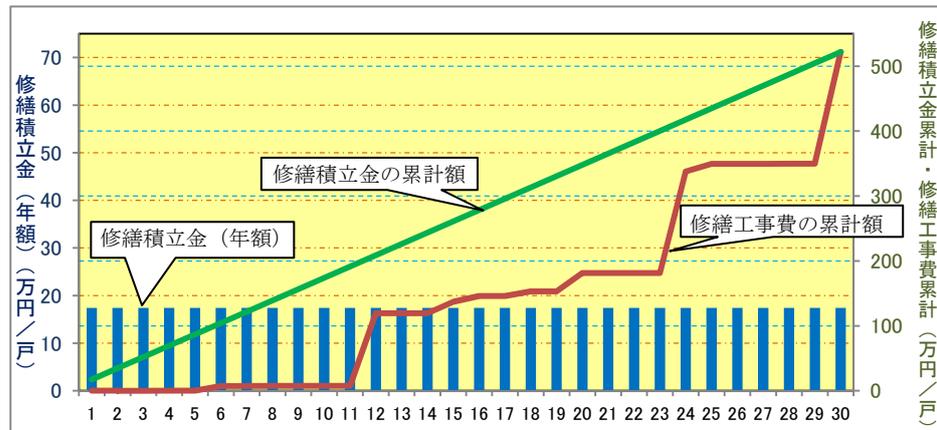
これにより、マンションの購入時点で、修繕積立金の積立方法についての購入予定者の理解が深まり、将来、修繕積立金の増額が必要になった場合に、区分所有者間の合意形成がより円滑に進むことになることが期待されます。

なお、「均等積立方式」を採用した場合であっても、その後、修繕積立金の額の見直しが必要なくなる訳ではなく、長期修繕計画の見直しによって増額が必要となる場合もあります。経年によって必要な修繕の内容が異なるほか、マンションの劣化の状況や技術開発等によって、実際の修繕の周期や費用等は変化しますから、どのような修繕積立金の積立方法を採用していても、定期的に長期修繕計画を見直し、それに基づき修繕積立金を設定し直すことが必要です。

○均等積立方式

- (1) 特長： 将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を組み込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立てができる。
- (2) 留意点： 修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理する状況が生じる。
均等積立方式であっても、その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。
- (3) イメージ： 下図参照

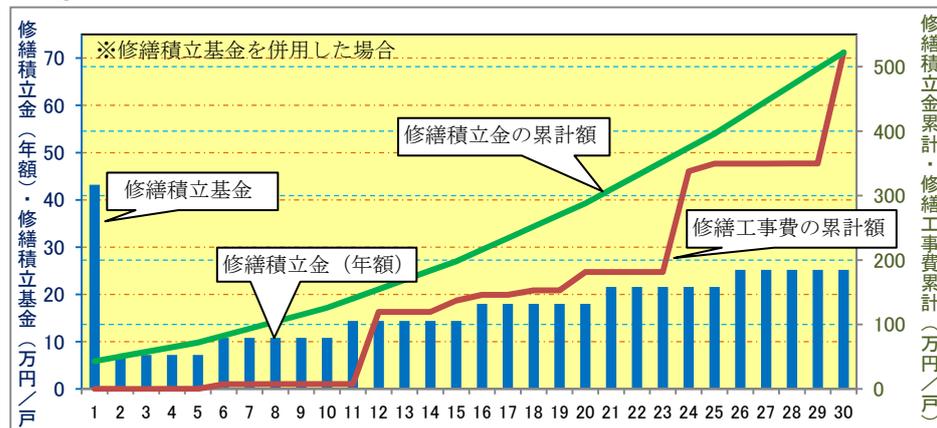
築後 30 年間に必要な修繕工事費の戸当たりの総額 522 万円について、修繕積立金を、30 年間均等に月額 14,500 円（年額 174,000 円）積立てて確保する場合を想定



○段階増額積立方式

- (1) 特長： 修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金の管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。
- (2) 留意点： 将来の負担増を前提としており、計画どおりに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場合がある。
- (3) イメージ： 下図参照（修繕積立基金を併用した場合）

築後 30 年間に必要な修繕工事費の戸当たりの総額 522 万円について、購入時に修繕積立基金を 36 万円徴収し、初年度の修繕積立金を月額 6,000 円（年額 72,000 円）とし、5 年置きに月額 3,000 円ずつ値上げして、26～30 年目には月額 21,000 円（年額 252,000 円）まで増額して確保する場合を想定



5 修繕積立金の主な変動要因について

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、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も、当然、これらの要因によって変化する性格のものであります。

以下に、マンションの修繕積立金の額に影響を与える修繕工事費等の主な変動要因を示します。

○建物等の形状や規模、立地、共用施設の有無等により、修繕工事費が変動します。

- ・建物が階段状になっているなど複雑な形状のマンションや超高層マンションでは、外壁等の修繕のために建物の周りに設置する仮設足場やゴンドラ等の設置費用が高くなるほか、施工期間が長引くなどして、修繕工事費が高くなる傾向があります。
- ・一般的に建物の規模が大きくまとまった工事量になるほど、施工性が向上し、修繕工事の単価が安くなる傾向があります。
- ・エレベーターや機械式駐車場の有無及びその設置場所、玄関ホール・集会室等の規模等により、修繕工事費が変動します。近年の新築マンションでは、ラウンジやゲストルーム等、充実した共用施設を備えたマンションがみられます。また、温泉やプールがあるマンションもあります。このようなマンションは、修繕工事費が高くなる傾向があります。
- ・建物に比べて屋外部分の広いマンションでは、給水管や排水管等が長くなるほか、アスファルト舗装や街灯等も増えるため、これらに要する修繕工事費が高くなる傾向があります。
- ・塩害を受ける海岸に近いマンションや、寒冷地のマンションなど、立地によって劣化の進行度合いや必要な修繕の内容が異なり、修繕工事費に影響を与える場合があります。

○仕上げ材や設備の仕様によって、修繕工事費や修繕周期が異なります。

- ・一般に高級な材料を使用している場合は修繕工事費が高くなります。ただし、材料によって必要な修繕の内容が異なったり、修繕の周期を長くできたりする場合があります。

- ・外壁については、一定期間ごとに塗り替えが必要な塗装仕上げの他、タイル張りのマンションも多くみられます。タイル張りの場合は、一定期間ごとの塗り替えは必要ありませんが、劣化によるひび割れや浮きが発生するため、塗装仕上げの場合と同様に適時適切に調査・診断を行う必要があります。修繕工事費は、劣化の状況により大きく変動します。
 - ・手摺り等には、鉄、アルミ、ステンレスなど様々なものが用いられます。一般的に、一定期間ごとに塗装する必要のある鉄製のものの他、錆びにくいアルミ製やステンレス製のものもあります。近年の新築マンションでは、錆びにくい材料が多く使用されるようになってきており、金属部分の塗装に要する修繕工事費は少なくて済むようになる傾向があります。
 - ・共用の給水管や排水管については、配管や継手部分の内部が腐食することから、これらを洗浄・研磨し、再度コーティングする“更生工事”や、“更新（取替え）工事”が必要になります。近年の新築マンションでは、ステンレス管やプラスチック管等の腐食しにくい材料が使われるようになり、更生工事が必要無くなり、取替え工事も遅らせることができるようになり、給排水管に関する修繕工事費は少なくて済むようになる傾向があります。
 - ・仕上げ材や設備については、技術的な知見が時代とともに変化するものであり、技術革新に伴い、修繕工事費が少なくて済む場合もあります。
- 区分所有者の機能向上に対するニーズ等によって、マンションごとに修繕工事の内容が異なり、修繕工事費も変動します。
- ・近年の新築マンションの中には、生活利便性や防犯性を考慮して、さまざまな種類の付加設備（ディスプレイ設備、セキュリティー設備等）が設置されているものがみられます。このような設備が多いほど、修繕工事費は増加する傾向があります。
 - ・新築時に設置されていなくても、その後に居住者のニーズの高まりや消防法等の法制度の改正を受けて新たな設備を付加等する場合があります。また、耐震性に劣っている場合や、居住者の高齢化に対応できていない場合は、耐震改修やバリアフリー改修等を行うことが望まれます。こうした改修工事が見込まれる場合は、所要の費用を計画的に積み立てておくことが重要となります。

6 ガイドラインの活用について

本ガイドラインは、主として新築マンションの購入予定者向けに、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のですが、購入予定者がこうした点についての理解を深めるためには、分譲事業者から購入予定者に対し、分譲予定マンションに係る修繕積立金の額の水準やその設定の考え方などについて、本ガイドラインを活用して説明がなされることが重要となります。こうした取組みを通じて、修繕積立金に関する購入予定者の理解がより進み、適正な修繕積立金の設定・積立ての促進につながることを期待しています。

また、長期修繕計画や修繕積立金の見直しを検討している管理組合についても、本ガイドラインを参考にさせていただくことにより、見直しの必要性や見直し後の修繕積立金の概ねの水準について、区分所有者間の合意形成がより促進されることを期待しています。

資料編

1 修繕積立金の額の見積りの算出に用いた長期修繕計画の事例について

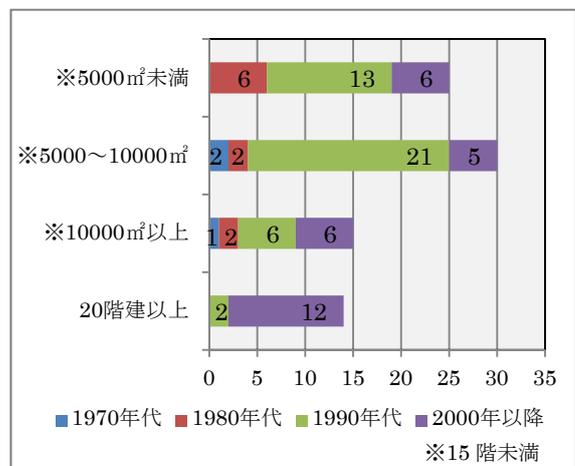
6 ページに示した「修繕積立金の額の見積り」は、以下の3つの要件に該当する長期修繕計画の事例（84事例）を分析して算出しており、その概要は下図のとおりです。

- ①主として区分所有者が自ら居住する住居専用の単棟型のマンションの長期修繕計画であること
 - ②専有床面積の平均が55㎡以上のマンションの長期修繕計画であること
 - ③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であること
- 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、但し、機械式駐車場は除く）が含まれているもの
- 19項目： 仮設工事、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具・金物等、共用内部、給水設備、排水設備、ガス設備、空調・換気設備、電灯設備、情報・通信設備、消防用設備、昇降機設備、外構・附帯設備、調査・設計・監理、長期修繕計画策定、機械式駐車場
- 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

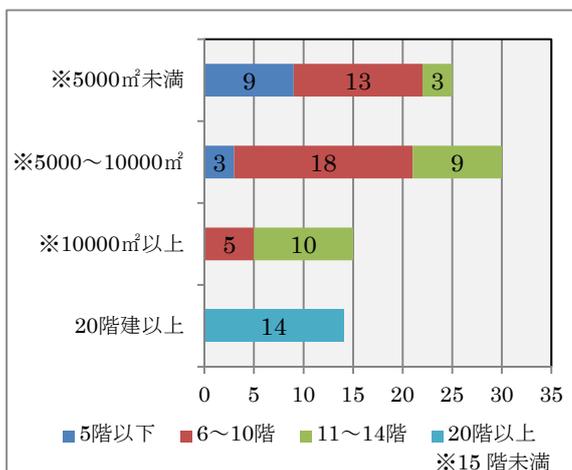
< 目安の算出に用いた84事例の概要 >



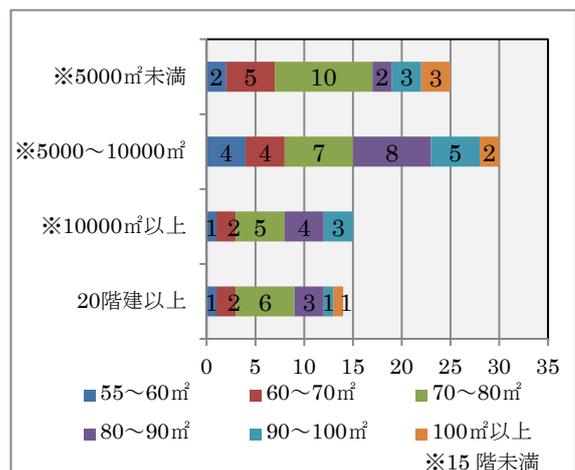
建物の階数・建築延床面積



マンションの竣工年



階数



平均専有床面積

注) 長期修繕計画作成時の築年数や計画期間の違いの補正について

本ガイドラインで示す修繕積立金の額の目安は、新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で均等に積み立てることとした場合の、専有床面積当たりの月額です。

一方、収集した長期修繕計画の事例は、計画の初年度の築後年数が様々であるとともに、計画期間も様々です。

そのため、(財) マンション管理センターの修繕積立金算出システム (http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.htm) を活用して、収集した長期修繕計画の事例の修繕工事費の総額を、新築時から30年間の修繕工事費の総額に補正した上で、修繕積立金の目安の額を算出しました。

2 マンションにおける主な修繕工事について

長期修繕計画作成ガイドラインでは、主な修繕工事項目として、19の項目をあげています。

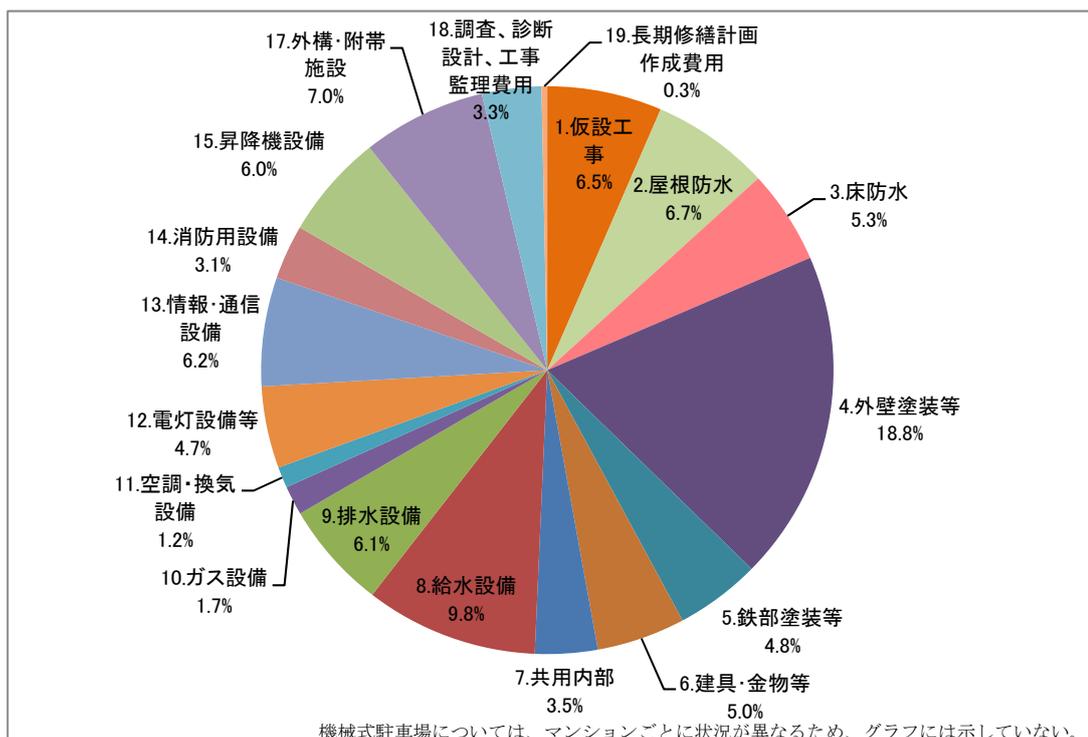
19項目：仮設工事、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具・金物等、共用内部、(再掲) 給水設備、排水設備、ガス設備、空調・換気設備、電灯設備、情報・通信設備、消防用設備、昇降機設備、外構・附帯設備、調査・設計・監理、長期修繕計画策定、機械式駐車場

下表は、収集した長期修繕計画に計画された修繕工事費を、19項目別に分けた割合です。これによると、外壁塗装等（外壁修繕、タイル修繕、塗装等が含まれます）の割合が最も多くなっています。

修繕工事の実施に当たり建物の周囲に仮設足場の設置を要する工事は、一般に、時期を合わせて一括して行なわれています。下表の1（仮設工事）、4（外壁塗装等）の工事の他、2（屋根防水）、3（床防水）、5（鉄部塗装等）、7（共用内部）の工事も同時に実施するケースが多く、これらをまとめて行う工事は、「大規模修繕工事」と呼ばれています。大規模修繕工事は、10～15年周期で行われることが多くなっています。

逆に、設備関連の工事は、設備ごとに、劣化状況等を踏まえて工事を実施する傾向があります。下表では、8（給水設備）～15（昇降機設備）の工事が含まれます。

なお、既存マンションの修繕工事等については、居住者がどのような生活環境を望むのか、そのために必要とする建物及び設備の性能・機能等について、十分に検討を行い、必要に応じて、耐震改修や省エネ改修等の安全性や居住性能等の向上を図る改修工事の実施も長期修繕計画に盛り込み、修繕積立金を設定することが望まれます。



収集した事例の長期修繕計画の修繕工事費の割合の内訳（各事例の平均値を基に作成）

3 修繕積立金の額の見直しと見直し方法

(1) 修繕積立金の額の見直しの算出方法

以下のモデルケースについて、修繕積立金の額の見直しを算定してみます。

[モデルケース]	
建物の階数	: 10 階建て
マンションの建築延床面積	: 8,000 m ²

計算にあたっては、建物の階数、建築延床面積の他、「購入予定の住戸の専有床面積」が必要です。

また、マンションに機械式駐車場がある場合は、「機械式駐車場の形態・台数」と、「購入予定の住戸の負担割合（専有部分の床面積の割合であることが多い）」も必要です。

①修繕積立金の額の見直し（機械式駐車場除く）

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「15 階未満 5,000～10,000 m²」の場合の平均値 202 円/m²・月（事例の 3 分の 2 が含まれる幅：140 円/m²・月～265 円/m²・月）を使用して計算します。

$$\text{目安の平均値} \quad \underbrace{80 \text{ m}^2}_{\text{購入予定の住戸の専有床面積}} \times \underbrace{202 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月}}_{\text{「15 階未満 5000～10000 m}^2\text{」の場合の平均値 (6 ページ参照)}} = 16,160 \text{ 円/月} \cdots a$$

$$\text{目安の幅} \quad \underbrace{80 \text{ m}^2}_{\text{購入予定の住戸の専有床面積}} \times \underbrace{140 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月}}_{\text{「15 階未満 5000～10000 m}^2\text{」の場合の「事例の 3 分の 2 が含まれる幅」の低い値 (6 ページ参照)}} = 11,200 \text{ 円/月} \cdots b$$

$$\underbrace{80 \text{ m}^2}_{\text{購入予定の住戸の専有床面積}} \times \underbrace{265 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月}}_{\text{「15 階建て未満 5000～10000 m}^2\text{」の場合の「事例の 3 分の 2 が含まれる幅」の高い値 (6 ページ参照)}} = 21,200 \text{ 円/月} \cdots c$$

②機械式駐車場がある場合の加算額の算出方法

(2 段(ピット 1 段)昇降式駐車場が 50 台、購入予定の住戸の負担割合が 80/6000 の場合)

$$\underbrace{7,085}_{\text{2 段(ピット 1 段)昇降式の場合の月額工事費 (7 ページ参照)}} \times \underbrace{50 \text{ 台}}_{\text{機械式駐車場の台数}} \times \underbrace{80/6,000}_{\text{購入予定の住戸の負担割合}} = 4,723 \text{ 円/月} \cdots d$$

上記の金額を、①で求めた修繕積立金の目安に加算します。

目安の平均値 16,160 円(a) + 4,723 円(d) = 20,883 円
 目安の幅 11,120 円(b) + 4,723 円(d) = 15,843 円
 21,200 円(c) + 4,723 円(d) = 25,923 円

③専用使用料等の修繕積立金に繰り入れる収入がある場合の修繕積立金

購入予定のマンションにおいて、修繕積立金に繰り入れることができる専用使用料等（例えば駐車場使用料等）の収入がある場合は、全区分所有者から徴収する修繕積立金の額を低減することができます。

長期修繕計画（例） 単位：千円

暦年	2011	2012	2013	...	2038	2039	2040	合計	
経年	1	2	3	...	28	29	30		
支出	支出年度合計	0	0	0	...	107	0	85,780	350,616
	支出累計	0	0	0	...	264,729	264,836	350,616	—
収入	修繕積立金	8,687	8,687	8,687	...	8,687	8,687	8,687	260,616
	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）	11,687	11,687	11,687	...	11,687	11,687	11,687	350,616
	収入（累計）	11,687	23,374	35,061	...	327,242	338,929	350,616	—

購入予定のマンションの修繕積立金に繰り入れることができる収入の見込み額

なお、維持管理に多額の費用を要する機械式駐車場があるような場合など、駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料等を、管理費会計や修繕積立金会計と区分して経理していることがあります。

(2) 購入予定のマンションの修繕積立金の額と、修繕積立金の額の目安との比較方法

購入予定のマンションの修繕積立金の積立方法が、均等積立方式でない場合は、均等積立方式であった場合の額を算定して、本ガイドラインで示す修繕積立金の額の目安と比較します。

①分譲事業者から提示された修繕積立金の計画から算出する方法

修繕積立金計画（例）

住戸	修繕積立基金	修繕積立金（月額）					
		1～5年目	6～10年	11～15年	16～20年	21～25年	26～30年
〇〇号室	180,000	6,000	9,000	12,000	15,000	18,000	21,000

購入予定の住戸

購入予定の住戸の修繕積立金計画

分譲事業者から提示された「修繕積立金計画」を基に、30年間の修繕積立金（修繕積立基金や一時金を含む）の合計額を算出し、これを、月額に割り戻します。（上表の場合、504万円÷360カ月＝14,000円/月）

②分譲事業者から提示された長期修繕計画から算出する方法

長期修繕計画（例）

単位：千円

暦年	2011	2012	2013	…	2038	2039	2040	合計
経年	1	2	3		28	29	30	
①仮設工事	0	0	0	…	0	0	0	11,374
②屋根防水	0	0	0	…	0	0	0	14,334
③床防水	0	0	0	…	0	0	0	18,420
								10,044
⑯長期修繕計画作成費用	0	0	0	…	0	0	0	2444
消費税	0	0	0	…	5	0	4,084	16,696
推定修繕工事費年度合計	0	0	0	…	107	0	85,780	350,616

購入予定のマンションの30年間の修繕工事費の合計

分譲事業者から提示された長期修繕計画における、購入予定のマンションの30年間の修繕工事費の合計を基に、30年間均等に積み立てることとした場合の修繕積立金の額を算出します。

（例えば購入を予定する住戸の負担割合を80/6000とすると、上表の場合、
 $350,616 \text{ 千円} \div 360 \text{ カ月} \times 80/6000 = 12,985 \text{ 円/月}$ ）