

多摩市マンション管理セミナー

長期修繕計画と修繕積立金

～早めの見直しでマンションの資金価値を守る～

本日のテーマ

1. マンションをめぐる現状
2. 住み続けるために必要な改修
3. 長期修繕計画とは
4. 長期修繕計画の内容と修繕積立金
5. 昨今の国のマンション政策等

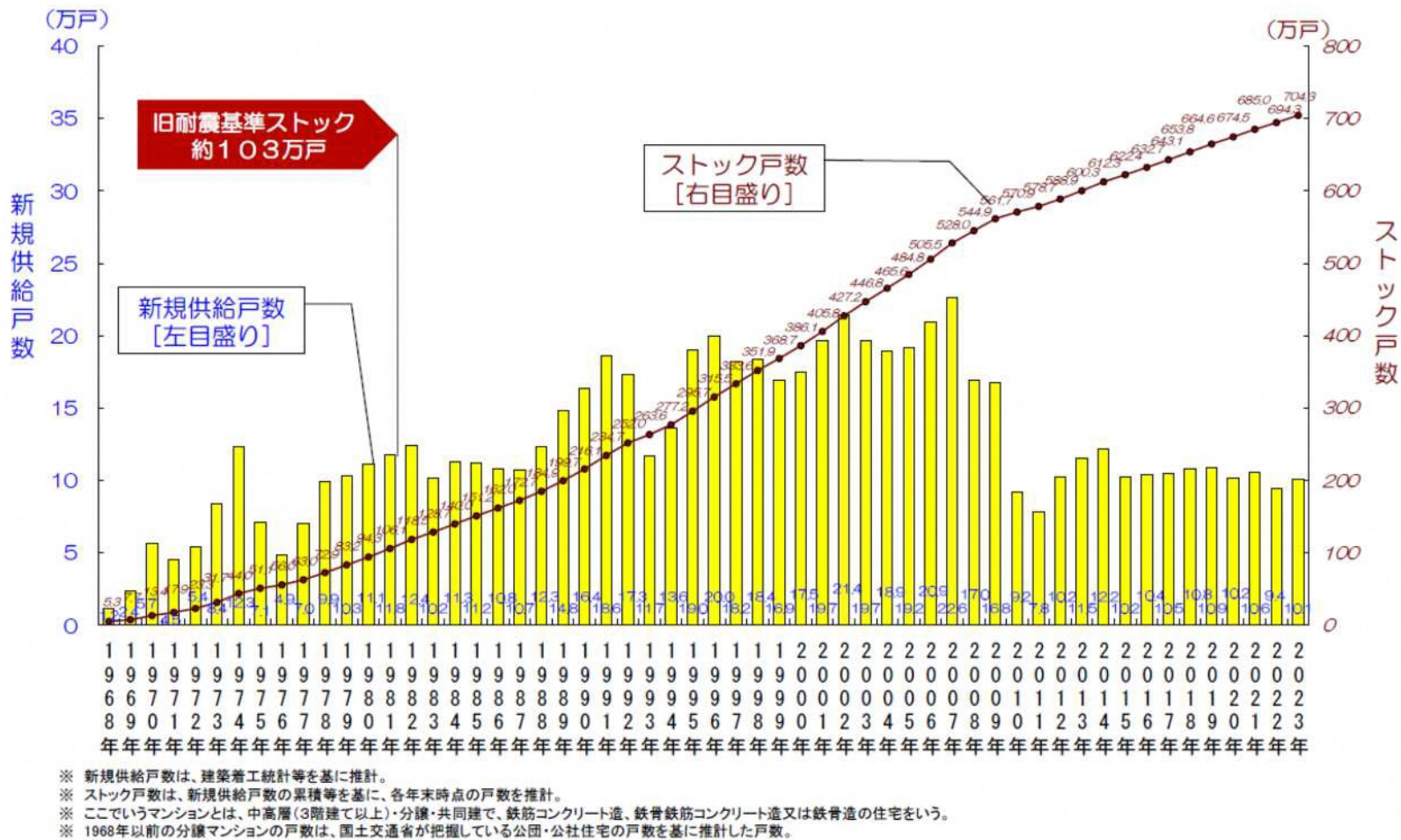
一級建築士 江守 芙実



1. マンションをめぐる現状

2024年8月30日 国土交通省公表データ

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023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。

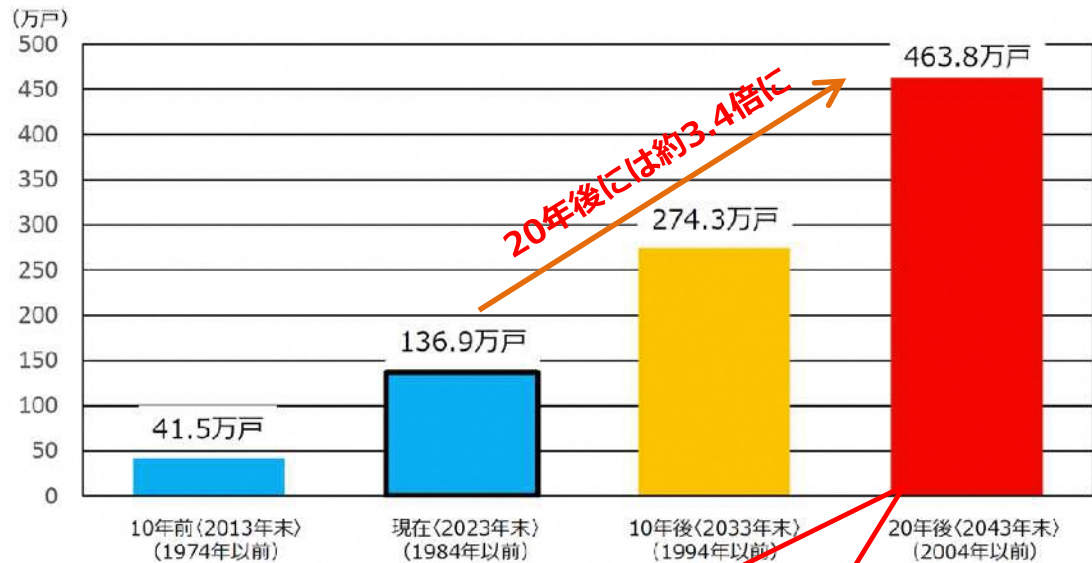


1.マンションをめぐる現状

グラフは2024年8月30日、9月5日 国土交通省HP公表マンションに関する統計・データ等より

築40年以上のマンションストック数の推移

- 2023年末で、築40以上のマンションは約136.9万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.4倍に増加する見込み。



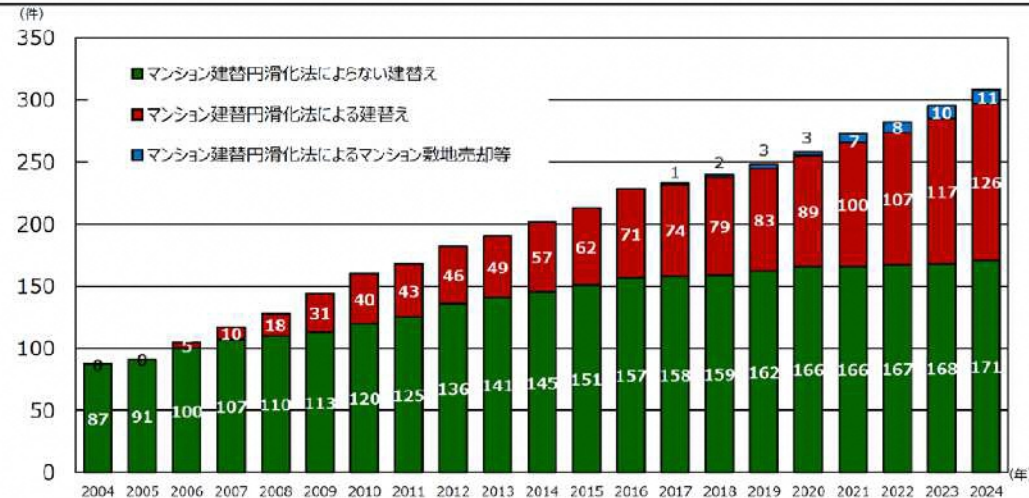
※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 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。

20年後には**日本全国**のマンションストックの半数前後が築40年超えになるとすると
将来は、良好に維持管理されているマンションが購入者に選ばれる時代が来るのではないかと想定されます

マンション建替え等の実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で297件(約24,000戸)(2024年4月1日時点)。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で11件(約700戸)(2024年4月1日時点)。



※ 国土交通省による、地方公共団体等からの調査を元に国土交通省が集計

※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工

※ マンション建替円滑化法による敷地売却等：建替え後のマンションの竣工

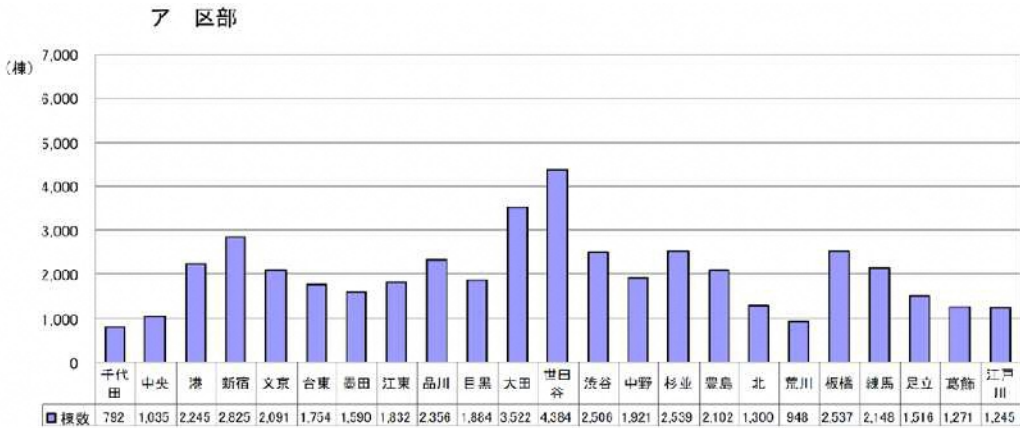
※ マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却（マンション建替円滑化法による事業：9件、マンション円滑化法による事業：2件）

※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、伊は本年の4月1日時点の件数を生計

※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

1. マンションをめぐる現状

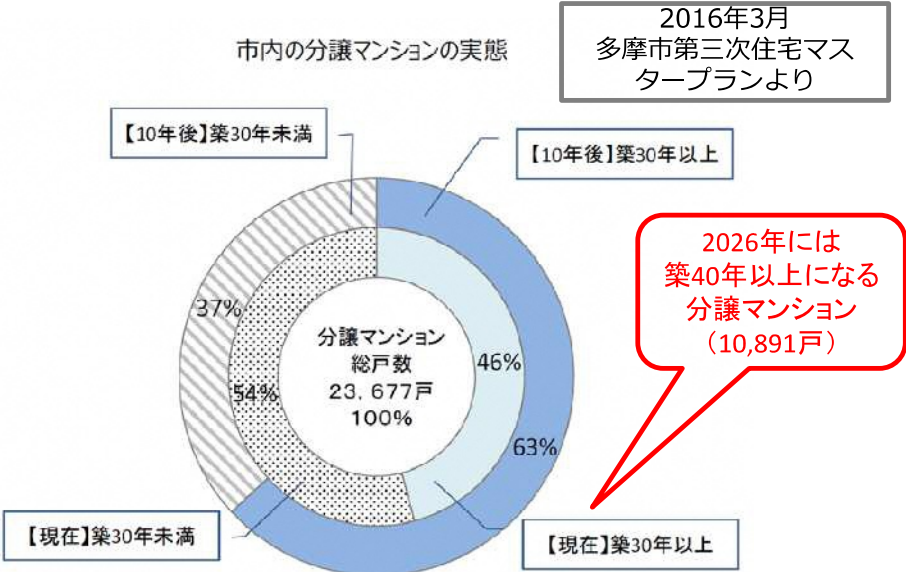
東京都の分譲マンション分布



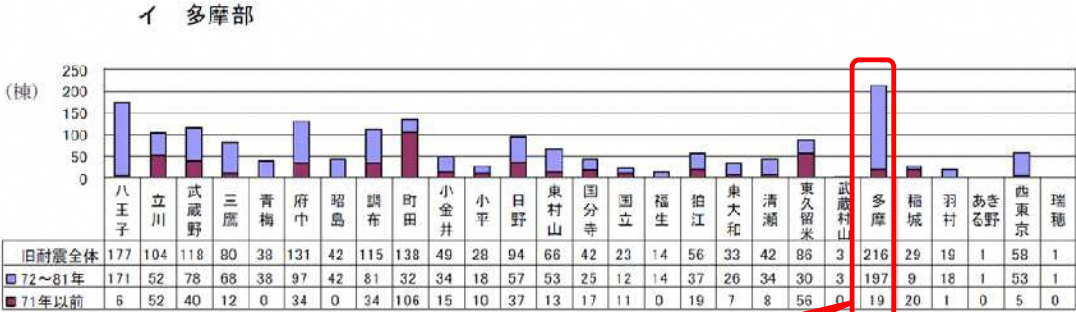
2013年3月
東京都マンション実態調査結果
公表資料より

n = 6, 870

多摩市の分譲マンションの経年等



※新規に供給される住宅は含めない推計としています



旧耐震基準の
分譲マンション
(216棟)

n = 1, 803

劣化とはどんな事？

一般的な3つの劣化

品質・性能が低下すること

物理的劣化

ひび割れ
中性化
腐食
性能低下
信頼性低下
安全性低下

社会的劣化

陳腐化
既存不適格
居住者ニーズ
生活スタイル
環境性低下

経済的劣化

転売価格低下
資産価値低下
修繕費負担
保守管理負担
エネルギーロス

現実には3つの要因がお互いに関係し合い、物理的な劣化の放置が、経済的な劣化を招き、社会的な劣化を助長するなど、負のスパイラルに陥りやすい。

運営面の劣化

所有者の入れ替わり、所有者がいなくなる
当事者意識の低下、判断力の低下
区分所有者の場合は、役員の担い手不足

その他の要素も…

1. マンションをめぐる現状

高経年マンションで起こる事



コンクリート躯体のひび割れや中性化



鉄筋の腐食、爆裂



コンクリートの剥落、欠損



排水設備や浴室防水からの漏水



排水管の破損による漏水



鉄骨階段支持部材の腐食

様々な物理的な劣化が顕著化・顕在化し、生活への支障や、安全性を脅かす事も

1. マンションをめぐる現状

高経年マンションで起こる事

写真：2016年熊本地震の被災マンション



1階部分が圧壊したマンション



1階部分圧壊し、2階から上の住戸にも被害



1階ピロティ駐車場が圧壊したマンション



大破したマンションの共用廊下



エントランス避難経路に落下した仕上材

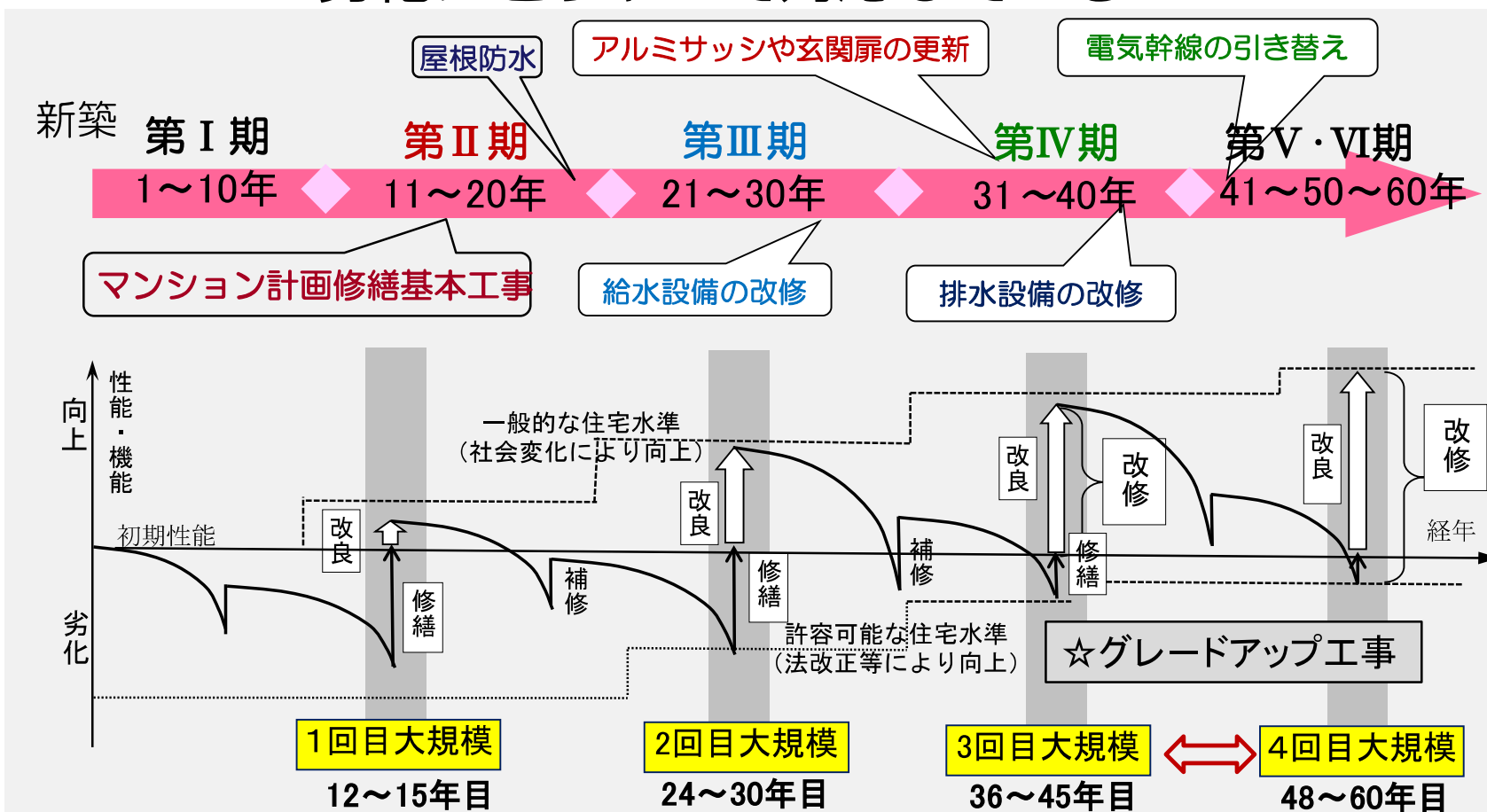


ブロック塀が倒壊したマンション

**耐震診断すると、耐震性能不足が指摘されることも
耐震性能不足の場合は 大地震時に倒壊・崩壊するリスクあり**

1. マンションをめぐる現状

劣化にどうやって対応している？



★マンション計画修繕（大規模修繕）基本工事（12～15年周期）

- ・外壁改修、床防水、鉄部塗装、金物改修

*大規模な計画修繕工事は各回共に基本工事として行われるが、これに他の工事が加わる。

経年により工事の規模は大きくなるが、修繕周期が一巡した4回目以降は以降は基本工事に戻る。

2. 住み続けるために必要な改修

マンションのハード面の維持管理

次世代に繋げるために

躯体の劣化対策（ひび割れ等の損傷、爆裂、中性化）

防水・外装仕上・建具・金物等の刷新

設備システム刷新、浴室防水刷新

物理的劣化にきちんと対応して直していく

耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修等

時代に合わせた性能に更新していく

建物への投資によって
快適な生活環境を得る

30～60年の間におこる大工事（根本的な大改修）をこなせば、
その後は比較的容易なメンテナンスでしのげる。
（改修部材は昔に比べて耐久性が向上。メンテナンス周期も伸ばせる）

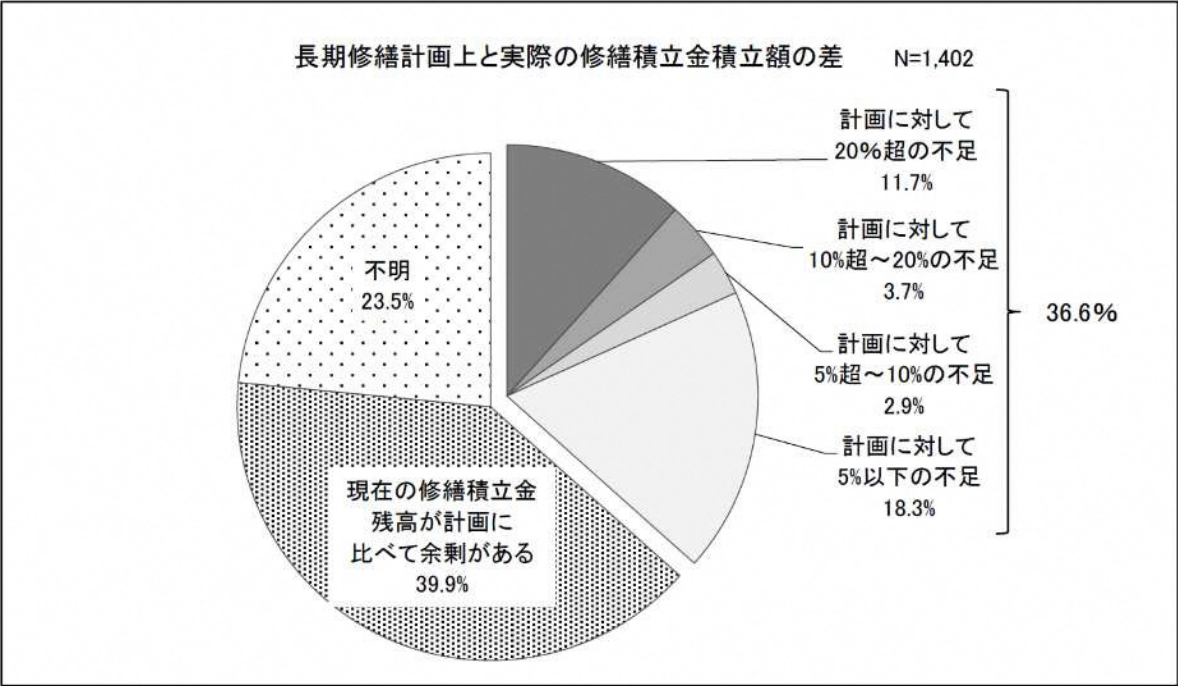
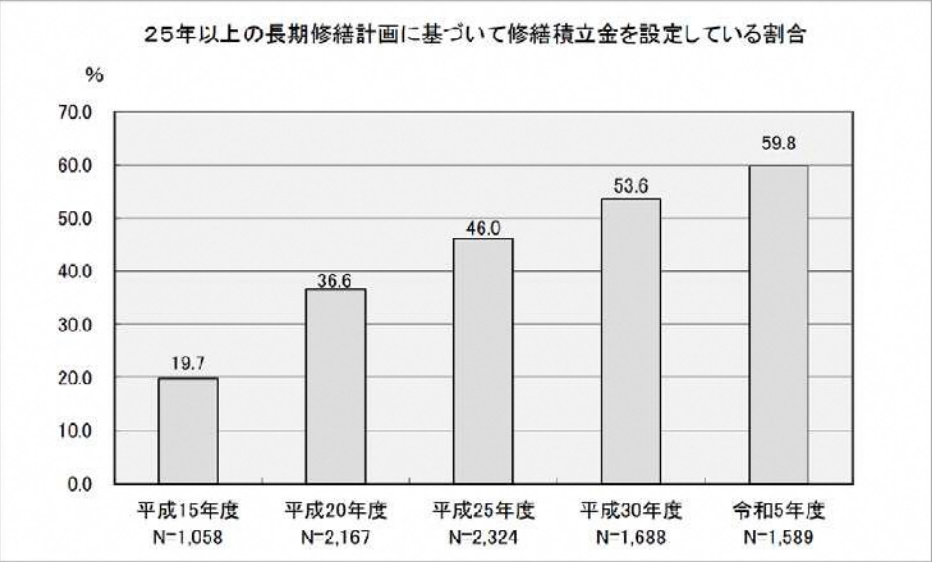
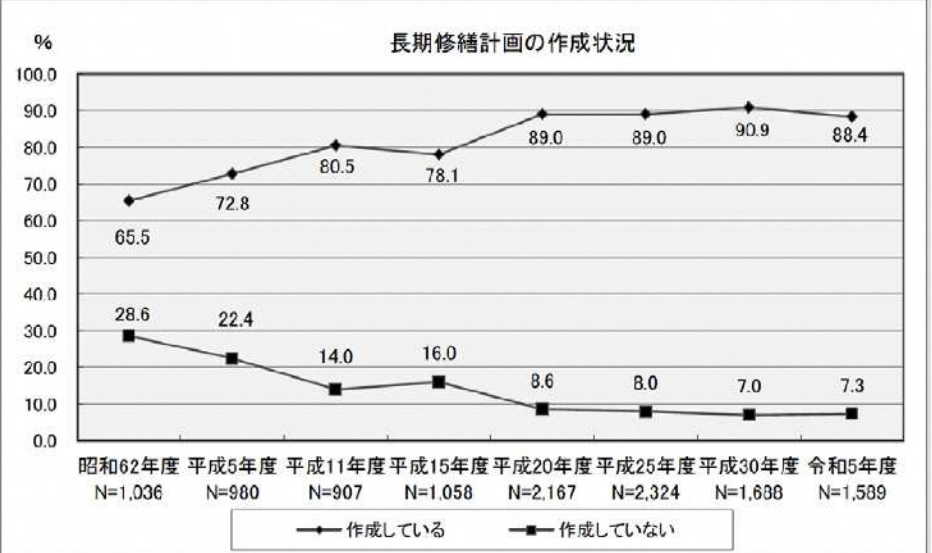
実行に移せる資金計画（長期修繕計画、修繕積立金）
見える化されている、著しい不足がない、継続性がある
早めの備えが大切

劣化対応の計画（修繕計画）
がなければ
資金の計画は立てられない

2. 住み続けるために必要な改修

長期修繕計画や修繕積立金額設定の実際

国土交通省HP公表 R5マンション総合調査結果資料より



長期修繕計画とは

作成時点から30年程度の期間※に、管理組合が、共用部分を維持するために必要な工事費用について、工事項目・内容・時期・概算費用を明らかにするものです。

つまり、住棟やマンション全体の共用部分を維持保全し、改良するための長期的な計画です。

これらは予測を伴う計画でもあり、必ずにこの計画通り行わなければならないという強制的なものではありませんが、各修繕積立金会計の収支計画や、修繕工事実施準備の目安とします。

計画修繕工事の内容と予測工事費用と

その間に積み立てられる修繕積立金の収支を検討し、定めるもので

劣化に対する計画的な資金の備え

(修繕積立金額の算定根拠)

将来的に、工事を行う場合には、本計画に基づいて、調査等を行い、今後の劣化の状況や社会情勢、区分所有者の要望に応じて、工事の内容、工事の実施時期を確定するなど、適時必要な判断を行う事が求められます。また、物価変動、修繕技術進歩、社会的要請等の変化に応じ、5年程度の一定期間ごとに調査を行うなどして、長期修繕計画を見直す必要があります。

※以前は長期修繕計画の計画期間を「25年間」としていましたが、2021年9月改訂版の「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」では、「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」と変更された。今後の長期修繕計画見直しの機会に、計画期間を30年以上に設定し直す必要があります。

長期修繕計画の概要

長期修繕計画の内容

- ①計画期間（30年間）
- ②指定修繕工事項目、推定工事費
- ③修繕周期（12～15年周期が一般的）
- ④収支計画
- ⑤修繕積立金額の設定

※長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン
https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000206.html

修繕積立金の使途

- 大規模修繕工事などの計画修繕工事費用
 - コンサルタント業務委託費用（調査診断・修繕設計・長期修繕計画見直し・工事監理など）
 - 災害や大きな事故などの復旧工事費用
- ※具体的にはマンションごとに管理規約に定めている
※修繕積立金を支出する場合は、総会で決議する必要有

長期修繕計画見直し(作成)は「誰」が行うか

- ①管理組合
 - ・区分所有者が行う
 - ・(公財)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を利用する
- ②専門的知識を有する第三者
 - ・管理会社が行う
 - ・コンサルタントが行う
建築士、マンション管理士…

**長期修繕計画標準様式（国交省）に準拠して
見直し、作成を行うが、その精度はマチマチ
管理組合は特徴を理解して依頼、運用すると良い**

3.長期修繕計画とは

長期修繕計画の構成

長期修繕計画標準様式の場合

	様式名	内容（記載したり、計算したり、検討する内容）
1	様式第1号 マンションの建物・設備の概要等	建物や敷地の概要、修繕履歴、保管図書、会計状況等のマンションの基礎情報
2	様式第2号 調査・診断の概要	劣化状況とその原因、どうやって修繕・改修するか
3	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	マンションの長期的な維持管理や収支計画のヴィジョン
	様式第3-2号 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容	ヴィジョンに沿って具体的に、いつどんな工事をするか示したもの
4	様式第4-1号 長期修繕計画総括表 様式第4-2号 収支計画グラフ 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) 様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書	予定する工事の項目、仕様、数量、想定工事金額を、具体的に試算したもの 計画期間中の予測工事費、予測調査費や予測設計・監理費を全て試算し、支出の計画とする 計画期間中に予定する修繕積立金などの収入を試算し、支出計画と比較した収支計画グラフにする
5	様式第5号 修繕積立金の額の設定	収支計画から、修繕積立金額を設定する

マンションの状況や情報量に応じて、標準様式をアレンジした長期修繕計画書にすることもある
予測を伴う計画のため、ブレが生じる事はある

4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

長期修繕計画の内容とポイント

長期修繕計画標準様式 第1号

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

(団地/棟) (複数棟の場合)

作成日/2021年〇月〇〇日

(1) 敷地、建物の概要 (注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

マンション(団地)名	〇〇〇〇マンション
管理組合名	〇〇〇〇マンション管理組合
理事長名	〇〇〇〇
管理者等名	〇〇〇〇、〇〇〇〇
所在地	東京都千代田区〇〇1-2-3
敷地面積	3,000㎡ 権利関係(■所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建蔽率)	1,000㎡(現行 33%) (注)
延べ面積(容積率)	6,200㎡(現行 207%) (注)
専有面積の合計	5,500㎡(注) /タイプ別専有面積:別表
構造	鉄筋コンクリート造
階数/棟数	地上 7階 地下 1階/ 1棟 (地上 階地下 階/ 棟)
住戸数	住戸 82戸 (注)
竣工日	1999年12月1日(経年22年)

(2) 設備、附属施設の概要 (注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

給・排水設備	■給水ポンプ、■排水ポンプ、■受水槽、□高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス、□セントラル給湯
空調・換気設備	■空調機、■換気
電力設備	■(自家用)受変電室、■避雷針、□自家発電、□蓄電池、□太陽光発電、□非常電源
情報・通信設備	■テレビ共聴(■アンテナ・■ケーブル)、■電話設備、■インターネット、■インターホン、■オートロック、■防犯カメラ等、□電波障害対策、□その他()
消防用設備	□屋内消火栓、■自動火災報知器、■連結送水管、■避難設備、□スプリンクラー、■その他(消火器)
昇降機設備	■昇降機(1)台
駐車場設備	□平面()台、■機械式(78)台、□自走式()台、計(78)台、□ターンテーブル

団地棟別	既に行った維持管理の履歴を記載します。
------	---------------------

(5) 維持管理の状況 (団地/棟) (複数棟の場合)

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
消防用設備点検	2021年X月	点検報告書参照
エレベーター保守点検	2021年X月	点検報告書参照
機械式駐車場装置点検	2021年X月	点検報告書参照
給排水設備点検	2021年X月	点検報告書参照

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
建物劣化診断	2011年6月	大規模修繕工事の実施に向けた外壁、設備等の状況調査
	年 月	

③主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
鉄部塗装	2017年5月	鉄部塗装
屋根防水	2011年10月	屋上防水保護塗装等(大規模修繕工事)
外壁・他	2011年10月	外壁塗装・シーリング工事等(大規模修繕工事)
鉄部塗装	2011年10月	鉄部塗装(大規模修繕工事)

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点・発注先
定期(5年毎)見直し	2017年1月	工事費・労務費の変動による工事単価の見直し及び修繕積立金の改定/発注先:〇〇〇〇(株)
修繕工事実施に伴う見直し	2011年11月	第1回大規模修繕工事の実施状況を踏まえた工事項目・周期の見直し/発注先:〇〇〇〇(株)
	年 月	

4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

長期修繕計画の内容とポイント

長期修繕計画標準様式様式 第2号

(様式第2号) 調査・診断の概要

調査・診断箇所 / 棟 団地共用部分 調査・診断の実施日 / 2011年6月10日

部位等	(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕 (改修) 方法の概要
2 屋根防水		
①屋上防水 (保護)	シート防水のふくれ / 日射や風雨による	シート防水の撤去・新設
②屋上防水 (露出)		
③傾斜屋根		
④庇・笠木等防水		
3 床防水		
①バルコニー床防水	塗膜防水のひび割れ / 日射、風雨、摩耗等による	塗装の塗替え
②開放廊下・階段等床防水		
4 外壁塗装等		
①躯体コンクリート補修	外壁の仕上げ塗装のはがれ	塗装の塗替え
②外壁塗装 (雨掛かり部分)		
③外壁塗装 (非雨掛かり部分)		
④軒天塗装		
⑤タイル張補修	シーリングのひび割れ	シーリングの打替え
⑥シーリング		
5 鉄部塗装等		
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	鉄部塗装のはがれ	塗装の塗替え
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)		
③非鉄部塗装		
6 建具・金物等		
①建具関係		
②手すり		
③屋外鉄骨階段		
④金物類 (集合郵便受等)		
⑤金物類 (メーカ・ボックス扉等)		
7 共用内部		
①共用内部		
8 給水設備		
①給水管		
②貯水槽		
③給水ポンプ		
9 排水設備		
①排水管	弁類の劣化	部品交換
②排水ポンプ		
10 ガス設備		

建物の物理的特徴（建物のつくり）や、その劣化状況に応じた修繕や改修の方法を設定するという事が原則

長期修繕計画見直しの際に、劣化調査診断を行った場合に、作成

一方、例えば大規模修繕工事後の長期修繕計画見直しなど、調査診断の実施してもあまり意味がない場合などは、調査を行わず、この様式の作成を割愛する場合もある

4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

長期修繕計画の内容とポイント

マンションの現状を踏まえて、計画期間中にどのような生活環境を目指すか、そのために必要な建物・設備の修繕や改修について検討をした上で、**ヴィジョンを定めることも必要**

長期修繕計画標準様式様式 第3-1号

(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

項目	基本的な考え方
1 長期修繕計画の作成の考え方	
(1) 長期修繕計画の目的	・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ためには、適時適切な修繕工事を行う必要があります。また、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。 ・そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。 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。
(2) 計画の前提等	・長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。 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、作成時点において、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です。 推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築マンションの場合、設計図書、工

(略)

(3) 計画期間の設定	
「計画期間の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。	・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。

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

(4) 推定修繕工事項目の設定	【新築マンションの場合】 ・標準様式第3-2号に沿って、設計図書等に基づいて設定しています。 ・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。 ・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を含んでいます。 【既存マンションの場合】 ・標準様式第3-2号に沿って、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しています。 ・（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ています。 ・（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ています。 ・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。 ・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を含んでいます。
(5) 修繕周期の設定	【新築マンションの場合】 ・推定修繕工事項目（小項目）ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定しています。 ・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。 【既存マンションの場合】 ・推定修繕工事項目（小項目）ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。 ・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。
(6) 推定修繕工事費の算定	・推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。 （・修繕積立金の運用益年 %、借入金の金利年 %、物価変動年 %を考慮しています。） ・消費税は、%とし、会計年度ごとに計上しています。
①仕様の設定	【新築マンションの場合】 ・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状の仕様を設定しています。 【既存マンションの場合】

4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

長期修繕計画の内容とポイント

長期修繕計画標準様式様式 第3-2号

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	工事の仕様 想定している修繕方法等 (参考)
I 仮設				
1 仮設工事	記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「推定修繕工事項目」を記載します。			
① 共通仮設	推定される「工事区分」に記載していますので、記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「工事区分」を記載します。	仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
② 直接仮設		仮設	12～15年	足場、養生シート等
II 建物				
2 屋根防水				
① 屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修・修繕	12～15年	歩行路の打替え、保護コンクリート部分補修
	推定される「対象部位等」を記載していますので、記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「対象部位等」を記載します。	撤去・新設	24～30年	下地処理、ウレタン塗膜防水通気継手工法
② 屋上防水（露出）	屋上、塔屋	補修・修繕	12～15年	下地処理、保護塗装（トップコート塗り）
		撤去・新設	24～30年	下地処理、改質アスファルト防水（撤去・新規防水）
③ 傾斜屋根	屋根	補修・修繕	12～15年	点検・部分補修
	修繕工事項目、部位、工事区分に対応した「修繕周期」を記載します。	撤去・置替	24～30年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、置替え（ガルバリウム鋼板等）
④ 庇・笠木等防水	庇先端、笠木先端、パラペット先端、アゴ、架台先端等	修繕	12～15年	圧水洗の上、下地処理、ウレタン塗膜防水
3 床防水				
① バルコニー床防水	バルコニーの床（例、幅木を含む）	修繕	12～15年	圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（例、幅木を含む）	修繕	12～15年	圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水
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（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修
② 外壁塗装（雨掛り部分）	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗料
		除去・塗装	24～30年	既存塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・新規防水）
③ 外壁塗装（非雨掛り部分）	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗料
		除去・塗装	24～30年	塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・新規防水）

修繕周期は、12～15年程度に設定することが多い
→大規模修繕工事を12～15年間隔で実施

第4-4号 内訳書は、支出想定の大元になる資料

(様式第4-4号) 推定修繕工事費内訳書

作成日／ 2021年〇月〇〇日
集会（管理組合総会）で議決された日／ 2021年〇月〇〇日

推定工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期 (参考)
I 仮設工事								
1 仮設工事		仮設	工事の仕様					
① 共通仮設		仮設	推定工事費の算定					
② 直接仮設		仮設						
II 建物								
2 屋根防水								
① 屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修・修繕	（「3. 床防水」と「4. 外壁塗装等」の記載事項を参照。） 「3. 床防水」と「4. 外壁塗装等」の記載事項を参照し、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「工事区分」を記載します。					
② 屋上防水（露出）	屋上、塔屋	補修・修繕						
③ 傾斜屋根	屋根	補修・修繕						
④ 庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の先端等	修繕					14,640,300	
3 床防水								
① バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	739.27	8,300	6,135,954	12～15年
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段等床防水	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	676.45	7,600	5,140,980	12～15年
	開放廊下・階段等床防水	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	436.80	7,700	3,363,353	12～15年
4 外壁塗装等							25,886,700	
① 躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	ひび割れ・欠損・爆裂補修	m ²	3,532.69	1,000	3,532,690	12～15年
② 外壁塗装（雨掛り部分）	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・新規防水）	m ²	2,364.44	1,500	3,546,660	12～15年
③ 外壁塗装（非雨掛り部分）	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・新規防水）	m ²	1,364.00	1,200	1,636,800	12～15年
④ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・新規防水）	m ²	2,233.88	1,250	2,792,344	12～15年
⑤ タイル張替	外壁・手すり壁等	補修	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・新規防水）	m ²	232.24	40,000	9,289,600	12～15年
⑥ シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	シーリング材の撤去・打替	m	3,914.42	1,300	5,088,750	12～15年
5 鉄部塗装等								
① 鉄部塗装（雨掛り部分）	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替						
② 鉄部塗装（非雨掛り部分）	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替						
③ 非鉄部塗装	サッシ、窓格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替						
6 建具・金物等								
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整						
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替						
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修						
④ 金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替						
⑤ 金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替						
7 共用内部								
① 共用内部	管理事務所、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替						
III 設備								
8 給水設備								
① 給水管	屋内共用給水管、屋外共用給水管	更生						
② 貯水槽	受水槽、高層水槽	補修						
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修						
9 排水設備								
① 排水管	屋内共用排水排水管、汚水管、雨水管	更生						
② 排水ポンプ	排水ポンプ	補修						

4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

長期修繕計画内訳書（様式第4-4号相当）の参考例

推定工事項目と想定している工事の仕様によって工事費用を算定し、積み上げている

推定工事項目

工事の仕様

推定工事費の算定

項目	部位	現状仕様・工法	多額設計仕様・工法	区分	修繕 時期	呼称	数量	単価	概算費用(単位:千円)			備考	
									小修繕 2014年	第4回目 2022年	第5回目 2034年		
① 屋上 陸屋根防水									740	2,711	936		
1 陸屋根	平場	モルタル+ウレタン塗膜防水	青銅+ウレタン塗膜防水トップコート	修繕	2014	㎡	196.5	3.0	590	-	-		
			既存塗膜完全ケレン+勾配調整+ウレタン塗膜防水新設	改修	4回目			7.0	-	1,376	-		
	立上り	モルタル+ウレタン塗膜防水	高圧水洗浄+ウレタン塗膜防水被せ工法	修繕	5回目			3.5	-	688	688		
			青銅+ウレタン塗膜防水トップコート	修繕	2014	㎡	100.0	1.5	150	-	-		
	排気筒(壁ダクト)	鉄筋コンクリート造排気筒+アルミ製排気ガラリ	既存塗膜完全ケレン+勾配調整+ウレタン塗膜防水新設	改修	4回目	㎡	20.0	7.0	-	140	-		
			高圧水洗浄+ウレタン塗膜防水被せ工法	修繕	5回目			3.5	-	-	70		
	パラベット	モルタル+ウレタン塗膜防水+アルミ製水切金物	躯体除去 コンクリートガラリ+排気ガラリ金物処分	改修	4回目	箇所	6	50.0	-	300	-		
			躯体ステンレス製ガラリ裏H750にて封鎖	改修	4回目			10.0	-	60	-		
			ステンレスガラリ裏 屋脊部清掃・コーティング	修繕	5回目			5.0	-	-	30		
			高圧水洗浄+ウレタン塗膜防水被せ工法	改修	5回目	㎡	73.9	-	-	-	立上りに含む		
既存塗膜完全ケレン+勾配調整+ウレタン塗膜防水新設			改修	4回目			-	-	-	-			
切金物脱着+研磨清掃・コーティング			改修	4回目			2.0	-	-	148	148		
② バルコニー、共用階段床など防水								0	1,240	871			
1 バルコニー床	床平場	防水モルタル+ウレタン塗防水	既存塗膜完全ケレン+勾配調整+ウレタン塗防水ノンスリップ型新設	改修	5回目	㎡	48.4	5.5	-	-	268		
			高圧水洗浄+ウレタン塗防水被せ工法	修繕	4回目			3.5	-	189	-		
	排水溝、立上り、巾木	防水モルタル+ウレタン塗防水ノンスリップ型新設	既存塗膜完全ケレン+勾配調整+ウレタン塗防水ノンスリップ型新設	改修	5回目	㎡	271.9	5.5	-	-	173		
			高圧水洗浄+ウレタン塗防水被せ工法	修繕	4回目	㎡	31.5	3.5	-	110	-		
	共用階段床	防水モルタル+ウレタン塗防水(ノンスリップ型)	既存塗膜完全ケレン+勾配調整+長尺塩ビシート貼	改修	4回目	㎡	88.6	5.5	-	487	-		
			ポリッシャー清掃+破損部補修	修繕	5回目			1.0	-	-	89		
	立上り、巾木	防水モルタル+ウレタン塗防水	既存塗膜完全ケレン+塩ビ巾木貼	改修	4回目	㎡	138.0	2.5	-	345	-		
			青銅+破損部補修	修繕	5回目			1.0	-	-	138		
	3 外壁梁型天端	梁型天端	笠木モルタル+塗装(材種不明)	既存塗膜完全ケレン+モルタル浮き補修+ウレタン塗膜防水	改修	5回目	㎡	1.8	5.5	-	-	10	
	4 パラベット斜壁	大庇全面	鉄筋コンクリート造躯体の上モルタル+ポリマーセメント系無機防水	高圧水洗浄+ウレタン塗膜防水被せ工法	修繕	4回目	㎡	40.7	3.0	-	6	-	※壁は別項
モルタル浮き補修+ポリマーセメント系無機防水				改修	5回目	㎡	40.7	4.5	-	-	122	-	※壁は別項
5 手摺壁天端	バルコニー手摺壁天端	笠木モルタル+塗装(材種不明)	既存塗膜完全ケレン+モルタル浮き補修+ポリマーセメント系無機防水	改修	5回目	㎡	7.6	1.5	-	-	11	※壁は別項	
③ シーリング防水									0	783	1,009		
1 開口部廻り	サッシ・縦断縁	変成シリコン系シーリング	改設材撤去+変成シリコン系シーリング打替	修繕	4・5回	㎡	573.7	1.1	-	-	631	631	
			改設材撤去+変成シリコン系シーリング打替	修繕	4・5回	㎡	59.3	1.1	-	-	65	65	
	2 打替ぎ部	変成シリコン系シーリング	改設材撤去+バックアップ材+変成シリコン系シーリング打替	修繕	4・5回	㎡	10.0	1.3	-	-	13	13	
			改設材撤去+変成シリコン系シーリング打替	修繕	5回目	㎡	205.8	1.1	-	-	-	226	
	3 その他	変成シリコン系シーリング	改設材撤去+変成シリコン系シーリング打替	修繕	4・5回								
			改設材撤去+変成シリコン系シーリング打替	修繕	4・5回	箇所	92	0.8	-	-	74	74	
④ 外壁改修									0	4,445	3,016		
1 外壁	東西南北外壁	躯体の上モルタル+ポリマーセメント+シリカ系塗材	高圧水洗浄+シリカ系塗材	修繕	4・5回	㎡	685.0	2.1	-	-	1,439	1,439	※外4.浮き補修は
			鉄筋コンクリート造躯体の上モルタル+微弾性塗材×2	修繕	4・5回	㎡	111.0	2.1	-	-	233	233	※壁改修に含む
	基礎巾木	鉄筋コンクリート造躯体の上モルタル+シリシ+微弾性塗材×2	既存塗膜完全ケレン	改修	4回目	㎡	377.5	2.9	-	-	1,095	-	
			ポリマーセメント+パターン主材+水系アクリルシリコン塗材	修繕	4回目			2.5	-	-	944	-	
	2 室内共用階段	階段内壁	高圧水洗浄+水系アクリルシリコン塗材	修繕	5回目			2.3	-	-	-	868	
			高圧水洗浄+プライマー+コンクリート打ち放し仕上げ塗材	修繕	4・5回	式	1.0	50.0	-	-	50	50	
	3 耐震補強フレーム	階段エントランス	高圧水洗浄+シリカ系塗材	修繕	4・5回	㎡	46.1	2.1	-	-	97	97	
			高圧水洗浄+シリカ系塗材	修繕	4・5回	㎡	47.0	2.1	-	-	99	99	※外4.浮き補修は
	4 バルコニー	バルコニー床	高圧水洗浄+無機系複合塗材	修繕	4・5回	㎡	80.1	1.5	-	-	120	120	※外4.浮き補修は
			高圧水洗浄+無機系複合塗材	改修	4回目	㎡	73.8	2.9	-	-	214	-	
5 ひび割れ0.2以上	鉄筋露筋・ジャンカ・豆板・モコン・欠損	Eポキシ樹脂低圧注入	修繕	毎回	式	1	-	-	-	200	200	※壁改修は	
			修繕	毎回	式	1	-	-	-	300	300	※壁改修は	
	浮き部分(小面積)	ステンレスアンカーピンニング補修	修繕	毎回	式	1	-	-	-	100	100	※壁改修は	
			修繕	毎回	式	1	-	-	-	100	100	※壁改修は	
	浮き部分(大面積)	剥離+ポリマーセメントモルタル付け送り補修	修繕	毎回	式	1	-	-	-	100	100	※壁改修は	
			修繕	毎回	式	1	-	-	-	100	100	※壁改修は	

共用部分工事の内容・仕様など

行った修繕・改修

工事金額が変わる

管理組合が行う共用部分工事の部位ごとの工事の内容・仕様などのこと
ビジョンに沿った修繕・改修の仕様を設定
仕様によって工事金額が変わるので、実はかなり大切な部分

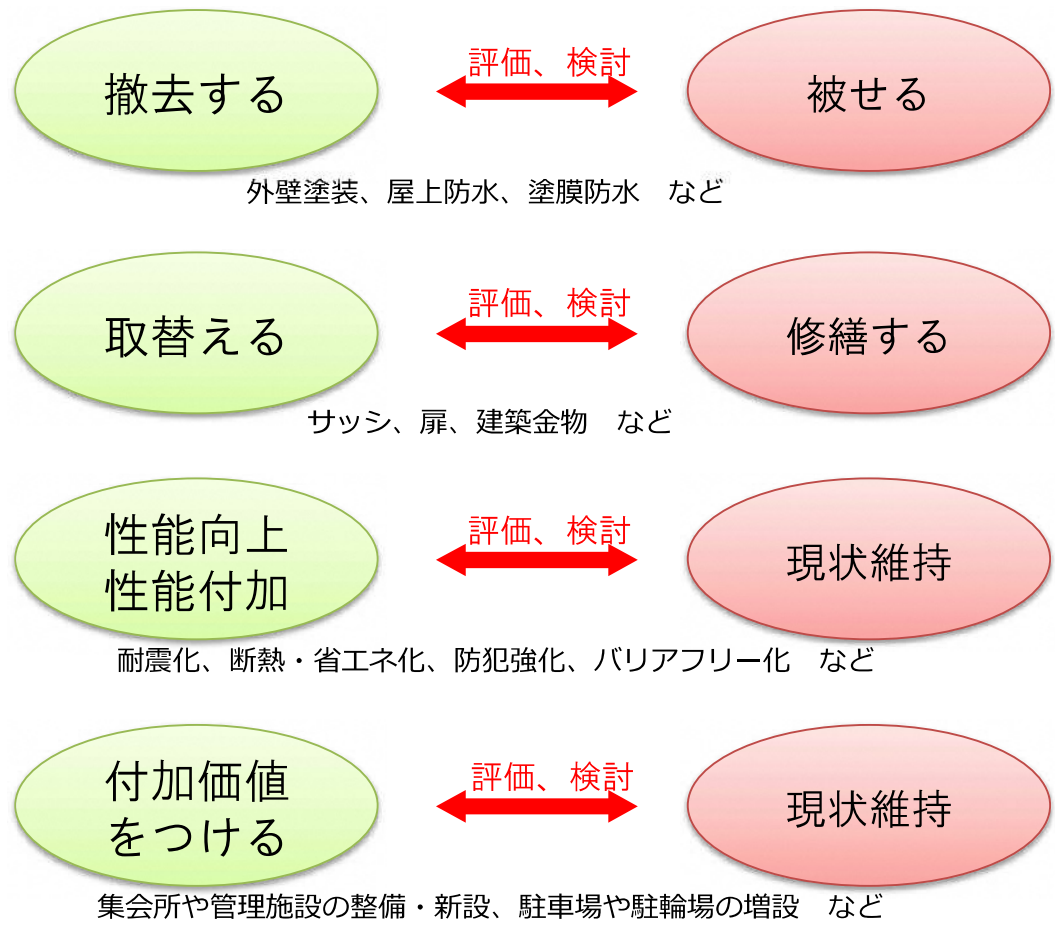
4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

推定工事費用算出（工事仕様の検討）のチェックポイント

高経年マンションの場合は、
塗装や防水の上塗り、金物の取替だけでなく
建具取替や設備改修などのお金のかかる工事や、
性能向上の検討にも取り組まざるを得ない

玄関ドア、アルミサッシ、鋼製手摺の全更新
給水管の更新、電気幹線改修、
排水管の更新、浴室防水改修、
(横引排水管・浴室防水はいつか個別管理の限界がくる)
耐震改修、バリアフリー化、省エネ改修、防犯対策他

マンションの特性や区分所有者の要望にあった設定
を行うために、内容をよく確認・検討して欲しい
住みやすさの維持、向上に取り組む上で良く検討す
るべき部分



推定工事費用算出のチェックポイント

推定工事費とは

工事項目ごとに必要な工事費用(概算)

推定工事費 = 数量 × 工事単価

例：外壁塗装面積****㎡ × 塗装単価*千円/㎡ = *****千円

直接工事費用（それぞれの工事にかかる費用）

仮設費用（足場、共通仮設）

経費（現場管理費、一般管理費、法定福利費等）

その他の設計・調査等に必要な費用も計画に入れる

- ・ 調査診断費
- ・ 計画・設計費
- ・ 工事監理費
- ・ 長期修繕計画見直し費用

不確定要素への備えも

計画修繕工事には、コンクリートのひび割れ・鉄筋爆裂の補修、タイルの浮きや割れ等の補修、腐食金物の取替等の劣化の実数に応じて工事費用を支払うものの他、工事中に想定外の劣化を発見する場合もあり、必ずしも予定通りの工事費用・工事内容になるとは限らないため、不確定要素への対応費用を推定工事費に加えておくとうまい

数量

工事項目ごとの修繕等の対象部分の面積や長さ、箇所数など

例：外壁塗装面積****㎡、バルコニー床防水面積***㎡、バルコニー排水溝長さ***m、アルミサッシ***箇所、玄関扉***箇所、アルミ手摺***m 等

実態に近ければ近いほど計画の精度が上がる
大規模修繕工事の契約数量などを活用

工事単価

想定する工事に必要な単位当たり（㎡、m、箇所、枚等）の費用

一般的には材料費や人件費等の複合単価を設定する
使う材料や、仕様、施工者によって金額は異なるが、過去の修繕工事単価や市販の積算データ等を参考にする
サッシ更新など専門性の高いものについては、専門工事会社から参考見積を取得して計画に反映させる場合もある

資金計画の精度を上げるためには、可能な範囲で実情に近い工事費の推測を目指すとうまいが、昨今の物価高や人件費上昇の影響で予測が難しい事も織り込んでおく
あくまでも予測の概算であるとうまい認識も必要

修繕周期の設定について

修繕周期とは

何年ごとに修繕するかについて

工事項目ごとに定める期間

ガイドラインでは 12年～15年を推奨しているが

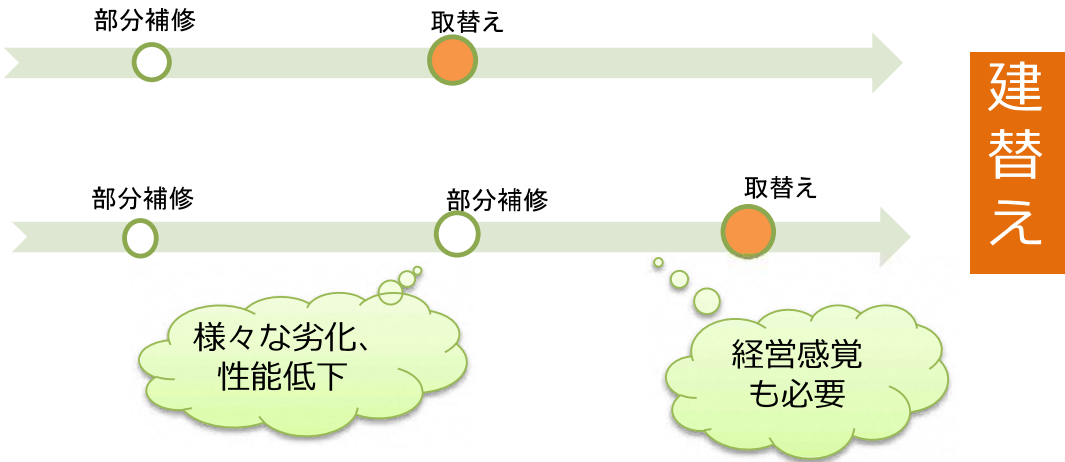
必ずその通りでなければならない訳ではない

→マンションの実情に応じて設定

例：大規模修繕工事を12年周期と設定したとき、
外壁塗装は12年ごと、鉄部のペンキは6年ごとに行う
などと、その周期を各工事項目ごとに設定する

あまり頻繁に設定すると、
50～100年スパンで見た時、累計費用が多くなる
一方で、周期を長く設定すると、
累計費用は減る可能性があるが、
余りに期間を空けすぎると雨漏れなどの不具合が生じたり
抜本改修にお金がかかってしまう可能性もある
費用対効果のバランスを見ながら設定すること

費用対効果、効果的な取替え時を考える



大規模修繕はおよそ12～15年周期
今回できない工事は12～15年先か
そのときまで使い続けることが可能か？
修繕が重なって、二重投資にならないか

4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

長期修繕計画の内容とポイント

長期修繕計画標準様式様式 第4-3号 計画期間中の想定支出の時期と金額をまとめてみる事が出来る表

(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)

作成日/ 2021年〇月〇〇日
集会(管理組合総会)で議決された日/ 2021年〇月〇〇日

推定工事項目

推定工事費: 千円

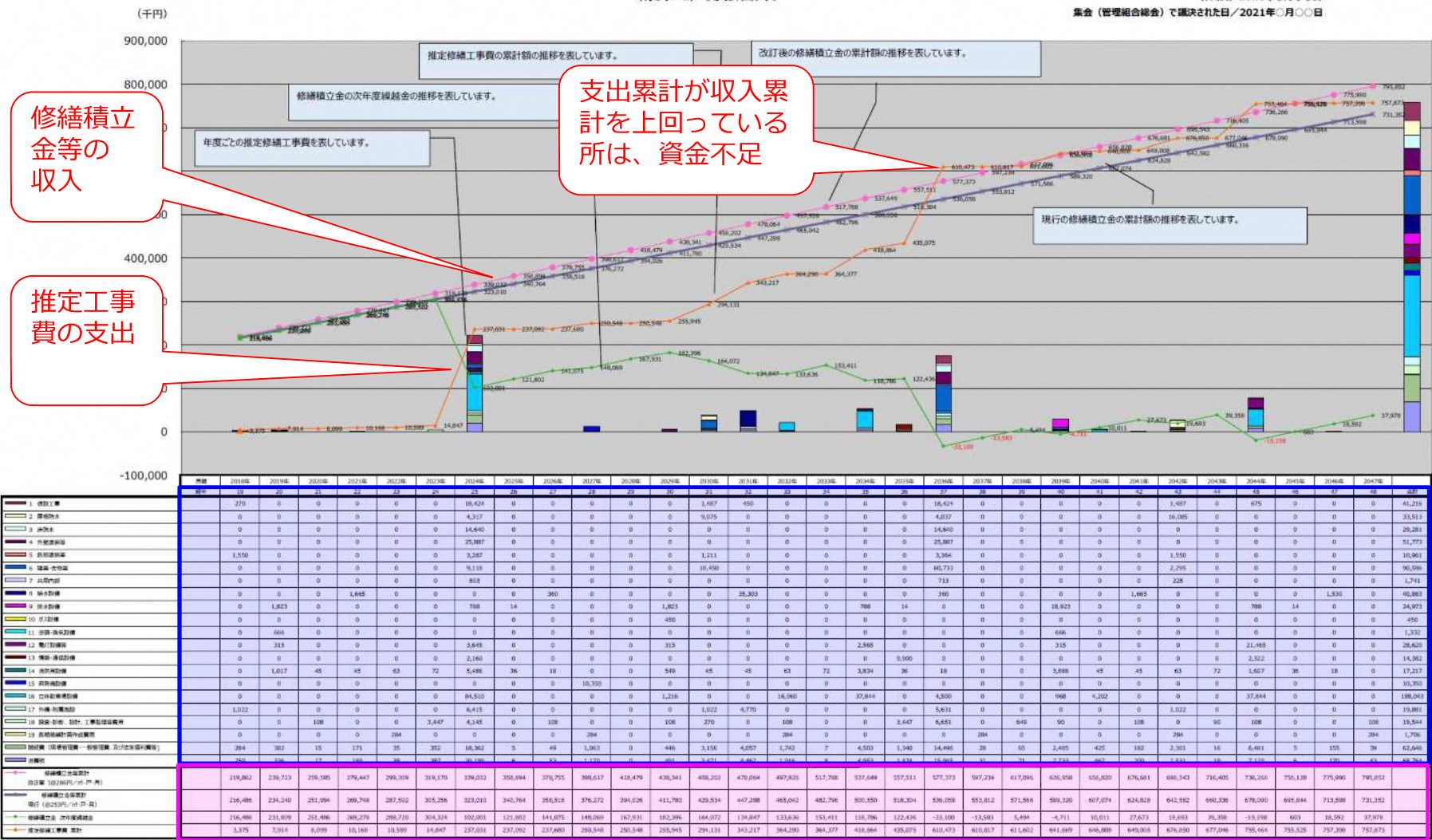
推定修繕工事項目		工事区分	修繕周期 (参考)	暦年	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	小計	消費税	合計	実施予定時期	概算工事費									
I 仮設	1 仮設工事			2/0							18,641						1,897	450				16,641							1,430	0/0				41,216	4,116	45,333												
	共通仮設	仮設	12～15年	270							6,090						1,080	450				4,090							1,080	0/0				11,655	1,160	12,815												
	直接仮設	仮設	12～15年								14,374						407					14,374							407					29,561	2,956	32,518												
II 建物	2 屋根防水										4,317						9,075					4,037												33,513	3,351	36,865												
	①屋上防水（保膜）	補修・修繕 撤去・新設	12～15年 24～30年								8,811												551											1,388	139	1,527												
	②屋上防水（露出）	補修・修繕 撤去・新設	12～15年 24～30年								1,761						8,700					1,761						15,180						27,532	2,753	30,285												
	③傾斜屋根	補修・修繕 撤去・置替	12～15年 24～30年								34											34											68	7	75													
	④庇・笠木等防水	修繕	12～15年								1,080						575					1,080						575						4,525	453	4,978												
	3 床防水										14,640											14,640												29,281	2,928	32,209												
	①バルコニー・床防水	修繕	12～15年								5,837											5,837												11,673	1,167	12,840												
	②階段廊下・階段等床防水	修繕	12～15年								8,804											8,804												17,608	1,761	19,369												
	4 外壁塗装等										25,087											25,087												51,773	5,177	56,951												
	①躯体コンクリート補修	補修	12～15年								3,121											3,121												6,242	624	6,867												
	②外壁塗装（凹部・隅部分）	塗替 除去・塗装	12～15年 24～30年								7,744											7,744												5,489	549	6,037												
	③外壁塗装（非凹部・隅部分）	塗替 除去・塗装	12～15年 24～30年								1,830											1,830												3,659	366	4,025												
	④軒天塗装	塗替 除去・塗装	12～15年 24～30年								7,463											7,463												4,927	493	5,419												
	⑤タイル張替修	補修	12～15年								11,238												11,238											22,468	2,247	24,714												
					(略)																																											
	IV 外構・その他	17 外構・附属施設	取替	18～22年																			27,884												75,688	7,569	83,257											
		①外構	補修・取替	24～28年								6,415											1,022	4,770										1,022			19,881	1,968	21,849									
②附属施設		取替・整備	24～28年								4,305											2,112												4,770			3,076											
18 調査・診断・設計・工事監理等費用											108											108	270										108	649	90	108	90	108	108	19,544	1,954	21,498						
①点検・調査・診断			10～12年								108																								108	649	90	108	90	108	108	1,855	185	2,040				
②設計等			12～15年								3,417																								3,417			6,894	689	7,583								
③工事監理			12～15年								4,145																								6,651			10,795	1,080	11,875								
④臨時点検（被災時）		-																																	0	0	0											
19 長期修繕計画外費用																																			284			284										
①見直し		5年																																	284			284										
小計											2,841	3,821	153	1,710	317		3,519	10,049	50	186	12,634	0	4,760	31,559	49,368	17,415	72		45,831	13,297	14,029	281	619	24,889	4,247	1,818	23,812	162	64,808	50	1,548	392	626,463	62,513	688,976			
諸経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等） ^(注)											284	382	15	171	35		352	10,362	5	49	1,063	0	416	3,156	4,057	1,742	7		4,503	1,316	14,496	25	55	2,185	425	182	2,304	16	6,481	5	155	39	62,646	6,251	68,898			
消費税											250	306	17	188	38		307	10,190	6	53	1,170	0	491	3,471	4,462	1,916	8		4,553	1,474	13,493	31	71	2,733	467	200	2,531	18	7,129	5	170	43	68,764	6,865	75,629			
推定修繕工事費 年度合計											3,375	4,539	183	2,060	420		4,258	22,238	61	588	12,808	0	5,257	38,186	60,087	21,972	87		54,867	16,221	19,330	314	785	30,682	5,139	2,200	27,442	196	78,418	61	1,673	175	757,873					
推定修繕工事費 累計											3,375	7,914	8,099	10,160	11,589		14,911	32,228	237,892	227,886	282,996	233,948	285,245	293,126	313,217	361,208	403,779		433,884	626,281	661,679	693,817	651,602	615,640	648,938	616,328	579,934	753,616	753,626	753,626	753,626	753,626						

計画期間中の
推定工事費の
総合計

4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

長期修繕計画の内容とポイント

長期修繕計画標準様式様式 第4-2号 計画期間中の収支のシミュレーショングラフ（これが一番分かりやすい）



計画期間に支出が予測される予測工事費用とその間に積み立てられる修繕積立金等の収支のシミュレーション

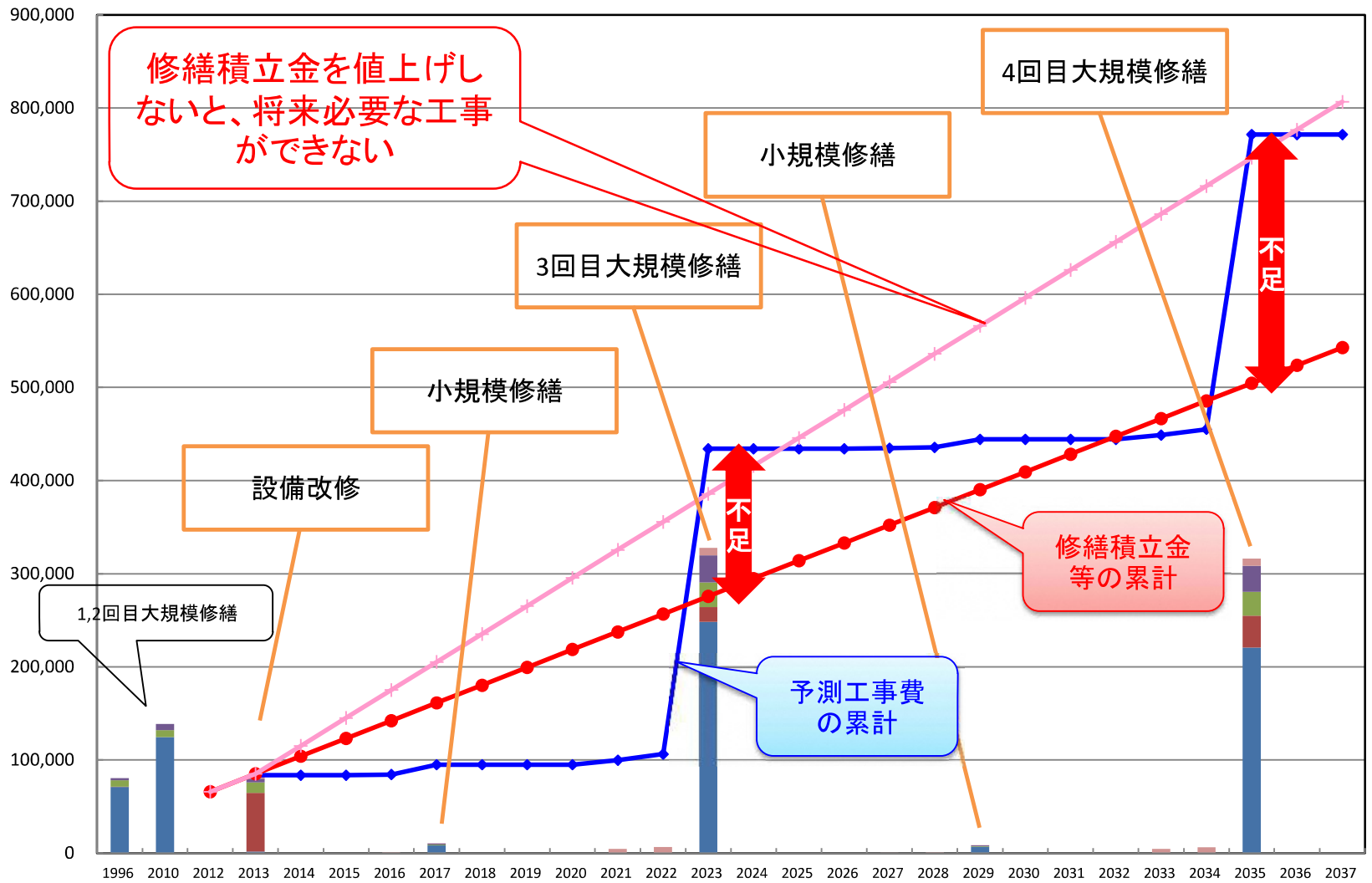
修繕積立金額の累計費用（収入）が工事費の累計（支出）を下回った時、修繕積立金額改定の検討が必要

支出の部

収入の部

4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

収支シミュレーション検討（様式第4-2号相当）の参考例



4.長期修繕計画の内容と修繕積立金

長期修繕計画の内容とポイント

長期修繕計画標準様式様式 第5号 収支シミュレーションの結果から修繕積立金額を設定する

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

作成日/ 2021年〇月〇〇日

集会(管理組合総会)で議決された日/ 2021年〇月〇〇日

想定
支出

必要な
積立金
総額

期間中に予定する
修繕積立額

【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)	757,873,078
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 + B)	757,873,078
D 修繕積立金の残高 (+ 修繕積立基金の総額)	200,000,000
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	29,130,000
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 = D + E + F + G)	229,130,000
I +	528,743,078

A欄: 様式第4-1号(総括表)の支出欄【推定修繕工事費年度合計】の 計画期間の合計額を転記します。	B欄: 既存の場合で借入金がある場合は記入が必要です。 様式第4-1号(総括表)の支出欄【借入金の償還金年度合計】の 計画期間の合計額を転記します。
D欄: 様式第4-1号(総括表)の収入欄【計画期間当初の修繕積立金会計の残高】 (修繕積立基金を含む)の計画初年度の金額を記入します。	E欄: 専用使用料、駐車場等の使用料を修繕積立金会計に繰り入れている場合は、 様式第4-1号(総括表)の収入欄【専用使用料等からの繰入金年度合計】の 計画期間の合計額を転記します。
F欄: 計画期間中に修繕積立金の運用益がある場合は、様式第4-1号(総括表)の収入欄【修繕積立金の運用益】の計画期間の合計額を記入します。	G欄: 計画期間中に一時金の予定がある場合は、計画期間に予定する一時金の合計額を記入 します。
J欄: 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) (3) 計画期間の設定で記載した期間を転記します。 段階増額積立方式の場合、設定期間ごとに年数を記載します。	L欄・M欄: 住戸タイプで異なる場合は、「表 住戸タイプ別修繕積立金の額」に記載します。
Q欄: 修繕積立金の額の平均(戸当たり月当たり)を記載します。	均等積立方式の場合は使用しない

① 計画期間当初における修繕積立金の残高 (円/㎡・月)	101
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/㎡・月)	15

J 設定期間Ⅰ(年)	5
J' 設定期間Ⅰの修繕積立金の総額	59,040,000
K 月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	820,000
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
N 専有面積の合計(㎡)	5,500
O 修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	149
P 住戸数(戸)	82
Q 修繕積立金の額 (Q = K / P) 平均(戸当たり月当たり)	10,000

J 設定期間Ⅱ(年)	7
J' 設定期間Ⅱの修繕積立金の総額	103,320,000
K 月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	1,230,000
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
N 専有面積の合計(㎡)	5,500
O 修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	224
P 住戸数(戸)	82
Q 修繕積立金の額 (Q = K / P) 平均(戸当たり月当たり)	15,000

J 設定期間Ⅲ(年)	8
J' 設定期間Ⅲの修繕積立金の総額	157,440,000
K 月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	1,640,000
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
N 専有面積の合計(㎡)	5,500
O 修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	298
P 住戸数(戸)	82
Q 修繕積立金の額 (Q = K / P) 平均(戸当たり月当たり)	20,000

J 設定期間Ⅳ(年)	9
J' 設定期間Ⅳの修繕積立金の総額	221,400,000
K 月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	2,050,000
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
N 専有面積の合計(㎡)	5,500
O 修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	373
P 住戸数(戸)	82
Q 修繕積立金の額 (Q = K / P) 平均(戸当たり月当たり)	25,000

期間合計	
J 期間(年)	30
J' 計画期間全体の修繕積立金の総額	541,200,000
K 月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	1,503,333
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
N 専有面積の合計(㎡)	5,500
O 修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	273
P 住戸数(戸)	82
Q 修繕積立金の額 (Q = K / P) 平均(戸当たり月当たり)	18,333

表 住戸タイプ別修繕積立金の額	
住戸タイプ	M 修繕積立金の額 (円/月・戸)
Aタイプ	0.0100
Bタイプ	0.0125
Cタイプ	11,480

表 住戸タイプ別修繕積立金の額	
住戸タイプ	M 修繕積立金の額 (円/月・戸)
Aタイプ	0.0140
Bタイプ	17,220
Cタイプ	0.0140

表 住戸タイプ別修繕積立金の額	
住戸タイプ	M 修繕積立金の額 (円/月・戸)
Aタイプ	0.0140
Bタイプ	22,960
Cタイプ	0.0140

表 住戸タイプ別修繕積立金の額	
住戸タイプ	M 修繕積立金の額 (円/月・戸)
Aタイプ	0.0140
Bタイプ	28,700
Cタイプ	0.0140

③ 計画期間全体における修繕積立金の平均 額(機械式駐車場を含む) (③ = ① + ② + O) ※ 残高、基金、その他会計からの振替等含 む (㎡当たり月当たり)	389 ①+②+O
--	-----------

③欄に、計画期間全体における修繕積立金の平均額(機械式駐車場を含む)が
表示されます。

国交省：修繕積立金ガイドライン2021年版

国交省「マンション修繕積立金に関するガイドライン」から抜粋

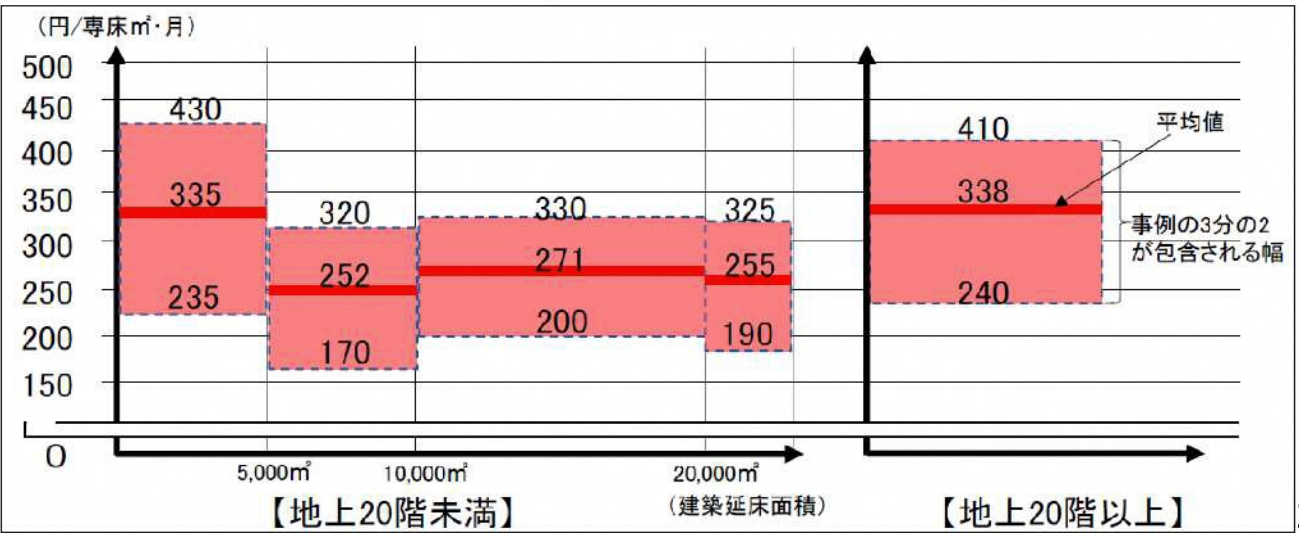
マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、計画的な修繕工事の実施が不可欠ですが、修繕工事の費用は多額であり、修繕工事の実施時に一括で徴収することは困難です。このため、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これに基づき、月々の修繕積立金の額を設定することが重要となります。

(中略)

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。

こうしたことを背景に、平成23年4月に策定された「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について、新築マンションの購入予定者に加え、既存のマンションの区分所有者や購入予定者においても、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について参照することができるガイドラインとして改訂することとしました。

●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



修繕積立金額の設定について

資金が充分にあり、修繕積立金額の改定を行う
必要が無い場合は問題ないが、
長期修繕計画を検討した結果、**修繕積立金額の
改定（値上げ）が必要になるマンション**は
多いと思われる

修繕積立金額の改定は、
設定した**根拠**（具体的には長期修繕計画の内容）
設定額（いくらにするか？）
改定時期（いつから？、一度に？、何回かに分けて？）
について、**良く検討を行い**、
説明会を開催するなどして、
丁寧に説明を行った上で総会に上程する必要がある

**資金不足が大きくなる前に、
修繕積立金額を改定出来れば、後々無理が少ない
→早めの見直して資産価値を守る**

どうやって検討する？

長期修繕計画内容

修繕周期、仕様、修繕の時期
我慢する？ 先延ばしする？
優先順位は？
影響度は？
第三者へ及ぼす影響、居住性に及ぼす影響、
建物の劣化に及ぼす影響、
市場価値に及ぼす影響…
劣化度は？
早急な対応が必要か、
近々劣化が進みそうなのか、
まだ我慢できそうか…
費用負担区分はどうする？
修繕積立金でどこまで対応する？
個別性の高いものは個別負担？

資金調達

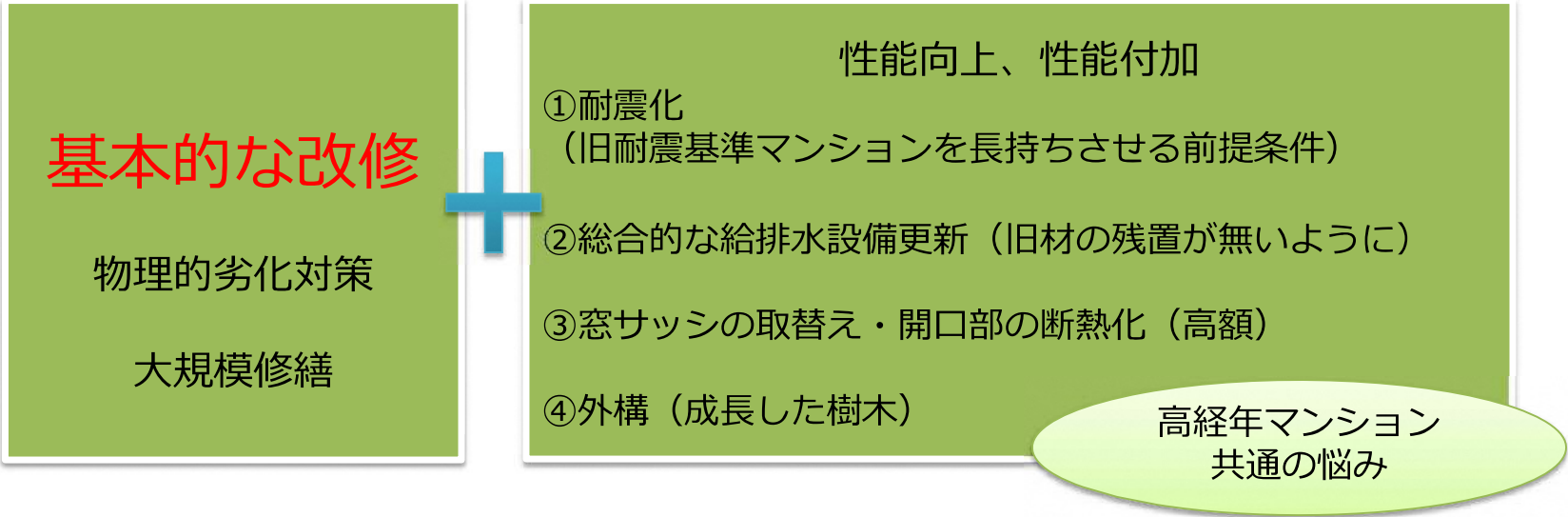
借入したらどうなる？
活用できそうな助成制度がある？
値上の許容範囲はどれくらい？

長期修繕計画

住み続けられる
選ばれる
次世代に繋げる

= 快適な住環境の維持

不具合がなく、安心して、快適に暮らせるようにしておきたいそのためには…



マンションに合った長期修繕計画を！

令和2年

国交省

社会資本整備審議会

住宅宅地分科会

マンション政策小委員会

とりまとめ

居住・管理・修繕・改修

建替え・住み替え

マンションの管理の適正化の推進

○行政の役割の強化

地方公共団体

- ⇒区域内のマンションの立地状況等を踏まえ、計画的にマンション管理適正化に関する施策を講じていくことが必要
- ⇒区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、管理が適正に行われていないマンションへ必要に応じて指導・助言、専門家の派遣等による支援を行う等、能動的に関与していくことが必要

国

- ⇒国及び地方公共団体によるマンション管理適正化の推進に関する方針を明確化し、役割を強化すべき
- ⇒地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるべき
- ⇒地方公共団体によるマンションの実態の把握・専門家の派遣の取組等を支援すべき

○管理の適切性の評価・適切な修繕の促進

- ⇒適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要
- ⇒工事発注の適切性の確保のための継続的な取組を行うべき
- ⇒長期修繕計画・修繕積立金に係るガイドラインの見直しを検討すべき
- ⇒大規模修繕等のための多様な資金調達手段の拡充（リバースモーゲージの活用やローンプレイヤーの拡大等）を図るべき

○専門家・専門機関の活用の促進

- ⇒地方公共団体と専門家・専門機関との一層の情報共有・連携や、管理が適正に行われていないマンションに対する専門機関の活用が図られることが望ましい

多摩市マンション管理セミナー 2025/06/28

マンションの再生の円滑化の促進

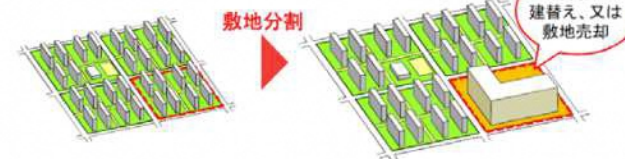
○建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充

- ⇒マンションにおける日常生活に必要な基本的なインフラ機能を欠き、かつ、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化したマンションについては、市街地環境に支障のない範囲で容積率の緩和等により、必要に応じてまちづくりの手法等も活用しながら、建替えの円滑化を促進すべき
- ⇒特に、外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションについて、各区分所有者の権利制限にも配慮しつつ、マンション敷地売却事業の対象とすることも重要

○住宅団地における敷地分割の円滑化

- ⇒団地全体での建替え・敷地売却等による再生に加え、団地内の棟や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、一部棟を存置し修繕・改修しながら、その他の棟の建替え・敷地売却等を円滑に行うことによる団地型マンションの再生を促進するため、住宅団地において全員合意によらず敷地分割を可能とする仕組みを構築することも重要

（敷地分割のイメージ図）



○行政による再生の円滑化のための取組の強化

- ⇒国は老朽化したマンションの長寿命化等を図る先導的な取組等を支援すべき
- ⇒地方公共団体は周辺のまちづくりのあり方の検討や建築・土地利用規制の柔軟な運用等を図るとともに、国は地方公共団体に対する技術的支援を一層推進すべき

- ⇒専門家の育成、専門機関と連携した相談体制の強化を推進すべき

5.昨今の国のマンション政策等

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ(概要)

令和5年

国交省

今後のマンション政策の

在り方に関する検討会

とりまとめ①

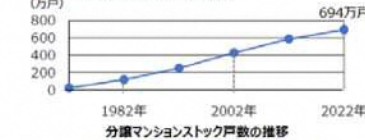
検討会の趣旨

- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。

マンションを取り巻く現状

①マンションストックの状況等

- マンションストックは約700万戸。国民の1割超が居住する主要な居住形態。

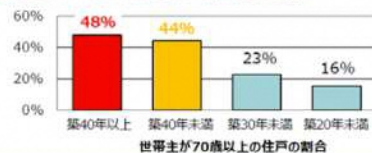


- 近年マンション居住者の永住意識は高まっている。



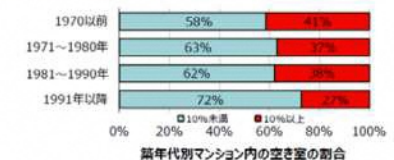
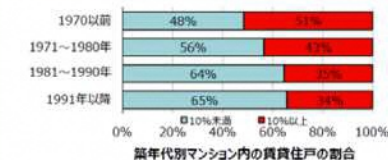
②マンションと居住者の「2つの老い」の進行

- 築40年以上のマンションは、20年後には4倍になる見込み。あわせて居住者の高齢化も進行。



③区分所有者の非居住化

- 高経年マンションほど、賃貸住戸や空き室の割合が高く、総会の運営等に支障が出るおそれ。



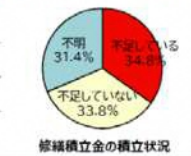
④管理組合の担い手不足

- 高齢化等を背景に管理組合役員の担い手が不足。管理会社が管理者となる形式の管理も増加。

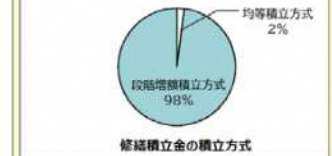


⑤修繕積立金の不足等

- 必要な修繕積立金の額は上昇傾向。長期修繕計画に対して、修繕積立金が不足していないとするマンションは3分の1程度。

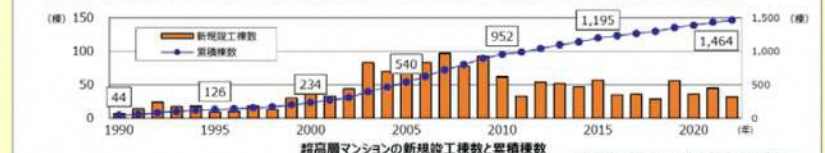


- 近年分譲されるマンションのほとんどは、「段階増額積立方式」を採用。



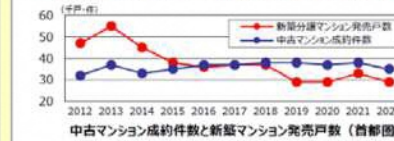
⑥マンションの大規模化

- 2000年代以降超高層マンション(20階以上のマンション)が増加。全国で1400棟程度存在。



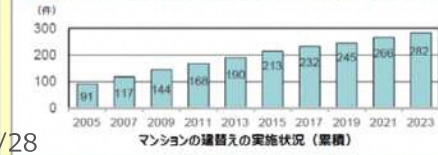
⑦既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報不足

- 首都圏では、近年、中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- マンション購入時に、共用部分の管理状況を考慮して購入する区分所有者は限定的。



⑧建替え事業における事業採算性の低下、区分所有者の負担額の増加

- マンションの建替えは、累積で282件(約23,000戸)。
- 建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向であり、その結果、区分所有者の負担額は増加傾向。



5.昨今の国のマンション政策等

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ(概要)

令和5年

国交省

今後のマンション政策の

在り方に関する検討会

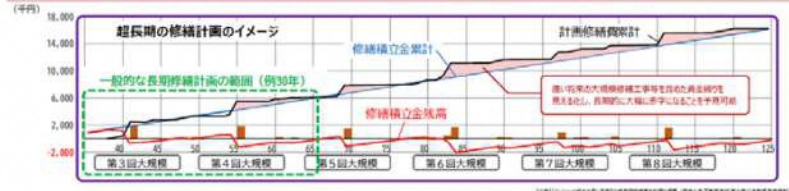
とりまとめ①

管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。

⇒「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じた意識啓発を図る。
⇒マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画のあり方についての検討を行う。等



② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」は、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが、適切な修繕工事の実施の前提となるが、大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通り引き上げできないおそれがある。

⇒「段階増額積立方式」における適切な修繕積立金の引き上げ幅等について検討を行う。等

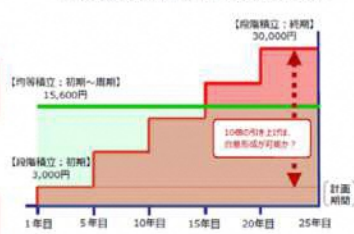
- 大規模修繕工事の発注の際には、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等へ注意する必要がある。

⇒管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすい仕組みについて検討を行う。等

- マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において解体費用の確保等に係る議論が行われていない。

⇒解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等

均等積立方式と段階増額積立方式(イメージ)



③ 管理不全マンションへの対応

- 賃貸化・空き室化の進行にあわせて、所在不明住戸も発生。
- 区分所有者等の所在が把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。

⇒区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等

- 地方公共団体が管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても従わないおそれ。
- 管理不全マンションに対応する地方公共団体はマンパワー不足。

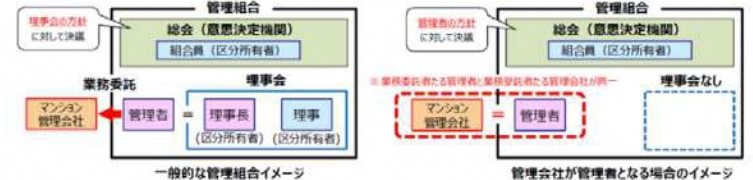
⇒地方公共団体の権限の強化、専門家の活用等について検討を行う。等

区分所有者名簿等が必要となる状況の例



④ 管理組合の役員の担い手不足への対応

- 管理組合の役員の担い手不足等を背景として、管理会社が管理組合の役員の役割を兼ねる(管理者として就任する)事例が増加。自社の関係企業に修繕工事を優先的に発注し、区分所有者の費用負担が増加する等の懸念があるが、注意しなければならない留意事項等が不明確。



⇒管理会社が管理者となる場合の実態把握を進めた上で、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

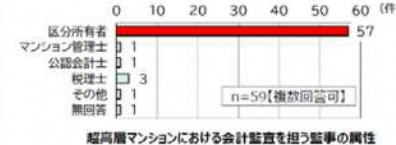
⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 地代改定・徴収、マンションの解体等について、管理組合の関与に係るノウハウが整理されていない。また、定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。

⇒契約期間中の留意点や、管理組合の関与のあり方、契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。等

⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱い金額(管理費、修繕積立金)に見合った、監査体制となっていない。
- 超高層マンション特有の修繕項目が、長期修繕計画に盛り込まれていないケースがある。



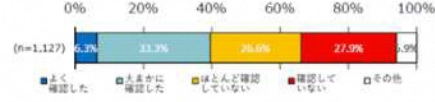
超 高層マンション特有の修繕項目例	
・非常用エレベーター	・航空障害灯
・タワーキング	・ヘルポート
・内廊下の空調設備	・非常用発電設備
・セントラルヒーティング	・免震装置
・スプリンクラー	・エスカレーター など

⇒マンションにおける業務・会計監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。
⇒超高層マンション特有の修繕項目に対応した長期修繕計画の作成のあり方について検討を行う。等

⑦ マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり

- マンション購入希望者がマンションの管理に関する情報に必ずしもアクセスしやすい環境となっていないため、マンションの適切な管理が価格に反映されにくい環境につながっている可能性がある。

不動産情報サイト	管理状況	修繕積立金	修繕積立金
Aサイト	掲載なし	掲載あり	掲載なし
Bサイト	掲載なし	掲載あり	掲載なし
Cサイト	掲載なし	掲載あり	掲載なし



⇒購入希望者が、管理状況や資産価値に大きな影響を及ぼす情報にアクセスしやすい環境整備に向けて、マンションの管理関係の情報提供のあり方について検討を行う。等

5.昨今の国のマンション政策等

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ(概要)

令和5年

国交省

今後のマンション政策の

在り方に関する検討会

とりまとめ②



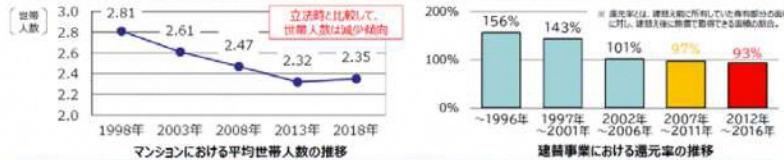
- 標準管理規約の改定
- 長期修繕計画作成等ガイドラインの補正
- 修繕積立金に関するガイドラインの補正
- 外部管理者方式ガイドライン公表

他

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションに規定される住戸面積基準（原則、50㎡以上など）※によって区分所有者の費用負担が著しく増加する場合や、容積率制限等により各住戸の床面積を十分に確保できない場合等があり、住戸面積基準が建替え事業の推進にあたっての隘路となっているケースがある。
※ 住戸面積基準（原則、50㎡以上など）は、マンションに入居する一定の世帯人数を仮定して設定。

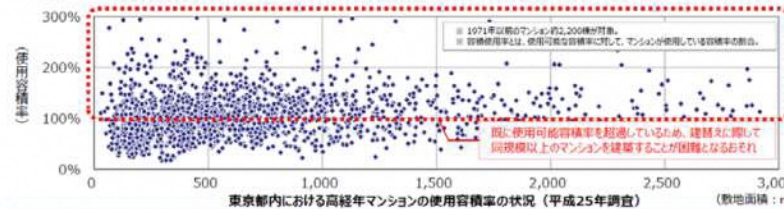


⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等

- 高齢区分所有者等にとって、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替事業への賛成を躊躇するケースが存在するなど、円滑な事業実施にあたっての支障となっているケースがある。

⇒ 支障事例の分析や地方公共団体における取組の効果の把握を進めた上で、制度的な措置の必要性も含めた検討を行う。等

- 既存不適格の場合、形態規制（容積率制限や日影規制など）の制約により、建替え後のマンションは従前の建物規模が確保できず、事業採算性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。



⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図るなど、必要な施策の検討を行う。等

- 団地型マンションの再生の円滑化に向けて、これまでガイドライン等の整備※を行ってきたところであるが、一回地認定の取消しを行う際の合意形成が困難であるとの指摘や、都市計画手続きに時間を要すること等から市街地再開発事業の活用が限定的であるとの指摘がある。

※「建築基準法第86条第1項等に基づき一回地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン（平成30年3月）J.「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル（平成30年3月）」等

⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等

② 多様なニーズに対応した事業手法

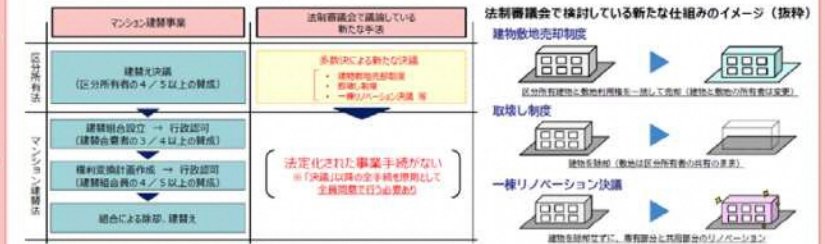
- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。

⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等

- 現行のマンション建替円滑化法の建替えでは、隣接地や底地の権利者は、権利変換により新たなマンションの権利床を取得できないなど、事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘があり、協力が得られず、建替事業が進捗しない場合がある。

⇒ 隣接地や底地の権利者が建替事業に参加しやすい方策について検討を行う。等

- 法制審議会で検討している多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。



⇒ 新たな仕組みに対応した事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

③ 自主建替えの円滑化

- ディベロッパー等の事業協力者が参加しない、いわゆる自主建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するために役立つノウハウが未整備。
- 自主建替えが増加した場合、これらをサポートする人材の不足が懸念。

	自主建替え（ディベロッパー等が不参加）	一般的な建替え（ディベロッパー等が参加）
資金確保	・建替組合が事業資金を確保。	・ディベロッパー等が事業資金を確保。
事業ノウハウ	・組合が主体的に合意形成、事業手続きを実施する必要	・建替コンサルタントやディベロッパーが、合意形成支援、事業手続き・工事手続等を実施
保留床の処分	・組合自ら又は販売代理店等を通じて分譲販売	・ディベロッパーによる分譲販売

⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しなど、施策の具体化に向けた検討を開始。

- とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心と呼び起こす視点から、国土交通省HPで公開した上で、広く意見を募集を行う。マンション管理セミナー 2025/06/28

令和6年
国交省
社会資本整備審議会
住宅地分科会
マンション政策小委員会
とりまとめ

マンション政策小委員会とりまとめ概要

令和7年2月

背景

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と区分所有者の「2つの老い」等が進行し、マンションの管理・再生の両面で課題が深刻化

方向性

新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を実現

(1) マンション管理適正化を促す仕組みの充実

① 管理計画認定制度の拡充等

- 管理計画認定制度を拡充し、新築時に分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入すべき
- 管理計画認定を見える化するための措置を構ずるとともに、管理組合の意向に応じて管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討が容易となる仕組みを検討すべき 等

② 管理業者管理者方式への対応

- 管理業者が管理者を兼ねる場合には、管理者受託契約に係る重要事項の区分所有者への説明や、自己取引や関連会社との取引を行うおとする際の区分所有者への事前説明を義務付ける等の措置を講ずるべき
- 当該方式において、監事として適正な業務を実施できるマンション管理士等の専門家の育成等を推進するとともに、相談窓口の強化を図るべき 等

(2) 多様なマンション再生ニーズに対応した事業手法の充実

① 区分所有法の見直しへの対応

- 区分所有法の見直しにより措置される予定の新たな決議について、安定的な事業遂行が可能となるよう、対応する事業手続を創設すべき
- これらの事業が着実に遂行されるよう、ガイドラインの整備などの技術的支援や、成功事例の横展開を図るとともに、専門家の育成を推進するべき 等

② 多様な建替え等ニーズへの対応

- 隣接地や底地の権利者との合意形成を促進するための措置を講ずるべき
- マンション建替型総合設計制度について、容積率のほか、市街地環境に支障がない範囲で、斜線制限等の高さ制限の特例措置を設けるべき
- 建替え等の事業手続を円滑に進めるための所要の措置を講ずるべき 等

(3) 地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化・充実

① 地方公共団体の権限強化

- マンションの管理状況の把握や勧告後の対応を可能とするような仕組みの創設など、地方公共団体の権限を強化するべき
- 外壁剥落等の危険なマンションに対して、建替え等を行うことについて、地方公共団体から能動的に関与できるように地方公共団体の権限を強化するべき 等

② 地方公共団体をはじめとした地域全体で支援を行う体制の強化

- 地方公共団体の担当者向けの研修など、地方公共団体の体制の強化に向けた支援を行うべき
- マンションの管理組合への支援を行う民間団体を登録できる仕組みを導入するとともに、関連する専門家の育成を推進し、地域全体で管理組合を支援する体制の強化を図るべき

5. 昨今の国のマンション政策等

令和7年

国交省・法務省

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

5/23 参议院可決・成立



標準管理規約の見直し 等

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案)

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
- ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



法案の概要

1. 管理の円滑化等

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② 民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【目標・効果】(KPI)

① 管理計画認定の取得割合：約3% (R6) → 20% (施行後5年間)

② マンションの再生等の件数：472件 (R6) → 1,000件 (施行後5年間)

〔認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準
※マンション購入時の平均比較物件数
外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準〕

35