

ご自身のマンションの 長期修繕計画の作成・見直しをしましょう



長期修繕計画はなぜ必要？

作成・見直した計画の決定には、総会決議が必要！

- ・ 長期修繕計画は、将来予測される修繕工事などから、必要な費用を算出し月々の修繕積立金を設定するために作成するものです
- ・ 長期修繕計画がない又は見直していないマンションでは、積立金不足により計画修繕工事ができなくなる恐れがあります

長期修繕計画作成・見直しの4つのポイント！

POINT 01 【計画期間】 <ul style="list-style-type: none">・ 30年以上・ 大規模修繕工事2回以上	POINT 02 【工事項目と修繕周期】 <ul style="list-style-type: none">・ 19項目の工事と適切な周期、費用の設定・ 性能向上工事も	POINT 03 【修繕積立金】 <ul style="list-style-type: none">・ 根拠を明確に・ 適切な金額を ⇒裏面参照	POINT 04 【計画の見直し】 <ul style="list-style-type: none">・ 5年以内毎に調査、診断を行い7年以内に見直しを
---	--	--	---

POINT	確認項目（参考：管理計画認定の基準（長期修繕計画に関する事項））	確認欄
01	【計画期間】 <ul style="list-style-type: none">・ 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている・ 計画期間の最終年度で借入金の残高のない計画であること（赤字となっていないこと）	<input type="checkbox"/>
02	【工事項目と修繕周期】 <ul style="list-style-type: none">・ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、工事項目が19項目あること（長期修繕計画標準様式 様式4-1参照）・ 調査、診断をもとに、適切な修繕周期及び費用が設定されていること	<input type="checkbox"/>
03	【修繕積立金】 <ul style="list-style-type: none">・ 長期修繕計画において一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないか（裏面で判定しましょう）	<input type="checkbox"/>
04	【計画の見直し】 <ul style="list-style-type: none">・ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること・ 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について総会決議がなされていること	<input type="checkbox"/>

各種ガイドラインが改定されました

- ・管理計画認定事務ガイドライン（令和6年9月改定）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mankan_jichitai.html



- ・長期修繕計画標準様式・長期修繕計画ガイドライン（令和6年6月改定）
- ・修繕積立金ガイドライン（令和6年6月改定）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html



修繕積立金の平均額確認シート

STEP1-1: マンションの修繕積立金平均額(Z)を算定

$$\begin{aligned}
 & \text{計画期間全体における修繕積立金の平均額【Z】} \\
 & \text{_____ (円/㎡・月)} \\
 & = \left(\begin{array}{l} \text{計画期間当初における修繕積立金の残高【A】} \\ \text{_____ (円)} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額【B】} \\ \text{_____ (円)} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額【C】} \\ \text{_____ (円)} \end{array} \right) \\
 & \quad \times \left(\begin{array}{l} \text{マンションの総専有床面積【X】} \\ \text{_____ (㎡)} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{長期修繕計画の計画期間【Y】} \\ \text{_____ (ヶ月)} \end{array} \right)
 \end{aligned}$$

STEP1-2: 修繕積立金額の目安(S)をチェック(国ガイドラインより)

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)				機械式駐車場の修繕工事費(1台当たり月額)	
地上階数/建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕金額			
		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	2段(ピット1段)昇降式	6,450円 /台・月
	5,000㎡以上~10,000㎡未満	170円	~320円/㎡・月	3段(ピット2段)昇降式	5,840円 /台・月
	10,000㎡以上~20,000㎡未満	200円	~330円/㎡・月	3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円 /台・月
	20,000㎡以上	190円	~325円/㎡・月	4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円 /台・月
20階以上		240円	~410円/㎡・月	EV方式・垂直循環方式	4,645円 /台・月
				その他	5,235円 /台・月

※加算額 = 上記表 [] × 台数 ÷ マンションの総専有床面積(㎡)

$$\begin{aligned}
 & \text{修繕積立金の目安(下限値)【S】} \\
 & \text{_____ (円/㎡・月)} \\
 & = \left(\begin{array}{l} \text{(下限値)} \\ \text{_____ (円/㎡・月)} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{(機械式駐車場がある場合の加算額※)} \\ \text{_____ (円/㎡・月)} \end{array} \right)
 \end{aligned}$$

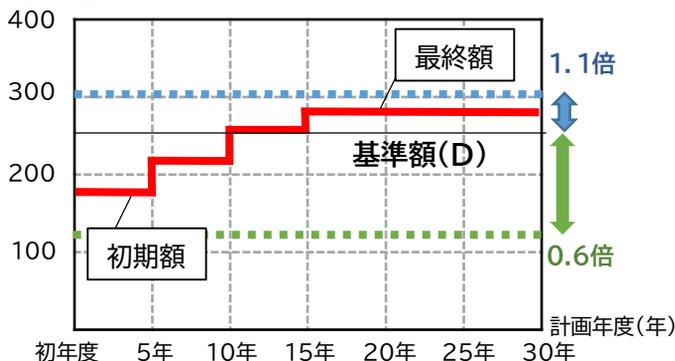
STEP1-3: (Z)と(S)を比較

$$\begin{aligned}
 & \text{修繕積立金平均額【Z】} \\
 & \text{_____ (円/㎡・月)} > \text{修繕積立金の目安【S】} \\
 & \text{_____ (円/㎡・月)} \Rightarrow \text{OK・NG}
 \end{aligned}$$

STEP2: 段階増額積立方式の場合はチェック(国ガイドラインより)

<修繕積立金の適切な引上げイメージ>

修繕積立金額(円/㎡・月)



$$\begin{aligned}
 & \text{基準額(D) =} \\
 & \text{_____ (円/㎡・月)}
 \end{aligned}$$

計画期間全体で集める修繕積立金の総額【B】
_____ (円)

マンションの総専有床面積【X】
_____ (㎡)

長期修繕計画の計画期間【Y】
_____ (ヶ月)

$$\begin{aligned}
 & \text{基準額(D)} \times 0.6 \text{倍} < \text{初期額} \div X \div 12 \\
 & \text{()} \times 0.6 = \text{()} \quad \text{()} \div \text{()} \div 12 = \text{()} \Rightarrow \text{OK・NG}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \text{基準額(D)} \times 1.1 \text{倍} > \text{最終額} \div X \div 12 \\
 & \text{()} \times 1.1 = \text{()} \quad \text{()} \div \text{()} \div 12 = \text{()} \Rightarrow \text{OK・NG}
 \end{aligned}$$