

マンション管理 調査研究結果報告書

---

「長期修繕計画の活用のポイント」

令和元年 1 1 月

## はじめに

分譲マンションのストックは平成30年末時点で、約655万戸に達し、国民の約1割が居住している。マンションへの永住意識は年々高まり、6割以上の方がマンションを終の棲家と考えており、世帯主の高齢化も進んでいる。また築30年を超えるマンションは現在、約200万戸あり、10年後には、約350万戸、20年後には550万戸を超える見込みとなっている。

建物は経年により劣化していくため、適時適切に修繕工事を行う必要がある。しかし、修繕工事には多額の費用がかかり、工事を実施する際に一括で一時金を徴収することは所有者に大きな負担を強いることになる。場合によっては費用不足のために、必要な修繕工事が行えず、建物、設備の劣化を進行させ、大きな工事費を発生させる恐れがある。一方、居住者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観等により、意思決定の難しさ等、維持管理上多くの課題がある。このため長期修繕計画を作成し、将来予想される修繕工事等の時期と費用を推定し、必要な月々の修繕積立金の額を設定する必要がある。長期修繕計画は作成するだけでなく、定期的に見直し、マンションの維持管理に活用することが重要である。

### I. 長期修繕計画の基本的な考え方

#### 1. 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ことが必要である。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る。

そのためには、下記①～③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を設定することが不可欠である。

- 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。

長期修繕計画の作成により、下記のことが明確化できる。

- (a) 建物と設備の成り立ち
- (b) 修繕の履歴
- (c) 計画の基本的な考え方
- (d) 長期的に見込まれる修繕の内容と費用
- (e) 各修繕工事の大まかな実施時期

(f) 修繕積立金と工事費の推移

(積立金が不足するかどうか)

また、長期修繕計画は作成するだけでなく、建物の維持管理の基礎資料、日常修繕や日常点検との連携、長期的な資金計画、修繕工事の実施計画の目安として活用することが重要である。

## 2. 基本的な考え方

### (1) 前提条件

① 修繕工事を前提として、必要に応じて改修工事を設定

新築マンションの場合は、経年に伴う物理的な劣化により低下する性能、機能を、新築時の水準に維持、回復する修繕工事が基本となる。既存マンションの場合は、生活様式や社会環境の変化等に対応して建物、設備の性能を向上させる改修工事も必要となる。

② 点検及び経常的な補修工事を適切に実施

建物、設備の状態を良好に保つために、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施し、その記録を整理、保管しておくことが必要である。

③ 計画修繕の実施の要否、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。

長期修繕計画の修繕工事及び改修工事の内容や時期はおおよその目安であり、費用も概算である。したがって、計画修繕工事は日常点検や調査診断の結果、修繕履歴等から工事の必要性の有無、時期の判断をすることが重要である。計画の周期通りに工事を実施するとは限らない。

### (2) 長期修繕計画の対象の範囲

費用負担に関するトラブルを避けるため、管理組合が負担する部分と区分所有者が負担する部分を明確にしておく必要がある。マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」）を参考にして、管理規約に建物の所有、使用、管理の区分を決めておく。

### (3) 管理規約と会計処理

長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に関しては、標準管理規約と同趣旨の規定を定めることが必要である（管理規約関係はVI項で後述する。）。

## II. 長期修繕計画の構成（長期修繕計画標準様式）

国土交通省が平成17年12月に策定した、「マンション管理標準指針」の中で、長期修繕計画の作成、見直しについて、「何を」、「どのような点」に留意すべきかを「標準的な対応」、「望ましい対応」として示した。その後、その内容に関し

長期修繕計画を作成・見直しをするための標準的な様式として「長期修繕計画標準様式」と、長期修繕計画の基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用するための留意点を示した「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定した。策定の目的は快適なマンション生活と良質なマンションストック形成のため、今後、長期修繕計画の作成、見直し時に管理組合内において意思決定を行ううえでの指針として活用し、合意形成を行いやすくするためである。

長期修繕計画の構成例を【表1】に示す。標準様式では、一般的な仕様の中高層の単棟型マンションを想定している。マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、立地条件も異なっていることから、これらに応じた適切な長期修繕計画とするため、必要に応じて内容を追加して使用する。

【表1】長期修繕計画の構成（例）と長期修繕計画標準様式（\*：補足説明）

長期修繕計画の構成（例）	長期修繕計画標準様式
表紙	—
長期修繕計画の見方	—
1. マンションの建物・設備の概要等：*1 (1) 敷地、建物の概要 (2) 設備、附属施設の概要 (3) 関係者 (4) 管理・所有区分 (5) 維持管理の状況 (6) 会計状況 (7) 設計図書等の保管状況	・様式第1号（P. 19～P. 21） マンションの建物・設備の概要等
2. 調査・診断の概要 (1) 劣化の現象と原因 (2) 修繕（改修）方法の概要	・様式第2号（P. 22） 調査・診断の概要
3. 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方 (1) 長期修繕計画の目的 (2) 計画の前提等 (3) 計画期間の設定：*2 (4) 推定修繕工事項目の設定：*3 (5) 修繕周期の設定：*4 (6) 推定修繕工事費の算定：*5 (7) 収支計画の検討：*6 (8) 計画の見直し (9) 修繕積立金の額の設定	・様式第3-1号（P. 23～P. 25） 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方  ・様式第3-2号（P. 26～P. 29） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

<p>4. 長期修繕計画</p> <p>(1) 長期修繕計画総括表：* 7</p> <p>(2) 収支計画グラフ：* 8</p> <p>(3) 長期修繕計画表：* 9 (推定修繕工事項目別、年度別)</p> <p>(4) 推定修繕工事費内訳書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様式第 4 - 1 号 長期修繕計画総括表</li> <li>・様式第 4 - 2 号 (P. 3 2) 収支計画グラフ (記載例)</li> <li>・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)</li> <li>・様式第 4 - 4 号 (P. 3 0, P 3 1) 推定修繕工事費内訳書</li> </ul>
<p>5. 修繕積立金の額の設定：* 1 0</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様式第 5 号 (P. 3 3) 修繕積立金の額の設定</li> </ul>

\* 1 : マンションの建物・設備の概要等

敷地、建物・設備及び附属施設の概要 (規模、形状等)、関係者、管理・所有区分、維持管理の状況 (法定点検等の実施、調査・診断の実施、計画修繕工事の実施、長期修繕工事の見直し等)、会計状況、設計図書等の保管状況等について示す。特に、管理規約、及び設計図書等に基づいて、長期修繕計画の対象となる敷地、建物の共有部分及び附属施設の範囲を明示することが重要である。また、建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等に関する調査・診断の結果について、その要点を示すことも必要である。

\* 2 : 計画期間の設定

計画修繕工事の実施時において修繕積立金が不足することがないように、多額の推定修繕工事費が見込まれる年度を含むように計画期間を設定する必要がある。新築マンションの場合は、経年 3 0 年程度で昇降機設備、給・排水設備の取り替えなどが見込まれるため、3 0 年以上とする。既存マンションの場合は、外装塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事の周期が 1 2 年程度なので、これらの工事が 2 回含まれるよう、2 5 年以上とする。ただし、新築時に計画期間を 3 0 年とした場合であっても、住戸の玄関ドアや窓のサッシ等の建具の取り替えなど、修繕周期が 3 6 年程度であるため含まれていないことがある。見直しの際には注意が必要である。

\* 3 : 推定修繕工事項目の設定

推定修繕工事項目は、新築マンションの場合は、設計図書等に基づいて、また既存マンションの場合は、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・診断結果等に基づいて設定する。

なお、マンションの形状、仕様等により該当しない項目、または修繕周期が計画期間に含まれないため推定工事費を計上していない項目は、その旨を明示する。また区分所有者等の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能向上に関する項目を追加することが望まれる。

計画修繕工事は不確定要素が多く、施工時において予想外の劣化や施工条件の制約などにより工事費が増加することがある。計画修繕工事における想定外の工事の発生や数量の増加、物価上昇等による費用の増加、災害や不測の事故などによる緊急の費用負担などの対応として、その都度一時金を徴収することが考えられる。推定修繕工事項目として予備費を設定し、例えば、各年度ごとに推定工事費の累計額に定率を乗じた額を計上しておくことも考えられる。

#### \* 4 : 修繕周期の設定

標準様式第3-2号に掲げる修繕周期は、中高層単棟型マンションの一般的な仕様や工法を想定し、関係する既存文献を参考にして、おおよその目安として設定したものである。新築マンションの場合、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定する。また、既存マンションの場合、さらに建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定する。設定に当たっては、経済性等を考慮し推定修繕工事の集約等を検討する。

修繕工事の時期は、早すぎると不要な修繕となるし、遅すぎても劣化が進み計画修繕工事費を増加させる。また、修繕工事を集約すると、直接仮設や共通仮設の設置費用が軽減できるなどの経済的なメリットがある。なお、集約を過剰に行うと、修繕積立金が一時的に不足することにもつながるので、注意が必要である。

#### \* 5 : 推定修繕工事費の算定

##### ① 数量計算の方法

数量計算は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書、数量計算書等を参考として、また、既存マンションの場合、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準（(財)建築コスト管理システム研究所発行）」等に準拠して、長期修繕計画用に算出する。

##### ② 単価の設定の考え方

単価は、修繕工事特有の施工条件等を考慮し、部位ごとに仕様を選択して、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として、また既存マンションの場合、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価等を参考として設定する。なお、現場管理費及び一般管理費

は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定する。

③ 算出の方法

推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の詳細な項目ごとに算出した数量に設定した単価を乗じて算出する。修繕積立金の運用益、借入金の金利及び物価変動について考慮する場合は、作成時点において想定する率を明示する。また、消費税は、作成時点の税率とし、会計年度ごとに計上する。

\* 6 : 収支計画の検討

計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額が示され、その額を修繕積立金の累計額が下回らないように計画することが必要である。なお機械式駐車場があり、維持管理に多額の費用を要することが想定される場合は、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けることが望まれる。

\* 7 : 長期修繕計画総括表 : 様式第 4 - 1 号 (概略)

区分	推定修繕工事項目	暦年	2004	2005	・	・	・	・	・	2033	合計
		経年	1	2	・	・	・	・	・	30	
仮設	様式第 3 - 2 号第 1 項										
建築	第 2 項～第 7 項										
設備	第 8 項～第 1 6 項										
外構他	第 1 7 項～第 1 9 項										
	小計										
	支出										
	収入										
	年度収支										
	修繕積立金・次年度繰越金										

\* 8 : 収支計画グラフ (記載例) : 様式第 4 - 2 号

長期修繕総括表をグラフ化し、グラフ下部に、長期修繕計画総括表の関連部分を添付したもの。

\* 9 : 長期修繕計画表 : 様式第 4 - 3 号 (詳細略)

推定修繕工事項目の小項目ごとに設定した修繕周期を基に、年度別に小項目ごとの推定修繕工事費を入れ、年度別の合計値を算出したもの。

#### \* 10：修繕積立金の額の設定

長期修繕計画における計画期間の推定工事費の累計額を計画期間（月数）で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を設定する。また、新築マンションにおいて、購入時に修繕積立基金を負担する場合の月当たり修繕積立金の額は、上記で算定された修繕積立金の額から修繕積立基金を一定期間（月数）で除した額を減額したものにする。なお、大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応を取ることが必要である。また、災害や不測の事故などが生じたときは、一時金の負担等の対応に留意が必要である。標準管理規約においては、各住居の負担割合は、単棟型のマンションは区分所有者の共有持分（一般的には専有面積割合）としている。

### Ⅲ. 長期修繕計画の見直し

#### 1. 見直しの時期

長期修繕計画は下記のような不確定な事項を含んでいるので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要である。併せて、修繕積立金の額も見直す。

- ① 建物・設備の劣化の状況
- ② 社会的環境及び生活様式の変化
- ③ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動

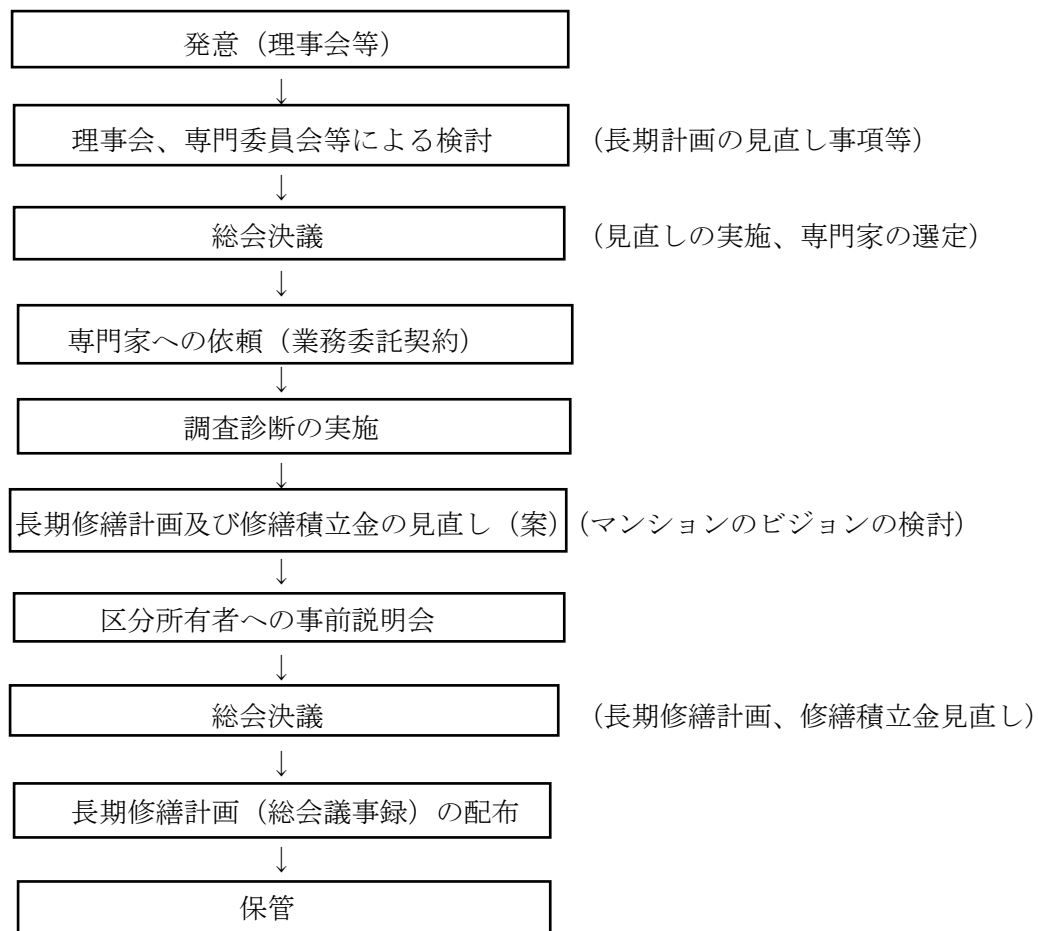
例えば、新築後15年目以降の見直しでは、新築当初の30年の計画周期では推定修繕工事費を計上していなかった建具や給・排水管の取替えなどについても計上が必要となる。これに伴って、計画期間の推定修繕工事費が増加するので修繕積立期間の見直しも必要となる。

一方、一般的な修繕周期によると、大規模修繕工事は、おおよそ12年程度ごとに行われるため、長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行う場合と、大規模修繕工事の直前又は直後に行う場合がある。

#### 2. 見直しの手順

長期修繕計画と修繕積立金の額の見直しを行う場合は、理事会や専門委員会で検討を行った後、専門家に依頼して調査・診断と見直しを行い、区分所有者への説明会等を開催して十分説明した後、総会で決議する。見直しの手順（長期修繕計画の見直しを単独で行う場合）例を下記する。





### 3. 見直しの体制

マンションの維持管理に関する業務は、資格や専門知識が必要なものが多く、一般的には、管理会社、建築士事務所等の専門家に依頼する方法が採られるが、あくまで主体は管理組合であり、依頼する内容は管理組合で決める必要がある。

長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事の実施については管理組合で検討すべき課題も多く、必要に応じて専門委員会を設置する等体制を整えることが必要である。

### 4. 専門家への依頼方法

長期修繕計画の見直しや調査・診断の業務を管理業者、建築士事務所等の専門家に依頼する場合は、個別に委託契約を締結する。

委託契約の内容が不十分だと、成果物である長期修繕計画の内容も不十分となることが考えられるので、標準様式を参考として、長期修繕計画作成業務発注仕様書を作成し、依頼する業務の内容を明確に示すことが必要である。建築事務所等を選ぶ場合、一般的には業務実績等で数社の候補を選び、業務発注仕様書等を渡し

て、現場の説明を行い、共通の条件で見積書を依頼する。また、見積書の金額だけでなく、面談を行って見積りの根拠や業務に関する提案等も確認し、理事会で候補を内定する。建築事務所等の選定、業務委託契約の締結、経費の支出については、総会に諮り、総会決議後に業務委託契約を締結する。

## 5. 調査・診断の実施

長期修繕計画の見直しに当たっては、事前に専門家による設計図書、修繕履歴等の資料調査、現地調査、必要により区分所有者に対するアンケート調査等を行って、建物や設備の劣化状況、区分所有者の要望等の現状を把握する。

### (1) 設計図書

マンション管理適正化法の施行により、平成13年8月1日以降に建設工事が完了したマンションでは、その専有部分が最初に分譲した時から1年以内に、売主からマンション管理適正化法に示された設計図書が引き渡される。これらのほかにも、敷地の測量図、確認通知書（確認済証）等も修繕に有用なものであり、整理して組合員等が閲覧できる状態で保管しておき、長期修繕計画の見直しの際に活用する。

### (2) 修繕履歴

過去に実施した計画修繕工事の図面や書類、法定点検の報告書、調査・診断の報告書などの修繕履歴情報が保管されていると、専門家の作業が軽減され、調査・診断費用も削減できる。修理履歴が保管されていない場合は、過去の総会議案書、議事録、修繕工事の図面、工事請負契約書等を手掛かりに修繕の時期、内容を洗い出す。

### (3) 現地調査

専門家が建物や設備を調査・診断し、現況や劣化状況を確認する。バルコニー回りなどの調査のため、住居に立ち入る場合もあるので、居住者に十分周知し、協力を求める。

1次診断（簡易診断）は、建物の劣化の状況を大まかに把握し、2次、3次診断（詳細診断）は劣化の要因を特定し、修繕工事の要否や内容を判断するために行う。長期修繕計画の見直しを単独で行う（大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に見直す）場合は、長期修繕計画に必要なすべての項目について、著しい劣化がない限り目視調査などの簡易な診断を行う。

大規模修繕工事の直前に行う場合は、劣化状況に応じて、目視検査から非破壊試験、破壊試験とより詳細な診断を行う。

### (4) アンケート調査

長期修繕計画作成に際して、建物の状況や改善要求を把握するために、全住戸

にアンケート調査を行う場合がある。アンケート調査票については、専門家の意見も取り入れて作成し、管理組合が配布・回収するのが一般的である。調査・診断、アンケートの結果は広報や説明会で報告し、修繕への理解を求める。特に大規模修繕を間近に控えている場合は、意見交換などの機会を設ける。

#### (5) マンションのビジョンの検討

調査・診断の結果等を踏まえて、計画期間において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することが必要である。また、現状の耐震性、区分所有者の要望等から、必要に応じて建物及び設備の耐震性、断熱性等の性能向上を図る改修工事の実施について検討を行い、必要に応じて長期修繕計画に盛り込んでおく。

### IV. 修繕積立金

一般に、マンションの分譲段階では、分譲業者が、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るが、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、修繕積立金の額が著しく低く設定される等の例もみられる。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る。

マンションの共有部分の修繕工事は、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、修繕工事実施時には、多額の費用を要する。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ない。

#### 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均等積立方式のほか、当初の積立金を抑え、段階的に積立額を値上げする段階増額積立方式がある。また、購入時にまとまった額の基金（修繕積立基金）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ることを前提とした積立方式を採用している場合もある。

段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する等、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の合意形成が出来ず、修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意する必要がある。将来にわたって安定的な修繕積立金の積立を確保する観点からは、均等積立方式が望ましいといえる。

前述のように、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

いる。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る。

平成30年度マンション総合調査（国土交通省）によると、完成年度別マンションの積立方式の推移は、昭和54年以前は均等積立方式が、63.8%、段階増額積立方式が15.6%となっている。しかし、平成22年以降それぞれ23.6%、67.8と逆転しており、この傾向が顕著である。また計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足している、マンションが34.8%ある。

ただし、均等積立方式を採用した場合であっても、その後、修繕積立金の見直しが不要となるわけではなく、長期修繕計画の見直しによって増額の可能性もある。

## 2. 修繕積立金額の目安

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、バラツキも大きいことから、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幅として示している。具体的には、

- ① 主として区分所有者が自ら居住する住宅専用の単棟型マンションを対象
- 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
- 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

（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：専有床面積あたりの修繕積立金の額

X：購入予定のマンション専有床面積（㎡）

(B)：機械式駐車場がある場合の加算・月額

【表2】専有面積当たりの修繕積立金の額（A）

階数／建築床面積		平均値	事例の2／3が包含される幅
15階未満	5,000㎡未満	218／㎡・月	165円～250円／㎡・月
	5,000～10,000㎡	202／㎡・月	140円～265円／㎡・月
	10,000㎡以上	178／㎡・月	135円～220円／㎡・月
20階以上		206／㎡・月	170円～245円／㎡・月

機械式駐車場がある場合の加算額（B）

B＝機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費（表3）×台数

×購入を予定する住居の負担割合

(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。)

【表3】機械式駐車場の1台あたりの修繕積立金

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

### 3. 修繕積立金の変動要因

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る。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す。

#### (1) 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

- ① 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る。
- ② 一般的に建物の規模が大きく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る。
- ③ 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・集会室等により、修繕工事費が変動する。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見られる。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る。
- ④ 建物に比べて野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にある。
- ⑤ 塩害を受ける屋外部分の広いマンションや、寒冷地のマンション等、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る。

#### (2) 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る。

- ① 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る。但し、材料によっては修繕費の減額や修繕周期を長くできる場合もある。
- ② 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ほか、タイル

張りのマンションも多くみられる。タイル張りの場合は、一定期間ごとの塗り替えは必要ないが、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る。修繕工事費は、劣化の状況により大きく変動する。

- ③ 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る。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ほか、錆びにくいアルミ製やステンレス製のものもある。近年の新築マンションでは、錆びにくい材料が多く使わ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は少なくて済むようになる傾向がある。
  - ④ 共用の給水管や排水管については、配管は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）工事が必要になる。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、更生工事が必要なくなり、取替え工事も遅らせることが出来るようになり、給・排水管に関する修繕工事費が少なくて済む傾向がある。
  - ⑤ 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る。
- (3) 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、修繕工事費も変動する。
- ① 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見られる。このような設備が多いほど、修繕工事費は増加する傾向にある。
  - ② 新築時に設置されていない場合でも、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る。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る。こうした改修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る。

## V. 長期修繕計画のチェックリスト

区分所有者にとってマンションの快適な住居環境を確保し、資産価値を維持するうえで、適切な長期修繕計画を作成、活用することは極めて重要である。一般的に長期修繕計画は新築マンションの場合は、分譲事業者作成（案）の説明を受ける。また既存マンションの場合も、見直し時、専門家（管理会社、建築事務所等）に作成を依頼する。長期修繕計画は区分所有者のためのものであり、区分所有者自ら主

体的に、提示された長期修繕計画をチェック、吟味することが極めて重要である。  
 長期修繕計画のチェックとして、標準様式を用いチェックする方法がある。  
 ここでは、主として既存の住居専用単棟型マンションの場合のチェック方法について  
 下記する。

【表4】長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額の設定のチェックリスト（例）

No	チェック項目	チェックの方法	該当様式
1	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の構成：*1	長期修繕計画の構成（例）と長期修繕計画標準様式と同様の構成となっているか。	（様式目次）
2	<input type="checkbox"/> マンションの建物・設備の概要等：*2	標準様式と同様の項目が記載されているか。	様式第1号
3	<input type="checkbox"/> 調査・診断の概要：*3	標準様式と同様の項目が記載されているか。または、報告書の概要が添付されているか。	様式第2号
4	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の作成の考え方	標準様式と同様の項目が記載されているか。記載されていないときは理由を確認する。	様式第3-1号
5	<input type="checkbox"/> 計画期間の設定	25年以上となっているか。	様式第3-1号
6	<input type="checkbox"/> 推定修繕工事項目の設定：*4	標準様式と同様の項目が設定されているか。推定修繕工事費が計上されていない項目があるか。ある時は理由を確認する。	様式第3-2号
7	<input type="checkbox"/> 修繕周期の設定	標準様式の記載例の周期と比較して、差異が大きい時は、理由を確認する。	様式第3-2号
8	<input type="checkbox"/> 推定修繕工事費の算定	<input type="checkbox"/> 算定方法	標準様式と同様の内訳書があるか。
		<input type="checkbox"/> 数量計算	「建築数量積算基準」等に準拠して算出した旨の記載があるか。
		<input type="checkbox"/> 単価の設定。	次の資料等と比較して、差異が大きいときは理由を確認する。 ・マンション改修工事費調査データ ・積算資料ポケット版マンション Re ・長期修繕計画案作成の手引き
9	<input type="checkbox"/> 収支計画の検討	計画期間の推定修繕工事費の累計額より修繕積立金の累計額が上回っているか。	様式第4-1号 様式第4-2号

10	<input type="checkbox"/> 修繕積立金の額の設定	修繕積立金の額が、長期修繕計画により算出された計画期間の推定修繕工事費の累計額を基にして算定されているか。均等積立方式となっているか。	様式第5号
その他	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の周知、保管、閲覧等*5	総会に先立ち説明会等を開催、さらに、総会決議後、長期修繕計画を配布し、閲覧できるように保管。長期修繕計画等の管理運営情報を開示。	—

チェック項目について、補足説明を下記する。

\*1：依頼した専門家から提出された長期修繕計画の構成を「長期修繕計画の構成（例）と長期修繕計画標準様式」を参考として標準様式と比較し、標準様式第1号から第5号まで用いられているか確認する。標準様式をもちいられていない場合、又は様式が不足している場合は、依頼した専門家からその理由の説明を受ける。なお、作成日、作成した専門家の所属、氏名、連絡先等が明示されていることを確認する。

\*2：標準様式第1号と比較して、次の項目が網羅されているか確認する。

① 敷地・建物の概要

建ぺい率や容積率の欄は、建築後の変更などにより、建築基準法上の既存不適格となっていないか確認する。

② 設備、付属施設の概要

様式第3-2号の推定修繕工事項目の設定と合っていることを確認する。

③ 管理・所有区分

建物の部位や設備などについて管理規約を基に所有、使用の管理の区分を明示し、長期修繕計画の対象とする範囲を明確にしているかを確認する。

④ 維持管理の状況

既に行った法定点検等の点検、調査・診断、主な計画修繕工事、長期修繕計画の見直しについて、漏れがないか、また、書類などが保管されているか確認する。特に、主な計画修繕工事の実施の内容と時期を確認する（その実施時期が修繕周期の起点となる。）

⑤ 設計図書等の保管状況

長期修繕計画を作成するにあたって根拠となる設計図書や修繕等の履歴などの書類が保管されているかを確認する。

\*3：推定修繕工事項目ごとに、劣化の現象とその原因、それに対する修繕方法の概要が記載されているか確認する。調査・診断の結果は、長期修繕計画の作成の基本となるものなので、推定修繕工事項目ごとに、専門家から十分に説明を受



ける。一般的な調査・診断のほか、昭和56年5月31日以前の着工したマンションは、耐震診断を行うことが必要である。また、高経年のマンションでは、一部仕上げにアスベストを含んだ石綿等の吹き付けが使用されていることがある。併せて調査・診断を行うことが望まれる。

- \*4：標準様式第3-2号と比較して、項目が漏れていないか確認する。不要とされた項目や追加項目がある場合は、作成を依頼した専門家からその理由の説明を受ける。なお、仮設工事は、大規模修繕工事の予定年に計上する。

また、マンションの将来ビジョンの検討を行った結果、耐震、省エネルギーなどの建物や設備の性能を向上する改修工事を長期修繕計画に設定することになった場合は、その項目が追加されているか確認する。

- \*5：長期修繕計画の内容と修繕積立金の額設定について、チェック1からチェック10までチェックした後に、管理組合が行う手続きのチェックポイントを下記する。

① 長期修繕計画の周知

(総会前)

- アンケート調査等の実施により意見聴取を行っているか。
- 見直し案について、事前説明会を開催して説明を行っているか。
- 理事会や専門委員会等の検討の過程や結果を広報しているか。

(総会后)

- 長期修繕計画を総会の議事録と併せて戸別配布しているか。

② 長期修繕計画の保管、閲覧

- 区分所有者等から求めがあれば閲覧できるように、整然と整理し、速やかに取り出せる状態で保管しているか。

③ 長期修繕計画の開示

- 長期修繕計画の管理運営状況の情報が開示され、購入希望者がその情報を容易に入手できるか。

## VI. 管理規約

長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に関して、次に掲げる項目について標準管理規約と同趣旨の規定を定めることが必要である（【 】は、標準管理規約の該当条文）。

- ① 管理組合の業務（長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理）【第32条】
- ② 総会決議事項（長期修繕計画の作成又は変更）【第48条】
- ③ 管理費と修繕積立金の区分経理【第28条第5項】

- ④ 修繕積立金の使途範囲【第28条第1～3項】
- ⑤ 管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求禁止【第25条、第60条第5項、第61条】
- ⑥ 専有部分と共有部分の区別【第7条、第8条、】
- ⑦ 敷地及び共有部分の管理【第21条、第22条】

【表5】 マンションの維持管理と経費

区分	内容	費用の区分
点検	建物、給・排水、消防、電気、昇降機などの設備、外構について法令に基づく点検、保守契約による点検など	管理費
調査・診断	計画（大規模）修繕工事の実施や長期修繕工事の見直しの前に行う調査・診断	*修繕積立金
長期修繕計画の見直し	5年程度ごとに、調査・診断を行い、その結果に基づいて計画を見直す。	
修繕工事	経常的補修	管理費
	計画（大規模）修繕	修繕積立金
	特別修繕	

\*標準管理規約第32条（業務）関係コメントによれば、長期修繕計画の作成（又は見直し）に要する経費及びそのために事前に行う調査・診断に要する経費は、管理組合の財産状況等に応じて管理費または修繕積立金のどちらからでも充当することが出来る。

また、管理組合は、修繕積立金に関して、次に掲げる事項により会計処理を行うことが必要である。

- ① 修繕積立金は管理費と区別して経理する。【第28条第5項】
- ② 専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらを管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。【第29条】
- ③ 修繕積立金の運用【第32条第十号】
- ④ 通常の場合、修繕積立金は標準管理規約第28条第1項各号に定められた次の特別な管理に要する経費に充当する場合以外に取り崩すことができない。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

## 最後に

平成30年度マンション総合調査結果（国土交通省）によると、長期修繕計画を作成している管理組合は平成30年度で90.9%であり、長期修繕計画の必要性、重要性の認識は、概ね浸透していると思われる。しかし、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は、53.6%にとどまる。また修繕積立金の積立方式として、本文でも指摘したように完成年の新しいマンションほど、段階増額積立方式を採用するマンションの割合が増加している。そのため、修繕積立金を増額しようとする際の区分所有者の合意形成のため、長期修繕計画を根拠に説得することが、今後、ますます増えていくだろう。本報告書が今後の長期修繕計画の作成、見直し、活用の際の一助となれば幸いである。

### <参考資料>

- 長期修繕計画標準様式（国土交通省）
- 長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント（国土交通省）
- マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）
- マンション標準管理規約（国土交通省）
- 平成30年度マンション総合調査結果から見たマンションの居住と管理の現状（国土交通省）
- 分譲マンションストック戸数（国土交通省）
- 長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き（公益財団法人マンション管理センター）
- 長期修繕計画作成・見直しマニュアル（公益財団法人マンション管理センター）

(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)

(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	
管理組合名	
理事長名	
所在地	
敷地面積	m <sup>2</sup> 権利関係(□所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建ぺい率)	m <sup>2</sup> (現行 %) (注)
延べ面積(容積率)	m <sup>2</sup> (現行 %) (注)
専有面積の合計	m <sup>2</sup> (注) /タイプ別専有面積:別表
構造	造
階数/棟数	地上 階地下 階/棟 (地上 階地下 階/棟)
住戸数	住戸 戸 (注)
竣工日	年 月 日(経年 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	<input type="checkbox"/> 圧送ポンプ、 <input type="checkbox"/> 受水槽、 <input type="checkbox"/> 高置水槽、 <input type="checkbox"/> 浄化槽
ガス設備	<input type="checkbox"/> ガス
空調・換気設備	<input type="checkbox"/> 空気調和機、 <input type="checkbox"/> 換気
電力設備	<input type="checkbox"/> (自家用)受変電室、 <input type="checkbox"/> 避雷針、 <input type="checkbox"/> 自家発電
情報・通信設備	<input type="checkbox"/> テレビ共聴(□アンテナ・□ケーブル)、 <input type="checkbox"/> インターネット、 <input type="checkbox"/> インターホン、 <input type="checkbox"/> オートロック、 <input type="checkbox"/> 防犯カメラ等、 <input type="checkbox"/> 電波障害対策、 <input type="checkbox"/> その他( )
消防用設備	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓、 <input type="checkbox"/> 自動火災報知器、 <input type="checkbox"/> 連結送水管 <input type="checkbox"/> その他( )
昇降機設備	<input type="checkbox"/> 昇降機( )台
駐車場設備	<input type="checkbox"/> 平面( )台、 <input type="checkbox"/> 機械式( )台、 <input type="checkbox"/> 自走式( )台、計( )台
附属建物	<input type="checkbox"/> 集会室(□棟内、□別棟)、 <input type="checkbox"/> 管理員室(□棟内、□別棟)
その他	<input type="checkbox"/> 自転車置場、 <input type="checkbox"/> ゴミ集積所、 <input type="checkbox"/> 遊具(プレイロット)

(3) 関係者

分譲会社名	
施工会社名	
設計・監理事務所名	
管理会社名	会社名 Tel ( ) - 管理員名 、勤務形態( ) Tel ( ) -

(4) 管理・所有区分

[単棟型の場合]

部位	区分(標準管理規約との相違点等)
所有区分(建物)	
(設備)	
管理区分(建物)	
(設備)	

〔団地型の場合〕

部分	区分
団地	
棟別	

(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
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

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
	年 月	
	年 月	
	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
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

(6) 会計状況 (団地／棟) (複数棟の場合)

借入金の残高	年 月 日現在	(円)
修繕積立金残高	年 月 日現在	(円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり	(円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	(円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	(円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	(円)

(注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

(7) 設計図書等の保管状況

<input type="checkbox"/> 設計図書	(竣工図)
<input type="checkbox"/> 構造計算書	
<input type="checkbox"/> 数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)
<input type="checkbox"/> 確認申請書副本	<input type="checkbox"/> 確認済証、 <input type="checkbox"/> 検査済証
<input type="checkbox"/> 分譲パンフレット	<input type="checkbox"/> アフターサービス規準
<input type="checkbox"/> 点検報告書	<input type="checkbox"/> 法定点検、 <input type="checkbox"/> 保守契約による点検
<input type="checkbox"/> 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
<input type="checkbox"/> 修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
<input type="checkbox"/> その他関係書類	<input type="checkbox"/> 電波障害協定書、 <input type="checkbox"/> その他( )
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 現に有効な長期修繕計画
<input type="checkbox"/> 管理規約	<input type="checkbox"/> 現に有効な管理規約 <input type="checkbox"/> 原始規約

別表 タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積 (m <sup>2</sup> )
小計	
(店舗等)	
小計	
合計	

## (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

部位等	(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕(改修)方法の概要
建物	2 屋根防水	
	①屋上防水(保護)	
	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	
	②開放廊下・階段等床防水	
	4 外壁塗装等	
	①コンクリート補修	
	②外壁塗装	
	③軒天塗装	
	④タイル張補修	
	⑤シーリング	
	5 鉄部塗装等	
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	
	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(メーターボックス扉等)		
7		
①共用内部		
設備	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	
	②排水ポンプ	
	10 ガス設備	
	①ガス管	
	11 空調・換気設備	
	①空調設備	
	②換気設備	
	12 電灯設備等	
	①電灯設備	
	②配電盤類	
	③幹線設備	
	④避雷針設備	
	⑤自家発電設備	
	13 情報・通信設備	
	①電話設備	
②テレビ共聴設備		
③インターネット設備		
④インターホン設備等		
14 消防用設備		
①屋内消火栓設備		
②自動火災報知設備		
③連結送水管設備		
15 昇降機設備		
①昇降機		
16 立体駐車場設備		
①自走式駐車場		
②機械式駐車場		
外構他	17 外構・附属施設	
	①外構	
②附属施設		
その他		

(注) 調査・診断報告書(概要版)で代えることができる。

(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
<b>1 長期修繕計画の作成の考え方</b>	
(1) 長期修繕計画の目的	<p>・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ことが必要です。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。</p> <p>・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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
(2) 計画の前提等	<p>・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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>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、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて行います。</p> <p>したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。</p> <p>①推定修繕工事の内容は、新築マンションの場合は現状の仕様により、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。</p> <p>②時期(周期)は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。</p> <p>③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。</p>
(3) 計画期間の設定	<p><b>【新築マンションの場合】</b></p> <p>・30年としています。(おおよそ30年目の設備関係の修繕を含んだ期間)</p> <p><b>【既存マンションの場合】</b></p> <p>・25年としています。(大規模修繕(周期12年程度)が2回含まれる期間)</p>
(4) 推定修繕工事項目の設定	<p><b>【新築マンションの場合】</b></p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p><b>【既存マンションの場合】</b></p> <p>・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。</p> <p>・(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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>



<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>(・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。)</li> <li>・消費税は、 %とし、会計年度ごとに計上しています。</li> </ul>
<p>①仕様の設定</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています。</li> </ul>
<p>②数量計算</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書、数量計算書等を参考として、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</li> </ul>
<p>③単価の設定</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として、設定しています。</li> <li>・現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定しています。</li> <li>・現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。</li> </ul>
<p>(7) 収支計画の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画期間に見込まれる推定修繕工事費(借入金がある場合はその償還金を含む。)の累計額を、修繕積立金(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。)の累計額が下回らないように計画しています。</li> <li>(・建物及び設備の性能向上を図る改修工事に要する費用を含めた収支計画としています。)</li> <li>(・機械式駐車場の維持管理に多額の費用を要することが想定されますので、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けています。)</li> </ul>
<p>(8) 計画の見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があります。また、併せて修繕積立金の額も見直します。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>①建物及び設備の劣化の状況</li> <li>②社会的環境及び生活様式の変化</li> <li>③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動</li> <li>④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動</li> </ol>

## 2 修繕積立金の額の設定の考え方

### 修繕積立金の額の設定

- 修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式としています。なお、5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加します。
- 修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からそれらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れることとしています。
- 計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間(月数)で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定しています。  
【修繕積立基金を負担する場合】算定された修繕積立金の額から修繕積立基金を一定期間(月数)で除した額を減額しています。  
(・大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとることが必要です。)

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
<b>I 仮設</b>				
<b>1 仮設工事</b>				
①共通仮設		仮設	12年	
②直接仮設		仮設	12年	
<b>II 建物</b>				
<b>2 屋根防水</b>				
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	
		修繕	24年	
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	12年	
		撤去・新設	24年	
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	
		撤去・葺替	24年	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	
<b>3 床防水</b>				
①バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	12年	
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	12年	
<b>4 外壁塗装等</b>				
①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年	
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	12年	
		除去・塗装	36年	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	12年	
		除去・塗装	36年	
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12年	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	12年	

5 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	4年	
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	4年	
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	4年	
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	12年	
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	12年	
6 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	
		取替	36年	
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	
		取替	36年	
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	
		取替	36年	
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	
	屋上フェンス等	取替	36年	
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	36年	
7 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	

Ⅲ 設備				
8 給水設備				
①給水管	屋内共用給水管	更生	15年	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	30年	
②貯水槽	受水槽	取替	25年	
	高置水槽	取替	25年	
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	
		取替	16年	
9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	15年	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	30年	
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	
		取替	16年	
10 ガス設備				
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	30(25)年	
11 空調・換気設備				
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
12 電灯設備等				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
13 情報・通信設備				
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	

14 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	20年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
16 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	10年	
		建替	30年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式) 垂直循環方式等	補修	5年	
		取替	20年	
IV 外構・その他				
17 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	24年	
	囲障(塙、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	24年	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	24年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	24年	
	植樹	整備	24年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		1回目10年以後12年	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		12年	
19 長期修繕計画作成費用				
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し		5年	

(注) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費(単価)に含む。

V 性能向上工事項目(例)(必要に応じて、II建物又はIII設備に追加する。)				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	予定年度	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	予定年度	
(3) 省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	予定年度	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	予定年度	
(5) その他	・情報通信(インターネット接続環境の整備等) ・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等) ・電気容量の増量(電灯幹線の増量等) ・利便施設の設置(宅配ボックス等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)	改修	予定年度	

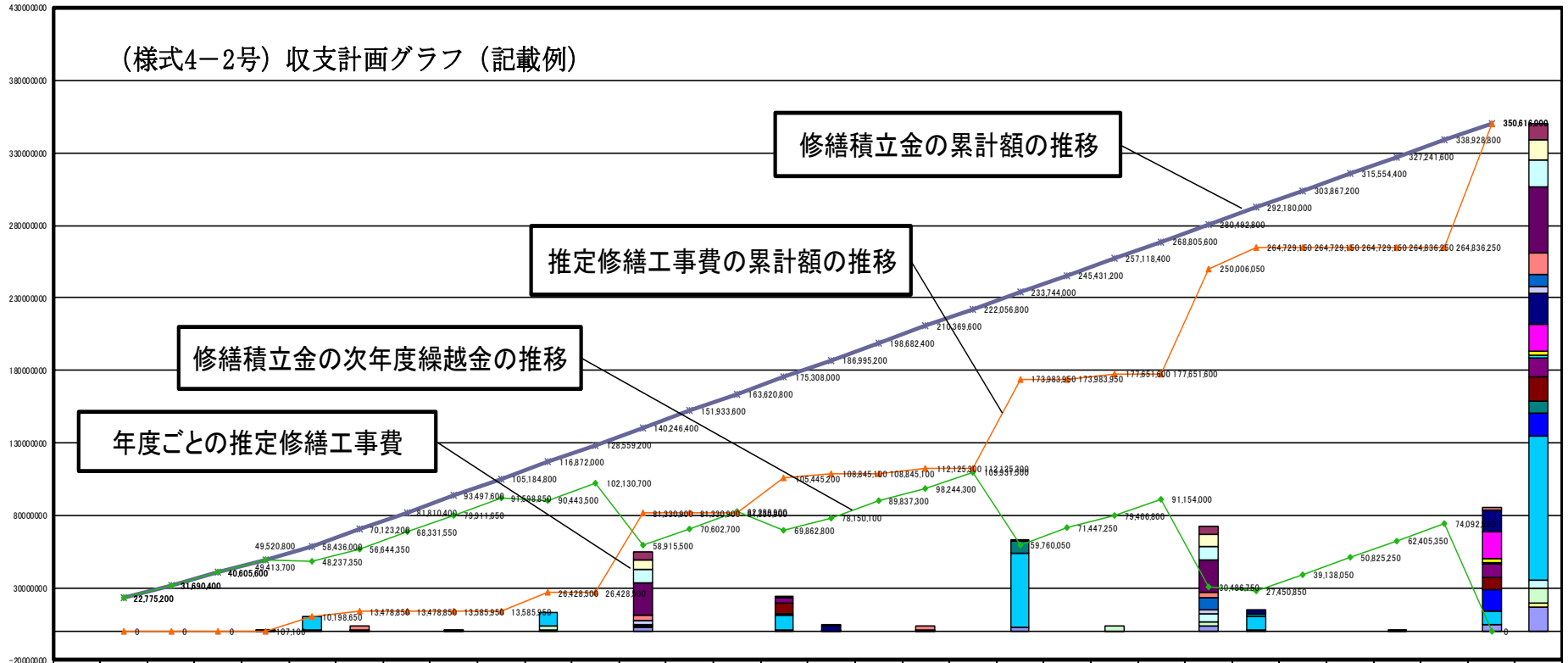
(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

推定修繕工事項目		対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕 周期
I 仮設	1 仮設工事								
	共通仮設		仮設						
	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						
	②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設						
	③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替						
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕						
	3 床防水								
	①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕						
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕						
	4 外壁塗装等								
	①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修						
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替 除去・塗装						
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替 除去・塗装						
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修						
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替						
	5 鉄部塗装等								
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替						
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替						
	③非鉄部塗装	サッシ、面格子、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 取替						
	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 取替							
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	管理員室、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	更生						
		屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替						
	②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替						
	③給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修						
			取替						
	9 排水設備								
	①排水管	屋内共用雑排水管	更生						
		屋内共用雑排水管、污水管、雨水管	取替						
	②排水ポンプ	排水ポンプ	補修						
			取替						
	10 ガス設備								
	①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替						
	11 空調・換気設備								
	①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替						
②換気設備	管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替							
12 電灯設備等									
①電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明等	取替							
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替							
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替							
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替							
⑤自家発電設備	発電設備	取替							
13 情報・通信設備									
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替							
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替							
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替							
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等	取替							
14 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替							
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等	取替							
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替							
15 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修							
	全構成機器	取替							
16 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修							
		建替							
②機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修							
		取替							
Ⅳ 外構・その他	17 外構・附属施設								
	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝等	補修、取替						
			取替、整備						
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備						
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用								
①調査・診断、設計等	調査・診断、計画修繕工事の設計等								
②工事監理	計画修繕工事の工事監理								
19 長期修繕計画作成費用									
①見直し	調査・診断、長期修繕計画の見直し								



(様式4-2号) 収支計画グラフ (記載例)



西暦 経年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合計	
(1) 仮設工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
(2) 屋根防水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,370,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,964,000	0	0	0	0	0	0	14,334,000	
(3) 床防水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,215,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,215,000	0	0	0	0	0	0	18,430,000	
(4) 外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,746,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,746,000	0	0	0	0	0	0	45,492,000	
(5) 鉄部塗装等	0	0	0	102,000	0	2,513,000	0	102,000	0	0	0	3,215,000	0	0	0	102,000	0	2,513,000	0	102,000	0	0	0	3,215,000	0	0	0	102,000	0	2,513,000	14,479,000	
(6) 建具・金物等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,400,000	0	0	0	0	0	0	8,400,000	
(7) 共用内部	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,697,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,697,000	0	0	0	0	0	0	5,394,000	
(8) 給水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,136,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,292,000	20,572,000		
(9) 排水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,879,000	18,879,000	
(10) ガス設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,751,000	2,751,000	
(11) 空調・換気設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	873,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	873,000	1,746,000	
(12) 電灯設備等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,668,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,169,000	12,837,000
(13) 情報・通信設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,998,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,958,000	16,956,000
(14) 消防用設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,550,000	0	0	0	1,267,000	0	0	0	0	0	8,817,000	8,817,000
(15) 昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	816,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,649,000	15,465,000	
(16) 立体駐車場設備	0	0	0	0	9,611,000	0	0	0	0	9,611,000	0	0	0	0	9,611,000	0	0	0	0	0	51,261,000	0	0	0	9,611,000	0	0	0	0	9,611,000	99,316,000	
(17) 外構・附属施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,190,000	0	0	0	0	0	0	6,190,000	6,190,000
(18) 調査・診断、設計、工事監理等費用	0	0	0	0	0	0	0	0	2,620,000	0	1,747,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,493,000	0	2,184,000	0	0	0	0	0	10,044,000	10,044,000	
(19) 長期修繕計画作成費用	0	0	0	0	0	611,000	0	0	0	0	0	611,000	0	0	0	0	0	611,000	0	0	0	0	0	611,000	0	0	0	0	0	0	2,444,000	2,444,000
消費税	0	0	0	5,100	480,550	156,200	0	5,100	0	611,550	0	2,614,400	0	0	1,148,300	161,900	0	156,200	0	2,945,650	0	174,650	0	3,445,450	701,100	0	5,100	0	4,084,750	16,696,000		
修繕積立金 累計 (@186円/㎡・戸・月)	22,775,200	31,690,400	40,605,600	49,520,800	58,436,000	70,123,200	81,810,400	93,497,600	105,184,800	116,872,000	128,559,200	140,246,400	151,933,600	163,620,800	175,308,000	186,995,200	198,682,400	210,369,600	222,056,800	233,744,000	245,431,200	257,118,400	268,805,600	280,492,800	292,180,000	303,867,200	315,554,400	327,241,600	338,928,800	350,616,000		
次年度繰越金	22,775,200	31,690,400	40,605,600	49,413,700	48,237,350	56,644,350	68,331,550	79,911,650	91,598,850	90,443,500	102,130,700	58,915,500	70,602,700	69,862,800	78,150,100	89,837,300	98,244,300	109,931,500	59,780,050	71,447,250	79,466,800	91,154,000	30,486,750	27,450,850	39,138,050	50,825,250	62,405,350	74,092,000	0			
推定修繕工事費 累計	0	0	0	107,100	10,198,650	13,478,850	13,478,850	13,585,950	13,585,950	26,428,500	26,428,500	81,330,900	81,330,900	105,445,200	108,845,100	108,845,100	112,125,300	112,125,300	173,983,950	173,983,950	177,651,600	177,651,600	250,006,050	264,729,150	264,729,150	264,729,150	264,836,250	264,836,250	350,616,000			

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

【均等積立方式の場合】(既存のマンション)

項目	摘要
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円)
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A)
D	修繕積立金の残高
E	計画期間の専用使用料、駐車場 等の使用料からの繰入金
F	計画期間の修繕積立金の運用 益
G	計画期間に予定する一時金の 合計額
H	収入 累計 (H=D+E+F)
I	差額(円) (I=C-H)

J	計画期間(年)	
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	
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(m <sup>2</sup> )	
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m <sup>2</sup> 当たり月当たり)	
P	住戸数(戸)	
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)
	(L1)	(K×L1)

【均等積立方式の場合(一時金を負担するとき)】(既存のマンション)

項目	摘要
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円)
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A)
D	修繕積立金の残高
E	計画期間の専用使用料、駐車場 等の使用料からの繰入金
F	計画期間の修繕積立金の運用 益
G	計画期間に予定する一時金の 合計額
H	収入 累計 (H=D+E+F+G)
I	差額(円) (I=C-H)

J	計画期間(年)	
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	
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(m <sup>2</sup> )	
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m <sup>2</sup> 当たり月当たり)	
P	住戸数(戸)	
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)	一時金の額 (円)
	(L1)	(K×L1)	(G×L1)

【均等積立方式の場合(借入するとき)】(既存のマンション)

項目	摘要
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円)
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A+B)
D	修繕積立金の残高
E	計画期間の専用使用料、駐車場 等の使用料からの繰入金
F	計画期間の修繕積立金の運用 益
G	計画期間に予定する一時金の 合計額
H	収入 累計 (H=D+E+F)
I	差額(円) (I=C-H)

J	計画期間(年)	
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	
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(m <sup>2</sup> )	
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m <sup>2</sup> 当たり月当たり)	
P	住戸数(戸)	
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)
	(L1)	(K×L1)