資料3

参考資料

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン（平成20年６月）

＜ポイント＞

①管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について**「標準的な様式」**を策定した。

②長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、**標準的な「推定修繕工事項目」（大項目（4）中項目（19）、小項目(50)）**を示した。

③修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、**「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出**することとした。

推定修繕工事項目（大項目、中項目）

大項目	中項目
Ⅰ 仮設	1 仮設工事
Ⅱ 建物	2 屋根防水
	3 床防水
	4 外壁塗装等
	5 鉄部塗装等
	6 建具・金物等
	7 共用内部
Ⅲ 設備	8 給水設備
	9 排水設備
	10 ガス設備
	11 空調・換気設備等
	12 電灯設備等
	13 情報・通信設備
	14 消防用設備
	15 昇降機設備
	16 立体駐車場設備
Ⅳ 外構・その他	17 外構・附属施設
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用
	19 長期修繕計画作成費用

長期修繕計画標準様式

参考資料

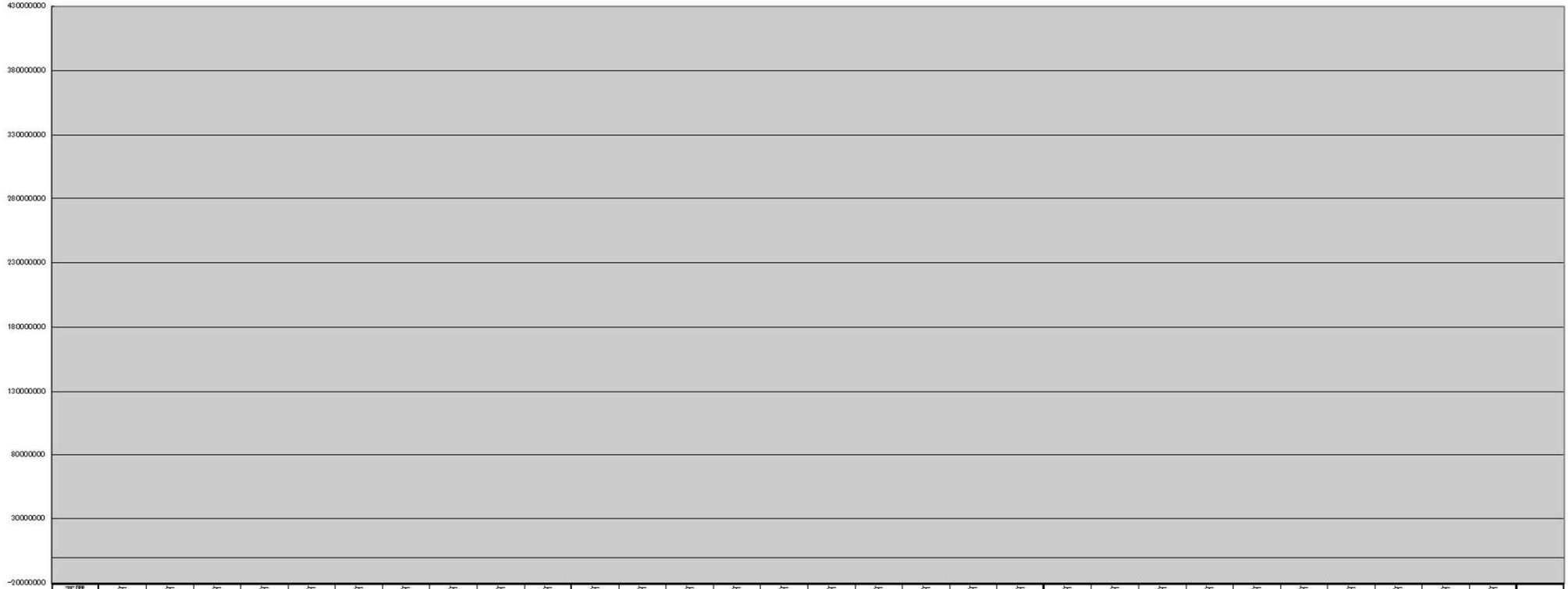
標準様式４－１　長期修繕計画総括表

区分	推定修繕工事項目	暦年																				合計
		経年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
仮設	1　仮設工事																					
建築	2　屋根防水																					
	3　床防水																					
	4　外壁塗装等																					
	5　鉄部塗装等																					
	6　建具・金物等																					
	7　共用内部																					
設備	8　給水設備																					
	9　排水設備																					
	10　ガス設備																					
	11　空調・換気設備																					
	12　電灯設備等																					
	13　情報・通信設備																					
	14　消防用設備																					
	15　昇降機設備																					
	16　立体駐車場設備																					
外構・その他	17　外構・附属施設																					
	18　調査・診断、設計、工事監理等費用																					
	19　長期修繕計画作成費用																					
小計																						
消費税																						
支出	推定修繕工事費　年度合計																					
	推定修繕工事費　累計																					
	（借入金の償還金　年度合計）																					
	支出　年度合計																					
	支出　累計																					
収入	修繕積立金の残高（修繕積立基金）																					
	修繕積立金　年度合計 改正案A（@円／㎡･戸･月）																					
	専用使用料等からの繰入額 年度合計																					
	修繕積立金の運用益 年度合計																					
	収入　年度合計																					
	収入　累計																					
年度収支																						
修繕積立金　次年度繰越金																						
修繕積立金等累計 現行（@　　円／㎡･戸･月）																						
修繕積立金等累計 改正案B（@　　円／㎡･戸･月）																						

長期修繕計画標準様式

参考資料

標準様式４－２　収支計画グラフ



	西暦	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	
	経年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合計
(1)仮設工事																																
(2)屋根防水																																
(3)床防水																																
(4)外壁塗装等																																
(5)鉄部塗装等																																
(6)建具・金物等																																
(7)共用内部																																
(8)給水設備																																
(9)排水設備																																
(10)ガス設備																																
(11)空調・換気設備																																
(12)電灯設備等																																
(13)情報・通信設備																																
(14)消防用設備																																
(15)昇降機設備																																
(16)立体駐車場設備																																
(17)外構・附属施設																																
(18)調査・診断、設計、工事監理等費用																																
(19)長期修繕計画作成費用																																
消費税																																
修繕積立金累計案A(@ 円／㎡・戸・月)																																
修繕積立金累計現行(@ 円／㎡・戸・月)																																
次年度繰越金																																
推定修繕工事費 累計																																

長期修繕計画標準様式

参考資料

標準様式4－3　長期修繕計画表

	推定修繕工事項目	工事区分	修繕周期	暦年 / 経年	1	2	3	4	…	28	29	30	小計	消費税	合計
Ⅰ 仮設	1 仮設工事														
	共通仮設	仮設	年												
	直接仮設	仮設	年												
Ⅱ 建物	2 屋根防水														
	①屋上防水（保護）	補修	年												
		修繕	年												
	②屋上防水（露出）	修繕	年												
		撤去・新設	年												
	③傾斜屋根	補修	年												
		撤去・葺替	年												
	④庇・笠木等防水	修繕	年												
	3 床防水														
	①バルコニー床防水	修繕	年												
	②開放廊下・階段等床防水	修繕	年												
	4 外壁塗装等														
	①コンクリート補修	補修	年												
	②外壁塗装	塗替	年												
		除去・塗装	年												
	③軒天塗装	塗替	年												
		除去・塗装	年												
	④タイル張補修	補修	年												
	⑤シーリング	打替	年												
	5 鉄部塗装等														
	①鉄部塗装（雨掛かり部分）	塗替	年												
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	塗替	年												
	③非鉄部塗装	清掃・塗替	年												
	6 建具・金物等														
	①建具関係	点検・調整	年												
		取替	年												
	②手すり	取替	年												
	③屋外鉄骨階段	補修	年												
		取替	年												
	④金物類（集合郵便受等）	取替	年												
	⑤金物類（メーターボックス扉等）	取替	年												
	7 共用内部														
	①共用内部	張替・塗替	年												
Ⅲ 設備	8 給水設備														
	①給水管	更生	年												
		取替	年												
	②貯水槽	取替	年												
	③給水ポンプ	補修	年												
		取替	年												
	9 排水設備														
	①排水管	更生	年												
		取替	年												
	②排水ポンプ	補修	年												
		取替	年												
	10 ガス設備														
	①ガス管	取替	年												
	11 空調・換気設備														
	①空調設備	取替	年												
	②換気設備	取替	年												
	12 電灯設備等														
	①電灯設備	取替	年												
	②配電盤類	取替	年												
	③幹線設備	取替	年												
	④避雷針設備	取替	年												
	⑤自家発電設備	取替	年												
	13 情報・通信設備														
	①電話設備	取替	年												
	②テレビ共聴設備	取替	年												
	③インターネット設備	取替	年												
	④インターホン設備等	取替	年												
	14 消防用設備														
	①屋内消火栓設備	取替	年												
	②自動火災報知設備	取替	年												
	③連結送水管設備	取替	年												
	15 昇降機設備														
	①昇降機	補修	年												
		取替	年												
	16 立体駐車場設備														
	①自走式駐車場	補修	年												
		建替	年												
	②機械式駐車場	補修	年												
		取替	年												
Ⅳ 外構・その他	17 外構・附属施設														
	①外構	補修、取替	年												
	②附属施設	取替、整備	年												
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用														
	①調査・診断、設計等		年												
	②工事監理		年												
	19 長期修繕計画作成費用														
	①見直し		年												
	小計														
	消費税														
	推定修繕工事費　年度合計														
	推定修繕工事費　累計														

標準様式5　修繕積立金の額の設定

【均等積立方式の場合】

	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（㎡）	
O	修繕積立金の額（O＝K／N） （㎡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）

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

参考資料

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）

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。

１　修繕積立金の額の目安

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）

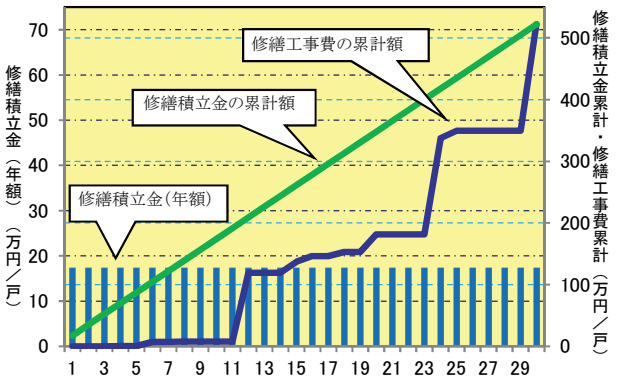
○専有床面積当たりの修繕積立金の額（Ａ）

建物の階数/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

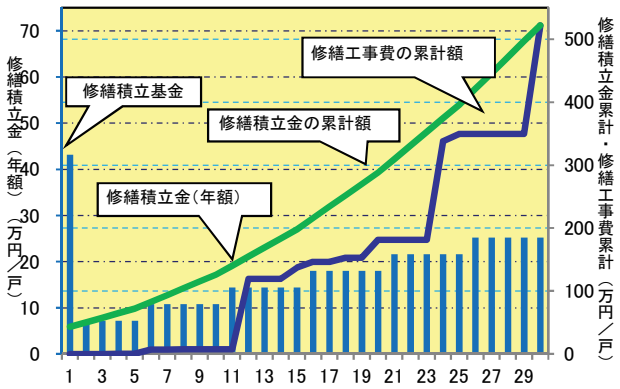
２　修繕積立金の積立方法

○修繕積立金の積立方法には、「均等積立方式」と段階増額積立方式」がある。
○「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたり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。
○ 新築マンションの場合、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどであり、分譲事業者は、将来の増額計画も含め、積立方法の内容について購入予定者に説明することが重要。

【均等積立方式】

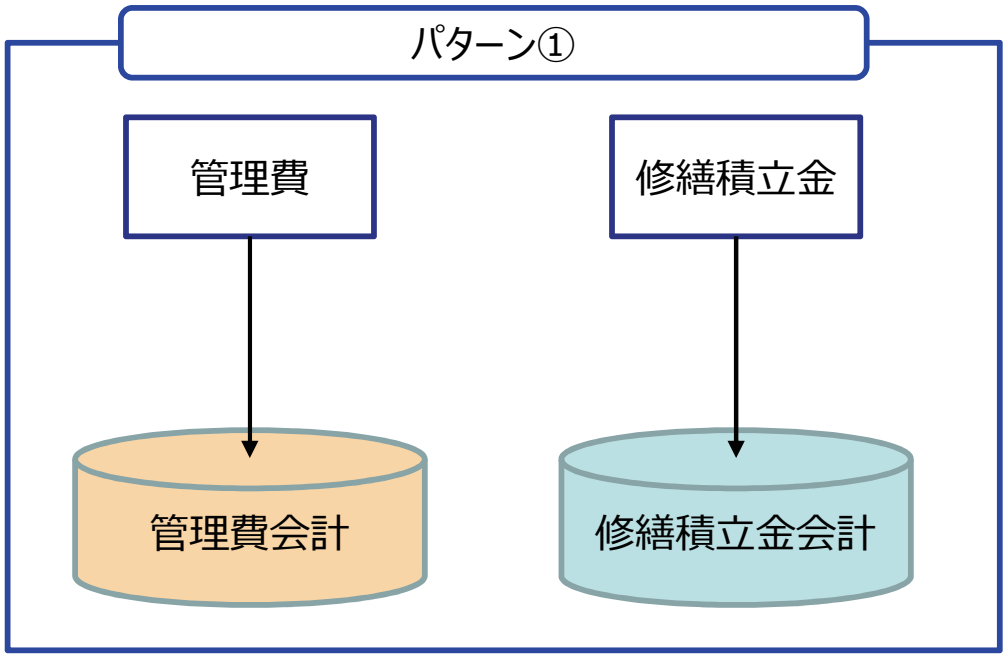


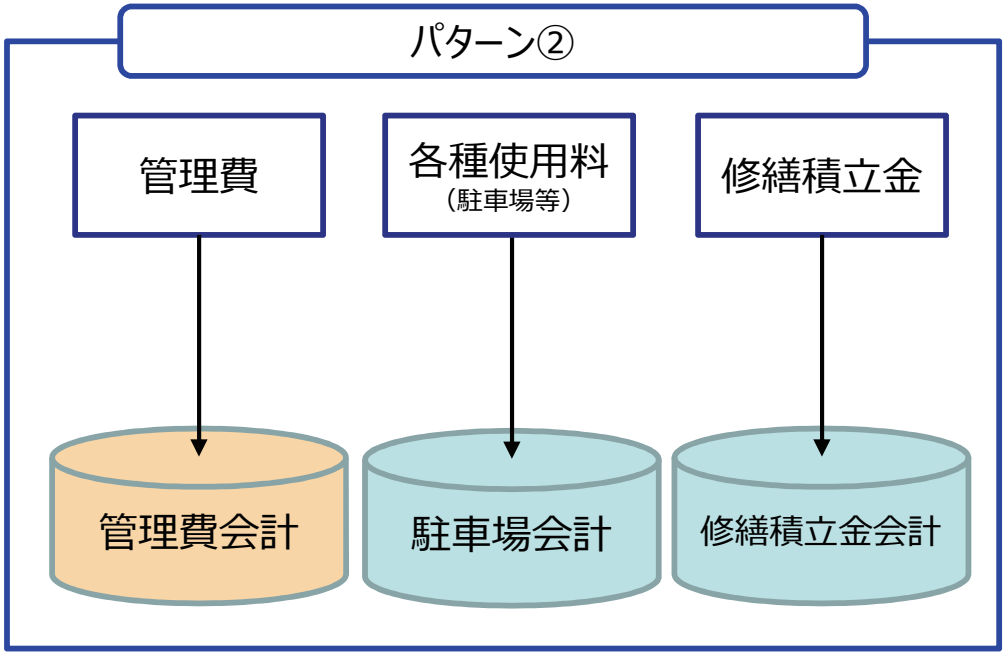
【段階増額積立方式】
※修繕積立基金を併用した場合

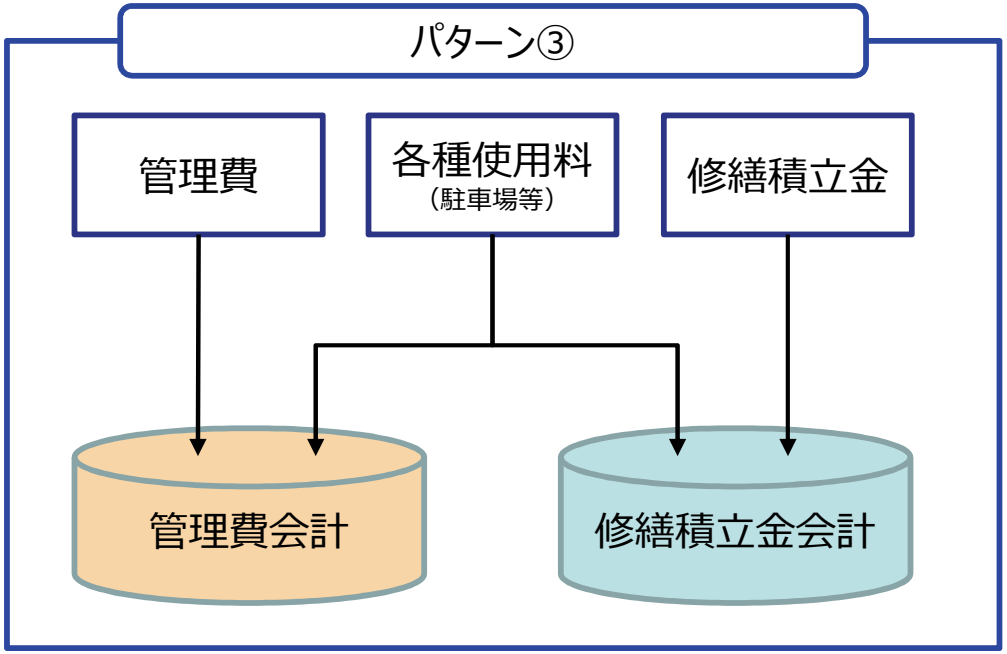


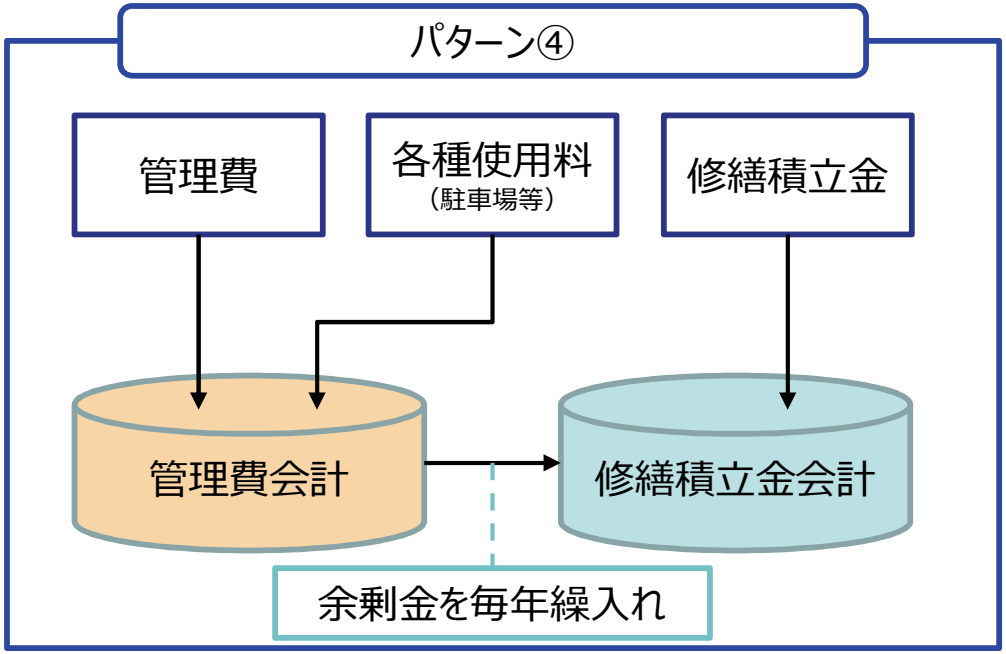
使用料の修繕積立金会計への繰入れ

参考資料









マンション標準管理規約＜抜粋＞

参考資料

（専有部分立ち入り、修繕等の履歴情報の管理、管理情報書面提供等）

（必要箇所への立入り）

第23条　前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2，3　（略）

4　前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5　（略）

（帳票類等の作成、保管）　※(イ)電磁的方法が利用可能な場合

第64条　（略）

2　理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3　理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4　（略）