

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

管理運営の見直しのポイント
～管理計画認定制度の認定基準を参考に～

第2部 講演⑤ 資金計画

講師：木曾 司（一級建築士）

目次

1. 横浜市 of 管理計画認定制度について
2. 収支計画の検討
3. 修繕積立金の積立て方法
4. 収入の考え方
5. 修繕積立金の額の設定方法

1. 横浜市の管理計画認定制度について

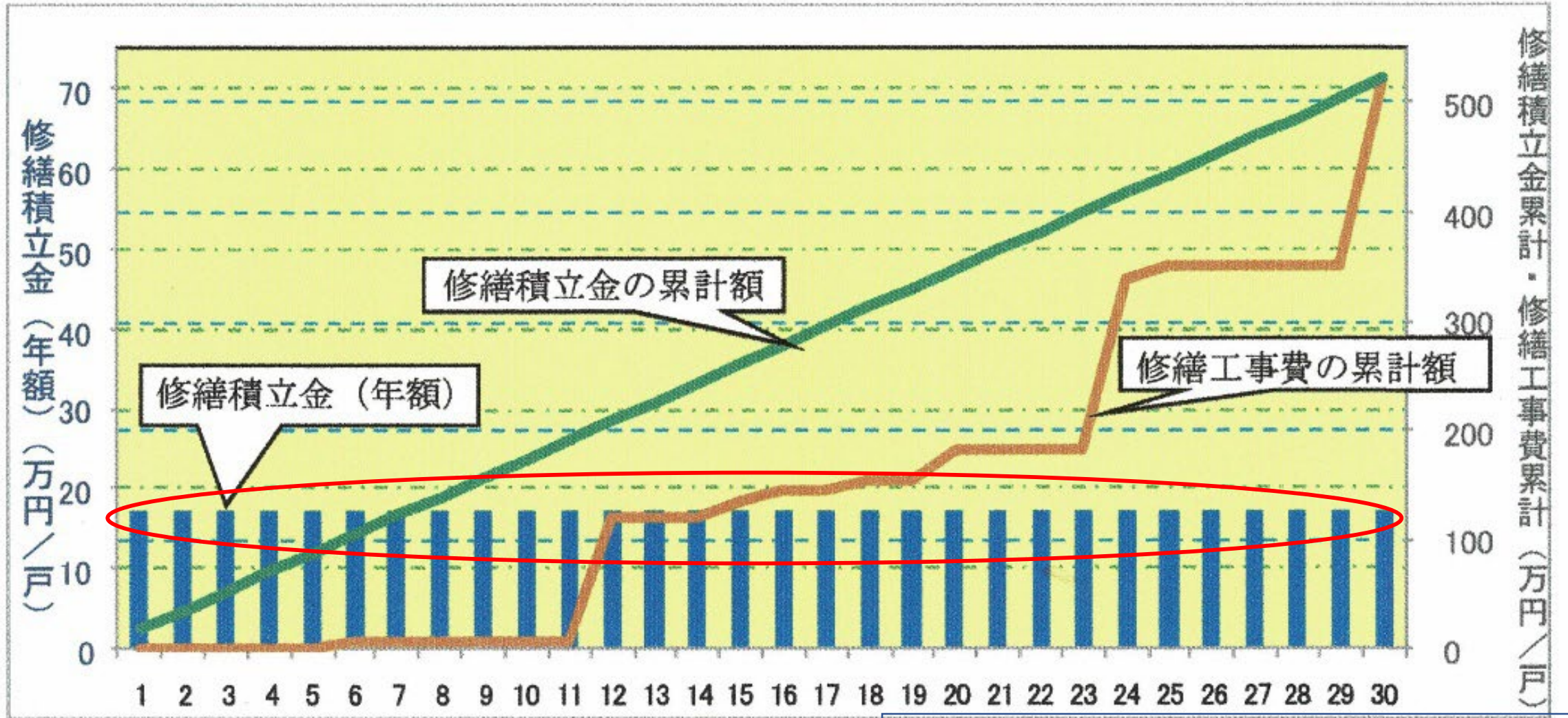
管理組合の運営	長期修繕計画の作成及び見直し等
<ul style="list-style-type: none">■管理者等及び監事が定められている■集会(総会)が年1回以上開催されている	<ul style="list-style-type: none">■長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている■長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている■長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
<h3>管理規約</h3> <ul style="list-style-type: none">■管理規約が作成されている■管理規約にて下記について定めている<ul style="list-style-type: none">-緊急時等における専有部分の立ち入り-修繕等の履歴情報の保管-管理組合の財務・管理に関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none">■長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない■長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない■計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
<h3>管理組合の経理</h3> <ul style="list-style-type: none">■管理費と修繕積立金の区分経理がされている■修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない■直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内である	
<h3>その他</h3>	
<ul style="list-style-type: none">■組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている■横浜市マンション管理適正化指針[※]に照らして適切なものである	<p>※横浜市マンション管理適正化指針とは：管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもので特に次の3点を重要な事項と位置付けています。</p>
<p>①管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。</p>	<p>③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。</p>

3. 修繕積立金の積み立て方法

- **修繕積立金の積み立て方法**
 - ・ **均等積立方式** (基本)
 - ・ **段階増額積立方式**
 - ・ **一時金の徴収方式**

3. 修繕積立金の積み立て方法

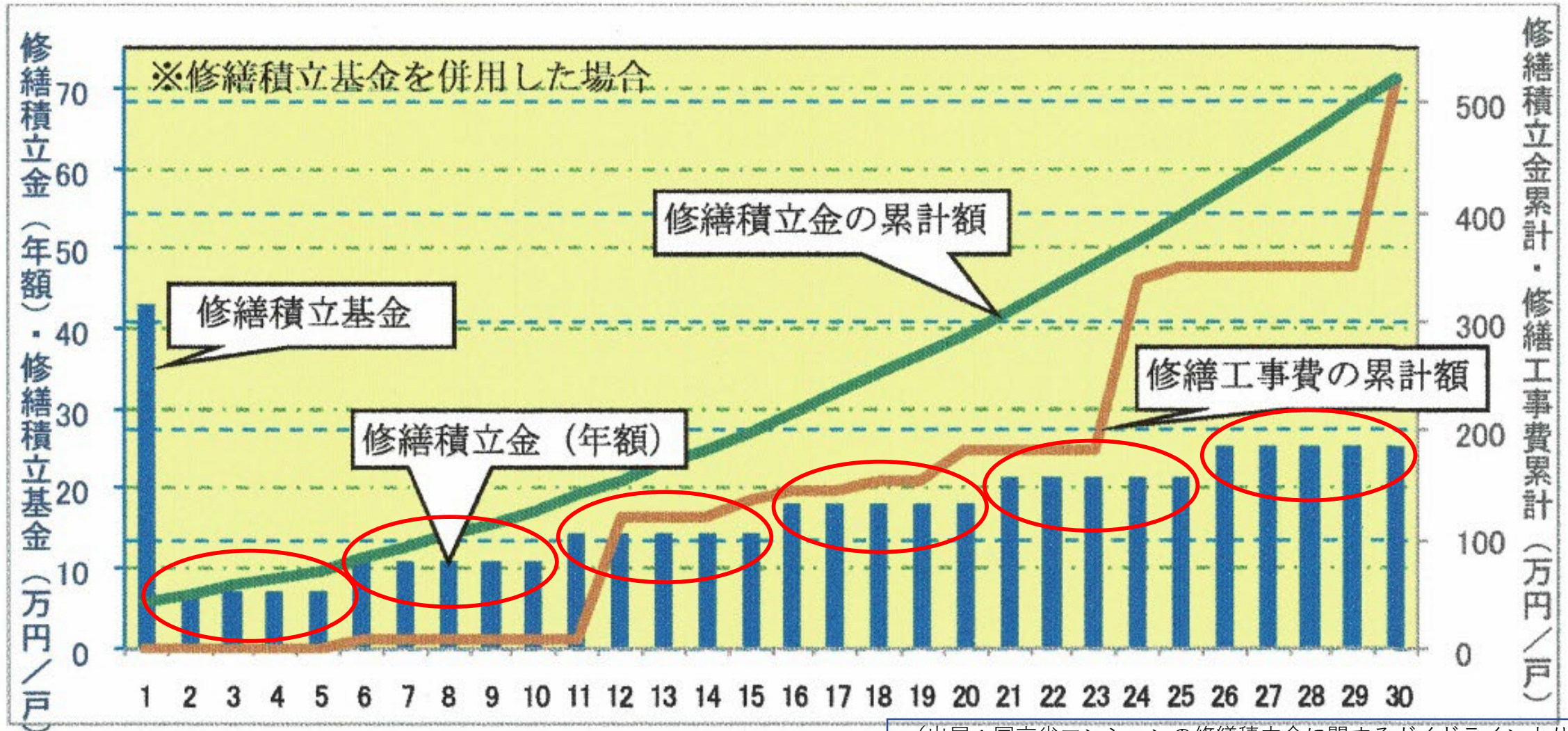
● 均等積立方式（基本）



(出展：国交省マンションの修繕積立金に関するガイドラインより)

3. 修繕積立金の積み立て方法

● 段階増額積立方式



(出展：国交省マンションの修繕積立金に関するガイドラインより)

● 修繕積立金会計

- ・ 修繕積立金

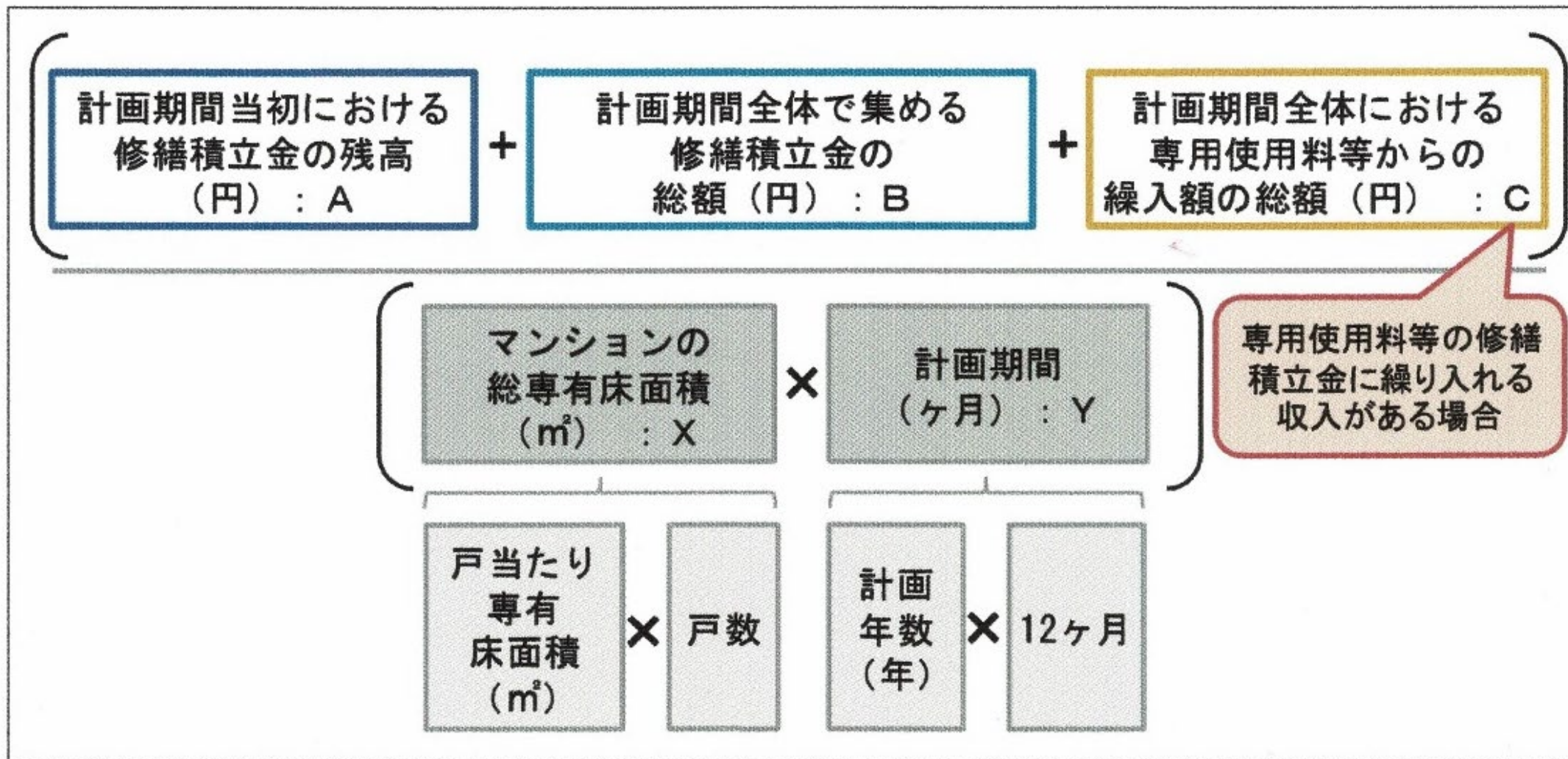
- ・ 専有使用料（専用庭などの専用使用部分）

- ・ 駐車場などの使用料

- ・ その他の収入（新築マンション購入時の修繕積立基金や一時徴収金）

5. 修繕積立金の額の設定方法

● 計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法



(出展：国交省マンションの修繕積立金に関するガイドラインより)

5. 修繕積立金の額の設定方法

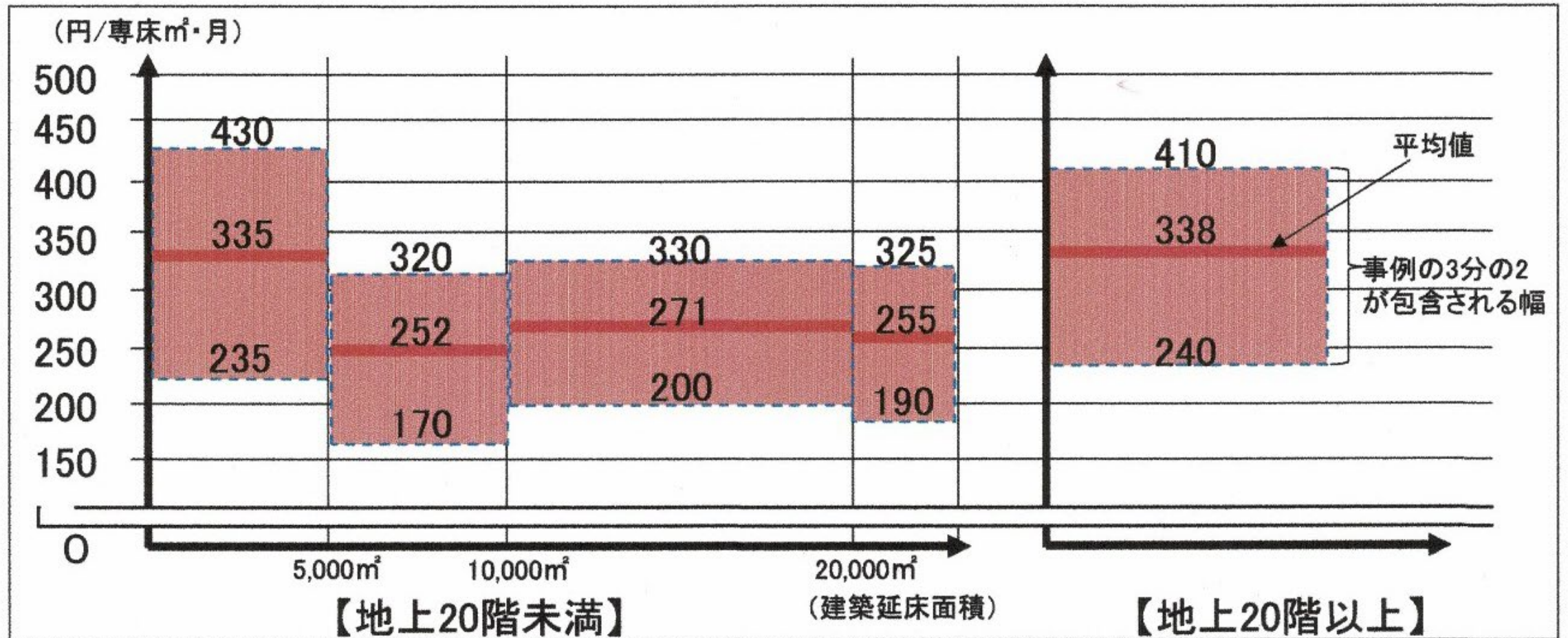
● 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安

● 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 m ² 未満	235 円～430 円/m ² ・月	335 円/m ² ・月
	5,000 m ² 以上～ 10,000 m ² 未満	170 円～320 円/m ² ・月	252 円/m ² ・月
	10,000 m ² 以上～ 20,000 m ² 未満	200 円～330 円/m ² ・月	271 円/m ² ・月
	20,000 m ² 以上	190 円～325 円/m ² ・月	255 円/m ² ・月
【20階以上】		240 円～410 円/m ² ・月	338 円/m ² ・月

（出展：国交省マンションの修繕積立金に関するガイドラインより）

5. 修繕積立金の額の設定方法

● 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安



(出展：国交省マンションの修繕積立金に関するガイドラインより)

5. 修繕積立金の額の設定方法

● 機械式駐車場がある場合の加算額

機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費

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	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

(出展：国交省マンションの修繕積立金に関するガイドラインより)

- 「マンションの積立金に関するガイドライン」
(国土交通省)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>

連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

