

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

長期修繕計画の見直しのポイント

～国土交通省監修の
『長期修繕計画標準様式』を参考に～

講師：片山 啓介（一級建築士）

目次

- 1 .長期修繕計画とは
- 2 .様式（書式）・構成について
- 3 .見直しに際して
- 4 .見直しの基本的な考え方
 - （1）見直しの目的
 - （2）見直し時期
 - （3）見直しの対象範囲
 - （4）見直しの前提条件
 - （5）見直しの精度
 - （6）築年数による見直しの違い
- 5 .見直しの手順
 - （1）調査診断等
 - （2）各様式の作成
 - （3）修繕積立金額の設定
- 6 .まとめ
 - （1）居住環境改善とこれからの長期修繕計画
 - （2）長期修繕計画と次世代への提言

POINT

『長期修繕計画は、マンションのライフプラン』

- 1) 目的：適切な内容の長期修繕工事計画（支出）、
及び、修繕積立金（収入）のバランスを保つ。
- 2) 計画期間：**将来30年以上、**
又は、大規模修繕工事2回分を含む期間を対象。
修繕積立金を使う修繕工事をいつどのくらいの
費用で行うかの目安を定める。
- 3) 対象マンション：主として区分所有者が自ら居住する
マンションの共用部。

POINT

『書式(様式)に決まりはない。』

- (1) **販売会社や管理会社**の作成する長期修繕計画様式。
- (2) **国土交通省監修**による長期修繕計画標準様式。

【特徴】

- 1) 長期修繕計画の内容の理解やチェックなどを容易にするための『標準的な様式』。
- 2) 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為、標準的な『推定修繕工事項目』が示されている。

POINT

『誰にでも分かり易く。』

【基本事項整理用】

様式第1号 マンションの建物・設備の概要等

様式第2号 調査・診断の概要

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

様式第3-2号 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

【収支計画・修繕積立金 具体的設定用】

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）

様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書

様式第5号 修繕積立金の額の設定

POINT

『**まずは、専門家の知恵を借りよう。**』

- 1) **専門家に委託**することが多い。
- 2) マンションの**管理を委託している管理会社に委託**。
- 3) (財)マンション管理センターなどの**機関に作成依頼**。

【用語の定義】

- ①**専門家**：建築士事務所、マンション管理士など。
- ②**推定修繕工事**：計画期間内に見込まれる修繕工事及び改修工事。
- ③**計画修繕工事**：計画的に実施する修繕工事及び改修工事。
- ④**大規模修繕工事**：建物の全体または複数の部位について行う大規模な計画修繕工事。（仮説足場を必要とする工事）

(1) 見直しの目的：

不確定事項をより**正確な工事費、**
修繕時期・積立金額に修正。

POINT

【不確定事項例】

- ①建物及び設備の想定外な劣化状況。
- ②社会的環境および生活様式の変化。
- ③新たな材料、工法などの開発およびそれによる修繕周期、単価などの変動。
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率などの変動。

サッシや機械式駐車場等の
改修工事の欠落

上記の状況を考慮して、

- 1) 修繕工事および改修工事の内容、時期、概算の費用等が適切かを確認する。
- 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過不足を確認する。
- 3) 見直し結果について、区分所有者の合意を得て、工事の円滑な実施を図る。

(2) 見直し時期：

5年程度毎や大規模修繕工事後等。

(3) 見直しの対象範囲：

敷地、建物の**共用部分**および付属施設を対象。

(4) 見直し前提条件：

- ①修繕工事を基本とする。
- ②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法定点検等の点検および経常的な修繕工事を適切に実施する。
- ④計画修繕工事の実施の要否、内容などは事前に調査・診断を行ない判断する。

POINT

『長期修繕計画は、不変の計画ではない。』

(5) 見直しの精度

- ① 工事や積立金の額を計画期間に変更しない計画ではない。
⇒ 30年以上という長期間に不確定な内容が多い。

POINT

『一定期間ごとに見直して行く。』ことを
区分所有者に十分に説明することが重要。

（１）調査診断の実施：

POINT

『建物の現状を把握し作成する。』

定期的実施が
必須

調査診断は、建物の健康診断。

- ①設計図書、修繕工事（小修繕工事を含む）の履歴などの資料調査。
- ②建物などの状況調査。
- ③区分所有者（賃貸者などの居住者含む）に対するアンケート調査。

（２）マンションの将来ビジョンの検討

- ①どのような生活環境を望むのか。
- ②必要とする建物及び設備の性能・機能などについて十分に検討する。

POINT

必要に応じて、建物及び設備の耐震性、断熱性、省エネ性などの性能向上を図る改修工事の実施について検討を行う。

様式第1号 マンションの建物・設備の概要等

(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	〇〇〇〇〇〇
管理組合名	
理事長名	
管理者等名	
所在地	
敷地面積	
建築面積(建蔽率)	
延べ面積(容積率)	
専有面積の合計	
構造	
階数/棟数	
住戸数	
竣工日	

(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"/> 直
ガス設備	<input checked="" type="checkbox"/> ガ
空調・換気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 空
電力設備	<input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 太
情報・通信設備	<input checked="" type="checkbox"/> テ <input checked="" type="checkbox"/> イ <input type="checkbox"/> そ
消防用設備	<input type="checkbox"/> 屋 <input type="checkbox"/> ス
昇降機設備	<input checked="" type="checkbox"/> 昇
駐車場設備	<input checked="" type="checkbox"/> 平 計(
附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> 集
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> ゴ

(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
消防設備点検	年 月	良好
昇降機点検	年 月	良好
	年 月	

②調査・診断の実施

調査・診断	実

③主な修繕工事の実施

箇所	実
建物	201

点検・修繕履歴

積立金等
会計状況

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
	2007年 7月	修繕工事費、積立金見直し
	2011年 7月	修繕工事費、積立金見直し
	2013年 7月	修繕工事費、積立金見直し

(6) 会計状況 (団地/棟) (複数棟の場合)

借入金の残高	2025年 2月 22日現在	0 (円)
修繕積立金残高	2025年 2月 22日現在	67,066,187 (円)
修繕積立金の額	年当たり	5,873,280 (円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	0 (円)
駐車場等の使用料からの繰入	年当たり	689,160 (円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	(円)

建物概要

設備概要

5.見直しの手順（各様式の作成） -2

様式第2号 調査・診断の概要

劣化状況・
修繕方法

調査・診断箇所 / 1 棟 団地共用部分		調査・診断の実施日 / 2023年10月 6日	
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躯体コンクリート補修		
	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		
	⑥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			
設備	8 給水設備		
	①給水管	良好な状況	2034年給水管改修予定
	②貯水槽	該当無し	
	③給水ポンプ	良好な状況	不具合発生に伴い改修予定
	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			
外構他	13 情報・通信設備		
	①電話設備	対象外	
	②テレビ共聴設備	良好な状況	2039年改修予定
	③インターネット設備	対象外	
	④インターホン設備等	良好な状況	15年毎に改修予定(同等機種)
	14 消防用設備		
	①屋内消火栓設備	該当無し	
	②自動火災報知設備		2038年改修予定
	③連結送水管設備	該当無し	
	15 昇降機設備		
	①昇降機	良好な状況	2033年改修予定
	16 立体駐車場設備		
	①自走式駐車場	該当無し	
	②機械式駐車場	部分テクな動作不良が時々発生	2030年改修予定
	17 外構・附属施設		
	①外構	良好な状況	適宜改修予定
	②附属施設	良好な状況	適宜改修予定

修繕箇所

様式第3号 見直し・修繕積立金額、推定修繕工事項目・修繕周期等の考え方

（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	<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 <small>場合 設計図書 工事請負契約書 工事請負金内訳書及び数量計算書</small></p>

見直し目的・
考え方

修繕項目・
周期

（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	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	(8年)16年	小・中規模工事用(鉄部塗装等):7年
②直接仮設		仮設	16年	
II 建物				
2 屋根防水				
①屋上防水(保護)		補修・修繕	年	
		撤去・新設	年	
②屋上防水(露出)	E.V.シャフト屋根	補修・修繕	16年	既存:アスファルト防水(被せ工法)
		撤去・新設	16年	アスファルト防水(被せ工法)
③傾斜屋根	屋上屋根、5階ルーフバルコニー屋根、エントランス庇	補修・修繕	16年	保護塗装
		撤去・葺替	32年	アスファルトシングル防水
④屋根、庇	5階ルーフバルコニー屋根 バルコニー・サーベスバルコニー床、エントランス屋根、(側溝、幅木 北)	補修・修繕	16年	ウレタン塗膜防水
⑤庇・笠木等防水	エントランス庇、駐輪場庇、庇、出窓天端等	修繕	16年	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、サーベスバルコニー	修繕	16年	既存:ウレタン塗膜防水 改修:ウレタン塗膜防水
②開放廊下床防水	開放廊下の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	(16年)32年	複合防水(塩ビシート+ウレタン塗膜防水) (16年)ウレタン塗膜防水
③外部階段床防水	外部階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	(16年)32年	複合防水(塩ビシート+ウレタン塗膜防水) (16年)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) (塗装面、タイル面)	補修	16年	
		塗替	16年	弾性下地調整材、水性シリコン樹脂塗料
②外壁塗装 (雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	16年	弾性下地調整材、水性シリコン樹脂塗料
		除去・塗装	16年	弾性下地調整材、水性シリコン樹脂塗料

5.見直しの手順（各様式の作成） -4

様式4-4 推定修繕工事費内訳書

工事費見直し

(様式4-4)推定修繕工事費内訳書		【CASE-共通】		作成日/ 集会(管理組合総会)で議決された日/		2025年 5月 25日		年 月 日		
						実勢価格	参考工事費 含む			
2025年4月4日見直しによる変更箇所:黄色網掛け										
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 (2024実勢) (2010長計)	金額	物価上昇 建築×1.1 設備×1.4 電気×2.2	修繕 周期	
I 仮設工事										
仮設	1 仮設工事						9,900,000	1.20		
	共通仮設		仮設	小規模補修用(共通+直接)	式	1.00	200,000	200,000	200,000	(8年)16年
					2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	3,800,000	3,800,000	(8年)16年
	直接仮設		仮設	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	5,900,000	5,900,000	16年	
II 建物										
2 屋根防水							18,731,000	1.20		
①屋上防水(保護)			補修・修繕		式	1.00	0		年	
			撤去・新設				0		年	
②屋上防水(露出)	ELVシャフト屋根		補修・修繕	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	0	0	16年	
			撤去・新設	露出アスファルト防水被せ工法	式	1.00	156,000	171,600	16年	
③傾斜屋根	屋上屋根、5階ルーフバルコニー屋根、エントランス庇		補修・修繕	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	1,274,000	1,401,400	16年	
			撤去・葺替	葺き替え(事例より)	式	1.00	13,855,000	15,240,500	32年	
④屋根、庇	5階ルーフバルコニー屋根		補修・修繕	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	1,870,000	2,057,000	16年	
				ウレタン塗膜防水			0	16年		
⑤庇・笠木等防水	エントランス庇、駐輪場庇、庇、出窓天端等		修繕	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	1,576,000	1,733,600	16年	
3 床防水							6,155,000	1.20		
①バルコニー床防水	バルコニー、サービスバルコニー床		修繕	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	3,906,000	4,296,600	16年	
②開放廊下床防水	開放廊下の床(張替:2,518千円)		修繕	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	1,049,000	1,153,900	(16年)32年	
③外部階段等床防水	外部階段の床(張替:2,236千円)		修繕	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	1,200,000	1,320,000	(16年)32年	
4 外壁塗装等							16,379,000	1.20		
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等(塗装面、タイル)		補修	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	1,762,000	1,938,200	16年	
②外壁塗装(雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等		塗替	2010年大規模工事費&事例より	式	1.00	5,520,000	6,072,000	16年	
			塗装					16年		
③外壁塗装(非雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等		塗替				0	年		
			除去・塗装				0			

5.見直しの手順（各様式の作成） -5

様式第4-3号 長期修繕計画表

いつ・どんな工事をするかの見直し

(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) 【CASE-141】

第2回大規模修繕工事は2027年、以降修繕周期は16年。 物価上昇率→

第1回大規模修繕工事は2011年実施。 ※修繕周期は今後修正

2024換算設計工事費

1.04 1.15 1.2

第2回大規模修繕工事 中期修繕工事 設備修繕工事 第3回大規模修繕工事

推定修繕工事項目	工事区分	修繕周期	修繕履歴	暦年	2024換算設計工事費																						
					2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
I	1	仮設工事		工事費				10,088				100			200		200			600					11,640		100
		共通仮設	仮設	(8年)16年	2011	3,800			3,952			100			200		200			600					4,560		100
		直接仮設	仮設	16年	2011	5,900			6,136																7,080		
II	2	屋根防水						18,155																	5,851		
建物	①	屋上防水(保護)	補修、修繕 撤去・新設	年 年																							
	②	屋上防水(露出)	補修、修繕 撤去・新設	16年 16年	2011	156			162																	187	
	③	傾斜屋根	補修、修繕 撤去・葺替	16年 32年	2011	1,274			14,409																	1,529	←塗装
	④	屋根・庇	補修 修繕	16年 16年	2011	1,870			1,945																	2,244	
	⑤	庇・笠木等防水	補修	16年	2011	1,576			1,639																	1,891	
	3	床防水						5,622																	9,917		
	①	バルコニー床防水	修繕	16年	2011	3,906			4,062																4,687		
	②	開放廊下・階段等床防水	修繕	(16年)32年	2011	1,500			1,560																5,229	←張替	
	4	外壁塗装等				1,440			16,618																19,175		
	①	躯体コンクリート補修	補修	16年	2011	1,762			1,832																2,114		
	②	外壁塗装	塗替	16年	2011	5,520			5,741																6,624		
	③	軒天塗装	塗替	16年	2011	1,479			1,538																1,775		
	④	タイル張補修	補修	16年	2011	4,078			4,241																4,894		
	⑤	シーリング	打替	16年	2011	3,140			3,266																3,768		
	5	鉄部塗装等						1,273									1,330								5,610		
	①	鉄部塗装(雨掛かり部分)	塗替	(8年)16年	2011	3,720			500								880								4,464		
	②	鉄部塗装(非雨掛かり部分)	補修	16年		300																					
			塗替	16年		9,270			300							450									600	←タッチアップ	
	③	非鉄部塗装	補修	16年																							

5.見直しの手順（各様式の作成）-6

様式第4-1号 長期修繕計画総括表

毎年の費用集計

工事費
(支出)

積立金
(収入)

		(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表																																					
		26期		27期		28期		29期		30期		31期		32期		33期		34期		35期		36期		37期		38期		39期		40期		41期		42期		43期			
区分	推定修繕工事項目	暦年 経年	2024 25	2025 26	2026 27	2027 28	2028 29	2029 30	2030 31	2031 32	2032 33	2033 34	2034 35	2035 36	2036 37	2037 38	2038 39	2039 40	2040 41	2041 42	2042 43	2043 44	2044 45	2045 46	2046 47	2047 48	2048 49	2049 50	2050 51	2051 52	2052 53	2053 54	2054 55	2055 56	2056 57	2057 58			
仮設	1 仮設工事					10,088					100			200		200					600																		
建物	2 屋根防水					18,155																																	
	3 床防水					5,622																																	
	4 外壁塗装等					16,618																																	
	5 鉄部塗装等					1,273																																	
	6 建具・金物等					1,187		1,260			1,584	1,254																											
	7 共用内部																																						
	8 給水設備									2,205													4,508																
9 排水設備																						1,540																	
備	10 ガス設備																																						
	11 空調・換気設備											441																											
	12 電灯設備等									2,310		1,150																											
	13 情報・通信設備												8,800																										
	14 消防用設備																																						
	15 昇降機設備						915																																
	16 立体駐車場設備					1,368						33,000																											
	17 外構・附属施設						782																																
	外構・その他	18 調査・診断、設計、工事監理等費					1,442	1,144																															
		19 長期修繕計画作成費用							728															770															
	小計		0	1,368	1,442	55,784	728	5,775	33,000	3,275	10,054	10,780	7,018	3,374	18,148	0	3,853	24,465	5,888																				
	(現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等)		0	137	144	5,578	73	578	3,300	328	1,005	1,078	702	337	1,815	0	385	2,447	589																				
	消費税		0	150	159	6,136	80	635	3,630	360	1,106	1,186	772	371	1,996	0	424	2,691	648																				
支出	推定修繕工事費 年度合計		0	1,655	1,745	67,499	881	6,988	39,930	3,963	12,165	13,044	8,492	4,082	21,958	0	4,662	29,603	7,124																				
	推定修繕工事費 累計		0	1,655	3,400	70,899	71,780	78,768	118,698	122,661	134,826	147,870	156,361	160,444	182,402	182,402	187,064	216,666	223,791	223,791																			
	(借入金の償還金 年度合計) 返済金																																						
	支出 年度合計		0	1,655	1,745	67,499	881	6,988	39,930	3,963	12,165	13,044	8,492	4,082	21,958	0	4,662	29,603	7,124																				
	支出 累計		0	1,655	3,400	70,899	71,780	78,768	118,698	122,661	134,826	147,870	156,361	160,444	182,402	182,402	187,064	216,666	223,791	223,791																			
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		67,066	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																		
	修繕積立金 年度合計		0	6,699	6,699	6,699	6,699	6,699	9,378	9,378	9,378	9,378	9,378	14,403	14,403	14,403	14,403	14,403	14,403	16,747	16,747																		
	専用使用料等からの繰入額 (駐車場) 年度合計		0	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050																		
	修繕積立金の運用益 (借入金) 年度合計																																						
	収入 年度合計		67,066	13,799	8,799	8,799	8,799	8,799	11,478	11,428	11,428	11,428	11,428	16,453	16,453	16,453	16,453	16,453	16,453	18,797	18,797																		
収入 累計		67,066	80,865	89,664	98,463	107,262	116,061	127,539	138,967	150,395	161,823	173,251	189,704	206,157	222,610	239,063	255,516	274,313	293,111																				
年度収支		67,066	12,144	7,054	-58,700	7,918	1,811	-28,452	7,465	-737	-1,616	2,936	12,371	-5,505	16,453	11,791	-13,150	11,673	18,797																				
修繕積立金 次年度繰越金		67,066	79,210	86,264	97,564	105,482	117,283	128,751	140,179	151,607	163,035	174,463	185,891	197,319	208,747	220,175	231,603	243,031	254,459	265,887																			

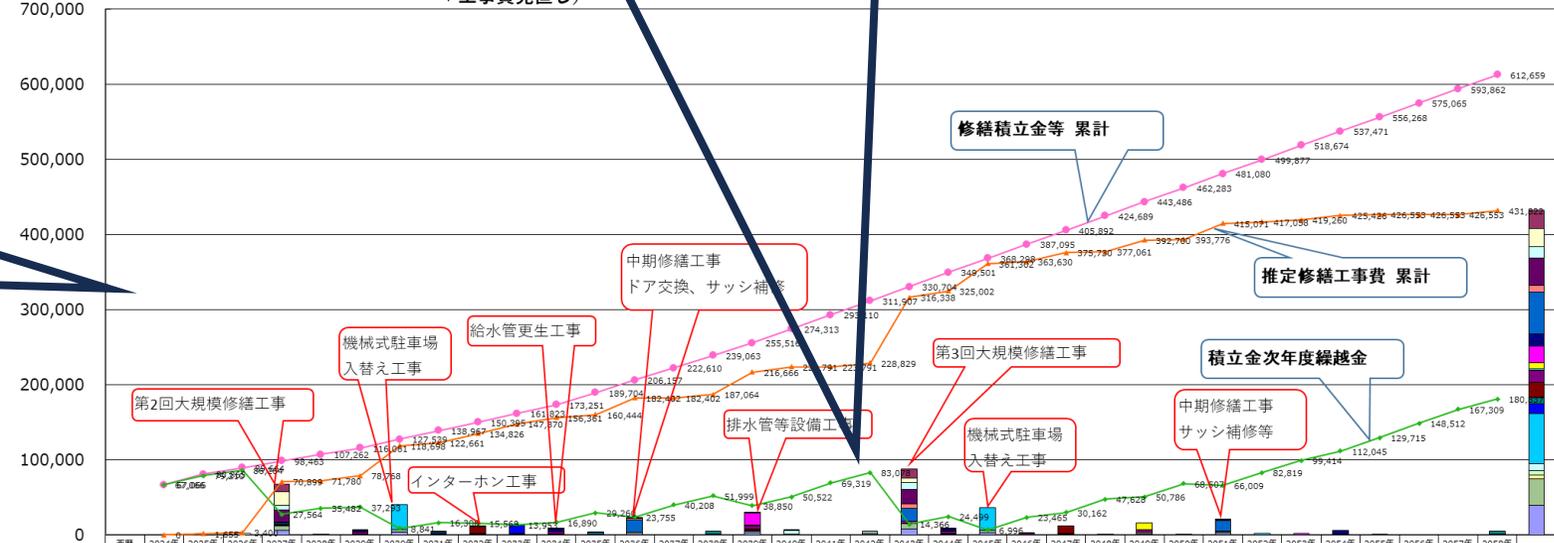
5.見直しの手順（各様式の作成） -7

様式第4-2号 収支計画グラフ

積立金累計 - 工事費累計 = 繰越金累計

【CASE-141】 修繕周期16年案
 (千円) (積立金: 約200円/m²・月→2030年以降段階的再値上げ + 工事費見直し)
 (様式4-2) 収支計画グラフ
 作成日/ 2025年 5月 25日
 集会(管理組合総会)で議決された日/ 年 月 日

収支グラフ



総括表の
集約版

西暦	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	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合計	
1 仮設工事	0	0	0	10,088	0	0	0	100	0	200	0	200	0	0	0	0	0	0	0	11,640	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,928	
2 屋根防水	0	0	0	18,155	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,851	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,006	
3 床防水	0	0	0	5,622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,539	
4 外壁塗装等	0	0	0	16,618	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,793	
5 鉄部塗装等	0	0	0	1,273	0	0	0	0	0	0	0	1,330	0	0	0	0	0	0	0	5,610	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000	0	0	0	0	0	9,213		
6 建具・金物等	0	0	0	1,187	0	1,260	0	1,584	1,254	0	1,201	15,974	0	0	0	0	920	0	0	17,129	600	0	0	0	0	0	0	0	14,193	0	0	0	0	0	0	55,301	
7 共用内部	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	633	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	633	
8 給水設備	0	0	0	0	0	2,205	0	0	0	0	4,508	0	644	0	0	0	0	0	0	3,800	0	0	0	0	0	0	0	728	0	0	5,096	0	0	0	16,261		
9 排水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,540	0	0	0	0	0	0	0	16,422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,820	0	0	0	21,462		
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	8,750	0	0	0	0	0	0	0	0	8,750		
11 空調・換気設備	0	0	0	0	0	0	0	0	441	0	0	0	0	0	0	0	667	0	0	0	0	0	504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,612	
12 電気設備等	0	0	0	0	0	2,310	0	1,150	0	0	0	0	0	0	0	0	4,347	0	0	2,640	1,320	0	0	4,175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,942
13 屋根・通気設備	0	0	0	0	0	0	0	0	8,800	0	0	0	0	0	0	0	1,610	0	0	0	0	0	0	0	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,410
14 消防設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,853	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,355	
15 昇降機設備	0	0	0	915	0	0	0	0	0	10,780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,795
16 立体駐車場設備	0	1,368	0	0	0	0	33,000	0	0	0	1,573	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000	0	0	0	0	0	0	1,642	0	0	0	0	0	0	67,583	
17 外構・附属施設	0	0	0	782	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,336	0	2,484	0	0	0	0	0	0	0	0	679	0	0	0	0	0	0	8,280		
18 経費・設計・工事監理等費用	0	0	1,442	1,144	0	0	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	1,680	1,320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,186	
19 長期修繕計画作成費用	0	0	0	0	728	0	0	0	0	0	770	0	0	0	0	819	0	0	0	0	0	840	0	0	0	0	889	0	0	0	931	0	0	0	4,977		
経程費(保管理費・一般管理費、及び法定権利費等(注))	0	137	144	5,578	73	578	3,300	328	1,005	1,078	702	337	1,815	0	385	2,447	589	0	416	7,232	716	3,000	192	1,000	110	1,293	89	1,760	164	182	510	93	0	436	35,688		
消費税	0	150	159	6,136	80	635	3,630	360	1,106	1,186	772	371	1,996	0	424	2,691	648	0	458	7,955	788	3,300	212	1,100	121	1,422	98	1,936	181	200	561	102	0	479	39,257		
修繕積立金等累計	67,066	80,865	89,664	98,463	107,262	116,061	127,539	138,967	150,395	161,823	173,251	189,704	206,157	222,610	239,063	255,516	274,313	293,110	311,907	330,704	349,501	368,298	387,095	405,892	424,689	443,486	462,283	481,080	499,877	518,674	537,471	556,268	575,065	593,862	612,659		
改正金(円/m ² ・戸・月)	67,066	79,210	86,264	27,564	35,482	37,293	8,841	16,306	15,569	13,953	16,890	29,260	23,755	40,208	51,999	38,850	50,522	69,319	83,010	14,364	24,499	6,996	23,465	30,162	47,628	50,786	66,009	82,819	99,414	112,045	129,715	148,512	167,309	180,837			
積立金次年度繰越金	0	1,655	3,400	70,899	71,780	78,768	118,698	122,661	134,826	147,870	156,361	160,444	182,402	182,402	187,064	216,666	223,791	223,791	228,829	316,338	325,002	361,302	363,630	375,730	377,061	392,700	393,776	415,071	417,050	419,260	425,426	426,553	426,553	431,822			
推定修繕工事費累計	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	0	0	0	0	0	0	

5.見直しの手順（各様式の作成）-8

様式第5号 修繕積立金の額の設定

収支計算から
積立金設定

【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)	431,822,114						
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)	431,822,114						
D	修繕積立金の残高 (+修繕積立基金の総額)	180,836,886						
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	70,000,000	※使用料収入等からの繰入金は、「前会計年度における使用料収入等の総額(実績)」×計画期間(年)を上限とする					
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=E+F)	250,836,886				均等積立方式の場合は使用しない		
I	差額(円) (I=C-H)	180,985,228						
J	設定期間Ⅰ(年)	35	J 設定期間Ⅱ(年)	0	J 設定期間Ⅲ(年)	0		
J'	設定期間Ⅰの修繕積立金の総額	470,593,000	J' 設定期間Ⅱの修繕積立金の総額	0	J' 設定期間Ⅲの修繕積立金の総額	0		
K	月当たりの負担額 (J'/(J×12))	1,120,460	K 月当たりの負担額 (J'/(J×12))	#DIV/0!	K 月当たりの負担額 (J'/(J×12))	#DIV/0!		
L	戸当たりの負担割合	管理規約による	L 戸当たりの負担割合	管理規約による	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	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	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 ²)	2,791	N 専有面積の合計(m ²)	2,791	N 専有面積の合計(m ²)	2,791		
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	401	O 修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	#DIV/0!	O 修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	#DIV/0!		
P	住戸数(戸)	38	P 住戸数(戸)	38	P 住戸数(戸)	38		
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	29,486	Q 修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)		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			表 住戸タイプ別修繕積立金の額			表 住戸タイプ別修繕積立金の額		
住戸タイプ	L 負担割合	M 修繕積立金の額 (円/月・戸)	住戸タイプ	L 負担割合	M 修繕積立金の額 (円/月・戸)	住戸タイプ	L 負担割合	M 修繕積立金の額 (円/月・戸)
	(L1)	(M=K×L1)		(L1)	(M=K×L1)		(L1)	(M=K×L1)
Aタイプ		0	Aタイプ	0.0000	#DIV/0!	Aタイプ	0.0000	#DIV/0!
Bタイプ		0	Bタイプ	0.0000	#DIV/0!	Bタイプ	0.0000	#DIV/0!
Cタイプ		0	Cタイプ	0.0000	#DIV/0!	Cタイプ	0.0000	#DIV/0!

住戸タイプ別
積立金額

1)修繕積立金の額の見直し

①修繕積立金の積立方式

均等積立方式：計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする。
（収支グラフでは、累計が均一勾配で増える。）

段階積立方式：数年に1回修繕積立金の額を増やす。
（収支グラフでは、数年ごとに勾配が変わる。）

推奨される

【注意点】

※均等積立方式による場合でも、五年程度ごとの見直しにより計画期間の推定修繕工事費の累計の増加に伴って、必要とする修繕積立金の額が増加するので留意が必要。

※推奨される方式としては、均等積立方式であるが計画期間において資金不足となる場合等には段階積立方式の採用も検討する必要がある。

②収入の考え方

- a)修繕積立金のほか、**専用庭などの専用使用料**および**駐車場などの使用料**から、**それらの管理に要する費用**に出費した残金を修繕積立金会計に取り入れる。
- b)**修繕積立基金**または**一時金**を負担する場合は、これらを修繕積立金会計に繰り入れる。

③修繕積立金の額の設定方法

- a)**推定修繕工事費累計額**を計画期間で除し、**各住戸の負担割合**（総専有部分面積に対しての住戸専有面積の割合）を乗じて月当たり戸当りの修繕積立金の額を算定する。**（単位：〇〇〇円/m²・月）**
- b)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時**（積立金赤字の時）**は、その年度に一時金の負担、借入などの対応を取ることが必要。

③修繕積立金の額の設定方法—参考1 (前ページ ③-a)の考え方)

- 修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

修繕積立金の平均額の算出式

$$\begin{aligned} & \text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/m}^2 \cdot \text{月)} \\ & = (A + B + C) \div X \div Y \end{aligned}$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

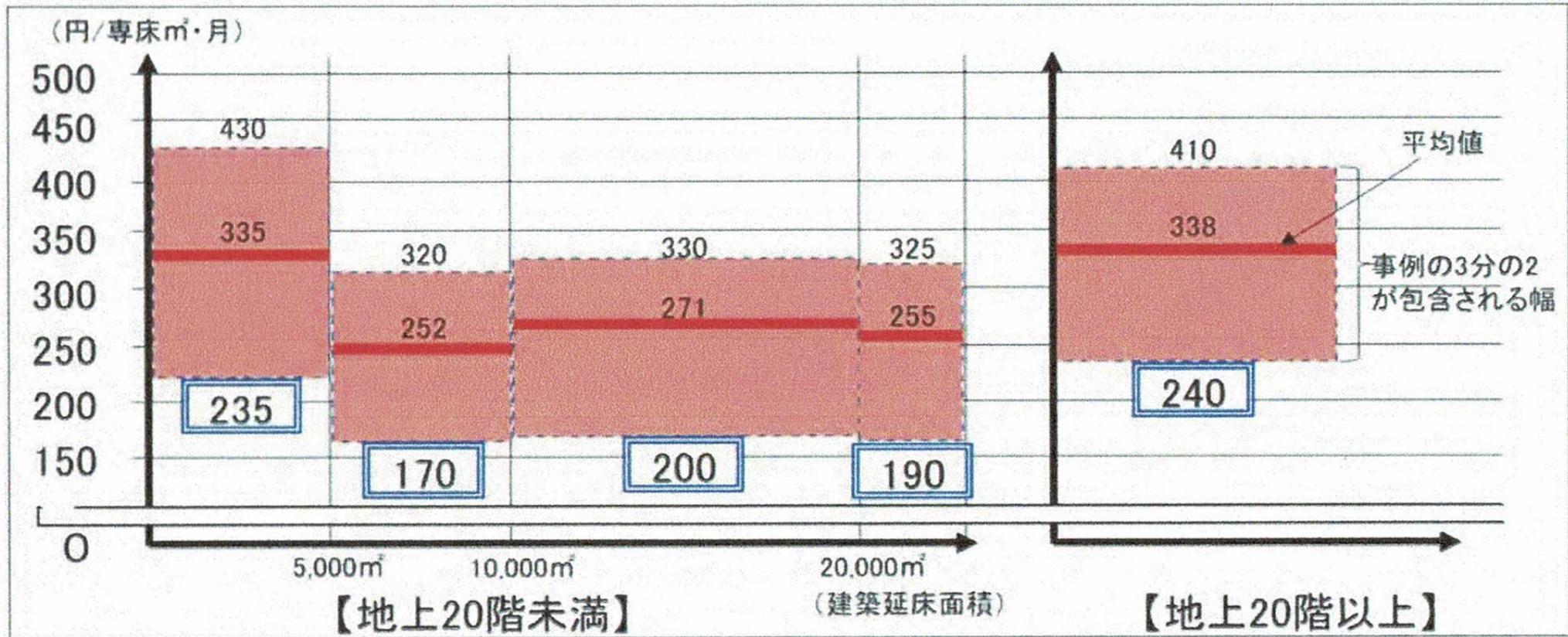
C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

③修繕積立金の額の設定方法—参考2

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安（機械式駐車場分を除く。）における下限値（二重線枠内の金額）



③修繕積立金の額の設定方法—参考3

機械式駐車場がある場合

機械式駐車場の1台あたり月額修繕工事費（下表）×台数
 ÷マンションの総専有床面積（㎡）

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

を加算

注) 駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、加算する必要はありません。

専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、それらの管理に要する費用に充当する額を差し引いた額を、修繕積立金に繰り入れます。

POINT

**『修繕積立金額設定は、
区分所有者の負担を考慮して。』**

※具体的な修繕積立金設定の参考事例

- a)近隣の同規模、同時期竣工のマンションの事例を参考とする。
- b)ネット上の販売物件情報を参考とする。
- c)国土交通省の「マンション修繕積立金に関するガイドライン」を参考。

(1) 居住環境改善とこれからの長期修繕計画

【マンションの将来】

選択肢 1 ⇒ マンション建替え：**建て替え可能マンションの条件は非常に厳しい。**
立地条件、敷地・建物規模などの条件を模索し、可能性の検討を推進。

選択肢 2 ⇒ マンション長寿命化：**これからのマンションは質が問われる。**
『魅力あるマンション』造りが求められる。
求められる住環境整備により資産価値維持向上。

選択肢 3 ⇒ マンション終活：建物や居住者の高齢化を考慮し、修繕積立金の使用目的を見直し、**取り壊し費用・清算を考える。**

(2) 長期修繕計画と次世代への提言

選択肢2の場合の修繕計画：

1 回目の大規模修繕工事前のマンション：『**若いうちから老後に備える！**』

将来を見据えた長期修繕計画の策定を早期に行う。

2 回目以降の大規模修繕工事を控えたマンション：

世代交代と「マンション再生」⇔「管理組合の再生」

1. **積極的再生型**：「マンション再生」に積極的に取り組む。

◆長期修繕計画の中でマンション再生を検討。

2. **現状維持型**：居住者の高齢化、財源の問題などで再生を積極的には行えない。

◆現状を維持しながら次世代に再生を託す。

3. **無関心型**：マンション維持管理に無関心層が多い。

◆建物の劣化が進行、空き家の発生、管理の崩壊。

● . 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

