

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要

1 ガイドライン策定の背景と目的

- マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、計画的な修繕工事の実施が不可欠であり、そのためには、長期修繕計画に基づき、適正な修繕積立金の額の設定を行うことが重要です。
- 一般に、マンションの分譲段階では、分譲事業者が、長期修繕計画と修繕積立金の額を購入予定者に提示していますが、修繕積立金の当初月額が著しく低く設定される等の例もみられます。
- このため、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事例も生じています。

(参考)

- 新築マンションの修繕積立金の当初設定額：平均 7,006 円/月 (平均 95.4 円/m²・月)
(平成 21 年首都圏新築マンション契約者動向調査 (リクルート))
- 修繕工事の実施時に、修繕積立金のみでは足りず、一時金の徴収や金融機関からの借り入れを行ったマンションの割合：約 21%
(平成 20 年度マンション総合調査 (国土交通省))



本ガイドラインは、新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の日安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために、作成したものです。

(参考)

- 住生活基本計画 (平成 23 年 3 月 15 日閣議決定) による指標
 - ・ 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【37% (平成 20 年度) → 70% (平成 32 年度)】
 - ・ 新築で 30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【51% (平成 20 年度) → 概ね 100% (平成 32 年度)】

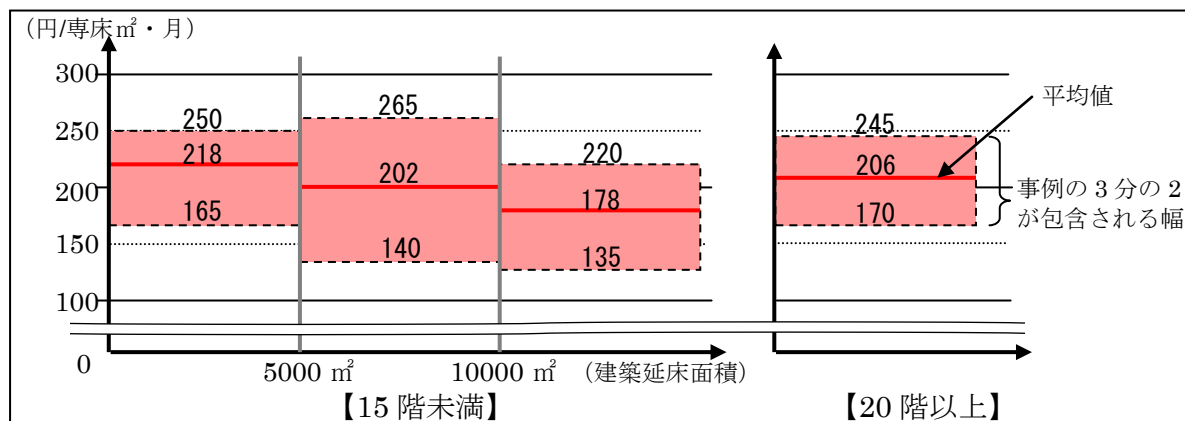
2 ガイドラインのポイント

(1) 修繕積立金の額の目安

<p>(算出式)</p> $Y = A \times X (+ B)$	<p>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）</p> <p>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は、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。</p>
-------------------------------------	--

I 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



- ここで示す「修繕積立金の額の目安」は、
 - ①主として区分所有者が自ら居住する住居専用の単棟型のマンションを対象に、
 - ②長期修繕計画作成ガイドライン（平成20年6月国土交通省策定）に概ね沿って作成された長期修繕計画の事例（84事例）を収集・分析し、
 - 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）による月額として示したものです。
- 事例のばらつきが大きいため、「平均値」とともに、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示すこととしています。
- 超高層マンション（一般に20階以上）は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にあることから、【20階以上】の目安を分けて示しています。また、それ以外のマンションのうち、特別避難階段等の設置が義務付けられる15～19階のマンションについては、供給量が少なく、目安算定に用いる事例も十分でなかったため、【15階未満】の目安として示しています。なお、15～19階のマンションの目安については、【15階未満】の目安と【20階以上】の目安との間に収まるものと考えられます。

II 機械式駐車場がある場合の加算額（B）

$$B = \text{機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費（下表）} \times \text{台数} \\ \times \text{購入を予定する住戸の負担割合}$$

（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。）

機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費の目安 （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

※「長期修繕計画作成の手引き」（（社）高層住宅管理業協会）においては、修繕工事費はピット式と地上式との差は少ないことを前提に上記4種類の方式が掲載されています。「機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費」は、この手引きの「機械式駐車場維持保全資料」の20年間の累計費用の目安を月額に換算した数値です。

《修繕積立金の額の目安を活用するにあたっての留意点》

- 上記の修繕積立金の額の平均値と幅は、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準を判断するにあたっての「目安」であり、提示額がこの幅に収まっていないからといって、その水準が直ちに不適切であると判断されるわけではありません。
- 分譲事業者から提示された修繕積立金の額が、「目安」の幅に収まっていない場合には、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法等についてチェックすることが大切となります。
- 分譲事業者は、購入予定者に、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法等について、本ガイドラインも参考に説明することが重要となります。

《修繕積立金の額の目安を用いた算定例》

修繕積立金の額(A X)

例えば、10階建て、建築延床面積が8,000㎡のマンションの、専有床面積80㎡の住宅を購入する場合は、

$$\text{目安の平均値} \quad 80 \text{ m}^2 \times 202 \text{ 円/ m}^2 \cdot \text{月} = 16,160 \text{ 円/月}$$

$$\text{目安の幅} \quad 80 \text{ m}^2 \times 140 \text{ 円/ m}^2 \cdot \text{月} = 11,200 \text{ 円/月} \quad \text{から}$$

$$80 \text{ m}^2 \times 265 \text{ 円/ m}^2 \cdot \text{月} = 21,200 \text{ 円/月} \quad \text{まで となります。}$$

機械式駐車場がある場合の加算額(B)

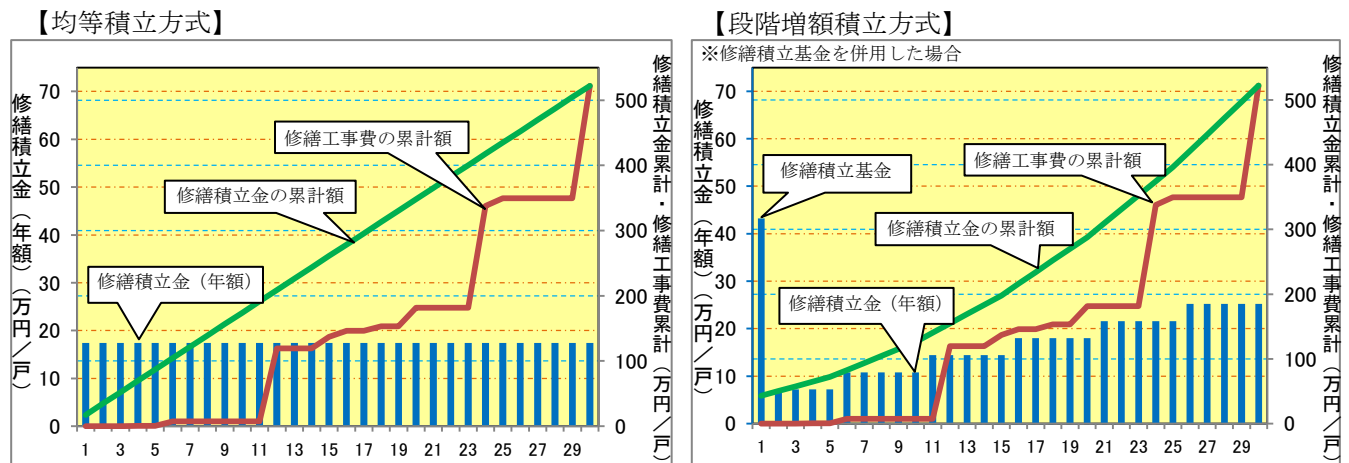
例えば、購入しようとするマンションに、2段（ピット1段）昇降式の機械式駐車場が50台あり、購入を予定する住戸の専有床面積が80㎡、マンション全体の専有床面積の合計が6,000㎡（住戸の負担割合が80/6000）の場合は、

$$7,085 \text{ 円（月額修繕工事費の目安）} \times 50 \text{ 台} \times 80/6000 = 4,723 \text{ 円} \quad \text{となります。}$$

(2) 修繕積立金の積立方法について

- 修繕積立金の積立方法には、計画期間中均等に積み立てる「均等積立方式」と、当初の積立額を抑え段階的に値上げする「段階増額積立方式」があります。また、修繕時における一時金の徴収等を併用する場合があります。
- 「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても、区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例が生じており、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」が望ましい方式といえます。
- 新築マンションの場合は、購入者の当初の月額負担を軽減するため、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどです（当初に修繕積立基金を徴収している場合も多くなっています）。
- 分譲事業者は、購入予定者に対し、採用した積立方法の内容について説明を行うことが重要となるとともに、購入予定者は、修繕積立金の積立方法を確認し、「段階増額積立方式」の場合には、自らの資金計画との関係でも無理のないものなのかについてよく検討しておくことが必要となります。

(参考) 2つの積立方式のイメージ



(3) ガイドラインの活用について

- 本ガイドラインは、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のですが、あわせて、分譲事業者から購入予定者に対し、修繕積立金の額の水準やその設定の考え方について、本ガイドラインを活用して説明がなされることが重要となります。こうした取組みを通じて、適正な修繕積立金の設定・積立ての促進につながることを期待しています。
- 長期修繕計画や修繕積立金の見直しを検討している管理組合についても、本ガイドラインを参考にさせていただくことにより、見直しの必要性や見直し後の修繕積立金の概ねの水準について、区分所有者間の合意形成がより促進されることを期待しています。