

参考資料

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)

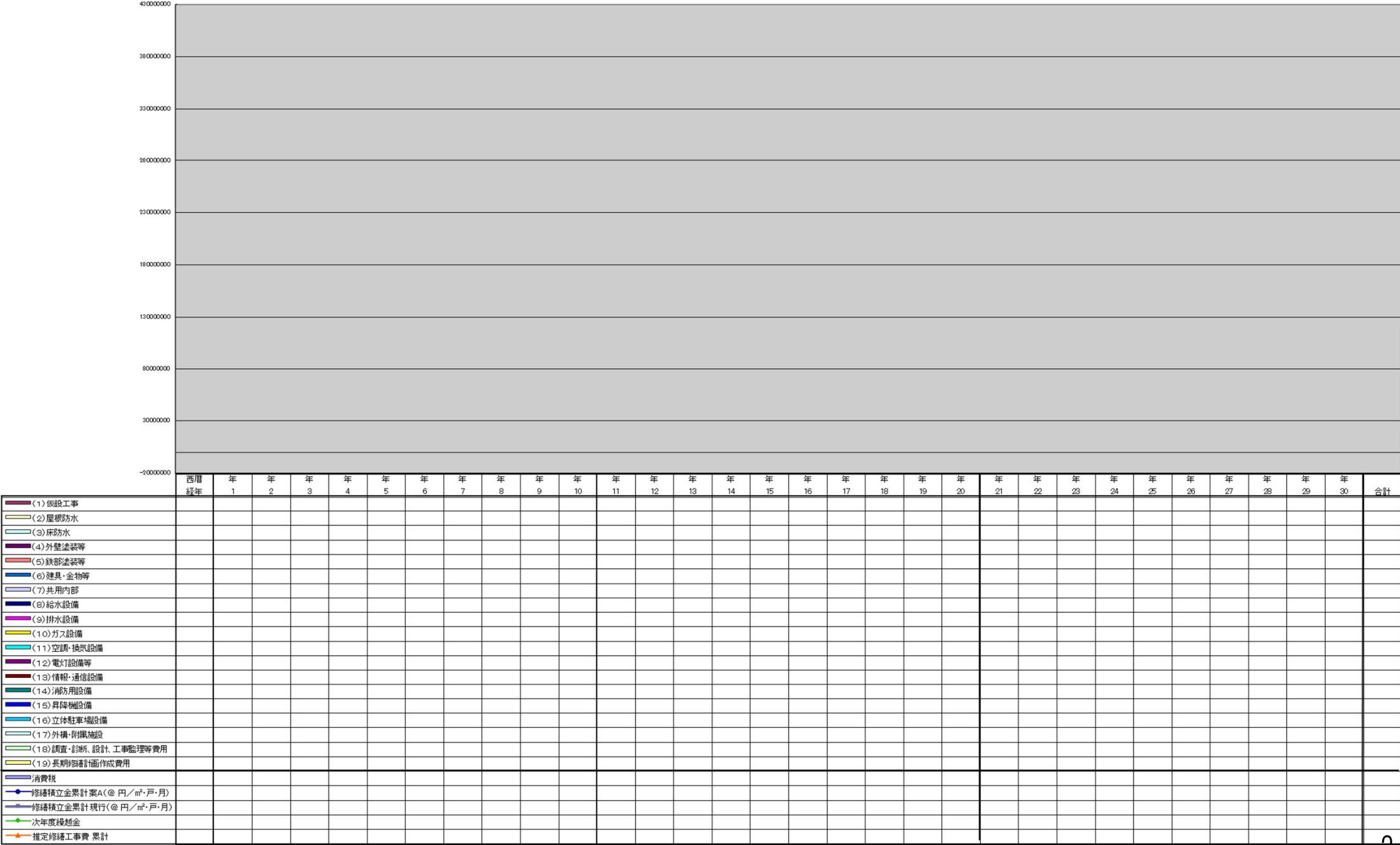
<ポイント>

- 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
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	
	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

標準様式4-2 収支計画グラフ



マンションの修繕積立金に関するガイドライン

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(m²)

(B: 機械式駐車場がある場合の加算額)

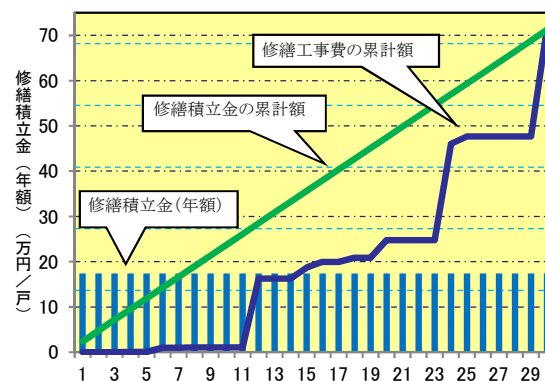
○専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

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】	5,000m ² 未満	218円/m ² ・月	165円～250円/m ² ・月
	5,000～10,000m ²	202円/m ² ・月	140円～265円/m ² ・月
	10,000m ² 以上	178円/m ² ・月	135円～220円/m ² ・月
【20階以上】		206円/m ² ・月	170円～245円/m ² ・月

2 修繕積立金の積立方法

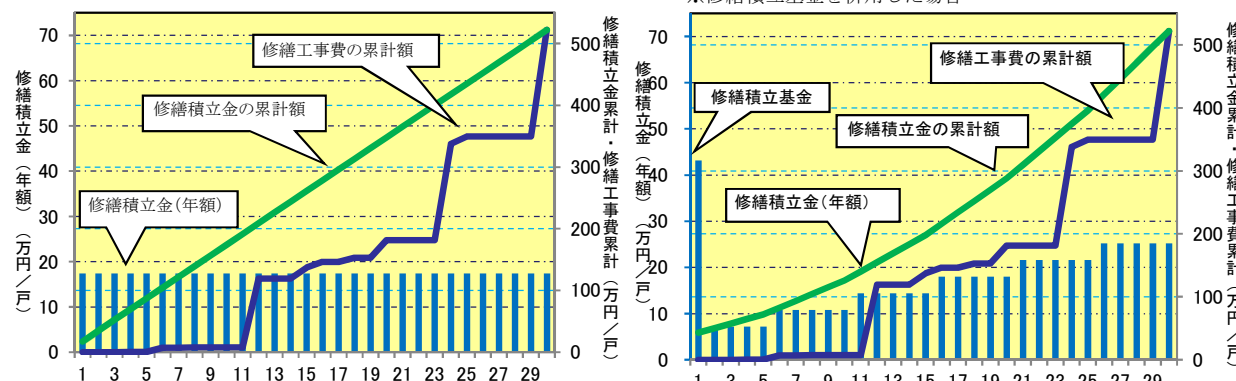
- 修繕積立金の積立方法には、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」がある。
- 「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたり安定的な修繕積立金の積立を確保する観点からは、「均等積立方式」が望ましい。
- 新築マンションの場合、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどであり、分譲事業者は、将来の増額計画も含め、積立方法の内容について購入予定者に説明することが重要。

【均等積立方式】

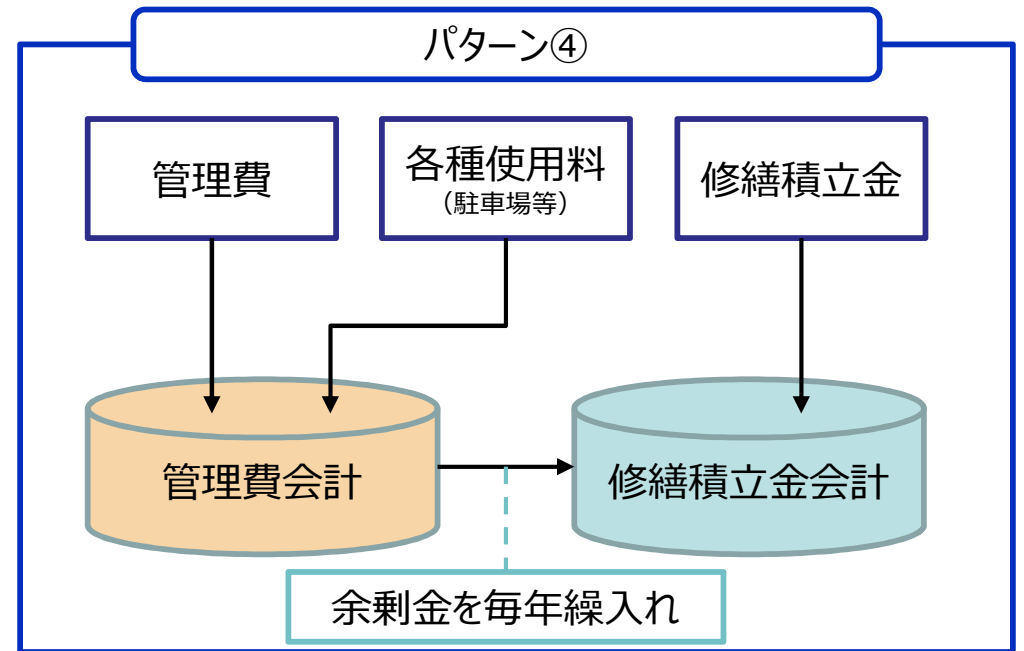
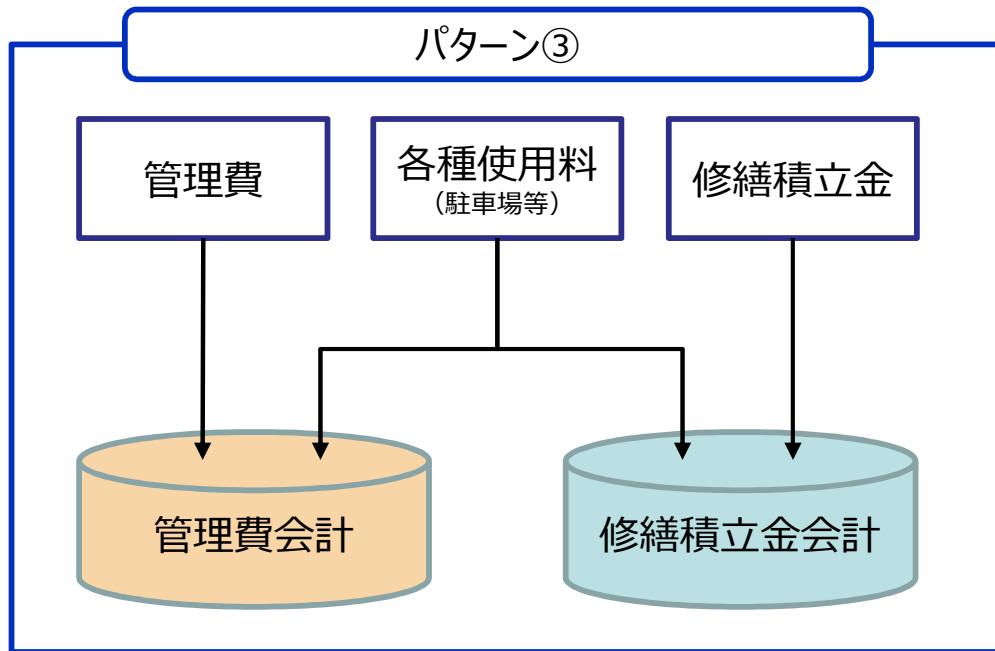
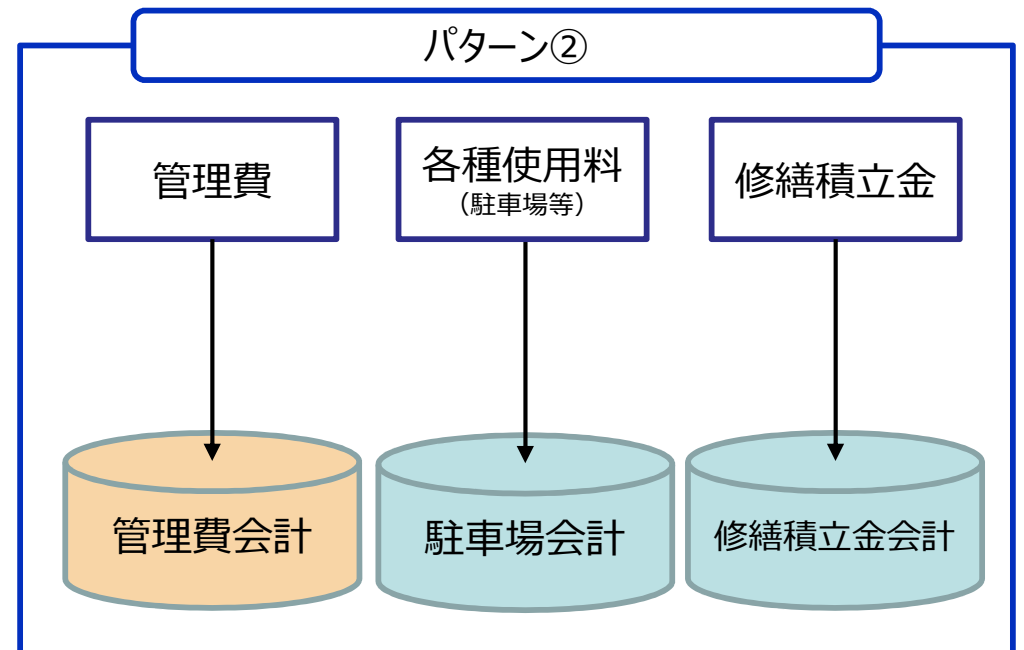
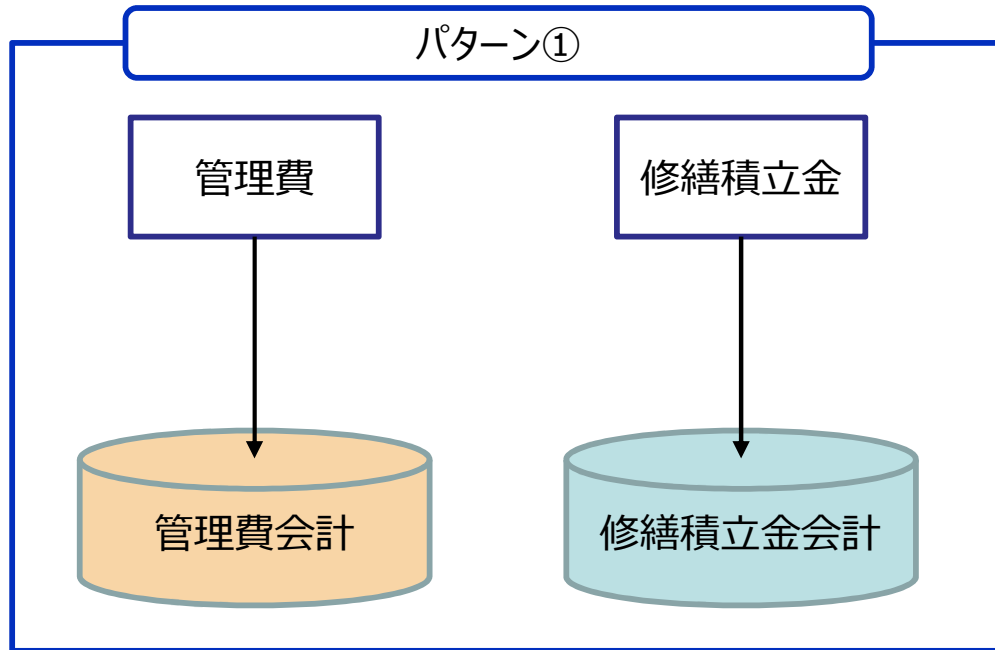


【段階増額積立方式】

※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



マンション標準管理規約〈抜粋〉

(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)