

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」修正箇所

追補版	現行版
<p>はじめに</p> <p>マンションのストック総数は約 686 万戸（令和 3 年末現在）、約 1516 万人が居住する、我が国における重要な居住形態のひとつとなっており、その数は着実に増加しています。</p> <p>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すが、修繕工事の費用は多額であり、修繕工事の実施時に一括で徴収することは困難です。このため、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これに基づき、月々の修繕積立金の額を設定することが重要となります。</p> <p>一般に、マンションの分譲段階では、分譲会社が、長期修繕計画と修繕積立金の額をマンション購入者に提示していますが、マンション購入者は、修繕積立金等に関して必ずしも十分な知識を有しているとは限らず、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見られます。</p> <p>また、既存のマンションでは、経年とともに給排水管、エレベーター、機械式駐車場等の大がかりな修繕工事が増加する一方、2 回目・3 回目の大規模修繕に向けた適切な長期修繕計画の見直しが行われていない等の例も見られます。</p> <p>その結果、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問題が生じているとの指摘もあります。</p> <p>こうしたことを背景に、平成 23 年 4 月に策定された「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について、新築マンションの購入予定者に加え、既存のマンションの区分所有者や購入予定者においても、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について参照することができるガイドラインとして令和 3 年 9 月に改訂しました。</p> <p>本ガイドラインが活用されることによって、購入予定者・区分所有者・管理組合の修繕積立金についての関心や理解が深まるとともに、適正な修繕積立金の設定・積立が促進され、適時適切な修繕工事を通じた良質なマンションストックの形成に寄与することを期待しています。</p> <p>なお、マンションに一般的に使用される材料、設備等は、社会的な環境や生活様式</p>	<p>はじめに</p> <p>マンションのストック総数は約 675 万戸（令和 2 年末現在）、約 1573 万人が居住する、我が国における重要な居住形態のひとつとなっており、その数は着実に増加しています。</p> <p>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すが、修繕工事の費用は多額であり、修繕工事の実施時に一括で徴収することは困難です。このため、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これに基づき、月々の修繕積立金の額を設定することが重要となります。</p> <p>一般に、マンションの分譲段階では、分譲会社が、長期修繕計画と修繕積立金の額をマンション購入者に提示していますが、マンション購入者は、修繕積立金等に関して必ずしも十分な知識を有しているとは限らず、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見られます。</p> <p>また、既存のマンションでは、経年とともに給排水管、エレベーター、機械式駐車場等の大がかりな修繕工事が増加する一方、2 回目・3 回目の大規模修繕に向けた適切な長期修繕計画の見直しが行われていない等の例も見られます。</p> <p>その結果、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問題が生じているとの指摘もあります。</p> <p>こうしたことを背景に、平成 23 年 4 月に策定された「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について、新築マンションの購入予定者に加え、既存のマンションの区分所有者や購入予定者においても、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について参照することができるガイドラインとして改訂することとしました。</p> <p>本ガイドラインが活用されることによって、購入予定者・区分所有者・管理組合の修繕積立金についての関心や理解が深まるとともに、適正な修繕積立金の設定・積立が促進され、適時適切な修繕工事を通じた良質なマンションストックの形成に寄与することを期待しています。</p> <p>なお、マンションに一般的に使用される材料、設備等は、社会的な環境や生活様式</p>

追補版	現行版
<p>の変化、技術の向上等に伴い、時代とともに変化していきます。また、修繕工事の内容や工法、修繕周期等についても、新しい工法や技術開発の進展等に伴い、異なるものとなります。本ガイドラインについては、こうした変化に対応したものとなるよう、引き続き、できるだけ多くの長期修繕計画の事例収集等を積み重ねながら、5年程度ごとに見直しについて検討を行うこととしています。</p> <p>※ <u>マンション長寿命化促進税制について</u>、「3（5）<u>マンション長寿命化促進税制について</u>」に追記しました。 令和5年4月 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）</p>	<p>の変化、技術の向上等に伴い、時代とともに変化していきます。また、修繕工事の内容や工法、修繕周期等についても、新しい工法や技術開発の進展等に伴い、異なるものとなります。本ガイドラインについては、こうした変化に対応したものとなるよう、引き続き、できるだけ多くの長期修繕計画の事例収集等を積み重ねながら、5年程度ごとに見直しについて検討を行うこととしています。</p>
目 次	目 次
1 ガイドラインの目的 3	1 ガイドラインの目的 3
2 修繕積立金と長期修繕計画について	2 修繕積立金と長期修繕計画について
(1) 修繕積立金について 3	(1) 修繕積立金について 3
(2) 長期修繕計画について 3	(2) 長期修繕計画について 3
3 修繕積立金の額の目安について	3 修繕積立金の額の目安について
(1) 修繕積立金の額の目安の算出方法と留意点 5	(1) 修繕積立金の額の目安の算出方法と留意点 5
(2) 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） 6	(2) 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） 6
(3) 修繕積立金の額の目安を活用するに当たっての留意点 1 1	(3) 修繕積立金の額の目安を活用するに当たっての留意点 1 1
(4) 専用使用料等からの繰入れに関する留意点 1 2	(4) 専用使用料等からの繰入れに関する留意点 1 2
(5) <u>マンション長寿命化促進税制について</u> 1 2	
4 修繕積立金の積立方法について	4 修繕積立金の積立方法について
(1) 修繕積立金の積立方法 1 4	(1) 修繕積立金の積立方法 1 3

追補版		現行版	
(2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性	<u>1 4</u>	(2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性	1 3
5 修繕積立金の主な変動要因について	<u>1 6</u>	5 修繕積立金の主な変動要因について	1 5
6 ガイドラインの活用について	<u>1 9</u>	6 ガイドラインの活用について	1 8
資料編		資料編	
1 修繕積立金の額の目安の算出に用いた長期修繕計画の事例について	<u>2 1</u>	1 修繕積立金の額の目安の算出に用いた長期修繕計画の事例について	2 0
2 マンションにおける主な修繕工事について	<u>2 3</u>	2 マンションにおける主な修繕工事について	2 2
3 修繕工事費の地域差について	<u>2 4</u>	3 修繕工事費の地域差について	2 3
1・2 (略)		1・2 (略)	
3 修繕積立金の額の目安について		3 修繕積立金の額の目安について	
(1)～(4) (略)		(1)～(4) (略)	
(5) マンション長寿命化促進税制について			
<u>修繕積立金の額を一定以上に引き上げ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。)第5条の4の規定に基づき認定を受けた管理組合の管理者等に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)のうちの一定のマンションは、地</u>			

追補版	現行版
<p>方税法（昭和 25 年法律第 226 号）附則第 15 条の 9 の 3 第 1 項の固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）の適用を受けることができます。</p> <p>マンション長寿命化促進税制では、修繕積立金の額を一定以上に引き上げた等、一定の要件を満たす管理計画認定マンションにおいて、適用期間内に一定の大規模修繕工事が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 6 分の 1 から 2 分の 1 以下の範囲内において市町村（特別区にあっては都）の条例で定める割合（参酌基準：3 分の 1）が減額（1 戸当たり 100 ㎡相当分までに限る。）されます。</p> <p>本減額措置の適用要件の一つである修繕積立金の額の引上げについては、令和 3 年 9 月 1 日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、マンション管理適正化法第 5 条の 4 に規定する基準まで引き上げたことが必要です。すなわち、(2) ③において示す、計画期間全体での修繕積立金の平均額の目安を設定する際に参考とした事例の 3 分の 2 が包含される幅の下限值（マンションに機械式駐車場がある場合は、機械式駐車場の加算単価を加えた額。以下同じ。）を下回る金額から上回る金額へ引き上げたマンションが、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。（この際、引上げ後の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、当該下限値を下回る金額であっても、マンション管理適正化法第 5 条の 3 第 1 項の規定に基づく管理計画の認定の申請時に、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由の理由書が提出された上で、管理計画の認定を受けた場合には、本減額措置の適用対象となります。）</p> <p>なお、修繕積立金の額を引き上げた旨については、マンション管理士又は建築士（建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る。）から令和 5 年国土交通省告示第 292 号により定める修繕積立金引上証明書の発行を受けることが必要です。</p> <p>その他の要件や手続については、「地方税法施行規則附則第 7 条第 1 6 項第 1 号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について」（令和 5 年 4 月 1 日付け国住参マ第 224 号）等を参照して下さい。</p> <p>4～6 （略）</p> <p>資料編 （略）</p>	<p>4～6 （略）</p> <p>資料編 （略）</p>