

# 参考資料

マンションの管理規約については、国土交通省のホームページで標準管理規約が示されていますので、詳しくは下記のリンク先を参照ください。この参考資料では、そこから今回のアンケート調査に関する部分を抜粋して掲載しています。

・マンション標準管理規約(単棟型)及び同規約コメント(国土交通省 ホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf>

## ○参考資料1(質問5 関連)

『災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入りについての規定』は、マンション標準管理規約(単棟型)第23条に相当する規定で、マンション標準管理規約(単棟型)では下記の記載内容となっています。

(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 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

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、緊急に立ち入らなる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 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

## ○参考資料2(質問5 関連)

『修繕等の履歴情報の管理等についての規定』は、マンション標準管理規約(単棟型)第32条第6号に相当する規定で、マンション標準管理規約(単棟型)では下記の記載内容となっています。

(業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

一 ～ 五 (省略)

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七 ～ 十五 (省略)

### ○参考資料3(質問6 関連)

『管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電子交付)についての規定』は、マンション標準管理規約(単棟型)第64条第3号に相当する規定で、マンション標準管理規約(単棟型)では下記のとおり記載内容となっています。

#### (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面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。

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保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面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3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。

#### (イ)電磁的方法が利用可能な場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、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。

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 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

## ○参考資料4(質問11関連)

下表は国土交通省の長期修繕計画標準様式の構成内容です。この構成内容と比較し、長期修繕計画の構成内容が長期修繕計画標準様式に準拠しているかどうかをご確認ください。長期修繕計画標準様式等について、詳しく調べたい場合は下記のリンクをご参照ください。

・長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省 ホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600130.pdf>

長期修繕計画の構成(例)	長期修繕計画標準様式
表紙	—
長期修繕計画の見方	—
1 マンションの建物・設備の概要等 (1) 敷地、建物の概要 (2) 設備、附属施設の概要 (3) 関係者 (4) 管理・所有区分 (5) 維持管理の状況 (6) 会計状況 (7) 設計図書等の保管状況	様式第1号 マンションの建物・設備の概要等
2 調査・診断の概要 (1) 劣化の現象と原因 (2) 修繕(改修)方法の概要	様式第2号 調査・診断の概要
3 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方 (1) 長期修繕計画の目的 (2) 計画の前提等 (3) 計画期間の設定 (4) 推定修繕工事項目の設定 (5) 修繕周期の設定 (6) 推定修繕工事費の算定 (7) 収支計画の検討 (8) 計画の見直し (9) 修繕積立金の額の設定	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
4 長期修繕計画 (1) 長期修繕計画総括表 (2) 収支計画グラフ (3) 長期修繕計画表(推定修繕工事項目別、年度別) (4) 推定修繕工事費内訳書	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(小項目)別、年度別) 様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書
5 修繕積立金の額の設定	様式第5号 修繕積立金の額の設定

・長期修繕計画必須項目は、長期修繕計画標準様式 様式第4-1号 長期修繕計画総括表で示される19工事項目で、具体的な工事内容については下表のとおりです。

区分	推定修繕工事項目
仮設	1 仮設工事
	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
設備	8 給水設備
	9 排水設備
	10 ガス設備
	11 空調・換気設備
	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
外構・その他	17 外構・附属施設
	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
	20 その他

## ○参考資料 5(質問16 関連)

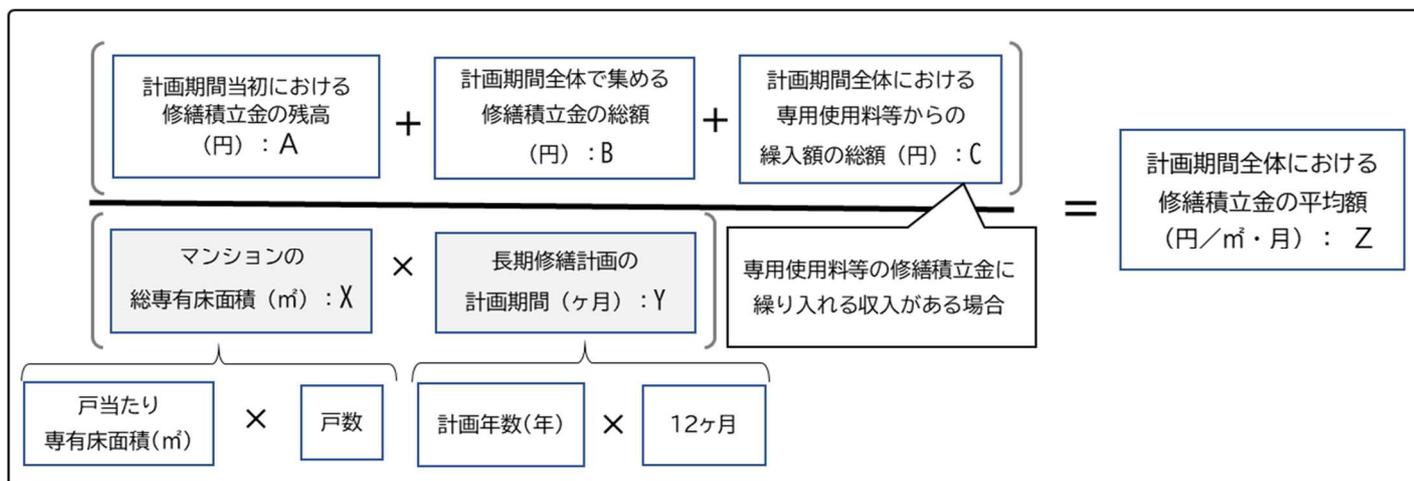
長期修繕計画の計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法や下限値については、マンションの規模や機械式駐車場の有無によってことなります。国土交通省のガイドラインから抜粋して、計算方法やその具体例を下記に記載していますので、ご確認のうえで、質問 16 を回答してください。

その他、修繕積立金に関する事項を知りたい方は下記のリンクを参照ください。

・マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省 ホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600153.pdf>

### ①長期修繕計画の計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法について



※上記計算式により算出した計画期間全体における修繕積立金の平均額が、下表で示す『月額専有面積当たりの修繕積立金額の下限値』を上回っていれば、本項目の基準を満たすことになります。

### ②マンションの規模別の修繕積立金の目安及び下限値について(機械式駐車場分を除く)

地上階数/建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金額		
		事例の3分の2が包含される額	平均額	下限値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月	235円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月	170円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月	200円/㎡・月
	20,000㎡以上～	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月	190円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月	240円/㎡・月

※【地上20階未満】のマンションは、建築延床面積の規模に応じて修繕工事費の水準が異なることから、5,000㎡、10,000㎡、20,000㎡で区分した上で目安を示しています。一方、【地上20階以上】の超高層マンションは外壁等の修繕のために特殊な足場が必要となる等の要因により、修理費が増大する傾向があります。

③機械式駐車場が設置されている場合の加算単価について

- ・マンションに機械式駐車場がある場合は、『計画期間全体における修繕積立金の平均額』が、V頁の『月額の特有面積当たりの修繕積立金額の下限値』に、『機械式駐車場がある場合の加算単価』を加えた金額を上回っていれば、本項目の基準を満たすことになります。
- ・月当たりの修繕積立金の平均額に加える加算単価は、下記の計算式で算出します。

【計算式】

機械式駐車場の 1台当たりの月額の 修繕工事費(円/台・月)	×	機械式駐車場の 台数(台)	÷	マンションの 総専有床面積(m <sup>2</sup> )	=	機械式駐車場が ある場合の 加算単価(円/m <sup>2</sup> ・月)
--------------------------------------	---	------------------	---	-----------------------------------	---	---

・機械式駐車場1台あたりの月額の修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場1台当たりの 月額の修繕工事費
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

・機械式駐車場があるマンションの長期修繕計画の『計画期間全体における修繕積立金の平均額』が『著しく低額』に該当しない条件は、下記の条件式に示すとおり、『月額の特有面積当たりの修繕積立金額の下限値』に『機械式駐車場がある場合の加算単価』を加えた値より、『計画期間全体における修繕積立金の平均額』の値が上回る場合です。

月額の特有面積当 たりの修繕積立金額 の下限値 (円/m <sup>2</sup> ・月)	+	機械式駐車場が ある場合の 加算単価(円/m <sup>2</sup> ・月)	<	計画期間全体における 修繕積立金の平均額 (円/m <sup>2</sup> ・月)
--	---	---	---	--

#### ④計算例

##### 〇マンションのモデルケース

建物の階数・住棟形式：地上10階建・単棟型

建築延床面積：7,000㎡

マンションの総専有床面積：4,900㎡（戸当たり70㎡、住戸数70戸）

計画期間当初における修繕積立金の残高：7,000万円

計画期間全体で集める修繕積立金の総額：2億6,460万円

計画期間：30年×12ヶ月＝360ヶ月

※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：9,000万円

※機械式駐車場(3段(ピット2段)昇降式)：30台

##### モデルケースのマンションの長期修繕計画

長期修繕計画

単位:千円

暦年	2015	2016	2017	...	2043	2044	2045	合計	
経年	1	2	3	...	28	29	30		
支出	支出年度会計	0	0	0	...	200	0	144,600	424,600
	支出累計	0	0	0	...	280,000	280,000	424,600	
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	70,000			...				
	修繕積立金年度合計 (@150円/㎡・月)	8,820	8,820	8,820	...	8,820	8,820	8,820	264,600
	専用使用料等からの繰入額	3,000	3,000	3,000	...	3,000	3,000	3,000	90,000
	収入(年度計)	11,820	11,820	11,820	...	11,820	11,820	11,820	354,600
	収入(累計)	81,820	93,460	105,460	...	400,960	412,780	424,600	

計画期間当初における  
修繕積立金の残高 :A

計画期間全体で集める  
修繕積立金の総額 :B

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:C

計画期間当初における  
修繕積立金の残高  
(円) : A

計画期間全体で集める  
修繕積立金の総額  
(円) : B

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) : C

計画期間全体における  
修繕積立金の平均額  
(円/㎡・月) : Z

マンションの  
総専有床面積 (㎡) : X

長期修繕計画の  
計画期間 (ヶ月) : Y

専用使用料等の修繕積立金に  
繰り入れる収入がある場合

戸当たり  
専有床面積(㎡)

×

戸数

計画年数(年)

×

12ヶ月

・上記の計算式に数値をあてはめて、『計画期間全体における修繕積立金の平均額』を求めます。

$$\frac{(A + B + C)}{X \times Y} = Z$$

$$\frac{(70,000,000 \text{円} + 264,600,000 \text{円} + 90,000,000 \text{円})}{4,900 \text{㎡} \times 360 \text{ヶ月}} = 241 \text{円/㎡・月}$$

よって、モデルケースの『計画期間全体における修繕積立金の平均額』は、241円/㎡・月となります。

・さらに、マンションに機械式駐車場がある場合は、下図の計算式で算出される『機械式駐車場がある場合の加算単価』を求める必要があります。モデルケースでは、機械式駐車場(3段(ピット2段)昇降式)30台があるため、加算単価を求める計算式は下記のとおりとなります。

機械式駐車場の 1台当たりの月額 修繕工事費(円/台・月)	×	機械式駐車場の 台数(台)	÷	マンションの 総専有床面積(m <sup>2</sup> )	=	機械式駐車場が ある場合の 加算単価(円/m <sup>2</sup> ・月)
<u>5,840円/台・月</u>	×	<u>30台</u>	÷	<u>4,900m<sup>2</sup></u>	=	<u>36円/m<sup>2</sup>・月</u>
↑ 『3段(ピット2段)昇降式』の 機械式駐車場1台当たりの月額 の修繕工事費		↑ 機械式駐車場の 台数		↑ マンションの 総専有床面積		

よって、『機械式駐車場がある場合の加算単価』は、36円/m<sup>2</sup>・月 になります。

・次に、『計画期間全体における修繕積立金の平均額』が『著しく低額』とならないか、確認を行います。

機械式駐車場はあるマンションの場合は、下記の条件式に合致すれば、『著しく定額』に該当しません。モデルケースのマンションは、地上10階建・単棟型、建築延床面積7,000m<sup>2</sup>であるため、『月額の専有面積当たりの修繕積立金額の下限値』(V頁参照) 170円/m<sup>2</sup>・月 で、『機械式駐車場がある場合の加算単価』の 36円/m<sup>2</sup>・月 を足した値と、VII頁で求めた『計画期間全体における修繕積立金の平均額』、241円/m<sup>2</sup>・月 を比較します。

月額 の専有面積 当たりの 修繕積立 金額の 下限値 (円/m <sup>2</sup> ・月)	+	機械式 駐車場の ある 場合の 加算 単価 (円/m <sup>2</sup> ・月)	<	計画 期間 全体 にお ける 修繕 積立 金の 平均 額 (円/m <sup>2</sup> ・月)
<u>170円/m<sup>2</sup>・月</u>	+	<u>36円/m<sup>2</sup>・月</u>	=	<u>206円/m<sup>2</sup>・月</u>
↑ 月額 の専有 面積 当 た り の 修 繕 積 立 金 額 の 下 限		↑ 機械 式 駐 車 場 が あ る 場 合 の 加 算 単 価		

・よって、モデルケースの『計画期間全体における修繕積立金の平均額』は、241円/m<sup>2</sup>・月 で、先ほど求めた 206円/m<sup>2</sup>・月 を上回るため、長期修繕計画の『計画期間全体における修繕積立金の平均額』が、『著しく定額』となりません。