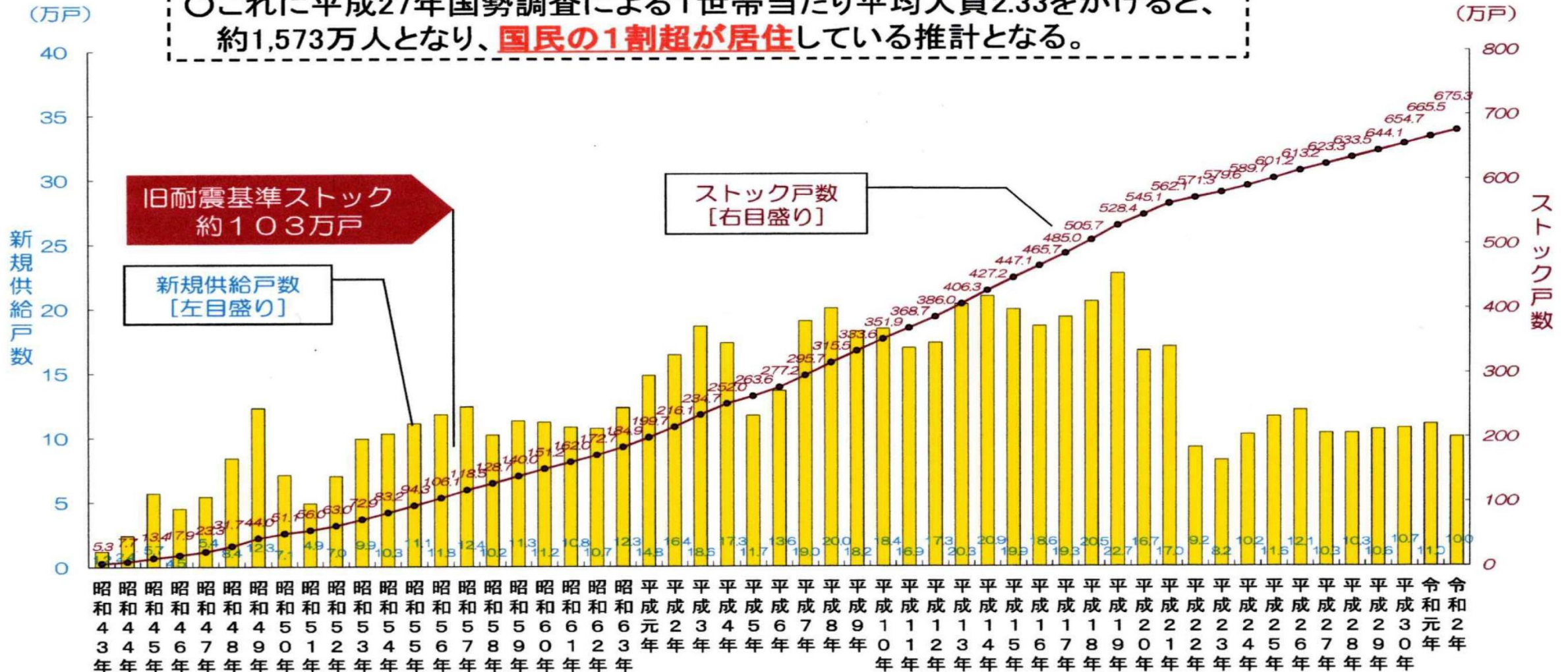


長期修繕計画書見直し&活用で将来安心  
これさえできれば将来不安解消！  
『解決策の提示』

関連資料

# 分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は約**675.3万戸**（令和2年末時点）。  
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33をかけると、  
 約1,573万人となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。

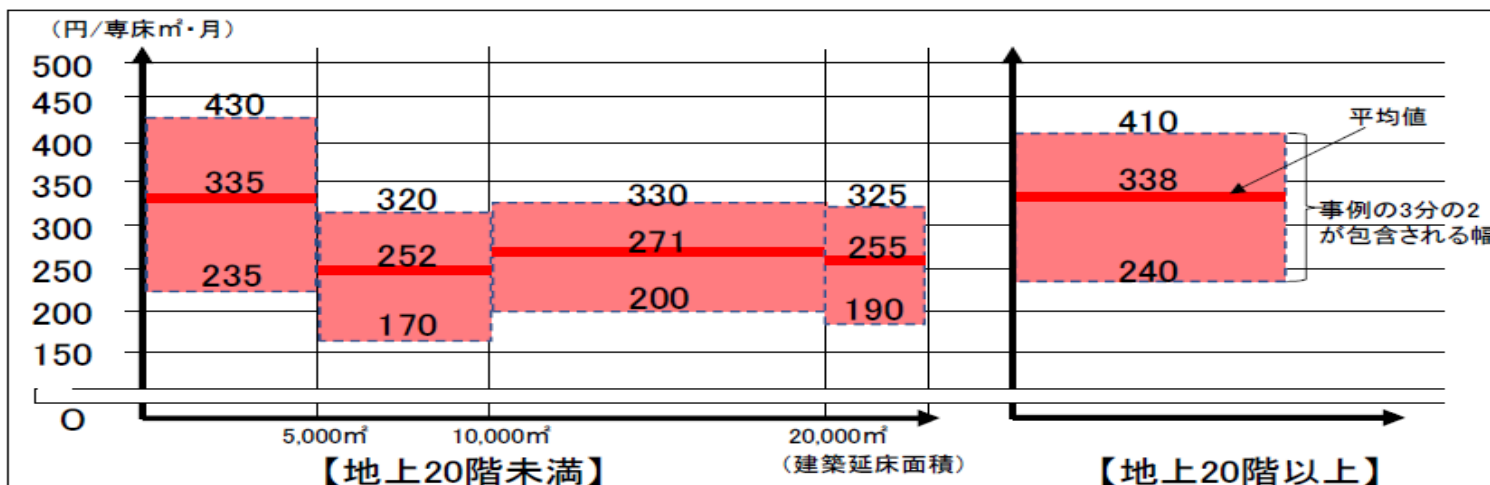


- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。  
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。  
 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。  
 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

### ※3 修繕積立金の額の目安

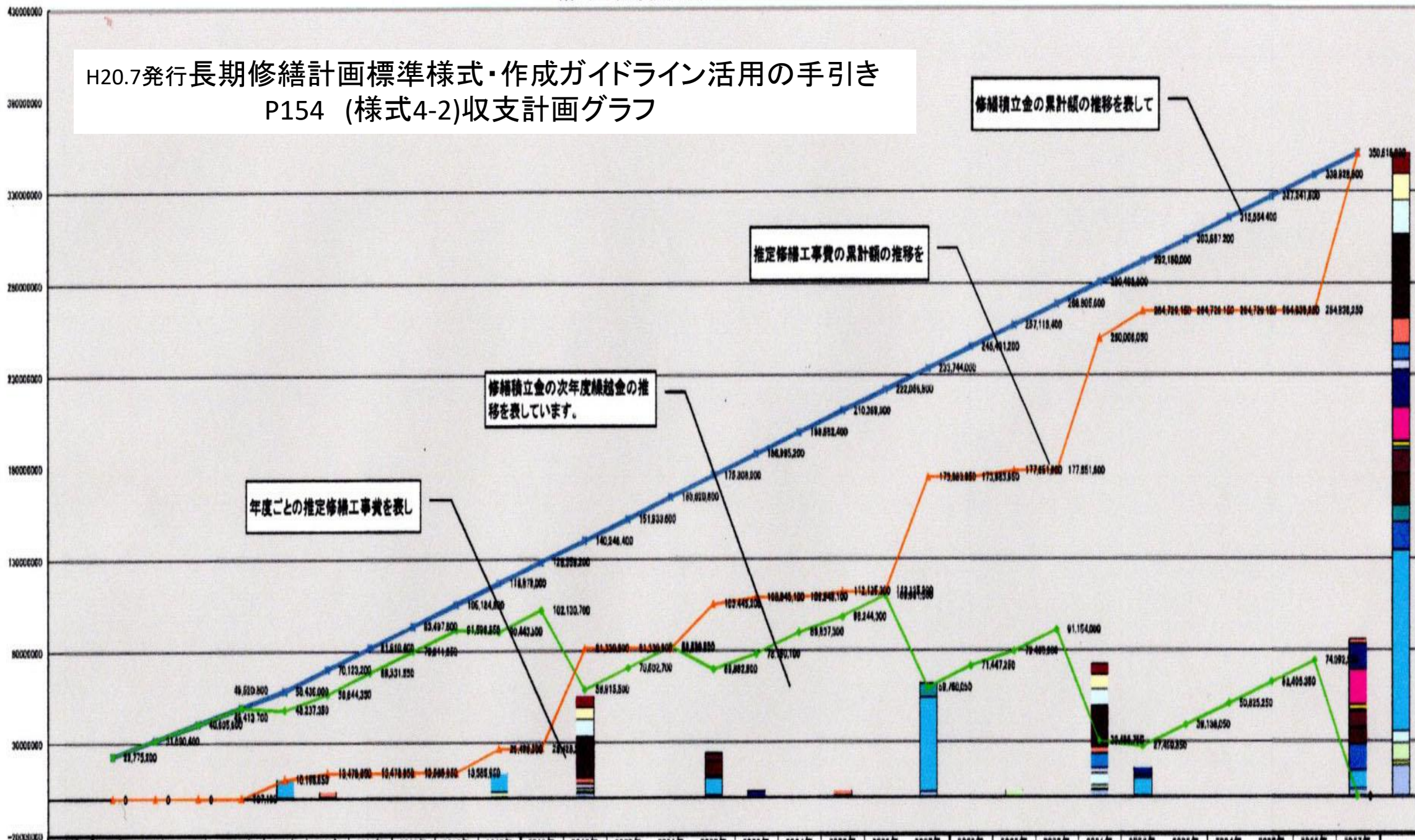
「平成23年4月（令和3年9月改訂）国土交通省 マンションの修繕積立金に関するガイドライン」 P7

| ●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く） |                         |                   |          |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------|
| 地上階数/建築延床面積                        |                         | 月額の特有面積当たりの修繕積立金額 |          |
|                                    |                         | 事例の3分の2が包含される幅    | 平均値      |
| 【20階未満】                            | 5,000㎡未満                | 235円～430円/㎡・月     | 335円/㎡・月 |
|                                    | 5,000㎡以上～<br>10,000㎡未満  | 170円～320円/㎡・月     | 252円/㎡・月 |
|                                    | 10,000㎡以上～<br>20,000㎡未満 | 200円～330円/㎡・月     | 271円/㎡・月 |
|                                    | 20,000㎡以上               | 190円～325円/㎡・月     | 255円/㎡・月 |
| 【20階以上】                            |                         | 240円～410円/㎡・月     | 338円/㎡・月 |





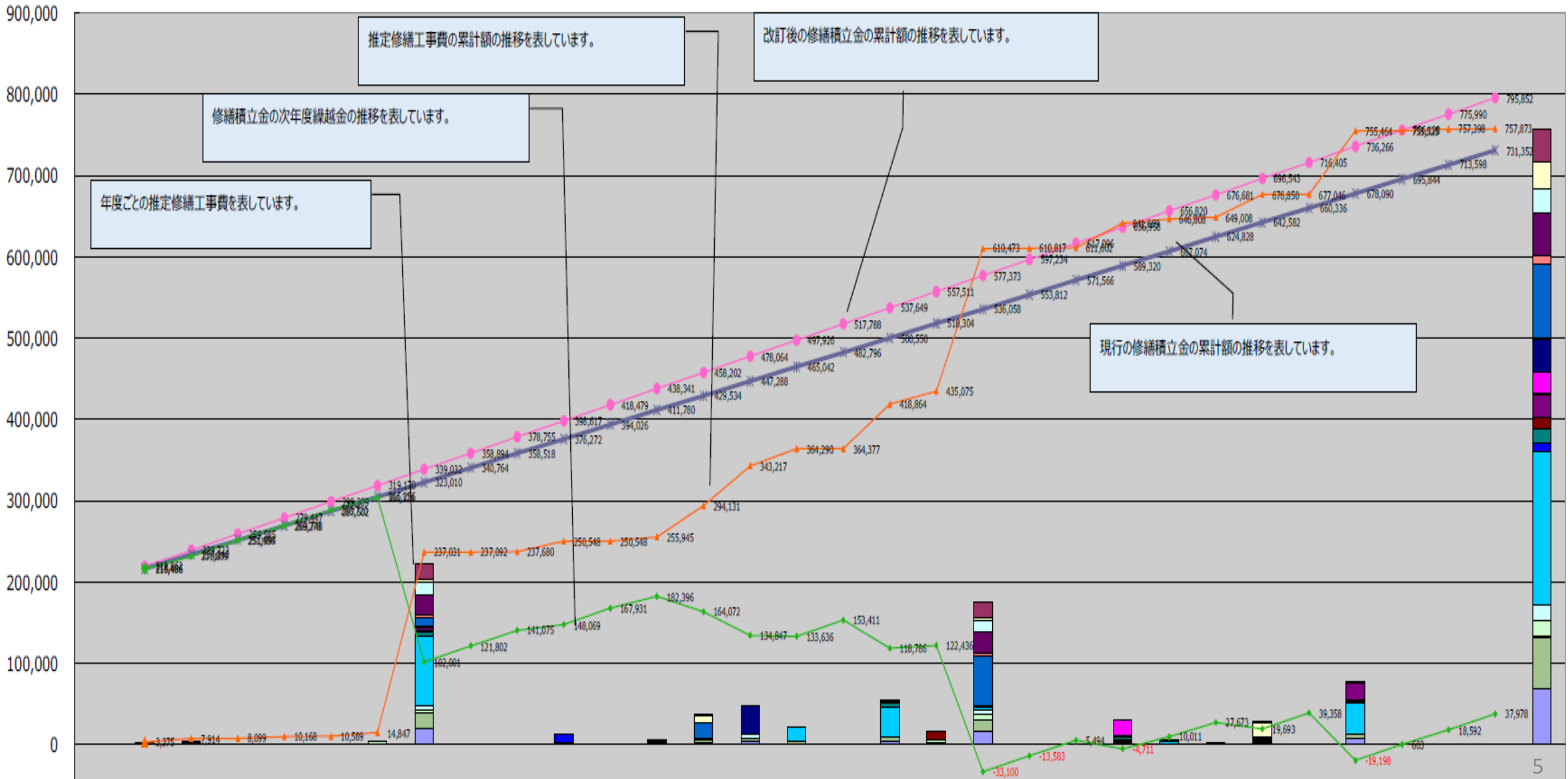
H20.7発行長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き  
P154 (様式4-2)収支計画グラフ



R3.9改定 長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン・ガイドラインコメント  
P115 (様式4-2)収支計画グラフ

集会(管理組合総会)で議決された日/2021年〇月〇〇日

(千円)



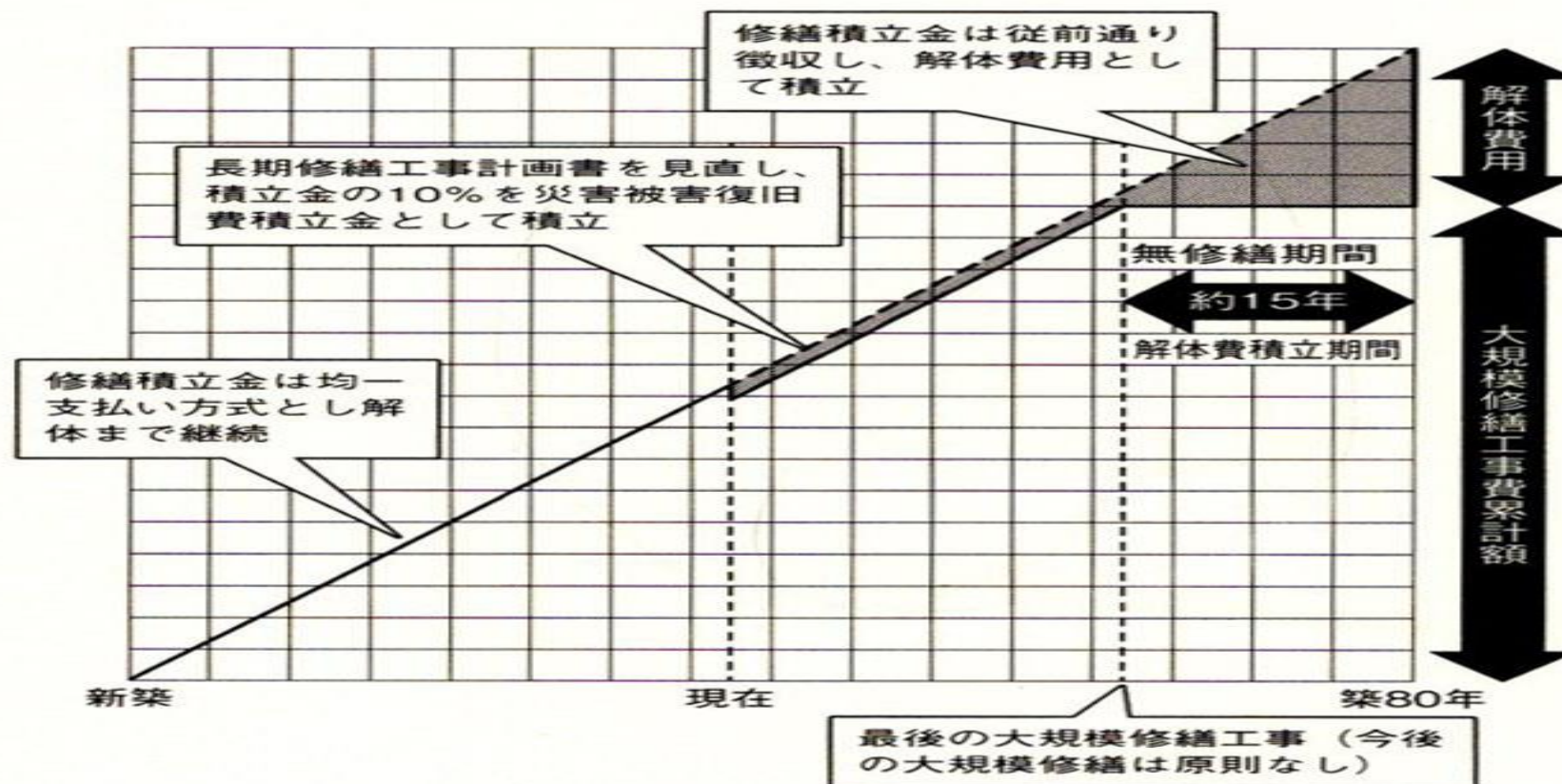


# 考え方

| 設定項目                    | 設定内容                        | 備考                     |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 耐用年数（解体時期）<br>（超長期計画期間） | 築80年<br>（現在～築80年の期間）        | 築80年時点に於いて<br>延長の検討は可能 |
| 解体費                     | 建物延べ坪面積×10万円                | 解体条件により調整              |
| 災害被害復旧積立金               | 修繕積立金×10%<br>（現在～無修繕期間開始年）  | 修繕積立金額は均一<br>創意工夫により捻出 |
| 解体費不足分段取り               | 築80年の前約15年間<br>（修繕積立金は解体費用） | 解体費用積立期間は<br>状況に依り調整   |

※14 超長期修繕計画書作成時の設定条件のまとめ

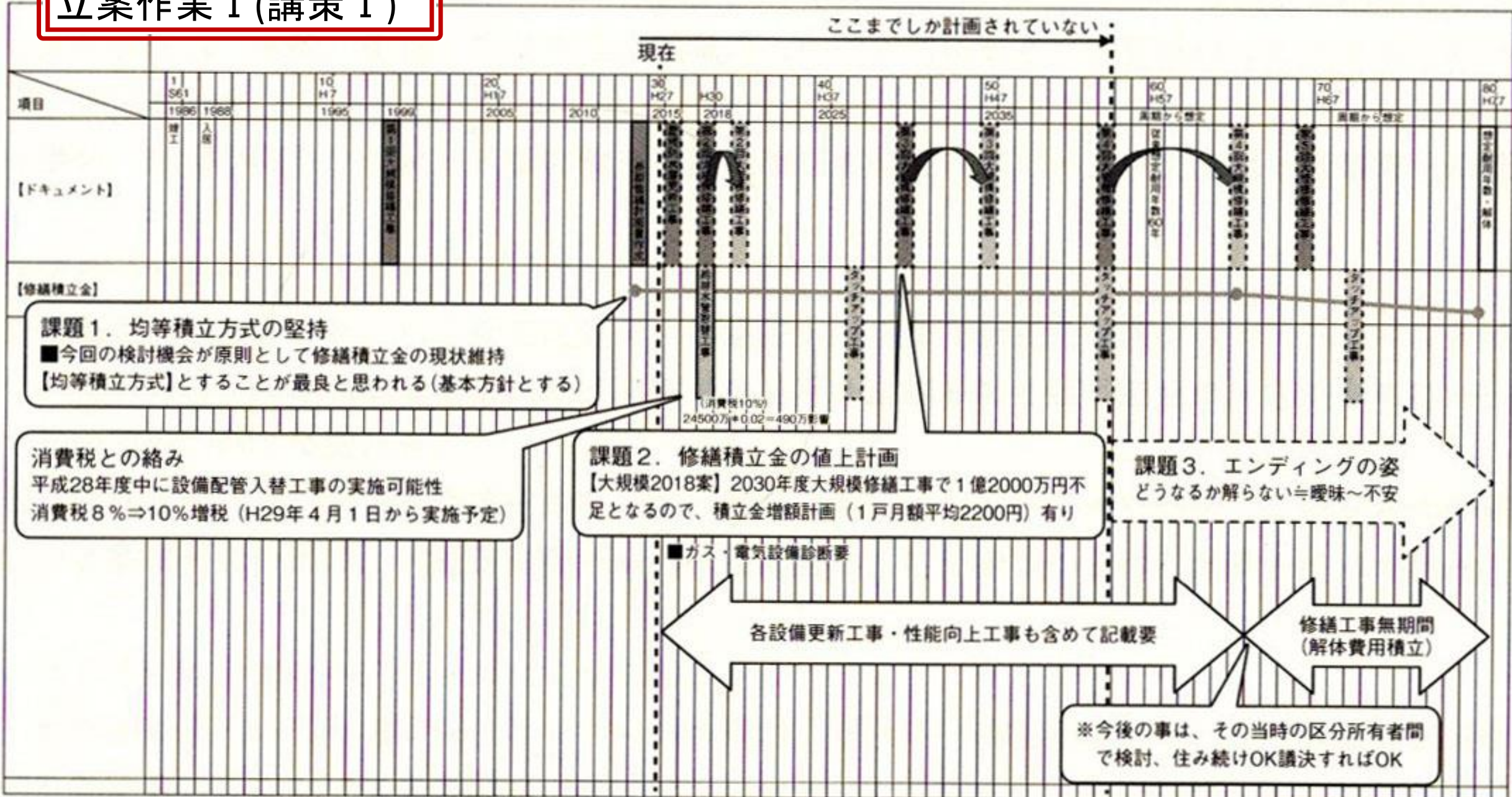
以上を概念グラフ※15に表わすと以下の図のようになります。



※15 「終焉処理計画書＝災害被害復旧積立金及び建物解体積立金の概念グラフ」  
 10パーセント災害被害復旧積立金は、安心の為の積立金として積立口座に積み立てられることになります。  
 安心積立金＝災害被害復旧積立金+建物解体積立金（塗りつぶし部分）



# 立案作業 I (講策 I)



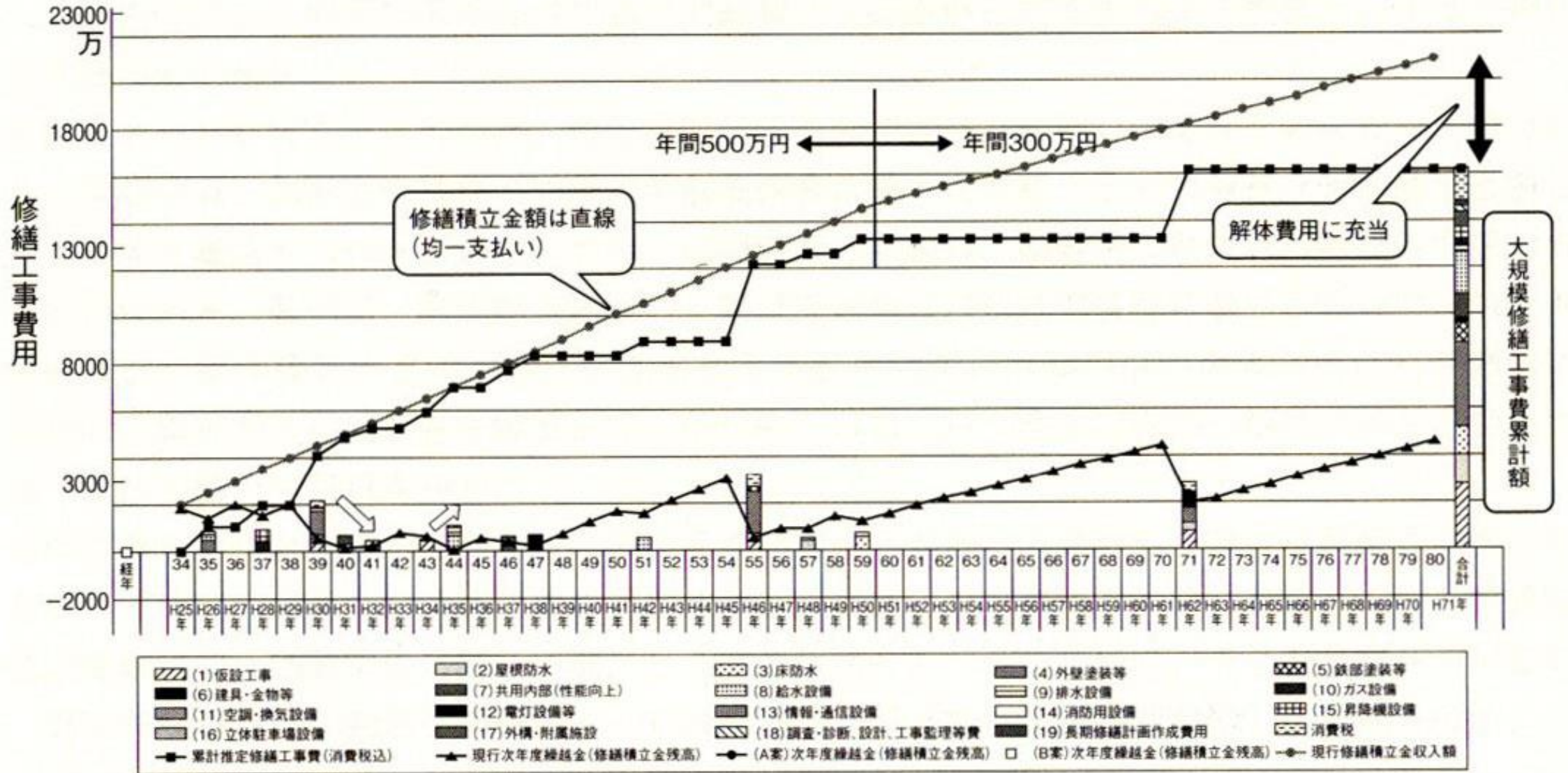
※11 分譲マンション管理シナリオの一例 (2016年に作成した某マンションの築80年までの管理シナリオの実例)



# 立案作業Ⅱ(講策Ⅱ)

## 超長期修繕計画(45年間)収支グラフ

作成日 平成25年3月31日



※国土交通省 長期修繕計画書標準様式により作成

※12 超長期修繕計画書の一例(築60年で修繕積立金を値下げする案を示した例)



# 築年数ごとにやっておくべき準備(項目のみ掲載)

## 【終焉時期の40年前(築30年から40年頃)】

コンセンサスの醸成(管理不全マンション、将来不安の解消など)  
空き住戸の対応策の構築  
賃貸化(モラル低下防止策)や住宅以外の用途使用  
空き住戸などは管理組合による買い取りも視野に入れる  
管理費・修繕積立金の滞納区分所有者への対応策  
マンションに付保する保険料の負担も高くなる

## 【終焉時期の20年前(築50年から60年頃)】

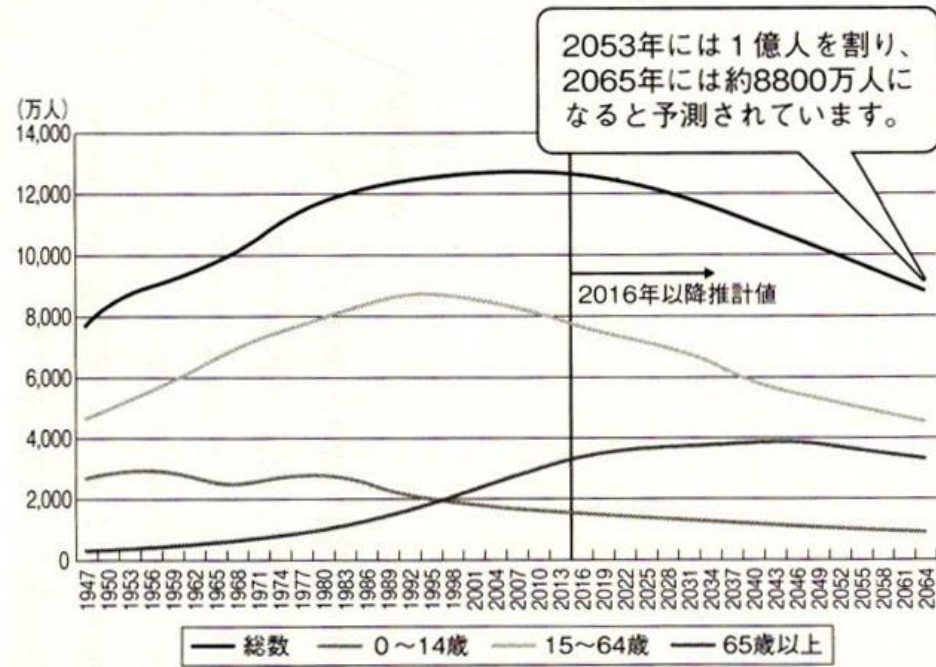
最終回大規模修繕工事の実施計画と修繕非実施期間の設定

## 【終焉時期の3年前(築77年)】

管理組合の解散確認  
管理組合解散準備委員会の設立  
各区分所有者の個人的準備(抵当権抹消、3年後の解体承認)

## 【終焉時期の1年前】

解散委員会(管理組合解散総会の準備)の設立(解散準備委員会の前進組織)  
解体同意書(転売、所有権移転禁止)の徴収  
解体着手日時の確認および解体業者との解体工事請負契約  
解体着手  
更地売却手続き・財産分配内容整理  
精算総会および管理組合解散総会招集開催  
完了



※2018年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年4月）」（出生中位・死亡中位推計）  
 ※6-1 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年4月）」

今から32年後の  
2053年には1億人  
を切る

更に15年先は8800万人の  
社会となり、**全てのモノ**が現  
在の2/3になり、1/3は不要  
となり無くなるという事です。

|      |         |        |        |        |
|------|---------|--------|--------|--------|
| 2052 | 100,135 | 48,382 | 51,752 | -894   |
| 2053 | 99,240  | 47,941 | 51,299 | -895   |
| 2054 | 98,342  | 47,496 | 50,846 | -898   |
| 2055 | 97,441  | 47,047 | 50,394 | -901   |
| 2060 | 92,840  | 44,744 | 48,095 | -4,601 |
| 2065 | 88,077  | 42,402 | 45,674 | -4,763 |

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成29年推計）  
 ※6-2 総務省ホームページ 総人口の将来推計（2015～65年）