

滋賀県 令和4年度マンション管理基礎セミナー

第1部

マンションに住むにあたっての基礎知識



マンション管理士
市毛 豊

マンションに住むにあたっての基礎知識

目次

はじめに

- I 区分所有とは？
- II 管理組合とは？
- III 専有部分と共有部分の違いは？
- IV 管理費と修繕積立金等の違いとは？
- V 長期修繕計画とは？
- VI 修繕積立金の金額はどの程度が適切なのか？

おわりに

はじめに

分譲マンションは、戸建て住宅と比べ、一つの建物に多くの人々が暮すことにより気を付けなければならない点、さらに多くの人々によって区分所有されることによる全体の意思決定の難しさ（共同所有・共同居住・共同管理）

マンションを所有・利用するうえで、法律や所有者間の決めごとに基づく管理上の権利と義務を理解しておかないと、思わぬトラブルに直面するかもしれません。

本セミナーでは、新たにマンションの購入を考えている方、購入して間もない方を主な対象に、所有者として知っておくべきマンションの管理に関する基礎的な知識について紹介します。

尚、本セミナーでは、一般的なケースに基づいて簡略に説明しています。例外的な規定があったり、それぞれのマンションによって異なる取扱いをしていることもありますので、ご注意ください。

- 区分所有法 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日公布 最終改正令和2年3月31日）
 - 標準管理規約 マンション標準管理規約（単棟型 団地型 複合用途型）
（国土交通省 平成14年策定 最終改正令和3年6月22日）
（旧 中高層共同住宅標準管理規約 昭和57年策定）
- ※国土交通省が管理規約の標準モデルとして作成したもので、マンションの維持・管理において基本的なルールを定めた管理規約

I 区分所有は普通の所有とは違う

一般の土地・建物の不動産

- ◎民法では「1つの物には1つの所有権しかない」という基本原則

分譲マンション

- ◎一棟の建物に、建物内の区分された独立の部分（上下、左右重なりあった住戸）をそれぞれ所有するような形態の建物

一戸建て建物の登記事項証明書（登記簿謄本）

I

| | | | | | |
|----------------------|------------|------------------|-----------|-----------------|--|
| 表題部 (主である建物の表示) | | 調製 | [空白] | 不動産番号 | |
| 所在図番号 | [空白] | | | | |
| 所在 | 2番地2 | | | [空白] | |
| 家屋番号 | 2番2 | | | [空白] | |
| ①種類 | ②構造 | ③床面積㎡ | | 原因及びその日付〔登記の日付〕 | |
| 居宅 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 | 1階 | 92:23 | 平成 年 月 日新築 | |
| | | 2階 | 87:14 | 〔平成 年 月 日〕 | |
| 所有者 | | | | | |
| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項) | | | | | |
| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号 | 権利者その他の事項 | | |
| 1 | 所有権保存 | 平成 年 月 5日 第 号 | 所有者 | | |

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

| | | | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------|---|---|--|
| 表題部 (主である建物の表示) | | 調製 | 平成8年6月6日 | 不動産番号 | |
| 所在図番号 | [空白] | | | | |
| 所在 | 2番地1 | | | [空白] | |
| 家屋番号 | 2番1 | | | [空白] | |
| ①種類 | ②構造 | ③床面積㎡ | | 原因及びその日付〔登記の日付〕 | |
| 共同住宅 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺2階建 | 1階 | 129:48 | 平成 年 月 28日新築 | |
| | | 2階 | 129:48 | | |
| [空白] | [空白] | [空白] | : | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第 2項の規定により移記 平成8年6月6日 | |
| | | | : | | |
| | | | : | | |
| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項) | | | | | |
| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号 | 権利者その他の事項 | | |
| 1 | 所有権保存 | 平成 年 月 15日 第 号 | 所有者 順位1番の登記を移記 | | |
| | [空白] | [空白] | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成8年6月6日 | | |

専有部分の登記事項証明書（登記簿謄本）

I

| | | | | |
|----------------------|----------------------|--|---------------------|----------|
| 専有部分の家屋番号 | | 1-201 ~ 1-203 1-205 ~ 1-210 1-401 ~ 1-409 1-501 ~ 1-508 | | |
| 表題部 (一棟の建物の表示) | | 調製 | [余白] | |
| 所在 | 番地 | | [余白] | |
| 建物の名称 | [余白] | | | |
| ① 構造 | ② 床面積 m ² | | 原因及びその日付〔登記の日付〕 | |
| 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 | 1階 | 717:10 | 〔平成 年 月9日〕 | |
| | 2階 | 643:05 | | |
| | 3階 | 713:01 | | |
| | 4階 | 657:14 | | |
| | 5階 | 593:90 | | |
| 表題部 (敷地権の目的である土地の表示) | | | | |
| ①土地の符号 | ② 所在及び地番 | ③地目 | ④ 地積 m ² | 登記の日付 |
| 1 | 番 宅地 | | 1430:46 | 平成 年 月9日 |

I

| 表題部 (専有部分の建物の表示) | | | 不動産番号 |
|------------------|--------------|---------------------|-----------------------------|
| 家屋番号 | 番の201 | | [余白] |
| 建物の名称 | 201 | | [余白] |
| ①種類 | ②構造 | ③床面積 m ² | 原因及びその日付〔登記の日付〕 |
| 居宅 | 鉄筋コンクリート造1階建 | 2階部分 61:05 : | 平成 年 月 19日新築 〔平成 年 月 9日〕 |
| 表題部 (敷地権の表示) | | | |
| ①土地の符号 | ②敷地権の種類 | ③敷地権の割合 | 原因及びその日付〔登記の日付〕 |
| 1 | 所有権 | 276633分の6448 | 平成 年 月 9日敷地権 〔平成 年 月 9日〕 |
| 所有者 | 東京都 株式会社 | | |

| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項) | | | |
|----------------------|-------------|-------------------|------------------------|
| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号 | 権利者その他の事項 |
| 1 | 所有権保存 | 平成 年 月 30日 第 号 | 原因 平成 年 月 29日売買 共有者 |
| 付記1号 | 1番登記名義人住所変更 | 平成 年 月 31日 第 号 | 原因 平成 年 月 1日住所移転 |
| 2 | 持分一部移転 | 平成 年 月 6日 第 号 | 原因 平成 年 月 31日贈与 |

2 分譲マンションを購入する部分は？

「専有部分」

住戸部分を目的とする所有権「区分所有権」

「共用部分」 (法定共用部分・規約共用部分)

廊下、エレベーターや柱、梁、基礎、壁などは
区分所有者全員の共有

「敷地」

その敷地に関する敷地利用権を取得

Ⅰ 管理組合の成立と構成

区分所有者は、マンションを管理するために、
全員で構成する団体を組織する ⇒ 「管理組合」

区分所有法

(区分所有者の団体)

第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地
及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、
以下省略

●管理組合の構成員

マンションを所有＝自動的に管理組合の一員
(自治会とは異なり、任意に入退会することはできない)

- ・マンションは購入したが管理組合には入りたくない【×】
- ・マンションの所有は続けるが組合員を辞めたい【×】
- ・マンションに住んでいるか否かは関係ありません、他人に貸して別の場所で暮らしている区分所有者も、そのマンションの管理組合の一員【○】

標準管理規約

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、
区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、
直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

2 管理組合の仕事とは

区分所有者の共同の利益を増進しマンションの
良好な住環境を確保
(ほとんどの管理規約の「目的」)

- ◆建物等の維持管理
- ◆区分所有者間の利害を調整
- ◆団体としての意思を決定
- ◆決定事項を執行

標準管理規約

(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。(一部省略) (一号～十五号)

一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

二 組合管理部分の修繕

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務

九 敷地及び共用部分等の変更及び運営

十 修繕積立金の運用

十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

十三 広報及び連絡業務

十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

3 管理組合の運営の基本は民主主義

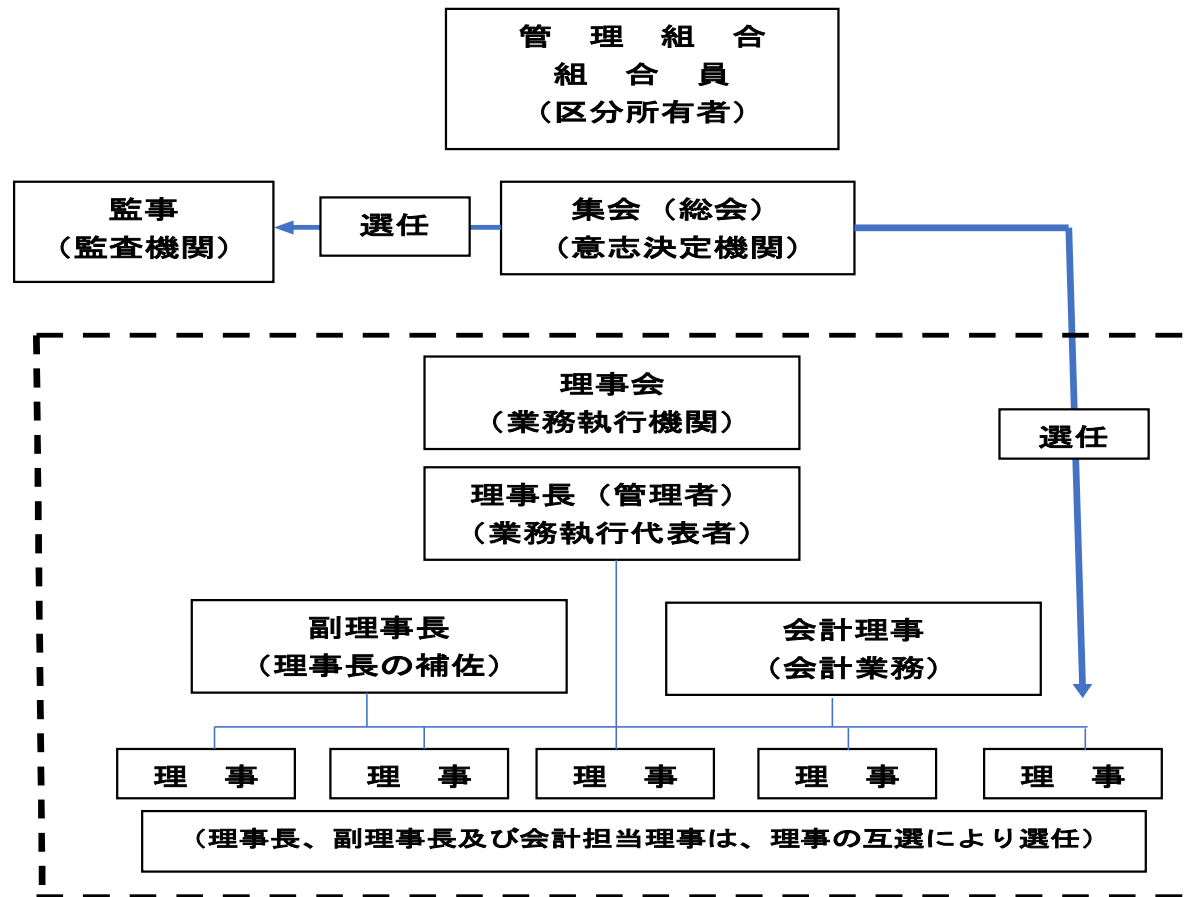
集会（総会）は、区分所有者全員が議決権を持ち、多数決で管理組合の意思決定をする合議制の機関

区分所有法は、集会を、管理組合の中心的、かつ、最高の意思決定機関として位置付（集会は、国会や地方自治体の議会に相当）

管理組合の自立的な運営は、区分所有者の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、議題に関心を持てるように事前に必要な資料を配布するなどして集会の出席率を高める工夫をし、区分所有者の真の意向を引き出すことが重要

管理組合の組織図（標準管理規約 第3節役員）

II



<標準管理規約第35条コメント>

理事の員数については次のとおりとする。

- ① おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。
- ② 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。

Ⅲ 専有部分と共有部分の違いは？

Ⅲ

Ⅰ 専有部分とは

● 専有部分

- ・ 1つ1つの住戸がそれぞれの区分所有者により所有され、住戸番号（101号室、102号室…）を付した各住戸の部分
- ・ 専有部分は、基本的にはその住戸の区分所有者の負担と責任で管理

● 専有部分の使い方

- ・ 基本的には自由
- ・ 区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない
- ・ 管理規約等によって一定の制約

標準管理規約

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する建造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

第4章 用法

- ・住宅宿泊事業を可能とする場合或いは禁止する場合
- ・専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合
- ・ペットの飼育を禁止する場合或いはペットの飼育を容認する場合

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

2 共用部分とは

● 共用部分

- ① 「専有部分以外の建物の部分」
- ② 「専有部分に属しない建物の附属物」
- ③ 「規約により共用部分とされた附属の建物」

● 共用部分の管理

区分所有者の全員が共同で行う。

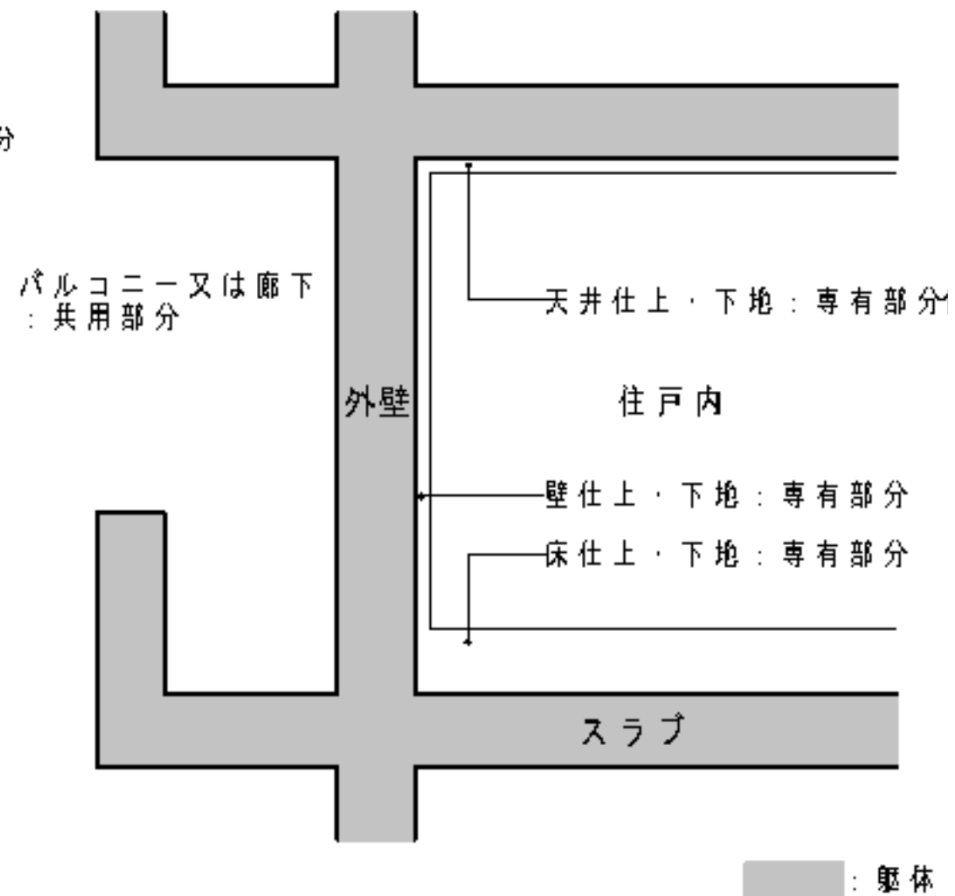
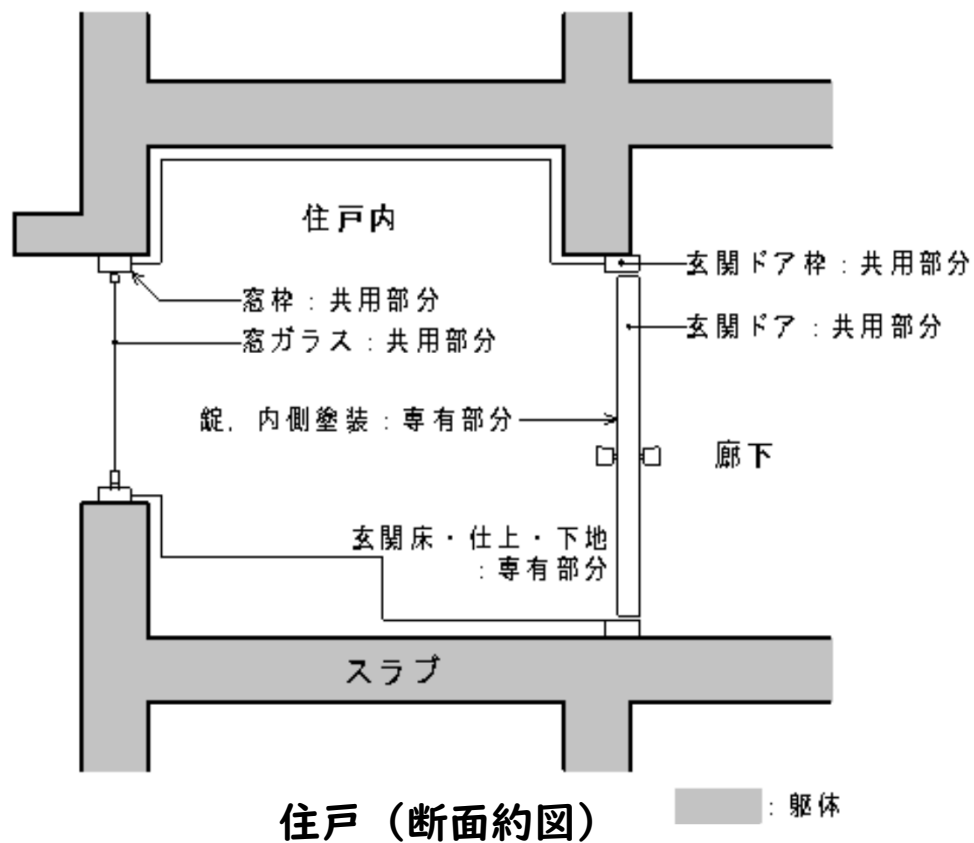
● 専用使用権

敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者がその責任と負担で排他的に使用できる権利（バルコニー、玄関扉、窓枠、専用庭、窓ガラスなど）

※禁止行為

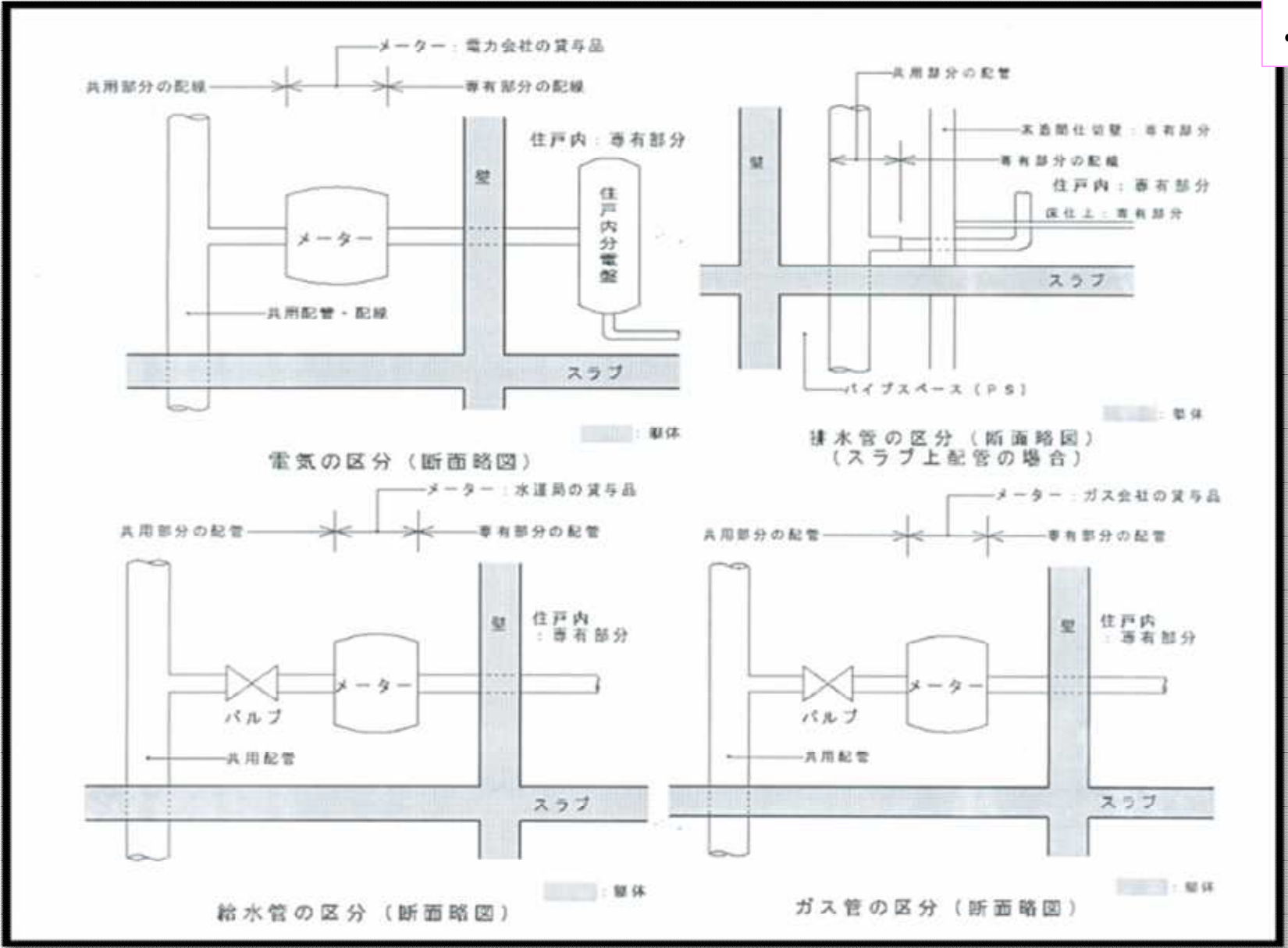
バルコニーに多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成・倉庫、物置、サンルーム設置又は築造 ・緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置など

III



出典 マンション管理標準指針/国土交通省

II



| | | | | | | |
|----------------|-------|-------|--------------------|--------------------|---------------|--|
| 管理 対象 物件 | 建物 | 専有部分 | | | 共用 部分 等 | |
| | | 共用部分 | 法定共用部分 | 専有部分以外の建物の部分 | | |
| | | | | 専有部分に属しない建物の附属物 | | |
| | | | 規約共用部分 | 規約により共用部分とされた附属の建物 | | |
| | | | | 規約により共用部分とされた建物の部分 | | |
| | | 附属施設※ | | | | |
| | 建物の敷地 | 法定敷地 | 建物が所在する土地 | | | |
| | | 規約敷地 | 規約により建物の敷地と定められた土地 | | | |

※ 附属施設については、共用部分である附属施設もあれば、専有部分に属する建物の附属物たる附属施設もありますので注意してください。

標準管理規約

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする

別表第2 共用部分の範囲

- ① エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、・・・屋根、・・・ポンプ室、・・・受水槽室・・・内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- ② エレベーター設備・・・給水設備、排水設備、消防・防災設備、・・・テレビ共同受信設備・・・各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- ③ 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

IV 管理費と修繕積立金の違いとは？ IV

マンション管理組合の役割は、敷地や共用部分等を管理し、快適な生活環境を作り上げていく

これらの管理には費用がかかり、そのため区分所有者は、管理組合に費用を支払う

- ①管理費
- ②修繕積立金
- ③使用料

管理費・修繕積立金・使用料・水道料等が一括して預金から毎月引落とし

I 管理費、修繕積立金等について

①管理費は経常経費

- ◆管理費は、「共益費」とか「組合費」と呼ぶれ、管理組合が共用部分等を日常的に維持管理していくための費用
- ◆年間の経費を賄うように徴収額が決められていますので、順調であれば追加徴収されることもなく、大きな余剰金も発生しない額

管理費の使途（標準管理規約27条）

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 エレベーター設備その他の機械設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費（例えば、エントランスの自動ドアの補修費）
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費（管理会社に管理業務を委託する場合の費用）
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用 等

②修繕積立金は将来のため

- ◆ マンションの資産価値を維持するために、将来予想される管理組合が行う共用部分の計画修繕を立てて、これを実行していくための費用
- ◆ 将来的に必要となる額を毎月積み立てておくことで、必要な時期に必要な工事が円滑に実施

修繕積立金の使途（標準管理規約28条）

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三、四 省略

③使用料について

- ◆ 駐車場を使用する駐車場使用料
- ◆ 専用庭に関する専用庭使用料
- ◆ 集会所使用料など

標準管理規約

(バルコニー等の専用使用权)

第14条2項

一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

(駐車場の使用)

第15条2項

駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

2 管理費や修繕積立金の負担割合は どう決めるか？

①原則

管理費や修繕積立金の負担額を算出

「共用部分の持分割合」＝「専有部分の床面積割合」

②別段の定め

- ・管理費の負担割合を規約で別段の定めをすることができ
管理費を一律に同額
- ・店舗部分と住宅部分とが併存する複合用途型マンションでは、
負担割合に差を設けることができる

区分所有法

(共用部分の持分の割合)

第14条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

3 区分経理が必要か

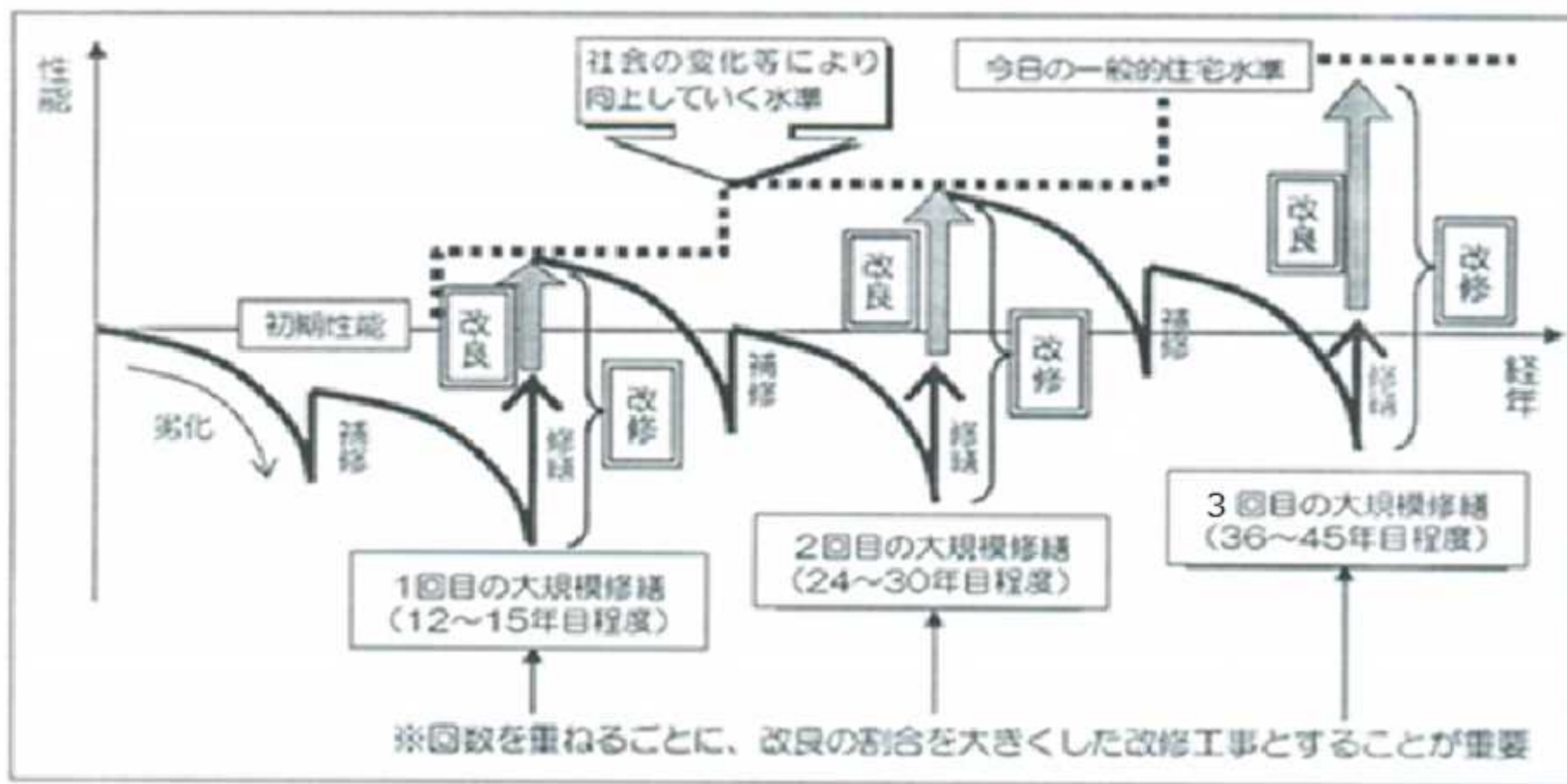
- 区分経理に関しては、標準管理規約（第28条5項）で「修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない」と規定
- 用途目的の違う、管理費と修繕積立金を混同させないためにも区分して経理することが重要
- 管理組合会計⇒区分所有法・標準管理規約にも具体的な運用ルールがない
 - ➡標準的な会計システムがなく、マンションごとに異なっているのが現状

参考資料 長期修繕計画作成ガイドライン
国土交通省 策定 令和3年9月改訂

I 長期修繕計画の作成の目的 そのI

- ◆ 分譲マンションには専有部分と共用部分
共用部分については、管理組合でその維持管理
- ◆ 建物は経年と共に劣化
長期修繕計画は、多額の費用を要する外壁補修、屋上防水
給排水管取り替え等を適時適切な修繕
- ◆ 性能向上
省エネ、バリアフリー、防犯等を改修工事の項目
- ◆ 計画期間、修繕対象項目、修繕周期、推定修繕工事費及び
収支計画

マンションの補修・修繕・改修の概念図



(出典) 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」／国土交通省に一部加筆

- ①改修：現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる（修繕+改良）
- ②修繕：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる
- ③補修：現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる

2 長期修繕計画の作成の目的 その2

- ◆ 修繕工事等の費用は多額であり、修繕工事等の実施時に一括で徴収することは、区分所有者に大きな負担
- ◆ 費用不足のため必要な修繕工事等が行えず、建物等の劣化を進行させることとなり、それにより、あとで大きな負担



費用を算出し、月々の修繕積立金の額を設定し、積み立て

3 計画期間の設定と見直し期間

◆ 計画修繕工事の実施時

修繕積立金が不足することがないように多額の費用が必要となる修繕年度（大規模修繕工事）を含むように計画

◆ 新築時

経年が30年程度での実施が見込まれる昇降機設備や給排水設備の更新を含めた期間30年以上

◆ 既存マンション

多額の推定修繕工事費が見込まれる年度を含む計画期間を30年以上かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上

◆ 見直し時期 定期的（5年程度ごと）

4 修繕周期の設定

修繕周期の設定内容例

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 | 工事区分 (参考) | 修繕周期 (参考) |
|----------|-------|--------------|--------------|
|----------|-------|--------------|--------------|

屋根防水

| | | | |
|----------|----------------|-------|--------|
| 屋上防水（保護） | 屋上、塔屋、ルーフバルコニー | 補修・修繕 | 12～15年 |
| | | 撤去・新設 | 24～30年 |
| 屋上防水（露出） | 屋上、塔屋 | 補修・修繕 | 12～15年 |
| | | 撤去・新設 | 24～30年 |
| 傾斜屋根 | 屋根 | 補修・修繕 | 12～15年 |
| | | 撤去・葺替 | 24～30年 |

外壁塗装

| | | | |
|------------------|-----------|-------|--------|
| 外壁塗装 (雨掛かり部分) | 外壁、手すり壁等 | 塗替 | 12～15年 |
| | | 除去・塗装 | 24～30年 |
| タイル張補修 | 外壁・手すり壁等補 | 補修 | 12～15年 |

鉄部塗装

| | | | |
|------------------|------------------------|----|------|
| 鉄部塗装 (雨掛かり部分) | (鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり | 塗替 | 5～7年 |
|------------------|------------------------|----|------|

建具・金物

| | | | |
|------|--------------------|-------|--------|
| 建具関係 | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア | 点検・調整 | 12～15年 |
| | | 取替 | 34～38年 |
| | 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター | 点検・調整 | 12～15年 |
| | | 取替 | 34～38年 |

設備

| | | | |
|------------|--------------------------------------|----|--------|
| 給水管 排水管 | 屋内共用給水管 屋内共用雑排水 | 更生 | 19～23年 |
| | 屋内共用給水管、屋外共用給水管取 屋内共用雑排水管、污水管、雨水管 | 取替 | 30～40年 |

昇降機設備

| | | | |
|-----|---------------|----|--------|
| 昇降機 | カゴ内装、扉、三方枠等補修 | 補修 | 12～15年 |
| | 全構成機器 | 取替 | 26～30年 |

立体駐車場設備

| | | | |
|--------|--------------------------------------|----|--------|
| 機械式駐車場 | 二段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式） 垂直循環方式等 | 補修 | 5年 |
| | | 取替 | 18～22年 |

VI 修繕積立金の金額はどの程度が適切なのか？

VI

I 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 策定)

平成23年4月に策定され令和3年9月に10年ぶりに改訂（収集・分析、策定時84事例、令和3年9月改訂時366事例）

新築マンションの購入予定者、既存のマンションの区分所有者や購入予定者に、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提供

使用される材料、設備等は、社会的な環境や生活様式の変化、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



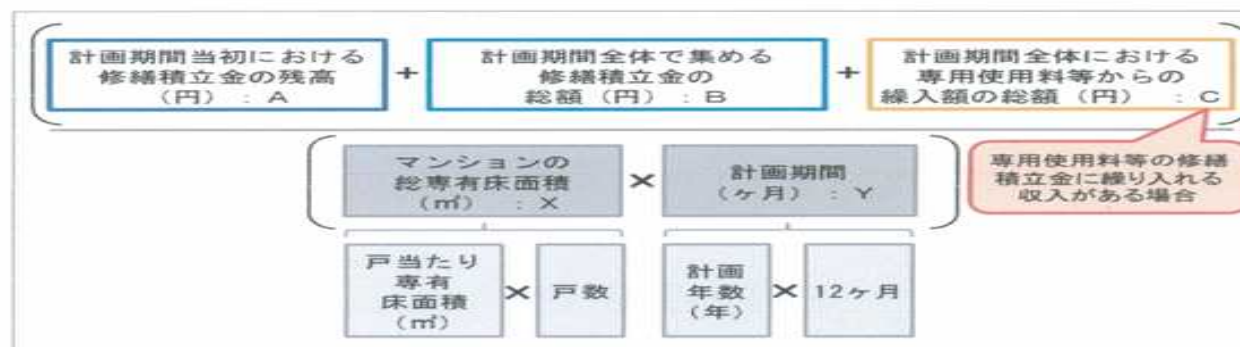
長期修繕計画の事例収集等を積み重ねながら、5年程度ごとに見直し

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）

計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）
 $Z = (A + B + C) \div X \div Y$

- A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
- B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
- C：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）
- X：マンションの総専有床面積（㎡）
- Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）
- Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）



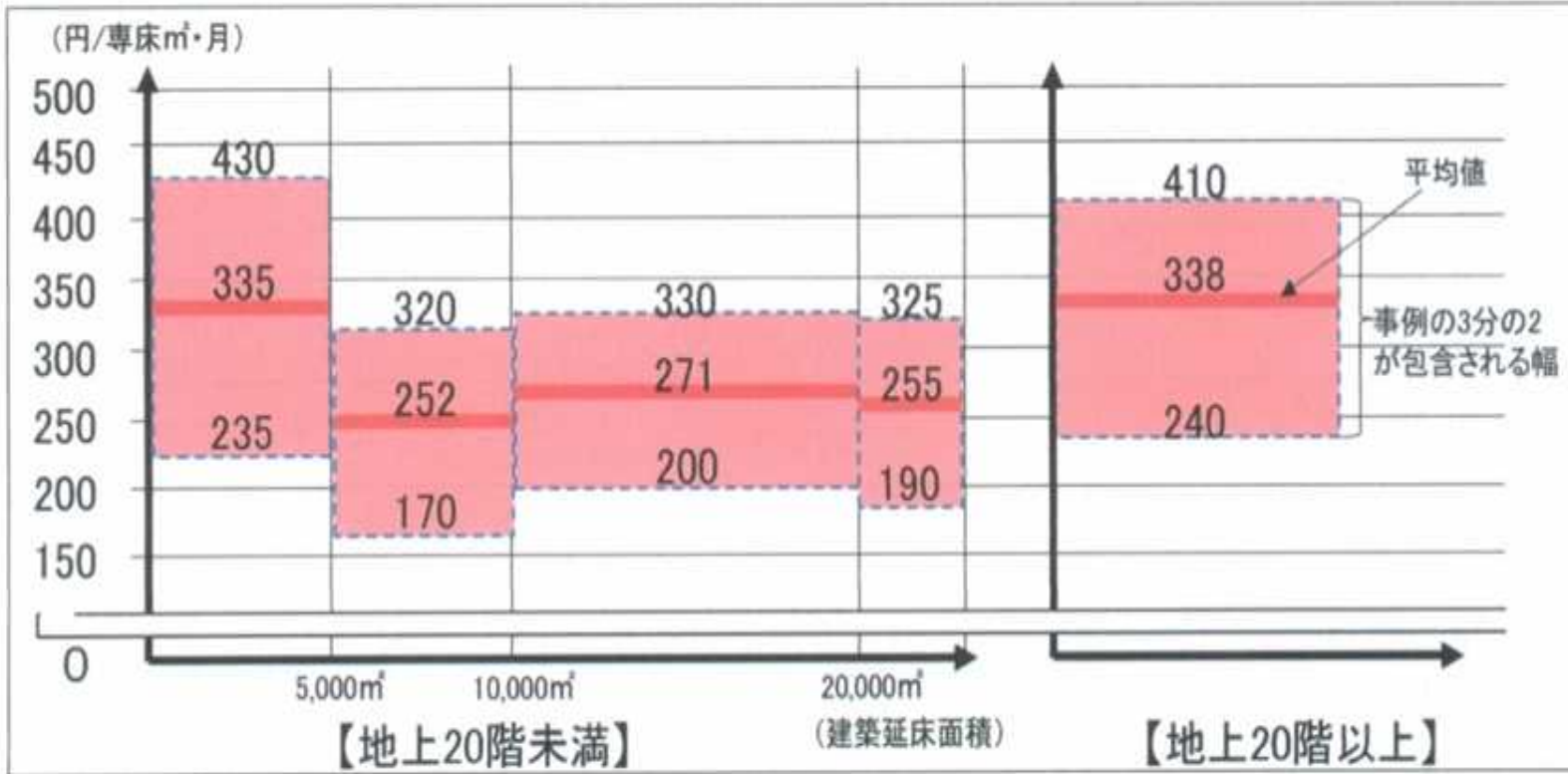
出典 マンションの修繕積立金に関するガイドライン/国土交通省

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

| ● 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～ 10,000㎡未満 | 170円～320円/㎡・月 | 252円/㎡・月 |
| | 10,000㎡以上～ 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 |

10年前と改訂後の1㎡の月額が、軒並み増額となっております。増額の理由として、工事労務費単価や消費税が上がっていることが影響している。

VI



注) 事例にはばらつきが大きいいため、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示しています。ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅（事例の上下6分の1を除外した幅）としました。この包含幅の値は、5円単位で表示

出典 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

3 修繕積立金の積立方法について

◎ 均等積立方式

長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式

(将来にわたって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)

◎ 段階増額積立方式

当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式

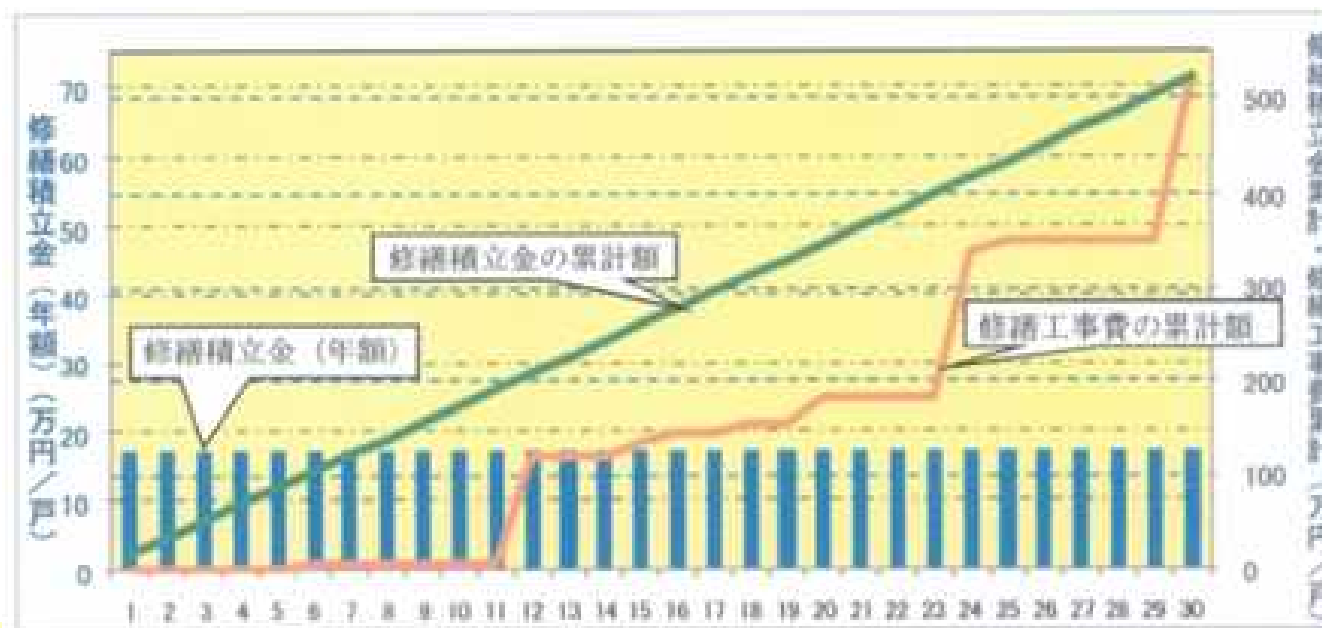
(新築マンションの場合は、段階増額積立方式を採用している場合がほとんどで、あわせて、分譲時に修繕積立基金を徴収している場合も多い、このような方式は、購入者の当初の月額負担を軽減できるため、広く採用されていると言われています。)

◆ 段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に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も生じている

○ 均等積立方式

- (1) 特長： 将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を見込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立ができる
- (2) 留意点： 修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理する状況が生じる
- (3) イメージ： 下図参照

築後30年間に必要な修繕工事費の戸当たりの総額522万円について、修繕積立金を、30年間均等に月額14,500円（年額174,000円）積立せて確保する場合を想定



○ 段階増額積立方式

- (1) 特長： 修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金の管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。
- (2) 留意点： 将来の負担増を前提としており、計画どおりに増額しようとする際に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場合がある。
- (3) イメージ： 下図参照（修繕積立金を併用した場合）

築後30年間に必要な修繕工事費の戸当たりの総額522万円について、購入時に修繕積立基金を36万円徴収し、初年度の修繕積立金を月額6,000円（年額72,000円）とし、5年置きに月額3,000円ずつ値上げして、26～30年目には月額21,000円（年額252,000円）まで増額して確保する場合を想定



出典 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

修繕工事費の地域差を「地域係数」と
公共工事設計労務単価

(独)住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～の解説書」においては、修繕工事費の地域差を「地域係数」として定め、修繕工事費に地域補正値を乗じることで、建設地に応じた補正を行うことが示されています

| 都道府県 | 地域補正値 |
|------|-------|
| 滋賀県 | 0.987 |
| 京都市 | 0.994 |
| 大阪府 | 1.010 |
| 東京 | 1.116 |
| 全国 | 1.000 |

出典 (独)住宅金融支援機構

都道府県別・工種別の公共工事設計労務単価を国土交通省が毎年公表

令和3年3月から適用する公共工事設計労務単価 (抜粋) ※単位：円

地域係数 (2021年4月版)

| 都道府県 | とび工 | 塗装工 | 防水工 |
|------|--------|--------|--------|
| 滋賀県 | 23,700 | 24,100 | 24,200 |
| 京都市 | 23,400 | 24,800 | 24,200 |
| 大阪府 | 24,800 | 25,600 | 24,400 |
| 東京 | 27,900 | 29,200 | 29,900 |

斜め数字は、コロナ禍の影響を考慮した単価を示しています

おわりに

マンションの価値や機能の維持増進を図るためには、管理が適正に行われることが不可欠です。

**ぜひ、マンション管理に関して必要な知識を身につけて、マンションライフを快適に過ごすこと
お祈り申し上げます。**

ご清聴ありがとうございました