

長期修繕計画作成・修繕積立金 算出サービスのご案内



公益財団法人 マンション管理センター

■詳しくは、ホームページをご覧ください。 https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のご案内

- マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際に比較検討の参考資料としてご利用いただけるよう、概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金を算出するサービスを行っています（有料）。

1 サービスの利用例

- 1) 現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 2) 依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容と修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 3) 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の増額について、総会に諮る際の参考資料としたい。

※なお、正式な長期修繕計画作成・見直しは、専門家等に依頼し組合が主体的に作成してください。

2 このサービスによる長期修繕計画の内容

このサービスにより作成する長期修繕計画は、国交省において策定された「長期修繕計画標準様式」を用い、「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」に沿った内容です。

ただし、次の事項が異なります。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747006.pdf>

- 1) 建物・設備の現状や修繕等の履歴に関して、調査・診断を行わず、提出していただく「入力データ記入票」よっているため、標準様式第2号(調査・診断の概要)は省略しています。
また、標準様式第1号(マンションの建物・設備の概要等)の記載は、「入力データ記入票」の項目のみとなります。
- 2) 標準様式第4-4号(推定修繕工事費内訳書)の推定修繕工事項目ごとの単価は、一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデルの戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。推定修繕工事費は概算となります。

■送付する長期修繕計画（成果物）等

- （１）長期修繕計画と修繕積立金（報告書）　＜紙媒体のもの＞
- （２）次のファイルが保存されたＵＳＢメモリ
 - （１）の報告書のＰＤＦファイル
 - （１）の報告書のうち、次のシートで構成するＥＸＣＥＬファイル

- 1 [様式第1号]マンションの建物・設備の概要等
- 2 [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
- 3 [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 [様式第4-1号]長期修繕計画総括表
- 5 [様式第4-2号]グラフ(長期修繕計画総括表の内容をグラフにしたもの)
- 6 [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)
- 7 [様式第4-4号]推定修繕工事費内訳書
- 8 修繕項目毎の修繕時期及び金額を変更できる入力シート(成果物には含まれていません。)
- 9 [様式第5号]修繕積立金の額の設定

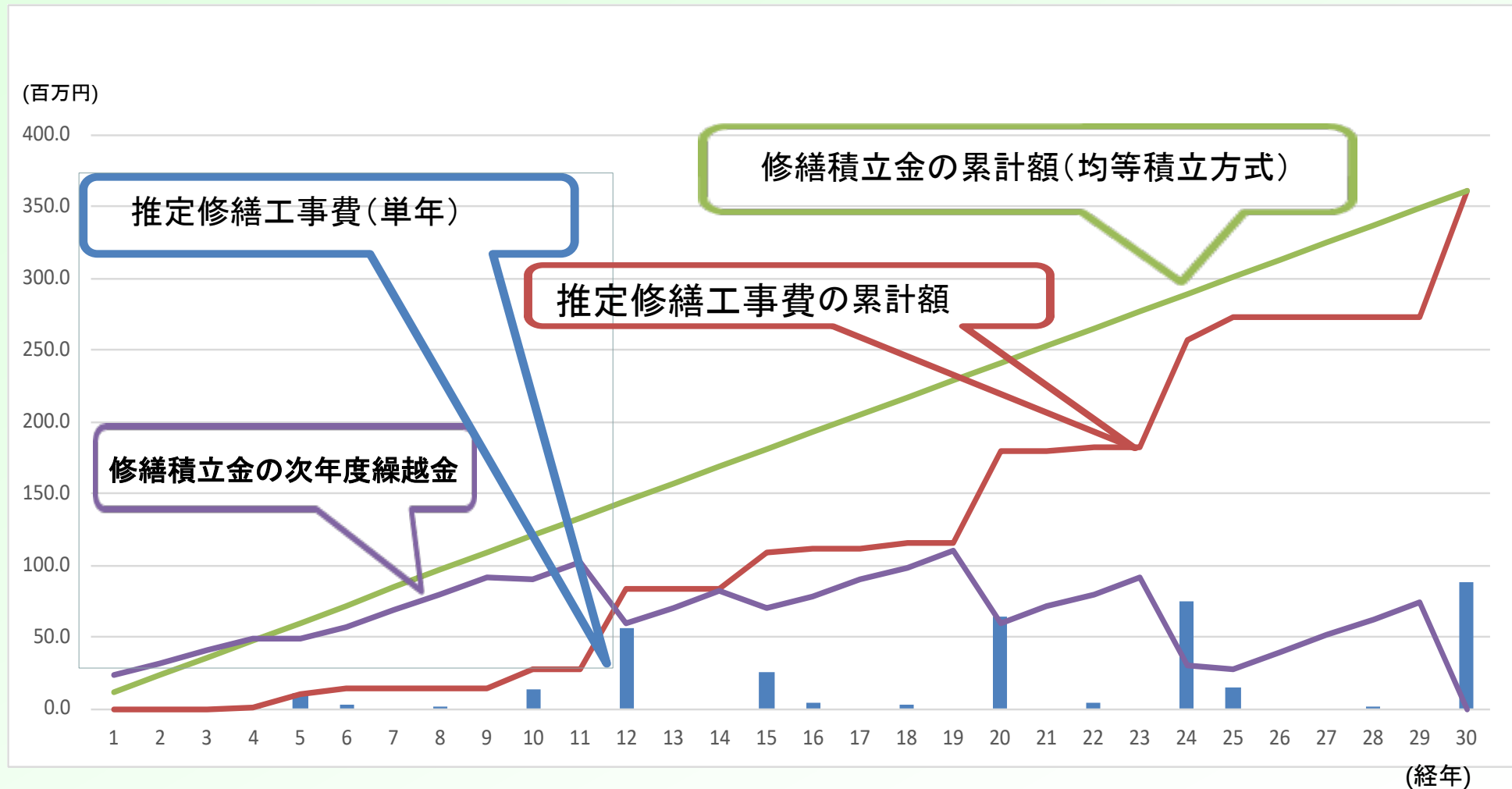
【様式４－１】長期修繕計画総括表（イメージ）

区分	推定修繕工事項目	暦年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合計	
		経年	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33		
仮設 建築	1 仮設工事										8,400												8,400										16,800	
	2 屋根防水										3,960												4,950										8,910	
	3 床防水										2,706												2,706										5,412	
	4 外壁塗装等										7,309												7,309										14,618	
	5 鉄部塗装等				2,594				1,205		1,689		1,205				2,594				1,205		1,689		1,205				2,594				15,980	
	6 建具・金物等										450												3,750										4,200	
	7 共用内部										1,500												1,500										3,000	
設備	8 給水設備														2,394									2,400					7,950		2,394		15,138	
	9 排水設備														1,140														10,500		1,140		12,780	
	10 ガス設備																												1,765				1,765	
	11 空調・換気設備													600															600				1,200	
	12 電灯設備等														2,040														5,100				7,140	
	13 情報・通信設備														4,440														5,400				9,840	
	14 消防用設備																		4,200						2,700								6,900	
	15 昇降機設備																												12,000				12,600	
	16 立体駐車場設備			5,022						5,022					5,022					26,784					5,022					5,022				51,894
	外構・その他	17 外構・附属施設																						4,410										4,410
18 調査・診断、設計・監理等費用									1,800		1,200											2,400		1,500									6,900	
19 長期修繕計画作成費用					420						420							420						420					420					2,100
20 その他																																	0	
小 計				5,022	3,014				8,027		27,634		1,205	12,702	3,534		3,014		30,984		3,605		36,634	10,122	1,205				51,351		3,534		201,586	
消費税				251	151				401		1,382		60	635	177		151		1,549		180		1,832	506	60				2,568		177		10,079	
支出	推定修繕工事費 年度合計		0	5,273	3,165	0	0	0	8,428	0	29,015	0	1,265	13,337	3,711	0	3,165	0	32,533	0	3,785	0	38,465	10,628	1,265	0	0	0	53,918	0	3,711	0	211,666	
	推定修繕工事費 累計 (借入金の償還金 年度合計)		0	5,273	8,438	8,438	8,438	8,438	16,866	16,866	45,882	45,882	47,147	60,484	64,195	64,195	67,359	67,359	99,893	99,893	103,678	103,678	142,143	152,771	154,037	154,037	154,037	154,037	207,955	207,955	211,666	211,666	0	
	支出 年度合計		0	5,273	3,165	0	0	0	8,428	0	29,015	0	1,265	13,337	3,711	0	3,165	0	32,533	0	3,785	0	38,465	10,628	1,265	0	0	0	53,918	0	3,711	0	211,666	
	支出 累計		0	5,273	8,438	8,438	8,438	8,438	16,866	16,866	45,882	45,882	47,147	60,484	64,195	64,195	67,359	67,359	99,893	99,893	103,678	103,678	142,143	152,771	154,037	154,037	154,037	154,037	207,955	207,955	211,666	211,666	0	
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		37,800																														37,800	
	修繕積立金 年度合計 改正案A (@135円/㎡・月)		3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	109,066		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計		2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	64,800		
	修繕積立金の運用益 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入 年度合計		43,596	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	211,666		
	収入 累計		3,596	49,391	55,187	60,982	66,778	72,573	78,369	84,164	89,960	95,755	101,551	107,346	113,142	118,937	124,733	130,528	136,324	142,119	147,915	153,711	159,506	165,302	171,097	176,893	182,688	188,484	194,279	200,075	205,870	211,666	0	
年 度 収 支			43,596	522	2,631	5,796	5,796	5,796	-2,633	5,796	-23,220	5,796	4,530	-7,422	2,085	5,796	2,631	5,796	-26,738	5,796	2,010	5,796	-32,670	-4,833	4,530	5,796	5,796	5,796	-48,123	5,796	2,085	5,796	0	
修繕積立金 次年度繰越金			43,596	44,118	46,749	52,544	58,340	64,135	61,503	67,298	44,078	48,874	54,404	46,422	48,947	54,743	57,374	63,169	36,431	42,227	44,237	50,033	17,363	12,530	17,060	22,856	28,652	34,447	-13,676	-7,880	-5,796	0	0	

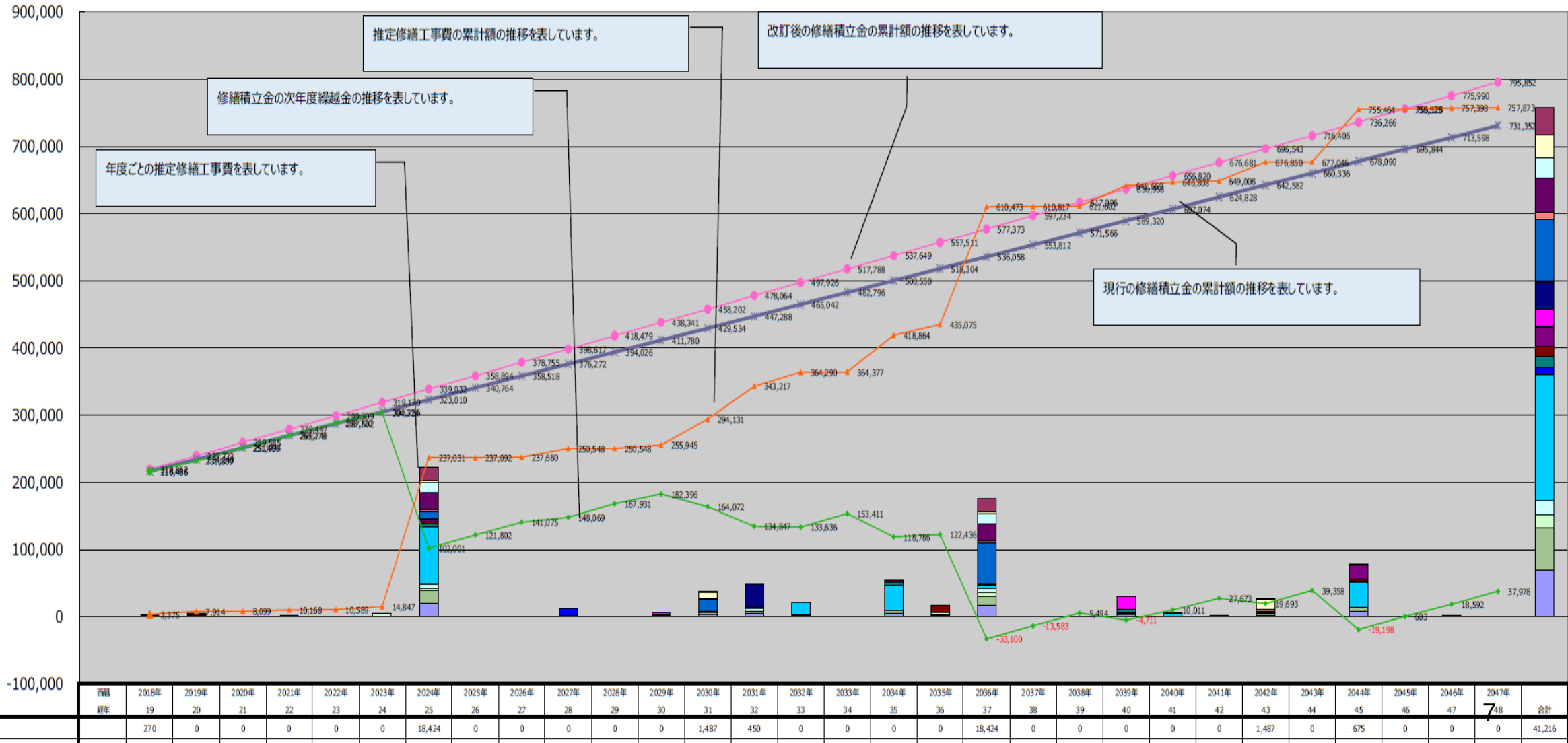
修繕積立金の累計額(均等積立方式)

推定修繕工事費(単年)

【４－２号】 収支計画グラフ（イメージ）



(参考) 収支計画～修繕積立金見直し (イメージ)



3 ご利用方法(メールにてお申し込みください。)

1 「入力データ記入票(Excelファイル)」を入手する
ホームページより、留意事項をご確認の上、ダウンロードしてください。

2 「入力データ記入票」に必要事項を入力する
設計図書、分譲時パンフレット等で確認してご入力ください。
※シートが2つありますのでご注意ください。

3 「入力データ記入票」を添付したメールをセンターへ送信する
送信先メールアドレス choukei@mankan.or.jp

メールの表題は、「長計作成申込み(マンション名)」としてください。また、本文には、担当者(入力内容について問合せのできる方)名とその方に日中にご連絡可能な電話番号を必ずご記載ください。(メールでの問合せは行いませんので、ご了承ください。)

4 センターから長期修繕計画等が届く； 2週間程度で長期修繕計画等と請求書が届きます。

5 作成費の支払い； 作成費を指定先の金融機関にお振込みください。

■入力データ記入票のイメージ(一部抜粋)

- 1 建物完成年月日 ;設計図書や販売時のパンフレット等で確認
- 2 マンションの構造 ;RC造、SRC造、鉄骨造、その他
- 3 マンションの規模 ;階数、戸数(非住宅の区画を含む)
- 4 団地の場合 ;団地全体の規模、棟数、戸数
- 5 棟形式 ;単棟、団地、タウンハウス
(エキスパンジョンジョイント等により各階でつながっている場合は、単棟型としてください。)
- 6 専有部分の面積、建物・設備の概要、建物の形状、建物や設備の仕様
- 7 修繕の履歴など

記入漏れがあると、計画
内容を作成できないので
ご確認ください。

ご不明な点は、以下の窓口にお問い合わせください。

問合せ先 技術部 電話番号 03(3222)1519

■作成費用

(令和7年4月1日現在)

1 一般の管理組合	2棟まで	1棟毎に	各	21,000円
	3棟目以降	1棟毎に	各	13,000円
2 マンション管理センター登録管理組合	2棟まで	1棟毎に	各	14,000円
	3棟目以降	1棟毎に	各	9,000円
3 マンションみらいネット登録管理組合	上記2に同じ			
4 管理組合以外	2棟まで	1棟毎に	各	31,000円
(管理会社、マンション管理士、建築士事務所等)	3棟目以降	1棟毎に	各	19,000円

(注)作成費用は、税込みです。1棟:「入力データ記入票」1セットをいいます。

■ご利用にあたっての留意事項

- 1 対象とするマンションは、中高層、住宅専用の分譲マンションです。複合用途型マンションは、店舗・事務所等の規模が比較的小さいものについては対応が可能です。
なお、超高層マンション、リゾートマンション、社宅、賃貸マンション等は、対応できません。
- 2 標準モデルとして、6階建、30戸、平均専有面積75㎡のファミリータイプのマンションを想定しています。マンションの規模などが標準モデルと異なる場合は、概算の参考値となります。
- 3 調査・診断を行っていませんので、建物・設備の個別性（新築時の施工程度、経年劣化の進行状況等）は考慮していません。
- 4 推定修繕工事費について、将来の物価変動は考慮していません。
また、単価は、地域係数（住宅金融支援機構提供）により都道府県別の工事費を考慮しています。
- 5 本計画については、計画期間（30年）の終期における推定修繕工事費の累計額を、修繕積立金の累計額が下回らないように計画しています。

- 6 大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入などの対応をとることが必要になります。
- 7 修繕周期については、長期修繕計画作成ガイドラインの修繕周期の範囲内(12年周期等)で仮設定しています。
- 8 過去に必要な計画修繕工事の延期や未実施分等があった場合には、当該工事の実施を計画期間の3年目に仮設定しています。
- 9 作成した長期修繕計画は、作成日と管理組合の会計年度との関係から、最大1年間程度のずれが生じる場合があります。
- 10 長期修繕計画の作成は1棟毎となります。1棟毎に「入力データ記入票」の提出が必要です。複数の棟で構成される「団地 型マンション」については、団地全体と棟毎の「入力データ記入票」の提出が必要です。

以上

■ 算出サービスによる長期修繕計画の変更について

◆算出サービスでは、調査診断等の現地の状況等は省略して作成しているものであり、それらの状況を整理し変更する必要があります。EXCELファイル内の「**変更用シート**」の中で、工事金額や工事時期(周期)について変更して下さい。

○ 2027年予定の大規模修繕工事を3年後に変更する例

ユーザー試算用シート										
区分	推定修繕工事項目	西暦 経年	2025 28	2026 29	2027 30	2028 31	2029 32	2030 33	2031 34	2032 35
仮設工事	共通仮設	仮設			11,000			11,000		
	直接仮設	仮設			20,000			20,000		
屋根防水	屋上防水(保護)	補修 修繕			3,000			3,000		
	屋上防水(露出)	修繕 撤去・新設			13,000			13,000		
	シングル葺き	補修 撤去・葺替								
	金属板葺き	修繕								
床防水	開放廊下・階段等床防水	修繕			12,000			12,000		
	バルコニー床防水	修繕			9,000			9,000		
外壁塗装等	外壁塗装	塗替			28,000			28,000		
		除去・塗装								
	軒天塗装	塗替			41,000			41,000		
		除去・塗装								