

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

マンション管理センターでは、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しする際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）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「修繕積立金の額」を算出するサービスを行っています。

■ このサービスを利用していただける事例

- 1) 理事会又は専門委員会において、専門家に見直しを依頼する前に、現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額をチェックし、適切な内容か、またどのような見直しが必要か検討する。
- 2) 理事会又は専門委員会において、長期修繕計画の見直しを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の設定について、説明を受けながら内容を比較しチェックする。
- 3) 長期修繕計画の見直しの結果、修繕積立金を増額したいので、総会・理事会に諮る際の参考資料とする。
- 4) 長期修繕計画が無い場合に利用し、将来の概算の工事費を把握する。

■ 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、国土交通省において策定された「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」に沿った内容としています。

ただし、次の事項が異なります。

- 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」によっているため、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。
したがって、推定修繕工事費は、概算となります。

その他ご利用にあたっての留意事項は最終面をご覧ください。



■ ご利用方法

1	「入力データ記入票（EXCELファイル）」を入手する 当センターのホームページより、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当センターへ送信する 送信先アドレス choukei@mankan.or.jp メールを表題は、「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。

（注）「入力データ記入票」にご記入（入力）いただく主な内容は、建物や設備の概要、形状、建物や設備の仕様、修繕の履歴など（数値又は選択肢）です。

〈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 （西暦） 年 月 日 1) 新築 2) 既存	★建物の設計図書や販売時のパンフレット等で確認してください。 ★建物完成年月日は、月日までご記入ください。日付が不明な場合は1日としてください。 ★新築マンションの場合は、「1）」を選択し、完成予定日を記入してください。
2. マンションの構造 1) RC造 2) SRC造 3) 鉄骨造・その他	★「鉄筋コンクリート造は「RC造」、鉄骨鉄筋コンクリート造は「SRC造」、鉄骨造・その他は「鉄骨造・その他」を選択し、○で囲んでください。
3. マンションの規模 階数 地上 階、地下 階 戸数（非住宅の区画を含む。） 戸	★建物が複合用途の場合の戸数は、全住戸数に、店舗・事務所等の区画数を加えた数をご記入ください。
4. 団地型の場合：団地全体の規模（参考） 棟数 棟、戸数 全 戸	★団地型とは、同じ敷地に独立した棟が2棟以上あるものをいいます。 なお、棟が構造的に分かれていても、エクspansion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。
5. 棟型式 1) 単棟型 2) 団地（多棟）型 3) タウンハウス型	★タウンハウス型とは、2階建て程度の住戸が連続して1棟を構成するものをいいます。
6. 「敷地面積」 . m ²	★「敷地面積」や「建築面積」は、建築基準法で定められています。建物の設計図書や販売時のパンフレット等で確認してください。

■ 作成費用

1) 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
2) マンションみらいネット登録管理組合：	1) に同じ
3) 非登録管理組合：	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
4) 管理組合以外：	2棟まで 1棟毎に 各31,000円 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。複数棟でも「入力データ記入票」1セットで提出する場合は1棟となります。（実際の棟数とは必ずしも一致しません。）

■ 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CD-ROM
 - ・ 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

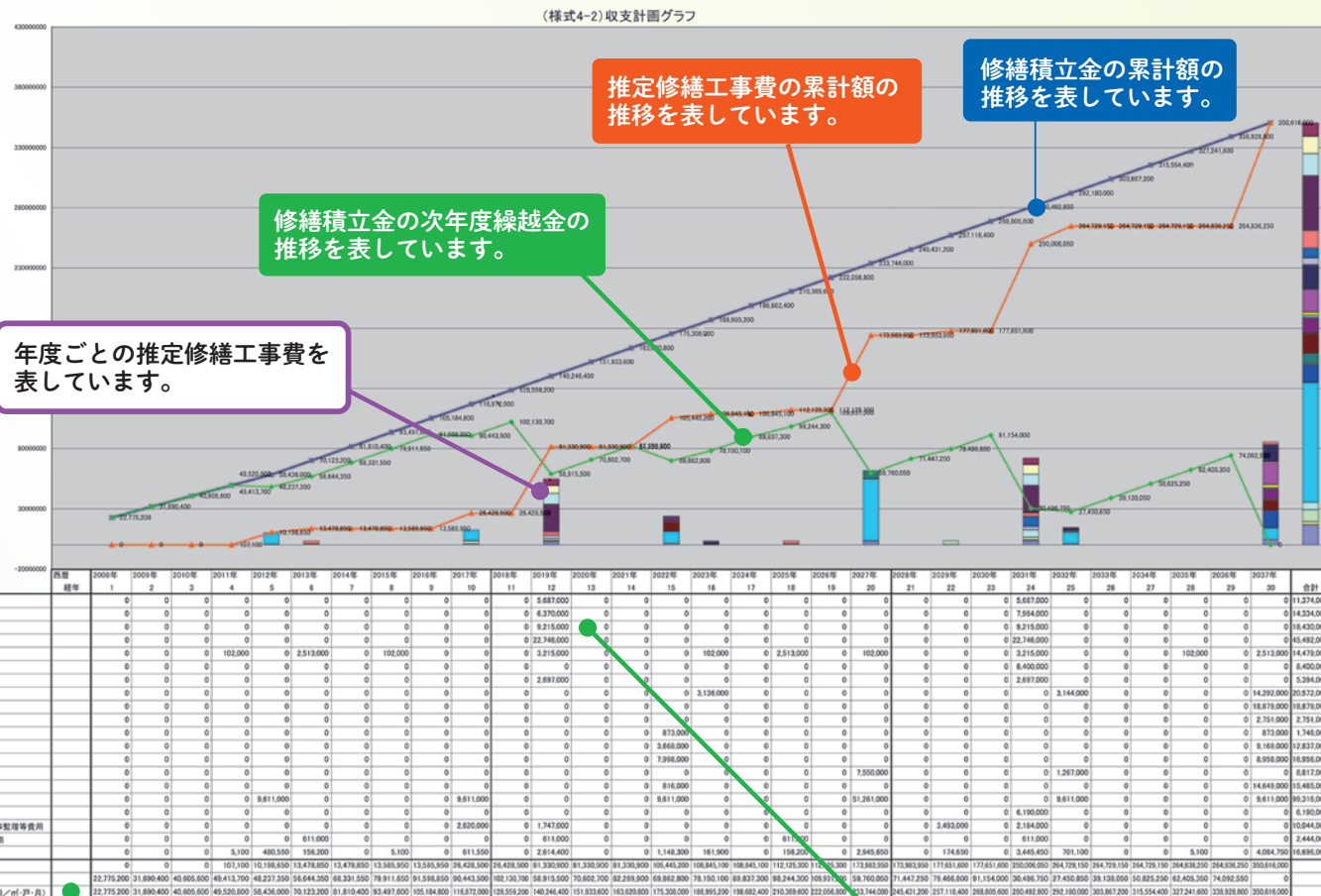
EXCELファイルの各シート	
1	[様式第1号] マンションの建物・設備の概要等
2	[様式第3-1号] 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方
3	[様式第3-2号] 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容
4	[様式第4-1号] 長期修繕計画総括表
5	[様式第4-2号] グラフ（長期修繕計画総括表の内容をグラフにしたもの）
6	[様式第4-3号] 長期修繕計画表（推定修繕工事項目(小項目)別、年度別）
7	[様式第4-4号] 推定修繕工事費内訳書
8	修繕項目毎に修繕時期及び金額を変更できる入力シート※
9	[様式第5号] 修繕積立金の額の設定

※このシートは成果物（報告書）には含まれておりません。

このシートで変更した内容が[様式第4-1号]、[様式第4-2号]、[様式第4-3号]、[様式第5号]のシートに反映されますので、お客様で工事金額や工事時期を色々変えて試算ができます。

なお、[様式第4-4号]については変更が反映されません。

〈成果物のイメージ図〉



修繕積立金は均等積立方式を採用しています。

工事項目ごと年ごとの推定修繕工事費を計算します。

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75m²のファミリータイプのマンションを設定しています。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（住宅金融支援機構による）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おります。
- 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) 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。過去の実績をもとにモデル的に作成しますので、独自に計画されている修繕予定を反映することはできません。
- 8) 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。



▶▶▶ 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 🔍



【問い合わせ先】

公益財団法人マンション管理センター 技術部

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋二丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL : (03)3222-1519