

# ローレルスクエア千葉ニュータウン中央 F棟

## 長期修繕計画書 (案)

2024年4月 ~ 2024年3月 (30年間)  
大規模修繕工事 15年周期の場合



2025年11月

ローレルスクエア千葉ニュータウン中央 F棟管理組合

原案作成



A-1設計

全力併走

株式会社A-1設計 一級建築士事務所

初版作成日：2024年7月11日

最終更新日：2025年11月10日

【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（既）

項目	基本的な考え方
1 長期修繕計画書の作成の考え方	<p>(1) 長期修繕計画の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。</li> <li>・ そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、およびその時期、概算の費用等を明確にする。</li> <li>② 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。</li> <li>③ 修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。</li> </ol> <p>(2) 計画の前掲等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画書の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 推定修繕工事は、建物及び設備の性能、機能を新築時と同水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。</li> <li>② 区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。</li> <li>③ 計画期間において、法定点検等の点検及び定期的な補修工事を適切に実施する。</li> <li>④ 計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画書は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものです。</li> <li>・ 推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にし、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて行います。</li> </ul> <p>したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項とあり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間ごとに見直しを行うことを前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 推定修繕工事の内容は、既存マンションの場合は現状又は見直しの時点で一般的な仕様に従って設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。</li> <li>② 時期（周期）は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。</li> <li>③ 収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。</li> </ol> <p>本計画では、<b>周期15年を採用</b>。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。</li> </ul> <p>(3) 計画期間の設定</p> <p>(4) 推定修繕工事項目の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 標準様式第3-2号に沿って、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</li> <li>・ (必要に応じて) 建物及び設備の性能向上に関する項目を追加しています。</li> <li>・ マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工費を計上していない項目があります。計画期間内に修繕周期に到達しない項目に係る工事については、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工費を明示しています。</li> <li>・ 長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</li> </ul> <p>(5) 修繕周期の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 推定修繕工事項目（小項目）ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</li> <li>・ 推定修繕工事項目の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</li> </ul>

存マンションの場合

項目	基本的な考え方
(6) 推定修繕工費の算定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 推定修繕工費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、諸経費などを割り戻した単価を乗じて算定しています。</li> <li>・ 修繕積立金の運用益及び物価変動は、考慮しておりません。</li> <li>・ 消費税は10%とし、会計年度ごとに計上しています。</li> <li>・ 推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点で一般的な仕様を設定しています。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 仕様の設定</li> <li>② 数量計算</li> <li>③ 単価の設定</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査、診断の結果等を参考として、「建築数量標準・同解説」等に準拠して、長期修繕計画に算出しています。</li> <li>i 修繕工事特有の施工条件等を考慮し、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工業者の見積価格等を参考として設定しています。</li> <li>ii 現場管理費・一般管理費・法定福利費、計画修繕工事にかかる瑕疵保険料などの諸経費について、見込まれる推定修繕工事項目の総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。</li> <li>iii 単価に地域差がある場合には、必要に応じて考慮しています。</li> </ul>
(7) 収支計画の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画期間に見込まれる推定修繕工費（借入金がある場合はその償還金を含む。）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。</li> </ul>
(8) 計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごと調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間（概ね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要がありまます。また、併せて修繕積立金の額も見直します。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 建物及び設備の劣化の状況</li> <li>② 社会的環境及び生活様式の変化</li> <li>③ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動</li> <li>④ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動</li> </ol>
2 修繕積立金の額の設定の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕積立金の額は長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式としています。なお、5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増額します。</li> <li>・ 修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料それらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れることについては、管理規約もしくは、総会での決議に基づいて行います。</li> <li>・ 計画期間の推定修繕工費の累計額を計画期間(月数)で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸(m)当たりの修繕積立金の額を算定しています。</li> </ul> <p>※国土交通省『長期修繕計画作成ガイドライン』（令和6年6月改定）より抜粋</p>

**◆ 2018年更新版の長期修繕計画書からの概略変更点 ◆**

- ① 計画期間を2017～2049年（32年間）から2024～2054年（30年間）に変更
- ② 大規模修繕工事の周期は、前回の長期修繕計画書と同様、周期15年で設定。
- ③ 建築関係の工事費用の主な、一般概算金額・周期を採用。
- ④ 設備関係の工事周期及び工事費用は、一般概算金額・周期を主に採用。

※詳細については、本書と旧計画書を並べて、ご確認ください。

【様式第1号】マンションの建物・設備の概要等

作成日：2025年11月10日

(1) 物件概要

マンション名	ローレルスクエア千菓ニュータウン中央 F棟
管理組合名	ローレルスクエア千菓ニュータウン中央 F棟管理組合
所在地	千葉県印西市戸神台一丁目1番
敷地面積	23,105.27 m <sup>2</sup> 権利関係 (四所有権・口借地権・口地上権)
建築面積	949.92 m <sup>2</sup> 建築率： 4.11 %
延床面積	15,124.23 m <sup>2</sup> 容積率： 65.46 % 容積対象床面積： 2,081.63 m <sup>2</sup>
専有面積の合計	10,623.62 m <sup>2</sup> ※タイプ別専有面積：別表に記載
構造/用途地域	鉄筋コンクリート造/第一種中高層住居専用地域
階数/棟数	地上 22 階 地下 1 階 塔屋 階 1 棟
住戸数	住居 108 戸
竣工年・経年	2003年2月竣工 (経年 22年)

(2) 設備、付属施設の概要

給・排水設備	<input type="checkbox"/> 画框型圧水ポンプ <input type="checkbox"/> 排水ポンプ <input type="checkbox"/> 受水槽 <input type="checkbox"/> 高架水槽 <input type="checkbox"/> 浄化槽
ガス設備	<input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> セントラル給湯
空調・換気設備	<input type="checkbox"/> 空気調和機 <input type="checkbox"/> 換気設備
電力設備	<input type="checkbox"/> 変圧電室 <input type="checkbox"/> 引込開閉盤 <input type="checkbox"/> 自家発電 <input type="checkbox"/> 蓄電池 <input type="checkbox"/> 避雷針 <input type="checkbox"/> 太陽光発電 <input type="checkbox"/> 非常電源
情報・通信設備	<input type="checkbox"/> テレビ共聴 ( <input type="checkbox"/> アンテナ <input type="checkbox"/> ケーブル ) <input type="checkbox"/> 電話設備 <input type="checkbox"/> インターネット <input type="checkbox"/> インターホン <input type="checkbox"/> オートロック <input type="checkbox"/> 防犯カメラ等 <input type="checkbox"/> 電波障害対策 <input type="checkbox"/> 集合郵便受 <input type="checkbox"/> 宅配ボックス <input type="checkbox"/> その他
消防用設備	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓 <input type="checkbox"/> 自動火災報知設備 <input type="checkbox"/> 連絡送水管 <input type="checkbox"/> スプリンクラー <input type="checkbox"/> 防排煙制御設備 <input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> 避難ハッチ <input type="checkbox"/> その他
昇降機設備	<input type="checkbox"/> 昇降機 2台 (9人乗1基・17人乗1基、フルメンテナンスマイ約)
駐車場設備	<input type="checkbox"/> 平面 101台 <input type="checkbox"/> 機械式 0台 <input type="checkbox"/> 自走式 221台 計：322台 <input type="checkbox"/> ターンテーブル <input type="checkbox"/> シャッターゲート <input type="checkbox"/> チェーンゲート <input type="checkbox"/> バリカー
付属建物	<input type="checkbox"/> 集会室 ( <input type="checkbox"/> 棟内 <input type="checkbox"/> 別棟 ) <input type="checkbox"/> 管理員室 ( <input type="checkbox"/> 棟内 <input type="checkbox"/> 別棟 )
その他	<input type="checkbox"/> 自転車置場 (平面 0台、ラック式 482台) 計：482台 <input type="checkbox"/> バイク置場 22台 <input type="checkbox"/> ミニバイク置場 0台 計：22台 <input type="checkbox"/> ごみ置場 <input type="checkbox"/> 遊具(プレイロッド) <input type="checkbox"/> 屋上緑化 <input type="checkbox"/> 散水栓

(3) 関係者

分譲会社	近鉄不動産株式会社
施工会社	佐藤工業株式会社・大日本土木株式会社共同企業体
設計・監理会社	株式会社日建ハウジングシステム 近鉄住宅管理株式会社 TEL 03-3864-1231 TEL
管理会社	近鉄住宅管理株式会社
長期修繕計画作成	株式会社 A-1 設計 TEL 03-5296-9600

(4) 管理・所有区分

部位	区分 (標準管理規約との相違点等)
所有区分	(建物) 標準管理規約と同趣旨の規定 (設備) 同上
管理区分	(建物) 標準管理規約と同趣旨の規定 (設備) 同上

(5) 維持管理の状況

① 法定点検等の実施 ※最新の実施状況のみ記載。点検結果については各報告書を参照

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
消防設備点検	2024年9月	消火器有効期限切れ等
エレベーター点検	2024年3月	戸開走行保護装置の取付、地震時等管制運転装置の施工等
給排水設備清掃	2024年11月	年1回実施 (11月)

② 調査・診断の実施 ※最新の実施状況のみ記載。点検結果については各報告書を参照

調査・診断	実施年月	点検等の結果の要点

③ 主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
共用部	2012年12月	震災被害補修工事
屋上	2016年	F棟屋上防水工事
共用部等	2018年	大規模修繕工事・インターホン更新工事・LED化工事・排煙設備改修
共用部等	2019年	大規模修繕工事・テレビ増幅器取替工事
自動火災報知設備等	2020年	自動火災報知設備更新工事・減圧弁交換工事
消火器	2021年	住宅用消火器交換
自動ドア等	2022年	宅配ボックス設置工事・自動ドア装置交換

※その他修繕履歴については別紙参照

④ 長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点・発注先
定期(5年毎)見直し	2025年4月	2018年更新版 長期修繕計画書の見直し

(6) 会計状況

借入金の残高	0 円
修繕積立金残高	2024年3月31日 時点 150,355,247 円
修繕積立金の額	戸当り平均月額 20,069 円 年額 26,010,000 円
専用使用料繰入	月額 0 円 年額 円
駐車場等使用料繰入	月額 0 円 年額 円
管理費・その他繰入	年額 円

(7) 設計図書等の保管状況

設計図書 (竣工図)	<input type="checkbox"/> 設計図書 <input type="checkbox"/> その他関係書類
構造計算書	<input type="checkbox"/> 構造計算書 (竣工図に基づく数量計算書) <input type="checkbox"/> 電波障害協定書 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書
数量計算書	<input type="checkbox"/> 確認申請書副本 <input type="checkbox"/> 確認済書 <input type="checkbox"/> 検査済書 <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書
分譲パンフレット	<input type="checkbox"/> 分譲パンフレット <input type="checkbox"/> アフターサービス標準 <input type="checkbox"/> 石綿使用調査結果の記録 <input type="checkbox"/> その他 ( )
点検報告書	<input type="checkbox"/> 点検報告書 (過去に実施したもの) <input type="checkbox"/> 法定点検 <input type="checkbox"/> 長期修繕計画 <input type="checkbox"/> 現に有効な長期修繕計画
調査・診断報告書	<input type="checkbox"/> 調査・診断報告書 (過去に実施したもの) <input type="checkbox"/> 保守契約による点検 <input type="checkbox"/> 管理規約 <input type="checkbox"/> 現に有効な管理規約
修繕工事の設計図書等 (仕様書、図面、数量計算書等)	<input type="checkbox"/> 各種ハザードマップ <input type="checkbox"/> 原始規約

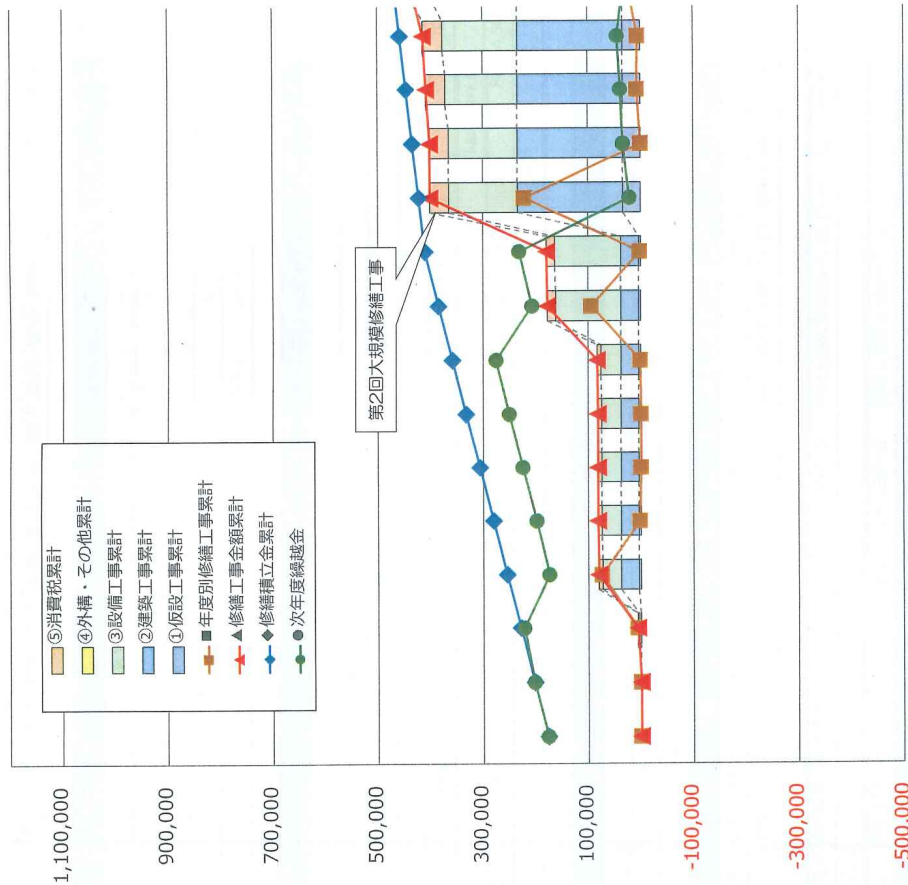
管理組合様 (管理会社様) にて保管状況の再確認をお願いします。





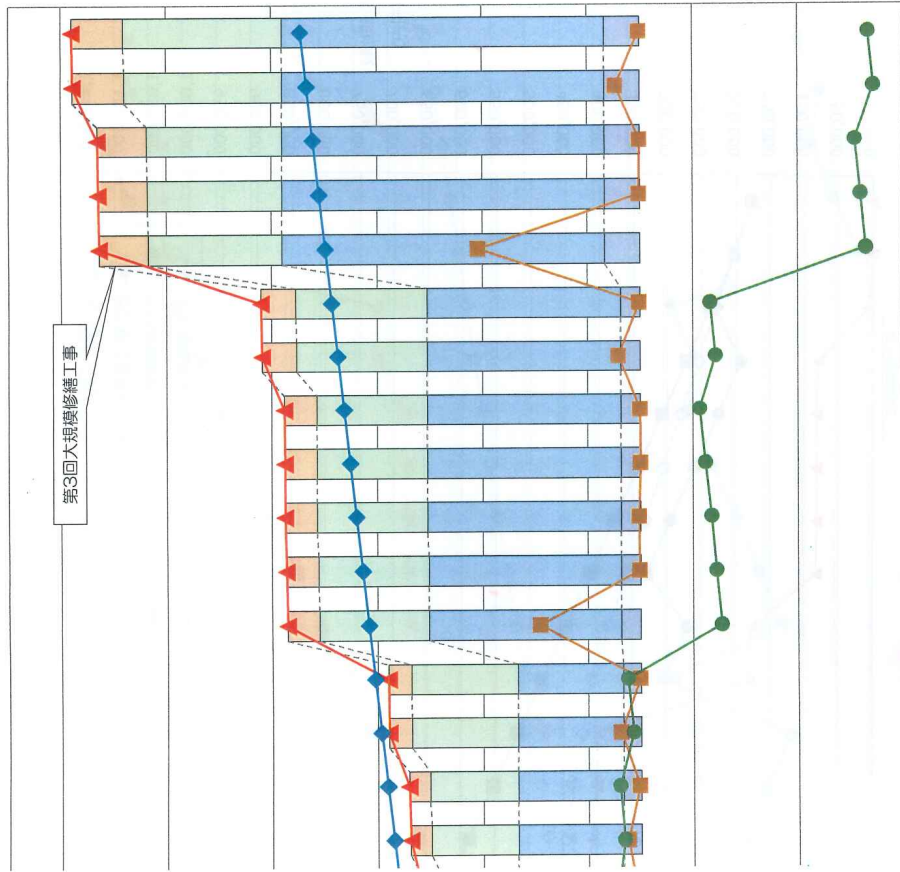


【様式第4-2号】収支計画グラフ（現行の修繕積立金額を維持した場合）



西暦	2024/A~	2025/A~	2026/A~	2027/A~	2028/A~	2029/A~	2030/A~	2031/A~	2032/A~	2033/A~	2034/A~	2035/A~	2036/A~	2037/A~
会計期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期
⑤消費税累計	0	0	566	7,288	7,448	7,448	7,448	7,560	16,133	16,293	36,423	36,423	37,049	37,569
④外構・その他累計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
③設備工事累計	0	0	2,424	35,524	37,124	37,124	37,124	36,243	123,971	125,571	130,651	130,651	137,115	142,315
②建築工事累計	0	0	3,240	33,925	33,925	33,925	33,925	33,925	33,925	33,925	199,949	199,949	199,949	199,949
①仮設工事累計	0	0	0	3,430	3,430	3,430	3,430	3,430	3,430	3,430	33,430	33,430	33,430	33,430
■年度別修繕工事金額	0	0	6,230	80,167	81,927	81,927	81,927	83,158	177,459	179,219	400,653	400,653	407,544	413,264
▲修繕工事金額累計	0	0	6,230	86,397	89,854	91,381	93,308	176,466	353,925	361,123	764,578	764,578	772,122	785,386
◆修繕積立金額累計	176,365	202,375	228,385	254,395	280,405	306,415	332,425	358,435	384,445	410,455	422,195	433,935	445,675	457,415
●次年度繰越金	176,365	202,375	222,155	174,228	198,478	224,488	250,498	275,277	206,986	231,236	21,542	33,282	38,131	44,151

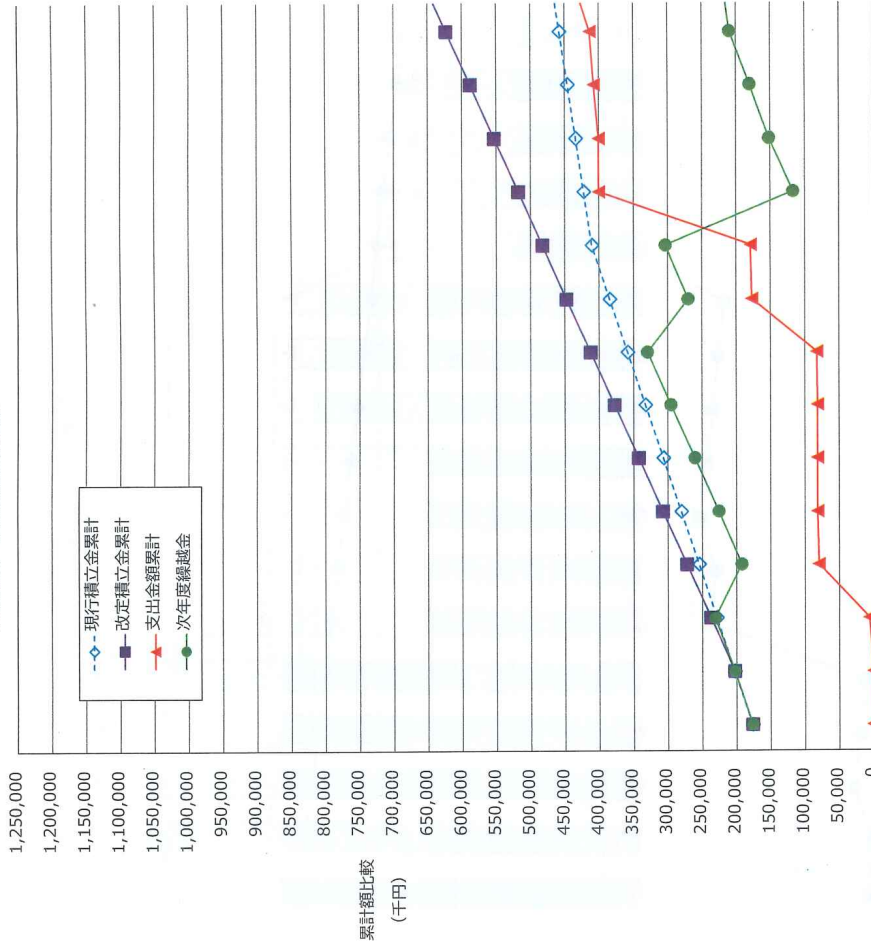
大規模修繕工事を15年周期と計画した場合 ロールスクエア千葉ニュータウン中央 F棟  
(単位：千円)



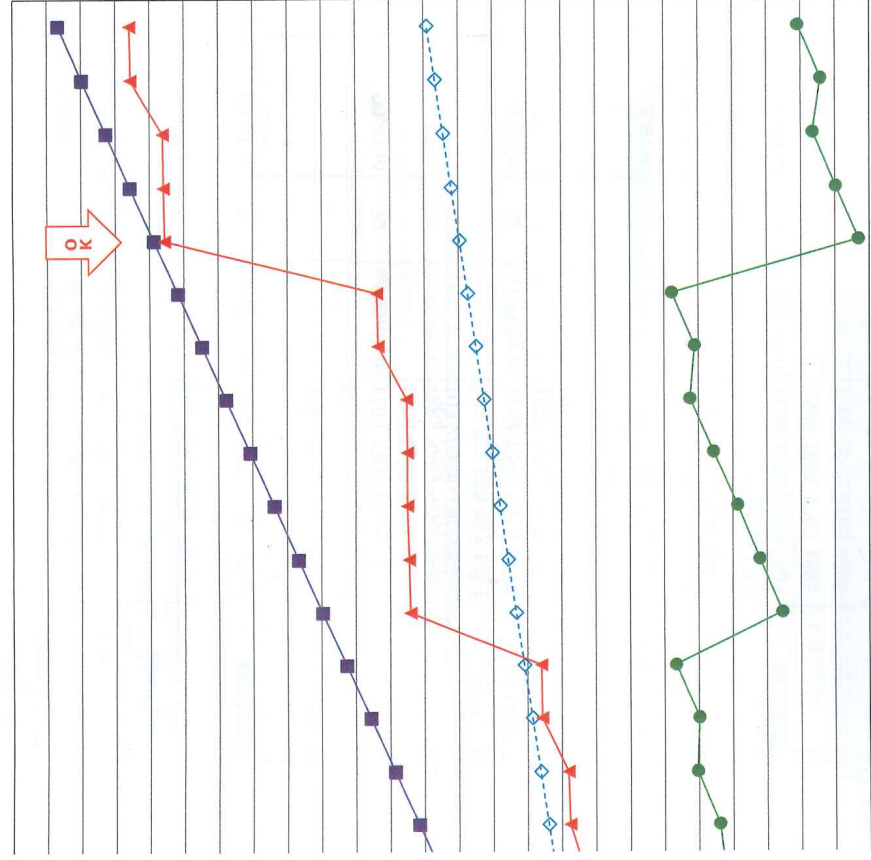
西暦	2038/A~	2039/A~	2040/A~	2041/A~	2042/A~	2043/A~	2044/A~	2045/A~	2046/A~	2047/A~	2048/A~	2049/A~	2050/A~	2051/A~	2052/A~	2053/A~
会計期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期	50期	51期
⑤消費税累計	39,829	40,078	43,518	43,630	60,975	61,135	61,375	61,461	65,272	65,432	93,442	93,598	93,709	97,959	98,119	0
④外構・その他累計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
③設備工事累計	164,915	167,399	201,799	202,918	207,278	208,878	208,878	208,878	209,742	247,852	249,452	254,732	256,292	257,411	299,911	301,511
②建築工事累計	199,949	199,949	199,949	199,949	365,609	365,609	368,009	368,009	368,009	368,009	368,009	368,009	612,823	612,823	612,823	612,823
①仮設工事累計	33,430	33,430	33,430	33,430	36,860	36,860	36,860	36,860	36,860	36,860	36,860	36,860	66,860	66,860	66,860	66,860
■年度別修繕工事金額	24,860	2,732	37,840	1,231	190,795	1,760	2,640	0	950	41,921	1,760	308,103	1,716	1,231	46,750	1,760
▲修繕工事金額累計	438,124	440,856	478,696	479,927	670,722	672,482	675,122	676,073	717,994	719,754	1,027,857	1,029,572	1,030,804	1,079,254	1,079,254	1,079,254
◆修繕積立金額累計	469,154	480,894	492,634	504,374	516,114	527,854	539,593	551,333	563,073	574,813	586,553	598,293	610,033	621,772	633,512	645,252
●次年度繰越金	31,031	40,038	13,938	24,447	-154,608	-144,628	-135,529	-123,789	-112,999	-143,181	-133,201	-429,564	-419,540	-409,031	-444,042	-434,062

改定案① 【計画期間内に均等増額する場合】

<支出累計・積立金累計推移表>



年度	2024/4~2025/4	2025/4~2026/4	2026/4~2027/4	2027/4~2028/4	2028/4~2029/4	2029/4~2030/4	2030/4~2031/4	2031/4~2032/4	2032/4~2033/4	2033/4~2034/4	2034/4~2035/4	2035/4~2036/4	2036/4~2037/4	
専有面積合計	10,623.62㎡													
期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期
積立金設定単価 (円/㎡)	204.0	204.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0
改正修繕積立金 年度合計	26,010	26,010	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054
管理費繰入金、その他収入														
修繕積立金の運用益・利息														
一時借入金・返済額														
修繕積立金の前期繰越金	150,355													
修繕積立金累計	176,365	202,375	237,429	272,483	307,537	342,591	377,645	412,699	447,754	482,808	517,862	552,916	587,970	623,024
修繕工事金累計	0	0	6,230	80,167	81,927	81,927	83,158	177,459	179,219	400,653	400,653	407,564	413,264	
修繕積立金次年度繰越金	176,365	202,375	231,199	192,316	125,610	260,664	295,718	329,541	270,295	303,589	117,208	152,262	180,426	209,760



年度	2038/4~2039/4	2039/4~2040/4	2040/4~2041/4	2041/4~2042/4	2042/4~2043/4	2043/4~2044/4	2044/4~2045/4	2045/4~2046/4	2046/4~2047/4	2047/4~2048/4	2048/4~2049/4	2049/4~2050/4	2050/4~2051/4			
期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期	50期	51期
積立金設定単価 (円/㎡)	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0	275.0
改正修繕積立金 年度合計	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054	35,054
管理費繰入金、その他収入																
修繕積立金の運用益・利息																
一時借入金・返済額																
修繕積立金の前期繰越金	658,078	693,132	728,186	763,240	798,294	833,348	868,402	903,456	938,510	973,564	1,008,618	1,043,672	1,078,726	1,113,780	1,148,834	1,183,888
修繕工事金累計	438,124	440,856	478,656	479,927	670,723	672,482	675,122	675,122	676,073	717,994	719,754	1,027,857	1,039,573	1,039,864	1,077,554	1,079,314
修繕積立金次年度繰越金	219,954	252,276	249,490	283,313	127,572	160,866	193,280	228,334	262,438	255,571	288,865	319,819	350,773	381,727	412,681	443,635

期間全体の積立額平均：310円/㎡

【参考】修繕積立金設定案(部屋タイプ別)

部屋タイプ	専有面積(m <sup>2</sup> )	戸数	タイプ別専有面積合計(m <sup>2</sup> )	対家部屋番号	現行修繕積立金 ～2026/3 204円/m <sup>2</sup>	①均等増額 第24期改定 2026/4～ 275円/m <sup>2</sup>
A	90.01	21	1,890.21	ZUZ 30Z 40Z 50Z 60Z	204円/m <sup>2</sup>	275円/m <sup>2</sup>
				702 802 902 1002		
				1102 1202 1302 1402		
				1502 1602 1702 1802		
B	90.41	22	1,989.02	1902 2002 2102 2204	204円/m <sup>2</sup>	24,750円
				104 204 304 404 504		
				604 704 804 904 1004		
				1104 1204 1304 1404		
C	98.92	22	2,176.24	1504 1604 1704 1804	204円/m <sup>2</sup>	27,200円
				1904 2004 2104 2204		
				103 203 303 403 503		
				603 703 803 903 1003		
D	105.97	21	2,225.37	1103 1203 1303 1403	204円/m <sup>2</sup>	29,140円
				1503 1603 1703 1803		
				1903 2003 2103 2203		
				201 301 401 501 601		
E	106.49	22	2,342.78	701 801 901 1001	204円/m <sup>2</sup>	29,280円
				1101 1201 1301 1401		
				1501 1601 1701 1801		
				1901 2001 2101 2201		
					約7,000円UP	
					20,069円	27,048円
合計(戸)	合計(m <sup>2</sup> )	戸当たり平均金額/月	合計(m <sup>2</sup> )	戸当たり平均金額/月	20,069円	27,048円
108	10,623.62m <sup>2</sup>	改定後の差額	改定後の差額	改定後の差額	-	6,978円
月額合計					2,167,500円	2,921,170円
年額合計					26,010,000円	35,054,040円

※改定は総会月の翌々月を想定しています。

※10円未満は四捨五入とします。

(参考)

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」より抜粋 (H23年4月発行→H3年9月改訂)  
◇修繕積立金の額の目安について

(1) 修繕積立金の額の算出方法及び留意点

マンションの購入時には、分譲業者から長期修繕計画とそれを基に設定された修繕積立金の額が提示されます。修繕積立金の額は、個々のマンションごとに様々な要因によって変動し、バラツキも大きいことから、その目安の算出に当たっては、実際に作成された長期修繕計画を幅広く収集し、その事例の大部分が収まるような幅として示すこととしています。具体的には

- ①主として区分所有者が自ら居住する住居専用の単棟型のマンションを対象
- ②同ガイドラインに概ね沿って作成された長期修繕計画の事例(366事例)を収集分析
- ③長期修繕計画の計画期間全体に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で積み立てる場合の専有面積(m<sup>2</sup>)あたりの月額単価として示しています。
- ④機械式駐車場に係る修繕積立金を特殊要因として別に加算する。

なお、上述のように修繕積立金の額は、マンションごとに様々な要因によって変動しますが、(2)で示す額はあくまでも事例調査から導き出した目安であり、修繕積立金の額が目安の範囲に収まっていないからといって、直ちに不適切であると判断される訳ではありません。

(2) 修繕積立金の額の目安

$$\text{算出式 } Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

X: マンションの専有床面積 (m<sup>2</sup>)

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/m<sup>2</sup>・月)

A: 計画期間当初における修繕積立金の総額 (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有面積あたりの専有面積の総額 (円)

※駐車場の維持管理、修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して処理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、加算する必要はありません。

①専有床面積当たりの修繕積立金の額 : Z

階数/建築延床面積	平均値	事例の2/3が含まれる値
5,000m <sup>2</sup> 未満	335円/m <sup>2</sup> ・月	235円～430円/m <sup>2</sup> ・月
20階	5,000m <sup>2</sup> ～10,000m <sup>2</sup>	252円/m <sup>2</sup> ・月
170円～320円/m <sup>2</sup> ・月		
10,000m <sup>2</sup> ～20,000m <sup>2</sup>	271円/m <sup>2</sup> ・月	200円～330円/m <sup>2</sup> ・月
20,000m <sup>2</sup> 以上	255円/m <sup>2</sup> ・月	190円～325円/m <sup>2</sup> ・月
20階以上	338円/m <sup>2</sup> ・月	240円～410円/m <sup>2</sup> ・月

事例にはバラツキが大きい。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3分の2が包含される値を示しています。超高層マンション(一般に20階以上)は外壁等の修繕のために特殊な足場が必要となるほか、共用部の占める割合が高くなるなど修繕費が増大することから20階以上の目安を分けて示しています。また15階～20階のマンションの目安については、15階未満と20階以上の間に収まるものと考えられます。

②機械式駐車場の加算額

B: 機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費×台数×購入予定する住戸の負担割合(住戸の負担割合は専有床面積の割合としている場合が多い)

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (台・月額)
2段(ピット段)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

機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費は、収集した長期修繕計画の事例(117事例)から算出した数値(5円単位で表示)です。これを前述した上記の種類の方式が掲載されています。上記の額は、この手引きの機械式駐車場維持保全資料の20年間の累計費用を目安に月額に換算した数値です。

(3) 修繕積立金の額の目安を活用するに当たつての留意点

マンションの修繕工事費は、建物の形状や規模、立地、仕上り材や設備の仕様に加え、工事単価、区分所有者の機能向上に対するニーズ等様々な要因によって変動するものであり、このような修繕工事費を基に設定される修繕積立金の水準も、当然これらの要因によって変化する性格のものであります。

(2)で示した修繕積立金の額の目安は、長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って長期修繕計画の事例から導き出したものであり、建物の規模以外の変動要因を考慮したものではありません。このため目安の設定にあたっては、平均値とともに事例の3分の2が収まる幅をお示ししています。従って分譲事業者から提示された購入予定のマンションの修繕積立金の額が、この幅に収まっていないからといって、その水準が直ちに不適切であると判断されることにはなるわけではありません。そのような場合には、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え、積立方法等についてチェックすることが大切です。

※当マンションには、機械式駐車場はございません。