

アンケート調査票中に出てくる
用語等の説明資料です。

別紙

<アンケートの対象>

複数の管理者等が存在する複合用途型マンション及び団地型マンションは以下を参照

複合用途型マンションの場合

管理組合	管理対象	本アンケート対象
全体管理組合	全体共用部分のみ	○
住宅部会（住宅管理組合）	住宅一部共用部分のみ	○
店舗部会（店舗管理組合）	店舗一部共用部分のみ	×

団地型マンションの場合（区分所有法第68条規約あり※）

管理組合	管理対象	本アンケート対象
団地管理組合	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	○
A棟管理組合	—	×
B棟管理組合	—	×
C棟管理組合	—	×

団地型マンションの場合（区分所有法第68条規約なし）

管理組合	管理対象	本アンケート対象
団地管理組合	団地共用部分	○
A棟管理組合	A棟のみ	○
B棟管理組合	B棟のみ	○
C棟管理組合	C棟のみ	○

※区分所有法第68条規約あり（規約の設定の特例）

団地管理組合が団地の規約で定めることによって、団地共用部分だけでなく団地型マンションの建物等の全部をまとめて管理することができる。（←第68条規約ありの管理体制）

国土交通省が公表するマンション標準管理規約（団地型）では、第68条規約ありを想定したものになっている。また、同規約第4条の別表1に団地管理が管理対象とする範囲を定めている。

ご不明な場合はお手元にある団地管理規約で管理対象の範囲をご確認ください。

単棟型マンションの場合

複数の管理者等が存在することは想定されないため、単棟型は全てのマンション管理組合が対象。

<設問5に関連>

標準管理規約単棟型第23条に相当する規定

○管理を行うために必要な専有部分等への立ち入りに関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

（必要箇所への立ち入り）

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

2 前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

<設問5に関連>

標準管理規約単棟型第32条第6号に相当する規定

○管理を行うために必要な修繕等の履歴情報の管理等に関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

（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。

一～五 （略）

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七～十五 （略）

<設問6に関連>

標準管理規約単棟型第64条第3項に相当する規定

○管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付に関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読覧の対象とされる

管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

■マンション標準管理規約（単棟型）コメント

第64条関係

①～④ （略）

⑤ 第3項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項、第2項並びに第72条第2項及び第4項の閲覧ではなく、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報のみを記入した書面の交付を求めることが行われている実態を踏まえ、これに対応する規定を定めるものである。書面交付の対象とする情報としては、大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積立ての状況（マンション全体の滞納の状況も含む）や、ペットの飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられるが、その範囲については、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。（以下略）

⑥ （略）

＜設問12-1に関連＞

「長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成」の準拠についての解釈は以下のとおり。

長期修繕計画を「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式と同一の様式で作成していることを求めるものではなく、長期修繕計画標準様式において示している考え方に基づいて長期修繕計画を作成していれば、長期修繕計画標準様式に準拠していると考えられる。

具体的には、少なくとも、以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要があると考えられる。

- ① 修繕工事の内容（19 工事項目※）
- ② 修繕工事の概算費用
- ③ 修繕工事のおおよその実施時期
- ④ 修繕積立金の月当たり㎡単価
- ⑤ 長期修繕計画書の計画期間が30年以上の設定期間であること
- ⑥ 計画の残存期間において大規模修繕工事が2回以上含むこと
- ⑦ 計画期間当初における修繕積立金の残高
- ⑧ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額
- ⑨ 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
- ⑩ （借入れがある場合）借入れの状況

※長期修繕計画標準様式第4-1号の推定修繕工事項目の19工事項目のことであり、19項目の具体的な工事内容は次ページのとおり。

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

作成日/ 年 月 日
集会 (管理組合総会) で議決された日/ 年 月 日

区分	推定修繕工事項目	年度	年度																											
			1	2	3	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
収設	1 仮設工事	1	<div style="border: 2px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 90%;"> <ol style="list-style-type: none"> 1 仮設工事 2 屋根防水 3 床防水 4 外壁塗装等 5 鉄部塗装等 6 建具・金物等 7 共用内部 8 給水設備 9 排水設備 10 ガス設備 11 空調・換気設備 12 電気設備等 13 情報・通信設備 14 消防用設備 15 昇降機設備 16 立体駐車場設備 17 外構・附属施設 18 調査・診断・設計・工事監理等費用 19 長期修繕計画作成費用 </div>																											
建物	2 屋根防水																													
	3 床防水																													
	4 外壁塗装等																													
	5 鉄部塗装等																													
	6 建具・金物等																													
	7 共用内部																													
設備	8 給水設備																													
	9 排水設備																													
	10 ガス設備																													
	11 空調・換気設備																													
	12 電気設備等																													
	13 情報・通信設備																													
	14 消防用設備																													
	15 昇降機設備																													
	16 立体駐車場設備																													
外構・その他	17 外構・附属施設																													
	18 調査・診断・設計・工事監理等費用																													
	19 長期修繕計画作成費用																													
小計																														
総額 (仮設工事費・一般管理費、及び法定福利費等 ^(注))																														
消費税																														
推定修繕工事費 年度合計																														
推定修繕工事費 累計																														
(借入金の償還金 年度合計)																														
支出 年度合計																														
支出 累計																														
修繕積立金の総額																														
(修繕積立基金)																														
修繕積立金 年度合計																														
専用使用料等からの繰入額 年度合計																														
修繕積立金の通用益 年度合計																														
収入 年度合計																														
収入 累計																														
年度収支																														
修繕積立金 次年度繰越金																														
修繕積立金等累計																														
期行 (①円/㎡・戸・月)																														
改正表 (②円/㎡・戸・月)																														

(注) 修繕費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕留保残額の取戻料なども見込みで修繕積立金額に捺付することが重要です。

<設問15に関連>

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値

- 計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額は、下記の計算式により算出する（機械式駐車場部分を除く）。

【計算式】

計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = $(A + B + C) \div X \div Y$

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）

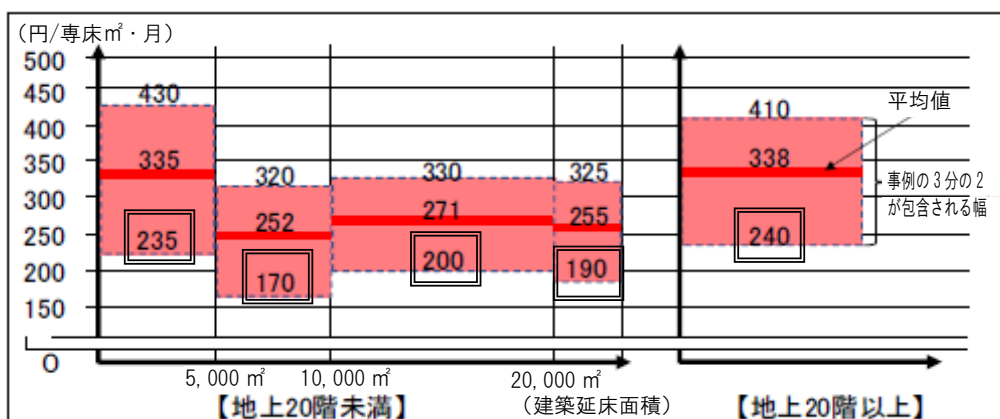
C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

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）

- 上記計算式により算出した計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値（下図における二重線枠内の金額）を比較し、下限値を上回っていれば本項目の基準を満たすものとする。

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安（機械式駐車場分を除く。）における下限値 下表の二重線枠内の金額



(例1) 地上20階未満で、建築延床面積が5,000㎡未満にあてはまるマンションの場合、下限値は235円/専用床面積(㎡)・月

(例2) 地上20階以上のマンションの場合、下限値は240円/専用床面積(㎡)・月

＜機械式駐車場が設置されている場合＞

- 申請の対象であるマンションに機械式駐車場がある場合には、上図に示す修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額 of 修繕工事費から算出される単価を加算する必要がある。
- 目安の額に加算する単価は、下記の計算式で算出する。

【計算式】

機械式駐車場がある場合の加算額（円）＝ 機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費（円/台・月）× 機械式駐車場の台数 ÷ マンションの総専有床面積

図表：機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 （1台あたり月額）
2段(ピット1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
エレベーター方式（垂直循環方式）	4,645 円/台・月
その他	5,235 円/台・月

ピット≡地下（くぼみ）のこと。

【参考】計算例

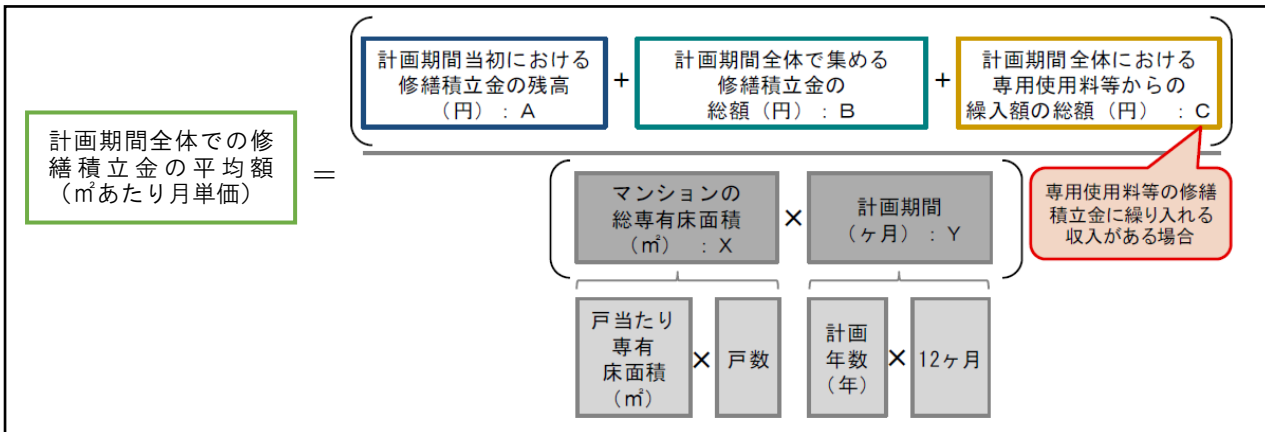
- 以下のモデルケースを例に、長期修繕計画の期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額を算出し、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安における下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）と比較を行う。

建物の階数・住棟形式：地上 10 階建・単棟型
 建築延床面積：7,000 m²
 マンションの総専有床面積：4,900 m²（戸当たり 70 m²、住戸数 70 戸）
 計画期間当初における修繕積立金の残高：7,000 万円
 計画期間全体で集める修繕積立金の総額：2 億 6,460 万円
 計画期間：30 年
 ※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：9,000 万円
 ※機械式駐車場（3段（ピット2段）昇降式）30 台

<計算の流れ>

- 計画期間全体での月当たり修繕積立金の平均額（m²あたり月単価）は、下図に示す計算式で算出する。

図表：計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額の算出



- 計算にあたっては、建物の階数、建築延床面積、「マンションの総専有床面積」（戸当たりの専有面積がわかっている場合は、住戸数を乗じることで算出可能）、「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間」が必要となる。
- また、専用使用料等から修繕積立金会計に繰入を行っている場合は、計画期間全体における繰入額の総額（C）も必要となる。
- 「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間全体における修繕積立金の総額」（B）及び「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」（C）は、長期修繕計画に記載されている。

図表：長期修繕計画の記載例

長期修繕計画（例） 単位：千円

暦年	2015	2016	2017	…	2043	2044	2045	合計	
経年	1	2	3	…	28	29	30		
支出	支出年度合計	0	0	0	…	200	0	144,600	424,600
	支出累計	0	0	0	…	280,000	280,000	424,600	—
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	70,000							
	修繕積立金年度合計 (@150円/㎡・月)	8,820	8,820	8,820	…	8,820	8,820	8,820	264,600
	専用使用料等からの 繰入額	3,000	3,000	3,000	…	3,000	3,000	3,000	90,000
	収入(年度計)	11,820	11,820	11,820	…	11,820	11,820	11,820	354,600
	収入(累計)	81,820	93,460	105,460	…	400,960	412,780	424,600	—

計画期間当初における
修繕積立金の残高 (A)

計画期間全体で集める
修繕積立金の総額 (B)

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 (繰入を行う場合) (C)

・計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額は、上記の計算式にあてはめると、次のように計算できる。

$$\frac{(70,000,000 \text{ (円)}^A + 264,600,000 \text{ (円)}^B + 90,000,000 \text{ (円)}^C)}{\div (4,900 \text{ (m}^2\text{)}^X \times 30 \text{ (年)} \times 12 \text{ (ヶ月)}^Y)}$$

$$= 424,600,000 \div 4,900 \div 360 \div 241 \text{ (円/㎡・月)} <①>$$

- ・次に、計画期間全体での修繕全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないことを確認するため、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額の目安における下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）との比較を行う。（7ページを参照）
- ・モデルケースでは、階数（地上 10 階建）及び建築延床面積（7,000 ㎡）から、目安のうち「20 階未満・5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満」の場合の下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）の 170 円/㎡・月 <②> を参照する。

- また、マンションに機械式駐車場がある場合は、〈②〉の目安に、下図の計算式で算出される加算単価を加える必要がある。

図表：機械式駐車場がある場合の加算額の算出

機械式駐車場がある場合の加算額(円)：P	＝	機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費(円/台・月)	×	台数	÷	マンションの総専有床面積(m ²)
----------------------	---	---------------------------	---	----	---	-------------------------------

- モデルケースでは機械式駐車場があるため、目安の金額に加算単価を加える必要がある。
- 加算単価の算出には、「機械式駐車場の機種・台数」が必要であり、モデルケースの機械式駐車場の機種（3段（ピット2段）昇降式）から、機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費 5,840 円/台・月を参照する。加算単価は、

$$5,840 \text{ (円/台・月)} \times 30 \text{ (台)} \div 4,900 \text{ (m}^2\text{)} \div \boxed{36 \text{ 円 (円/m}^2\text{・円)}} \langle \text{③} \rangle$$

↑
↑

機械式駐車場の台数
マンションの総専有床面積

となる。

よって、モデルケースにおいて「著しく低額でないこと」※は、〈②+③〉の計算より $170 + 36 = 206$ (円/m²・月) 〈④〉となる。

※目安の下限值(事例の3分の2が包含される幅の下端+機械式駐車場の加算額)以上であること

- 以上から、モデルケースの計画期間全体での修繕積立金の平均額は 241 (円/m²・月) 〈①〉であり、加算単価を加味した目安の下限值 206 (円/m²・月) 〈④〉を上回ることから、本基準を満たすことが確認できる。

本アンケート調査は、令和3年11月に国土交通省が策定した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」において使用する用語、資料を引用しています。

国土交通省ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>