

マンション長寿命化促進税制

「5. 管理計画認定マンションであり、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準以上までに引き上げていること」についての解説

管理計画認定マンションとは？

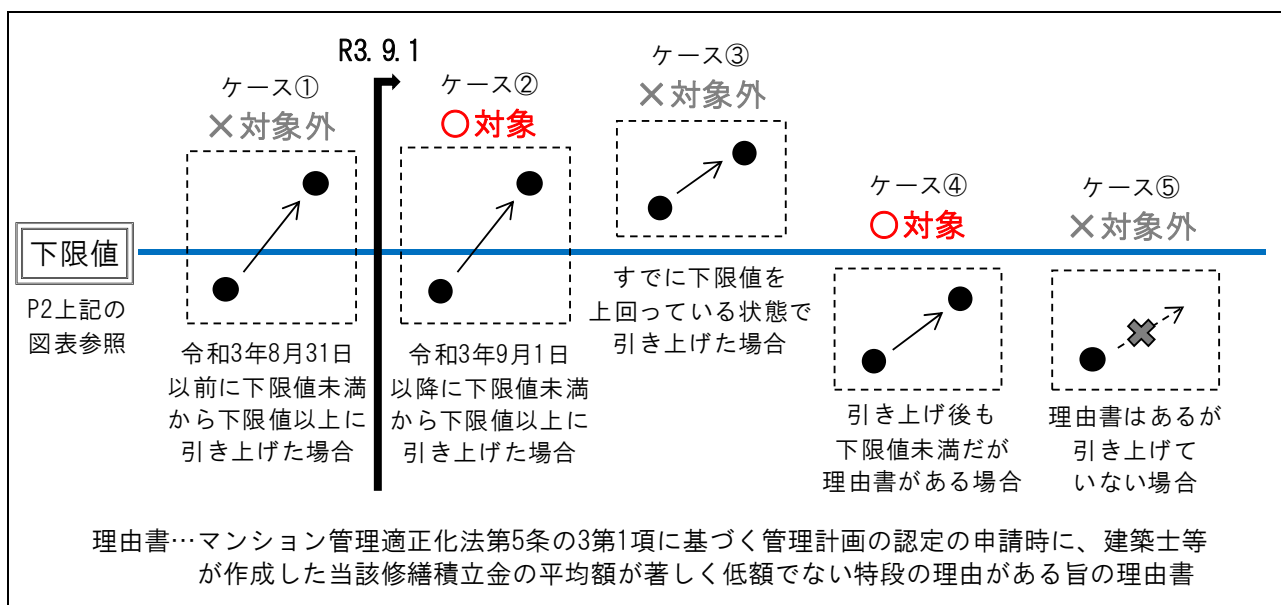
令和5年度から開始した「宝塚市マンション管理計画認定制度」における認定を取得したマンションをさします。

認定基準以上まで引き上げているとは？

認定基準を下回る修繕積立金の金額だったものを、見直しを行い、R3/9/1以降に認定基準以上に引き上げた場合をさします。
(修繕積立金を下限値未満から下限値以上に引き上げた場合をさします。)

修繕積立金に関する管理計画の認定基準とは？

マンションの修繕積立金の金額が、2ページ上部の図表で示す二重線枠内の金額(下限値)を上回ることをさします。
(下限値の数値はマンションの規模によって異なります。)



下記の計算式を参考に、お住まいのマンションの修繕積立金の平均額を確認することができます。

- 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)。

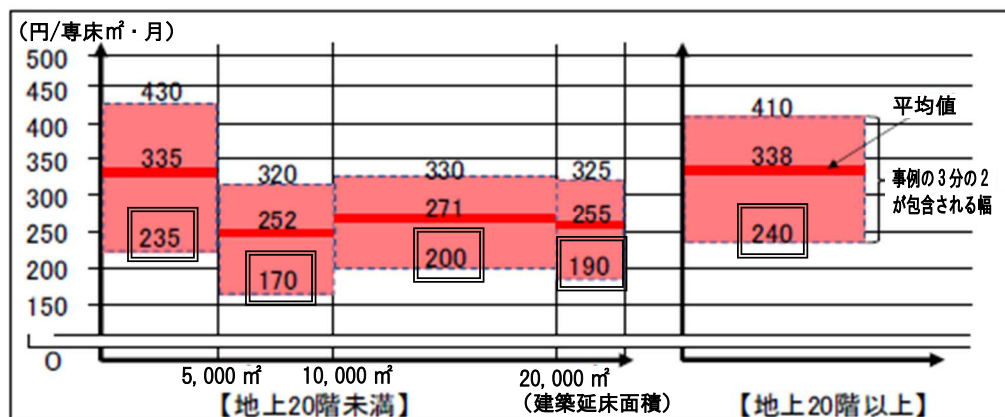
【計算式】

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/専有床面積(㎡)・月

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

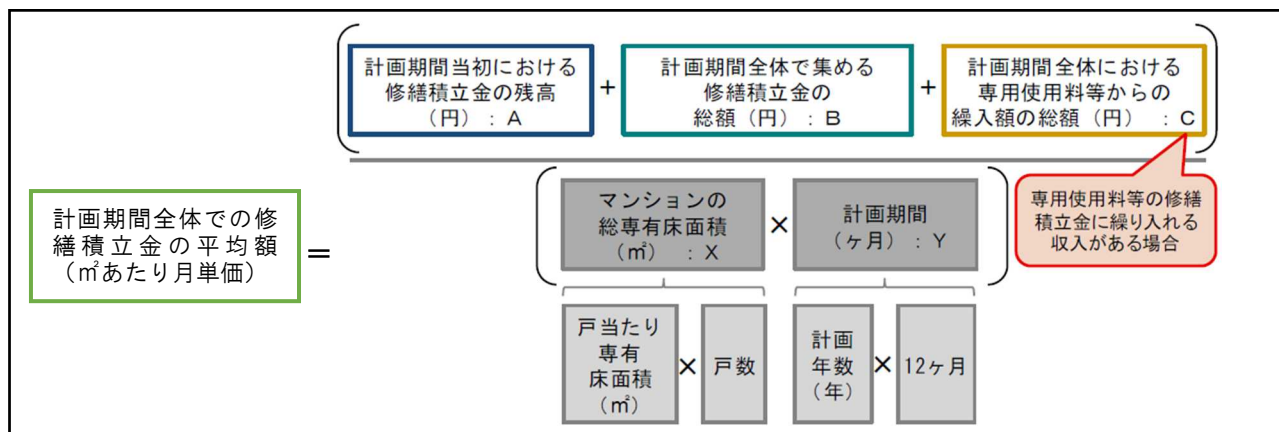
- 以下のモデルケースを例に、長期修繕計画の期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額を算出し、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安における下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）と比較を行う。

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

単位：千円

暦年		2015	2016	2017	...	2042	2043	2044	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	二
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	93,640	105,460	...	400,960	412,780	424,600	二

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)

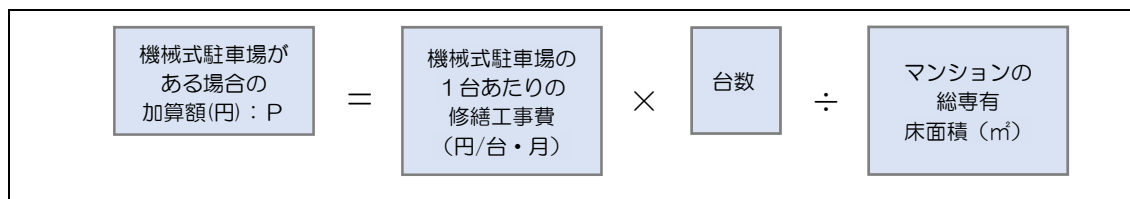
- 計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額は、上記の計算式にあてはめると、次のように計算できる。

$$\begin{aligned}
 & \frac{(\text{70,000,000(円)})^A + (\text{264,600,000(円)})^B + (\text{90,000,000(円)})^C}{\div (\text{4,900(㎡)}^X \times \text{30(年)} \times \text{12(ヶ月)}^Y)} \\
 & = 424,600,000 \div 4,900 \div 360 = \boxed{241 \text{ (円/㎡・月)}} <①>
 \end{aligned}$$

- 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。（8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 $\boxed{170 \text{ 円/㎡・月}} <②>$ 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



- 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、

$$5,840 \text{ (円/台・月)} \times \underset{\text{機械式駐車場の台数}}{30 \text{ (台)}} \div \underset{\text{マンションの総専有床面積}}{4,900 \text{ (㎡)}} = \boxed{36 \text{ 円 (円/㎡・月)}} \text{ <③>}$$

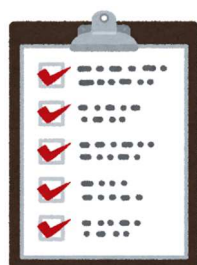
となる。

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
 $170 + 36 = 206 \text{ (円/㎡・月)}$ <④> となる。

※目安の下限値（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/㎡・月) <①>であり、加算単価を加味した目安の下限値 206 (円/㎡・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。

修繕積立金の平均額の計算式等については、国交省「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」から引用しています。



宝塚市マンション管理組合の管理状況チェックシート

本資料の内容は市ホームページ「管理組合の管理状況チェックシート」のページにある『宝塚市マンション管理組合の管理状況チェックシート』（P.8-P.12）に掲載しています。

市ホームページのトップページからページ ID 番号（1049657）で検索してください。

＜問い合わせ先＞

宝塚市役所 都市整備部 住まいづくり推進課 住宅政策担当
 〒665-8665 宝塚市東洋町1-1
 Tel：0797-77-2018 Fax：0797-74-8997
 e-mail：m-takarazuka0091@city.takarazuka.lg.jp