

長期修繕計画書見直し&活用で 将来安心

これさえできれば将来不安解消！
『解決策の提示』

令和3年度 マンション管理基礎セミナー

共催：滋賀県 大津市 草津市 (公財)マンション管理センター
(一社) 滋賀県マンション管理士会

一級建築士・マンション管理士
小林 道雄

□ 本日の進め方

マンション生活の将来について疑問や不安を感じていませんか？

現状：現在の人々の生活

課題
疑問
不安

管理組合高齢化 役員のなり手不足
非協力・建物老朽化 賃貸化と所有者転出
修繕積立金の不足と増額 修繕積立金滞納
空き住戸 連絡不能 競売
賃貸化と保全意識モラル低下
災害(台風、地震) 時の復旧対応力疑問
建物耐久年限到来時の処理疑問(将来不安)
管理費・修繕積立金徴収の継続不透明
自主管理 建物無管理 管理組合活動不全
管理組合解散超困難・建物解体超超困難

本日は中略して説明します

(事例や関連資料等は
多数出回っていますが、
将来不安の解決策提示無し)

じゃーどうすればよいの！

安心な気持ちで生活

これさえできれば..の中味は？
※将来見通せない⇒不安増幅へ

疑問点、不安

の解消策の目の付け所

- 事前の「準備」と「しくみ」づくりしかない
しかも
- 余分な金銭負担の必要が無いこと
- 区分所有者変更も「しくみ」が無意識で引継がれること

どうすれば ➡ 疑問・不安解消方策の立案作業(講策) ➡ **可視化**

長期修繕計画書に組み込む[(超)長期修繕計画書]

⇒ 「準備手順」と「しくみ」を可視化(継承策)₃

①現状の長期修繕計画書の弱点と限界を知って是正する

他事例との比較※1：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」6ページ（2）修繕積立金の額の目安の平均値に近いですか。

継続性※2 積立金増額の有無※3 建物終焉時の対応※4

（計画書最終時点の積立金残高？） 一生涯を見通し修繕積立金増額は無し均一方式 終焉時期行動計画及び集会決議で同意得る

②将来不安解消のための住民合意活動～総会決議を得る

■ 検討会や勉強会が開ける段階に行けますか？ **【第一関門】**

[残念ですが、第一関門にたどり着かせるコツはありません！（意識次第）]

■ 長期修繕計画書をまず適正化させる **【ここまで来れば○】**

■ 解体準備(地震等災害時復旧※5) 積立金10%特別口座開設

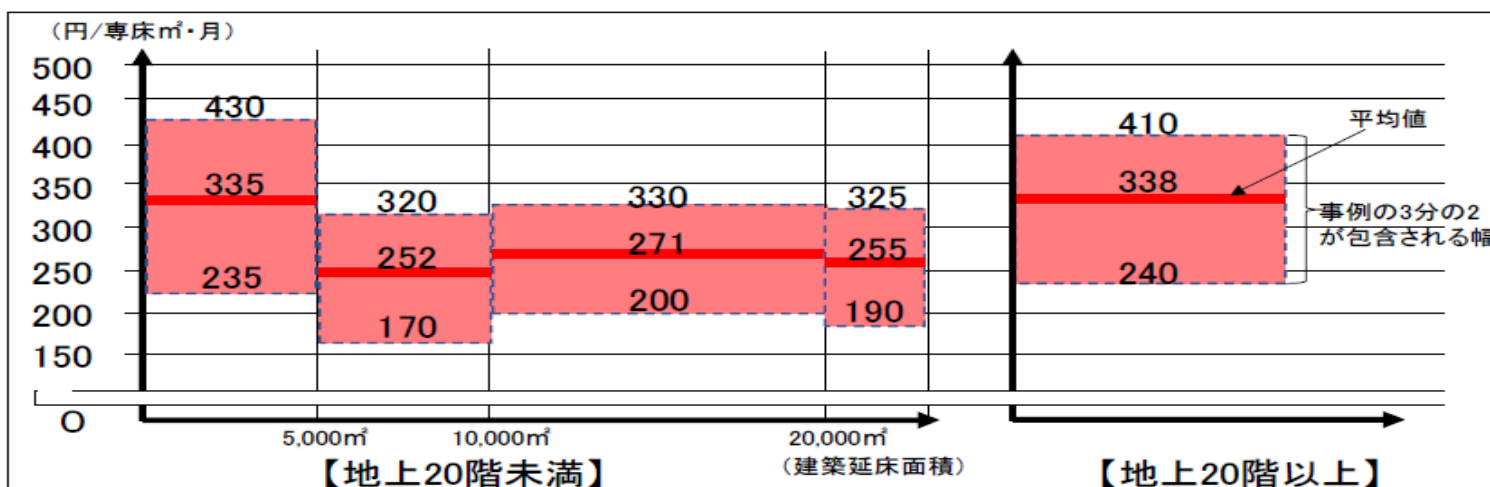
■ 空き住戸の処理に対する総会決議（管理組合を法人化）

■ 転出住戸への対応(高経年以降は区分所有者拡散防止策)

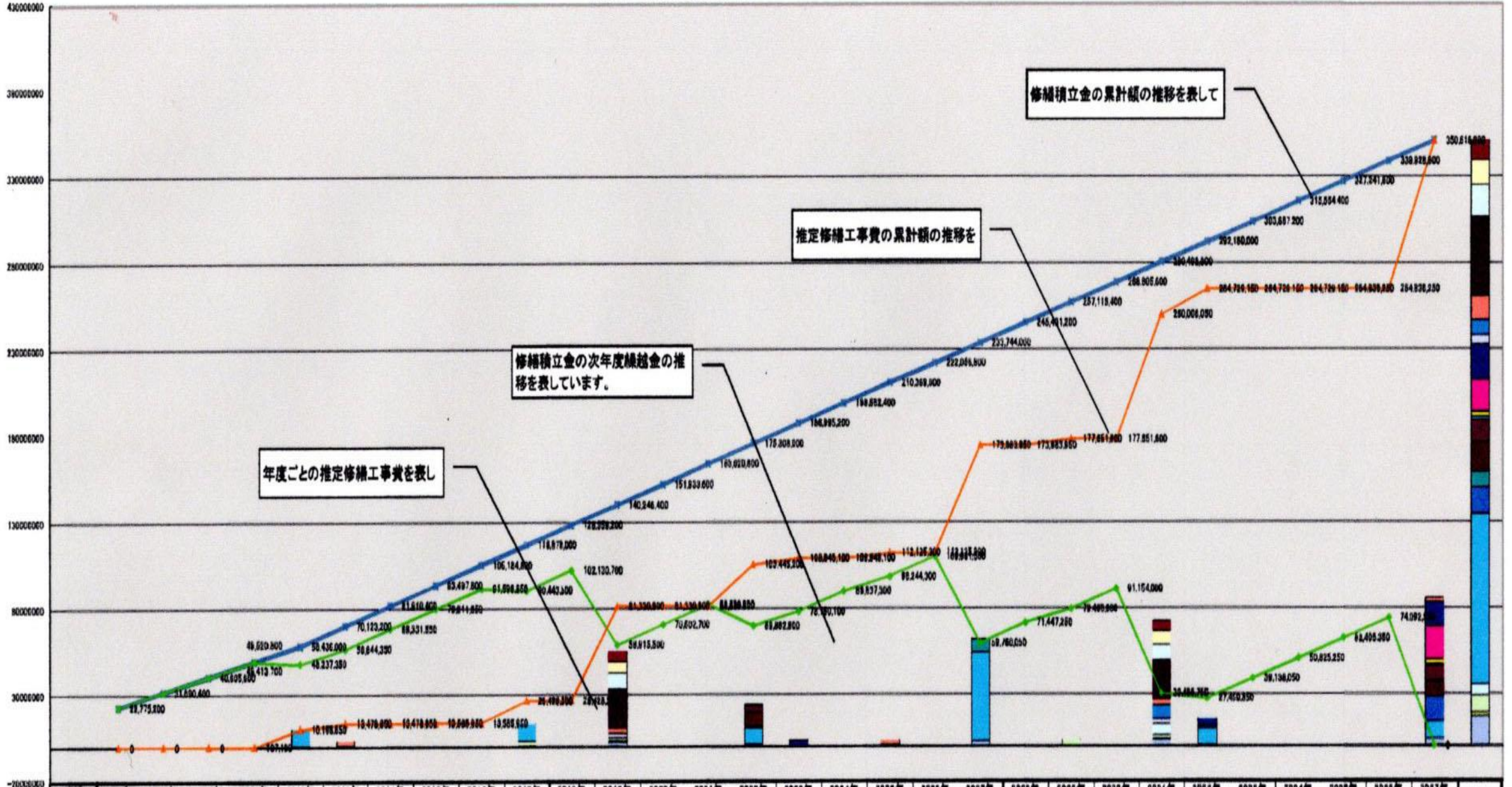
※3 修繕積立金の額の目安

「平成23年4月（令和3年9月改定）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」 P7

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月



(様式4-2)収支計画グラフ

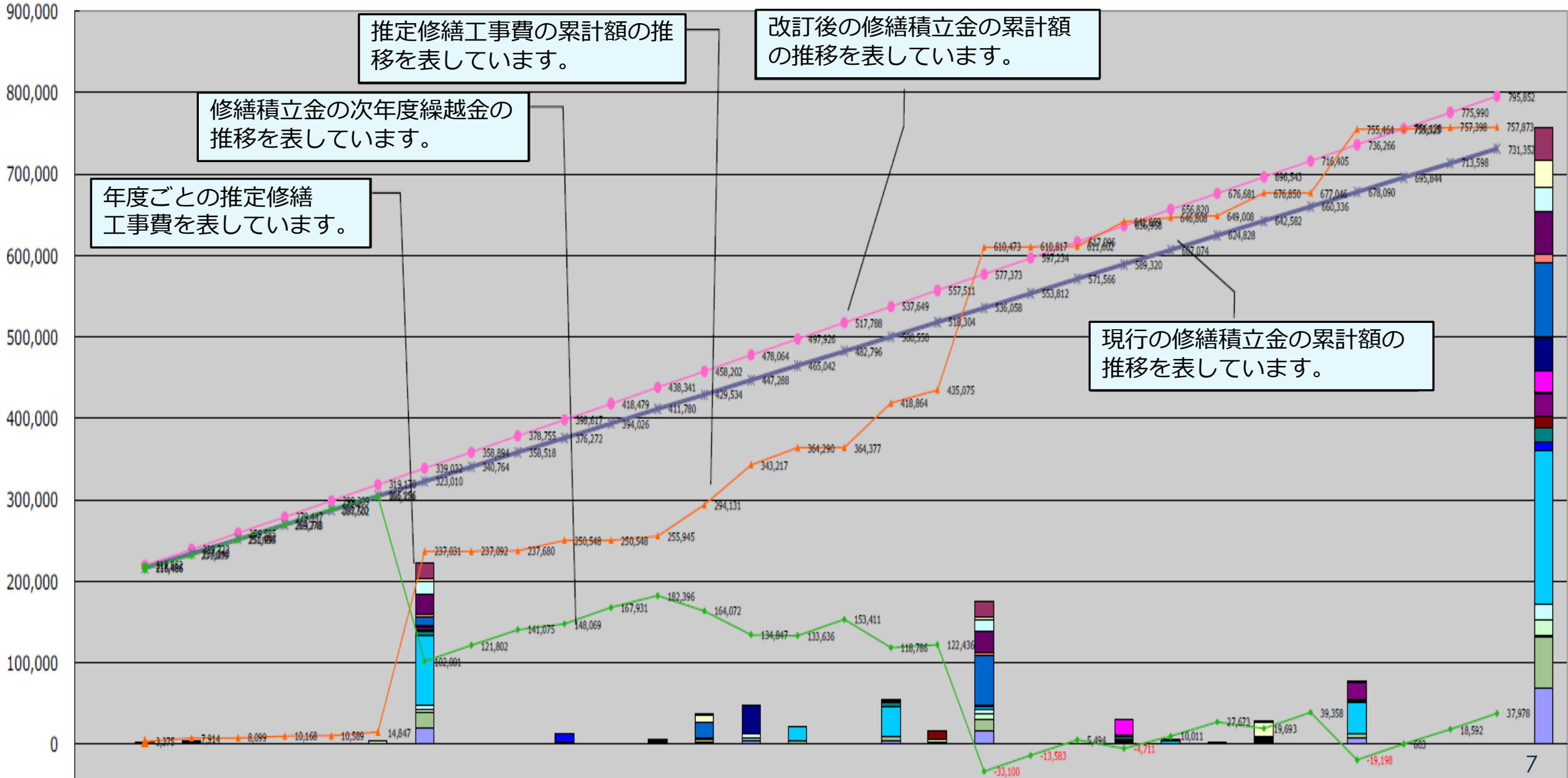


R3.9改定 長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン・ガイドラインコメント
P115 (様式4-2)収支計画グラフ

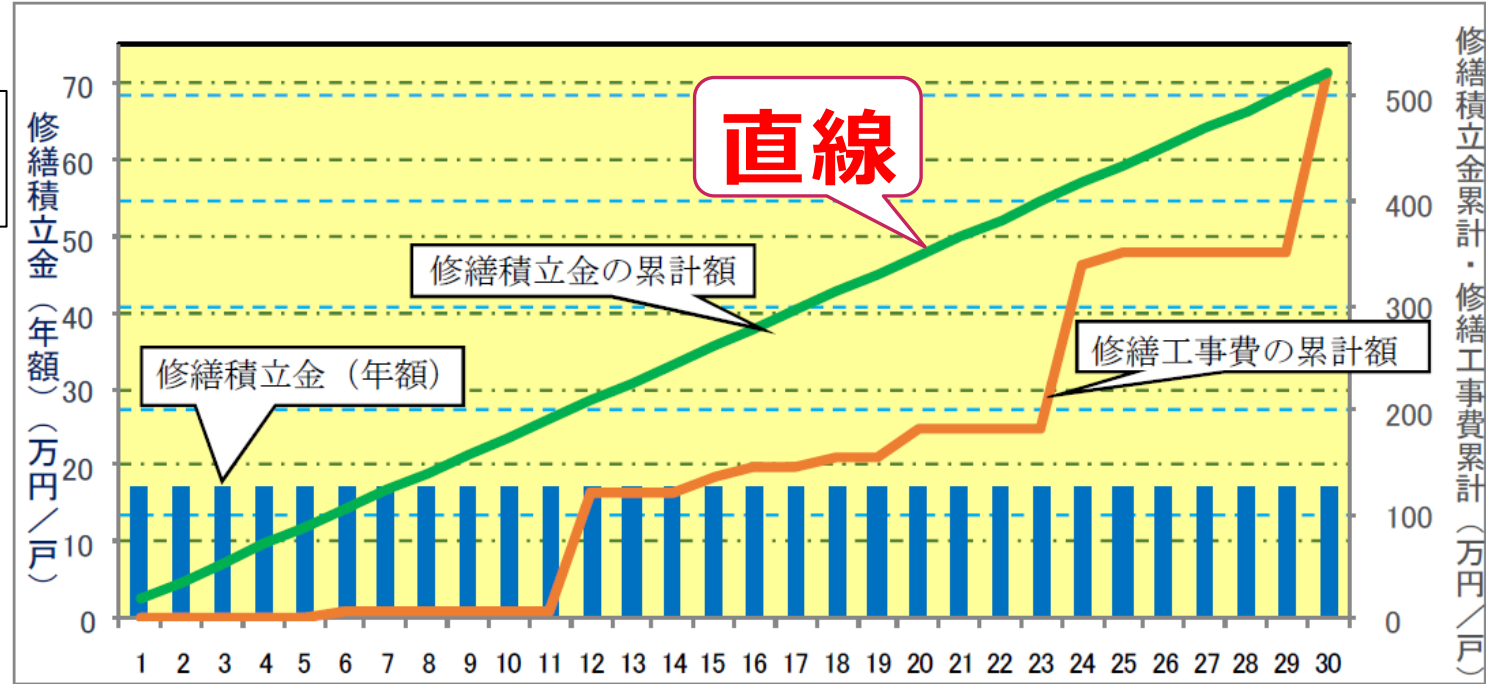
作成日/2021年〇月〇〇日

集会(管理組合総会)で議決された日/2021年〇月〇〇日

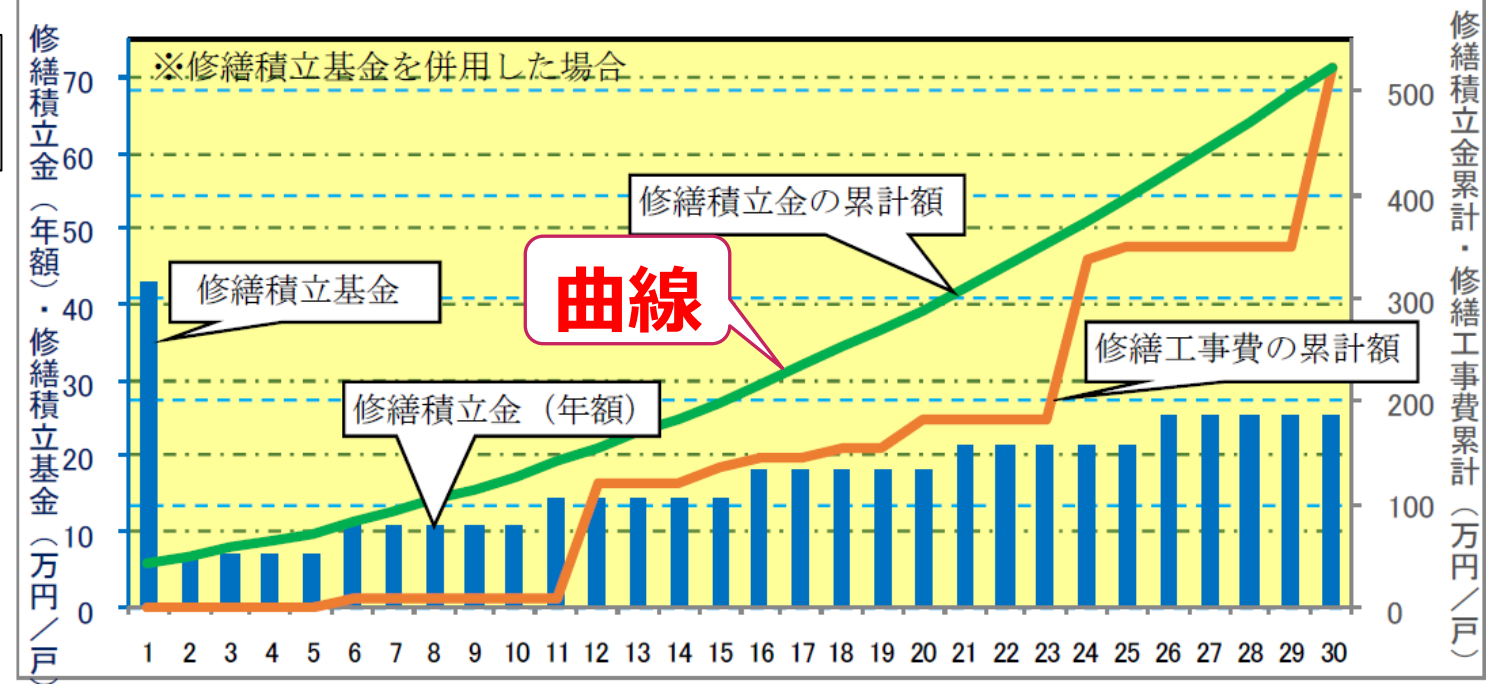
(千円)



均等積立方式



段階増額積立



③ 余分な金銭負担の必要が無い【しくみ】 のイメージ

- 地震・台風等被災時復旧引当金積立の口座開設(法人名義)
手持の長期修繕計画書を築80年※4まで拡大させた計画書。
次に、大規模修繕工事時期の計画と予定工事費の10%を縮減目標にし、この捻出金10%を地震等災害時復旧引当金とし積み立てる事。築65年から約15年間は大規模修繕工事は原則無しとし解体準備金として積み立てること※6

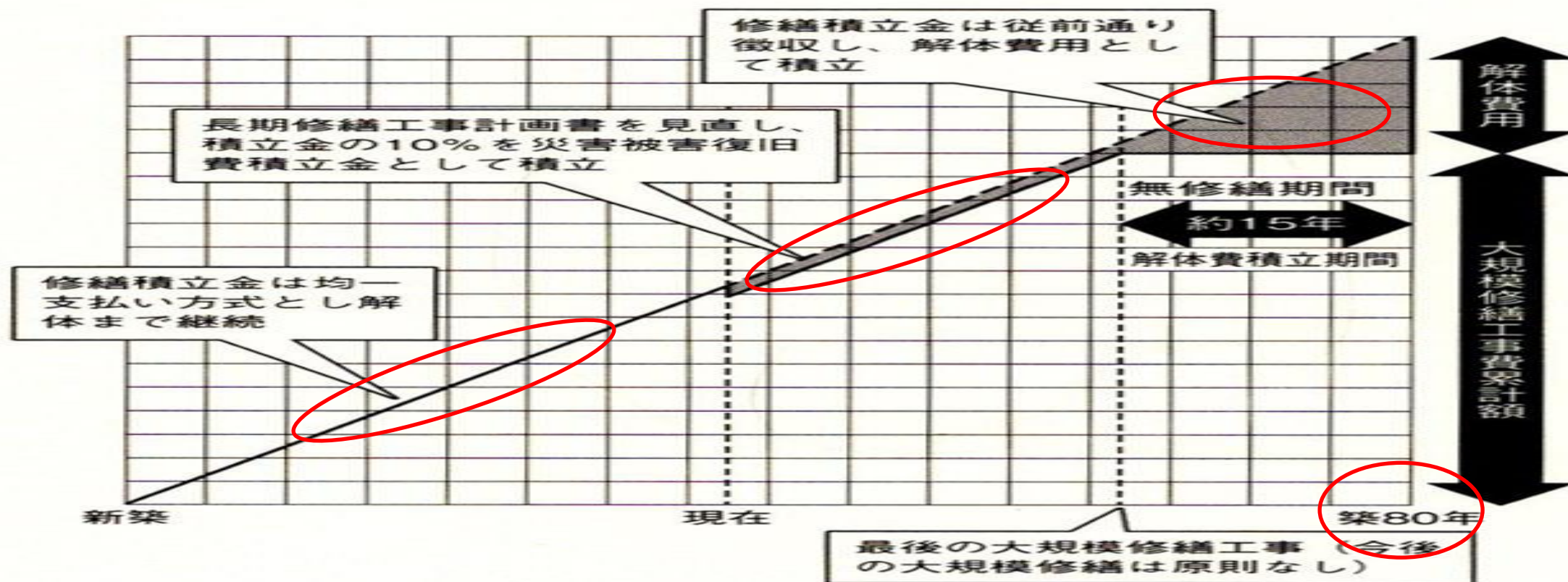
※解体費≒10万円/坪と想定

手持ちの長期修繕計画書を基本に見直し/工夫して組み立ててください！

設定項目	設定内容	備考
耐用年数（解体時期） （超長期計画期間）	築80年 （現在～築80年の期間）	築80年時点に於いて 延長の検討は可能
解体費	建物延べ坪面積×10万円	解体条件により調整
災害被害復旧積立金	修繕積立金×10% （現在～無修繕期間開始年）	修繕積立金額は均一 創意工夫により捻出
解体費不足分段取り	築80年の前約15年間 （修繕積立金は解体費用）	解体費用積立期間は 状況に依り調整

※14 超長期修繕計画書作成時の設定条件のまとめ

以上を概念グラフ※15に表わすと以下の図のようになります。



※15 「終焉処理計画書＝災害被害復旧積立金及び建物解体積立金の概念グラフ」
10パーセント災害被害復旧積立金は、安心の為の積立金として積立口座に積み立てられることになります。
安心積立金＝災害被害復旧積立金＋建物解体積立金（塗りつぶし部分）

[まとめ]：将来不安解消 解決策の提示

①長期修繕計画書の最終年度を築80年まで表示し一生涯計画とする

[いろいろな考えもあるが、合理的耐用年数全体を示した超長期修繕計画書を作成]

②国交省長計ガイドラインの積立金と比較し、平均値付近に是正(見直し)

[平均値付近であれば、資金不足不安は無くせる]

③修繕工事項目の抜きの追加・組入れ、積立金は均一方式とする

[一生涯を見通した修繕工事項目の見直し。その上で均一方式とし増額を無くし、将来生活設計の見直し可能]

④今から積立金残高の10%を災害被害復旧引当金特別口座に収納

[災害被害等想定外の費用に充当し、超長期修繕計画書の破綻を防止 最終は解体費となる]

⑤最終回大規模修繕工事から約15年原則修繕無とし解体費用を備蓄

[建物解体及び管理組合解散は区分所有者全員合意が必須、目標300万円/住戸、決議事前準備重要]

⑥以上の事柄を総会決議(普通決議)で(大筋で)可決する事

[将来の建物解体や管理組合解散は区分所有者全員の同意が不可欠、必須]

築年数ごとにやっておくべき準備(項目のみ掲載)

【終焉時期の40年前(築30年から40年頃)】

将来安心させるためのコンセンサスの醸成・勉強会など(管理不全マンションや将来不安の解消策など)
空き住戸の対応策の構築着手(空き住戸などは管理組合による買い取りも視野に入れる。
管理組合による賃貸経営(モラル低下防止策)や住宅以外の用途使用(憩いの場使用など)
管理費・修繕積立金の滞納区分所有者への対応策
マンションに付保する保険料の負担も高くなる

【終焉時期の20年前(築50年から60年頃)】

最終回大規模修繕工事の実施と修繕非実施期間
空き住戸の管理組合寄付受付(出来るだけ転売避けて区分所有者の拡散防止)連絡不能住戸の阻止

【終焉時期の3年前(築77年)】

管理組合の解散確認
管理組合解散準備委員会の設立
各区分所有者の個人的準備(抵当権抹消、3年後の解体承認)

【終焉時期の1年前】

解散委員会(管理組合解散総会の準備)
解体同意書(転売、所有権移転禁止)
解体着手日時の確認および解体業者との解体工事請負契約
解体着手
更地売却手続き・財産分配内容整理
精算総会および管理組合解散総会招集開催
完了

- 2035年位から世間はザワツキ始めます。が、貴方の分譲マンションは平然としておられます【これが将来安心の姿！】
- 分譲マンションの「終い」「終焉」、その時あなたに何が出来ますか？

⇒何もできません！。

なぜならその時、皆さんは死んでいるからです。

だから生きている内に「準備」しなければならないのです。

死んでからの事は知らない！自分とは関係ない！

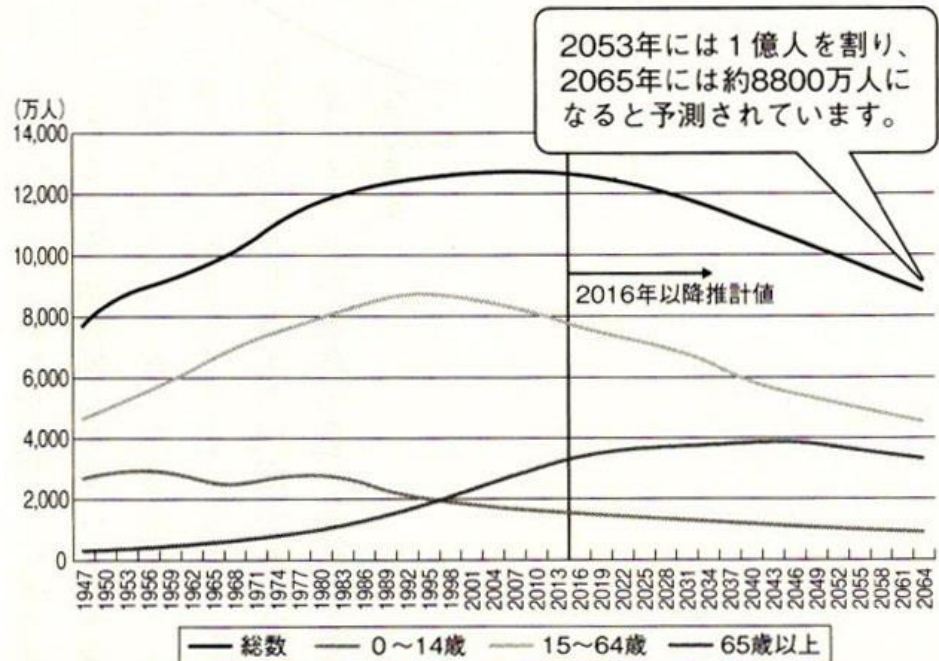
これで良いですか？

しかし、答えは明白です。生きている私達の責任で「準備」することです

※疑問・質問問合せ先：kobayashi@kentiku-sougou-support.com

日本の人口の将来予想

出典：国立社会保障・人口問題研究所



※2018年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年4月）」（出生中位・死亡中位推計）

※6-1 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年4月）」

今から32年後の
2053年には1億人を切る

更に15年先は8800万人の社会となり、**全てのモノ**が現在の2/3になり、1/3は不要となり無くなるという事です。

2052	100,135	48,382	51,752	-894
2053	99,240	47,941	51,299	-895
2054	98,342	47,496	50,846	-898
2055	97,441	47,047	50,394	-901
2060	92,840	44,744	48,095	-4,601
2065	88,077	42,402	45,674	-4,763

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成29年推計）

※6-2 総務省ホームページ 総人口の将来推計（2015～65年）