

令和 6 年 6 月 7 日

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定について
～「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」～

適切な修繕積立金の確保を目的とした「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」について、「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に反映します。

1. 改定の背景

マンションの長寿命化に向け適時適切に大規模修繕工事を行っていくためには、修繕積立金を安定的に確保することが重要です。

修繕積立金の積立方式としては、計画期間中の積立額を均等とする「均等積立方式」、計画期間開始当初の積立額を抑え、期間中で段階的に増額していく「段階増額積立方式」があります。

将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえます。

一方、段階増額積立方式を採用するマンションの中には、計画期間中の修繕積立金の水準が大幅に上昇している例があり、予定通りの引上げができず修繕積立金の不足につながるおそれがあります。

こうした状況に対応するため、今後のマンション政策について幅広く検討することを目的として、国土交通省では「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置し、同検討会のとりまとめ（令和 5 年 8 月）に基づいて設置した「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」（以下「WG」という。）においては、適切な修繕積立金の確保について議論を重ねてまいりました。

2. 改定の概要

WG において公表した「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方[※]」について、「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に反映します。

※ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の 0.6 倍以上、計画の最終額は基準額の 1.1 倍以内とする。

（参考資料）段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

3. 改定後のガイドラインについて

改定後のガイドラインは、次のホームページで公表いたします。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

国土交通省トップ> 政策・仕事> 住宅・建築> 住宅> マンション政策> マンション管理について

（お問い合わせ先）

住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

TEL : 03-5253-8111

(参考資料)段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

[段階増額積立方式における適切な引上げの考え方]

- 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

■ 具体的な計算方法

$$0.6 \times D \leq E \text{ かつ } 1.1 \times D \geq F$$

※ A: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)

B: マンションの総専有床面積(m²)

C: 長期修繕計画の計画期間(月)

D: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 = $A \div B \div C$ (円/m²・月)

E: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額(円/m²・月)

F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額(円/m²・月)

■ 留意事項

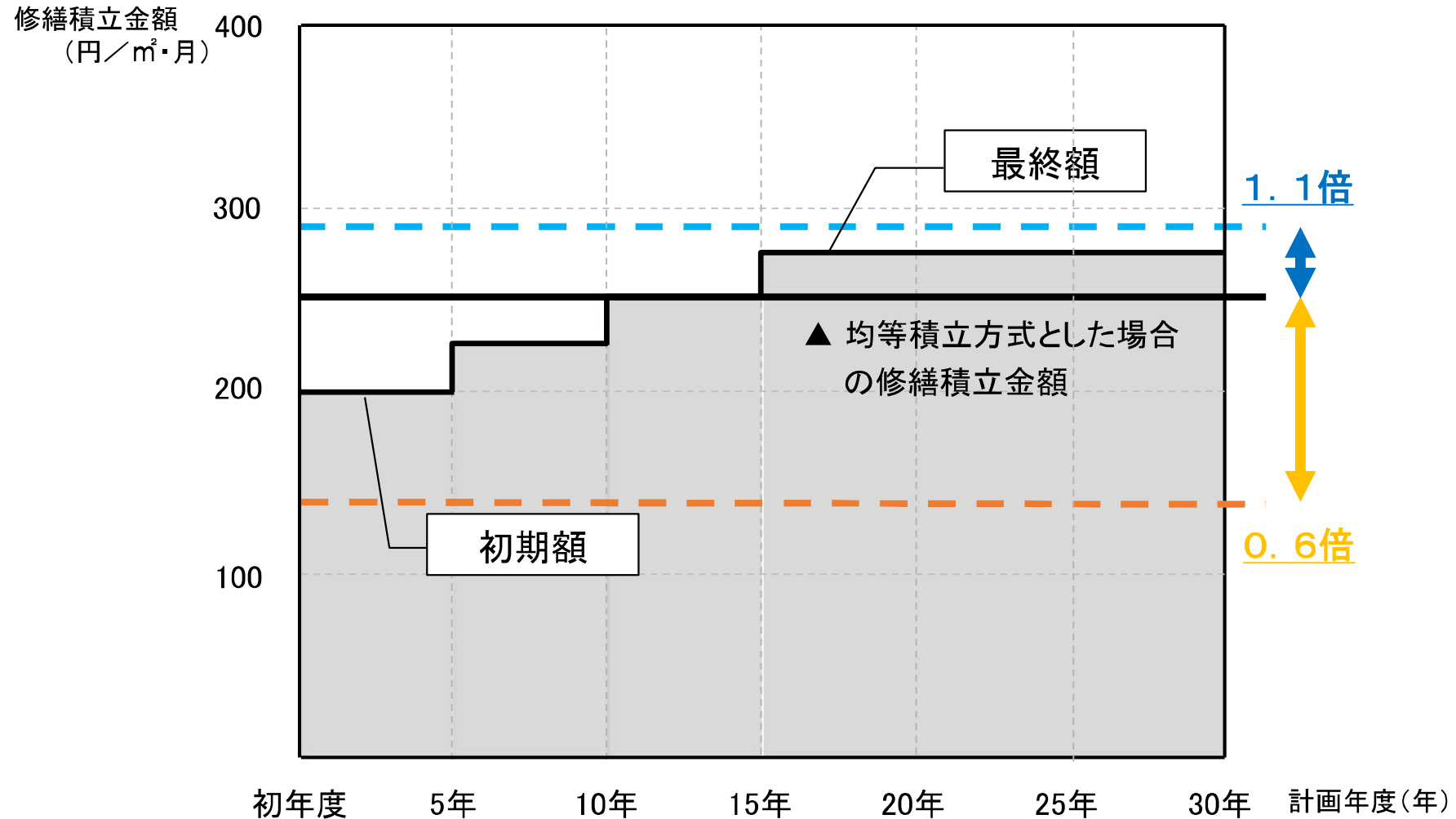
- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

[管理計画認定基準の見直し等に向けて]

- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」は、区分所有者、管理組合、管理業者、マンション管理士、管理組合を支援するNPO法人、不動産事業者、地方公共団体等のマンション関係者に対して、広く周知を行うこととし、その後、活用状況、実効性の把握や、修繕積立金の引上げ状況に関する更なる分析等を進めつつ、将来的に管理計画認定基準への反映について検討を行うこととする。なお、管理計画認定基準への反映の検討にあたっては、それぞれの内容を全国的に一律の基準とすることの妥当性を考慮して行う。

(参考資料)段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(イメージ)]



※ 上記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。