

平成23年度第1回マンション研究報告書

「管理費等について」

平成23年7月1日

資料作成:(一社)首都圏マンション管理士会八王子支部
八王子市マンション管理士会

項目	内容
1. マンション管理 を知ることのスタート	<p>(1) 本研修の目的</p> <p>①かしこい区分所有者になろう。マンションに関する基礎的な勉強をしよう。 (平成23年度新年の八王子マンション管理組合連絡会会長所信)</p> <p>②マンションを購入した人を区分所有者と呼びます。</p> <p>区分所有者となることは同時に「管理組合員」になることです。そして、管理組合によって維持管理されるスペースが「共用部分」なのです。</p> <p>この共用部分を維持管理するために必要な経費が「管理費」「修繕積立金」であり、それらは購入した時から決められています。</p> <p>今回の研修は、区分所有者にとって最も関心の高い「管理費」と「修繕積立金」に関して勉強します。</p> <p>そのためには、マンション管理の基礎と言うべき「共用部分とは何か」を覚えましょう。</p> <p>(2) まず、覚えよう専有部分と共用部分(別紙1参照:建物の区分所有等に関する法律)</p> <p>区分所有法(共同所有の建物についての所有の形式を定めた法律)では、一棟の建物を区分して所有する場合に、単独で所有できる部分と、所有者全員で共有する部分があり、それぞれの所有関係を定めています。</p> <p>マンションは土地や建物を「区分所有」しているということです。つまり土地や建物が「自分のもの」と、「区分所有者全員のもの」とに分けられるということです。</p> <p>それが専有部分と共用部分ということです。</p> <p>先ず、専有部分と共用部分の存在、そしてその区別を理解することです。</p> <p>それが「マンション管理」を知ることのスタートとなるのです。</p> <p>(3) 専有部分の管理について</p> <p>専有部分は、そこに住まう区分所有者が責任を持って管理しなければなりません。</p> <p>その際「建物の保存や区分所有者の共同の利益に反する行為」は禁じられています。</p> <p>共同生活のマナーやルール(管理規約・使用細則)を守った上で、専有部分を使いましょう。</p> <p>同時に、バルコニーなど専有者だけが使える「専用使用できる共用部分」についての管理も区分所有者個人が責任をもって管理することが義務とされています。</p> <p>専有部分の管理に関する管理規約上の規定は次の通りです。</p> <p>①専有部分の範囲(規約第7条)</p> <p>②専有部分の用途(規約第12条) 別に使用細則で定める。</p> <p>③専有部分の修繕等(規約第17条) 別に使用細則及び専用使用部分工事等施工基準</p> <p>④専有部分の貸与(規約第19条) 別に使用細則で定める</p> <p>(4) 共用部分の管理について</p> <p>エントランスや廊下をはじめ、建物の躯体そのものと、電気や水道設備など、マンションの大切な部分は共用部分が占めています。</p> <p>共用部分を維持管理することが管理組合の第一の仕事であり、管理は管理組合が責任を持って管理にあたります。</p> <p>* (3) (4)については別紙2参照:マンション標準管理規約・別表・コメント抜粋・使用細則モデル</p>

項目	内容																
2. 共用部分の範囲	<p>(1) 専有部分と共用部分の範囲</p> <table border="1" data-bbox="357 237 1398 835"> <thead> <tr> <th data-bbox="357 237 810 286">専有部分(規約第7条)</th> <th data-bbox="810 237 1398 286">共用部分(規約第8条、別表第2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="357 286 810 436">住居部分。一般に居住スペースの仕上げ部分。つまり境界壁や床スラブで囲まれた空間です。</td> <td data-bbox="810 286 1398 436">専有部分以外のスペースや設備。建物の構造躯体や電気水道設備さらには敷地そのものが共用部分です。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 436 810 495">・住居番号を付した住居、店舗、事務所など</td> <td data-bbox="810 436 1398 495">・構造躯体(床、壁、天井)・屋上・階段・</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 495 810 584">・床、壁、天井については、躯体部分を除く室内の仕上げ部分。</td> <td data-bbox="810 495 1398 584">廊下・エントランス・集合郵便受け・管理室 ポンプ室・電気室・宅配ロッカー・ゴミ置場</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 584 810 642">・玄関扉は、錠及び内装部分。</td> <td data-bbox="810 584 1398 642">電気設備と給排水設備(専有部分除く)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 642 810 732">・ガス、水道、電気などの配管・配線は、専有部分内にある枝管・枝線</td> <td data-bbox="810 642 1398 732">駐車場等、警報設備・消火設備・ エレベータ設備・外灯・建物の敷地植栽</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 732 810 790"></td> <td data-bbox="810 732 1398 790">・玄関扉、網戸、雨戸・窓枠・窓ガラス</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 790 810 835"></td> <td data-bbox="810 790 1398 835"></td> </tr> </tbody> </table>	専有部分(規約第7条)	共用部分(規約第8条、別表第2)	住居部分。一般に居住スペースの仕上げ部分。つまり境界壁や床スラブで囲まれた空間です。	専有部分以外のスペースや設備。建物の構造躯体や電気水道設備さらには敷地そのものが共用部分です。	・住居番号を付した住居、店舗、事務所など	・構造躯体(床、壁、天井)・屋上・階段・	・床、壁、天井については、躯体部分を除く室内の仕上げ部分。	廊下・エントランス・集合郵便受け・管理室 ポンプ室・電気室・宅配ロッカー・ゴミ置場	・玄関扉は、錠及び内装部分。	電気設備と給排水設備(専有部分除く)	・ガス、水道、電気などの配管・配線は、専有部分内にある枝管・枝線	駐車場等、警報設備・消火設備・ エレベータ設備・外灯・建物の敷地植栽		・玄関扉、網戸、雨戸・窓枠・窓ガラス		
	専有部分(規約第7条)	共用部分(規約第8条、別表第2)															
	住居部分。一般に居住スペースの仕上げ部分。つまり境界壁や床スラブで囲まれた空間です。	専有部分以外のスペースや設備。建物の構造躯体や電気水道設備さらには敷地そのものが共用部分です。															
	・住居番号を付した住居、店舗、事務所など	・構造躯体(床、壁、天井)・屋上・階段・															
	・床、壁、天井については、躯体部分を除く室内の仕上げ部分。	廊下・エントランス・集合郵便受け・管理室 ポンプ室・電気室・宅配ロッカー・ゴミ置場															
	・玄関扉は、錠及び内装部分。	電気設備と給排水設備(専有部分除く)															
	・ガス、水道、電気などの配管・配線は、専有部分内にある枝管・枝線	駐車場等、警報設備・消火設備・ エレベータ設備・外灯・建物の敷地植栽															
		・玄関扉、網戸、雨戸・窓枠・窓ガラス															
	(2) 躯体部分は全て共用部分です。(別紙3参照:共用部分のイラスト図)																
	外壁や隣の境界になっている壁、および建物の構造となっている柱などは共用部分です。																
	但し部屋の仕切り壁、又は共用部分の壁に貼ってあるクロスについては専有部分です。																
	一般に壁の上塗り部分は専有部分で、壁そのものは共用部分とされていますので、専有部分の壁にフックをかけてもOKですが、躯体部分の壁に釘を打つことは禁じられています。																
	(3) 専用使用できる共用部分とは何か。																
	共用部分とされているが専有部分のように使用できる箇所。																
	バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、室外機置場、専用庭、アルコーブ、ポーチ(門扉含む)、玄関ドア、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、警報装置など。																
	これらは専用使用できますが、あくまでも共用部分であるので責任を持って管理することが必要です。これらの使用及び改修改造に当たっては使用細則で決められています。																
	(4) 共用部分と繋がっている配管・配線はどこまでが専有部分か。																
	標準規約では専用使用している配管・配線は専有部分、それ以外は共用部分。																
	つまり本管・本線(メーターまで)は共用部分であり、枝管・枝線は専有部分。ただし枝管・枝線でも共用部分内にあるものは共用部分とされています。																
	従って共用部分内に専有設備がある場合は、規約第7条4項に明記しておく必要があります。																
	(5) 共用部分である窓ガラスを壊したら補修は管理組合か。																
専用使用できる共用部分については、管理責任は使用者である「区分所有者」にあります。																	
しかし所有権は管理組合にあるため、窓ガラスの破損の場合は、その原因が居住者にあるなら居住者負担となり、天災などの場合は管理組合が負担するケースもあります。																	
(6) 玄関ドアに二重キーを取り付けたい場合の費用の負担は。																	
玄関ドアは共用部分になっていますが、内側の塗装および錠については、専有部分とされています。そのため同じ錠であれば交換は可能ですが、二重キーの場合は、ドア																	
に関わってきますので、管理規約の確認又は管理組合への相談が必要です。																	

項目	内容																								
2. 共用部分の範囲	(7) 建物の区分と管理責任																								
	* ()内は標準管理規約の該当条文																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">所有区分</th> <th style="width: 20%;">使用区分</th> <th colspan="2" style="width: 65%;">管理区分(責任と費用負担)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">専有 (第7条)</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">専用 (第12条)</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">区分所有者(第20条)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">例外:(第21条2項)専有設備の内共用部分と構造上一体となった部分の管理を管理組合が行うことができる。</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">共有 (第9条)</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">専用(専用使用权) (第14条)</td> <td style="width: 15%;">区分所有者</td> <td>(第21条1項但書)バルコニー等の管理の内、通常の使用に伴うもの。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">例外:(第22条2項)前項の工事を速やかに実施できない場合は区分所有者の責任と負担において実施することについて細則で定めることができる。</td> </tr> <tr> <td>管理組合</td> <td>(第21条1項)敷地及び共用部分の管理。</td> </tr> <tr> <td>管理組合</td> <td>(第22条1項)窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係わる改良工事については、管理組合が計画修繕として実施する。</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">共用 (第8条)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	所有区分	使用区分	管理区分(責任と費用負担)		専有 (第7条)	専用 (第12条)	区分所有者(第20条)		例外:(第21条2項)専有設備の内共用部分と構造上一体となった部分の管理を管理組合が行うことができる。		共有 (第9条)	専用(専用使用权) (第14条)	区分所有者	(第21条1項但書)バルコニー等の管理の内、通常の使用に伴うもの。	例外:(第22条2項)前項の工事を速やかに実施できない場合は区分所有者の責任と負担において実施することについて細則で定めることができる。		管理組合	(第21条1項)敷地及び共用部分の管理。	管理組合	(第22条1項)窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係わる改良工事については、管理組合が計画修繕として実施する。		共用 (第8条)		
	所有区分	使用区分	管理区分(責任と費用負担)																						
	専有 (第7条)	専用 (第12条)	区分所有者(第20条)																						
			例外:(第21条2項)専有設備の内共用部分と構造上一体となった部分の管理を管理組合が行うことができる。																						
	共有 (第9条)	専用(専用使用权) (第14条)	区分所有者	(第21条1項但書)バルコニー等の管理の内、通常の使用に伴うもの。																					
			例外:(第22条2項)前項の工事を速やかに実施できない場合は区分所有者の責任と負担において実施することについて細則で定めることができる。																						
		管理組合	(第21条1項)敷地及び共用部分の管理。																						
		管理組合	(第22条1項)窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係わる改良工事については、管理組合が計画修繕として実施する。																						
		共用 (第8条)																							
	(8) 共用部分に関する用語の定義																								
	①全体共用部分	1階が店舗、2階以上が住宅の複合用途型マンションで、共用部分のうち、区分所有者全員の共有に供する部分。																							
	②一部共用部分	①の場合で、共用部分のうち、一部の区分所有者のみの共有に供せられるべきことが明らかな共用部分。																							
	③専用使用部分 (規約第14条)	バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスのように、特定の区分所有者が排他的に使用ができる権利の対象となっている敷地及び共用部分等の部分。																							
	一階に面する庭について専用使用权を有している者は、専用使用料を納めなければならない。																								
④使用承認部分 (規約第16条)	管理室や機械室、電気室、ガスガバナーのように、敷地及び共用部分等の一部について、区分所有者及び区分所有者以外の者が使用することを承認する部分。																								
⑤法定共用部分	建物本体の外壁、区分所有者間を仕切る内壁のように、区分所有建物の存立維持のために欠かせないものや、																								
	玄関や廊下などのように、区分所有者が共同で使用するもので、いずれもその性質上当然に共用部分とされる部分。																								
⑥規約共用部分	管理人室や集会室、倉庫等のように、本来専有部分と認められる部分を共同の利益のために、管理規約で共用部分に																								
	指定された部分。																								

項目	内容
3.管理費とは	(1) 管理費等とは大きく分けて「管理費」と「修繕積立金」に区別されます。
	①管理費等とは、 管理費・修繕積立金。
	②管理費とは、 敷地や共用部分や設備の維持管理のため、日常的に必要な費用。
	③修繕積立金とは 将来行われる計画的修繕工事や不測の事故などの修理などに備えるために積み立てるお金で、マンションの資産価値を守るための積立金です。
	(2) 管理費の負担
	①管理費等の納入義務。(規約第25条)
	②管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出されます。(規約第25条2項)
	共用部分に対する各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によるとされています。
	例外1) 原始規約で1階店舗の管理費が住戸の6分の1になっており不公平であるということによって管理費を変更できるか。
	管理費を値上げする場合は、普通決議で実施可能ですが、管理費等が管理規約条文に明記されている場合には、規約改正の特別決議が必要となります。
	又元地権者等にとっては特別な利益に係わるので、管理費等の値上げには本人の承認を得なければなりません。
	区分所有法第30条3項「規約に特別の定めがない限り、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地あるいは付属設備につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が計れるように定められなければならない」の法の趣旨をよく元地権者等に説明し承諾を得るように努めることが必要です。
	どうにも理解得られない時は、裁判等で決着を図ることになりますが、極度に衡平を欠く場合には違法となりますが、勝訴敗訴があり、なかなか容易ではありません。
	例外2) 専有面積と管理費等の負担比率が不一致の場合に変更できるか。
	理事会にて各戸の正確な面積を把握し、合理的で説得性のある面積算定方式を確定する。
	遡っての徴収は理解を得られないと思うので、これの措置の方法も含め、今後の管理費等の徴収方式を理事会で検討し、総会に諮ることが必要です。
	例外3) 賃貸者である区分所有者に特別管理費を徴収することができるか。
	賃貸者である区分所有者は、管理組合の役員になってもらえなかったり、日常の組合活動にも参加してもらえなかったりして、居住者の負担が増大し、組合員間の負担の不公平が発生しています。そこで最近になって、組合の総会決議による管理規約や使用細則を新設する等して、管理費とは別に、組合運営協力金等の名目で、一定の金額を徴収している管理組合も見受けられます。

項目	内容
3.管理費とは	③納付した管理費等については返還請求又は分割請求をすることができない。
	(規約第60条5項)
	④管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人(相続)及び
	特定承継人(売買・交換)に対しても行うことができます。(規約第26条)
	(3) 管理費の会計
	①区分経理の必要性
	管理費と修繕積立金についての経理は各々に区別(別勘定)しなければなりません。
	団地型で棟毎に費用のかかり方がちがう場合は、各棟毎に口座を設けて各々管理費と
	修繕積立金を区分(別勘定)して経理しなければなりません。
	専用使用料及び駐車場等の使用料は一部を修繕積立金として振替することが望ましい
	とされています。
	②管理費の余剰の措置
	「管理費の余剰は翌期の管理費に繰り越す」とだけ規定している管理規約では、余剰金
	が年々積みあがっていくことがあります。管理規約を改正して、総会の承認で余剰の一部を
	修繕積立金会計に繰り入れるようにすることが望まれます。
	③管理費等の会計フロー(別紙4参照:H22年7月第1回研究会資料)
	イ)口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を一体で扱う方式。
	ロ)口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を別に扱う方式。
	ハ)口座を収納口座・保管口座1本で対応する方式。
	(4) 管理費は何に使われているのか。
	①管理費の決め方(一般的な管理費の試算方法)
	$(\text{支出額の合計額} - \text{管理費以外の収入}) \div \text{総専有面積}(\text{m}^2) \times \text{各戸の専有面積}(\text{m}^2)$
	②支出の主な内訳(第27条)
	管理委託料(委託業務費) 管理会社に支払う費用。
	管理費=管理委託料ではありません。
	共用部分の水道光熱費 電気、水道、ガス使用料
	複合団地で店舗棟の場合は:
	全体使用料(組合が立替) - 専有部分の
	使用料(各区分所有者に請求)
	共用部分の保険料 火災保険料・地震保険料、賠償責任保険、
	施設所有者賠償責任保険料、動産保険料
	(専有部分や、家財は個人で加入する)
	共用部分の維持管理費 公租公課、植栽費、備品費、通信費、
	インターネット維持管理費、電波障害対策費
	雑消耗品、器具備品費、経常的な補修費
	管理組合の運用に要する費用 役員活動費
	(役員報酬は一般の人件費等勘案して定める)

項目	内容
3.管理費とは	<p>コミュニティ形成に要する費用 管理組合が居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費。</p> <p>各居住者が各自の判断で支払う自治会費、町内会費とは別なものである。</p> <p>しかし、マンション居住者の高齢化、賃貸化に伴う諸問題の解決及び防災対策等のためには、両者の一体的運用が望まれます。</p>
	③収入の主な内訳
	<p>管理費 前項(4)①で決められた管理費 徴収方法や支払い方法については細則で決める。</p>
	<p>駐車場・自転車置場使用料 使用方法や料金などについては細則で決める。</p>
	<p>ルーフバルコニー・専用庭使用料 //</p>
	(5) 管理委託料について
	<p>管理会社が代行する業務に支払う料金。</p>
	①事務管理業務費(出納・会計、運営サポート)
	②管理員業務費(フロント受付、立会い、点検、報告連絡業務)
	③清掃費(日常清掃、定期清掃)
	<p>④建物設備管理費(エレベーター保守、宅配ロッカー保守、給排水ポンプ点検、受水槽清掃、雑排水管清掃、消防設備点検、電気設備点検、機械式駐車場設備点検、ディスプレイ設備点検、ほか)</p>
	(別紙5参照:建物・設備点検及び設備管理保守業務実施日一覧表)
	⑤コンサルティング業務(管理組合の相談受付、大規模修繕計画の提案)
	(6) 管理費等の滞納の原因と対策(別紙6参照:平成20年度第1回交流会セミナーテーマ)
	①管理費等の支払義務者は誰
	②滞納金の督促は誰がするの
	③滞納の原因
	④管理費等の時効は
	⑤滞納督促の手続きは
	<p>ステップ1 請求書の発行、電話による督促</p>
	<p>ステップ2 直接訪問による督促、滞納理由の確認</p>
	<p>ステップ3 3ヶ月以上の滞納者を理事会に報告。</p>
	<p>理事長名での督促状を内容証明郵便により送付。</p>
	<p>ステップ4 法的手続き 小額訴訟 60万円以下 簡易裁判所</p>
	<p>支払督促 60万円超 簡易裁判所</p>
	<p>訴訟 140万円未満 簡易裁判所</p>
	<p>140万円以上 地方裁判所</p>
	⑥先取り特権, 自己破産、競売

項目	内容												
3.管理費とは	<p>(7) 管理費等の滞納に関する対処方法 別紙7参照:相談事例(首都圏マンション管理士会相談業務支援委員会)</p> <p>(8) 管理組合の収益事業について 例えば、駐車場を増設したり、空車対策として外部の人に賃貸したとすると、この収入は収益事業として本来の業務にかかわる業務とは区別して経理し、所得金額を納税する義務が生じます。しかしこの区別は大変難しく、申告にあたっては専門家に相談ください。</p> <p>(9) 管理費の平均(別紙8参照:マンション管理新聞:東京カンターの調査) 2001年1月～2011年3月までの三大都市圏における占有面積30㎡以上の新築マンション(事務所店舗除く)の管理費修繕積立金の推移。 内、2011年(1～3月)の首都圏の平均は(専有面積70㎡に換算)</p> <table border="1" data-bbox="507 680 1209 824"> <tr> <td>管理費</td> <td>¥15,324</td> <td>¥219/㎡</td> <td>(10年前の21%UP)</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>¥6,320</td> <td>¥90/㎡</td> <td>(10年前の15%UP)</td> </tr> <tr> <td>修繕積立基金</td> <td>¥418,086</td> <td>¥5,972/㎡</td> <td>(10年前の56%UP)</td> </tr> </table>	管理費	¥15,324	¥219/㎡	(10年前の21%UP)	修繕積立金	¥6,320	¥90/㎡	(10年前の15%UP)	修繕積立基金	¥418,086	¥5,972/㎡	(10年前の56%UP)
管理費	¥15,324	¥219/㎡	(10年前の21%UP)										
修繕積立金	¥6,320	¥90/㎡	(10年前の15%UP)										
修繕積立基金	¥418,086	¥5,972/㎡	(10年前の56%UP)										
4. 修繕積立金とは	<p>(1) マンションの資産価値を守る資金です。 建物・設備のメンテナンスの資金を毎月、管理費とともに徴収し、積み立てていくのが「修繕積立金」です。この他にも購入時に支払う「修繕積立基金」と一時的に徴収される「一時積立金」とがあります。</p> <p>(2) 修繕積立金の負担 ①管理費と同じく、納入義務及び返還又は分割請求の禁止が規定されています。 ②修繕積立金の額については、管理費と同様に、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出されます。 ③専用庭の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てるとされています。</p> <p>(3) 修繕積立金の使途範囲 ①一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕。 ②不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕。(小修繕は管理費会計) ③敷地及び共用部分等の変更に伴う費用。 ④建替えに関わる合意形成に必要な事項の調査費用。 ⑤その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な費用。 これ以外の経常的な補修工事、点検等に要する費用は管理費から充当できます。</p> <p>(4) 修繕積立金の区分経理 将来の修繕工事のためのお金です。日常の管理に使われる管理費とは会計を別にした「分別管理」により取り扱われます。具体的には、修繕積立金の保管口座の名義は、管理組合またはその管理者を名義人とするのが、マンション管理適正化法で定められています。 尚、機械式駐車場等で維持管理に多額な費用を要する施設を有する場合は、駐車場使用料会計等を管理費会計及び修繕積立金会計とは区分する事が望ましいとされています。 (マンション標準管理指針)</p>												

項目	内容
4. 修繕積立金とは	(5) 修繕積立金の値上げ(長期修繕計画の作成)
	大規模修繕計画の立て方について(平成22年度11月第2回研究会テーマ)
	①大規模修繕のステップ
	修繕委員会の設立
	総会の承認(区分所有者の過半数の賛成)
	②大規模修繕計画の構成要素
	(イ)修繕時期(周期) 修繕部位の標準的な周期
	(ロ)修繕部位(項目) 建築分野 仮設・外壁塗装・鉄部塗装・防水・建具・内装
	設備分野 給排水設備・電気設備
	土木外構分野 舗装街渠・囲障擁壁・園地工作物・埋設管
	屋外電気・機械式駐車設備
	(ハ)修繕方法(工法) 撤去工法か被せ工法か、更正工法か更新工法か、
	修繕率(土木外構分野で導入)
	(ニ)修繕費用 修繕部位の標準的な概算費用
	(6) 資金計画
	段階的増額方式、および修繕時に集める一時金徴収方式が一般的です。
	この他に、段階的増額方式や一時金徴収方式を単独採用する方法か、積立額を変更し
	ない均等積み立て方式があります。
	(7) 修繕積立金の運用
	長期に亘り積立てるので高額になります。安全運用を基本に少しでも有利に増やしていく
	ことが必要です。
	(8) マンションの修繕積立金に関するガイドライン(別紙9参照:H23年4月国土交通省)
	①ガイドライン策定の背景と目的
	分譲マンションの所有者が毎月払う修繕積立金が低く設定してあるため、工事費が不足
	する問題が生じています。
	このため、国土交通省は、金額の目安を示したガイドラインを策定しました。
	②ガイドラインのポイント
	1)修繕積立金の額の目安
	2)修繕積立金の積立方法について
	3)ガイドラインの活用