

ダイジェスト版

# 大規模修繕の手引き

～ マンション管理組合が  
知っておきたい  
工事・資金計画のポイント～



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
住宅金融支援機構

# 大規模修繕の手引き

～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

## 目次

はじめに	01
■大規模修繕工事の具体的な流れ	02
1 大規模修繕工事の進め方	03
(1) 大規模修繕工事の進め方の基本	03
(2) 改修・修繕工事の手順	05
① 大規模修繕工事の体制づくり・パートナー選定の進め方	05
② 調査・診断の進め方	06
③ 基本計画検討の進め方	07
④ 資金計画検討の進め方	08
⑤ 大規模修繕の決定／合意形成の進め方	09
⑥ 施工会社選定の進め方	10
⑦ 大規模修繕の決定（総会決議）／工事準備の進め方	12
⑧ 工事中（監理）の進め方	13
⑨ 工事終了後の進め方	13
■大規模修繕工事チェックシート	14
2 大規模修繕工事で採用する工法	15
(1) マンションの工法を確認する	15
(2) 各部位・工事における工法の種類	16
(3) マンションの居住性能と資産価値を高めるバリューアップ	17
(4) 工事ごとの工事費の目安・傾向	18
3 資金計画の検討	20
(1) 資金計画の基本的な考え方	20
(2) 修繕積立金が不足する場合の対処法	24
4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し	27
(1) 長期修繕計画の見直し	27
(2) 修繕積立金の見直し	29
(3) マンションライフサイクルシミュレーション	31
巻末資料	35

は  
じ  
め  
に

将来まで長きにわたってマンションの居住環境（暮らしの価値）や資産価値を守り、あるいは高めていくには、適切な時期に適切な修繕工事（必要に応じバリューアップ）を行うことが何よりも大切です。



このため、管理組合では長期修繕計画を定め計画的に工事を実施していくこととなりますが、いざ大規模修繕工事を行うとなったときに、専門的な知識やノウハウがないために「工事の見積書の金額が妥当かわからない」「修繕積立金が足りない」といった問題に直面することがあります。長期的視野で見ても「今後の大規模修繕のために今の修繕積立金の額でよいか」など、「資金」のことはよくよく考えておくべき重要な問題です。

加えて、「そもそも工事の内容が専門的でよくわからない」といったように、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングを逃してしまう可能性もあります。



本手引きは、資金面から管理組合による大規模修繕工事の実施を支援してきた住宅金融支援機構において、こうした「資金」や「専門的知識不足」から生じる不安の解消に役立つ情報をとりまとめ作成したものです。管理組合の皆さまにとって、大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となれば幸いです。

本手引きは、主に2回目以降の大規模修繕工事に取り組もうとしている管理組合向けに編集していますが、前回の工事から5年、10年と経過していれば、経験のある役員や修繕委員は交代していることが多いのが実状です。初めて大規模修繕工事を担当する役員や委員においても、大規模修繕工事への取組み方を再認識していただくことができます。



## 『大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～』のご案内

この資料は、ダイジェスト版になります。

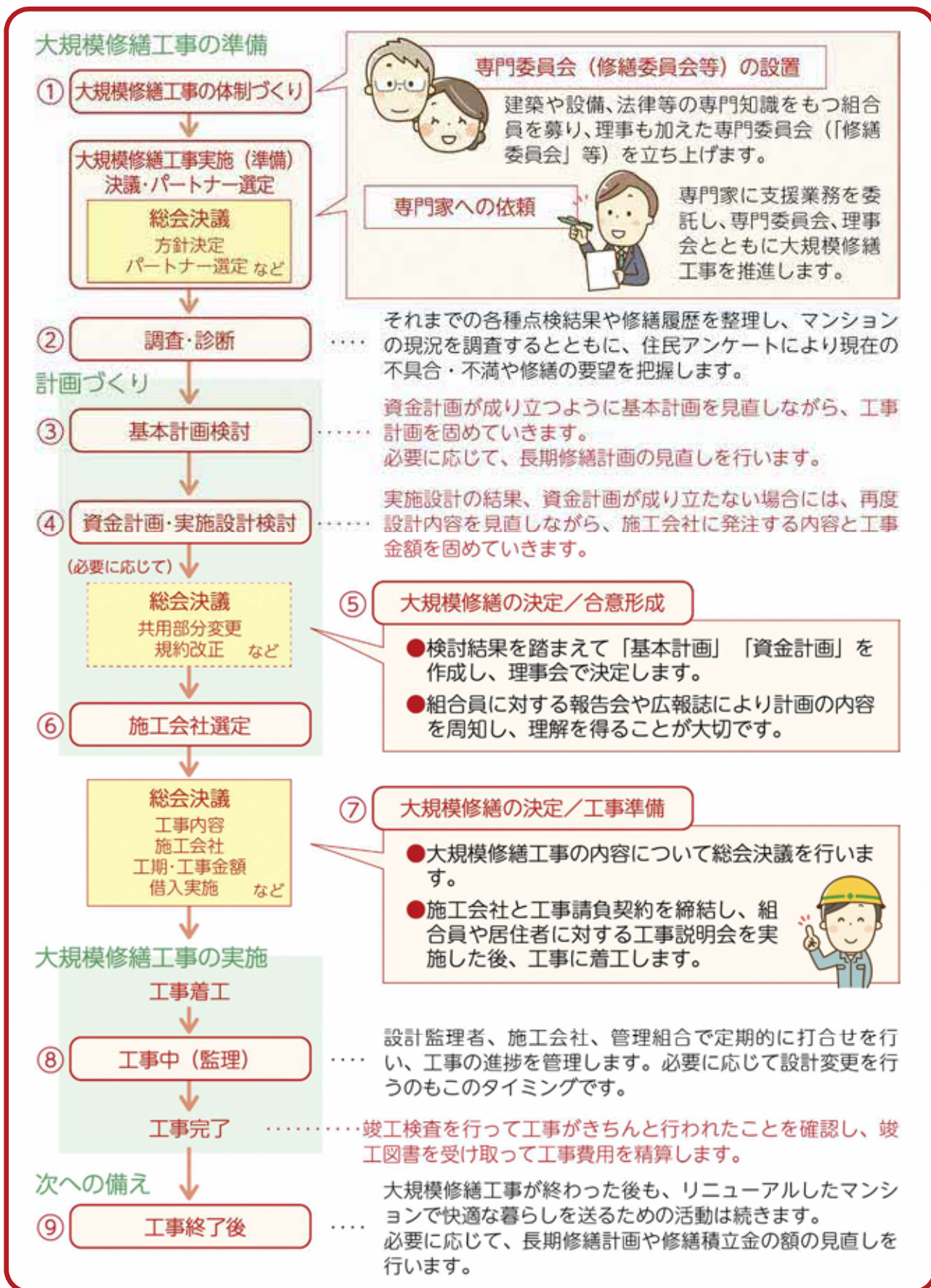
『大規模修繕の手引き』では、更に解説を加えるとともに、大規模修繕工事で採用される工法・仕様の概要を掲載しております。

住宅金融支援機構のホームページでダウンロードできますので、詳しくはそちらをご覧ください。

[https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen\\_guide\\_book.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guide_book.html)



■大規模修繕工事の具体的な流れ



※この流れは一例を示しています。検討内容等により、順序が入れ替わることがあります。

## 1

## 大規模修繕工事の進め方

## (1) 大規模修繕工事の進め方の基本

大規模修繕工事は、組合員が共同して費用を負担するものであり、日常生活にも大きな影響を及ぼすため、組合員（区分所有者のこと。以下、本手引きでは「組合員」と表記）や居住者が協力して行います。

しかしながら、管理組合では、大規模修繕工事を実施するための専門的な事項に関しての知識やノウハウが不足していることから、管理会社や施工会社任せにして、内容がよくわからないまま進めてしまうケースが見受けられます。

ここでは、管理会社をはじめとして、専門家の支援を受けるべきところはしっかり受けつつ、管理組合として押さえておくべきポイントを確認していきましょう。



## ここがポイント

- POINT ① 大規模修繕工事の主体は管理組合です
- POINT ② 専門家（パートナー）と上手におつきあいしましょう
- POINT ③ 各段階の手続は公明正大に行うことが重要です
- POINT ④ 円滑に合意形成するには焦りは禁物です
- POINT ⑤ 次回以降の大規模修繕工事を考慮することを忘れずに



## 解説

## ● 大規模修繕工事の主体は管理組合です

POINT① 解説

大規模修繕工事は、専門的な内容が多く、かつ、工事期間も長いことから、施工会社等のパートナーに任せっぱなしになりがちです。でも、自分たちのマンションの将来を左右するイベントであるため、重要なポイントでの最終意思決定は管理組合が行わなければいけません。

管理会社はもちろんのこと、コンサルタントや施工会社等の専門家にサポートをしてもらいながら、管理組合が主体となって大規模修繕工事を進めていきましょう。

## ● 専門家（パートナー）と上手におつきあいしましょう

POINT② 解説

大規模修繕工事は長期戦になることが多いため、役員の交代により事業が円滑に進まなくなる場合も見受けられます。また、管理組合だけで事業を進めた場合にトラブルが発生すると、役員どうしの責任のなすりつけあいになってしまうこともあるようです。

費用はかかりますが、信頼できる専門家（コンサルタント等のパートナー）に協力を依頼して、後戻りなく事業を進めることも管理組合の負担を減らすコツです。

## ● 各段階の手続は公明正大に行うことが重要です

POINT③ 解説

大規模修繕工事の進め方は、**2** ページのとおりです。

特に、コンサルタントや施工会社等の専門家の選定作業は、組合員からの疑惑を招かないよう、情報をガラス張りにして公明正大に進めましょう。

## ● 円滑に合意形成するには焦りは禁物です

POINT④ 解説

大規模修繕工事を急ぐあまりステップを省略したり情報共有を怠ると、後々トラブルに発展する可能性が高くなります。たとえ時間がかかっても、みんな納得して進めていくほうが、結果的には管理組合にとって良い結果となります。

円滑に合意形成するには、節目節目で組合員の意見を聞いたり、検討状況を開示したりしておくことが肝心です。

焦ることなく、マンションの長期的な展望を見据えて取り組むこと

広報はイラストや図を使って見やすいものとして、組合員の興味を引き、管理組合全体でプロジェクトを進めること

## ● 次回以降の大規模修繕工事を考慮することを忘れずに

POINT⑤ 解説

大規模修繕工事は、1回きりではありません。次回以降の大規模修繕工事に備えて、竣工図書や材料サンプルなど工事記録の引継ぎ、役員や修繕委員会が蓄積したノウハウの引継ぎができるようにしておきます。

また、次回以降の大規模修繕工事で資金が足りなくなることがないように、長期修繕計画や修繕積立金額の見直しが必要かどうかについても検討しておくことが重要です。

## (2) 改修・修繕工事の手順

### ① 大規模修繕工事の体制づくり・パートナー選定の進め方



**Q** ● 次回の大規模修繕工事に向けて、何か準備をしておくことはあるかな？

**A** ● 管理会社のアドバイスを受けながら、まずは管理組合の中で、大規模修繕工事を検討できる体制をつくることです。  
● また、信頼できる専門家を早めに決めておくとういでしょう。



#### 基本ステップ

##### STEP ①

大規模修繕工事を役員だけで対応するのは大変なので、管理組合の中で、理事会とは別に大規模修繕工事の検討を行う専門委員会（「修繕委員会」等）をつくります。

##### STEP ②

大規模修繕工事には専門知識と判断が求められるため、工事を進めるときのパートナーを決めておきます。

##### STEP ③

大規模修繕工事の発注方式を検討します。



#### 解説

### ●大規模修繕工事のパートナーを決めましょう

#### STEP② 解説

大規模修繕工事の主体は管理組合ですが、工事を進めるためには専門的知識と判断が求められるため、課題に応じて、次のような専門家の協力を求め、意見を求めることが重要です。



管理会社



設計事務所



施工会社



マンション管理士



業界団体・行政

パートナーの選定の第一段階は候補者を選ぶことから始めます。それまでの管理組合活動で関係のある事業者や関係者から推薦を受けたりして候補者を挙げるほか、業界新聞等で公募したり、地方公共団体等から情報提供を受けることも考えられます。行政やマンション管理関係の業界団体（マンション管理に関する知識や経験を生かして活動等を行う NPO 法人含む）では、各種相談や専門家の派遣、診断業務などを行っている場合があります。パートナーを探すには、行政窓口や関連団体などに相談することも一つの方法です。

●工事の発注方式を決めます STEP③ 解説

大規模修繕工事には、専門的な知識と判断が求められますので、マンションの修繕に精通している専門家等を選ぶ必要があります。

工事の発注方式の主なものは以下のとおりです。

		責任施工方式		設計監理方式		CM方式 (コンストラクション・マネジメント方式)
依頼内容	調査診断 修繕設計			設計事務所等	管理会社	設計事務所等
	施工	施工会社	管理会社	施工会社		施工会社
	工事監理			設計事務所等	管理会社	コンストラクション・マネジャー
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期の段階から施工性に配慮した検討を行うことができる。</li> <li>・施工会社が監理を行うため、監理費用を軽減できる。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合と同じ発注者としての性格を持つ設計者の立場から、施工会社の仕事をチェックできる。</li> <li>・必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を定めることができる。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合に代わって、設計者と施工会社の業務を第三者としてチェックできる。</li> <li>・工事費の構成の透明化が期待できる。</li> </ul>	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工会社が監理を行うため、監理の透明性に欠ける場合がある。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計者に支払う監理費用や建物診断費用、基本計画検討の費用が発生する。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンストラクション・マネジャーに支払う費用が発生する。</li> <li>・プロジェクトの成否がコンストラクション・マネジャーの能力に左右される面がある。</li> </ul>	

表に挙げたもの以外の発注方式も存在します。いずれにしても、メリット・デメリットを踏まえた上で、どの方式がよいか管理組合で議論して決めましょう。

② 調査・診断の進め方



Q ● どのような修繕工事を行うかを検討する前に、何かやっておくことはあるの？

A ● マンションの現状を、パートナーのほか、管理組合自身でも確認します。



基本ステップ

- STEP ① 新築時からの竣工図書、修繕工事や点検の記録を確認します。
- STEP ② 管理組合として建物の状況を目視で確認したり、不具合がある箇所や修繕・バリューアップの要望をアンケート調査したりします。
- STEP ③ 調査・診断を行う専門家を選定し、依頼します。
- STEP ④ 診断結果を広報誌などで組合員に知らせ、建物の状態を知ってもらいます。

## ③ 基本計画検討の進め方



Q ● 大規模修繕工事の計画って、どうやって決めていくのかな？

A ● まずは専門家に案の作成を依頼して、組合員で議論しながら決めていきます。



## 基本ステップ

## STEP ①

修繕の時期、内容等を含めた修繕工事の基本計画について、パートナーに原案を作成してもらいます。

## STEP ②

管理組合は、原案の説明を受けつつ、修繕委員会で検討していきます。

## STEP ③

大規模修繕工事を行う上で、現行の管理規約の内容及び関係法令で抵触するところがないかどうか確認します。



## 解説

## ●基本計画を修繕委員会で検討する

## STEP② 解説

基本計画の原案ができれば、パートナーから十分に説明を受け、修繕委員会で内容を検討します。建物診断結果や長期修繕計画を確認し、各工事について今行うべきか時期をずらしてもよいか検討します。自分たちのマンションですから、組合員や居住者の希望を取り入れて、単なる修繕にとどまらずに、バリューアップの検討もしてみましょう。

なお、基本計画は資金計画（次ページ参照）と並行して検討することが必要です。

## 【基本計画を決めるための主な検討事項】

工事の範囲・仕様	調査・診断結果やアンケート結果をもとに具体的な工事範囲や仕様を検討
概算費用	概算工事費、修繕設計、工事監理、コンサルティング費用、諸費用
資金計画	資金の借入や一時金徴収、修繕積立金の積立状況

## ●現行の管理規約の内容で抵触するところがないか確認する

## STEP③ 解説

希望する大規模修繕工事の案が固まっても、管理規約や細則及び関係法令で禁止されていたり、工事ができなかつたりすることのないよう、確認します。また、既存不適格（建築当初は適法であったものの、その後法令が改正され、改正後の現行の建築基準関係規定に適合していないもの）への対応も確認します。

- 壁に配管を新たに通したいが、壁に穴を空けてもよいか
- 専有部分も含めて一体的に工事を行う場合、修繕積立金から支出できるようになっているか
- 専有部分への立ち入りが必要な場合、工事ができる規定となっているか 等

#### ④ 資金計画検討の進め方



**Q** ● 大規模修繕工事の資金計画は長期修繕計画に記載されている金額でよいのかな？

**A** ● 長期修繕計画に記載されている工事内容や工事費は目安になります。そのため、計画を作成した時点から状況が変わっている場合もありますので、改めて検討します。



#### 基本ステップ

STEP ①

修繕委員会や理事会で、工事費や工事内容が適正かどうか検討します。

STEP ②

地方公共団体による助成制度が活用できないか確認します。

STEP ③

修繕積立金が不足する場合には、管理組合による借入や組合員からの一時金の徴収などについて検討します。

STEP ④

必要に応じて、長期修繕計画を見直します。



#### 解説

##### ●工事費や工事内容が適正か検討する

STEP① 解説

大規模修繕工事の工事費や工事内容は、その時点のマンションの状態にふさわしいものにすることが必要です。長期修繕計画や調査・診断結果を踏まえて工事内容を検討し、それに必要な費用について、専門家の意見を聞きながら検証します。

⇒ 詳しくは「2 大規模修繕工事で採用する工法」(4) 18 ページをご覧ください。

##### ●資金計画を検討する

STEP② 解説

STEP③ 解説

大規模修繕工事にかかる費用を捻出するためには、修繕積立金の取り崩しが必要です。そのため、資金計画の決定には、組合員の合意形成、総会決議が不可欠です。

地方公共団体によっては大規模修繕工事の費用に対する助成が行われている場合がありますので、相談・確認し、有効に利用するとよいでしょう。

これらだけでは工事費用が足りない場合には、管理組合による借入や組合員からの一時金の徴収などについて検討します。

⇒ 詳しくは「3 資金計画の検討」20 ページをご覧ください。

##### ●必要に応じて、長期修繕計画を見直す

STEP④ 解説

実施しようとしている大規模修繕工事の金額が長期修繕計画の額と大きく乖離している場合は、今後の長期的な資金計画に影響を及ぼす可能性もあるため、必要に応じて、長期修繕計画の見直しを検討します。

## ⑤ 大規模修繕の決定／合意形成の進め方



Q ● 修繕委員会で大規模修繕工事の検討を行ってきたけど、理事会への報告もいるよね？

A ● 大規模修繕工事に対する認識がバラバラでは計画はうまく進みません。まずは、理事会で目線を合わせ、認識を統一するようにしましょう。



## 基本ステップ

- STEP ① 実施設計を設計事務所・施工会社等のパートナーに依頼します。
- STEP ② 修繕委員会の基本計画検討結果を踏まえて実施計画を作成し、理事会などで決定します。
- STEP ③ 総会決議が必要なものがあれば、総会を開催します。



## 解説

## ● 検討結果を踏まえて実施計画を作成し、理事会などで決定する

STEP② 解説

工事計画の内容、資金計画やその他事項（施工会社の選定方針など）について、パートナーと協力して理事会などで決定します。

万一、大規模修繕工事に<sup>かし</sup>瑕疵 **用語** が見つかった場合の補修費用を賄える大規模修繕瑕疵保険に加入する場合、この時点で方針を決めておきます。

## ● 総会決議が必要なものがあれば、総会を開催する

STEP③ 解説

総会の決議は、決議が必要な事項についてもれなくとっておきましょう。

次のような場合は、総会を開催し、組合員の上承を得ておきます。

## ☑ 共用部分の変更にあたる場合

**例** （普通決議で実現）柱に鉄板を巻き付ける耐震補強工事、窓ガラス・玄関扉の一斉交換工事 等

（特別決議が必要）エレベーターの増設工事、広場を駐車場に変更する工事 等

## ☑ 管理規約の変更を必要とする場合

**例** 管理規約に盛り込まれている修繕積立金の「額」を変更する 等

## ☑ 既に決議を受けた内容から大幅に変わる場合

## ☑ 借入を行う場合

## ☑ これまでの総会で大規模修繕工事の取組みを進めることや資金の借入について承認を受けていない場合

## ◆ 用語解説

瑕疵：一般的には欠陥や不具合を指す言葉。

## ⑥ 施工会社選定の進め方



Q ● 施工会社を決めるポイントは、何なのかな？

A ● 施工会社の選定は、あとで不平・不満が出ないように、どうやって施工会社を選んだのか、組合員にしっかり説明できるようにしておくことがポイントです。



### 基本ステップ

STEP ① 施工会社をリストアップします。

STEP ② 見積を依頼する会社を絞り込み、見積要項を作成して見積を依頼します。

STEP ③ 施工会社と面接を行い、施工会社を内定します。



### 解説

#### ● 施工会社をリストアップする STEP① 解説

次の方法で施工会社の情報を得ます。

工事内容に適した業種かどうか、会社の規模はどうかなどの条件を加味して、パートナーの意見を参考にしながらリストアップしていきます。

- 組合員の推薦
- 公募 例 業界新聞や専門誌など
- パートナーや他のマンション管理組合からの紹介
- マンションを新築した施工会社、管理会社（工事部門を持つもの）

#### ● 見積依頼する会社を絞り、見積要項を作成して見積を依頼する STEP② 解説

リストアップした施工会社から会社案内などを取り寄せて、書類選考で見積を依頼する会社を数社に絞り込みます。

見積要項（工事の概要や見積条件を記載したもの）を作成し、修繕委員会・理事会で内容を確認します。

見積を依頼するにあたっては、施工会社にマンションに来てもらい、見積要項の説明会を開催するほか、併せて現場の状況や竣工図書・点検報告書などもよく確認してもらいます。

## ●施工会社を内定する STEP③ 解説

施工会社から提出された資料をもとに修繕委員会などで公平に審査します。見積金額のほか、会社概要（実績、業務体制など）、提案力（課題に対する提案の実現性など）、技術力（実績、有資格者数、現場代理人予定者など）、工事後の対応などの観点から審査します。

また、施工会社の選定には公平性が求められます。留意点は以下のとおりです。

- ☑ 選定までの経過は透明性（ガラス張り）が強く求められます。選定経緯は全て公表できるようにし、組合員に説明する場合にも十分理解の得られるものとしします。
- ☑ 競争原理を働かせて選定することが望ましく、特定の会社（委託管理会社など）とする場合にも、技術力、体制、価格などのチェックは、第三者である専門家による助言を受けた方が無難です。
- ☑ 施工会社の選定にあたっては組合員からの意見を尊重し、皆が納得した上で決めるようにします。特定の人の意見を優先することは後で問題になるおそれがあり、注意が必要です。



### 施工会社の選定方法

施工会社の選定方法には、「競争入札方式」と「見積合わせ方式」、「特命随意契約方式」がありますが、本手引きでは、複数の施工会社を候補者として管理組合で協議しながら施工会社を選定する「見積合わせ方式」で説明しています。

競争入札方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札希望者を公募または指名して競争入札を行う方式。原則として最低価格の会社と契約する。</li> <li>・価格競争型と総合評価型（価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して発注先を決める）がある。</li> <li>・金額を抑えることができるのがメリットだが、「安かろう悪かろう」となる可能性がある。</li> </ul>
見積合わせ方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定した数社を指名して見積書を提出してもらい、その内容を検討して最も適当と判断される施工会社を選定する方式。</li> <li>・条件提示型（管理組合側が仕様や数量などを提示して見積書を求める）と提案型（管理組合が必要と考える条件のみを提示し、発注先候補が仕様や数量などを設定して見積書を提出する）がある。</li> <li>・公平性を確保できることがメリットだが、事務手続の手間がかかる。</li> </ul>
特命随意契約方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の一社を指名して見積書を提出してもらい、その内容を検討・協議の上選定する方式。</li> <li>・信頼のおける専門家等に一任できるのがメリットだが、組合員に対して選定理由の明確な説明が必要。</li> </ul>

⑦ 大規模修繕の決定（総会決議）／工事準備の進め方



**Q** ● 大規模修繕工事の実施について、総会の決議をとったけど、施工会社と準備を進めて良いのかな？

**A** ● 施工会社と協力して準備しますが、組合員や居住者へしっかり説明することが大切です。



基本ステップ

STEP ①

大規模修繕工事の施工会社や予算内容について総会で決議します。その後、工事請負契約を結びます。

STEP ②

組合員や居住者向けに工事説明会を開催します。

STEP ③

共用部分や各住戸で工事に必要な準備を行います。



解説

●総会で決議し、工事請負契約を結ぶ

STEP① 解説

総会を開催し、これまでの経緯を説明するとともに、施工会社や予算内容（借入を行う場合も含む）について、総会で決議します。総会決議後は、施工会社と工事請負契約を結びます。契約にあたっては、「民間（七会）連合協定 マンション修繕工事請負契約約款」（民間（七会）連合協定工事請負契約約款委員会）の活用を検討します。

●工事説明会を開催する

STEP② 解説

工事の1ヶ月ぐらい前に、組合員や居住者に対する工事説明会を開催します。管理組合が主催するものですが、施工会社、工事監理者に主体的に説明してもらう事項もあります。工事説明会のポイントは次のとおりです。

- 難しい専門用語を使わず、わかりやすい言葉、絵などで説明する。
- 可能であれば、実物の展示によりわかりやすく伝える。
- 組合員ではない居住者、子ども、主婦、高齢者を含めていろいろな立場の人に工事が実施されることを理解してもらう。
- 工事中に「できないこと」など生活に支障が出ることについては特に徹底して知らせる。

●工事の準備を行う

STEP③ 解説

各住戸がしておくべきこととして、バルコニーの片付けや場合によって自動車の移動などをお願いします。また、資材置き場や廃材置き場、足場を設置するスペースの確保が必要となります。更に、騒音、悪臭、工事用車両の通行など、近隣住民の生活に支障を来す場合は、事前に近隣への挨拶や説明をしておきます。

## ⑧ 工事中（監理）の進め方



Q ● 工事中に何か注意しておくことはあるのかな？

A ● 工事中は、組合員、居住者、施工会社などが協力し合って工事を進めます。関係者で十分にコミュニケーションをとりましょう。

● いざ工事が始まると、追加工事や予期しない事故、近隣問題など、不測の事態が生じないとも限りません。事前に対策を検討しておくことが求められます。



## 基本ステップ

- STEP ① 管理組合、パートナー及び施工会社で定例会議を実施します。
- STEP ② 組合員、居住者に広報活動を行います。
- STEP ③ 工事が終わったら竣工検査を行い、竣工図書を受け取ります。
- STEP ④ 工事代金を精算し、工事が完了したことを組合員、居住者にお知らせします。

## ⑨ 工事終了後の進め方



Q ● 大規模修繕工事が終わってもやることあるのだろうか？

A ● 大規模修繕工事を終えて「これで終わり」ということにはなりません。次の大規模修繕工事に向け、書類の保管や適切な時期での点検など維持管理の取り組みを継続します。



## 基本ステップ

- STEP ① 工事が終わったら、竣工図書について保管場所を定め、新築時の竣工図書と併せて保管します。
- STEP ② （必要に応じて）長期修繕計画の見直しを行います。  
アフター点検を行ってまいります。立入りが難しい部分（バルコニーや専用庭など）については、点検前に居住者に確認しておきます。
- STEP ③
- STEP ④ 保証期間が切れる前に点検を行い、不具合箇所を補修します。

■大規模修繕工事チェックシート

⇒ 2 ページとあわせてご覧ください。

手順	確認事項	チェック日付	
大規模修繕工事の準備			30～100戸程度のマンションの場合
① 大規模修繕工事の体制づくり 大規模修繕工事実施（準備）決議・パートナー選定	工事の目的と必要性を理事会レベルで確認	<input type="checkbox"/> /	総会の 10ヵ月 以上前
	マンションの管理状況の確認	<input type="checkbox"/> /	
	管理組合の取組み体制（修繕委員会等）の整備	<input type="checkbox"/> /	
	パートナーの決定、コンサルタント業務の委託	<input type="checkbox"/> /	
	大規模修繕工事の発注方式の検討	<input type="checkbox"/> /	
② 調査・診断	設計図書など必要資料の確認・整理	<input type="checkbox"/> /	
	建物の目視点検（管理組合としての確認）	<input type="checkbox"/> /	
	居住者意向の把握（アンケート調査等）	<input type="checkbox"/> /	
	建物診断を行う専門家の選定・依頼	<input type="checkbox"/> /	
	診断結果の公表・周知	<input type="checkbox"/> /	
計画づくり			
③ 基本計画・実施設計検討	パートナーによる計画原案の作成	<input type="checkbox"/> /	総会の 7ヵ月 以上前
	現行の管理規約の内容確認（抵触部分のチェック）	<input type="checkbox"/> /	
	基本計画の作成	<input type="checkbox"/> /	
④ 資金計画検討	工事費や工事内容の精査	<input type="checkbox"/> /	
	助成制度の活用可能性の検討	<input type="checkbox"/> /	
	資金計画の作成（必要に応じて長期修繕計画の見直し）	<input type="checkbox"/> /	
	実施設計の依頼（設計と監理業務の委託）	<input type="checkbox"/> /	
	工事の実施について理事会レベルの決定	<input type="checkbox"/> /	
（必要に応じて） ⑤ 大規模修繕の決定/合意形成	総会決議（大規模修繕工事の取組みを進めることの承認）	<input type="checkbox"/> /	
⑥ 施工会社選定	施工会社のリストアップと書類による選考	<input type="checkbox"/> /	総会の 6～9 ヵ月前
	見積要項の作成	<input type="checkbox"/> /	
	見積書の査定（パートナーに協力依頼）	<input type="checkbox"/> /	
	施工会社の内定	<input type="checkbox"/> /	
	契約書の作成（パートナーに協力依頼）	<input type="checkbox"/> /	
⑦ 大規模修繕の決定/工事準備	総会決議（大規模修繕工事の実施と関連事項の決議）	<input type="checkbox"/> /	総会
	工事請負契約締結	<input type="checkbox"/> /	
	工事説明会の開催	<input type="checkbox"/> /	
大規模修繕工事の実施			
⑧ 工事中（監理）	定例会議（2週間に1回開催）	<input type="checkbox"/> /	工期 3～6 ヵ月程度
	組合員・居住者への広報活動	<input type="checkbox"/> /	
	竣工検査	<input type="checkbox"/> /	
	竣工図書などの受取り	<input type="checkbox"/> /	
	精算	<input type="checkbox"/> /	
次への備え			
⑨ 工事終了後	記録の保管	<input type="checkbox"/> /	
	アフター点検、定期点検の実施	<input type="checkbox"/> /	
	長期修繕計画の見直し	<input type="checkbox"/> /	

## 2 大規模修繕工事で採用する工法

### (1) マンションの工法を確認する



Q ● 改修工事の方法を選ぶにはどうしたらいいだろう？

A ● 新築時の竣工図書などで各部位のマンションの工法（仕様、設備、性能）を確認しましょう。



#### 基本ステップ

STEP ①

新築時の設計図書やその後の修繕工事の図面等から、マンションの工法を確認します。

STEP ②

図面等でマンションの工法がわからないものは、専門家に相談してみましょう。



#### 解説

#### ●マンションの工法を確認する

STEP① 解説

大規模修繕工事は、マンションの工法に適した工事を行う必要があるため、新築時の竣工図書やその後の修繕工事の図面、分譲時のパンフレット等から、マンションの工法を確認しましょう。

## (2) 各部位・工事における工法の種類



**Q** ● 提案された修繕工事の工法をそのまま採用しても大丈夫だろうか？

**A** ● 各部位・工事で提案、説明された工法を理解し、必要に応じて外部専門家に相談するなどしながら、工法を選びましょう。



### 基本ステップ

#### STEP ①

施工会社等から提案された各部位・工事ごとの工法や工事内容について、費用対効果や工事期間中の生活への影響などについての理解を深めましょう。

#### STEP ②

施工会社等から提案された工法や工事の範囲について、専門家などに相談しながら、マンションに適した工法や工事内容を検討しましょう。



### 解説

#### ●工法などの理解を深める

##### STEP① 解説

調査・診断結果を踏まえて施工会社等から提案された工法や工事内容について、『大規模修繕の手引き』の 27 ～ 49 ページや各種資料、インターネット等で調べて、各工事の費用対効果、工事期間中の生活への影響などメリット・デメリットを理解しておき、施工会社等から提案された工法について不明な点があれば積極的に質問できるようにしておきましょう。

#### ●工法などを検討する

##### STEP② 解説

施工会社等から提案された工法などについて疑問がある場合や、自分たちで検討している工法などと差異がある場合などは、必要に応じてセカンドオピニオンとして、設計事務所など第三者的立場の専門家に相談する方法もあります。

## 『大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～』のご案内

この資料は、ダイジェスト版になります。

『大規模修繕の手引き』では、大規模修繕工事で採用される工法・仕様の概要を掲載しております。

住宅金融支援機構のホームページでダウンロードできますので、詳しくはそちらをご覧ください。

[https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen\\_guidebook.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html)



### (3) マンションの居住環境と資産価値を高めるバリューアップ



**Q** ● 大規模修繕工事は、劣化しているところを直す、現状維持だけでよいのかな？

**A** ● マンションの性能や資産価値を長期に維持していくには、社会やニーズの変化に合わせて求められる性能や水準に対応した住みよいマンションに改良（バリューアップ）していく必要がありますね。



#### 基本ステップ

- STEP ①** バリューアップ工事的必要性や工事時期などを理事会や修繕委員会などで検討します。
- STEP ②** 通常の大規模修繕工事に併せてバリューアップ工事が実施できるか、修繕委員会などで検討します。
- STEP ③** 必要に応じ、バリューアップ工事を含めた長期修繕計画や修繕積立金の見直しを行います。



#### 解説

#### ●大規模修繕工事に併せてバリューアップ工事が実施できるか検討する

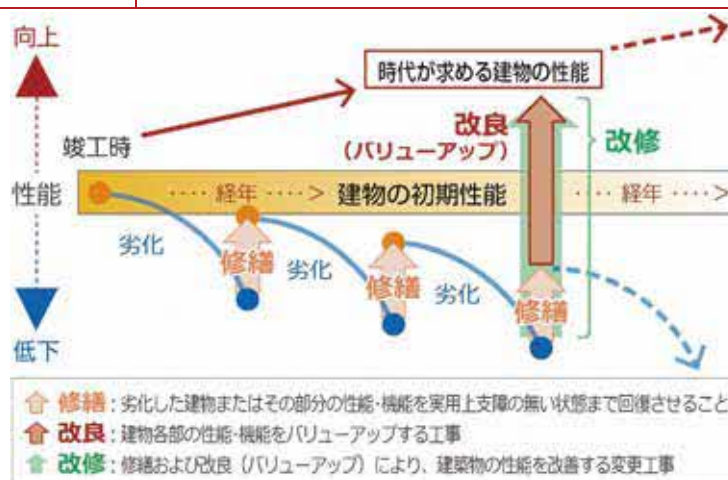
STEP② 解説

バリューアップ工事は、マンションの現況の性能や組合員の要望等に基づいて、必要とする工事の内容を決定することになります。

マンションに一般的に必要なと考えられる改修による性能改善の内容は、以下のようなものが想定されます。

マンション性能の総合的なバリューアップ	既存性能のバリューアップ
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐震性能改善</li> <li>● バリアフリー性能改善</li> <li>● 防犯（セキュリティー）性能改善</li> <li>● 省エネ性能改善</li> <li>● 情報通信性能改善</li> </ul> など	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 玄関ドアや窓の性能向上</li> <li>● 給排水設備のバリューアップ</li> <li>● エレベーター性能のバリューアップ</li> <li>● 共用施設の拡充・転用・廃止（機械式駐車場 → 平面駐車場や屋外物置に転用等）など</li> </ul>

バリューアップ工事を実施するタイミングについては、現況の性能や組合員の要望、資金計画等に基づいて、通常の大規模修繕工事に併せて実施したほうが効果的か、別途実施したほうがよいか等、管理組合や修繕委員会などで検討するとよいでしょう。



(参考) ●性能向上工事を進める際の工夫点（住宅金融支援機構ホームページ）

[https://www.jhf.go.jp/kanri/mansion\\_info/seinou\\_guidebook.html](https://www.jhf.go.jp/kanri/mansion_info/seinou_guidebook.html)



## (4) 工事ごとの工事費の目安・傾向



**Q** ● 工事の見積書をみていてもいまいちピンとこないけど、金額が妥当かどうかを判断する際の手助けはないのかな？

**A** ● 条件により金額が変わるため、一般的な工事単価を示すことは難しいですが、参考となる情報はいくつかあります。  
● 専門家に相談したり、市販書籍や住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」で工事単価を調べてみましょう。



### 基本ステップ

- STEP ①** 見積書等から、マンションの工事項目ごとの単価を確認します。
- STEP ②** 市販書籍や「マンションライフサイクルシミュレーション」などから、工事項目ごとの単価を確認します。必要に応じ、設計事務所などの専門家に相談します。
- STEP ③** 単価に差異がある箇所について、施工会社等に確認します。



### 解説

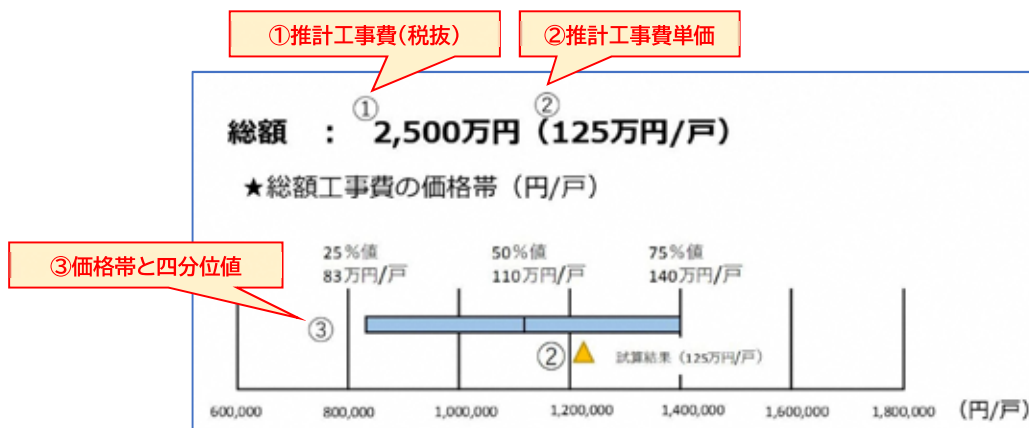
#### ●市販書籍などから工事費の単価を確認する

STEP② 解説

マンションの工事費単価は、市販書籍のほか、「マンションライフサイクルシミュレーション」で確認することができます。

マンションライフサイクルシミュレーションでは、マンションの①建物情報、②工事情報、③資金情報を入力することで、自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」(屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、給排水設備 等)を確認することができます。

#### ■マンションライフサイクルシミュレーションでの総額工事費の画面の例



[https://www.jhf.go.jp/simulation\\_loan/m-simulation/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)



また、住宅金融支援機構のマンションすまい・る融資を利用したマンションの大規模修繕工事費のデータもありますので、参考にしてください。

⇒ 下のコラムをご覧ください。

●見積書と工事費単価の目安との差異について

STEP③ 解説

差異の要因としては、建物の形状、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違い等が考えられます。

施工会社等との打合せ時に、「見積書と同規模、同築年数のマンションにおける工事費単価の目安との差異」の要因について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

コラム

大規模修繕工事の工事費単価の例

下の図は、工事費総額と主な工事項目について、住宅金融支援機構のマンションすまい・る融資を利用したマンションの大規模修繕工事費データを分析して、戸当たり単価を整理したものです。

工事費単価は、マンションの規模や劣化状況等の条件で異なりますので、あくまでも統計的な数字として参考にしてください。

●工事費総額



●屋根防水工事



●外壁塗装等工事（タイル工事）



●鉄部塗装等工事（全体）



(データ) 融資利用年：2013～2018年、1都2府23県の1,550件

# 3 資金計画の検討

## (1) 資金計画の基本的な考え方

多額の費用を要する大規模修繕工事を行う際には、長期修繕計画に基づいて区分所有者が積み立ててきた修繕積立金を活用することが基本です。ただし、長期修繕計画が適切でなかった等の理由により、大規模修繕工事費用が想定より多くなり、修繕積立金では賅えない事態も想定されます。

そのような場合は、工事時期を先送りして修繕積立金がたまった時点で工事を行う、不足する費用分を助成制度や金融機関等からの借入、または、修繕積立金の増額により賅うといったことについて検討することが必要になります。

このような事態を避けるためには、将来を見据えた適切な長期修繕計画を作成し、日頃からマンションのメンテナンス費用を蓄えておくことが必要です。



ここがポイント

**POINT ①** 大規模修繕工事の資金計画は2つの観点から考える

**POINT ②** 適切な長期修繕計画と修繕積立金を作成・設定する

**POINT ③** 長期修繕計画と修繕積立金は定期的に見直しを行う

**POINT ④** マンションの将来を見据えた資金計画を作成する



解説

### ●大規模修繕工事の資金計画は2つの観点から考える

POINT① 解説

- ・大規模修繕工事の資金計画は、次の2つの観点から考える必要があります。

①長期にわたり適切な時期に適切な工事を実施していくための資金計画  
(長期的な資金計画)

②直面する大規模修繕工事の資金計画 (短期的な資金計画)

- ・①は、将来にわたって計画的に大規模修繕工事を実施していけるよう、長期的な資金計画を立てるものです。適切に長期修繕計画を定め、これに基づいて修繕積立金を積み立てることが基本となります。

⇒ 詳しくは 21 ページ及び「4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し」 27 ~ 34

ページをご覧ください。

- ・②は、近いうちに実施する大規模修繕工事の資金計画を立てるものです。既に積み立てられた修繕積立金の活用が基本となりますが、公的助成制度など他の原資がないか、不足する場合は借入などによる資金調達や工事内容の見直しなどを検討します。

⇒ 詳しくは 22 ~ 26 ページをご覧ください。

- ・これらの2つの観点を合わせて、バランスよく資金計画を考える必要があります。

**●適切な長期修繕計画と修繕積立金を作成・設定する**

POINT② 解説

- ・大規模修繕工事には多額の費用を要しますが、工事の実施時に費用を一度に徴収しようとする、必要な費用が徴収できず、工事を実施できなくなることも想定されます。
- ・このような事態を避けるためには、今後必要となる修繕工事の項目・時期・金額を記載した「長期修繕計画」を適切に作成し、これに基づいて必要な費用を長期にわたり計画的に「修繕積立金」として積み立てていく必要があります。
- ・このように、適切な長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定し、これらについて区分所有者の間で合意しておくことが重要です。

**●長期修繕計画と修繕積立金は定期的に見直しを行う**

POINT③ 解説

- ・長期修繕計画は、将来実施する修繕工事の項目・時期・費用等を確定するものではありません。
- ・例えば、建物の劣化が想定と違う、技術革新等により予定と異なる工法を採用する、工事費が変動するといったことが生じます。
- ・こうしたことから、長期修繕計画は一定期間ごとに見直していくことが必要であり、マンションライフサイクルシミュレーションなどのツールを活用し、専門家の手を借りながら、定期的に見直すことを検討しましょう。

**●マンションの将来を見据えた資金計画を作成する**

POINT④ 解説

- ・マンションを適切に維持管理していくには、長期的な視野に立った資金計画を考えることが重要です。組合員のニーズや費用負担の意向を踏まえ、今後マンションをどのように維持管理し、どのように住まうかについて将来像（ビジョン）を共有し、長期的な資金計画を考えておく必要があります。
- ・また、大規模修繕工事を行う時点で、借入金利が低いといった状況があれば、その時点の修繕積立金をすべて使い切るのではなく、その後の計画修繕のための資金として留保し、借入を行うという選択肢もあります。



Q ● 資金計画はどのように考えればよいのかな？

- A ● 工事にかかる全ての費用をどのように捻出するかを確認します。  
 ● 次回の大規模修繕工事も考慮に入れて資金計画を検討します。



基本ステップ

- STEP ① 工事にかかる全ての費用と修繕積立金の総額を比較します。
- STEP ② 地方公共団体の助成制度など修繕積立金以外に原資となる資金を確認します。
- STEP ③ 工事費に対して用意できる資金が不足する場合、想定している工事が本当に必要かどうかを改めて確認します。



解説

- 工事費用を算定し、それと修繕積立金の総額（残高）を比較し、工事費用に充てる資金の計画をとりまとめる STEP① 解説

工事費用と修繕積立金の総額（残高）を比較した結果、工事費用が修繕積立金の総額（残高）内で収まる場合と修繕積立金の総額（残高）だけでは工事費用が賸えない場合で対応が異なります。

☑ 修繕積立金の範囲内で工事が可能な場合

…この時点で本項目における確認は終了です。なお、修繕積立金を使い切るような計画の場合、今後の突発的な支出の可能性も考慮し、予備費の確保の必要性や次回以降の大規模修繕工事の資金計画を確認しておきましょう。

☑ 必要な工事を行うには修繕積立金が不足する場合

… 24 ページ「(2) 修繕積立金が不足する場合の対処法」を参照。

- 助成制度の利用を検討する STEP② 解説

工事内容によっては、国及び地方公共団体により、マンションの改良工事に活用できる助成制度等を設けているところがありますので、検討します。

【助成制度の例】建物診断調査、耐震診断、耐震改修、断熱改修、エレベーター取替または新設、給排水管取替、玄関ドア・サッシ取替、防災対策、アスベスト除去、アドバイザー派遣、長期修繕計画の作成等

地方公共団体の助成制度 ※詳しくはお住まいの地方公共団体にお問い合わせください。

(公財) マンション管理センターホームページ

[https://www.mankan.or.jp/08\\_reformloan/publicsupport.html](https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html)



● 工事の必要性を見極める **STEP③ 解説**

まず、修繕積立金の総額（残高）を踏まえ、今やらなければいけない工事なのか、適切な工事内容となっているかどうかについて検討します。その際には、工事の効率性も考慮することが大切です。

【効率的な工事とするためのアイデア例】  
 「足場」を必要とする工事だけをまとめて行う  
 …足場代（直接仮設工事費）は相当の費用がかかりますので、足場がないとできない工事を大規模修繕工事としてまとめて実施すると効率的です。  
 一方、足場がなくてもできる工事で劣化状態などから先送りできるものは、次回以降の大規模修繕工事で行うといった判断も可能です。

また、大規模修繕工事の資金計画を検討する際には、組合員の負担、将来の暮らし（高齢者の増加やバリアフリー化の必要性など）など総合的に工事の必要性を見極め、広い視野で資金計画を検討することが重要です。

■ 大規模修繕工事にかかる工事費と組合員の負担・マンションでの暮らし

		修繕積立金で賄える範囲で工事を実施する場合	修繕積立金に加えて金融機関からの借入または組合員からの一時金徴収を行い、必要な工事をすべて実施する場合
工事範囲の 妥当性		<p>大規模修繕工事費合計</p> <p>修繕積立金</p>	<p>金融機関からの借入または組合員からの一時金により大規模修繕工事費を増額</p> <p>修繕積立金</p>
		修繕積立金の不足により実施したい工事を延期したり、工事範囲を縮小したりする可能性あり	必要な工事の実施により満足できる可能性が高い
費用負担	組合員の負担	大規模修繕工事の前後で負担は増えない	増える ①借入の実施：修繕積立金の増額等により借入を返済する必要あり ②一時金徴収：組合員の一時的な負担が増える
	大規模修繕工事後の費用	次の大規模修繕工事までに先送りした工事が必要になる可能性がある ⇒組合員の一時的負担が増える可能性あり	次の大規模修繕工事までの間、通常の計画修繕工事程度で済む可能性が高い ⇒組合員の一時的負担が生じる可能性は低い
	大規模修繕工事後の暮らし	先送りした工事に関して、雨漏りや漏水、外壁タイルの落下など、生活上や建物の不具合が生じる可能性がある	次の大規模修繕工事までの間、安心して暮らせる可能性が高い

## (2) 修繕積立金が不足する場合の対処法



**Q** ● 修繕積立金が不足する場合はどのように対処すればよいのだろうか？

**A** ● 修繕積立金だけでは賅えない場合は、工事内容の見直しや他の資金調達方法を検討して、組合員のみなさんに納得してもらえる方法で工事が進められるようにしましょう。

● 資金の調達方法には、借入の利用や組合員からの一時金の徴収といった方法があります。



### 基本ステップ

● 工事費用と修繕積立金の総額（残高）を比較します。



**STEP ①** 資金が不足する原因を専門家に依頼して調べ、対処法を検討します。

**STEP ②** 「管理組合の借入」や「組合員からの一時金徴収」により不足分を補う資金の調達方法を検討します。

**STEP ③** 資金の調達方法について、組合員の意向を確認し、組合員の同意が得られた方法に応じて、必要な手続きを行います。



### 解説

● 修繕積立金の不足の原因の確認と対処法の検討を行う

STEP① 解説

見積書の金額と長期修繕計画に記載の工事費用に乖離があるときは、その原因を専門家（施工会社・設計事務所・管理会社）に確認します。また、必要に応じセカンドオピニオンを求めます。

### 【修繕積立金が不足する場合の原因と対処法例】

工事費の総額に対して修繕積立金が不足する場合、その原因にはいくつかのパターンがあります。また、対処法についてもいくつか選択肢がありますので、専門家と相談しながら、対応を検討しましょう。

原因	対処法
<p>○工事費の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・想定以上に劣化が進行しており、修繕箇所が多い。</li> <li>・工事費（市場価格）が想定より高騰している。</li> </ul>	<p>○工事内容の見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事実施時期を先送り（※ 留意点）</li> <li>・工事内容の縮小</li> <li>・別の施工会社に見積りを依頼し再度工事費用を確認</li> </ul> <p>○資金の追加調達</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・金融機関から借入</li> <li>・修繕積立金の増額</li> <li>・組合員から一時金、特別修繕費を徴収</li> </ul>
<p>○資金不足</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現行の長期修繕計画における修繕積立金額が低すぎる。</li> <li>・滞納が多くて予定通り修繕積立金が積み立てられていない。</li> </ul>	

※工事実施時期を先送りする場合の留意点

先送りが望ましくないこと：緊急対応工事、先送りすると工事工程の増加（足場設置など）や劣化進行により将来のメンテナンス費用が増大する工事 など  
 先送りしてもよいこと：バリューアップ工事、生活上当面支障がない部分の工事 など

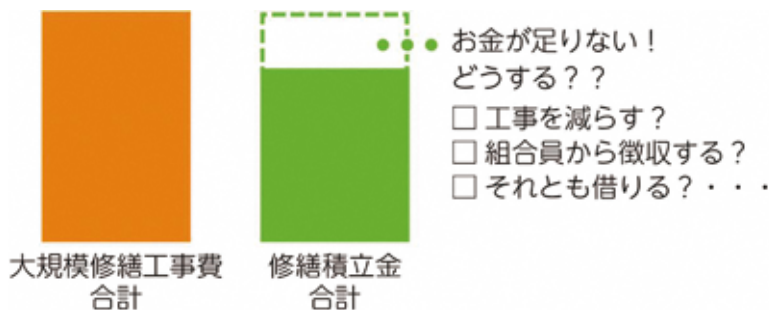
●大規模修繕工事に必要な資金の調達方法を検討する

STEP② 解説

大規模修繕工事に必要な費用が修繕積立金だけでは賄えない場合、修繕積立金総額の範囲内に工事内容を縮小することもできますが、適切な時期に必要な工事を行うことで、マンションが長持ちすることを忘れてはいけません。

大きな出費を伴う大規模修繕工事のタイミングで新たな資金を調達して工事を完遂することは、工事後の暮らしの快適さ、マンションの資産価値向上につながるため、他の資金調達方法も検討することが安心につながります。

■ 大規模修繕工事費と修繕積立金の比較検討



■大規模修繕工事の際に不足する資金の調達方法

組合員からの一時金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金で賄えない費用について、組合員からの一時負担金を徴収する。</li> <li>・組合員は自己資金や個人の借入によって準備することが必要になります。このため、組合員の負担を軽減させるための方策（分割払い（26 ページの「特別修繕費の導入」）やローンのあっせん等）を検討し、組合員の理解を得ることが必要です。</li> </ul>
管理組合の借入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金で賄えない費用について、管理組合が、住宅金融支援機構や民間金融機関等から借り入れる。融資には一定の条件があるので、詳しくは金融機関等に問い合わせる。</li> </ul> <p style="text-align: center;">住宅金融支援機構の「マンションすまい・る融資」</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kanri/index.html">https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kanri/index.html</a></p> <p style="text-align: center;">（巻末資料もご覧ください）</p>



《大規模修繕工事の実施までに時間がある場合》

修繕積立金の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画を見直して、修繕積立金の増額を行います。</li> <li>・この際、大規模修繕工事後も増額するのかどうかを含め、将来にわたる資金計画のことも念頭において検討することが必要です。</li> </ul>
特別修繕費の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事に備えて、一定の期間に限って修繕積立金を増額して徴収します。</li> <li>・このためには、管理規約の変更（特別決議となる）が必要になりますので、慎重な検討が必要です。</li> </ul>

●資金調達方法に関する組合員との合意形成を図る

STEP③ 解説

大規模修繕工事のための資金計画を決定するには、組合員の合意形成、総会決議が必要です。それに先だって、理事会において工事内容と資金調達方法を含む資金計画を確認し、組合員に提示する内容を決めましょう。

組合員に理解してもらうには、必要な工事であることをわかりやすく示し、資金計画を数字やグラフなどを用いた具体的な内容で示したり、工事を先送りした場合のリスクを具体的に示すことも大切です。

なお、修繕積立金の「額」が管理規約に盛り込まれている場合、修繕積立金の増減を行おうとすると管理規約の変更を行う必要があるため、総会にて特別決議（総会に出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の賛成）が必要になるため、注意しましょう（巻末資料もご覧ください）。



融資を活用する場合

【融資条件を満たすための準備】

金融機関から借入を行う場合、金融機関によって融資条件がいくつかあります。例えば、「管理費や修繕積立金の滞納率」、「管理費と修繕積立金の区分経理に関する管理規約への規定」といったものがありますので、融資を利用する際には、あらかじめ融資条件を確認し、管理組合側の問題を解決しておくことが必要です。

【返済を前提にした修繕積立金の確認】

融資を利用する場合、その返済に今後積み立てる修繕積立金の一部を充てることとなりますので、修繕積立金の増額の必要性など、長期的な積立計画を検討する必要があります。

【住宅金融支援機構のマンションすまい・る融資】

融資制度の例として、住宅金融支援機構が提供する大規模修繕工事や耐震改修工事等を実施する場合に利用できるマンション管理組合向けの融資制度があります。

（巻末資料もご覧ください）

# 4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し

## (1) 長期修繕計画の見直し



**Q** ● 大規模修繕工事を終えた後、次の大規模修繕工事を見据えてやっておいたほうがよいことはあるの？

**A** ● マンションの状態を把握できているこの時点で、長期修繕計画を見直しておきましょう。



### 基本ステップ

#### STEP ①

大規模修繕工事で実施した工事内容と工事実施直後の修繕積立金総額を確認します。

#### STEP ②

国のガイドラインや住宅金融支援機構のマンションライフサイクルシミュレーション等を用いて、現行の長期修繕計画の妥当性や見直しの必要性について検討します。

#### STEP ③

今後の大規模修繕工事（概ね 30 年間）において修繕が必要な工事項目を専門家に依頼して、長期修繕計画を見直します。



### 解説

#### ●長期修繕計画の妥当性や見直しの必要性について検討する

STEP② 解説

STEP③ 解説

国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」のチェックシートを参考に現行の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額をチェックします。

また、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」や（公財）マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」（有料）を用いて、現行の長期修繕計画の妥当性や見直しの必要性について検討します。

### ■国土交通省の「長期修繕計画ガイドライン」の概要

国土交通省では、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し及び修繕積立金の設定に関し、主に管理組合向けに指針を示すことで適切な内容の長期修繕計画の作成等を促し、大規模修繕工事の円滑な実施を図ることを目的として、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」（平成 20 年 6 月策定、令和 6 年 6 月改訂）を作成しています。

詳しくは、国土交通省のホームページをご確認ください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)



長期修繕計画を見直す際には、次のようなポイントに注意して計画し、それを実現させるために必要となる修繕積立金額を算定しましょう。

- ☑ 計画時点における建物の最新の状態を踏まえて計画する  
(5年程度ごとまたは7年以内ごとに建物の調査・診断を行って計画を見直す)
- ☑ 更新時期が最大の部位・工事を踏まえて、その更新時期よりも長い期間の計画を立てる  
(計画期間は30年以上で、大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする)
- ☑ 大規模修繕工事に代わる、中規模の修繕工事を大規模修繕工事のスパンよりも短く計画するなど、修繕積立金の積立状況に合わせた修繕計画の可能性についても検討する
- ☑ 施工会社との交渉により工事費を安くできるとの憶測を捨てる  
(逆に、技術革新やインフレ、建築資材コスト高騰等により工事費が高くなる可能性を含めて考える。)
- ☑ 将来の管理組合運営のことも考えて計画を立てる  
(今さえ乗り切ればよいではダメ。)

### ●長期修繕計画の目的、作成と実施面での留意点

STEP③ 解説

大規模修繕工事直後はマンションが蘇ったように思われるかもしれませんが、資産価値を維持するためには、定期的なメンテナンスが必要です。必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。

大規模修繕工事を終えた直後は、マンションの状態を把握できている状況にあるため、専門家の力も借りながら、それまでに作成してある長期修繕計画の内容を確認するとともに、先送りした工事内容への対応を含めて、“いつ” “どのような” 工事が必要かを整理しておきましょう。

#### 【留意点】

- ☑ 大規模修繕工事において、設計監理方式で設計事務所等と契約するような場合、修繕工事の実施に併せて長期修繕計画の見直しまでを業務範囲としておくことも考えられます。
- ☑ 本手引きでは長期修繕計画の見直しと修繕積立金の見直しを別々に記載していますが、これらの見直しは同時に検討します。

## (2) 修繕積立金の見直し



Q ● 長期修繕計画の見直しに併せてやることは何？

A ● 今後積み立てる必要がある修繕積立金の総額を確認し、積み立て方法を検討する必要があります。



## 基本ステップ

- STEP ① 長期修繕計画に基づいて今後の修繕積立金の収支見込みを試算し、修繕積立金の額の妥当性を確認します。
- STEP ② 必要に応じて現状の修繕積立金の見直しについて専門家と検討します。
- STEP ③ 月々の修繕積立金額の見直し（必要な場合）、長期修繕計画を組合員に提案し、同意を得ます。



## 解説

## ●長期修繕計画と修繕積立金の額をチェックしましょう

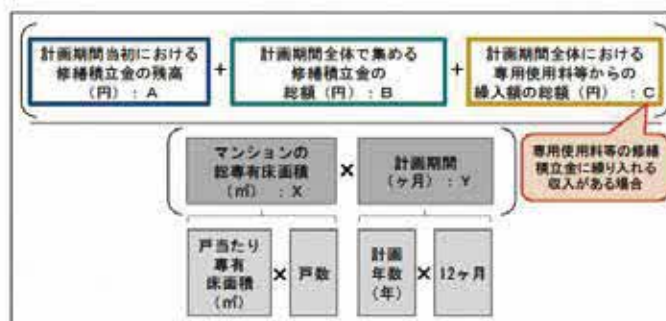
STEP① 解説

修繕積立金の適正な額を簡易に把握するものとして、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（平成23年4月発行、令和6年6月改訂／国土交通省）」、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」や（公財）マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」がありますので、これらのツールを活用して、自身のマンションの適正な修繕積立金額を把握してみましょう。

■「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、修繕積立金の平均額の算出方法が例示されています。

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)  
 $Z = (A + B + C) \div X \div Y$

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)  
 Z: 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)



## ■国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要

詳しくは、国土交通省のホームページをご確認ください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)



●修繕積立金の増額等を検討する

STEP② 解説

国土交通省のガイドラインやシミュレーションツールを用いてチェックした結果を踏まえて、必要に応じて修繕積立金の増額や次回の大規模修繕工事時点での一時金徴収について検討します。

現状の修繕積立金の積立方法には、次の2つの方法があり、ほとんどのマンションがこのどちらかの方法で積み立てています。

国土交通省のガイドラインにおいては、将来にわたって安定的な積立てを確保する観点から、均等積立方式が望ましいとされています。

	特長	留意点
均等積立方式	将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を組み込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立ができる。	修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理する状況が生じる。均等積立方式であっても、その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。
段階増額積立方式	修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金の管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。	将来の負担増を前提としており、計画どおりに増額しようとする際に組合員間の合意形成ができず修繕積立金が不足する可能性がある。

※) 令和5年度マンション総合調査結果によると、「均等積立方式」が40.5%、「段階増額積立方式」が47.1%となっており、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多いようです。

また、修繕積立金の管理方法のひとつとして、「住宅金融支援機構のマンションすまい・る債」の活用についても検討しましょう。

【住宅金融支援機構のマンションすまい・る債】

住宅金融支援機構が提供するマンション管理組合向けの債券「マンションすまい・る債」は、大規模修繕に向けて最大10年間積み立てることができます。

●長期修繕計画と修繕積立金の見直しについて組合員の合意形成を図る

STEP③ 解説

修繕積立金は月ごとに徴収されるため、家計への影響が大きいものです。このため、増額等を行う場合は、組合員に対して、その必要性を丁寧にわかりやすく説明して合意形成を図ることが必要です。

修繕積立金の増額を提案する場合には、管理費の削減や修繕積立金繰入収入の増加（例）有料トランクルームの新設）など、組合員の負担軽減策も併せて検討し、一緒に提案することも検討するとよいでしょう。

### (3) マンションライフサイクルシミュレーション



**Q** ● マンションライフサイクルシミュレーションは、どのように使うのかな？

**A** ● マンションの情報を入力すると、建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、「修繕積立金の負担額」などを試算することができます。



#### 基本ステップ

STEP ①

シミュレーションに入力する情報（建物、工事、資金等）を準備します。

STEP ②

シミュレーションを実施します（必要に応じて改善シミュレーションを実施）。

STEP ③

シミュレーション結果を受けて、専門家に確認しながら長期修繕計画の見直しなどを行います。



#### 解説

#### ●マンションライフサイクルシミュレーションとは

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～とは、マンションの規模や築年数、予定される工事の内容などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションの規模、築年数、工事内容に応じた「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを試算できるツールです。

#### 【画面イメージ】



【注意点】

- ・実際のマンションの大規模修繕工事の実施にあたっては、建物の調査や診断の結果に基づいて現況に応じた施工箇所や工法を判断し、工事費用を決定しています。
- ・一方、シミュレーションにおいて算出される工事費は、住宅金融支援機構のマンションすまい・る融資を利用したマンションが大規模修繕工事です。実際に要した工事費を戸数、階数、平均専有面積、築年数などを変数とした算出式により、個々のマンションに合わせて補正したものです。
- ・個々のマンションの状況の違いにより価格差が生じますし、特に劣化が進んでいる場合や工事範囲が全面にわたる場合などは、実際の工事費との乖離幅が大きくなる場合があります。
- ・このため、自身のマンションの長期修繕計画の作成にあたっては、シミュレーション結果について、専門家に内容をよく確認していただき、セカンドオピニオンとして活用するなど、目安としてご使用ください。
- ・試算結果の範囲には、コンサル料、調査・診断、設計、工事監理費用、長期修繕計画作成費用は含まれていません。
- ・本シミュレーションは、将来の物価変動はないものとして算出しています。

●シミュレーションを実施する

STEP① 解説

STEP② 解説

【ご利用について】

- ・インターネットが利用できるパソコン等があれば、どなたでも無料で利用できます。
- ・30項目程度の入力で、簡単にシミュレーションが実施できます。
- ・会員登録等は一切不要です。

【準備するもの】

- ・マンション管理規約（別表）
- ・長期修繕計画
- ・修繕積立金会計に関する資料（収支予算書）など

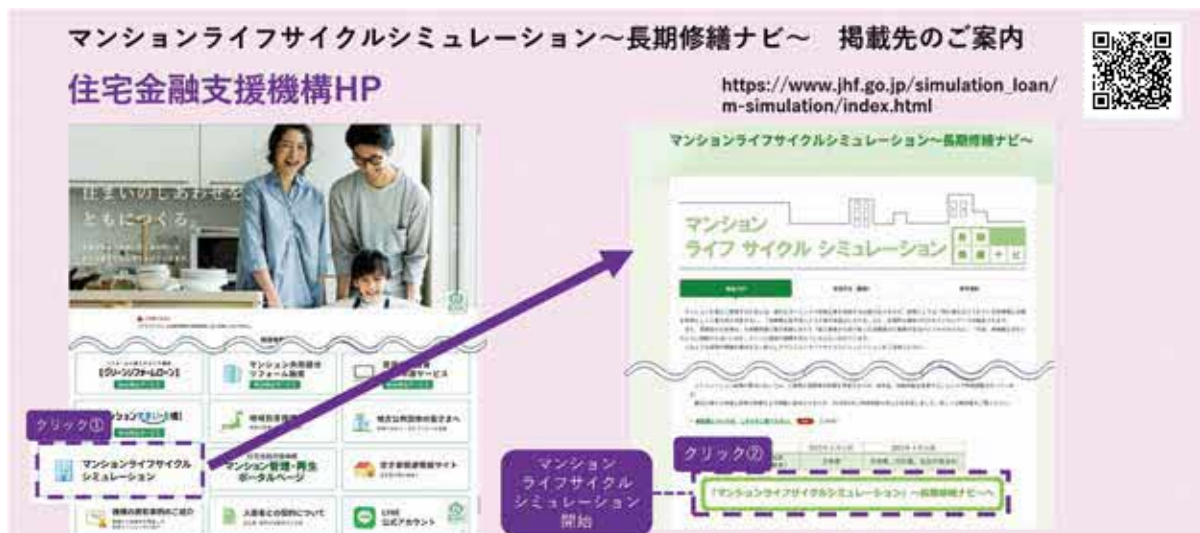
【使い方】

1 基本情報を入力	2 現状の試算結果を表示	3 改善後の試算結果を表示
<p>建物、工事、資金に関する情報を入力します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物概要</li> <li>・大規模修繕工事の実施内容</li> <li>・築年数</li> <li>・修繕積立金額 など</li> </ul>	<p>次の内容が確認できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数及び実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用</li> <li>・当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況 など</li> </ul>	<p>収支を改善させた資金計画が確認できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金の引き上げ提案</li> <li>・資金が不足する場合のローン利用提案</li> <li>・余剰金を「マンションすまい・る債」で運用した場合の受取利息額の提示 など</li> </ul>

【シミュレーション掲載先ホームページ】

ご利用にあたっては、次のホームページにアクセスしてください。

同ホームページにはご利用方法を詳しく説明した「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～の解説書」を掲載しています。



●シミュレーション結果の有効な使い方 STEP③ 解説

長期修繕計画の見直しを検討する際に、マンションライフサイクルシミュレーションの結果を活用することができます。

キャッシュフロー表では、修繕工事等による支出と修繕積立金等による収支が修繕工事項目ごとに表示されますので、これらを参考資料として、専門家とともに長期修繕計画の見直しの必要性について検討しましょう。

■キャッシュフロー表（例）

項目	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
収入	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
支出	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
純利益	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

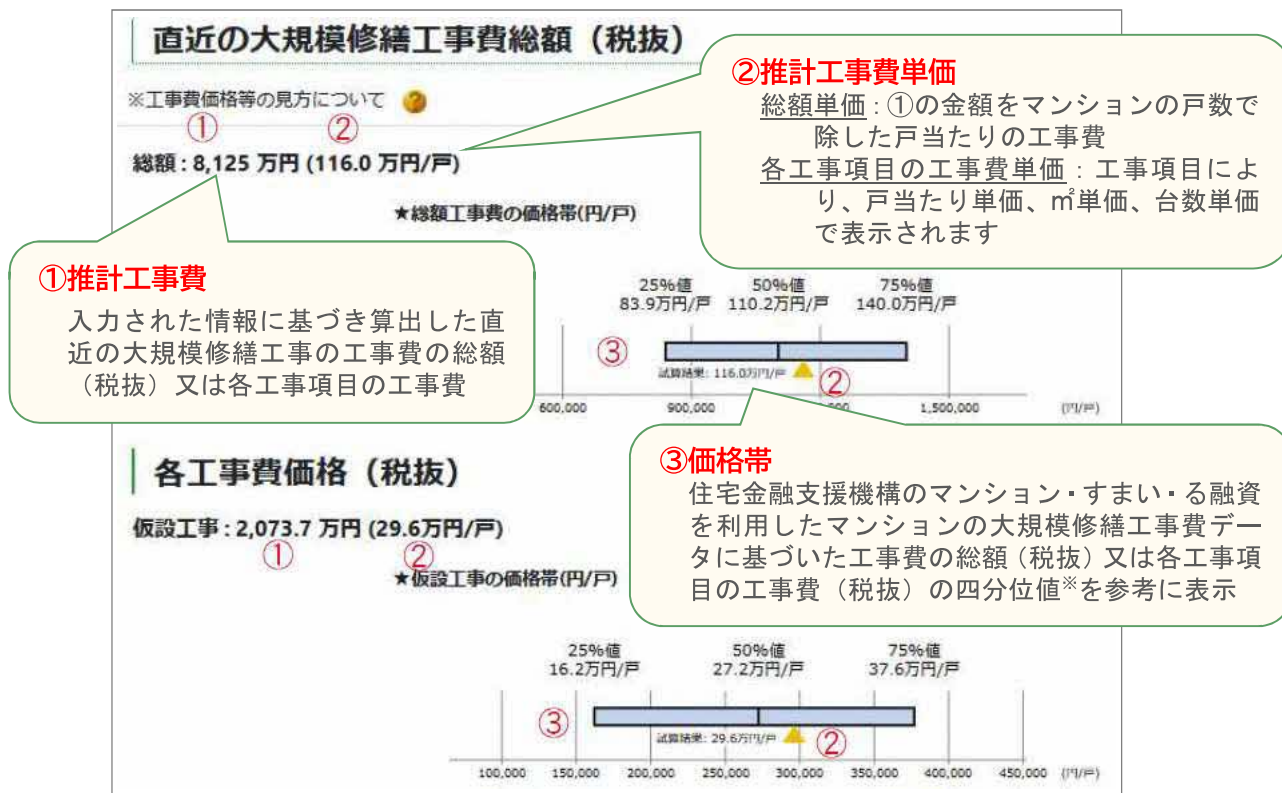
また、マンションライフサイクルシミュレーションの結果は、「ア 大規模修繕に係る工事費の確認」や「イ 修繕積立金の見直し」の際にも活用することができます。

## ア 大規模修繕に係る工事費の確認

直近の外壁塗装等修繕工事を伴う大規模修繕工事を実施する年に必要となる **大規模修繕工事費の総額** 及び **各工事項目の工事費** が表示されます。また、同時に機構融資データにおける工事費分布の四分位値<sup>※</sup>も指標として表示されます。

大規模修繕工事の見積書を検証する際の参考資料として活用してみましょう。

※四分位値：工事費データを金額の低い順に並べたときに全体を均等に四分割する位置の金額

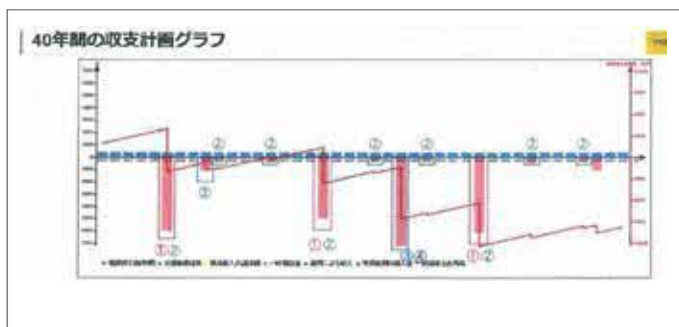


## イ 修繕積立金の見直し



今後 40 年間における **現状シミュレーション** の結果と、現状シミュレーションにおいて修繕積立金残高が赤字となる場合に「修繕積立金の引上げ」や「ローン利用」、「一時金の徴収」の実施を想定した **改善シミュレーション** の結果が表示されます。

改善シミュレーションの結果に近づけることができるよう、必要に応じて、修繕積立金の見直しを検討しましょう。






■ 収支計画グラフ (例)







■ 総合的な情報

- (1) マンション管理・再生ポータルサイト <国土交通省>  
 マンション管理やマンション再生に関するお役立ち情報などがまとめられたポータルサイト。マンション管理関係資料のダウンロードや、関係法令改正・マンション管理に関する動画が視聴可能。 
- (2) マンション管理について <国土交通省>  
 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）をはじめとした政省令、マンション標準管理規約、各種ガイドラインやリーフレットを掲載している。 

■ 国・地方公共団体等の助成制度

- (3) 地方公共団体の補助制度 <（公財）マンション管理センター>  
 全国の都道府県・政令指定都市等が実施している、マンションの大規模修繕等に対する補助制度を紹介しているサイト。 
- (4) マンションストック長寿命化等モデル事業 <国土交通省>  
 マンションの長寿命化に向けた事業前の立ち上げ準備と工事実施に対する補助事業。 
- (5) 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型） <国土交通省>  
 老朽化したマンション等において、一定のバリアフリー改修、省エネ改修等を行う事業に対する補助制度。 
- (6) マンションすまい・る融資 <（独）住宅金融支援機構>  
 マンション共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事を行う際に工事費用を住宅金融支援機構が融資する制度。 
- (7) マンションすまい・る債 <（独）住宅金融支援機構>  
 大規模修繕工事に向けて最大 10 年間積み立てられる、マンション管理組合のための債券。 

■ 長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン

- (8) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（令和 6 年 6 月改訂） <国土交通省>  
 長期修繕計画及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするため、長期修繕計画作成・見直するための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用する作成方法が示されている。 
- (9) マンション修繕積立金に関するガイドライン（令和 6 年 6 月改訂） <国土交通省>  
 修繕積立金に関する理解を深め、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考資料として、マンション管理組合や購入予定者向けに修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安が示されている。 
- (10) マンションライフサイクルシミュレーション <（独）住宅金融支援機構>  
 建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後 40 年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などが試算可能。 
- (11) 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス <（公財）マンション管理センター>  
 管理組合から提出されたデータを基に、標準様式に沿った概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金の額を算定するサービス。 

# 【マンションすまい・る債】の概要

商品の詳細については機構HPも併せてご覧ください。



## マンションすまい・る債の特長

特長  
1

利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払  
お支払する利息は毎年段階的に増加します。

特長  
2

1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能  
1口を50万円として、複数口購入することができます。同一口数であれば、1回以上最大10回（毎年1回）継続購入して積み立てることができます。

特長  
3

中途換金時に手数料はかかりません。  
初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、マンションの修繕工事等のために、1口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払します。

特長  
4

機構が国の認可を受けて発行している債券

## マンション管理組合さまへの特典

マンションすまい・る債を購入されたマンション管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。特典は、初回の購入時から債券の残高がなくなるまでご利用いただけます。

特典  
1

マンションすまい・る融資の金利を年0.2%引下げ  
マンション管理組合が機構の「マンションすまい・る融資」をご利用される際、積立てを行っていないマンション管理組合に比べ、金利を年0.2%引き下げます。

特典  
2

マンションすまい・る融資の保証料を2割程度割引  
（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社に保証委託する場合）

お問合せ先（受付時間：平日9:00～17:00）

住宅金融支援機構  
カスタマーセンター 住宅債券専用ダイヤル

☎0120-0860-23

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」  
「マンションすまい・る債」  
「マンションすまい・る融資」  
の詳しい情報は **動画** も併せてご覧ください



# 【マンションすまい・る融資】の概要

商品の詳細については機構HPも併せてご覧ください。



## マンションすまい・る融資の特長

① 法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます）

② 担保は不要です。

\* 機構が承認した保証機関（（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社）の保証を受けることが必要です。

③ 全期間固定金利

\* 借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、マンション管理組合の合意がしやすくなります。

④ 耐震改修工事又は浸水対策工事を行うことにより、金利を一定程度引き下げます。

\* 耐震改修工事又は浸水対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても耐震改修工事の金利引下げを適用します。  
\* 「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン（令和2年6月(国土交通省・経済産業省)）」に規定された浸水対策工事のうち、機構が定める工事（止水板又は防水扉の設置等）を行うものが対象となります。

⑤ マンションすまい・る債の積立てにより、金利を年0.2%引き下げます。

⑥ 返済期間は1年～10年（年単位）です。

\* 次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は、返済期間を11年以上20年以内とすることができます。  
① 耐震改修工事、② 浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事、④ 給排水管取替工事、  
⑤ 玄関又はサッシ取替工事、⑥エレベーター取替又は新設工事、⑦アスベスト対策工事、⑧機械式駐車場解体工事  
\* 次の①から③までのいずれかの工事を行う場合で、マンション管理計画認定を取得しているときは、返済期間を11年以上35年以内とすることができます。  
① 耐震改修工事、② 浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事

## お問合せ先（受付時間：平日9:00～17:00）

北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ ☎011-261-8305
青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県	東北支店 まちづくり業務グループ ☎022-227-5036
栃木県・群馬県・新潟県・長野県・東京都・神奈川県 茨城県・埼玉県・千葉県・山梨県・静岡県	カスタマーサービス部 まちづくり業務グループ ☎03-5800-9366
岐阜県・愛知県・三重県	東海支店 まちづくり業務グループ ☎052-971-6903
滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県 富山県・石川県・福井県・徳島県・香川県・愛媛県・高知県	近畿支店 まちづくり業務グループ ☎06-6281-9266
鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県	中国支店 まちづくり業務グループ ☎082-568-8422
福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県	九州支店 まちづくり業務グループ ☎092-233-1509

# 区分所有法改正に伴い マンション標準管理規約も改正されました

分譲マンション管理組合の皆さん！

## 管理規約の見直しが必要です！



区分所有法改正に伴い、マンション標準管理規約も改正されました。  
管理組合の運営に関するきわめて重要な改正が行われていますので、皆さんのマンションでも管理規約の見直しが必要です。

ここが  
変わった！



## 令和7年改正

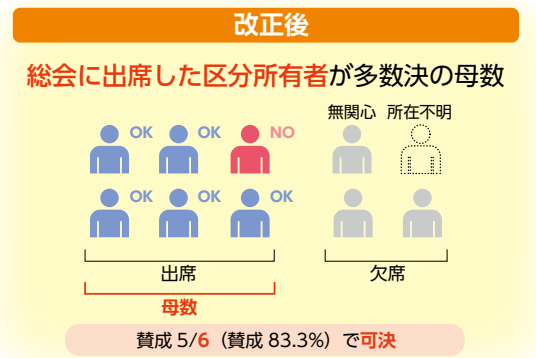
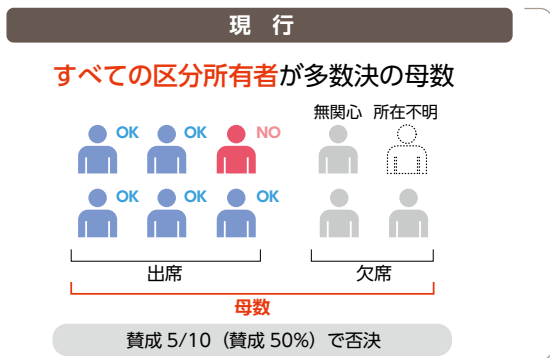
# マンション標準管理規約の主な変更点

特に★マークが付いている項目については、管理規約の改正がされない場合、区分所有法に抵触するおそれがあるなど、管理規約の見直しが必須となります。



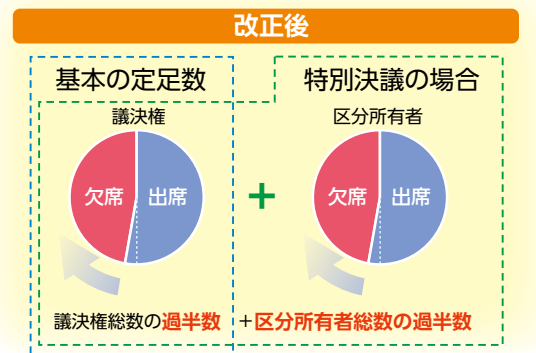
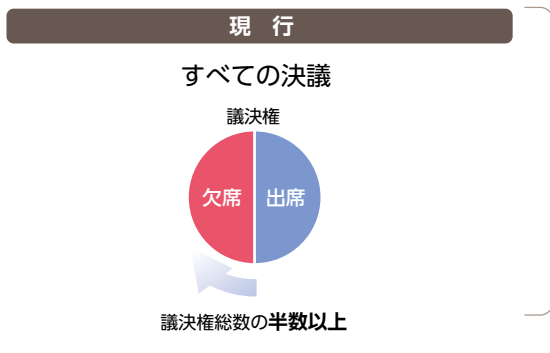
見直し

- **特別決議**（3/4以上の賛成を要する決議）についても、**総会の出席者による多数決に変更★**



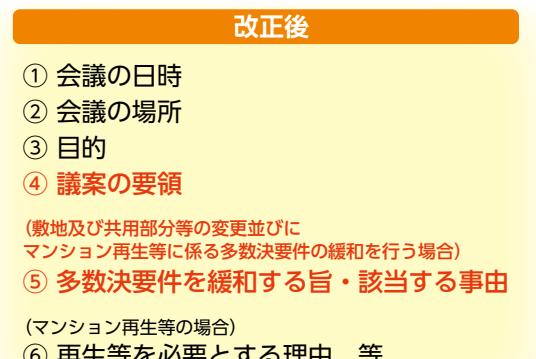
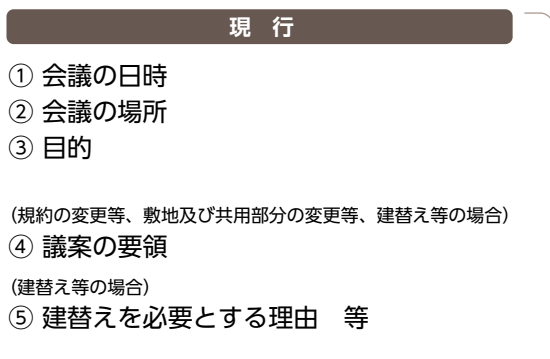
見直し

- 総会の定足数について、議決権総数の「半数以上」から「過半数」に変更
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数を新たに規定★



見直し

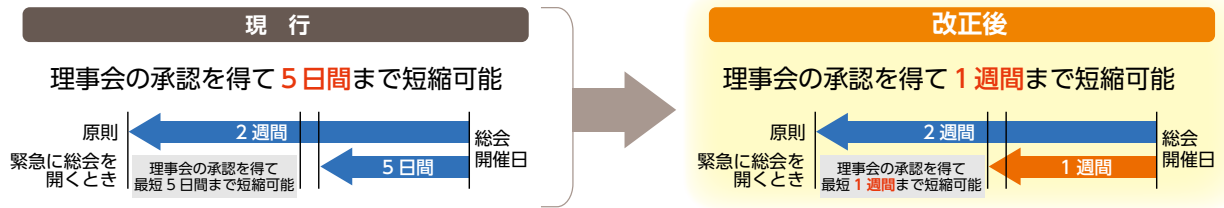
- 総会招集時の通知事項として、すべての議案の「議案の要領」を示すことに★





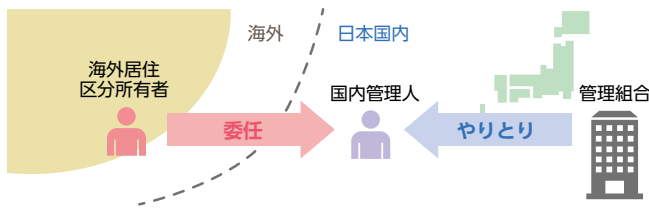
見直し

- 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、**最短期間を「1週間」に変更★**



新設

- 「**国内管理人**」制度を区分所有者が活用する際の**手続き規定等を創設**



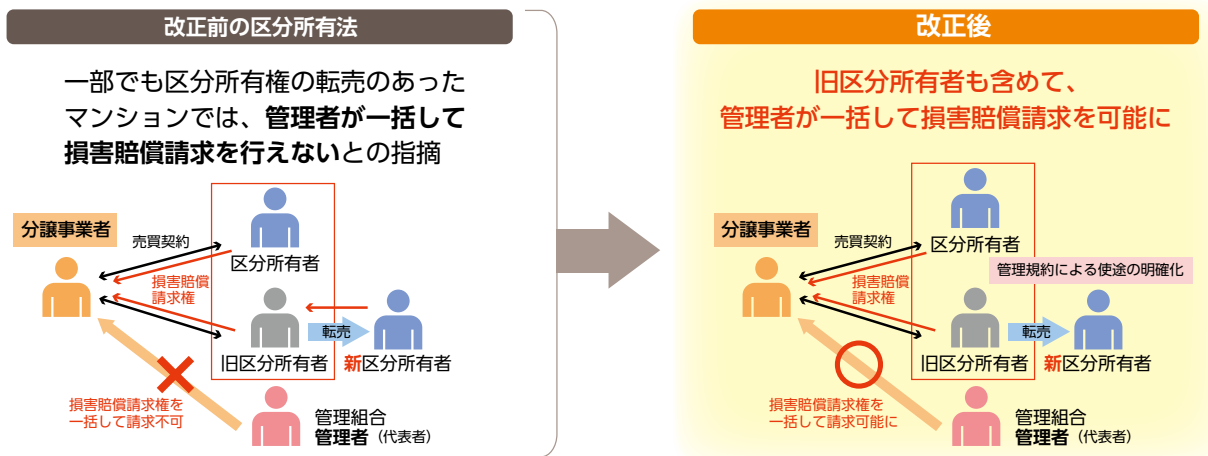
### 国内管理人とは？

改正区分所有法で新たに設けられた制度です。海外居住の区分所有者に代わって、日本国内のマンションの管理を担い、総会の招集通知の受領や総会における議決権の行使、管理費・修繕積立金等の支払い等を行うことができます。



見直し

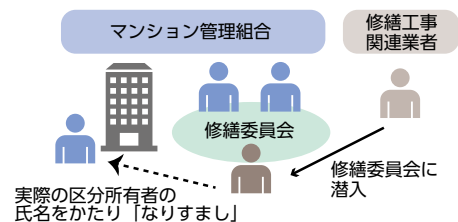
- 共用部分等に関する**損害賠償請求権等の行使について、旧区分所有者を含めて理事長による一元的な行使が可能に★**



新設

- **管理組合役員等の本人確認に関するコメントを追加**

管理組合の財産を狙った区分所有者への「なりすまし」が報道されています。こうした事態を防止するためには、管理組合役員等の就任時に本人確認を行うことが有効と考えられます。



### この他、次の項目についても、規定の新設・変更、コメントの追加を行っています。

- 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- 専有部分の保存行為の実施の請求
- 共用部分と専有部分の配管の一体的な修繕工事等に関する規定
- 修繕積立金の使途
- マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き
- 区分所有者の責務
- 管理組合役員に関する規定の見直し (理事の「職務代行者」・欠格要件)
- 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容 (防災関係業務の内容・防火管理者)
- 喫煙に関するルール考え方

# ！ご注意ください！

## 管理規約改正を決議する総会の招集時期により、手続き方法が異なります

令和8年4月1日

令和8年3月31日までに  
管理規約を改正する総会の招集手続きを開始する場合

パターン1

現行規約に則った手続き

総会の定足数：議決権総数の半数以上の出席

決議要件：区分所有者総数及び議決権総数の  
各4分の3以上

★規約の変更部分について、令和8年4月1日以降に  
効力を発することとする旨を併せて決議する必要

改正法施行日

令和8年4月1日以降に  
管理規約を改正する総会の招集手続きを開始する場合

パターン2

改正区分所有法に則った手続き

総会の定足数：区分所有者総数及び議決権総数の  
各過半数の出席

決議要件：総会に出席した区分所有者及び  
その議決権の各4分の3以上

★現行規約の「総会の定足数」、「決議要件」は  
改正区分所有法に抵触し無効

### ? よくあるご質問

**Q1** 令和7年改正マンション標準管理規約  
を踏まえた管理規約の改正を絶対  
に行わなければいけないのですか？

**A1** 各マンションの管理規約の改正に関する最終的な判断は、各マンション管理組合の皆様のご判断によります。ただし、今回の区分所有法改正・標準管理規約の改正では、総会の招集手続きや、総会の定足数・多数決要件の変更等が行われており、管理規約を改正しないままですと、管理規約に書かれている内容に沿った総会の招集・会議の運営が違法となるだけでなく、その総会で決議された内容が無効とされるおそれがありますので、管理規約の改正が必要と考えられます。

**Q2** 今回の標準管理規約の改正内容は多岐に  
わたっていますが、部分的な改正でも  
良いのでしょうか？

**A2** 本パンフレット中面でご紹介している主な変更点のうち、★印が付いている項目は、標準管理規約と同等の改正を行わないと改正区分所有法に抵触するなど、各マンションの管理規約でも改正が必須となる項目です。その他の項目については、改正しておくことで、最新の区分所有法等の関係法令に則った管理事務の円滑化に資する内容ですので、標準管理規約に合わせた改正をすることが望ましいと考えられます。

**Q3** 管理規約の改正はこういった作業から  
手を付ければいいのでしょうか？

**A3** まずはご自身のマンションの管理規約と標準管理規約を比較していただき、変更点や不足している規定内容を整理してみましょう。その上で、標準管理規約の条文を参考にして、改正案の作成を進めることが必要です。なお、管理規約の改正は「特別決議」事項であり、普通決議の場合と比べ、より多くの賛成が必要です。そのため、事前に説明会を開催するなど、あらかじめ改正内容を周知し、より多くの賛成を得られるようにすることが望ましいと考えられます。その後、総会で改正案について議論し、決議することが必要になりますが、総会の招集・運営については、総会の招集通知の発送時期によって手続き方法が異なりますので、国土交通省 WEB サイトに掲載されている資料をあわせてご確認ください。

**Q4** 管理規約の改正案を作成するにあたり、  
どこか相談先はありますか？

**A4** 日常的な管理を管理業者に委託している場合は、まずは管理業者に相談してみましょう。また、(公財)マンション管理センターでは、標準管理規約の改正内容や、改正手続きの方法に関する基本的な事項について、ご相談を受け付けております。管理規約の見直しに関する詳細な事項のご相談については、最寄りのマンション管理士事務所などにお問い合わせください。

改正マンション標準管理規約の全文や詳細な説明資料は  
国土交通省 WEB サイトからご覧いただけます。

国土交通省 標準管理規約

検索



標準管理規約をはじめ、マンションの管理についてのお問い合わせ窓口を設けておりますので、ご利用ください。

(公財) マンション管理センター TEL : 03-3222-1517 (本部)  
06-4706-7560 (大阪支部)

発行年月 令和7年12月  
発行者 国土交通省

## 参考資料

- 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」平成16年6月発行、平成22年7月改訂、令和3年9月改訂 国土交通省
- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」令和6年6月改訂 国土交通省
- 「マンション修繕積立金に関するガイドライン」令和6年6月改訂 国土交通省
- 「令和5年度マンション総合調査」令和6年6月 国土交通省

## ダイジェスト版

### 『大規模修繕の手引き』

～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～』

発行：2026年4月

独立行政法人住宅金融支援機構  
技術総合サポート部

〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10  
電話：03-5800-8163（技術支援グループ）  
URL：<https://www.jhf.go.jp/>

禁無断転載