

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

| 番号 | 区分     | 相談内容・回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 70 | 長期修繕計画 | <p>自主管理を行っている、当マンションは2回目の大規模修繕工事を、令和6年6月末に竣工予定。竣工に伴い、工事管理会社より「長期修繕計画」が提出される予定です。以下3点について、ご教示ください。（こうあるべきといった状況や「優良事例」等も含む。）</p> <p>Q ①「長期修繕計画」に基づく、予備費（変動幅等）の考え方を織り込んだ、修繕積立金（月額）の判断基準。<br/>②「長期修繕計画」の適正な見直し間隔と見直し方法（委託先等）<br/>③「長期修繕計画」の居住者への周知・共有方</p>                                                                                                                   |
|    |        | <p>A ①長期修繕計画はあくまでも修繕を実施する際の指標ですので、実態に合わせて変動幅が出てきます。建物構造・戸数・設備・環境要因により劣化状況は異なり、修繕積立金額標準額も異なります。余裕をもたせるのか、足りない場合は工事内容・一時金・借入れと調整するのは管理組合としての判断となろうかと思います。<br/>※修繕積立金設定については国交省の修繕積立金ガイドラインにおける目安の算出方法が参考となります。<br/>②目安は、5～7年ですが昨今の建築費用の大幅アップを考えると、これより短い見直しもよいと思います。見直し費用はかかりますがマンション管理士に相談して下さい。<br/>③長期修繕計画書は、総会の承認が必要です。特に値上げを必要とする場合は理事会報告などで、総会前に、組合員への周知と理解が必要です。</p> |
| 71 | 長期修繕計画 | <p>Q 今年度に長期修繕計画書を作成予定ですが業者の選定時に気を付けることはありますか？また優良な業者はどうやって探せばよいのでしょうか？</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    |        | <p>A マンションの特性を理解されている業者。あるいは、現在までに長期修繕計画作成履歴がある業者もしくは、国土交通省長期修繕計画ガイドラインを理解している業者が望ましいです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 72 | 長期修繕計画 | <p>Q 長期修繕計画書はあるが、内容・金額が正しいのか不明。金額について調べる方法はあるのでしょうか？</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    |        | <p>A 各組合の条件等により金額は異なるため、一概に正しい金額というのは難しい。参考として、住宅金融支援機構HPの「マンションライフサイクルシュミレーション」等を活用する方法もある。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |