

団地型マンション・複合用途型マンションにおける基準（４）⑤の計算方法について

Q

団地型マンションにおける修繕積立金の平均額の計算方法を教えてほしい。

A

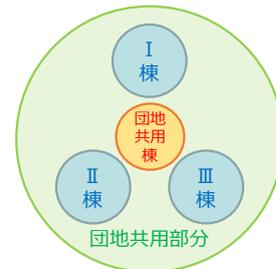
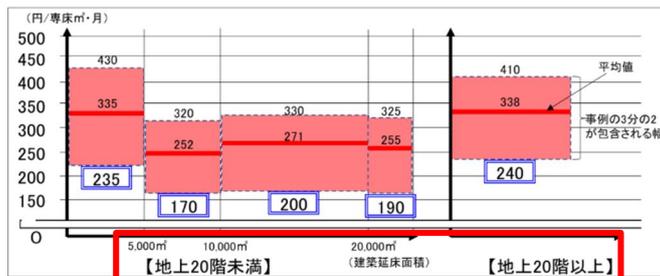
各ケースにおいて以下のように計算すること。

① **団地共用部分及び各棟共用部分（棟別）の長期修繕計画が別々に作成されている場合**

- ・修繕積立金の平均額の計算は「各棟共用部分」の修繕積立金の平均額と「団地共用部分」の修繕積立金の平均額を合算する。
- ・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安の下限値の比較において、建築延床面積及び階数については（下図赤枠部）、棟毎に判断する。また、団地共用部分に独立して団地共用棟がある場合は、棟別の専有面積比によって団地共用棟の建築延床面積を按分し、当該棟の建築延床面積に加算する。（団地共用棟の利用が特定の棟に限定されている場合は、利用できる棟に対して建築延床面積を加算する。）

〔計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安〕

〔団地型マンションの構成イメージ〕



〔留意事項〕

- ※「団地共用部分」の修繕積立金の平均額を算出する際の修繕積立金の額（A、B、C）は団地共用部分に対する修繕積立金額とし、総専有面積（X）は団地内のすべての棟の専有床面積を合算した面積とする。
- ※「各棟共用部分」の修繕積立金の平均額を算出する際の修繕積立金の額（A、B、C）は当該棟における修繕積立金額とし、総専有面積（X）は当該棟の専有床面積とする。
- ※専用使用料等の繰入額（計算式 C）・機械式駐車場の加算額について所有する棟が限定されている場合は、所有する棟に対して加算する。

② **団地共用部分と各棟共用部分をあわせて一つの長期修繕計画が作成されている場合**

- ・修繕積立金の平均額の計算は団地共用・各棟共用部分をまとめて計算する。
- ・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安の下限値と比較する際は、団地全体の建築延床面積を基準とする。

〔計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法〕

【計算式】

$$\text{計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額} = (A + B + C) \div X \div Y$$

- 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）

Q

複合用途型のマンションにおいて、修繕積立金の平均額はどのように算出すればよいか。

A

全体共用部分並びに住宅及び店舗の一部共用部分のそれぞれに管理者等が存在する場合、認定対象となる管理計画の範囲は全体共用部分及び住宅一部共用部分に関する部分である。

よって、複合用途型のマンションにおいては以下のように計算を行う。

①「全体共用部分」と「住宅一部共用部分」と「店舗一部共用部分」の長期修繕計画が別々に作成されている場合

・修繕積立金の平均額の計算は「住宅一部共用部分」と「全体共用部分」の額を合算した金額が、下限値を上回っているか確認する。（「店舗一部共用部分」の修繕積立金は加算しない。）

〔留意事項〕

※「全体共用部分」の修繕積立金の平均額を算出する際の修繕積立金の額（A、B、C）は全体共用部分に対する修繕積立金の額とし、総専有床面積（X）は住宅部分と店舗部分の専有床面積を合計した面積とする。

※「住宅一部共用部分」の修繕積立金の平均額を算出する際の修繕積立金の額（A、B、C）は住宅一部共用部分の修繕積立金額とし、総専有面積（X）は住宅部分における専有床面積とする。

②「全体共用部分」と「住宅一部共用部分」と「店舗一部共用部分」が1つの長期修繕計画で作成されている場合

・提出された長期修繕計画において、修繕積立金の平均額が下限値を上回っているか確認する。

・修繕積立金の平均額を算出する際の総専有面積（X）は住宅部分と店舗部分の専有床面積を合計した面積とする。

〔計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法〕

【計算式】

計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = $(A + B + C) \div X \div Y$

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）