

申込時ヒアリングでのご意見

管理規約

共有部に私物を置く
居住者への対策

規約を改正したいが決議されない

隠れ飼育問題

賃貸の人の迷惑行為

熊本地震による影響

マンション管理士に対する報酬が高い

管理会社の選び方について

管理会社

管理会社の良し悪しがわからない

管理会社について情報収集したい

管理会社が悪質

管理運営に不満

住民の高齢化

その他

みんなの話を聞きたい

無関心

理事のなり手不足

理事長等の役職の決め方について

管理組合

理事会が機能しているのかわからない

特定の人によるハラスメント

上手くいっている組合の話を知りたい

防火管理者のなり手不足

理事になるが何をしたいかわからない

工事・長期修繕計画

修繕がうまくいかない

修繕積立金の適正な値上げ額がわからない

工事における管理会社のリポートを懸念

エレベーターのリニューアルをしたい

積立金が尽きてしまう

管理費の平均額

27 (2) 管理費総収入／月／㎡当たり (使用料・専用使用料からの充当額を含む) (その1)

(上段：回答数、下段：%)

	合 計	～50円	～100円	～150円	～200円	～300円	～400円	～600円	～800円	～1000円	1000円超	不 明	平 均 (円)
全 体	1,688 100	23 1.4	58 3.4	156 9.2	274 16.2	342 20.3	72 4.3	20 1.2	16 0.9	9 0.5	4 0.2	714 42.3	217
完 成 年 次 別	昭和44年以前	21 100	- -	2 9.5	2 9.5	3 14.3	1 4.8	1 4.8	1 4.8	- -	- -	10 47.6	234
	～昭和49年	90 100	2 2.2	7 7.8	15 16.7	13 14.4	12 13.3	3 3.3	1 1.1	- -	- -	37 41.1	175
	～昭和54年	114 100	4 3.5	15 13.2	18 15.8	12 10.5	13 11.4	4 3.5	1 0.9	1 0.9	- 0.9	45 39.5	173
	～昭和59年	107 100	3 2.8	6 5.6	25 23.4	16 15.0	11 10.3	3 2.8	2 1.9	2 0.9	1 0.9	37 34.6	205
	～平成元年	127 100	2 1.6	4 3.1	10 7.9	18 14.2	35 27.6	1 0.8	1 0.8	1 0.8	- 0.8	54 42.5	216
	～平成6年	212 100	2 0.9	3 1.4	13 6.1	37 17.5	54 25.5	13 6.1	1 0.5	3 1.4	- -	86 40.6	224
	～平成11年	226 100	1 0.4	6 2.7	15 6.6	44 19.5	55 24.3	11 4.9	- -	1 0.4	2 0.9	90 39.8	225
	～平成16年	265 100	2 0.8	4 1.5	23 8.7	49 18.5	64 24.2	14 5.3	3 1.1	2 0.8	1 0.8	101 38.1	227
	～平成21年	252 100	4 1.6	6 2.4	18 7.1	45 17.9	50 19.8	11 4.4	4 1.6	1 0.4	1 0.4	111 44.0	222
	～平成26年	123 100	1 0.8	4 3.3	10 8.1	22 17.9	29 23.6	7 5.7	3 2.4	- 2.4	- -	44 35.8	232
	平成27年以降	78 100	- -	- -	5 6.4	10 12.8	16 20.5	4 5.1	3 3.8	- -	1 1.3	39 50.0	255

修繕積立金の残額

29④ 現在の修繕積立金の残額 (その1)

(上段：回答数、下段：%)

		修繕積立金制度がある組合 合計	0円未満	0円	～500万円	～1000万円	～2000万円	～5000万円	～1億円	～2億円	～5億円	5億円超	不 明	平 均 (万円)
全 体		1,663 100	5 0.3	1 0.1	77 4.6	96 5.8	173 10.4	453 27.2	321 19.3	138 8.3	104 6.3	49 2.9	246 14.8	10,650
完成年次別	昭和44年以前	18	-	-	1	1	3	4	3	-	4	1	1	15,571
		100	-	-	5.6	5.6	16.7	22.2	16.7	-	22.2	5.6	5.6	
	～昭和49年	89	-	-	7	6	10	17	19	6	8	8	8	15,844
		100	-	-	7.9	6.7	11.2	19.1	21.3	6.7	9.0	9.0	9.0	
	～昭和54年	111	3	-	7	5	14	23	21	11	14	7	6	13,298
		100	2.7	-	6.3	4.5	12.6	20.7	18.9	9.9	12.6	6.3	5.4	
	～昭和59年	107	-	-	5	6	10	23	25	12	15	2	9	10,748
		100	-	-	4.7	5.6	9.3	21.5	23.4	11.2	14.0	1.9	8.4	
	～平成元年	126	-	-	10	8	20	36	13	12	6	2	19	7,090
		100	-	-	7.9	6.3	15.9	28.6	10.3	9.5	4.8	1.6	15.1	
	～平成6年	211	-	-	6	20	24	58	46	21	4	7	25	12,252
		100	-	-	2.8	9.5	11.4	27.5	21.8	10.0	1.9	3.3	11.8	
	～平成11年	223	1	-	11	9	17	76	46	18	12	2	31	7,161
		100	0.4	-	4.9	4.0	7.6	34.1	20.6	8.1	5.4	0.9	13.9	
	～平成16年	263	1	1	10	23	46	70	45	16	7	4	40	8,271
		100	0.4	0.4	3.8	8.7	17.5	26.6	17.1	6.1	2.7	1.5	15.2	
～平成21年	251	-	-	8	9	4	70	68	24	21	10	37	14,675	
	100	-	-	3.2	3.6	1.6	27.9	27.1	9.6	8.4	4.0	14.7		
～平成26年	123	-	-	3	3	8	44	26	9	11	2	17	9,438	
	100	-	-	2.4	2.4	6.5	35.8	21.1	7.3	8.9	1.6	13.8		
平成27年以降	76	-	-	7	2	11	21	7	6	1	3	18	8,362	
	100	-	-	9.2	2.6	14.5	27.6	9.2	7.9	1.3	3.9	23.7		

修繕積立金の平均額

29④(5) 現在の修繕積立金総収入／月／㎡当たり（使用料・専用使用料からの充当額を含む）（その1）

（上段：回答数）（下段：％）

	修繕積立金制度がある組合 合計	～50円	～100円	～150円	～200円	～300円	～400円	～600円	～800円	～1000円	1000円超	不 明	平 均 (円)
全 体	1,663 100	50 3.0	216 13.0	378 22.7	246 14.8	192 11.5	20 1.2	18 1.1	10 0.6	4 0.2	7 0.4	522 31.4	179
完 成 年 次 別	昭和44年以前	18 100	- -	1 5.6	1 5.6	2 11.1	6 33.3	1 5.6	- -	- -	1 5.6	6 33.3	414
	～昭和49年	89 100	2 2.2	4 4.5	18 20.2	17 19.1	18 20.2	2 2.2	4 4.5	- -	- -	24 27.0	198
	～昭和54年	111 100	3 2.7	9 8.1	17 15.3	23 20.7	20 18.0	2 1.8	3 2.7	1 0.9	- -	33 29.7	184
	～昭和59年	107 100	2 1.9	11 10.3	29 27.1	19 17.8	13 12.1	3 2.8	2 1.9	1 0.9	1 0.9	26 24.3	177
	～平成元年	126 100	2 1.6	8 6.3	26 20.6	27 21.4	20 15.9	2 1.6	1 0.8	1 0.8	1 0.8	38 30.2	182
	～平成6年	211 100	6 2.8	20 9.5	48 22.7	42 19.9	23 10.9	2 0.9	1 0.5	1 0.5	1 0.5	2 30.8	257
	～平成11年	223 100	4 1.8	26 11.7	57 25.6	36 16.1	27 12.1	2 0.9	- -	2 0.9	- -	3 29.6	191
	～平成16年	263 100	11 4.2	29 11.0	72 27.4	36 13.7	33 12.5	1 0.4	4 1.5	1 0.4	- -	76 28.9	153
	～平成21年	251 100	9 3.6	46 18.3	62 24.7	30 12.0	17 6.8	3 1.2	3 1.2	1 0.4	1 0.4	1 31.1	150
	～平成26年	123 100	6 4.9	29 23.6	34 27.6	9 7.3	12 9.8	- -	- -	1 0.8	- -	32 26.0	126
	平成27年以降	76 100	5 6.6	31 40.8	7 9.2	1 1.3	1 1.3	1 1.3	- -	- -	- -	30 39.5	93

修繕積立金の平均額

築年数別修繕積立金額（一律）分布状況（n=41）

	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上	計
50円/㎡未満	2	0	2	3	0	7
50円以上 100円/㎡未満	18	15	12	9	2	56
100円以上 150円/㎡未満	9	14	35	17	2	77
150円以上 200円/㎡未満	1	9	16	13	4	43
200円/㎡以上	3	6	12	29	3	53
無回答	8	16	28	35	17	104
平均額（円）	105.2	167.4	146.6	170.0	170.0	152.8

出典：令和3年度熊本市分譲マンション実態調査報告書

築年数別修繕積立金額（一律）分布状況（n=41）

	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上	計
5千円未満	0	0	2	5	2	9
5千円以上 1万円未満	0	0	3	6	7	16
1万円以上 1万5千円未満	0	1	3	2	2	8
1万5千円以上	0	3	3	1	1	8
計	0	4	11	14	12	41
平均額（円）	0	16,675	10,603	7,007	11,633	10,269

出典：令和3年度熊本市分譲マンション実態調査報告書

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円/㎡・月）

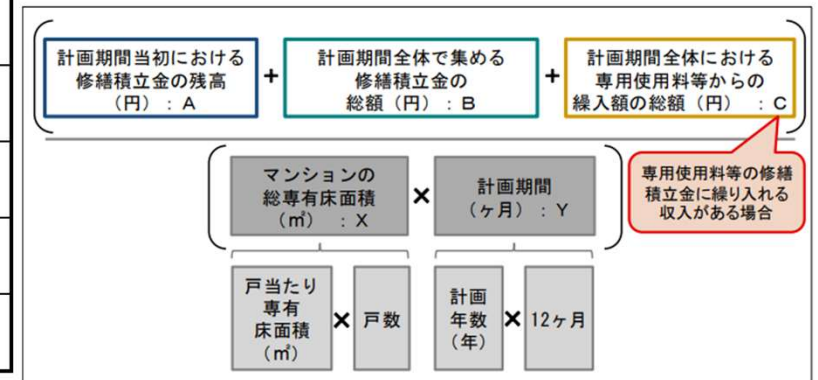
$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

長期修繕計画期間中における修繕積立金の平均額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

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）



出典：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

管理費と修繕積立金の使途

管理費

1. 管理員人件費
2. 公租公課
3. 共用設備の保守維持費及び運転費
4. 備品費、通信費その他の事務費
5. 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料 その他の損害保険料
6. 経常的な補修費
7. 清掃費、消毒費及びごみ処理費
8. 委託業務費
9. 専門的知識を有する者の活用に要する費用
10. 管理組合の運営に要する費用

など

通常
の管理を
行うための経費

修繕積立金

1. 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
3. 敷地及び共用部分等の変更
4. 建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要な事項の調査
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管理

など

計画修繕のために
積み立てておく費用

管理の委託

1. 事務管理業務

- 管理組合の会計の収支の調停
- 出納
- マンションの維持又は修繕に関する企画または実施の調整
- 理事会支援業務
- 総会支援業務

基幹事務

これを業務として行う
管理会社は管理業と
しての登録が必要

2. 清掃業務

- 日常清掃
- 特別清掃

3. 管理員業務

- 受付等の業務
- 点検業務
- 立会業務
- 報告連絡事務

4. 建物・設備管理業務

- 建物点検、検査
- エレベーター設備
- 給水設備
- 消防設備
- 電気設備 等