

今月のトピックス（2026年1月）

2026.1.11 瀬谷区交流会

【長期修繕計画見直しのチェックポイント】

総会に提案する長期修繕計画（管理会社等作成）を見直す際、提出された案を鵜呑みにせず以下の5つの観点で精査することが重要である。理事会提案時に入手し問題があれば、早めに是正を提起することが肝要で総会場で提起したのでは手遅れとなる。

1. 計画の「期間」と「周期」をチェック

計画期間は30年以上か？⇒短いスパンではお金がかかる大規模修繕（給排水管やエレベーター交換）というが隠れてしまう。

かつては主流が12年周期だが最近は材料の進で「15年～18年」へ周期を延ばす計画も増えている。周期を延ばせば、1年あたりの負担額は減るが、劣化状況の正確な診断が前提となる。

2. 「工事費用の算出根拠」をチェック⇒重要なポイントなので最新の国交省ガイドラインに準拠しているか確認（次ページ参照）

- ・最新の単価が反映されているか？⇒現在の資材の高騰や人件費上昇分（10%～30%増）が反映されているか確認する
- ・「予備費」が確保されているか？⇒タイルの浮きなど足場を組んで初めて発覚する不具合は必ずある。総工事費の5%～10%程度の予備費が含まれているか確認。また、消費税の増額が見込まれる場合は見込んでおく

3. 「修繕積立金の収支バランス」をチェック

- ・積収支がマイナスになっていないか？⇒計画期間中のどの時点でも残高がプラスであることが望ましい。「マンション管理計画認定制度」の認定基準では計画期間の最終年度では積収支がマイナス（赤字）になっていないことが求められている
- ・「段階増額積立方式」の良⇒5年ごとに値上げするような計画の場合、高齢化が進む中で「本当にその時期に値上げの合意が得られるか」を検討する必要がある。現在、国は「均等積立方式（最初から最後まで一定額）」への移行を強く推奨している
- ・一時金の徴収予定はないか？⇒「3回目工事の際に各戸100万円徴収」といった計画は、実施が非常に困難である

4. 「現代のニーズ（付加価値向上）」をチェックする⇒単に「原状回復」だけでなくマンションの価値を上げる項目が入っているか

- ・省エネ対策（LEDランプ、サッシ・玄関ドアの断熱化等）⇒補助金が出る場合もあり、光熱費削減につながる
- ・IT・インフラの更新⇒CATV利用等インターネット設備の高度化、EV（電気自動車）充電設備の導入検討等
- ・バリアフリー化⇒高齢化に伴う手すりの設置や段差解消等

5. その他

- ・建物劣化診断に基づいているか？⇒机上の計算だけでなく実際のひび割れや塗装の状態を見た結果が反映されているか
- ・専門家のセカンドオピニオンの意見は聞いているか？⇒管理会社の関連会社が出した見積もりだけでなく一級建築士やマンション管理士など第三者専門家のチェックを通すと住民の信頼が得やすくなる
- ・管理会社から提供される「長期修繕計画の見直し版」は「住民に値上げをお願いするための説明資料」の側面もあるのでその内容が適切であるか時間をかけてチェックする必要がある。総会場で異議を唱えても遅すぎる
- ・情報を開示する⇒「なぜこの金額が必要なのか」を管理組合ニュース等で段階的に広報する他、住民へ事前説明会を開催する
- ・将来のビジョンを共有する⇒将来、マンションをどうしたいか（住み続けるのか、売却をするのか）を住民間で討論しておく

【長期修繕計画に問題がある場合どのように対処したらよいか】

管理会社提案の長期修繕計画に疑問や問題を感じた場合、そのまま承認せずに管理組合主導の精査プロセスに切り替えることが重要である。管理会社は将来の工事受注を目的としている場合があり計画が保守的（工事頻度が高く、高額）になりがちである

1. 計画案の問題点を「数値」で特定すること

国交省の「長期修繕計画作成ガイドライン」を基準に提案内容を客観的に評価する（次頁参照）。単価だけでなく数量も確認要

- ・修繕周期の確認：外壁塗装や屋上防水が12年周期でないか？最近では材料の向上により15年以上へ延長するケースあり
- ・工事費の妥当性：1戸当たり工事費が相場（100～120万円程度）を大きく超えていないか、過剰な予備費の計上はないか
- ・不要な項目の削除：実際には不要な設備更新や過剰な美観向上のための工事が含まれていないか

2. 理事会から「正式な質問状」を出す

口頭でのやり取りではなく理事会議事録に残る形で書面での回答を求める

- ・根拠の開示：「なぜこの工事周期なのか」「単価の算出根拠は何か」を問いたす
- ・修正案の作成依頼：周期を3年延ばした場合や物価上昇率の設定を変更した場合等、複数の比較案を提出させる
- ・独自調査の通告：「他社の見積もりや外部コンサルタントの意見も参考にすると伝えることで管理会社に緊張感を持たせる

3. 第三者（専門家）を活用する⇒管理会社と利害関係のない外部の専門家にセカンドオピニオンを求めるのは非常に有効。専門家は、単に専門的知識を振りかざし高飛車な言動をとるものではなく、実務経験と円満な調整力を持つものを選任すること

- ・マンション管理士：計画書の精査、積立金シミュレーションの妥当性チェック、管理会社との交渉。
- ・一級建築士事務所：建物診断（インスペクション）を行い、実際の劣化状況に基づいた修繕時期の提案等。
- ・公的相談窓口：マンション管理センターや横浜市住宅局等にてアドバイスを受ける

4. 総会での承認を阻止する

- ・長期修繕計画は総会での普通決議事項は納得できない場合は、反対票または議決権行使書にて反対の意思表示をして成立を阻止する。反対が半数を超えれば否決となる（出席者の議決権の過半数）の賛成で可決される
- ・更に精査が必要な場合は理事会で審議し次年度理事会で継続審議することを決定し次年度引継事項として総会に報告する

5. アドバイス：計画と工事発注を「分離」させること。大切なことは「長期修繕計画に載っているからといって、その時期にその金額でその管理会社に発注する義務はない」と認識することである。つまり、「長期修繕計画は資金を貯めるための目安」として捉え、実際の工事の際は改めて建物診断を行い公募による相見積もりを実施してコストダウンを図るのが望ましい

《参考となるサイト》

- ・さくら事務所：<https://www.youtube.com/watch?v=kcu9qApR88g>
- ・管理組合目線：<https://youtu.be/YsfD7rIH2zY?si=9nR9qsQD6GkYXvx0>