

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

はい1点

2025 年 管業・マン管

【一問一答】

長期修繕計画作成ガイドライン

修繕積立金ガイドライン

【改正点】とその周辺知識10問



渋谷会

ぜひ令和7年度**管業・マン管**試験に向けて、『【**はい1点**一問一答】長期修繕計画作成ガイドライン・修繕積立金ガイドライン【改正点】とその周辺知識10問』をお役立てください。

動画内で繰り返し復習しやすいようにシンプルな問題・解説にしています。

近年、長期修繕計画・修繕積立金の分野は出題数も増えてきており重要な項目です。今回の改正点も踏まえ、直前期にしっかり学習しておくことをおすすめします。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯竜

この一問一答は、管業・マン管対策として長期修繕計画作成ガイドライン・修繕積立金ガイドラインの改正点とその周辺知識を取り上げた。出題箇所の知識確認を目的とするため、シンプルに作成し細かい表現等は省略している箇所がある。気になる点があれば、自身のテキスト類で確認していただきたい。なお、この項目は近年出題数が急激に増えている点に、留意してほしい。では、以下の各問について正誤をつけよ。

【問1】

修繕積立金の積立ては、当初の積立額を抑え、段階的に増額する方式を基本とします。✕

【答え】 誤り

修繕積立金の積立方法

◆修繕積立金の積立方法は、一般的に次のものがあります。

①均等積立方式：計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方式

はい1点

②段階増額積立方式：当初の積立額を抑え、段階的に増額する方式

はい1点

修繕積立金の積立ては、①長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（「均等積立方式」）を基本とします。

はい1点

購入時にまとめた額の基金（「修繕積立基金」）を徴収することや、修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れたりすることを前提とした積立方式を採用している場合があります。

【問2】

長期修繕計画は5年程度ごとに見直しますが、一般的に経年15年から20年に高額な工事が見込まれるため、経年10年目以降の見直しにおいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って修繕積立金の額も増加します。

【答え】 誤り

長期修繕計画の見直し

はい1点

ちょい足し

長期修繕計画は5年程度ごとに見直しますが、一般的に経年30年から40年に高額な工事が見込まれるため、経年10年目以降の見直しにおいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って修繕積立金の額も増加します。

【問3】

均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある。



【答え】 正しい

均等積み立て方式（改正点）

計画の作成時においては均等であっても、見直しにより増額となることを前提としておく必要があります。

また、工事費の高騰等の要因によって必要な修繕積立金の額が増加することと考えられます。

はい1点

均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要があります。

【問4】

段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式であれば、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足するおそれはない。



【答え】 誤り

修繕積立金が不足する事例

段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要です。



はい1点

【問5】

将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式とはいえない。✕

【答え】 誤り

均等積立方式

将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえます。

はい1点

【問6】

段階増額積立方式については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加するが、**早期に引上げを完了させることは望ましいとはいえない。** 

【答え】 誤り

段階増額積立方式

段階増額積立方式については**築年数の経過に応じて**、必要な修繕積立金が増加することや区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ、**早期に引上げを完了させることが望ましいです。**

はい1点

【問7】

「修繕積立金の積立方法」において、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」が示されている。

【答え】 正しい

段階増額積立方式における適切な引上げの考え方（改正点）

実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」が示されている。

はい1点

ちょい足し

【問8】

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.5倍以上、計画の最終額は基準額の1.5倍以内とする。

【答え】 誤り

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

はい1点

はい1点

【問9】

「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

【答え】 正しい

留意事項

「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

はい1点

【問10】

「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」で図示された引き上げ計画は、個々のマンションにおいても遵守されなければならない。


【答え】 誤り

個々のマンションにおける具体的な引上げ計画

「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」では、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示しているが、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。



ちょい足し

◆実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方を以下に示します。

【段階増額積立方式における適切な引上げの考え方】

- 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

■ 具体的な計算方法

$$0.6 \times D \leq E \quad \text{かつ} \quad 1.1 \times D \geq F$$

※ A：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

B：マンションの総専有床面積（㎡）

C：長期修繕計画の計画期間（月）

D：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 $= A \div B \div C$ （円／㎡・月）

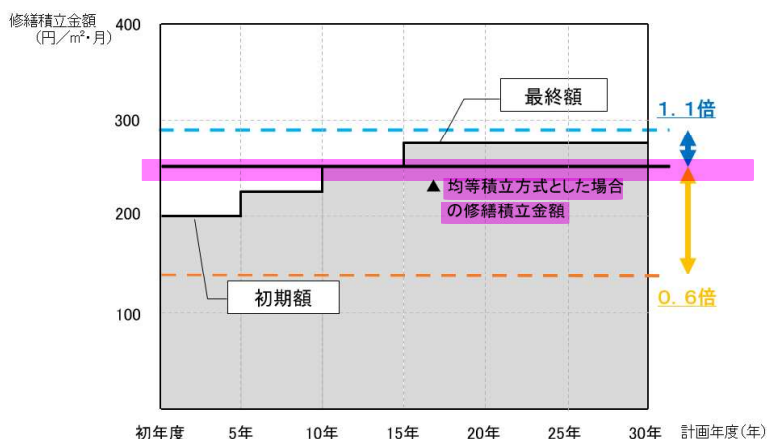
E：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額（円／㎡・月）

F：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額（円／㎡・月）

■ 留意事項

- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方（イメージ）】



※左図は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

はい1点 の太字部分を覚えておいてください。

近年、長期修繕計画、修繕積立金に関する事項は頻出の分野です。

今回の改正点と合わせて押さえておいてください。

この一問一答で取り上げているものはしっかりと覚えておきましょう。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

本試験がんばってください。

【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEB ストリーミング講座》 ★NEW★

★令和8年版 宅建「これだけで合格セット」

★令和8年版 宅建基幹講座

<https://shibuyakai.com/>