

令和7年度 マンション管理基礎セミナー

# 修繕積立金の値上がりを 抑制する方法

修繕積立金の不足、解消見通しが立たない“予防保全方式”からの脱却

主催:埼玉県マンション居住支援ネットワーク  
埼玉県・川口市・戸田市・蕨市・公益財団法人マンション管理センター

講師:NPO法人匠リニューアル技術支援協会 代表理事 玉田 雄次  
ナレーション担当:NPO法人 匠リニューアル技術支援協会 事務局 奈良 圭一

## 修繕積立金の値上がりを抑制する方法

修繕積立金の不足、解消見通しが立たない“予防保全方式”からの脱却

### 目 次

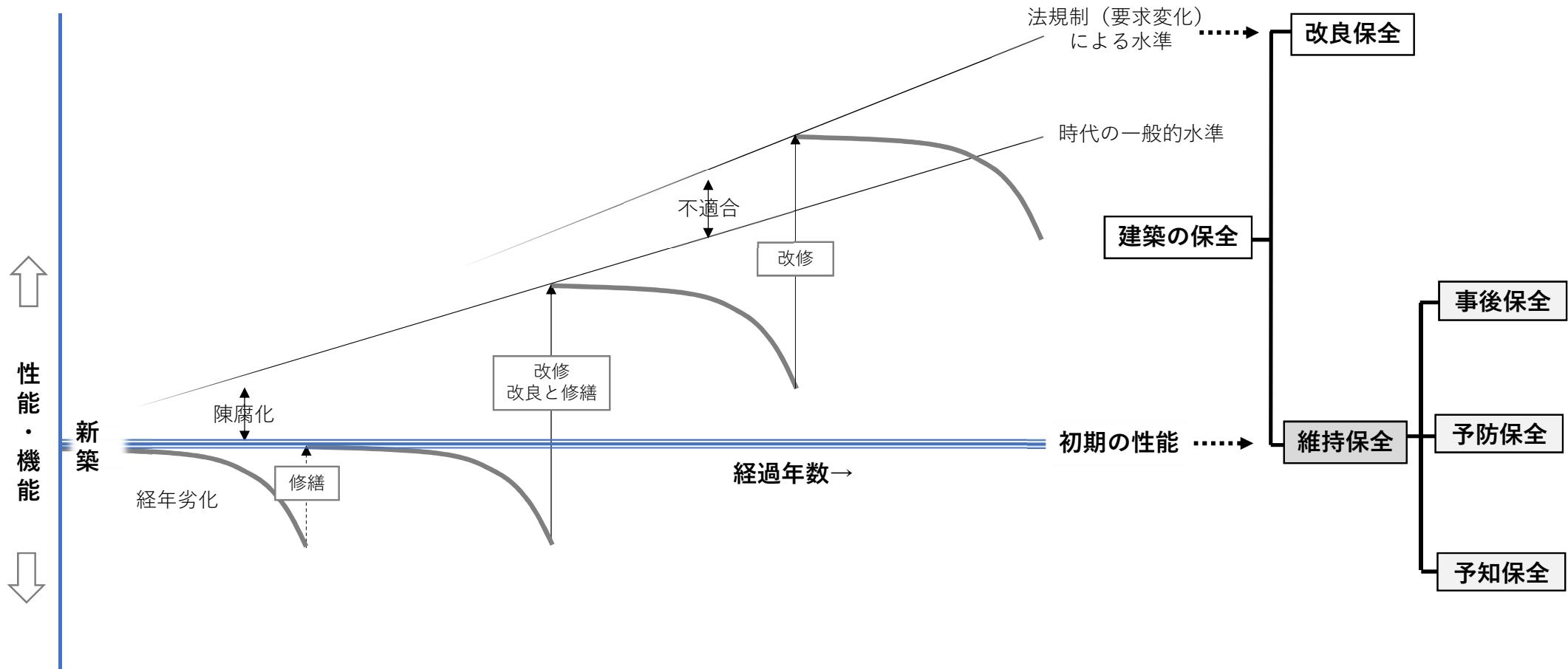
1 建築の保全	P-3
2 維持保全	P-4
3 マンション問題	P-5
3-1 大規模な計画修繕工事の周期	P-5
3-2 建物トラブル	P-6
3-3 修繕積立金の積立額	P-7
4 修繕積立金の値上げを抑制する方法	P-8
4-1 突破口を開く	P-8
1) 大規模な計画修繕工事の周期を見直す（長期修繕計画）	P-8・9
2) 点検、調査・診断の保全方式を見直す	P-10・11・12

# 1 建築の保全

P-3

**建築の保全とは**建築物が完成してから解体されるまで、**性能や機能を良好な状態に保ち**、かつ社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、**保持することをいいます。**

維持保全には、**事後保全、予防保全、予知保全の3つの方式**があります。



## 2 維持保全

P-4

### 2-1 事後保全方式

事後保全とは、**トラブル（不具合）が起こってから対処する保全方式**のこと。

- 最初にできた保全方式

事後保全だけの保全活動では、一度のトラブルで甚大な被害を受け損失額が大きくなる可能性があります。  
(表-1参照)

- 他の保全方式との併用

リスクの大きなものは他の保全に任せ、リスクの小さなものを事後保全で行う。

### 2-2 予防保全方式

予防保全とは、トラブルを未然に防ぐために、事前に作成した**長期修繕計画と年間維持管理計画**に沿って対応する保全方式のこと。  
(表-2参照)

- 他の保全方式との併用・・ 事後保全方式

表-1

例) 事後保全方式



表-2

例) 予防保全方式(長期修繕計画に沿って実施)

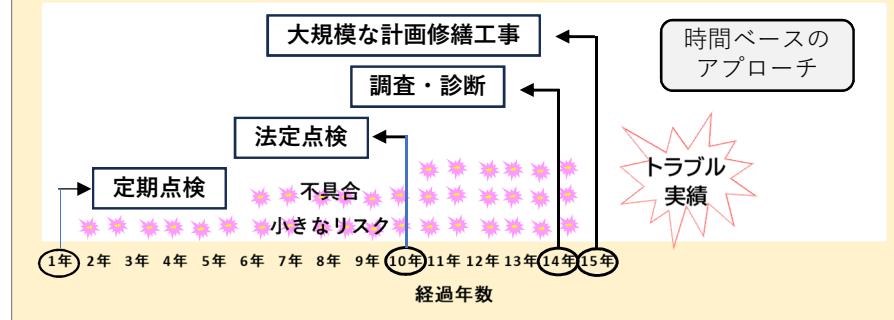
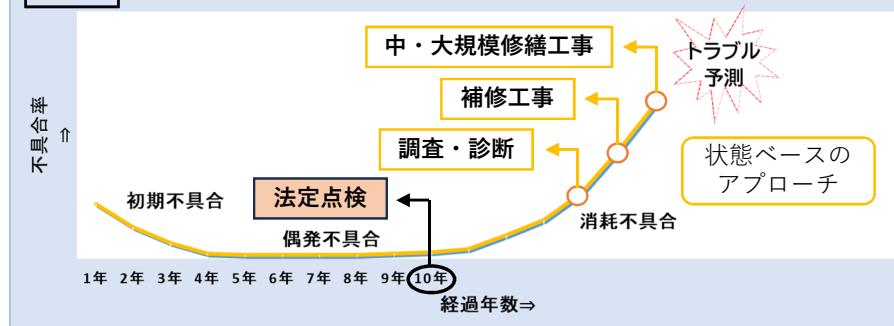


表-3

例) 予知保全方式 劣化統計(不具合率曲線)



### 3 マンション問題

出典「国土交通省 令和5年度 マンション総合調査」を加工して作成

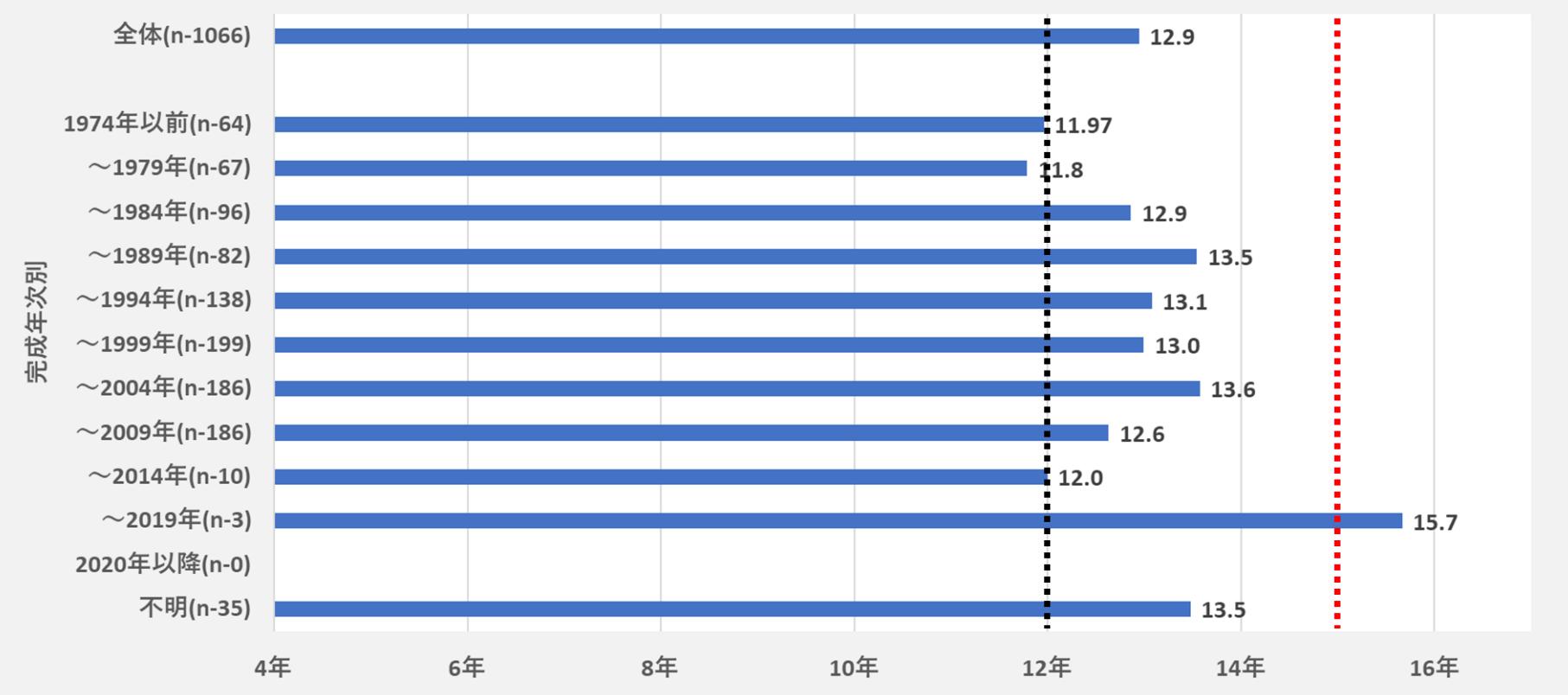
P-5

#### 3-1 大規模な計画修繕工事の周期

1970年以前より修繕周期は殆ど延びていない!?

表-4

長期修繕計画上の大規模な計画修繕工事の平均実施周期



### 3-2 建物トラブル

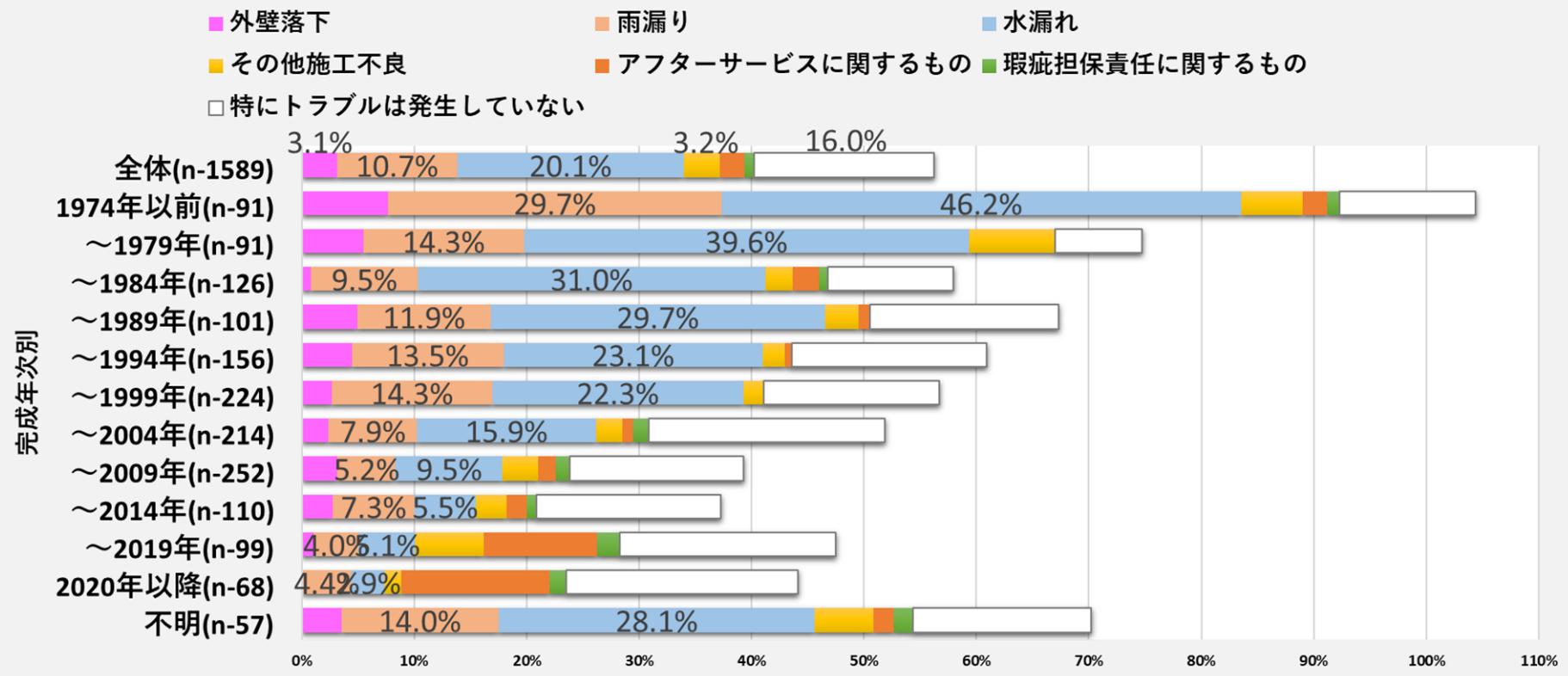
P-6

古くなるにつれトラブルリスクが高まる？

表-5

#### トラブル・・建物の不具合 重複回答 n1589

国土交通省 令和5年度マンション総合調査より



### 3-3 修繕積立金の積立額

古くなるにつれ破綻リスクが高まる？

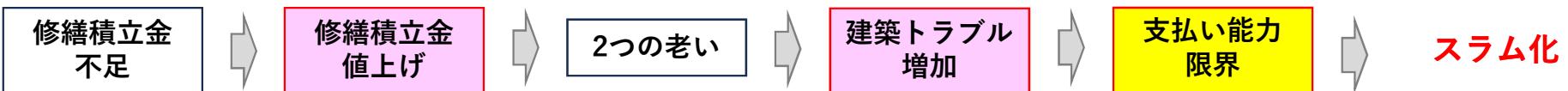
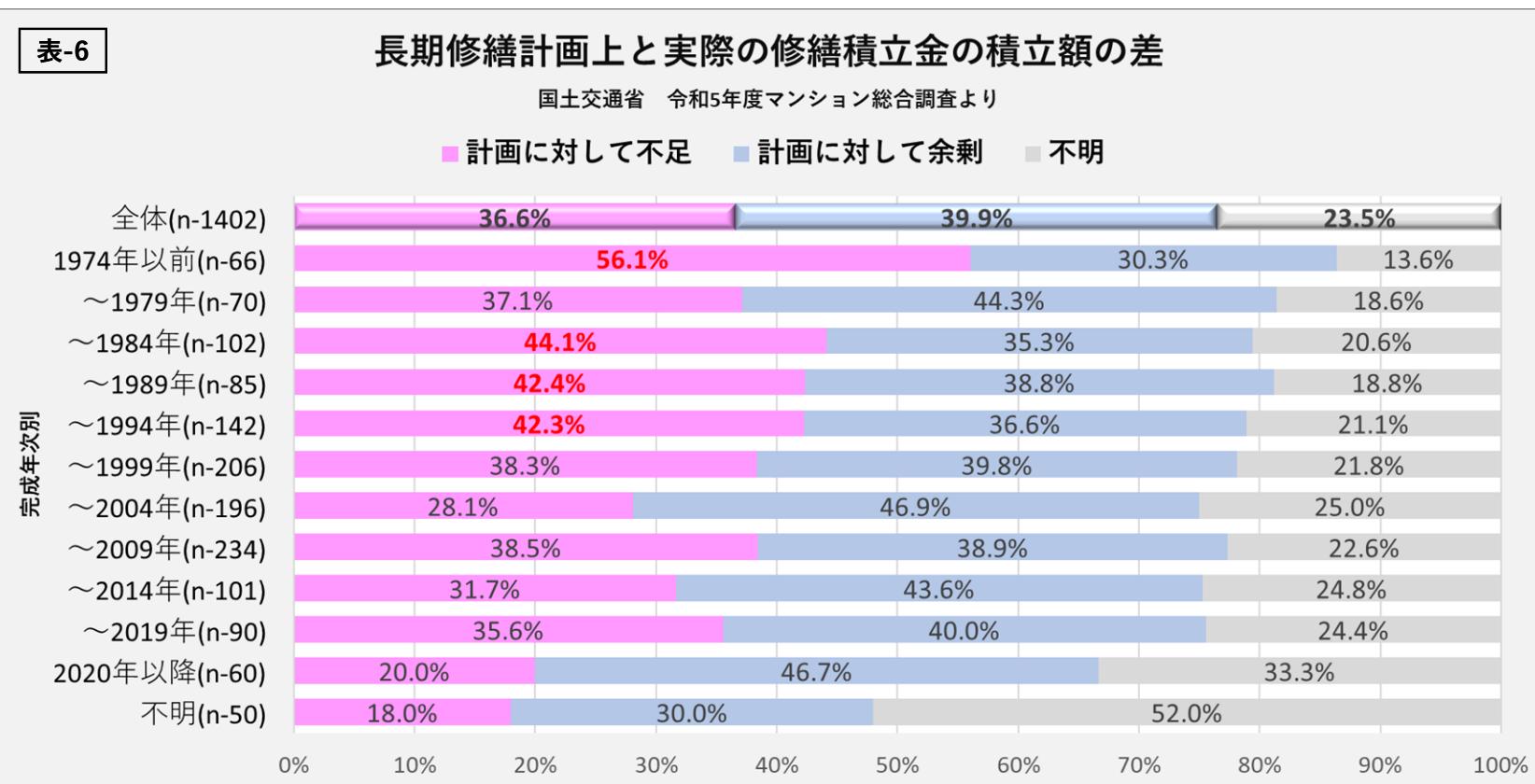


表-6

#### 長期修繕計画上と実際の修繕積立金の積立額の差

国土交通省 令和5年度マンション総合調査より

■ 計画に対して不足 ■ 計画に対して余剰 ■ 不明



## 4 修繕積立金の値上げを抑制する方法

### 4-1 突破口を開く

#### 1) 大規模な計画修繕工事の周期を見直す（長期修繕計画）

##### 周期年数の設定

計画修繕工事の周期は、①材料の耐用年数と長期修繕計画の作成者の②保全経験に基づいて決めるのが一般的です。

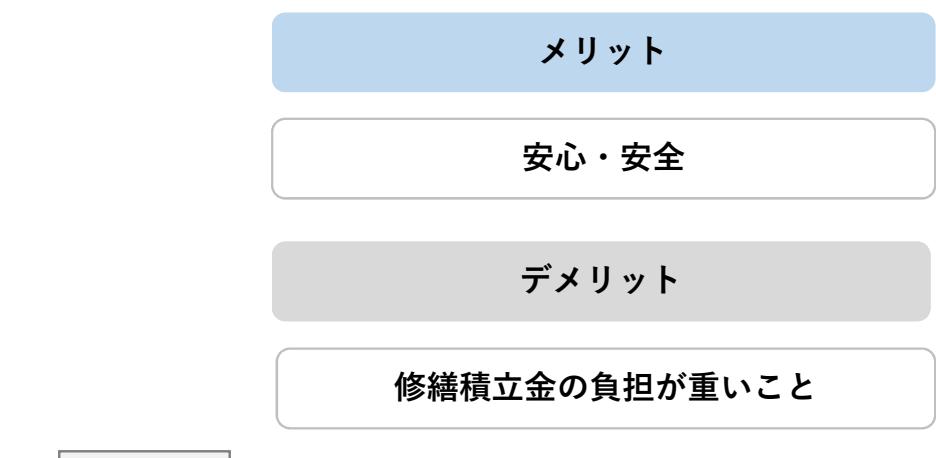
大規模な計画修繕工事				①材料の耐用年数	
周期年数の設定		耐用年数 (②保全経験)		屋根防水 露出防水工法	外壁塗装 シリコン樹脂塗料
長期修繕計画 作成者	12年	施工管理水準 ↑↓ 維持管理水準 ↑↓	●●年～●●年	材料 製造業者	標準耐用年数： <b>15年</b> 期待耐用年数： <b>13年</b>

下振れ

当初  
他の建物の実績

通常の施工管理・維持管理により支障なくその機能  
を発揮すると期待できる材料・工法の耐用年数

## 大規模な計画修繕工事の周期12年



**見直す**

## ステップ1：周期を15年に設定

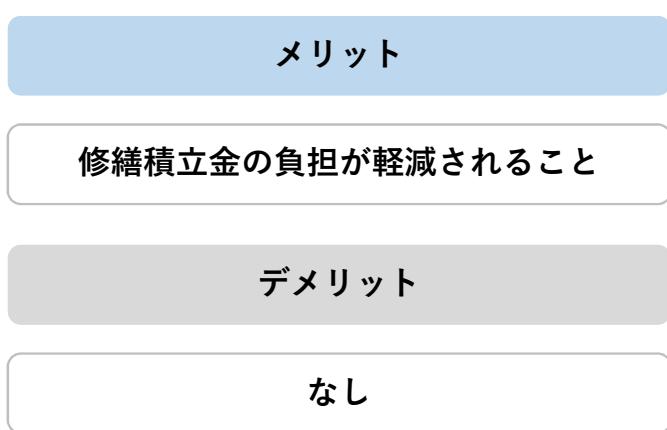


表-7

例) 長期修繕計画 定周期12年 大規模な計画修繕工事

### 工事費100万円/戸 の 修繕積立金の額

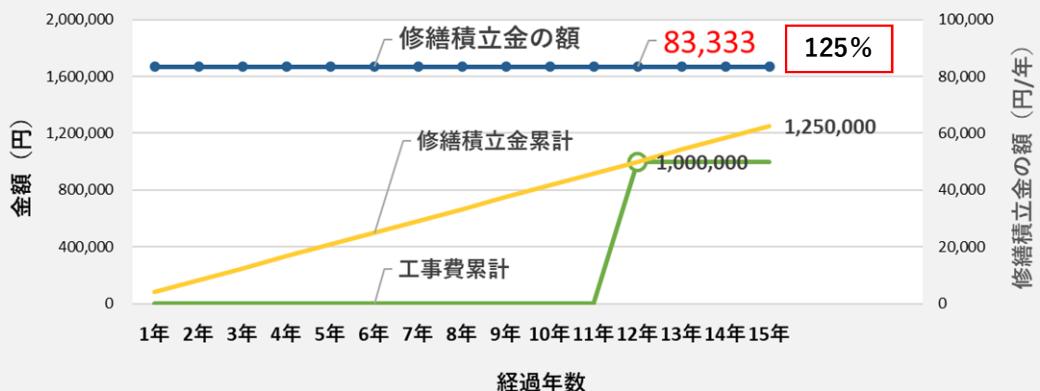
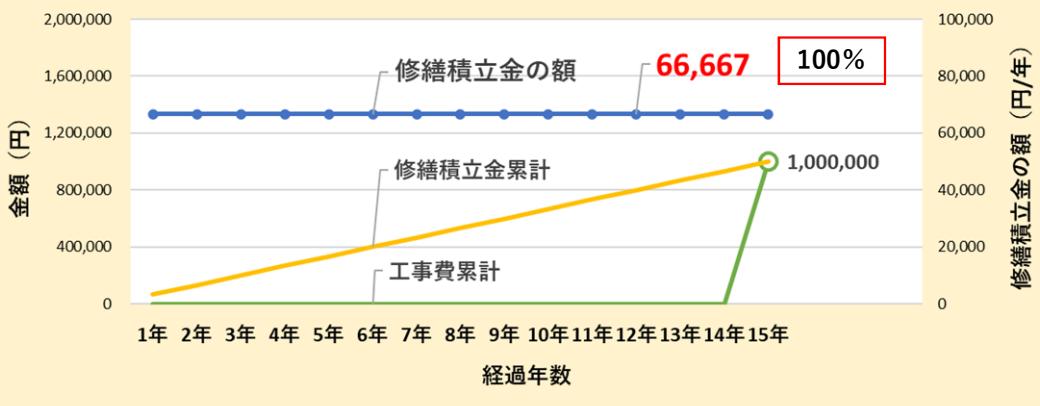


表-8

例) 長期修繕計画 定周期15年 大規模な計画修繕工事

### 工事費100万円/戸 の 修繕積立金の額



※長期修繕計画 作成者の合意を得る。

15年にできない場合は、理由を確認してからご相談下さい。

## 2) 点検、調査・診断の保全方式を見直す

【予防保全方式の点検、調査・診断】・・計画どおりに大規模な計画修繕工事を実施するための点検、調査・診断。

大規模な計画修繕工事	診断目的	調査種別	工事発注方式	調査費用
定周期 15年 (ステップ1)	材料設計 工事見積書作成	点検・診断	管理業者一括発注方式	有償
		調査・診断	設計・監理方式	有償
		見積調査	責任施工方式	無料

### メリット

調査・診断費が安い又は無料

修繕積立金  
±0

### デメリット

基準より劣化が早く進んだ（下振れ）場合  
突発的な不具合やトラブルを防ぐことができない。

修繕積立金  
負担増

基準より劣化が遅い（上振れ）場合  
まだまだ使えるのに新しくする“ムダ”が生まれる。

修繕積立金  
±0

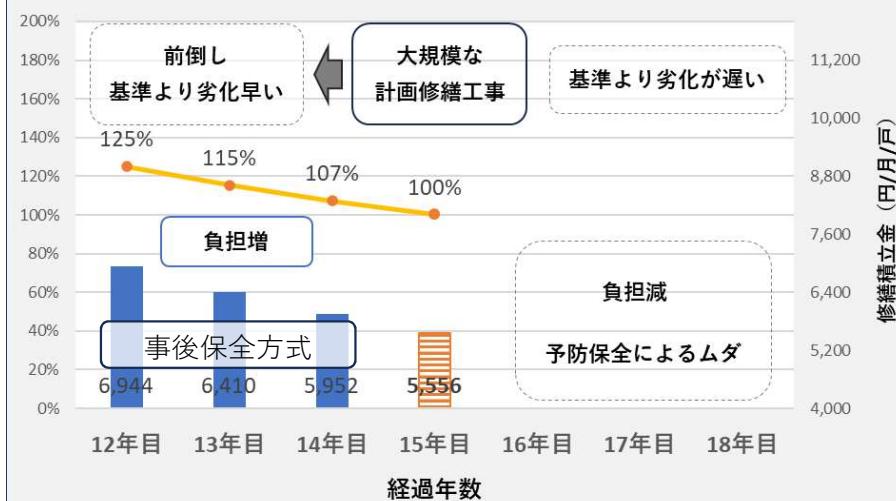
不具合の原因特定はしないので  
修繕工事の後で、不具合が再発する場合がある。

修繕積立金  
負担増

表-9 大規模な計画修繕工事の実施年と修繕積立金の負担率

修繕工事費100万円/戸

■修繕積立金の額 ●負担率



## ステップ2：【予知保全方式の点検、調査・診断】

- 物理的耐用年数・・・品質が正常に維持され、物理的に使用できる限界の年数。

診断段階	診断目的	調査対象	調査方法	調査費用
予備調査・診断	現状把握 ①本調査・診断の要否判定	外観 設計図書 修繕履歴情報 維持管理情報	資料調査 目視調査 ヒアリング	
本調査・診断	1次診断 現状把握 ②補修の要否判定	設計図書 修繕履歴情報 維持管理情報 共用部	資料調査 目視調査 アンケート調査 立ち入り調査	有償
	2次診断 ③修繕の要否判定 ④不具合要因の特定	共用部	資料調査 非破壊試験 微破壊試験	
	3次診断 不具合要因の特定 より詳細な診断	主に共用部	破壊試験	

出典：日本建築学会 2021年 建築保全標準・同解説 調査・診断標準仕様書 鉄筋コンクリート造建築物 診断段階・診断目的等を編集・加工したものです。

- 経済的耐用年数・・・物理的耐用年数を延すための点検費・補修費などが、修繕・改修費用を上回る年数。

診断段階	診断目的	調査対象	調査方法	調査費用
1次診断	⑤RC（維持費）適正診断	長期修繕計画書 修繕履歴情報 維持管理情報	資料調査	有償

## メリット

### 建築トラブルの回避

- 耐久性に関するデータ収集・分析他により  
 ・不具合の兆候を察知し、突発的な不具合やトラブルを防ぐ。  
 ・不具合の要因を特定し、再発防止対策を立てる。

修繕積立金  
負担減

### 大規模な計画修繕工事の先延ばし

基準より劣化速度が遅い（上振れ）場合

修繕積立金  
負担減

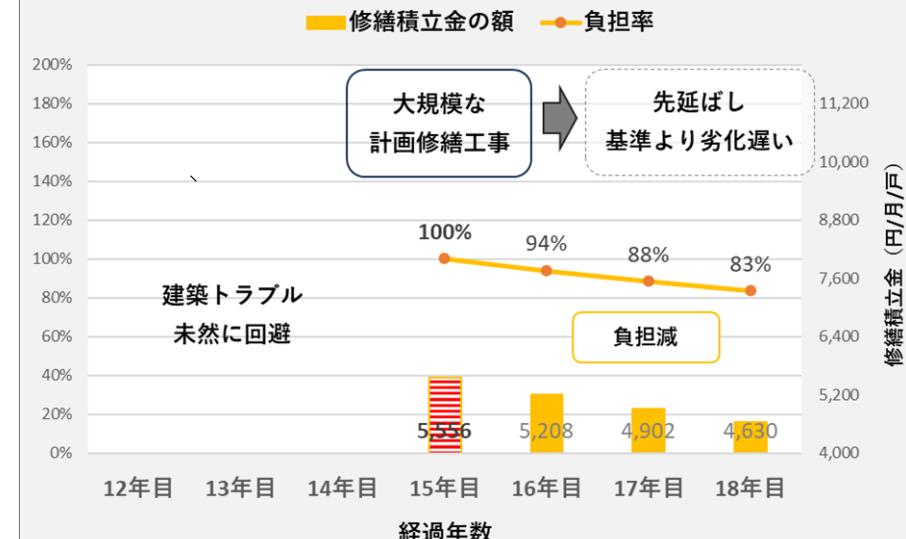
### 無駄な補修費の削減

経済的耐用年数による大・中規模修繕工事の実施

修繕積立金  
負担減

表-10 大規模な計画修繕工事の実施年と修繕積立金の負担率

修繕工事費100万円/戸



## デメリット

調査・診断費が予防保全方式よりも高いこと。

修繕積立金  
負担増

**ご清聴ありがとうございました。**

セミナー内容についてのご質問または建物維持保全の進め方等についてのご相談は以下までご連絡ください。

**【問合せ先】 NPO法人 匠リニューアル技術支援協会**  
E – mail : info@npo-takumi.or.jp  
電話番号 : 03-3993-5536  
F A X : 03-5999-5561  
担当 当 : 事務局 高橋 090-7849-3823

ご視聴頂きました感想・ご意見をぜひお聞かせください。

お手数ですが「川口市マンション管理基礎セミナー ホームページ」  
<https://logoform.jp/form/zRQD/1374602>  
または以下QRコードよりアンケートのご入力をお願いいたします。

