

令和4年6月25日（土）

令和4年度 第1回
福岡マンション管理基礎セミナー



講演①

「標準管理規約・長期修繕計画作成ガイドライン等の改定について」

～改定のポイントを押さえ、マンション管理に役立てよう～

講師

一般社団法人 福岡県マンション管理士会

マンション管理士 佐藤 公嗣

標準管理規約、長期修繕計画作成 ガイドライン等の改定について

～改定のポイントを押さえ、マンション管理に役立てよう～



一般社団法人 福岡県マンション管理士会
佐藤 公嗣

表記のしかたは、以下のようになります。

「建物の区分所有等に関する法律」

⇒ **区分所有法**

「マンション標準管理規約」

⇒ **標準管理規約**

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」

⇒ **適正化法**

「マンションの建替等の円滑に関する法律」

⇒ **建替等円滑化法**

一 区分所有法と標準管理規約に関する基本情報

- 1) 区分所有法: 区分所有者や占有者が、守らなければならない法律
- 2) 標準管理規約: 各マンションがそのマンションの管理規約を定める際のモデル
- 3) マンションの管理規約: それぞれのマンションが個別に作成する管理規約で、区分所有者とそのマンションに住んでる人全員が守らなければならないルール

3

1. 規約を制定することができる区分所有法上の根拠は第3条と第30条

区分所有法 第3条(区分所有者の団体)第1項

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

区分所有法 第30条(規約事項)第1項

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

4

- ① 区分所有者は、全員で、建物等の管理を行うための団体を構成します。(この団体を、一般的に管理組合と呼んでいます。)
- ② 区分所有者全員が管理組合の構成員です。(脱退することはできません。)
- ③ 区分所有者は、全員で集会(総会)を開き、**規約を定め**、管理者(理事長)を置くことができます。
- ④ 規約に定めることができる事項
 - ア 建物・敷地・附属施設の**管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項**
 - イ 区分所有法で「規約により別段の定めをすることができる。」と明示されている事項
(**区分所有法に違反する定めは、無効になります。**)

5

※ 規約を定める際の留意事項



- ① 規約を定める際、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければなりません。(区分所有法 第30条第3項)
- ② 規約の設定・変更・廃止が、一部の区分所有者の権利に特別の影響がある場合は、その区分所有者の承諾を得なければなりません。(区分所有法 第31条第1項)

6

2. 管理費等の負担義務の根拠

区分所有法 第19条(共用部分の負担及び利益収取)

各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

区分所有法 第21条(共用部分に関する規定の準用)

建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

7

標準管理規約第25条(管理費等)

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出する。

区分所有者が負担しなければならない管理費等(標準管理規約第25条)は、この区分所有法第19条及び第21条をその根拠としています。

8

3. 標準管理規約(単棟型)からの基本情報

1) 規約を定める目的(=管理組合の活動の目的)と規約に定める内容の例

第1条(目的)

この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、**区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。**

9

① 規約を定める目的 (管理組合活動の指針)

ア 「区分所有者の共同の利益を増進すること」

イ 「良好な住環境を確保すること」

問題の解決には、常にここに立ち返って考えます。

② 目的達成のために、規約に定める内容の例

ア 区分所有者の権利義務のあり方

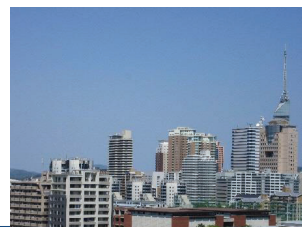
イ 費用の負担や会計処理のルール

ウ 意思決定の方法等々

予め明確に定めることで、管理組合の運営を適切に行えることが期待できます。

10

2) 区分所有者の責務



第20条(区分所有者の責務)

区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- ① マンションは、区分所有者の共同生活の場であると共に、重要な財産であり、社会的資産でもあります。そのため当然のことながら、その価値や機能の維持増進のため、区分所有者は、常に適正な管理を行うよう努めなければなりません。
- ② 「マンション管理計画認定制度」も、この規定を背景にしていると言えます。

11

3) 規約が対象とする物件の範囲

第4条(対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

- ① 標準管理規約第4条及び別表第1は、管理組合が管理の対象とする敷地、建物、附属施設を明確にしたものです。
- ② 管理組合の管理の対象は、共用部分、敷地、附属施設です。専有部分は管理の対象ではありませんが、その使用方法については、対象となります。

12

別表第1 対象物件の表示 の例

物件名		〇〇マンション
敷地	所在地	福岡市 〇〇区〇〇
	面積	m ²
	権利関係	(所有権の共有)
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²
	専有部分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設	

13

③ ちなみに、共用部分(第8条(別表第2)に規定。)は、次の3項目です。

- ア 専有部分に属さない「建物の部分」、
- イ 専有部分に属さない「建物の附属物」、
- ウ 規約により共用部分とされたもの

(共用部分は、区分所有法(第2条第4項)で定められています。管理組合で定めることはできません。)

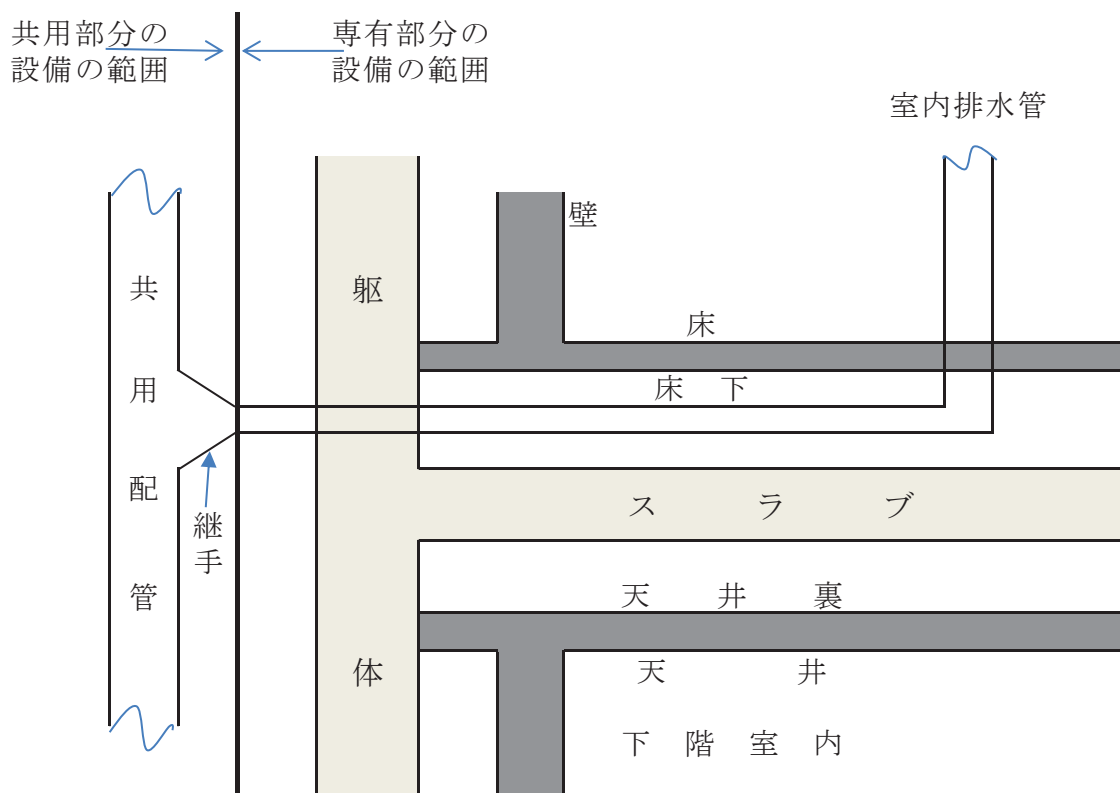
④ 専有部分の範囲は規約第7条で明示されていますが、専有部分と共用部分の境目は必ずしも明確ではありません。違いの目安としては、その設備の位置、用途が誰に属するか、また支配管理できるのは区分所有者か管理組合かなどで判断する場合があります。

(管理組合によっては、**配管・配線など規約の別図**として定めているところもあります。)

14

共用部分・専有部分の境界の例示

別図 第〇 排水管等の分界



15

⑤ なお、共用部分と専有部分の境界には、以下の3つの説があります。

- ア 壁心説
- イ 上塗り説
- ウ 内法説

(標準管理規約は、第7条第2項により、イの上塗りを説採用していることが分ります。)



16

4) 規約を守らなければならない人

第3条(規約及び総会の決議の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

第5条(規約及び総会の決議の効力)

この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

① 区分所有者は、規約・総会の決議を守らなければなりません。

② 区分所有者は、同居する者に、規約及び総会の決議を守らせる義務を負います。

③ 区分所有者の包括承継人及び特定承継人も区分所有者と同じ義務を負います。

④ 占有者は、対象物件の使用方法について、区分所有者と同じ義務を負います。

☆規約を守らなければならない人：

区分所有者とマンションに住んでいる人全員

5) 管理組合(区分所有法第3条の団体) (建物・敷地・附属施設の管理を行う団体)



第6条(管理組合)第1項

区分所有者は、**区分所有法第3条**に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、**第1条に定める目的を達成**するため、**区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合**(以下「管理組合」という。)を構成する。

19

- ① 管理組合は、区分所有法第3条の団体です。
- ② 管理組合は、「区分所有者の共同の利益の増進」と「良好な住環境の確保を図るため」、マンションの管理を行う団体で、**区分所有者全員で構成されます**。
- ③ 区分所有者全員は、**管理組合の意思決定に服する義務を負うこととなります**。
- ④ 管理組合の業務は、区分所有法第3条の目的の範囲内に限定されますが、建物等の物理的な管理だけでなく、それに附随する事項は管理組合の目的の範囲内であると考えられる場合には、管理組合が実施できます。

20

- ⑤ また、**各専有部分の使用**に関する事項でも、区分所有者の共同利益に関する事項は管理の目的に含まれます。
- ⑥ これらの意味において、区分所有法第3条の「管理」には、専有部分の使用法の規制や多数決による建替え決議など、団体的意思決定に服すべき事項も広く含まれていると考えられています。

※ 管理組合の意思の決定や業務の執行は、法と規約に基づき実施されることが求められます。

21

二 令和3年6月22日改正 標準管理規約の改正点



<改正内容の例>

- ① IT (WEB会議システム等) を活用した総会・理事会の開催ができること
- ② 専有部分の配管の取替などの経費負担に関すること
- ③ 適正化法の改正に伴う「マンション管理計画認定制度」に関し、総会の決議を経て、申請、変更、更新ができること
- ④ 建替等円滑化法の改正に伴う総会決議事項の追加
- ⑤ 役員を選任、解任に関すること
- ⑥ 議事録に必要とされている署名・押印が、署名のみで済むこと。

22

以下に改正の内容を見てゆきます。

1. 第2条(定義)に十号、十一号を追加

十 **電磁的方法** 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に定めるものをいう。

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であつて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法

十一 **WEB会議システム等** 電気通信回線を介して、**即時性及び双方向性**を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

23

区分所有法では、WEB会議を否定していません。

・規約に定めていなくてもWEB会議は可能です。

⇒**問題が生じないように規約に明記することがよい。**

ツールは、・Zoom ・Teams 他

「改正の概要」では、各管理組合の規約を改正することなく、「WEB会議システム等」を活用した総会・理事会は可能であるとの見解を示していますが、できれば「WEB会議システム等」を活用した総会・理事会を想定している管理組合においては、標準管理規約の規定を参考に規約の改正を行っておくことが望ましいと言えます。



24

2. 総会・理事会におけるIT関連改正点



- ① 第38条(理事長)第3項、第4項関係コメント：
☆理事長は毎年1回総会において事務の報告をしなければなりません。この事務の報告も、「WEB会議システム等」を利用することは可能としましたが、**「WEB会議システム等」を用いない場合と同様に、各組合員からの質疑への応答等について適切に対応する必要があります。(理事会においての理事長の事務報告も同様)**

25

② 第43条(招集手続)第1項及び同コメント

- 1 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所**(WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法)**及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

☆**総会の招集通知には、会議の日時、場所、目的などを通知しますが、「WEB会議システム等」を用いる場合は、アクセスする(出席する)ためのURLを通知することや、(なりすまし防止のために)WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対してはID及びパスワードを送付することも検討。**

☆**理事会においても同様。(第52条関係コメント)**

26

③ 第47条(総会の会議及び議事)第53条(理事会の会議及び議事)及びコメント:

第47条(総会の会議及び議事)

総会の会議(WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

第53条(理事会の会議及び議事)

理事会の会議(WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

☆「WEB会議システム等」を利用して出席した組合員または理事は定足数の算出において出席した組合員(または理事)に含まれると考えられます。

27

※ 問題点

(「WEB会議システム等」については、事前の検討が必要
⇒規約にあらかじめ定めておくことが望ましい)

①「大規模通信障害が起きた場合」、「サイバー攻撃を受けた場合」など通信に不具合が生じたときは、総会の決議が無効になる可能性もあります。(第46条コメント)

⇒それぞれの障害により、どのような対策があるか事前の検討が必要(「総会のやり直しの方法:日程・委任状・議決権行使書の扱い」など)

②第三者のなりすまし出席(議決権行使)の防止のための本人確認の方法など

③組合員のPCの不具合によるアクセスができない場合の対応(個人の責任=欠席扱い?)

④その他

28

3. 災害時や感染症拡大による対応

- 1) マンション内において感染症拡大の恐れがある場合及び置き配の対応(第18条関係コメント)

☆コメント①:マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。

☆コメント④:専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、**例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。**

⇒**使用細則に置き配に関する規定をおくことが望ましい。**

29

2) 災害や感染症の拡大防止等への対応

第42条(総会):

第3項 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後**2か月以内に招集**しなければならない。」

☆第3項コメント:「通常総会を新会計年度2カ月以内に開催することとしていますが、災害や感染症の感染拡大等への対応として、**「WEB会議システム等」を用いて会議を開催すること**、またはやむを得ない場合においては、**「新会計年度開始以後2か月以内」に招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すればよい**」とされています。

30

4. 専有部分の配管の更正・更新に関する事項

第21条(敷地及び共用部分等の管理)

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

コメント⑦:

☆1 配管の清掃等に要する費用については、管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

☆2 なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。

その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。



☆3 規約に記載する場合の例

(必ずしも必要ではないとの考えもありますが、トラブル回避のためにも、規定しておくことが望ましい。)

- ・第28条(修繕積立金)
- ・第32条(業務)
- ・第48条(総会決議事項)

(第21条第2項に定める一体としての管理(横引管を含む給排水管の更新・更生工事等)の実施)

☆4 長期修繕計画書に記載しておく。 (つまり、修繕積立金に反映する。)



33

5. 総会の議決事項の追加 (第48条第八号、十三号) 及び記載順序の変更



(マンション管理計画認定制度関連)

八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請

⇒総会において以下の決議を要します。

- ・管理計画の認定の申請
- ・管理計画の認定の更新の申請
- ・管理計画の変更の認定の申請

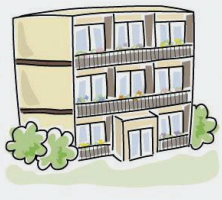
34

十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定(「特定要除却認定」)の申請

・**関連条文: 第43条(招集通知)第6項**

(会議の目的がマンション敷地売却決議の時の通知事項の変更を追加)

- イ **耐震改修**及び建替をしない理由
- ロ **火災に対する安全性の向上**を目的とする改修及び建替をしない理由
- ハ **外壁等の剥離及び落下の防止**を目的とする改修及び建替をしない理由



要除却認定の種類と適用される制度の関係(建替等円滑化法)

除却の必要性に係る認定		容積率緩和の特例【法105条】	マンション敷地売却事業【法108条～】
特定要除却認定	耐震性の不足【法102条2項1号】	○	○
	火災に対する安全性の不足【法102条2項2号】	○	○
	外壁等の剥離により周辺に危害が生ずる恐れ【法102条2項3号】	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となる恐れ【法102条2項4号】		○	—
バリアフリー基準への不適合【法102条2項5号】		○	—

6. 役員を選任・解任及び役員の欠格事由

第35条(役員)

①第2項 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

②第3項 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

第36条の2(役員欠格条項)第一号

・変更前:

成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの

・変更後:

精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの

37

7. 管理規約改正の一方法の紹介

☆管理規約の改正方法の一例を以下に示します。

<対比表、改正案作成の例>

標準管理規約①	現行規約②	改正案③
第〇条 標準管理規約の第1条から順番に記載する。	第〇条 標準管理規約に対応する現行規約の条項を記載する。	第〇条 管理組合の現状に合わせた改正案を作成する。
第△条	第△条 //	第△条 //
第×条	第×条 //	第×条 //

① 表に示すとおり、標準管理規約と現行規約の対比表(①②欄)を作成し、それをベースにして、管理組合の現状(実情)に合わせた改正案(③欄)を作成します。

38

- ㊦ できあがった改正案を区分所有者に示し、**意見や要望を収集**します。
- ㊧ 収集した意見などを元に改正案の修正をし、**理事会の決議を経て、総会提出議案**とします。
- ※ なお、「**対比表、改正案**」は、理事会又は専門委員会で作成します。
- ※ **管理規約の改正は、区分所有者が主役です。外部の第三者に依頼する場合でも、最終決定は区分所有者が行います。(第三者が作成する規約は素案に過ぎません。)**
規約は、区分所有者自らが作成します！！

39

三 長期修繕計画作成ガイドライン等の改定 (様式第3-1号)長期修繕計画作成・修繕積立金の額の設定の考え方ほか(抜粋)

- ※ 約10年ぶりの改訂 (この間にマンションのストック総数は、562万戸から675万戸へ増加)
- ※ 築40年超のマンションは、令和2年末で103万戸、10年後には、232万戸、20年後には、409万戸へ。**(高経年マンションの維持管理の対応が求められています。)**
- ※ マンション管理計画認定制度のスタートに向けて、**長期修繕計画及び修繕積立金に関するガイドラインを改定し、その内容について、マンション管理計画認定制度の認定基準**として用いられることになっています。

40

1. 長期修繕計画の目的

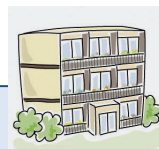


- ①マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要。
- ②そのためには、長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金の額の設定は不可欠。
(長期修繕計画は、修繕積立金の額の根拠)
- ③修繕工事、改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意をしておくことで修繕工事の円滑な実施を図る

41

2. 長期修繕の計画期間の設定

(30年以上で、大規模修繕工事が2回含まれる期間)



- ①望ましい長期修繕の計画期間として、現行のガイドラインは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上としました。
- ②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載としました。
<例>
 - ・外壁の塗装塗替え: 12年⇒12～15年
 - ・空調・換気設備の取替: 15年⇒13年～17年

42

3. 長期修繕計画の見直し周期

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいるので、5年程度毎に調査・診断を行いその結果に基づいて見直す必要があります。

なお、見直しには一定の期間(概ね1～2年)を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。

- ①建物・設備の劣化状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率の変動

43

4. 修繕積立金の㎡単価の更新

※ 適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新

①改訂後の専有面積当りの修繕積立金額の目安

☆ 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車所を除く)

地上階／建築延床面積		月額専有面積1㎡当りの修繕積立金額	
		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	335円
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円	252円
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円	271円
	20,000㎡以上～	190円～325円	255円
【20階以上】		240円～410円	338円

44

※ ガイドラインのターゲットとして、**既存マンションも対象に追加し**、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直した。

(計算式の変更点: 既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、**既に積立てられた修繕積立金の残額を踏まえ計画期間全体における修繕積立金の平均額を算出する計算式に変更した。**)

※ 上記ガイドラインで示す修繕積立金額目安として事例の3分の2が包含される幅で**下限の額は、管理計画の認定基準のうち、「修繕積立金の平均額が著しく低額でない」を確認する際の水準にもしている。**



<p>(改訂後)</p> <p>計画期間全体における 修繕積立金の平均額 (円/㎡月) 【Z】</p>	=	<p>計画期間当初における 修繕積立金の残高 (円) 【A】</p>	+	<p>計画期間全体で集める 修繕積立金の総額 (円) 【B】</p>
		<p>マンションの総専有 床面積 (㎡) 【X】</p>	×	<p>長期修繕計画の計画 期間 (ヵ月) 【Y】</p>

※長期修繕計画書に記載されている**修繕積立金の残高【A】**に計画期間全体で集める**修繕積立金の総額【B】**を加算して、月額で除して得られた金額【Z】を、上記の改訂版ガイドラインで示す**修繕積立金額の目安**と比較して水準の適切さを判断



②<修繕積立金額の目安との比較方法>

(改訂前)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{購入予定のマンション} \\ \text{の修繕積立金額の目安} \\ \text{(円/月) 【Y】} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{専有床面積当りの修} \\ \text{繕積立金額の目安} \\ \text{(円/m}^2\cdot\text{月)} \\ \text{【A】} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{購入予定のマンション} \\ \text{の専有床面積} \\ \text{(m}^2\text{) 【X】} \\ \hline \end{array}$$

※現行のガイドラインで示す修繕積立金額の目安【A】に、購入予定のマンションの専有床面積(m²)【X】を乗じて得られた額【Y】を、分譲事業者から提示された修繕積立金額と比較して水準の適切さを判断

