

Aマンション管理組合 様

長期修繕計画と修繕積立金

作成日：2008年7月23日

処理番号：080700101

公益財団法人マンション管理センター

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

作成日 / 2008年7月23日

(1) 敷地、建物の概要

マンション(団地)名	
管理組合名	Aマンション管理組合
理事長名	理事長
所在地	東京都千代田区
敷地面積	900.00m ² 権利関係 (所有権・ 借地権・ 地上権)
建築面積(建ぺい率)	400.00m ² (現行 %)
延べ面積(容積率)	m ² (現行 %)
専有面積の合計	2,250.00m ² / タイプ別専有面積 : 別表
構造	RC造
階数 / 棟数	地上6階地下 階 / 1棟
住戸数	住戸30戸、店舗等0区画
竣工日	2004年04月01日(経年4年)

(2) 設備、附属施設の概要

給・排水設備	圧送ポンプ、 受水槽、 高置水槽、 浄化槽
ガス設備	ガス
空調・換気設備	空気調和機、 換気
電力設備	(自家用)受変電室、 避雷針、 自家発電
情報・通信設備	テレビ共聴(アンテナ・ ケーブル)、 インターネット、 インターホン、 オートロック、 防犯カメラ等、 電波障害対策、 その他()
消防用設備	屋内消火栓、 自動火災報知器、 連結送水管 その他()
昇降機設備	昇降機(1)台
駐車場設備	平面()台、 機械式(18)台、 自走式()台、 計(18)台
附属建物	集会室(棟内、 別棟)、 管理員室(棟内、 別棟)
その他	自転車置場、 ゴミ集積所、 遊具(プレイロット)

(3) 関係者

分譲会社名	
施工会社名	
設計・監理事務所名	
管理会社名	会社名 Tel () - 管理員名、勤務形態() Tel () -

(4) 管理・所有区分

〔単棟型の場合〕

部位	区分(標準管理規約との相違点等)
所有区分(建物)	
(設備)	
管理区分(建物)	
(設備)	

(団地型の場合)

部分	区分
団地	
棟別	

(5) 維持管理の状況

法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

(6) 会計状況

借入金の残高	年 月 日現在	(円)
修繕積立金残高	年 月 日現在	37,800,000 (円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり平均	6,000 (円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり平均	(円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり平均	6,000 (円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり平均	(円)

(様式第3-1号) 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方【既存マンション】

項目	基本的な考え方
1 長期修繕計画の作成の考え方	
(1) 長期修繕計画の目的	<p>・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です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。</p> <p>・そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。</p> <p>将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。</p> <p>計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。</p> <p>修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。</p>
(2) 計画の前提等	<p>・長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。</p> <p>推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。</p> <p>区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。</p> <p>計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。</p> <p>計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。</p> <p>・長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものです。</p> <p>推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等を参考に行います。</p> <p>したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。</p> <p>推定修繕工事の内容は、新築マンションの場合は現状の仕様により、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。</p> <p>時期(周期)は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。</p> <p>収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。</p>
(3) 計画期間の設定	<p>・30年としています。(大規模修繕(周期12年程度)が2回含まれる期間)</p>
(4) 推定修繕工事項目の設定	<p>・標準様式第3-2号に沿って、「入力データ記入票」に基づいて設定しています。</p> <p>・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。</p> <p>・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</p>
(5) 修繕周期の設定	<p>・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</p> <p>・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</p>

<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p>	<p>・推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。 ・修繕積立金の運用益及び物価変動は、考慮していません。 ・消費税は、5%とし、会計年度ごとに計上しています。</p>
<p>仕様の設定</p>	<p>・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています。</p>
<p>数量計算</p>	<p>・提出して頂いた「入力データ記入票」及び住戸数によって算出しています。 なお、「長期修繕計画標準様式」では次のとおり記載されています。 ・現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</p>
<p>単価の設定</p>	<p>・一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデルの戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。 なお、「長期修繕計画標準様式」では次のとおり記載されています。 ・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定しています。 ・現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。</p>
<p>(7) 収支計画の検討</p>	<p>・計画期間に見込まれる推定修繕工事費(借入金がある場合はその償還金を含む。)の累計額を、修繕積立金(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。)の累計額が下回らないように計画しています。</p>
<p>(8) 計画の見直し</p>	<p>・長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があります。また、併せて修繕積立金の額も見直します。 建物及び設備の劣化の状況 社会的環境及び生活様式の変化 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 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動</p>
<p>2 修繕積立金の額の設定の考え方</p>	
<p>修繕積立金の額の設定</p>	<p>・修繕積立金の積立では、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としています。なお、5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加します。 ・修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からそれらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れることとしています。 ・計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間(月数)で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定しています。 (・大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとることが必要です。)</p>

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)		想定している修繕方法等
I 仮設					
1 仮設工事					
①共通仮設		仮設	12年	12年・24年・36年・48年…	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12年	12年・24年・36年・48年…	枠組足場、養生シート等
II 建物					
2 屋根防水					
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	(1周期) 12年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	(2周期) 24年(以降は露出防水)	下地調整の上、露出防水(ウレタン塗膜防水) ※かぶせ方式(保護層を撤去しない)
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	12年	(1周期) 12年…36年…60年…	ウレタン塗膜防水の上、保護塗装(トップコート塗り) ※かぶせ方式(防水層を撤去しない)
		撤去・新設	24年	(2周期) 24年…48年…72年…	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、(露出アスファルト防水等)
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	(1周期) 12年…36年…60年…	下地調整の上、保護塗装(水性ポリマー等)
		撤去・葺替	24年	(2周期) 24年…48年…72年…	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え (アスファルトシングル葺、金属板葺等)
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツ天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	12年・24年・36年・48年…	高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水等)
3 床防水					
①バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	12年	12年・24年・36年・48年…	床/高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水) 側溝・巾木/高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水)
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	12年	12年・24年・36年・48年…	床部/高圧水洗の上、下地調整、(塩ビシート張り等) 側溝・巾木/高圧洗浄の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水)
4 外壁塗装等					
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	12年	12年・24年・36年・48年…	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋の発錆・モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年…60年…	高圧洗浄の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
		除去・塗装	36年	(3周期) 36年…72年…	既存全面除去の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年…60年…	高圧水洗の上、下地処理、塗装
		除去・塗装	36年	(3周期) 36年…72年…	既存全面除去の上、下地処理、塗装
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12年	12年・24年・36年・48年…	高圧洗浄、欠損・浮き・剥離・ひび割れ等の補修、一部張替え
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	12年	12年・24年・36年・48年…	打継・伸縮・誘発目地、部材接合部等の打替え
5 鉄部塗装等					
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	4年	4年・8年・12年・16年…	下地処理の上、塗装
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	4年	4年・8年・12年・16年…	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	4年	4年・8年・12年・16年…	下地処理の上、塗装 (注)機械式駐車場を除く
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	6年・12年・18年・24年…	下地処理の上、塗装
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	6年・12年・18年・24年…	下地処理の上、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	12年	12年・24年・36年・48年…	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	12年	12年・24年・36年・48年…	下地処理の上、塗装

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等	
6 建具・金物等					
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年…	動作点検、金具(丁番、ドアチェック等)の調整等
		取替	36年	(3周期) 36年・72年…	かぶせ工法(既存枠の上に新規枠を取付け)
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年…	動作点検、金具(戸車、クレセント、ビート等)の調整等
		取替	36年	(3周期) 36年・72年…	かぶせ工法(既存枠の上に新規枠を取付け)
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	36年・72年…	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替え
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年…	点検、腐食部板金溶接補修、踏板取替え等
		取替	36年	(3周期) 36年・72年…	全部撤去の上、建替え
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	24年・48年・72年…	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	24年・48年・72年…	
	屋上フェンス等	取替	36年	36年・72年…	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替え
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	36年・72年…	
7 共用内部					
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	12年・24年・36年・48年…	床・壁・天井の塗替え・張替え等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	12年・24年・36年・48年…	
Ⅲ 設備					
8 給水設備					
①給水管	屋内共用給水管	更生	15年	15年・40年・65年…	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	30年	30年・60年…	仕上げ材の補修を含む 塩ビライニング鋼管への取替え
②貯水槽	受水槽	取替	25年	25年・50年・75年…	FRP製への取替え
	高置水槽	取替	25年	25年・50年・75年…	FRP製への取替え
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	(隔周期) 8年…24年…40年…56年…	ポンプのオーバーホール等
		取替	16年	16年・32年・48年・64年…	
9 排水設備					
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	15年	15年・40年・65年…	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	30年	30年・60年…	住戸内パイプシャフトを解体撤去の上、取替え、復旧
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	(隔周期) 8年…24年…40年…56年…	ポンプのオーバーホール等
		取替	16年	16年・32年・48年・64年…	
10 ガス設備					
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	(25年) 30年	30年・60年…	埋設部掘削、管の敷設、埋戻し、復旧 (ポリエチレン管等)
11 空調・換気設備等					
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)		想定している修繕方法等
12 電灯設備等					
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	30年・60年…	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	30年・60年…	幹線、引込開閉器等の取替え(容量増)
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	40年…	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	30年・60年…	
13 情報・通信設備					
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	30年・60年…	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	15年・30年・45年・60年…	
14 消防用設備					
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年	交換 25年・50年…	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	20年	交換 20年・40年・60年…	住宅用又は共同住宅用
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	交換 25年・50年…	
15 昇降機設備					
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	(隔周期) 15年…45年…	内装取替え、三方枠塗装
	全構成機器	取替	30年	(隔周期) 30年…60年…	全部撤去・新設
16 立体駐車場設備					
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	10年	(1・2周期) 10年・20年…40年・50年…	鉄部塗装、車止等の取替え
		建替	30年	(3周期) 30年…60年…	全部撤去の上、建替え
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)垂直循環方式等	補修	5年	(1・2・3周期) 5年・10年・15年…25年・	鉄部塗装、部品交換
		建替	20年	(4周期) 20年…40年	全部撤去・新設 駐車装置、制御板、昇降装置等
IV 外構・その他					
17 外構・附属施設					
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	24年	24年・48年・72年…	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	24年	24年・48年・72年…	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	24年	24年・48年・72年…	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	24年	24年・48年・72年…	
	植樹	整備	24年	24年・48年・72年…	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用					
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		1回目10年 以後12年	10年・46年…	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務
				22年・58年…	第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務
				34年・70年…	第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		12年	12年・48年…	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務
				24年・60年…	第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務
				36年・72年…	第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
19 長期修繕計画作成費用					
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し		5年	5年(・10年)・15年(・20年)…	

(注) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費(単価)に含む。

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
V 性能向上工事項目(例) (必要に応じて、II建物又はIII設備に追加する。)				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	予定年度	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	予定年度	
(3) 省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	予定年度	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	予定年度	
(5) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・情報通信(インターネット接続環境の整備等) ・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等) ・電気容量の増量(電灯幹線の増量等) ・利便施設の設置(宅配ボックス等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備) 	改修	予定年度	

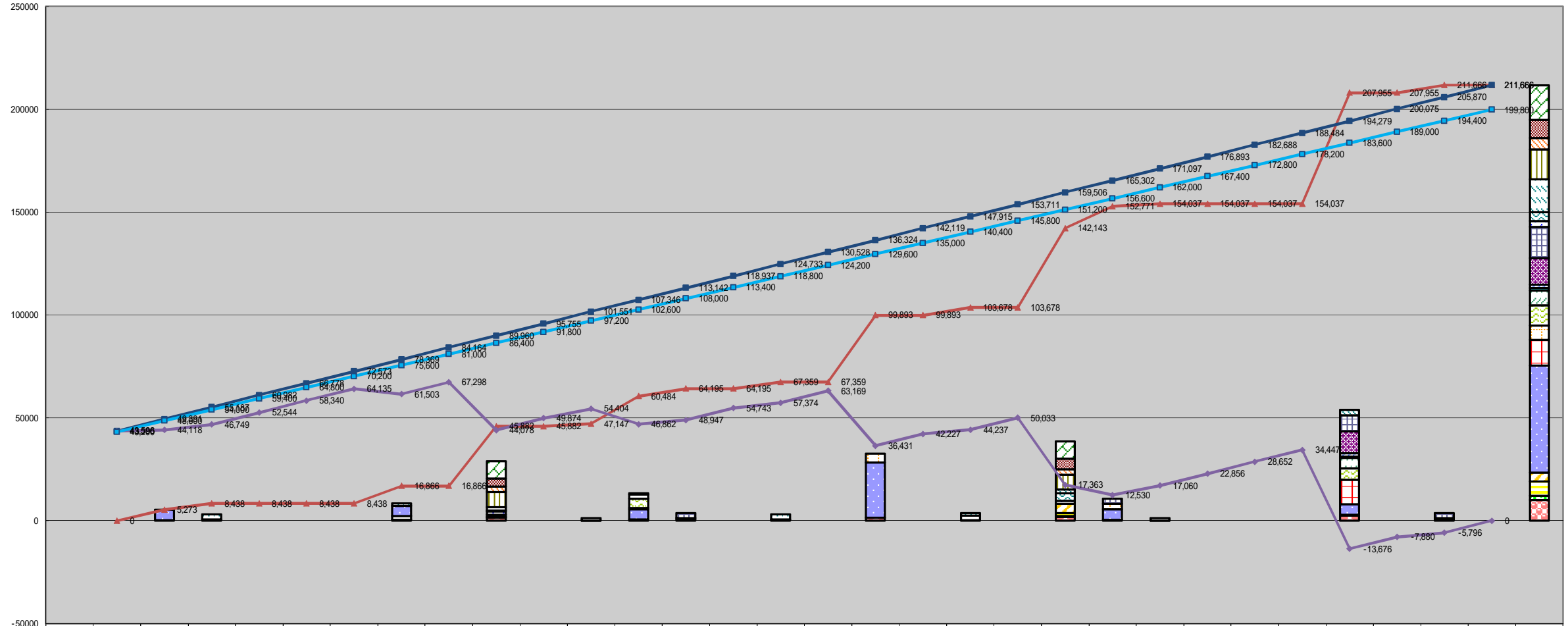
(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

(単位: 千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合計
		経年	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
仮設 建築	1 仮設工事										8,400												8,400										16,800
	2 屋根防水										3,960													4,950									8,910
	3 床防水										2,706													2,706									5,412
	4 外壁塗装等										7,309													7,309									14,618
	5 鉄部塗装等				2,594				1,205		1,689		1,205				2,594				1,205			1,689		1,205				2,594			15,980
	6 建具・金物等										450													3,750									4,200
	7 共用内部										1,500													1,500									3,000
設備	8 給水設備															2,394								2,400					7,950	2,394		15,138	
	9 排水設備															1,140													10,500	1,140		12,780	
	10 ガス設備																												1,765			1,765	
	11 空調・換気設備														600													600			1,200		
	12 電灯設備等														2,040														5,100			7,140	
	13 情報・通信設備														4,440														5,400			9,840	
	14 消防用設備																			4,200					2,700							6,900	
	15 昇降機設備															600													12,000			12,600	
	16 立体駐車場設備			5,022						5,022						5,022				26,784						5,022			5,022			51,894	
外構 その他	17 外構・附属施設																							4,410								4,410	
	18 調査・診断、 設計、工事監理等費用								1,800		1,200											2,400			1,500							6,900	
	19 長期修繕計画作成費用				420						420						420							420					420			2,100	
	20 その他																															0	
小計			5,022	3,014				8,027		27,634		1,205	12,702	3,534		3,014	30,984	3,605		36,634	10,122	1,205				51,351	3,534			201,586			
消費税			251	151				401		1,382		60	635	177		151	1,549	180		1,832	506	60				2,568	177			10,079			
支出	推定修繕工事費 年度合計	0	5,273	3,165	0	0	0	8,428	0	29,015	0	1,265	13,337	3,711	0	3,165	0	32,533	0	3,785	0	38,465	10,628	1,265	0	0	0	53,918	0	3,711	0	211,666	
	推定修繕工事費 累計	0	5,273	8,438	8,438	8,438	8,438	16,866	16,866	45,882	45,882	47,147	60,484	64,195	64,195	67,359	67,359	99,893	99,893	103,678	103,678	142,143	152,771	154,037	154,037	154,037	154,037	207,955	207,955	211,666	211,666		
	(借入金)の償還金 年度合計																															0	
	支出 年度合計	0	5,273	3,165	0	0	0	8,428	0	29,015	0	1,265	13,337	3,711	0	3,165	0	32,533	0	3,785	0	38,465	10,628	1,265	0	0	0	53,918	0	3,711	0	211,666	
	支出 累計	0	5,273	8,438	8,438	8,438	8,438	16,866	16,866	45,882	45,882	47,147	60,484	64,195	64,195	67,359	67,359	99,893	99,893	103,678	103,678	142,143	152,771	154,037	154,037	154,037	154,037	207,955	207,955	211,666	211,666		
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		37,800																													37,800	
	修繕積立金 年度合計 改正案A (@135円/㎡・月)	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	3,636	109,066		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	64,800	
	修繕積立金の運用益 年度合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入 年度合計	43,596	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	5,796	211,666	
	収入 累計	43,596	49,391	55,187	60,982	66,778	72,573	78,369	84,164	89,960	95,755	101,551	107,346	113,142	118,937	124,733	130,528	136,324	142,119	147,915	153,711	159,506	165,302	171,097	176,893	182,688	188,484	194,279	200,075	205,870	211,666		
年度収支	43,596	522	2,631	5,796	5,796	5,796	-2,633	5,796	-23,220	5,796	4,530	-7,542	2,085	5,796	2,631	5,796	-26,738	5,796	2,010	5,796	-32,670	-4,833	4,530	5,796	5,796	5,796	-48,123	5,796	2,085	5,796	0		
修繕積立金 次年度繰越金	43,596	44,118	46,749	52,544	58,340	64,135	61,503	67,298	44,078	49,874	54,404	46,862	48,947	54,743	57,374	63,169	36,431	42,227	44,237	50,033	17,363	12,530	17,060	22,856	28,652	34,447	-13,676	-7,880	-5,796	0			
修繕積立金等累計 現行 (@120円/㎡・月)	43,200	48,600	54,000	59,400	64,800	70,200	75,600	81,000	86,400	91,800	97,200	102,600	108,000	113,400	118,800	124,200	129,600	135,000	140,400	145,800	151,200	156,600	162,000	167,400	172,800	178,200	183,600	189,000	194,400	199,800			
修繕積立金等累計 改正案B (@ 円/㎡・月)																																	

様式第4-2号

(単位:千円)



西暦 経年	2,008 4	2009 5	2010 6	2011 7	2012 8	2013 9	2014 10	2015 11	2016 12	2017 13	2018 14	2019 15	2020 16	2021 17	2022 18	2023 19	2024 20	2025 21	2026 22	2027 23	2028 24	2029 25	2030 26	2031 27	2032 28	2033 29	2034 30	2035 31	2036 32	2037 33	合計
(1) 仮設工事	0	0	0	0	0	0	0	0	8,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,400	0	0	0	0	0	0	0	0	16,800	
(2) 屋根防水	0	0	0	0	0	0	0	0	3,960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,950	0	0	0	0	0	0	0	0	8,910	
(3) 床防水	0	0	0	0	0	0	0	0	2,706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,706	0	0	0	0	0	0	0	0	5,412	
(4) 外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	0	0	7,309	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,309	0	0	0	0	0	0	0	0	14,618	
(5) 鉄部塗装等	0	0	2,594	0	0	0	1,205	0	1,689	0	1,205	0	0	0	2,594	0	0	0	1,205	0	1,689	0	1,205	0	0	0	2,594	0	0	15,980	
(6) 建具・金物等	0	0	0	0	0	0	0	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	0	0	0	0	0	4,200		
(7) 共用内部	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	0	0	0	0	0	0	0	3,000		
(8) 給水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,394	0	0	0	0	0	0	0	0	2,400	0	0	0	0	7,950	0	2,394	15,138	
(9) 排水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,500	0	1,140	12,780		
(10) ガス設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,765	0	0	1,765		
(11) 空調・換気設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600	0	0	1,200		
(12) 電灯設備等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,100	0	0	7,140		
(13) 情報・通信設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,400	0	0	9,840		
(14) 消防用設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	2,700	0	0	0	0	0	0	6,900		
(15) 昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,000	0	0	12,600		
(16) 立体駐車場設備	0	5,022	0	0	0	0	5,022	0	0	0	0	5,022	0	0	0	0	26,784	0	0	0	0	5,022	0	0	0	5,022	0	0	51,894		
(17) 外構・附属施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,410	0	0	0	0	0	0	0	4,410		
(18) 調査・診断、設計、工事監理費用	0	0	0	0	0	0	1,800	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,400	0	1,500	0	0	0	0	0	0	0	6,900		
(19) 長期修繕計画作成費用	0	0	420	0	0	0	0	0	420	0	0	0	0	0	0	420	0	0	0	0	420	0	0	0	0	420	0	0	2,100		
(20) その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
消費税	0	251	151	0	0	0	401	0	1,382	0	60	635	177	0	151	0	1,549	0	180	0	1,832	506	60	0	0	2,568	0	177	10,079		
推定修繕工事費等 累計	0	5,273	8,438	8,438	8,438	8,438	16,866	16,866	45,882	45,882	47,147	60,484	64,195	64,195	67,359	67,359	99,893	99,893	103,678	103,678	142,143	152,771	154,037	154,037	154,037	207,955	207,955	211,666	211,666		
修繕積立金等 累計 案A (@135円/m²・月)	43,596	49,391	55,187	60,982	66,778	72,573	78,369	84,164	89,960	95,755	101,551	107,346	113,142	118,937	124,733	130,528	136,324	142,119	147,915	153,711	159,506	165,302	171,097	176,893	182,688	188,484	194,279	200,075	205,870	211,666	
次年度繰越金	43,596	44,118	46,749	52,544	58,340	64,135	61,503	67,298	44,078	49,874	54,404	46,862	48,947	54,743	57,374	63,169	36,431	42,227	44,237	50,033	17,363	12,530	17,060	22,856	28,652	34,447	-13,676	-7,880	-5,796	0	
修繕積立金等 累計 現行 (@120円/m²・月)	43,200	48,600	54,000	59,400	64,800	70,200	75,600	81,000	86,400	91,800	97,200	102,600	108,000	113,400	118,800	124,200	129,600	135,000	140,400	145,800	151,200	156,600	162,000	167,400	172,800	178,200	183,600	189,000	194,400	199,800	

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

(単位:円)

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕 周期	
仮設	1 仮設工事								
	共通仮設		仮設 (各項目の単価を含む。)			-			
	直接仮設		仮設事務所、資材置き場等 枠組足場、養生シート等	戸	30	140,000	4,200,000	12年	
建物	2 屋根防水								
	屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修 修繕	伸縮目地の打替え等 露出防水(ウレタン塗膜防水)	戸	30	0	0	12年
	屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	保護塗装(トップコート塗り)	戸	30	132,000	3,960,000	12年
	傾斜屋根	シングル葺き	撤去・新設	露出アスファルト防水等	戸	30	165,000	4,950,000	24年
			補修	保護塗装(水性ポリマー等)	戸	30	0	0	12年
			撤去・葺替	アスファルトシングル葺き等	戸	30	0	0	24年
	撤去・葺替	金属板葺き	戸	30	0	0	24年		
	庇・笠木等防水	庇、笠木、バラベツト、架台の天端等	修繕	(から 含む。)			-		
	3 床防水								
	バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	ウレタン塗膜防水	m ²	210	4,600	966,000	12年
	開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	塩ビシート張り等	m ²	300	5,800	1,740,000	12年
	4 外壁塗装等								
	コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	(又は 含む。)			-		
	外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	塗装(仕上塗材)	戸	30	200,625	6,018,750	12年
			除去・塗装	塗装(仕上塗材)	戸	30	437,625	13,128,750	36年
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替		戸	30	43,000	1,290,000	12年
	タイル張補修	外壁・手すり壁等	除去・塗装		戸	30	91,000	2,730,000	36年
			補修	(含む。)			-		
シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	(含む。)			-			
5 鉄部塗装等									
鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段の手すり バルコニーの手すり 屋上フェンス等 屋外鉄骨階段	塗替		戸	30	9,000	270,000	4年	
		塗替		戸	30	8,000	240,000	4年	
		塗替		m	100	1,700	170,010	4年	
		塗替		層	5	105,000	525,000	4年	
鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア 共用部分ドア、メーターボックスの扉等	塗替		戸	30	6,300	189,000	6年	
		塗替		戸	30	40,000	1,200,000	6年	
非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替	洗浄の上、コーティング	戸	30	10,000	300,000	12年	
6 建具・金物等									
建具関係	住戸玄関ドア、窓サッシ等	点検・調整	動作点検、金具の調整等	戸	30	15,000	450,000	12年	
		取替	かぶせ工法	戸	30	170,000	5,100,000	36年	
		取替	かぶせ工法	戸	30	480,000	14,400,000	36年	
手すり	開放廊下・階段の手すり バルコニーの手すり 屋上フェンス等	取替	アルミ製手すりに取替え	戸	30	152,000	4,560,000	36年	
		取替	アルミ製手すりに取替え	戸	30	136,000	4,080,000	36年	
		取替	アルミ製手すりに取替え	m	100	28,800	2,880,000	36年	
屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	(計上しない)			-			
		取替	全部撤去の上、建替え	層	5	1,249,998	6,249,990	36年	
金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替		戸	30	125,000	3,750,000	24年	
金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替		戸	30	210,000	6,300,000	36年	
7 共用内部									
共用内部	管理員室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替	塗替え・張替え等	戸	30	50,000	1,500,000	12年	
設備	8 給水設備								
	給水管	屋内共用給水管	更生	(計上しない)			-		
		屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替	塩ビライニング鋼管への取替え	戸	30	265,000	7,950,000	30年
	貯水槽	受水槽	取替	FRP製への取替え	戸	30	80,000	2,400,000	25年
		高置水槽	取替	FRP製への取替え	戸	30	0	0	25年
	給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修	(計上しない)オーバーホール等			-		
			取替		戸	30	79,800	2,394,000	16年
	9 排水設備								
	排水管	屋内共用雑排水管	更生	(計上しない)			-		
		屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替	取替え、復旧	戸	30	350,000	10,500,000	30年
	排水ポンプ	排水ポンプ	補修	(計上しない)オーバーホール等			-		
			取替		戸	30	38,000	1,140,000	16年
10 ガス設備									
ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替	ポリエチレン管等、埋戻し、復旧	戸	30	58,830	1,764,900	30年	
11 空調・換気設備									
空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替		戸	30	20,000	600,000	15年	
換気設備	管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替	(含む。)			-			
12 電灯設備等									
電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明等	取替		戸	30	68,000	2,040,000	15年	
配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替		戸	30	90,000	2,700,000	30年	
幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	幹線等の取替え(容量増)	戸	30	12,000	360,000	30年	
避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替		本	1	759,990	759,990	40年	
自家発電設備	発電設備	取替		式		0	0	30年	
13 情報・通信設備									
電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替		戸	30	16,000	480,000	30年	
テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替		戸	30	54,000	1,620,000	15年	
インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替		戸	30	16,000	480,000	30年	
インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等	取替		戸	30	94,000	2,820,000	15年	
14 消防用設備									
屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替		戸	30	90,000	2,700,000	25年	
自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等	取替	住宅用又は共同住宅用	戸	30	140,000	4,200,000	20年	
連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替		戸	30	0	0	25年	
15 昇降機設備									
昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修	内装取替え、三方枠塗装	台	1	600,000	600,000	15年	
		取替	全部撤去・新設	台	1	12,000,000	12,000,000	30年	
16 立体駐車場設備									
自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	鉄部塗装、車止等の取替え	台	0	0	0	10年	
		建替	全部撤去の上、建替え	台	0	0	0	30年	
機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修	鉄部塗装、部品交換	台	18	279,000	5,022,000	5年	
		取替	全部撤去・新設	台	0	1,488,000	26,784,000	20年	
17 外構・附属施設									
外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝等	補修、取替		戸	30	47,000	1,410,000	24年	
附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備		戸	30	100,000	3,000,000	24年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用									
調査・診断、設計等	調査・診断、計画修繕工事の設計等			戸	30	70,000	2,100,000	10年	
				戸	30	45,000	1,350,000	12年	
19 長期修繕計画作成費用									
見直し	調査・診断、長期修繕計画の見直し			戸	30	14,000	420,000	6年	
20 その他									
特殊施設1改修費用		取替							
特殊施設2改修費用		取替							
特殊施設3改修費用		取替							
特殊施設4改修費用		取替							

