

長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

■ 本サービスについて

マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）としてご利用いただけるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスです。

■ 本サービスの利用例

- 1) 現在の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 2) 依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容などが適切かチェックしたい。
- 3) 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の額の変更の検討を総会に諮る際の参考資料としたい。
- 4) 長期修繕計画を初めて作成するので、将来の概算の工事費を把握したい。

なお、正式な長期修繕計画の作成・見直しは、必ず専門家に依頼してください。

■ ご利用にあたっての留意事項

- 1) 対象とするマンションは、中高層、住宅専用の分譲マンションです。複合用途型マンションについては、店舗・事務所等の規模が比較的小さなものは対応が可能です。
なお、超高層マンション、リゾートマンション、社宅、賃貸マンション等には対応できません。
- 2) 標準モデルとして、6階建て、30戸、平均専有面積75㎡のファミリータイプのマンションを想定しています。マンションの規模などが標準モデルと異なる場合は、概算の参考値となります。
- 3) 調査・診断を行っておりませんので、建物・設備の個性（新築時の施工程度、経年劣化の進行状況等）は考慮していません。
- 4) 推定修繕工事費については、過去のデータを基に設定したので、将来の物価変動等は考慮していません。
また、単価は、地域係数により、都道府県別の工事費を考慮しています。
- 5) 本計画については、計画期間（30年）の終期における推定修繕工事費の累計額を、修繕積立金の累計額が下回らないように計画しております。
- 6) 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、借入などの対応をとることが必要になります。

作成日：2000年0月0日

処理番号：000000000

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/2022年7月1日

(1) 敷地、建物の概要

マンション名	Aマンション
管理組合名	Aマンション管理組合
理事長名	理事長
管理者等名	
所在地	東京都千代田区
敷地面積	900.00㎡ 権利関係 (□所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建蔽率)	450.00㎡ (現行 %)
延べ面積(容積率)	㎡ (現行 %)
専有面積の合計	3,375.00㎡ /タイプ別専有面積:別表
構造	SRC造
階数/棟数	地上9階地下 階/1棟
住戸数	住戸45戸、店舗等0区画
竣工日	1958年09月30日(経年64年)

(2) 設備、附属施設の概要

給・排水設備	■給水ポンプ、■排水ポンプ、■受水槽、□高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス、□セントラル給湯
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、□蓄電池、 □太陽光発電、□非常電源
情報・通信設備	■テレビ共聴(□アンテナ・□ケーブル)、■電話設備、■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、□避難設備、 □スプリンクラー、 □その他()
昇降機設備	■昇降機(1)台
駐車場設備	■平面(18)台、□機械式()台、□自走式()台、計(18)台、 □ターンテーブル
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、□バイク置き場、□ゴミ集積所、□遊具(プレイロット)、 □屋上緑化

(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 管理員名、勤務形態() Tel () -
(分譲時)長期修繕計画 案の作成者	会社名 作成者(作成部署) 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

①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	

②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	

③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	

④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	(円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり	7,500 (円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	(円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	(円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	(円)

(7) 設計図書等の保管状況

☐ 設計図書	(竣工図)
☐ 構造計算書	
☐ 数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)
☐ 確認申請書副本	☐ 確認済証、 ☐ 検査済証
☐ 分譲パンフレット	☐ アフターサービス規準
☐ 点検報告書	☐ 法定点検、 ☐ 保守契約による点検
☐ 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
☐ 修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
☐ その他関係書類	☐ 電波障害協定書、 ☐ 建設住宅性能評価書、 ☐ 設計住宅性能評価書、 ☐ 石綿使用調査結果の記録、 ☐ その他()
☐ 長期修繕計画	☐ 現に有効な長期修繕計画
☐ 管理規約	☐ 現に有効な管理規約 ☐ 原始規約
☐ 各種ハザードマップ	☐ 洪水ハザードマップ ☐ 土砂災害ハザードマップ

別表 タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積(m ²)	戸数(戸)	住戸タイプ	専有面積(m ²)	戸数(戸)
A	70.00	15			
B	75.00	15			
C	80.00	15			
小計				3,375.00	45
(店舗等)					
小計				0.00	0
合計				3,375.00	45

(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	・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。 ・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。 ①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。 ②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。 ③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。
(2) 計画の前提等	・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。 ①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。 ②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。 ③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。 ④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。 ・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。 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。 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。 ①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。 ②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。 ③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。
(3) 計画期間の設定	・30年としています。 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。 ・30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。
(4) 推定修繕工事項目の設定	・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。 ・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。 ・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。
(5) 修繕周期の設定	・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。 ・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。

(6) 推定修繕工事費の算定	・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、10%とし、会計年度ごとに計上しています。
①仕様の設定	・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。
②数量計算	・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・同解説」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。
③単価の設定	・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。 ・単価は首都圏を対象としたもので、地域等による差異は考慮していません。 ・諸経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。 ・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・一般管理費・法定福利費、計画修繕工事にかかる瑕疵保険料などの諸経費および消費税等相当額を上記とは①別途設定する方法と、前述の諸経費について、②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する方法があり、(前者①／後者②)の方法で設定しています。 ・単価に地域差がある場合には、必要に応じて考慮しています。
(7) 収支計画の検討	・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。
(8) 計画の見直し	・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。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、併せて修繕積立金の額も見直します。 ①建物及び設備の劣化の状況 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、消費税率等の変動
2 修繕積立金の額の設定の考え方	
修繕積立金の額の設定	・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。)

(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	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15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	12～15年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修
		修繕	24～30年	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	12～15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	24～30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	12～15年	下地調整の上、保護塗装(水性ポリマー等)
		撤去・葺替	24～30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、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12～15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	12～15年	床／高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水) 側溝・幅木／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	12～15年	床部／高圧水洗の上、下地調整、(塩ビシート張り等) 側溝・幅木／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躯体コンクリート補修	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	12～15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(雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	高圧洗浄の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
		除去・塗装	24～30年	既存全面除去の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
③外壁塗装(非雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	高圧洗浄の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
		除去・塗装	24～30年	既存全面除去の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
④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	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、塗装
		除去・塗装	24～30年	既存全面除去の上、下地処理、塗装
⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12～15年	高圧洗浄、欠損・浮き・剥離・ひび割れ等の補修、一部張替え
⑥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	12～15年	打継・伸縮・誘発目地、部材取合部等の打替え
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	5～7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・物干金物等	塗替	5～7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	5～7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	5～7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	5～7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	12～15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	12～15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	12～15年	動作点検、金具(丁番、ドアチェック等)の調整等
		取替	34～38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	12～15年	動作点検、金具(戸車、クレセント、ビート等)の調整等
		取替	34～38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	34～38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	12～15年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板取替え等
		取替	34～38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	24～28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	24～28年	
	屋上フェンス等	取替	34～38年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替え
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	34～38年	
7 共用内部				
①共用内部	管理事務室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12～15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	12～15年	
Ⅲ 設備				
8 給水設備				
①給水管	屋内共用給水管	更生	19～23年	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	30～40年	仕上げ材の補修を含む 塩ビライニング銅管への取替え
②貯水槽	受水槽	取替	26～30年	FRP製への取替え
	高置水槽	取替	26～30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、弁類等	補修	5～8年	ポンプのオーバーホール等
		取替	14～18年	
9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	19～23年	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	30～40年	住戸内パイプシャフトを解体撤去の上、取替え、復旧 (ポリエチレン管等)
②排水ポンプ	排水ポンプ、弁類等	補修	5～8年	ポンプのオーバーホール等
		取替	14～18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)	28～32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	管理事務室、集会室等のエアコン	取替	13～17年	
②換気設備	管理事務室、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	13～17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	18～22年	
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	28～32年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	28～32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	38～42年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	28～32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	28～32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	15～20年	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	28～32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	15～20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	23～27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	18～22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	23～27年	
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	12～15年	内装取替え、三方枠塗装
	全構成機器	取替	26～30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	8～12年	鉄部塗装、車止等の取替え
		建替	28～32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	鉄部塗装、部品交換
		建替	18～22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	24～28年	
	囲障(塙、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	24～28年	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	24～28年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	24～28年	
	植樹	整備	24～28年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①点検・調査・診断	大規模修繕工事の実施前に行う点検・調査・診断		10～12年	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務 第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務 第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
②設計、コンサルタント	計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		12～15年	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務 第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務 第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
③工事監理	計画修繕工事の工事監理		12～15年	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務 第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務 第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
④臨時点検(被災時)	建物、設備、外構		-	
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	

(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。

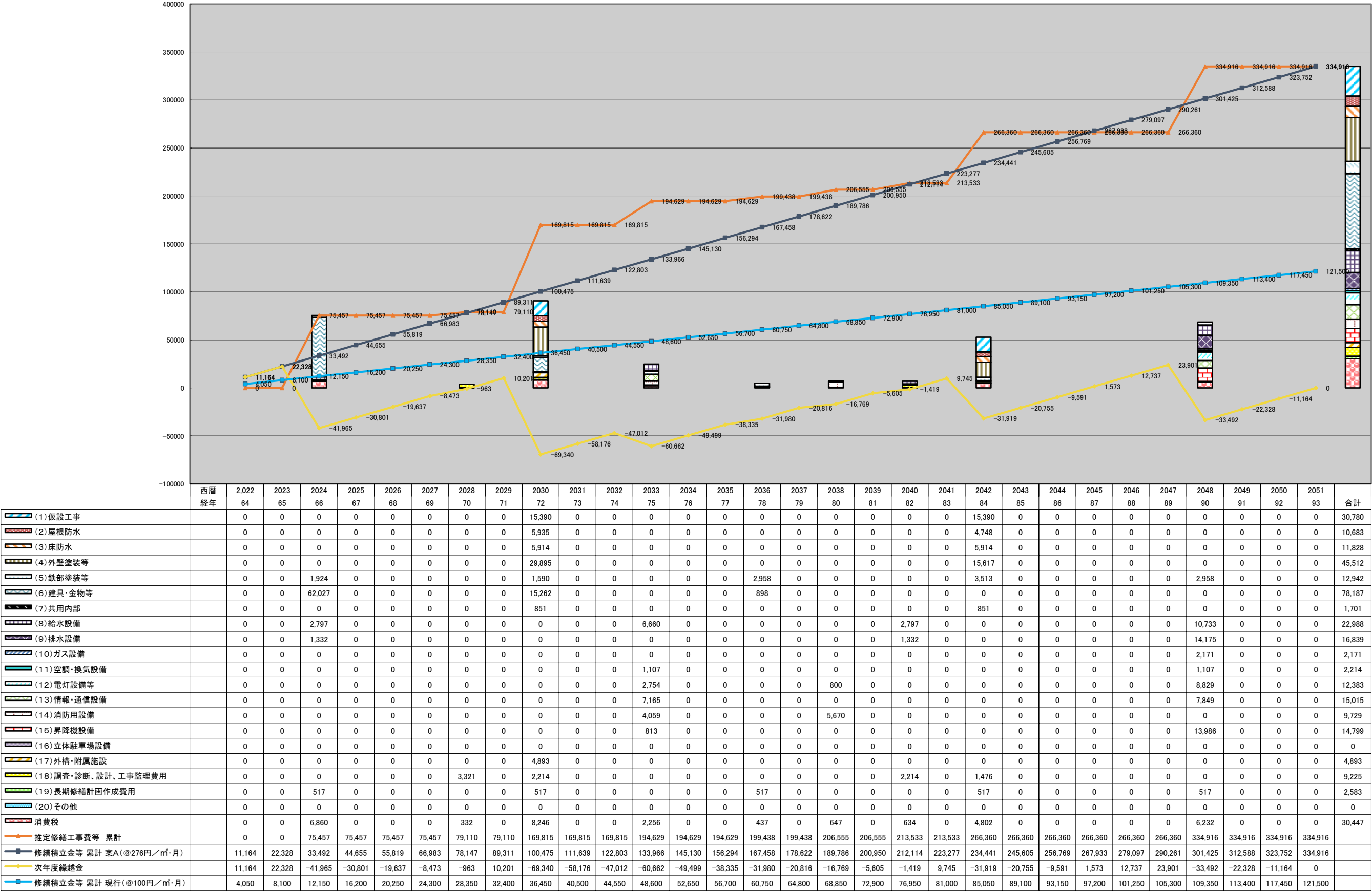
(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

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	・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) ・エレベーターの安全性向上(戸開走行防止装置の設置等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)	改修	予定年度	
VI 専有部分工事項目(専有部分配管)(例) (必要に応じて、「Ⅰ仮設」～「Ⅳ外構・その他」とは別項目として追加する。)				
①専有部分配管(※)	専有部分給水管、専有部分雑排水管、専有部分汚水管	取替	年	
※屋内共用給水管・排水管等と同時かつ一体的に行う工事に限る				
VII 諸経費等(例) 上記工事項目と区別して設定する場合				
・現場管理費 ・一般管理費 ・法定福利費 ・大規模修繕瑕疵保険の保険料 等		-	-	

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

作成日／ 年 月 日 集会（管理組合総会）で議決された日／ 年 月 日 （単位：千円）

区分	推定修繕工事項目	暦年	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	合計	
		経年	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93		
仮設 建築	1 仮設工事										15,390												15,390										30,780	
	2 屋根防水										5,935												4,748										10,683	
	3 床防水										5,914												5,914										11,828	
	4 外壁塗装等										29,895												15,617										45,512	
	5 鉄部塗装等				1,924						1,590						2,958						3,513						2,958				12,942	
	6 建具・金物等				62,027						15,262						898																	78,187
	7 共用内部										851												851										1,701	
設備	8 給水設備				2,797									6,660							2,797									10,733			22,988	
	9 排水設備				1,332																1,332									14,175			16,839	
	10 ガス設備																													2,171			2,171	
	11 空調・換気設備													1,107																1,107			2,214	
	12 電灯設備等													2,754					800											8,829			12,383	
	13 情報・通信設備													7,165																7,849			15,015	
	14 消防用設備													4,059					5,670														9,729	
	15 昇降機設備													813																13,986			14,799	
	16 立体駐車場設備																																0	
外構・その他	17 外構・附属施設										4,893																						4,893	
	18 調査・診断、 設計、工事監理等費用								3,321		2,214										2,214		1,476										9,225	
	19 長期修繕計画作成費用				517						517						517						517							517			2,583	
	20 その他																																0	
小計					68,597				3,321		82,459			22,558			4,372		6,470		6,343		48,025						62,324			304,469		
消費税					6,860				332		8,246			2,256			437		647		634		4,802						6,232			30,447		
支出	推定修繕工事費 年度合計		0	0	75,457	0	0	0	3,653	0	90,705	0	0	24,814	0	0	4,809	0	7,117	0	6,978	0	52,827	0	0	0	0	0	68,556	0	0	0	334,916	
	推定修繕工事費 累計 (借入金の償還金 年度合計)		0	0	75,457	75,457	75,457	75,457	79,110	79,110	169,815	169,815	169,815	194,629	194,629	194,629	199,438	199,438	206,555	206,555	213,533	213,533	266,360	266,360	266,360	266,360	266,360	266,360	334,916	334,916	334,916	334,916	0	
	支出 年度合計		0	0	75,457	0	0	0	3,653	0	90,705	0	0	24,814	0	0	4,809	0	7,117	0	6,978	0	52,827	0	0	0	0	0	68,556	0	0	0	334,916	
	支出 累計		0	0	75,457	75,457	75,457	75,457	79,110	79,110	169,815	169,815	169,815	194,629	194,629	194,629	199,438	199,438	206,555	206,555	213,533	213,533	266,360	266,360	266,360	266,360	266,360	266,360	334,916	334,916	334,916	334,916		
	収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		0																													0	
修繕積立金 年度合計 改正案A (@276円／㎡・月)			11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	334,916		
専用使用料等からの繰入額 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	
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	
収入 年度合計			11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	334,916	
収入 累計			11,164	22,328	33,492	44,655	55,819	66,983	78,147	89,311	100,475	111,639	122,803	133,966	145,130	156,294	167,458	178,622	189,786	200,950	212,114	223,277	234,441	245,605	256,769	267,933	279,097	290,261	301,425	312,588	323,752	334,916		
年度収支			11,164	11,164	-64,293	11,164	11,164	11,164	7,511	11,164	-79,541	11,164	11,164	-13,650	11,164	11,164	6,355	11,164	4,047	11,164	4,186	11,164	-41,663	11,164	11,164	11,164	11,164	11,164	-57,392	11,164	11,164	11,164	0	
修繕積立金 次年度繰越金			11,164	22,328	-41,965	-30,801	-19,637	-8,473	-963	10,201	-69,340	-58,176	-47,012	-60,662	-49,499	-38,335	-31,980	-20,816	-16,769	-5,605	-1,419	9,745	-31,919	-20,755	-9,591	1,573	12,737	23,901	-33,492	-22,328	-11,164	0		
修繕積立金等累計 現行 (@100円／㎡・月)			4,050	8,100	12,150	16,200	20,250	24,300	28,350	32,400	36,450	40,500	44,550	48,600	52,650	56,700	60,750	64,800	68,850	72,900	76,950	81,000	85,050	89,100	93,150	97,200	101,250	105,300	109,350	113,400	117,450	121,500		
修繕積立金等累計 改正案B (@ 円／㎡・月)																																		



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
Ⅰ 仮設	1 仮設工事								
	①共通仮設		仮設	仮設事務所、資材置き場等	戸	45	114,000	5,130,000	12年
	②直接仮設		仮設	枠組足場、養生シート等	戸	45	228,000	10,260,000	12年
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	伸縮目地の打替え等	戸	45	0	0	12年
			修繕	露出防水(ウレタン塗膜防水)	戸	45	0	0	12年
	②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	45	105,506	4,747,770	12年
			撤去・新設	露出アスファルト防水等	戸	45	131,883	5,934,735	24年
	③傾斜屋根	シングル葺き	補修	保護塗装(水性ポリマー等)	戸	45	0	0	12年
			撤去・葺替	アスファルトシングル葺等	戸	45	0	0	24年
		金属板葺き	撤去・葺替	金属板葺等	戸	45	0	0	24年
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕	(①から③に含む。)			—		
	3 床防水								
	①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	㎡	315	7,600	2,394,000	12年
	②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	㎡	400	8,800	3,519,990	12年
	4 外壁塗装等								
	①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	(②又は④に含む。)			—		
	②外壁塗装(雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等	塗替	塗装(仕上塗材)	戸	45	300,485	13,521,825	12年
			除去・塗装	塗装(仕上塗材)	戸	45	562,685	25,320,825	36年
	③外壁塗装(非雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等	塗替	(②に含む。)			—		
			除去・塗装	(②に含む。)			—		
	④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替		戸	45	46,550	2,094,750	12年
			除去・塗装		戸	45	101,650	4,574,250	36年
	⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	(②に含む。)			—		
	⑥シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	(②に含む。)			—		
	5 鉄部塗装等								
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段の手すり	塗替		戸	45	950	42,750	6年
		バルコニーの手すり	塗替		戸	45	855	38,475	6年
		屋上フェンス等	塗替		m	100	1,900	189,990	6年
		屋外鉄骨階段	塗替		層	8	118,001	944,010	6年
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替		戸	45	1,995	89,775	6年
		共用部分ドア、メーターボックスの扉等	塗替		戸	45	42,750	1,923,750	6年
	③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	45	12,350	555,750	12年
	6 建具・金物等								
	①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	45	19,950	897,750	12年
		住戸玄関ドア	取替	かぶせ工法	戸	45	128,250	5,771,250	36年
		窓サッシ等	取替	かぶせ工法	戸	45	499,700	22,486,500	36年
	②手すり	開放廊下・階段の手すり	取替	アルミ製手すりに取替え	戸	45	162,450	7,310,250	36年
		バルコニーの手すり	取替	アルミ製手すりに取替え	戸	45	90,250	4,061,250	36年
		屋上フェンス等	取替	アルミ製手すりに取替え	m	100	103,000	10,300,005	36年
	③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	8	1,400,001	11,200,005	36年
	④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	45	114,950	5,172,750	24年
	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		戸	45	224,200	10,089,000	36年
	7 共用内部								
	①共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替	塗替え・張替え等	戸	45	18,900	850,500	12年
Ⅲ 設備	8 給水設備								
	①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	45	238,500	10,732,500	30年
	②貯水槽	受水槽	取替	FRP製への取替え	戸	45	148,010	6,660,450	25年
		高置水槽	取替	FRP製への取替え	戸	45	0	0	25年
	③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	45	62,164	2,797,380	16年
	9 排水設備								
	①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	45	315,000	14,175,000	25年
	②排水ポンプ	排水ポンプ等	補修	(計上しない)オーバーホール等			—		
			取替		戸	45	29,602	1,332,090	16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	ポリエチレン管等、埋戻し、復旧	戸	45	48,241	2,170,845	30年
	11 空調・換気設備								
	①空調設備	管理事務室、集会室等のエアコン	取替		戸	45	16,400	738,000	15年
	②換気設備	管理事務室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替		戸	45	8,200	369,000	15年
	12 電灯設備等								
	①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	45	61,200	2,754,000	15年
	②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替		戸	45	81,000	3,645,000	30年
	③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	45	54,000	2,430,000	30年
	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		本	1	800,010	800,010	40年
	⑤自家発電設備	発電設備	取替		式		0	0	30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		戸	45	15,200	684,000	30年
	②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替		戸	45	44,280	1,992,600	15年
	③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替		戸	45	15,200	684,000	15年
	④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等	取替		戸	45	99,750	4,488,750	15年
	14 消防用設備								
	①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替		戸	45	73,800	3,321,000	25年
	②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	45	126,000	5,670,000	20年
	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		戸	45	16,400	738,000	25年
	15 昇降機設備								
	①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	内装取替え、三方枠塗装	台	1	812,520	812,520	15年
		全構成機器	取替	全部撤去・新設	台	1	13,986,000	13,986,000	30年
	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	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
	②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	0	0	0	5年
			取替	全部撤去・新設	台	0	0	0	25年
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、排水溝等	補修、取替		戸	45	26,733	1,202,985	24年
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備		戸	45	82,000	3,690,000	24年
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用								
	①点検・調査・診断	計画修繕工事の実施に向けた点検・調査・診断			戸	45	61,500	2,767,500	12年
	②設計等	計画修繕工事の設計等		(①に含む。)			—		
	③工事監理	計画修繕工事の工事監理			戸	45	41,000	1,845,000	12年
	④臨時点検(被災時)	建物、設備、外構					—		
	19 長期修繕計画作成費用								
	①見直し	見直しに向けた点検・調査・診断、長期修繕計画の見直し			戸	45	11,480	516,600	6年
	20 その他								
	①特殊施設1改修費用		取替						
	②特殊施設2改修費用		取替						
	③特殊施設3改修費用		取替						
	④特殊施設4改修費用		取替						

（注）諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」に示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕瑕疵保険の保険料なども見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

作成日／ 年 月 日 集会(管理組合総会)で議決された日／ 年 月 日

(単位:特記がない場合は円)

【均等積立方式の場合】(既存のマンション)

項 目		摘 要
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円)	334,916,159
B	計画期間の借入金の償還金(元本・利息)	
C	支出 累計 (C=A)	334,916,159
D	修繕積立金の残高	0
E	計画期間の専用使用料、駐車場等の使用料からの繰入金	0
F	計画期間の修繕積立金の運用益	0
G	計画期間に予定する一時金の合計額	
H	収入 累計 (H=D+E+F)	0
I	差額(円) (I=C-H)	334,916,159
J	計画期間(年)	30
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	930,323
L	戸当たりの負担割合	管理規約による
M	修繕積立金の額(M=K×L) (戸当たり月当たり)	表 住戸タイプ別修繕積立金の額
N	専有面積の合計(㎡)	3375.00
O	修繕積立金の額(O=K/N) (㎡当たり月当たり)	276
P	住戸数(戸)	45
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	20,674

①	計画期間当初における修繕積立金の残高 (①=(D/(J×12))/N) (㎡当たり月当たり)	0
②	計画期間全体における専用使用料収入等からの繰入額の総額 (②=((E+F)/(J×12))/N) (㎡当たり月当たり)	0
③	計画期間全体における修繕積立金の平均額(機械式駐車場分を含む) (③=①+②+O) ※残高・基金、その他会計からの振替等含む (㎡当たり月当たり)	276

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

[illegible]