

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

財団法人マンション管理センター

## (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 <sup>2</sup> 権利関係 ( 所有権・ 借地権・ 地上権 )
建築面積(建ぺい率)	450.00m <sup>2</sup> ( 現行 % )
延べ面積(容積率)	m <sup>2</sup> ( 現行 % )
専有面積の合計	3,375.00m <sup>2</sup> / 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	2004年09月15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 管理員名
	Tel ( ) - ) 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	4,000 (円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり平均	(円)



(様式第2号) 調査・診断の概要

調査・診断箇所 /

棟

団地共用部分

部位等	(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕(改修)方法の概要
建物	2 屋根防水	
	屋根防水(保護)	
	屋根防水(露出)	
	傾斜屋根	
	庇・笠木等防水	
	3 床防水	
	バルコニー床防水	
	開放廊下・階段等床防水	
	4 外壁塗装等	
	コンクリート補修	
	外壁塗装	
	軒天塗装	
	タイル張補修	
	シーリング	
	5 鉄部塗装等	
	鉄部塗装(雨掛かり部分)	
	鉄部塗装(非雨掛かり部分)	
	非鉄部塗装	
	6 建具・金物等	
	建具関係	
手すり		
屋外鉄骨階段		
金物(集合郵便受等)		
金物(メーターボックス扉等)		
7 共用内部		
共用内部		
設備	8 給水設備	
	給水管	
	貯水槽	
	給水ポンプ	
	9 排水設備	
	排水管	
	排水ポンプ	
	10 ガス設備	
	ガス管	
	11 空調・換気設備	
	空調設備	
	換気設備	
	12 電灯設備等	
	電灯設備	
	配電盤類	
	幹線設備	
	避雷針設備	
	自家発電設備	
	13 情報・通信設備	
	電話設備	
テレビ共聴設備		
インターネット設備		
インターホン設備等		
14 消防用設備		
屋内消火栓設備		
自動火災報知設備		
連結送水管設備		
15 昇降機設備		
昇降機		
16 立体駐車場設備		
自走式駐車場		
機械式駐車場		
外構他	17 外構・附属施設	
	外構	
附属施設		
その他		

(注) 調査・診断報告書(概要版)で代えることができる。

(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、「長期標準計画標準様式」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
<b>仮設</b>				
<b>1 仮設工事</b>				
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
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
<b>建物</b>				
<b>2 屋根防水</b>				
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)
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)
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(アスファルトシングル葺、金属板葺等)
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)
<b>3 床防水</b>				
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)
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)
<b>4 外壁塗装等</b>				
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
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)
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
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
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・収縮・誘発目地、部材接合部等の打替え
<b>5 鉄部塗装等</b>				
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、立て柱・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、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
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
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	
<b>6 建具・金物等</b>					
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、ビード等)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)
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
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
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
金物類 (メータボックス扉等)	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...	
<b>7 共用内部</b>					
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...	
<b>設備</b>					
<b>8 給水設備</b>					
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
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
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...	
<b>9 排水設備</b>					
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
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...	
<b>10 ガス設備</b>					
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)
<b>11 空調・換気設備等</b>					
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...	
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	
<b>12 電灯設備等</b>					
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...		
配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年 30年・60年...		
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)	
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...		
自家発電設備	発電設備	取替	30年 30年・60年...		
<b>13 情報・通信設備</b>					
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...		
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...		
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...		
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...		
<b>14 消防用設備</b>					
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...		
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	
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...		
<b>15 昇降機設備</b>					
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	
<b>16 立体駐車場設備</b>					
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	
機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)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	
<b>外構・その他</b>					
<b>17 外構・附属施設</b>					
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...		
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...		
<b>18 調査・診断、設計、工事監理等費用</b>					
調査・診断、設計、コンサルタン	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		1回目10年以後12年	10年・46年... 22年・58年... 34年・70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
工事監理	計画修繕工事の工事監理		12年	12年・48年... 24年・60年... 36年・72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
<b>19 長期修繕計画作成費用</b>					
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。

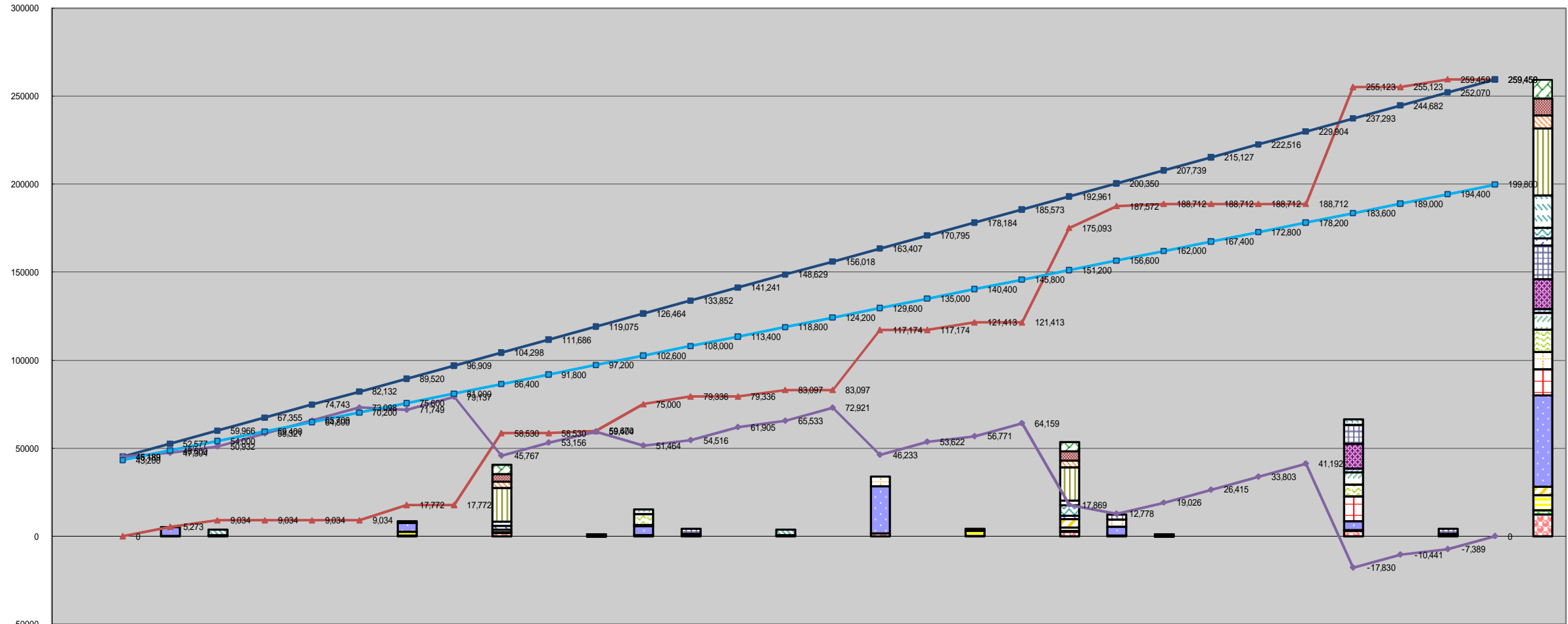
(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

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
<b>性能向上工事項目(例)</b> (必要に応じて、建物又は設備に追加する。)				
(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) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)	改修	予定年度	



様式第4-2号

(単位:千円)



西暦 経年	2,008	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
(1)仮設工事	0	0	0	0	0	0	0	0	5,333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,665
(2)屋根防水	0	0	0	0	0	0	0	0	4,235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,528
(3)床防水	0	0	0	0	0	0	0	0	3,769	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,769	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,538
(4)外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	0	0	19,057	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,057	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38,114
(5)鉄部塗装等	0	0	3,065	0	0	0	1,086	0	2,407	0	1,086	0	0	0	3,065	0	0	0	1,086	0	2,407	0	1,086	0	0	0	3,065	0	0	0	18,352
(6)建具・金物等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,985	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,985
(7)共用内部	0	0	0	0	0	0	0	0	2,025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,050
(8)給水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,797	0	0	0	0	0	0	0	0	2,804	0	0	0	0	10,733	0	2,797	0	19,132
(9)排水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,175	0	1,332	0	16,839
(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	0	2,171	0	0	0	2,171
(11)空調・換気設備	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	0	0	0	0	0	0
(12)電灯設備等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,754	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,885	0	0	0	9,639
(13)情報・通信設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,695	0	0	0	12,706
(14)消防用設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,670	0	0	0	0	4,059	0	0	0	0	0	0	0	0	9,729
(15)昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,986	0	0	0	14,799
(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	0	5,022	0	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	4,893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,893
(18)調査・診断、設計、工事監理費用	0	0	0	0	0	0	2,214	0	1,476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,952	0	1,845	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,487
(19)長期修繕計画作成費用	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	2,583
(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	0	0
消費税	0	251	179	0	0	0	416	0	1,941	0	54	730	206	0	179	0	1,623	0	202	0	2,556	594	54	0	0	0	3,162	0	206	0	12,355
推定修繕工事費等 累計	0	5,273	9,034	9,034	9,034	9,034	17,772	17,772	58,530	58,530	59,670	75,000	79,336	79,336	83,097	83,097	117,174	117,174	121,413	121,413	175,093	187,572	188,712	188,712	188,712	188,712	255,123	255,123	259,459	259,459	
修繕積立金等 累計 案A (@129円 / m <sup>2</sup> ・戸・月)	45,189	52,577	59,966	67,355	74,743	82,132	89,520	96,909	104,298	111,686	119,075	126,464	133,852	141,241	148,629	156,018	163,407	170,795	178,184	185,573	192,961	200,350	207,739	215,127	222,516	229,904	237,293	244,682	252,070	259,459	
次年度繰越金	45,189	47,304	50,932	58,321	65,709	73,098	71,749	79,137	45,767	53,156	59,404	51,464	54,516	61,905	65,533	72,921	46,233	53,622	56,771	64,159	17,869	12,778	19,026	26,415	33,803	41,192	-17,830	-10,441	-7,389	0	
修繕積立金等 累計 現行 (@80円 / m <sup>2</sup> ・戸・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	45	118,503	5,332,635	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	45	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	45	94,100	4,234,500	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	45	117,625	5,293,125	24年
			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き等	戸	45	0	0	24年
	撤去・葺替	金属板葺き	戸	45	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 <sup>2</sup>	315	4,600	1,449,000	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 <sup>2</sup>	400	5,800	2,320,020	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	45	382,641	17,218,845	12年
			除去・塗装	塗装(仕上塗材)	戸	45	642,690	28,921,050	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	45	40,850	1,838,250	12年
	タイル張補修	外壁・手すり壁等	除去・塗装		戸	45	86,450	3,890,250	36年
			補修	( に含む。)			-		
シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	( に含む。)			-			
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	45	4,702	211,590	4年	
		塗替		戸	45	760	34,200	4年	
		塗替		m	0	0	0	4年	
		塗替		層	8	105,002	840,015	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	45	5,985	269,325	6年	
		塗替		戸	45	38,000	1,710,000	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	45	9,500	427,500	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	45	14,250	641,250	24年	
		取替	かぶせ工法	戸	45	161,500	7,267,500	36年	
		取替	かぶせ工法	戸	45	456,000	20,520,000	36年	
手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり 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	45	79,420	3,573,900	36年	
		取替	アルミ製手すりに取替え	戸	45	12,920	581,400	36年	
		取替	アルミ製手すりに取替え	m	0	0	0	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	8	1,249,999	9,999,990	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	45	118,750	5,343,750	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	45	199,500	8,977,500	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	45	45,000	2,025,000	12年	
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	45	238,500	10,732,500	30年	
貯水槽	受水槽	取替	FRP製への取替え	戸	45	62,320	2,804,400	25年	
	高置水槽	取替	FRP製への取替え	戸	45	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	45	62,164	2,797,380	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	45	315,000	14,175,000	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	45	29,602	1,332,090	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	45	48,241	2,170,845	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	45	0	0	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	( に含む。)			-			
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	45	61,200	2,754,000	15年	
配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替		戸	45	81,000	3,645,000	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	45	10,800	486,000	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	760,005	760,005	40年	
自家発電設備	発電設備	取替		式	1	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	45	15,200	684,000	30年	
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	
インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替		戸	45	0	0	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	45	89,300	4,018,500	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	45	73,800	3,321,000	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	45	126,000	5,670,000	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	45	16,400	738,000	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	812,520	812,520	15年	
		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									
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	45	26,733	1,202,985	24年	
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									
調査・診断、設計等	調査・診断、計画修繕工事の設計等			戸	45	57,400	2,583,000	10年	
	工事監理	計画修繕工事の工事監理		戸	45	36,900	1,660,500	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	45	11,480	516,600	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							

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

(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)	259,458,964
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)	
C	支出 累計 (C = A)	259,458,964
D	修繕積立金の残高	37,800,000
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	64,800,000
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)	102,600,000
I	差額(円) (I = C - H)	156,858,964
J	計画期間(年)	30
K	月当たりの負担額 (I / (J × 12))	435,719
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(m <sup>2</sup> )	3,375
O	修繕積立金の額(O = K / N) (m <sup>2</sup> 当たり月当たり)	129
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)	9,683

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)
A	0.020741	9,037
B	0.022222	9,683
C	0.023704	10,328