

朝日落合マンション 長期修繕計画(案)

1. マンションの建物・設備の概要等 様式1
 - (1) 敷地、建物の概要
 - (2) 設備、附属施設の概要
 - (3) 関係者
 - (4) 管理・所有区分
 - (5) 維持管理の状況
 - (6) 会計状況
 - (7) 設計図書等の保管状況
2. 調査・診断の概要 様式2
3. 長期修繕計画に関する設定 様式3
 - (1) 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方
 - ・ 長期修繕計画の目的
 - ・ 計画の前提等
 - ・ 計画期間の設定
 - ・ 推定修繕工事項目の設定
 - ・ 修繕周期の設定
 - ・ 推定修繕工事費の算定
 - ・ 収支計画の検討
 - ・ 計画の見直し
 - ・ 修繕積立金の額の設定
 - (2) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容
4. 長期修繕計画 様式4
 - (1) 収支計画グラフ
 - (2) 長期修繕計画表
5. 修繕積立金の額の設定 様式5

2019年8月30日

朝日管理株式会社

作成者: 鈴木 義雄

TEL 03-3445-1111

(様式1)マンションの建物・設備の概要等

作成(改訂)日: 2019/8/30

(1)敷地、建物の概要

マンション(団地)名	朝日落合マンション		
管理組合名	朝日落合マンション管理組合		
理事長名			
所在地	新宿区上落合1-29-9		
敷地面積	939.7 m ²	権利関係()	
建築面積(建ぺい率)	544.8 m ²	(現行 %)	
延べ面積(容積率)	2582.15 m ²	(現行 %)	
専有面積の合計	0 m ²		
構造	鉄筋コンクリート造		
階数/棟数	地上 6階	地下 0階	
住戸数	33戸		
竣工日	1979年4月4日	(竣工 40年)	

(2)設備、附属施設の概要

給水設備	給水管、貯水槽、給水ポンプ
排水設備	排水管、排水枳
ガス設備	ガス管
空調・換気設備	屋上排気ファン
電灯設備等	電灯設備、配電設備
情報通信設備	テレビ共聴設備
消防設備	消火器、非常警報設備、避難器具設備
昇降機設備	昇降機

(3)関係者

分譲会社名	
施工会社名	晟智建設(株)
設計・監理事務所名	
管理会社名	朝日管理株式会社

(4)管理・所有区分

部位	区分(標準管理規約との相違点等)

(5)維持管理の状況

①点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
消防設備点検(機器保守点検)	2019年3月	報告書による
防火設備定期点検	2018年12月	報告書による
給水設備点検	2018年11月	報告書による

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

③主な修繕工事の実施

内容	実施年月	修繕工事の概要
集合郵便受箱交換	2016年10月	集合郵便受け箱交換
大規模修繕工事	2015年8月	外壁及び廊下床等修繕工事
屋上・ルーフバルコニー防水工事	2011年9月	屋上及びルーフバルコニー防水改修工事
エレベーター改修工事	2009年4月	エレベーター改修工事
給水設備改修工事	2003年2月	増圧方式改修及び高架水槽更新工事

④長期修繕計画の見直し

内容	実施年月	見直しの要点

(様式1)マンションの建物・設備の概要等

作成(改訂)日: 2019/8/30

(6) 会計状況

借入金の残高		(円)
修繕積立金残高	21,523,723	(円)
修繕積立金の額		(円)
専用使用料からの繰入		(円)
駐車場等の使用料からの繰入		(円)
その他(管理費等)からの繰入		(円)

(7) 設計図書等の保管状況

(様式2) 調査・診断の概要

作成(改訂)日: 2019/8/30

部位等		劣化の現象と原因	修繕(改修)方法の概要
建物	1 屋根防水		
	① 屋上防水(露出)	チョーキング、減耗、ひび割れ、破断、剥離	下地処理の上、ウレタン塗膜防水
	② 庇・笠木等防水	チョーキング、減耗、ひび割れ、破断、剥離	下地処理の上、ウレタン塗膜防水
	2 床防水		
	① ルーフバルコニー床防水	チョーキング、減耗、ひび割れ、破断、剥離	下地処理の上、ウレタン塗膜防水
	② バルコニー床防水	チョーキング、減耗、ひび割れ、破断、剥離	下地処理の上、塩ビシート張替、排水溝塗替え
	③ 廊下床防水	シート剥れ、ジョイント剥れ、減耗、剥離	下地処理の上、塩ビシート張替、排水溝塗替え
	3 外壁塗装等		
	① 外壁塗装	ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損、汚染	高圧水洗浄、下地処理の上、塗替え
	② シーリング	ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損、汚染	高圧水洗浄、下地処理の上、塗替え
	③ バルコニー	ひび割れ、エフロ、浮き、欠損、爆裂、汚染	高圧水洗浄、下地処理の上、塗替え
	④ 外廊下	ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損、汚染	高圧水洗浄、下地処理の上、塗替え
	⑤ 内階段	ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損、汚染	高圧水洗浄、下地処理の上、塗替え
	4 鉄部塗装等		
	① 鉄部塗装	チョーキング、光沢劣化、発錆、汚れ	下地処理の上、塗替え
5 建具・金物等			
① 建具関係	目視確認、経年劣化が認められるが作動問題無	動作点検、金具の取替え	
② 金物関係	目視確認、経年劣化が認められるが作動問題無	撤去またはかぶせ工法、金具の取替え	
③ 手摺	目視確認、経年劣化が認められるが作動問題無	撤去またはかぶせ工法、金具の取替え	
④ 金物関係	目視確認、経年劣化が認められるが作動問題無	動作点検、金具の取替え	
設備	6 給水設備		
	① 給水管	目視確認、経年劣化が認められるが作動問題無	更生又は更新
	② 貯水槽	目視確認、経年劣化が認められるが作動問題無	更生又は更新
	③ 給水ポンプ	目視確認、経年劣化が認められるが作動問題無	修理又は交換
	7 排水設備		
	① 排水管	現状では特に異常なし	更生又は更新
	② 排水樹	現状では特に異常なし	修理又は交換
	8 ガス設備		
	① ガス管	現状では特に異常なし	交換
	9 空調・換気設備		
	① 屋上排気ファン	現状では特に異常なし	修理又は交換
	10 電灯設備等		
	① 電灯設備	現状では特に異常なし	修理又は交換
	② 配電設備	現状では特に異常なし	修理又は交換
	11 情報通信設備		
	① テレビ共聴設備	現状では特に異常なし	修理又は交換
	12 消防設備		
	① 消火器	現状では特に異常なし	修理又は交換
② 非常警報設備	現状では特に異常なし	修理又は交換	
③ 避難器具設備	現状では特に異常なし	修理又は交換	
④ 防火設備	現状では特に異常なし	修理又は交換	
13 昇降機設備			
① 昇降機	現状では特に異常なし	修理又は交換	
外構・付属	14 外構		
	① 外構	現状では特に異常なし	修理又は交換
	15 エントランス等		
① エントランス等	現状では特に異常なし	補修、修繕	

(注) 調査・診断を報告書(概要版)で代える。空欄は問題が無いことを表す。

(様式3-1) 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

作成(改訂)日: 2019/8/30

(既存マンションの場合)

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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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、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・診断の結果等に基づいて行います。</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していくことを前提としています。</p> <p>①推定修繕工事の内容は、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>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。</p> <p>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の不利益な要素がある。</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、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</p> <p>・(必要に応じて)建物及び設備の性能向上に関する項目を追加しています。</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>
(6)推定修繕工事費の算定	<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。</p> <p>・消費税の税率は、2019年9月まで8%、2019年10月以降を10%として会計年度ごとに計上しています。</p>
①仕様の設定	<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>
②数量計算	<p>・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>
③単価の設定	<p>・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。</p> <p>・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>

(様式3-1) 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

作成(改訂)日: 2019/8/30

(既存マンションの場合)

(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)の累計額が下回らないように計画しています。 (・建物及び設備の性能向上を図る改修工事に要する費用を含めた収支計画としています。)
(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。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、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	・修繕積立金の積立ては、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。 ・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。 (【修繕積立基金を負担する場合】算定された修繕積立金の額から修繕積立基金を一定期間(月数)で除した額を減額しています。) (・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。)

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事				
① 共通仮設	仮設現場事務所 仮設設備・安全対策	仮設	12年	延床面積2,000㎡以上
② 直接仮設	外部足場・養生シート 仮設材運搬費等	仮設	12年	
	鉄骨階段塗装養生費、仮設材運搬費等	仮設	12年	
II 建物				
2 屋根防水				
① 屋上防水(露出)	ウレタン防水(通気緩衝)塔屋共	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着(笠木、庇、ハト小屋共)2011年改修
② 庇・笠木等防水	庇ウレタン防水	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着
3 床防水				
① ルーフバルコニー床防	ウレタン防水(通気緩衝)	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着ノスリッパ
② バルコニー床防水	室外機置場ウレタン防水	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着(床・6㎡、巾木溝笠木・10m)
	長尺シート防水	撤去・新設	24年	長尺シート貼り(端末シール共) 排水溝・巾木:ウレタン防水
	モルタル面 排水溝・巾木のみ	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着
③ 廊下床防水	長尺シート防水	撤去・新設	24年	長尺シート貼り(端末シール共) 排水溝・巾木:ウレタン防水
	モルタル面 排水溝・巾木のみ	かぶせ	12年	ウレタン防水 密着
④ 階段床防水	長尺シート	撤去・新設	36年	長尺シート貼り(端末シール共) 排水溝・巾木:ウレタン防水
	ノスリッパ	交換	36年	アルミ製 L-1250
4 外壁塗装等				
① 外壁塗装	吹付タイル	塗替	12年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
	吹付タイル(出窓)	塗替	12年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
② シーリング	外壁打継目地	打替	12年	20×15
		打替	12年	30×15
	EXP取合い	打替	12年	20×15
	サッシ廻り	打替	12年	10×15
	建具廻り	打替	12年	10×10
	サッシ廻り(水切り)	打替	12年	10×15
	避難ハッチ廻り	打替	12年	10×10
	廊下、バルコニー巾木	打替	12年	三角コーキング
③ バルコニー	天井	塗替	12年	非水系通気塗料
	手摺壁	塗替	12年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
	手摺天端	塗替	12年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
④ 外廊下	天井(ボード面)	塗替	12年	非水系通気塗料
	手摺壁	塗替	12年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
	手摺天端	塗替	12年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
⑤ 内階段	天井	塗替	36年	非水系通気塗料
	壁	塗替	36年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
	巾木	塗替	36年	水性アクリルシリコン樹脂塗装
5 鉄部塗装等				
① 鉄部塗装	鋼製建具塗装	塗替	12年	ウレタン樹脂塗装
		タッチアップ	12年	ウレタン樹脂塗装
	隔て板(両面)	塗替	12年	ウレタン樹脂塗装
	雨樋	塗替	12年	ウレタン樹脂塗装 φ50~100
	鉄骨階段	塗替	12年	ウレタン樹脂塗装
		塗替(足場無し)	12年	ウレタン樹脂塗装
	屋上鉄部	塗替	6年	ウレタン樹脂塗装
	各戸玄関扉	塗替	12年	ウレタン樹脂塗装
		タッチアップ	12年	ウレタン樹脂塗装
	メーターボックス扉	塗替	12年	ウレタン樹脂塗装
		タッチアップ	12年	ウレタン樹脂塗装
6 建具・金物等				
① 建具関係	住戸玄関扉	取替	36年	カバー工法(2008金物修繕済)
	共用扉	取替	36年	金物交換(2008階段扉金物修繕済)
	メーターボックス扉	取替	36年	金物交換
	窓サッシ	修繕	20年	金物交換(2008金物修繕済)
	自動ドア	取替	20年	エンジンのみ
② 金物関係	雨樋	取替	36年	φ86(支持金物含む)
	バルコニー隔て板	取替	36年	アルミ枠・ケイカル板
	エキスパンション	改修	36年	
③ 手摺	バルコニー・ルーフバルコニー	取替	36年	コア抜き工法(手摺子タイプ)
		取替	36年	コア抜き工法(硝子タイプ)
	バルコニー	取替	36年	コア抜き工法(トップレールタイプ)
④ 金物類	集合郵便受	取替	24年	SUS製
III 設備				
7 給水設備				
① 給水管	屋内共用専用給水管	更新(共用のみ)	35年	1997年更生工事
	水道メーター廻り配管	更新	30年	
② 貯水槽	高置水槽	取替	20年	2003年更新 FRP製 有効3.3t 2層式
③ 給水ポンプ	増圧給水ポンプ	取替	18年	2003年増圧に変更 32PNAEM1.1A
	直結・増圧ポンプ	補修	5年	
8 排水設備				
① 排水管	排水管漏水対応費	一時費用		緊急対応
	屋内共用専用排水管	更生	30年	堅管:ライニング鋼管 室内:トシ管
② 排水樹	排水樹	補修	5年	28個を5分割
9 ガス設備				
① ガス管	屋外埋設部ガス管	取替	25年	ポリエチレン管
10 空調・換気設備				
① 屋上排気ファン	屋上排気ファン	取替	25年	
		取替	25年	2012年交換
11 電灯設備等				

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
① 電灯設備	照明器具	取替	5年	45台を5分割
	非常照明器具(バッテリー内臓)	取替	5年	24台を5分割
② 配電設備	共用分電盤	取替	15年	
12 情報通信設備				
① テレビ共聴設備	テレビ共聴アンテナ	修繕	20年	アンテナ、機器類
13 消防設備				
① 消火器	消火器	取替	10年	粉末消火器
		取替	10年	粉末消火器
② 非常警報設備	非常警報設備	補修	20年	
		補修、改修	20年	
③ 避難器具設備	避難ハッチ	取替	30年	SUS製
14 昇降機設備				
① 昇降機	ELV交換	準取替	30年	9人乗 7ステップ 2009年改修
	ELV扉	塗替	12年	
IV 外構・付属				
15 外構				
① 外構	舗装他外構	修繕	12年	
	メッシュフェンス	塗替	12年	
	車庫 外壁	修繕	12年	
	車庫 屋根	修繕	12年	
	駐輪場屋根	張替	24年	
	駐輪場鉄骨	塗装	6年	
	専用庭フェンス	塗装	12年	
	メッシュフェンス	改修	36年	
	ブロック塀	改修	40年	基礎共
	万年塀	改修	40年	
			塗替	12年
16 エントランス等				
① エントランス等	共用トイレ	塗替	12年	
	エントランス 天井	修繕	50年	
	エントランス 床	修繕	50年	
	エントランス 壁	修繕	50年	
	管理室 床	張替	24年	
	エントランス 天井	塗替	12年	
	管理室 壁天井	塗替・修繕	24年	クロス張替
	共用トイレ	修繕	36年	パーテーション他
V その他				
17 設計・工事監理				
① 工事監理	大規模修繕工事監理	工事監理	12年	～50戸 大規模修繕工事監理

(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4-1)長期修繕計画総括表

作成(改訂)日: 2019年8月30日

[単位:千円]

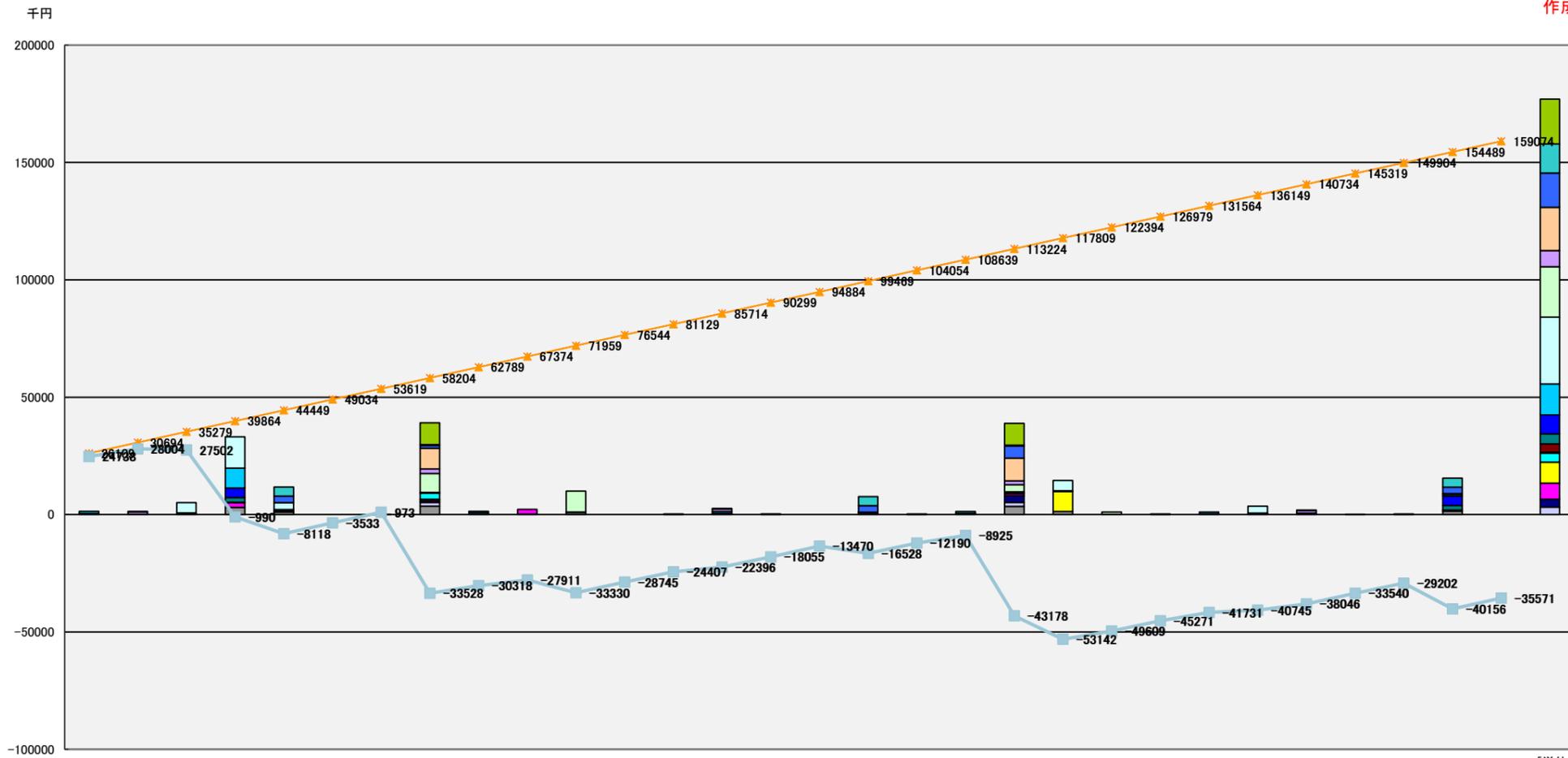
区分	推定修繕工事項目	暦年	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	計	
		経年	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69		
仮設	1 仮設工事			190						9,266						190						9,266						190					19,102	
	建物	2 屋根防水					3,853				406									3,853			406								3,853		12,371	
		3 床防水					2,761				1,232									2,761			5,136								2,761		14,651	
		4 外壁塗装等									8,748												9,678										18,426	
		5 鉄部塗装等			1,010						1,981						1,088						1,681						1,088				6,848	
		6 建具・金物等									7,968	300		8,945									3,000		957						300		21,470	
設備		7 給水設備				4,400	13,260	3,000			150							150						4,400				3,000	150				28,510	
	8 排水設備		920			8,570					750					750						750				750				750		13,240		
	9 ガス設備					4,000																								4,000		8,000		
	10 空調・換気設備					2,000																250								2,000		4,250		
	11 電灯設備等				225	200	500				225	200			225	200					225	200	500			225	200		225	200		3,550		
	12 情報通信設備						200																				200					400		
	13 消防設備		327				72		72	2,600			150				72		72					327			72		72				3,836	
	14 昇降機設備										240														240	8,500							8,980	
外構・付属	15 外構				2,040	263				724		1,980				114			263			887						289			263		6,823	
	16 エントランス等									407													2,930									3,337		
その他	17 設計・工事監理									1,600												1,600										3,200		
小計			1,247	1,200	4,625	30,070	10,649		72	35,547	1,250	1,980	9,095		225	2,342	222		6,949	225	1,200	35,324	13,227	957	225	950	3,272	1,717	72	225	14,127	176,994		
消費税			124	119	462	3,007	1,064		7	3,539	125	198	909		22	232	22		694	22	120	3,514	1,322	95	22	95	327	169	7	22	1,412	17,651		
支出	推定修繕工事費 年度合計		1,371	1,319	5,087	33,077	11,713		79	39,086	1,375	2,178	10,004		247	2,574	244		7,643	247	1,320	38,838	14,549	1,052	247	1,045	3,599	1,886	79	247	15,539	194,645		
	推定修繕工事費 累計		1,371	2,690	7,777	40,854	52,567	52,567	52,646	91,732	93,107	95,285	105,289	105,289	105,536	108,110	108,354	108,354	115,997	116,244	117,564	156,402	170,951	172,003	172,250	173,295	176,894	178,780	178,859	179,106	194,645	194,645	194,645	
	(借入金)の償還金 年度合計																																	
	支出 年度合計		1,371	1,319	5,087	33,077	11,713		79	39,086	1,375	2,178	10,004		247	2,574	244		7,643	247	1,320	38,838	14,549	1,052	247	1,045	3,599	1,886	79	247	15,539	194,645		
	支出 累計		1,371	2,690	7,777	40,854	52,567	52,567	52,646	91,732	93,107	95,285	105,289	105,289	105,536	108,110	108,354	108,354	115,997	116,244	117,564	156,402	170,951	172,003	172,250	173,295	176,894	178,780	178,859	179,106	194,645	194,645	194,645	
現行	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		21,524																													21,524		
	繰入(専用使用料・駐車場・管理費等) 年度合計																																	
	借入金																																	
	修繕積立金年度合計		4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	137,550	
	収入 年度合計		26,109	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	159,074	
	収入 累計		26,109	30,694	35,279	39,864	44,449	49,034	53,619	58,204	62,789	67,374	71,959	76,544	81,129	85,714	90,299	94,884	99,469	104,054	108,639	113,224	117,809	122,394	126,979	131,564	136,149	140,734	145,319	149,904	154,489	159,074	159,074	
収支	年度収支		24,738	3,266	-502	-28,492	-7,128	4,585	4,506	-34,501	3,210	2,407	-5,419	4,585	4,338	2,011	4,341	4,585	-3,058	4,338	3,265	-34,253	-9,964	3,533	4,338	3,540	986	2,699	4,506	4,338	-10,954	4,585	-35,571	
	修繕積立金 次年度繰越金		24,738	28,004	27,502	-990	-8,118	-3,533	973	-33,528	-30,318	-27,911	-33,330	-28,745	-24,407	-22,396	-18,055	-13,470	-16,528	-12,190	-8,925	-43,178	-53,142	-49,609	-45,271	-41,731	-40,745	-38,046	-33,540	-29,202	-40,156	-35,571	-35,571	
改定案A	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		21,524																													21,524		
	繰入(専用使用料・駐車場・管理費等) 年度合計																																	
	借入金																																	
	修繕積立金年度合計		4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	137,550	
	収入 年度合計		26,109	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	159,074	
	収入 累計		26,109	30,694	35,279	39,864	44,449	49,034	53,619	58,204	62,789	67,374	71,959	76,544	81,129	85,714	90,299	94,884	99,469	104,054	108,639	113,224	117,809	122,394	126,979	131,564	136,149	140,734	145,319	149,904	154,489	159,074	159,074	
収支	年度収支		24,738	3,266	-502	-28,492	-7,128	4,585	4,506	-34,501	3,210	2,407	-5,419	4,585	4,338	2,011	4,341	4,585	-3,058	4,338	3,265	-34,253	-9,964	3,533	4,338	3,540	986	2,699	4,506	4,338	-10,954	4,585	-35,571	
	修繕積立金 次年度繰越金		24,738	28,004	27,502	-990	-8,118	-3,533	973	-33,528	-30,318	-27,911	-33,330	-28,745	-24,407	-22,396	-18,055	-13,470	-16,528	-12,190	-8,925	-43,178	-53,142	-49,609	-45,271	-41,731	-40,745	-38,046	-33,540	-29,202	-40,156	-35,571	-35,571	

※消費税の税率は、2019年9月まで8%、2019年10月以降を10%として会計年度ごとに計上しています。

(様式4-2)収支計画グラフ

作成(改訂)日: 2019/8/30

- (1) 仮設工事
- (2) 屋根防水
- (3) 床防水
- (4) 外壁塗装等
- (5) 鉄部塗装等
- (6) 建具・金物等
- (7) 給水設備
- (8) 排水設備
- (9) ガス設備
- (10) 空調・換気設備
- (11) 電灯設備等
- (12) 情報通信設備
- (13) 消防設備
- (14) 昇降機設備
- (15) 外構
- (16) エントランス等
- (17) 設計・工事監理
- (18)
- (19)
- (20)
- 消費税(8%)
- 借入金
- 現行収入累計
- 改定案A累計
- 現行修繕積立金 次年度繰越金
- 改定案A修繕積立金 次年度繰越金
- 現行借入金
- 改定案A借入金



[単位:千円]

区分	推定修繕工事項目	暦年 経年	2019 40	2020 41	2021 42	2022 43	2023 44	2024 45	2025 46	2026 47	2027 48	2028 49	2029 50	2030 51	2031 52	2032 53	2033 54	2034 55	2035 56	2036 57	2037 58	2038 59	2039 60	2040 61	2041 62	2042 63	2043 64	2044 65	2045 66	2046 67	2047 68	2048 69	計	
仮設 建物 設備 外構・ 付属 その他	1 仮設工事			190						9,266						190					9,266						190					19,102		
	2 屋根防水					3,853				406									3,853			406								3,853		12,371		
	3 床防水					2,761				1,232									2,761			1,232								2,761		14,651		
	4 外壁塗装等									8,748												9,678										18,426		
	5 鉄部塗装等			1,010						1,981						1,088						1,681						1,088					6,848	
	6 建具・金物等									7,968	300		8,945									3,000		957						300		21,470		
	7 給水設備				4,400	13,260	3,000			150						150						4,400					3,000	150				28,510		
	8 排水設備		920			8,570						750					750						750								750	13,240		
	9 ガス設備					4,000																									4,000	8,000		
	10 空調・換気設備					2,000																250									2,000	4,250		
	11 電灯設備等				225	200	500			225	200				225	200				225	200	500			225	200			225	200		3,550		
	12 情報通信設備						200																		200								400	
	13 消防設備		327				72		72	2,600				150				72	72					327			72		72				3,836	
	14 昇降機設備									240												240	8,500										8,980	
	15 外構				2,040	263				724		1,980					114			263		887						289			263	6,823		
	16 エントランス等									407																						407	3,337	
	17 設計・工事監理									1,600																						1,600	3,200	
	小計		1,247	1,200	4,625	30,070	10,649		72	35,547	1,250	1,980	9,095		225	2,342	222		6,949	225	1,200	35,324	13,227	957	225	950	3,272	1,717	72	225	14,127	176,994		
	消費税		124	119	462	3,007	1,064		7	3,539	125	198	909		22	232	22		694	22	120	3,514	1,322	95	22	95	327	169	7	22	1,412	17,651		
支出	推定修繕工事費 年度合計		1,371	1,319	5,087	33,077	11,713		79	39,086	1,375	2,178	10,004		247	2,574	244		7,643	247	1,320	38,838	14,549	1,052	247	1,045	3,599	1,886	79	247	15,539	194,645		
	推定修繕工事費 累計		1,371	2,690	7,777	40,854	52,567	52,567	52,646	91,732	93,107	95,285	105,289	105,289	105,536	108,110	108,354	108,354	115,997	116,244	117,564	156,402	170,951	172,003	172,250	173,295	176,894	178,780	178,859	179,106	194,645	194,645		
	(借入金の償還金 年度合計)																																	
	支出 累計		1,371	1,319	5,087	33,077	11,713		79	39,086	1,375	2,178	10,004		247	2,574	244		7,643	247	1,320	38,838	14,549	1,052	247	1,045	3,599	1,886	79	247	15,539	194,645		
現行	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		21,524																													21,524		
	繰入(専用使用料・駐車場・管理費等) 年度合計																																	
	借入金																																	
	修繕積立金年度合計		4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	137,550	
	収入 累計		26,109	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	4,585	159,074	
改定案A	取 年度収支		24,738	3,266	-502	-28,492	-7,128	4,585	4,506	-34,501	3,210	2,407	-5,419	4,585	4,338	2,011	4,341	4,585	-3,058	4,338	3,265	-34,253	-9,964	3,533	4,338	3,540	986	2,699	4,506	4,338	-10,954	4,585	-35,571	
	支 修繕積立金 次年度繰越金		24,738	28,004	27,502	-990	-8,118	-3,533	973	-33,528	-30,318	-27,911	-33,330	-28,745	-24,407	-22,396	-18,055	-13,470	-16,528	-12,190	-8,925	-43,178	-53,142	-49,609	-45,271	-41,731	-40,745	-38,046	-33,540	-29,202	-40,156	-35,571	-35,571	
	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		21,524																														21,524	
	繰入(専用使用料・駐車場・管理費等) 年度合計																																	
	借入金																																	
取 年度収支		24,738	3,266	-502	-28,492	-7,128	4,585	4,506	-34,501	3,210	2,407	-5,419	4,585	4,338	2,011	4,341	4,585	-3,058	4,338	3,265	-34,253	-9,964	3,533	4,338	3,540	986	2,699	4,506	4,338	-10,954	4,585	-35,571		
支 修繕積立金 次年度繰越金		24,738	28,004	27,502	-990	-8,118	-3,533	973	-33,528	-30,318	-27,911	-33,330	-28,745	-24,407	-22,396	-18,055	-13,470	-16,528	-12,190	-8,925	-43,178	-53,142	-49,609	-45,271	-41,731	-40,745	-38,046	-33,540	-29,202	-40,156	-35,571	-35,571		

※消費税の税率は、2019年9月まで8%、2019年10月以降を10%として会計年度ごとに計上しています。

(様式4-3、4-4)長期修繕計画表(推定修繕工事項目(小項目)別、年度別)

作成(改訂)日: 2019/8/30

項目	対象部位等	工事区分	仕様	単位	数量	単価	金額	修繕 周期	2019	2020	2021	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	項目別 小計	消費税	項目別 合計
									40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69			
1 仮設工事	① 共通仮設	仮設現場事務所 仮設設備・安全対策	仮設	仮設	延床面積2,000㎡以上	式	1	3,500	12年																												7,000	700	7,700		
	② 直接仮設	外部足場・養生シート 仮設材運搬費等	仮設	仮設		架m	2	5,766	12年																												11,532	1,152	12,684		
		鉄骨階段塗装養生費、仮設材運搬費等	仮設	仮設		式	1	190	12年		190																											570	57	627	
2 屋根防水	① 屋上防水(露出)	ウレタン防水(通気緩衝)塔屋共	かぶせ	ウレタン防水 密着(笠木、庇、ハト小屋共)2011年改修	㎡	494	8	3,853	12年					3,853																							11,559	1,155	12,714		
	② 庇・笠木等防水	庇ウレタン防水	かぶせ	ウレタン防水 密着	㎡	70	6	406	12年																													406		406	
3 床防水	① ルーフバルコニー床防水	ウレタン防水(通気緩衝)	かぶせ	ウレタン防水 密着ノスリッ	㎡	251	11	2,761	12年					2,761																							2,761		2,761		
	② バルコニー床防水	室外機置場ウレタン防水 長尺シート防水 バルコニー 排水溝・巾木のみ	かぶせ 撤去・新設 かぶせ	ウレタン防水 密着(床・6㎡、巾木溝笠木・10㎡) 長尺シート貼り(端末シール共) 排水溝・巾木:ウレタン防水 ウレタン防水 密着	式 ㎡ ㎡	1 146 311	100 8 2	100 1,212 622	12年 24年 12年																													100 1,212 622		100 1,212 622	
③ 廊下床防水	長尺シート防水	撤去・新設	長尺シート貼り(端末シール共) 排水溝・巾木:ウレタン防水	㎡	226	7	1,605	24年																													1,605		1,605		
	バルコニー 排水溝・巾木のみ	かぶせ	ウレタン防水 密着	㎡	255	2	510	12年																													510		510		
④ 階段床防水	長尺シート	撤去・新設	長尺シート貼り(端末シール共) 排水溝・巾木:ウレタン防水	㎡	104	9	884	36年																													884		884		
	ノスリッ	交換	アルミ製 L-1250	段	81	3	203	36年																													203		203		
4 外壁塗装等	① 外壁塗装	吹付タイル	塗替	水性アクリル樹脂塗装	㎡	1,983	2	4,065	12年																												4,065		4,065		
	吹付タイル(出窓)	塗替	水性アクリル樹脂塗装	㎡	64	2	131	12年																														131		131	
② シーリング	外壁打継目地	打替	20×15	㎡	138	1	166	12年																													166		166		
		打替	30×15	㎡	341	1	477	12年																													477		477		
	EXP取合い	打替	20×15	㎡	40	1	48	12年																													48		48		
	サッシ廻り	打替	10×15	㎡	798	1	638	12年																													638		638		
	建具廻り	打替	10×10	㎡	541	1	352	12年																													352		352		
	サッシ廻り(水切り)	打替	10×15	㎡	238	1	190	12年																													190		190		
	避難ハッチ廻り	打替	10×10	㎡	30	2	60	12年																													60		60		
	廊下、バルコニー巾木	打替	三角コーキング	㎡	417	1	229	12年																													229		229		
	天井	塗替	非水系通気塗料	㎡	290	2	508	12年																													508		508		
	手摺壁	塗替	水性アクリル樹脂塗装	㎡	428	2	877	12年																													877		877		
③ バルコニー	手摺天端	塗替	水性アクリル樹脂塗装	㎡	192	1	96	12年																													96		96		
	天井	塗替	非水系通気塗料	㎡	229	1	252	12年																													252		252		
④ 外廊下	手摺壁	塗替	水性アクリル樹脂塗装	㎡	297	2	609	12年																													609		609		
	手摺天端	塗替	水性アクリル樹脂塗装	㎡	99	1	50	12年																													50		50		
⑤ 内階段	天井	塗替	非水系通気塗料	㎡	80	2	160	36年																													160		160		
	壁	塗替	水性アクリル樹脂塗装	㎡	280	2	672	36年																													672		672		
	巾木	塗替	水性アクリル樹脂塗装	㎡	140	1	98	36年																													98		98		
5 鉄部塗装等	① 鉄部塗装	鋼製建具塗装	塗替	ウレタン樹脂塗装	㎡	75	2	165	12年																												165		165		
	タッチアップ	塗替	ウレタン樹脂塗装	箇所	16	1	16	12年																													16		16		
	隔て板(両面)	塗替	ウレタン樹脂塗装	㎡	22	2	48	12年																													48		48		
	雨樋	塗替	ウレタン樹脂塗装 φ50~100	㎡	375	1	300	12年																													300		300		
	鉄骨階段	塗替	ウレタン樹脂塗装	㎡	340	3	952	12年																													952		952		
		塗替	ウレタン樹脂塗装	箇所	315	3	945	12年																													945		945		
	屋上鉄部	塗替	ウレタン樹脂塗装	㎡	1	65	65	6年																													65		65		
	各戸玄関扉	塗替	ウレタン樹脂塗装	㎡	85	2	187	12年																													187		187		
	タッチアップ	塗替	ウレタン樹脂塗装	箇所	31	1	31	12年																													31		31		
	メーターボックス扉	塗替	ウレタン樹脂塗装	㎡	120	2	264	12年																													264		264		
	タッチアップ	塗替	ウレタン樹脂塗装	箇所	39	1	31	12年																														31		31	
	6 建具・金物等	① 建具関係	住戸玄関扉	取替	カー工法(2008金物修繕済)	箇所	31	180	5,580	36年																												5,580		5,580	
共用扉		取替	金物交換(2008階段扉金物修繕済)	箇所	16	25	400	36年																													400		400		
メーターボックス扉		取替	金物交換	箇所	39	15	585	36年																														585		585	
窓サッシ		修繕	金物交換(2008金物修繕済)	戸	34	70	2,380	20年																													2,380		2,380		
自動ドア		取替	エンジンのみ	台	1	300	300	20年																													300		300		
雨樋		取替	φ86(支持金物含む)	㎡	375	8	3,000	36年																													3,000		3,000		
バルコニー隔て板		取替	アルミ・ケ・ケカル板	箇所	9	40	360	36年																													360		360		
エキスパンション		改修		㎡	40	30	1,200	36年																													1,200		1,200		
③ 手摺		バルコニー・ルーフバルコニー	取替	コア抜き工法(手摺子タイプ)	㎡	96	28	2,688	36年																												2,688		2,688		
			取替	コア抜き工法(硝子タイプ)	㎡	30	38	1,140	36年																													1,140		1,140	
④ 金物類		バルコニー	取替	コア抜き工法(トップレールタイプ)	㎡	215	12																																		

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

【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)	194,645,000
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)	
C	支出 累計 (C=A)	194,645,000
D	修繕積立金の残高	21,523,723
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)	21,523,723
I	差額(円) (I=C-H)	173,121,277
J	計画期間(年)	30
K	月当たりの負担額 (I/J×12)	480,892
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 ²)	2052.19
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	234
P	住戸数(戸)	35
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	13,740

(様式5) 修繕積立金の額の設定

作成(改訂)日: 2019/8/30

改定案A

タイプ	専有面積	戸数	修繕積立金の額(円/月・戸)			一時金の額(円/戸)	
			現行				
207	60.21	1	11,280				
502	45.36	1	8,510				
503	40.50	1	7,620				
506	64.80	1	12,180				
601	72.09	1	13,560				
602	40.50	1	7,620				
603	59.94	1	11,280				
604	43.74	1	8,220				
A	58.32	8	10,990				
B	53.46	8	10,090				
C	74.52	4	14,050				
D	50.22	3	9,400				
E	93.15	2	17,520				
車庫	29.70	1	5,540				
店舗	66.07	1	8,220				
			≒188円/㎡				
合 計		35	382,110				
		戸当り平均額	10,918				
		UP率					
		年額	4,585,320				
		㎡単価・UP率					