
サンプルマンション 長期修繕計画表



株式会社さくら事務所
〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号
TEL:03-6455-0011 FAX:03-6455-0022

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

作成日／●●●●年●月●日

(1) 敷地、建物の概要

マンション名	サンプルマンション
管理組合名	サンプルマンション 管理組合
理事長名	●● ●●
所在地	●● ●●
敷地面積	●●㎡ 権利関係 (■所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建ぺい率)	●●㎡ (現行 ●●%)
延べ面積(容積率)	●●㎡ (現行 ●●%)
専有面積の合計	●●㎡
構造	●●造
階数/棟数	地上●階 地下●階/●棟
住戸数	住戸●●戸、店舗等●●区画
竣工日	●●年●●月(経年●●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(●)台
駐車場設備	■平面(●)台、■機械式(●)台、□自走式(●)台、計(●)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(●台)、■バイク置場(●台)、■ゴミ集積所、 ■防災備蓄庫、■管理用倉庫、■ディスプレイ処理装置、

(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 (●●)●●●●-●●●●

(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)	

(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
昇降機、定期報告	●●年●月	既存不適格(戸走行保護装置、停止用SW,ピット内耐震)
消防用設備定期点検	●●年●月	特になし
受変電設備定期点検	●●年●月	特になし
	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
建物劣化診断	●●年●月	大規模修繕工事の実施に向けた外壁、設備等の状況調査
	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
屋上・廊下・外壁	●●年●月	屋上シート防水工事、廊下長尺シート防水工事
		下地補修、外壁塗装工事、シーリング工事
機械式駐車場	●●年●月	塗装工事
機械式駐車場	●●年●月	チェーン・ローラー・モーター交換
機械式駐車場	●●年●月	リミットスイッチ・ケーブル等電気系部品交換

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
第14期	●●年●月	全項目単価、周期、仕様見直し。均等積立方式、駐車場会計の独立
第13期	●●年●月	長計表のフォーム見直し、一部工事追加
第12期、第9期	●●年●月	大規模工事の金額見直し、9期も工事単価の見直し
第6期	●●年●月	消費税率による改訂8→10%
第2期	●●年●月	駐車場更新工事の追加

(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・戸当たり平均	●●● (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	●●● (円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり平均	●●● (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■その他(建設住宅性能評価書、設計住宅性能評価書)
■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

(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

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、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・診断の結果等に基づいて行います。 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・工事費価格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、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。 ・ （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。 ・ 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。 (・物価変動を考慮していません。) ・消費税は、10%とし、会計年度ごとに計上しています。 ・修繕積立金の運用益・金利等についても実績として残っている利息等を参考に算定しています。
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	・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。 ・作成時点における各業者より提出された見積書等を参考にしています。
③単価の設定	・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は、それに係る各工事項目に按分して単価設定をし、諸費税については、別枠を設けて設定しています。
(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います。 ・機械式駐車場の維持管理に多額の費用を要することが想定されますので、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けています。
(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。
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。 ・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	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設	外壁、防水、機械駐車場等	仮設	15年	仮設事務所・資材置場・安全対策・養生・仮設電気・仮設水道・発生材処分・防犯対策他
②直接仮設	大規模修繕工事の実施前に行う点検・調査・診断	仮設	15年	架設足場・飛散防止養生・落下防止養生・昇降階段・荷揚げ設備・足場材運搬費損料他
II 建物				
2 屋根防水				
①屋上防水（保護）	ルーフバルコニー	補修・修繕	15年	露出防水（ウレタン塗膜防水密着）
		撤去・新設	45年	露出防水（ウレタン塗膜防水通気）
②屋上防水（露出）	屋上、	補修・修繕	15年	被せ工法
		撤去・新設	45年	シート防水撤去・新設
③傾斜屋根	シングル葺き	補修・修繕	30年	被せ
		撤去・葺替	45年	撤去・葺替
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	15年	ウレタン塗膜防水密着
3 外壁・床防水				
①バルコニー床防水	ウレタン塗膜防水＋塩ビシート（側溝、幅木を含む）	修繕	15年	塩ビシート張り等
②開放廊下・階段等床防水	ウレタン塗膜防水＋塩ビシート（側溝、幅木を含む）	修繕	15年	塩ビシート張り等
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	15年	ひび割れ・欠損部埋め戻し修繕
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	15年	高圧水洗浄の上、塗替え更新
		除去・塗装	45年	既存塗膜全面撤去・下地全面補修の上、塗装
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	15年	高圧水洗浄の上、塗替え更新
		除去・塗装	45年	既存塗膜全面撤去・下地全面補修の上、塗装
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	15年	撤去張替え又、樹脂注入ピンニング処置・洗浄
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	15年	打ち替え更新

5 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	屋上、外構、消火栓ボックス等の鉄部	塗替	5年	防錆処理の上、塗替え
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	共用部分ドア、メーターボックスの扉等	塗替	7年	防錆処理の上、塗替え
③非鉄部塗装	サッシ、面格子、手すり、避難ハッチ等	清掃	15年	清掃の上、コーティング (劣化状況に依る)
6 建具・金物等				
①建具関係	ガラリ清掃、住戸玄関ドア、窓サッシ等	点検・調整	15年	動作点検、金具の調整等
	住戸玄関ドア	取替	40年	被せ工法
	窓サッシ等	取替	60年	被せ工法、掃き出し窓1枚程度
②手すり	開放廊下・バルコニー・階段等の	補修	15年	一部取替、補修
③金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板等	取替・補修	24年	取替え(劣化状況に依る)
④金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉等	取替	40年	取替え(劣化状況に依る)
	トランクルームの扉等	取替	50年	取替え(劣化状況に依る)
⑤宅配ボックス	制御ユニット、列基板、各種センサー	部品交換	10年	部品交換
		取替	20年	更新
⑥その他金物類	隔て板、案内板、階数表示板、避難ハッチ、EXP'J等	取替・補修	15年	取替・補修
7 共用内部				
①共用内部	管理員室、会議室等の壁、床、天井	張替・塗替	15年	塗替え・張替え・洗浄等
Ⅲ 設備				
8 給水設備				
①給水管	減圧弁	取替	16年	更新
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替	40年	更新
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	8年	オーバーホール等
		取替	16年	更新

9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替	50年	更新
②排水ポンプ	排水ポンプ、弁類等	取替	10年	更新
③排水枡	排水路、排水枡	補修	15年	陥没等補修
④ディスポーザー設備	担体補充、制御盤部品交換等	取替	—	メンテ会社保全計画表に準拠
10 ガス設備				
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	調査	50年	調査・部分補修
11 空調・換気設備				
①空調設備	集会室、フィットネス、エントランス等のエアコン	取替	15年	取替え（劣化状況に依る）
②換気設備	集会室、電気室等の換気扇	取替	15年	取替え（劣化状況に依る）
	臭突ファン・脱臭装置共	取替	15年	取替え（劣化状況に依る）
	ベントキャップ類	取替	45年	取替え（劣化状況に依る）
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	15年	取替え（劣化状況に依る）
②配電盤類	キュービクル・配電盤・プルボックス等	取替	35年	取替え（劣化状況に依る）
③幹線設備	幹線（電灯、動力）等主として高圧ケーブル・機器類	取替	30年	取替え（劣化状況に依る）
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	取替え（劣化状況に依る）
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	取替え（劣化状況に依る）

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	32年	取替え（劣化状況に依る）
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替	20年	取替え（劣化状況に依る）
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	32年	取替え（劣化状況に依る）
④インターホン設備等	インターホン設備	取替	15年	取替え（劣化状況に依る）
⑤オートドア設備	センサー交換	取替	5年	取替え
	エンジン・コントローラー・ハンガー・電気錠交換	取替	10年	取替え
⑥チェーンゲート設備	モータ、ローラーチェーン、基板等	取替	5年	取替え
	本体、リモコン含む	取替	10年	取替え
⑦非接触キーシステム		取替	15年	取替え
14 消防用設備				
①消火器等	ABC粉末消火器	取替	10年	取替え
②移動式粉末設備	移動式粉末設備	取替	15年	取替え・薬剤交換
③受信器、ポンプ、消火ホース等	受発信器、消火栓ポンプ、ホース類等	取替	25年	取替え（劣化状況に依る）
④消防用圧力配管等	送・放水水口、消火管、配管等	取替	35年	取替え（劣化状況に依る）
⑤BOX等	消火栓BOX	取替	45年	取替え（劣化状況に依る）、ステンレス化
⑥感知器等	感知器等	取替	15年	取替え（劣化状況に依る）
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	内装取替え、三方枠シート貼り等
	全構成機器	取替	30年	準撤去リニューアル
16 立体駐車場設備				
機械式駐車場	多段方式（横行昇降式）	補修	5年	部品交換は、メーカーの保全計画書にほぼ準拠、塗装工事は6-7年周期
		取替	30年	取替え（劣化状況に依る）

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、フェンス等	補修、取替	15年	改修（劣化状況に依る）
②附属施設	自転車置場、駐輪ラックの補修取替、ゴミ集積所、植樹	取替、整備	24年	改修（劣化状況に依る）
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①調査・診断、設計等	調査・診断、計画修繕工事の設計等		15年	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		15年	
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		5年	

（様式第4-1号）修繕積立金会計

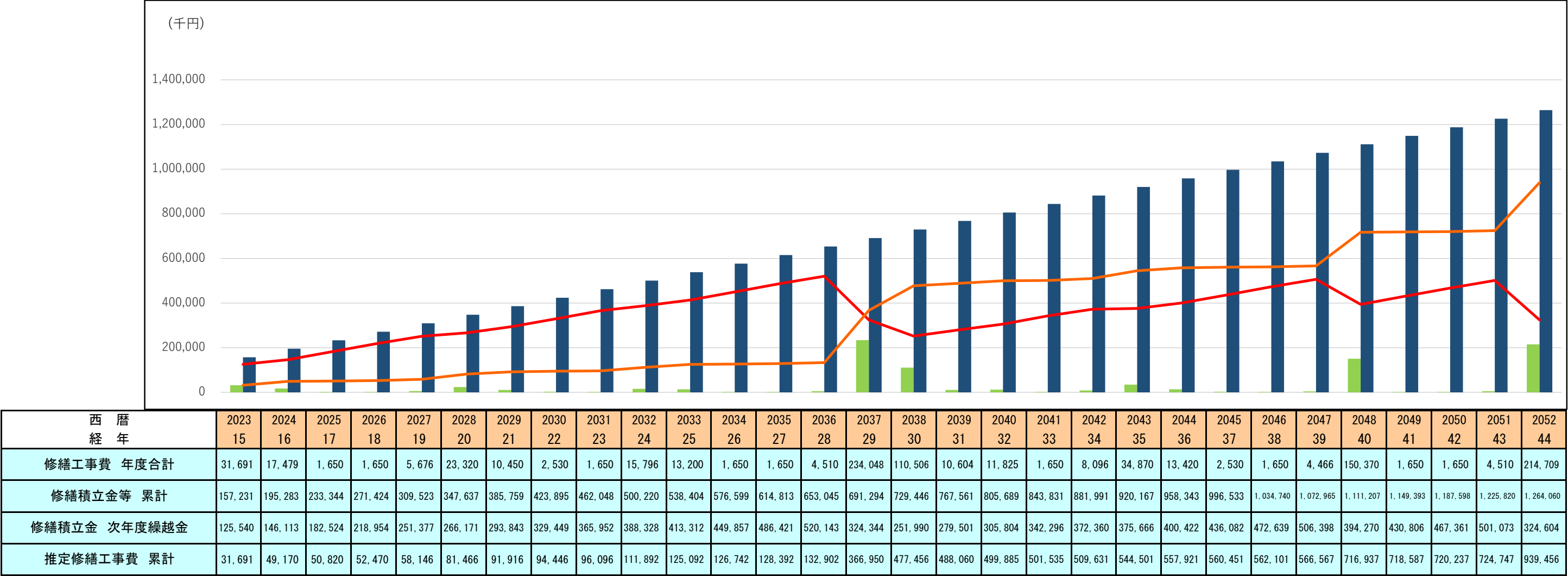
長期修繕計画総括表（～2052年度）

（単位：千円）

区分	推定修繕工事項目	暦年	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	2052	合計
		経年	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
仮設	1 仮設工事																31,500															31,500	63,000
建築	2 屋根防水																40,321															37,220	77,541
	3 床防水																34,300															34,300	68,600
	4 外壁塗装等																49,340															60,360	109,700
	5 鉄部塗装等						2,400		8,000			2,400					14,600					2,100		8,000			2,100					14,600	54,200
	6 建具・金物等							3,300				3,600					7,800	1,200										67,800				7,800	91,500
	7 共用内部																1,200															1,200	2,400
	8 給水設備			5,650								1,200									5,650								46,200				58,700
設備	9 排水設備							2,400										2,400											2,400				7,200
	10 ガス設備																																0
	11 空調・換気設備		550	3,040														550	3,040														7,180
	12 電灯設備等		3,860					300					300					12,560					11,300						4,300				32,620
	13 情報・通信設備		21,700	600			460	7,100				2,960	600				460	23,400		3,600		2,960	600				460	7,100			2,960	74,960	
	14 消防用設備		500	1,300	500	500	1,300	5,900	500	1,300	500	500	8,900	500	500	1,300	28,500	1,150	1,300	500	500	1,300	17,600	500	1,300	500	500	6,700	500	500	1,300	500	87,150
	15 昇降機設備			700														57,000	700														58,400
外構・その他	17 外構・附属施設			3,600								2,700							3,600					2,700									12,600
	18 調査・診断、 設計、工事監理等費用															1,800	3,750														1,800	3,750	11,100
	19 長期修繕計画作成費用		1,200					1,200					1,200					1,200					1,200						1,200				7,200
	20 その他		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	30,000
小計			28,810	15,890	1,500	1,500	5,160	21,200	9,500	2,300	1,500	14,360	12,000	1,500	1,500	4,100	212,771	100,460	9,640	10,750	1,500	7,360	31,700	12,200	2,300	1,500	4,060	136,700	1,500	1,500	4,100	195,190	854,051
消費税（１０％）			2,881	1,589	150	150	516	2,120	950	230	150	1,436	1,200	150	150	410	21,277	10,046	964	1,075	150	736	3,170	1,220	230	150	406	13,670	150	150	410	19,519	85,405
支出	推定修繕工事費 年度合計		31,691	17,479	1,650	1,650	5,676	23,320	10,450	2,530	1,650	15,796	13,200	1,650	1,650	4,510	234,048	110,506	10,604	11,825	1,650	8,096	34,870	13,420	2,530	1,650	4,466	150,370	1,650	1,650	4,510	214,709	939,456
	推定修繕工事費 累計		31,691	49,170	50,820	52,470	58,146	81,466	91,916	94,446	96,096	111,892	125,092	126,742	128,392	132,902	366,950	477,456	488,060	499,885	501,535	509,631	544,501	557,921	560,451	562,101	566,567	716,937	718,587	720,237	724,747	939,456	
	（借入金の償還金 年度合計）																																0
	支出 年度合計		31,691	17,479	1,650	1,650	5,676	23,320	10,450	2,530	1,650	15,796	13,200	1,650	1,650	4,510	234,048	110,506	10,604	11,825	1,650	8,096	34,870	13,420	2,530	1,650	4,466	150,370	1,650	1,650	4,510	214,709	939,456
	支出 累計		31,691	49,170	50,820	52,470	58,146	81,466	91,916	94,446	96,096	111,892	125,092	126,742	128,392	132,902	366,950	477,456	488,060	499,885	501,535	509,631	544,501	557,921	560,451	562,101	566,567	716,937	718,587	720,237	724,747	939,456	
収入	修繕積立金の前期残高		121,269	125,540	146,113	182,524	218,954	251,377	266,171	293,843	329,449	365,952	388,328	413,312	449,857	486,421	520,143	324,344	251,990	279,501	305,804	342,296	372,360	375,666	400,422	436,082	472,639	506,398	394,270	430,806	467,361	501,073	
	修繕積立金 年度合計		35,902	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	37,989	1,137,581	
	駐車場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		61	63	73	91	109	126	133	147	165	183	194	207	225	243	260	162	126	140	153	171	186	188	200	218	236	253	197	215	234	251	5,210
	収入 年度合計（繰越金含まず）		35,962	38,051	38,062	38,080	38,098	38,114	38,122	38,136	38,154	38,172	38,183	38,196	38,214	38,232	38,249	38,151	38,115	38,129	38,142	38,160	38,175	38,177	38,189	38,207	38,225	38,242	38,186	38,204	38,223	38,240	1,142,791
	収入 累計（繰越金含む）		157,231	195,283	233,344	271,424	309,523	347,637	385,759	423,895	462,048	500,220	538,404	576,599	614,813	653,045	691,294	729,446	767,561	805,689	843,831	881,991	920,167	958,343	996,533	1,034,740	1,072,965	1,111,207	1,149,393	1,187,598	1,225,820	1,264,060	
年度収支			4,271	20,572	36,412	36,430	32,422	14,794	27,672	35,606	36,504	22,376	24,983	36,546	36,564	33,722	-195,799	-72,355	27,511	26,304	36,492	30,064	3,305	24,757	35,659	36,557	33,759	-112,128	36,536	36,554	33,713	-176,469	
修繕積立金 次年度繰越金			125,540	146,113	182,524	218,954	251,377	266,171	293,843	329,449	365,952	388,328	413,312	449,857	486,421	520,143	324,344	251,990	279,501	305,804	342,296	372,360	375,666	400,422	436,082	472,639	506,398	394,270	430,806	467,361	501,073	324,604	

(様式第4-2) 修繕積立金会計 収支計画グラフ (～2052年度)

作成日	
集会（管理組合総会）で議決された日	



- 修繕工事費 年度合計
- 修繕積立金等 累計
- 修繕積立金 次年度繰越金
- 推定修繕工事費 累計

(様式第4-3号) 修繕積立金会計 長期修繕計画表（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別）

(単位：千円)

推定修繕工事項目			工事区分	修繕	暦年	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	2052	小計	消費税	合計	
				周期	経年	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44				
Ⅰ 仮設	1 仮設工事																			31,500														31,500	63,000	6,300	69,300		
	①共通仮設		仮設	15年																7,500														7,500	15,000	1,500	16,500		
	②直接仮設		仮設	15年																24,000														24,000	48,000	4,800	52,800		
Ⅱ 建築	2 屋根防水																		40,321															37,220	77,541	7,754	85,295		
	①ルーフバルコニー防水		密着	15年																														9,100	9,100	910	10,010		
			通気	45年																	13,000														13,000	1,300	14,300		
	②屋上防水（露出）		被せ	15年																22,400														22,400	44,800	4,480	49,280		
			撤去・新設	45年																																			
	③傾斜屋根・シングル葺き		被せ	30年																1,421															1,421	142	1,563		
			撤去・葺替	45年																															2,220	2,220	222	2,442	
	④庇・笠木等防水		修繕	15年																3,500														3,500	7,000	700	7,700		
	3 床防水																			34,300															34,300	68,600	6,860	75,460	
	①バルコニー床防水		修繕	15年																13,300															13,300	26,600	2,660	29,260	
	②開放廊下・階段等床防水		修繕	15年																21,000															21,000	42,000	4,200	46,200	
	4 外壁塗装等																			49,340															60,360	109,700	10,970	120,670	
	①コンクリート補修		補修	15年																4,200															4,200	8,400	840	9,240	
			塗替	15年																17,600																17,600	1,760	19,360	
	②外壁塗装		除去・塗装	45年																															26,400	26,400	2,640	29,040	
			塗替	15年																	4,440															4,440	444	4,884	
	③軒天塗装		塗替	15年																																6,660	6,660	666	7,326
			除去・塗装	45年																																			
	④タイル張補修		補修	15年																8,100															8,100	16,200	1,620	17,820	
	⑤シーリング		打替	15年																15,000															15,000	30,000	3,000	33,000	
	5 鉄部塗装等									2,400		8,000			2,400					14,600					2,100		8,000			2,100					14,600	54,200	5,420	59,620	
①鉄部塗装（雨掛かり部分）		塗替	5年							2,400				2,400					2,100					2,100					2,100					2,100	13,200	1,320	14,520		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）		塗替	7年									8,000							8,000						8,000									8,000	32,000	3,200	35,200		
③非鉄部塗装		清掃・塗替	15年																4,500															4,500	9,000	900	9,900		
6 建具・金物等											3,300				3,600					7,800	1,200										67,800				7,800	91,500	9,150	100,650	
①建具関係 住戸玄関ドア、窓サッシ等		点検・調整	15年																3,600														3,600	7,200	720	7,920			
		住戸玄関ドア	取替	40年																														28,500	2,850	31,350			
		窓サッシ等	取替	60年																																			
		②手すり	補修	15年																2,400															2,400	4,800	480	5,280	
③金物類（集合郵便受等）		取替・補修	24年												3,600																				3,600	360	3,960		
④金物類（メーターボックス扉等） メーターボックスの扉等																																							
		取替	40年																															36,000			36,000	3,600	39,600
⑤宅配ボックス		取替	50年																																				
		部品交換	10年																			1,200														1,200	120	1,320	
⑥その他金物類		取替	20年								3,300																								6,600	660	7,260		
		取替・補修	15年																	1,800														1,800	3,600	360	3,960		
7 共用内部																			1,200															1,200	2,400	240	2,640		
①共用内部		張替・塗替	15年																1,200																1,200	2,400	240	2,640	
Ⅲ 設備	8 給水設備							5,650							1,200															46,200					1,200	2,400	240	2,640	
	①給水管 減圧弁 屋内共用給水管、屋外共用給水管 屋内共用給水管、屋外共用給水管																																						
			取替	16年				2,250																															

（様式第4-3号）修繕積立金会計 長期修繕計画表（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別）

（単位：千円）

推定修繕工事項目			工事区分	修繕	暦年	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	2052	小計	消費税	合計		
				周期	経年	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44					
Ⅳ 外構・その他	10 ガス設備																																							
	①ガス管	調査	50年																																					
	11 空調・換気設備					550	3,040														550	3,040													7,180	718	7,898			
	①空調設備	取替	15年			1,440																1,440													2,880	288	3,168			
	②換気設備	取替	15年																																					
	集会室、電気室等の換気扇	取替	15年			1,600																	1,600													3,200	320	3,520		
	臭突ファン・脱臭装置共	取替	15年		550																	550														1,100	110	1,210		
	ベントキャップ類	取替	45年																																					
	12 電灯設備等					3,860					300					300						12,560					11,300				4,300					32,620	3,262	35,882		
	①電灯設備	取替	15年		3,860						300					300						3,860					300				300				8,920	892	9,812			
	②配電盤類	取替	35年																							11,000									11,000	1,100	12,100			
	③幹線設備	取替	30年																			1,000													1,000	100	1,100			
	④避雷針設備	取替	40年																											4,000					4,000	400	4,400			
	⑤自家発電設備	取替	30年																			7,700													7,700	770	8,470			
	13 情報・通信設備					21,700	600				460	7,100				2,960	600					460	23,400			3,600		2,960	600				460	7,100			2,960	74,960	7,496	82,456
	①電話設備	取替	32年																					900											900	90	990			
	②テレビ共聴設備	取替	20年									5,400																			5,400					10,800	1,080	11,880		
	③インターネット設備	取替	32年																					2,700											2,700	270	2,970			
	④インターホン設備等	取替	15年		20,000																	20,000													40,000	4,000	44,000			
	⑤オートドア設備	取替	5・10年			600					1,700						600					1,700					600				1,700					6,900	690	7,590		
	⑥チェーンゲート設備	取替	5・10年							460						2,960					460					2,960				460					2,960	10,260	1,026	11,286		
	⑦非接触キーシステム	取替	15年		1,700																	1,700														3,400	340	3,740		
	14 消防用設備					500	1,300	500	500	1,300	5,900	500	1,300	500	500	500	500	8,900	500	500	1,300	28,500	1,150	1,300	500	500	1,300	17,600	500	1,300	500	500	6,700	500	500	1,300	500	87,150	8,715	95,865
	①消火器等	取替	10年			800					800						800				800					800				800				800		8,000	800	8,800		
	②移動式粉末設備	取替・薬剤交換	20年									5,400											650								5,400					11,450	1,145	12,595		
	③受信器、ポンプ、消火ホース等	取替	25年														7,600																		7,600	760	8,360			
	④消防用圧力配管等	取替	35年																								17,100									17,100	1,710	18,810		
	⑤BOX等	取替	45年																			28,000													28,000	2,800	30,800			
	⑥感知器等	取替	15年		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	15,000	1,500	16,500		
	15 昇降機設備						700															57,000	700													58,400	5,840	64,240		
	①昇降機	補修	15年			700																														1,400	140	1,540		
		取替	30年																			57,000														57,000	5,700	62,700		
	16 立体駐車場設備																																							
	駐車場修繕計画表 参照	補修																																						
		取替																																						
	Ⅳ 外構・その他	17 外構・附属施設						3,600								2,700							3,600					2,700								12,600	1,260	13,860		
		①外構	補修、取替	15年			3,600																3,600													7,200	720	7,920		
		②附属施設	取替、整備	24年/12												2,700											2,700									5,400	540	5,940		
		18 調査・診断、設計、工事監理等費用																		1,800	3,750														1,800	3,750	11,100	1,110	12,210	
		①調査・診断、設計等		15年																	1,800														1,800	3,600	360	3,960		
		②工事監理		15年																		3,750														3,750	7,500	750	8,250	
		19 長期修繕計画作成費用					1,200						1,200					1,200					1,200					1,200				1,200				7,200	720	7,920		
		①見直し		5年		1,200						1,200						1,200					1,200					1,200				1,200				7,200	720	7,920		
		20 その他					1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00																											

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	150	50,000	7,500,000	15年
	②直接仮設		仮設	枠組足場、養生シート等	m	12,000	2,000	24,000,000	15年
Ⅱ 建築	2 屋根防水								
	①.ルーフバルコニー防水	ルーフバルコニー	密着	露出防水(ウレタン塗膜防水密着)	m	1,300	7,000	9,100,000	15年
			通気	露出防水(ウレタン塗膜防水通気)	m	1,300	10,000	13,000,000	45年
	②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	被せ	シート防水(被せ工法)	m	1,600	14,000	22,400,000	15年
			撤去・新設	シート防水撤去・新設	m	1,600	18,000	28,800,000	45年
	③傾斜屋根	シングル葺き	被せ	アスファルトシングル葺等	m	89	16,000	1,420,800	30年
			撤去・葺替	アスファルトシングル葺等	m	89	25,000	2,220,000	45年
	④庇・笠木等防水	大庇、小庇、、出窓、エントランス通路の天端等	修繕	ウレタン塗膜防水密着	m	500	7,000	3,500,000	15年
	3 床防水								
	①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	塩ビシート張り等	m	1,900	7,000	13,300,000	15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	m	3,000	7,000	21,000,000	15年
	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、庇等	補修		m	14,000	300	4,200,000	15年
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	塗装(仕上塗材)	m	11,000	1,600	17,600,000	15年
			除去・塗装	塗装(仕上塗材)	m	11,000	2,400	26,400,000	45年
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替		m	3,700	1,200	4,440,000	15年
			除去・塗装		m	3,700	1,800	6,660,000	45年
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修		m	8,100	1,000	8,100,000	15年
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替		式	1	15,000,000	15,000,000	15年
	5 鉄部塗装等								
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	屋上、外構、消火栓ボックス等の鉄部	塗替	消火栓BOX更新後は2100千円	式	1	2,400,000	2,400,000	5年
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	共用部分ドア、メーターボックスの扉等	塗替		式	1	8,000,000	8,000,000	7年
	③非鉄部塗装	サッシ、面格子、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替	洗浄の上、コーティング	戸	150	30,000	4,500,000	15年
	6 建具・金物等								
	①建具関係	ガ拉里清掃、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	150	24,000	3,600,000	15年
		住戸玄関ドア	取替	かぶせ工法	戸	150	190,000	28,500,000	40年
		窓サッシ等	取替	かぶせ工法、掃き出し窓1枚程度	戸	150	750,000	112,500,000	60年
			補修		式	1	2,400,000	2,400,000	15年
	②手すり	開放廊下・バルコニー・階段等の手すり	補修		式	1	2,400,000	2,400,000	15年
	③金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板等	取替・補修		戸	150	24,000	3,600,000	24年
	④金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉等	取替		戸	150	240,000	36,000,000	40年
		トランクルームの扉等	取替		戸	150	135,000	20,250,000	50年
	⑤宅配ボックス		部品交換	制御ユニット、列基板、各種センサー	式	1	1,200,000	1,200,000	10年
			取替		式	1	3,300,000	3,300,000	20年
	⑥その他金物類	隔て板、案内板、階数表示板、避難ハッチ、EXPJ等	取替・補修		式	1	1,800,000	1,800,000	15年
	7 共用内部								
	①共用内部	管理員室、会議室等の壁、床、天井	張替・塗替	塗替え・張替え・洗浄等	式	1	1,200,000	1,200,000	15年
Ⅲ 設備	8 給水設備								
	①給水管	減圧弁	取替		戸	150	15,000	2,250,000	16年
		屋内共用給水管、屋外共用給水管	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	戸	150	300,000	45,000,000	40年
			取替		式	1	1,200,000	1,200,000	8年
	②給水ポンプ	給水ポンプ等	補修	オーバーホール等	式	1	3,400,000	3,400,000	16年
			取替		式	1	3,400,000	3,400,000	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	取替	排水用硬質塩ビライニング鋼管	戸	150	840,000	126,000,000	50年
	②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		台	12	200,000	2,400,000	10年
	③排水枡	排水路、排水枡	補修		式	1	1,800,000	1,800,000	15年
	④ディスポーザー設備	担体補充、制御盤ぶ品交換等	補修	保全計画表参照	式	1	22,860,000	22,860,000	—
	10 ガス設備								
	①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	調査	調査・部分補修	式	1	900,000	900,000	50年
	11 空調・換気設備								
	①空調設備	集会室、フィットネス、エントランス等のエアコン	取替		台	4	360,000	1,440,000	15年
	②換気設備	集会室、電気室等の換気扇	取替		台	20	80,000	1,600,000	15年
		臭突ファン・脱臭装置共	取替		台	1	550,000	550,000	15年
		ペントキャップ類	取替		戸	150	28,000	4,200,000	45年
			取替		戸	150	28,000	4,200,000	45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		式	1	3,860,000	3,860,000	15年
	②配電盤類	キュービクル・配電盤・ブルボックス等	取替		式	1	11,000,000	11,000,000	35年
	③幹線設備	幹線(電灯、動力)等主として高圧ケーブル・機器類	取替		式	1	1,000,000	1,000,000	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	5	800,000	4,000,000	40年
	⑤自家発電設備	発電設備	取替		式	1	7,700,000	7,700,000	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		式	1	900,000	900,000	32年
	②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替		台	45	120,000	5,400,000	20年
	③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替		戸	150	18,000	2,700,000	32年
	④インターホン設備等	インターホン設備	取替		式	1	20,000,000	20,000,000	15年
	⑤オートドア設備	センサー交換	取替		式	1	600,000	600,000	5年
		エンジン・コントローラー・ハンガー・電気錠交換	取替		式	1	1,100,000	1,100,000	10年
	⑥チェーンゲート設備	モータ、ローラーチェーン、基板等	取替		式	1	460,000	460,000	5年
		本体、リモコン含む。	取替		式	1	2,960,000	2,960,000	10年
	⑦非接触キーシステム		取替		式	1	1,700,000	1,700,000	15年
	14 消防用設備								
	①消火器等	ABC粉末消火器	取替		本	250	9,000	2,250,000	10年
	②移動式粉末設備	移動式粉末設備	取替・薬剤交換	消火剤交換10年毎・50*13千円	本	15	360,000	5,400,000	20年
	③受信器、ポンプ、消火ホース等	受信器、消火栓ポンプ、ホース類等	取替		式	1	7,600,000	7,600,000	25年
	④消防用圧力配管等	送・放水水口、消火管、配管等	取替		式	1	17,100,000	17,100,000	35年
	⑤BOX等	消火栓BOX	取替	ステンレス	式	1	28,000,000	28,000,000	45年
	⑥感知器等	感知器等	取替		式	1	6,900,000	6,900,000	15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、三方枠シート貼り等	式	1	700,000	700,000	15年
		全構成機器	取替	準撤去リニューアル	台	3	19,000,000	57,000,000	30年
	16 立体駐車場設備								
	①部品交換	ローラーチェーン全般	取替	部品交換	式	1	45,000,000	45,000,000	10年
		軸受け関係	取替	部品交換	式	1	39,000,000	39,000,000	5-10年
		モーター	取替	部品交換	式	1	60,000,000	60,000,000	7-10年
		ガイドローラー類	取替	部品交換	式	1	1,200,000	1,200,000	7年
		電気部品類	取替	部品交換	式	1	28,000,000	28,000,000	5年
			取替		式	1	28,000,000	28,000,000	5年
	②塗装工事		部分塗替	タッチアップ等	台	150	20,000	3,000,000	6-7年
	③装置入替		取替	全部撤去・新設	台	150	1,511,111	226,666,650	30年
	④その他小修繕費		補修		式	1	100,000	100,000	1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、フェンス等	補修、取替		戸	150	24,000	3,600,000	15年
	②附属施設	自転車置場、駐輪ラックの補修・取替、ゴミ集積所、植樹	取替、整備		戸	150	18,000	2,700,000	24年/12
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用								
	①調査・診断、設計等	調査・診断、計画修繕工事の設計等			戸	150	12,000	1,800,000	15年
	②工事監理	計画修繕工事の工事監理			戸	150	25,000	3,750,000	15年
	19 長期修繕計画作成費用								
	①見直し	調査・診断、長期修繕計画の見直し			戸	150	8,000	1,200,000	5年
	20 その他								
	①予備費		補修	大規模時の精算金額・その他補修費等	式	1	1,000,000	1,000,000	1年
	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						

(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

【均等積立方式・段階増額積立方式兼用】

項 目		摘 要
A	計画期間の推定修繕工事費の累計額（円）	●●●●
B	計画期間の借入金の償還金（元本・利息）	—
C	支出 累計 (C = A)	0
D	修繕積立金の残高 (+ 修繕積立基金の総額)	●●●●
E	計画期間の専用使用料、 駐車場等の使用料、 管理費会計からの繰入金	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	0
H	収入 累計 (H = E + F)	0
I	差額（円） (I = C - H)	0

J	設定期間 I（年）	60
J'	設定期間 I の修繕積立金の 総額	
K	月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	0
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（㎡）	12,663
O	修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	0
P	住戸数（戸）	162
Q	修繕積立金の額 (Q = K / P) 平均（戸当たり月当たり）	0

※使用料収入等からの繰入金は、
「前会計年度における使用料収入等
の総額（実績）」×計画期間（年）
を上乗せとする。

①	計画期間当初における 修繕積立金の残高（円/㎡・月）	●●
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 （円/㎡・月）	0

期間合計		
J	期間（年）	60
J'	計画期間全体の修繕積立金の総額	0
K	月当たりの負担額 (J' / (J × 12))	0

N	専有面積の合計（㎡）	12,663
O	修繕積立金の額（O = K / N） （㎡当たり月当たり）	0
P	住戸数（戸）	162
Q	修繕積立金の額（Q = K / P） 平均（戸当たり月当たり）	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ま ず）（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）	●●
---	---	----