

副

# ハーモニーレジデンス日暮里

## 長期修繕計画書

(2021年3月17日案)

年 月 日

受領者：ハーモニーレジデンス日暮里管理組合  
理事長 \_\_\_\_\_ 印

支店長	担当者



コミュニティワン株式会社

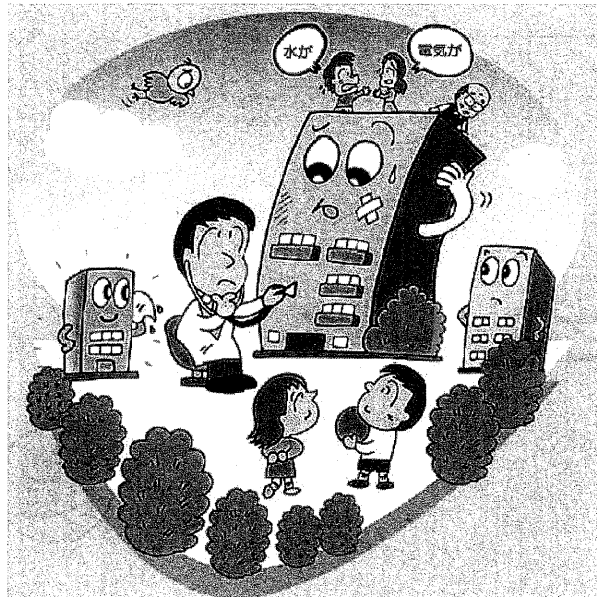
## はじめに

### ◎長期修繕計画とは？

耐久性のある鉄筋コンクリート造・鉄骨造の建物でも、日常の風雨や太陽光線等の自然環境要因や人的使用状況により、経年と共に材料の強度や性能に老朽化・劣化が顕れます。

マンションの快適な居住環境を確保し資産価値の維持・向上を図ることを目的とし、長期的な観点から将来発生するであろう劣化状況を予測し、修繕内容、修繕時期(周期)、工事費用を算定したものを、長期修繕計画といいます。

注)長期修繕計画書の工事費用は、あくまでも予測値となりますので実際の工事実施にあたっては新たに工事見積を取る必要がございます。



「わかりやすいマンション診断の手引き」より(社団法人(旧)高層住宅管理業協会)

### ◎本計画書ご利用にあたっての留意事項

1. 本計画は、共用部分を対象に今後30年間の修繕計画を作成したものであり、専有部分については基本的に含んでおりません。
2. 作成にあたっては、図面等からの読み取り・推定に基づいており、詳細な調査診断は行っておりません。また、修繕仕様については劣化した部材、あるいは設備機器等の性能や機能を原状または使用上支障がない状態まで回復させることを目的としております。
3. 本計画の骨子は、修繕工事の費用・時期を決定させるものではなく、それぞれの条件を設定して、いつ頃どの程度の工事費用が必要になるのかを想定し、その為の適切な修繕費用の積立方法を提案するものであります。
4. 工事項目、工事時期及び工事周期は確定されたものではなく、あくまでも当社の想定であり、建物の状況・資金の状況等に合わせ柔軟にお考え下さい。
5. 工事費用は図面等からの算出による予想額であり、工事の見積金額としては使用できません。実際の修繕工事実施のためには工事実施前(1年程度)の建物診断と詳細見積書の徴収が必要となります。
6. 修繕の実施状況及び現在の社会的現況に基づき本書を作成しておりますので、物価の変動、改修方法の進歩等による工事単価の変動、社会的ニーズの変化による改善・改良費用等は、見込んでおりません。そのため、本計画書を定期的(概ね5年程度)に見直す必要があります。その結果、修繕費用が増減する場合があります。
7. 日常的に発生する修繕項目(小規模修繕、部品交換等)に関しては、基本的に管理費会計処理となりますので、本計画書には含んでおりません。
8. 本計画書は通常の経年劣化に対応するものであり、地震・風・水害等の天災地変を考慮したものではありません。







タイプ別修繕積立金(専有面積按分)戸当り月額

初年度値上げ(均等積立方式)

単位(円)

タイプ	戸数	専有面積	今期の 修繕積立金	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	1戸当りの累積額	
				(11期)	(12期)	(13期)	(14期)	(15期)	(16期)	(17期)	(18期)	(19期)	(20期)		
				2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年		
				(21期)	(22期)	(23期)	(24期)	(25期)	(26期)	(27期)	(28期)	(29期)	(30期)		
				2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年		
				(31期)	(32期)	(33期)	(34期)	(35期)	(36期)	(37期)	(38期)	(39期)	(40期)		
E	8	51.640	9,480	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	積立金累計額 : 5,094,000	
				14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	値上げ額 : 4,670	
				14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150	14,150		
計	32	1,235.240	226,760												
上段月額合計 下段年額合計				338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	積立金累積額 : 121,881,600	
				4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	積立金累計額 : 0
				338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	積立金残高 : 17,612,355
				4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	総積立金累計額 : 160,493,955		
				338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560	338,560		
				4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720		

※修繕積立金額は、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を積み立てるための1つのプランです。  
大規模修繕工事の工事時期、仕様、工期等の決定には、総会での決議が必要です。  
また、修繕積立金額の変更にも、総会での決議が必要です。

※30年間の積立金の目標額は 棟全体で 160,423,010 円です。  
(戸当り平均で 5,013,219 円です。)  
累積額は 棟全体で 160,493,955 円です。  
(戸当り平均で 5,015,436 円です。)  
※修繕積立金の前期(9期)の残高は 14,191,235 円です。  
※駐車場からの繰入金(現在の金額)は月額 0 円です。  
※今期調整額は 管理費会計より繰入 700,000 円です。

修繕積立金と工事額の比較

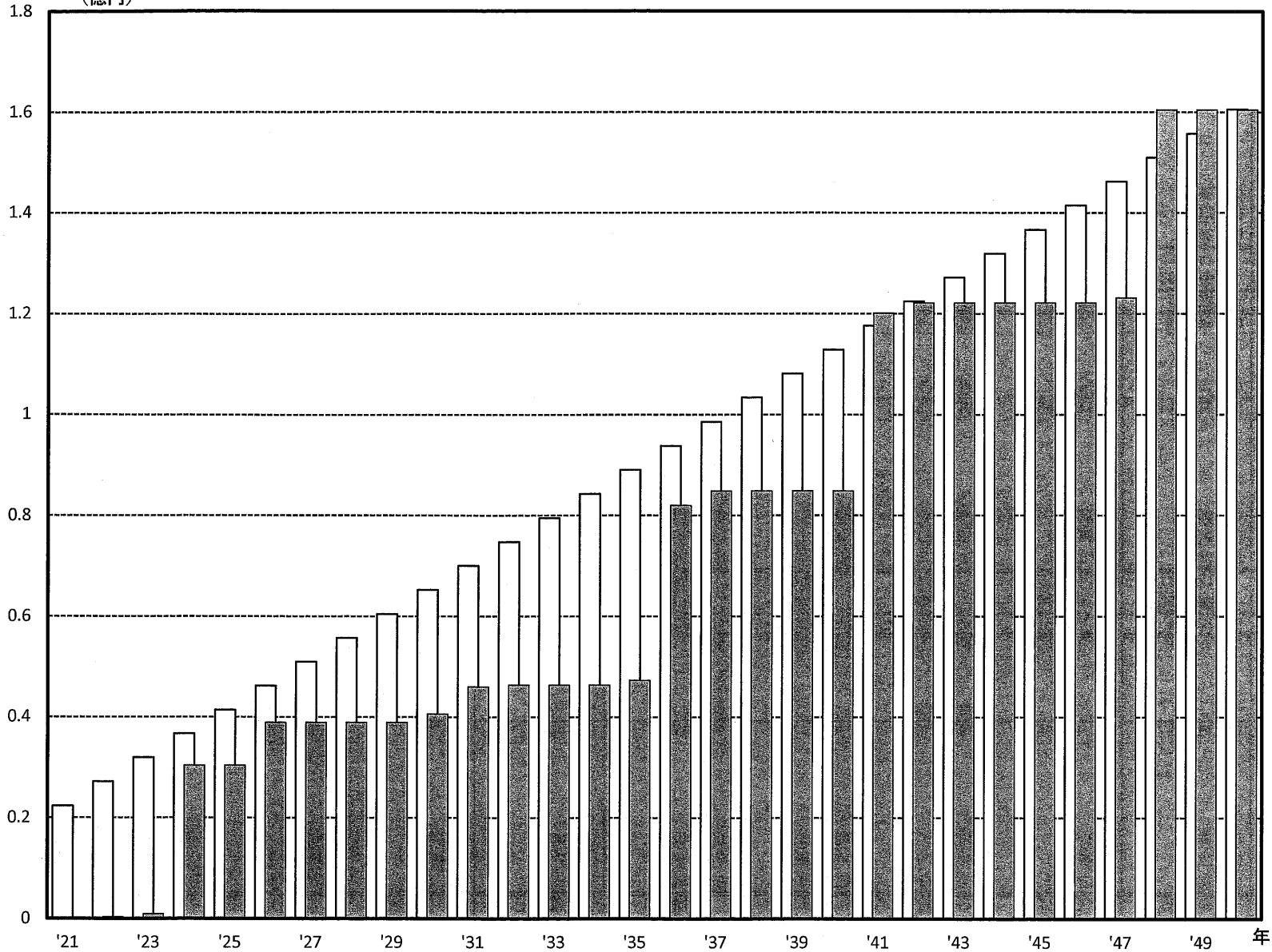
初年度値上げ(均等積立方式)  
(年額:円)

		2021年 (11期)	2022年 (12期)	2023年 (13期)	2024年 (14期)	2025年 (15期)	2026年 (16期)	2027年 (17期)	2028年 (18期)	2029年 (19期)	2030年 (20期)
収入の部	修繕積立金	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720
	積立金戸当月額(平均)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)
	管理費会計より繰入れ	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
	積立金累積額	22,375,075	27,137,795	31,900,515	36,663,235	41,425,955	46,188,675	50,951,395	55,714,115	60,476,835	65,239,555
支出の部	工事費支払金	0	330,000	561,000	29,442,380	0	8,558,000	0	0	0	1,706,100
	支出累積額	0	330,000	891,000	30,333,380	30,333,380	38,891,380	38,891,380	38,891,380	38,891,380	40,597,480
	次期繰越金	22,375,075	26,807,795	31,009,515	6,329,855	11,092,575	7,297,295	12,060,015	16,822,735	21,585,455	24,642,075
		2031年 (21期)	2032年 (22期)	2033年 (23期)	2034年 (24期)	2035年 (25期)	2036年 (26期)	2037年 (27期)	2038年 (28期)	2039年 (29期)	2040年 (30期)
収入の部	修繕積立金	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720
	積立金戸当月額(平均)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)
	管理費会計より繰入れ	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
	積立金累積額	70,002,275	74,764,995	79,527,715	84,290,435	89,053,155	93,815,875	98,578,595	103,341,315	108,104,035	112,866,755
支出の部	工事費支払金	5,390,000	330,000	0	0	924,000	34,746,800	2,860,000	0	0	0
	支出累積額	45,987,480	46,317,480	46,317,480	46,317,480	47,241,480	81,988,280	84,848,280	84,848,280	84,848,280	84,848,280
	次期繰越金	24,014,795	28,447,515	33,210,235	37,972,955	41,811,675	11,827,595	13,730,315	18,493,035	23,255,755	28,018,475
		2041年 (31期)	2042年 (32期)	2043年 (33期)	2044年 (34期)	2045年 (35期)	2046年 (36期)	2047年 (37期)	2048年 (38期)	2049年 (39期)	2050年 (40期)
収入の部	修繕積立金	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720	4,062,720
	積立金戸当月額(平均)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)	(10,580)
	管理費会計より繰入れ	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
	積立金累積額	117,629,475	122,392,195	127,154,915	131,917,635	136,680,355	141,443,075	146,205,795	150,968,515	155,731,235	160,493,955
支出の部	工事費支払金	35,233,000	2,036,100	0	0	0	0	1,001,000	37,304,630	0	0
	支出累積額	120,081,280	122,117,380	122,117,380	122,117,380	122,117,380	122,117,380	123,118,380	160,423,010	160,423,010	160,423,010
	次期繰越金	-2,451,805	274,815	5,037,535	9,800,255	14,562,975	19,325,695	23,087,415	-9,454,495	-4,691,775	70,945

ハーモニーレジデンス日暮里

### 累積修繕積立金・累積工事費

(億円)



□ 修繕積立金累積額  
■ 修繕工事費累積額

工事は30年目以降も行われるため、31年目以降の工事費の一部はあらかじめ積み立てておく必要があります。したがって30年目でも積立金累積額と工事費累積額は一致しません。



工事項目		修繕区分	初回工事(年後)		工事周期		回数	工事単価(円)	数量	工事費(円)	消費税(5%)(円)	消費税(8%)(円)	消費税(10%)(円)	積立額(円)	戸当り単価(円)	備考	
調査	調査診断料		3	0			1.0	510,000	1式	510,000	0	0	51,000	561,000	49		
	"		15	0			1.0	840,000	1式	840,000	0	0	84,000	924,000	80		
	"		27	0			1.0	910,000	1式	910,000	0	0	91,000	1,001,000	87		
	小計												2,486,000	216			
建築	防水工事	屋上	塗	装	10	6	1.0	3,400	115㎡	391,000	0	0	39,100	430,100	37	保護塗装	
		"	"	装	22	6	1.0	3,400	115㎡	391,000	0	0	39,100	430,100	37	保護塗装	
		"	張	替	4	12	2.0	13,500	115㎡	1,552,500	0	0	310,500	3,415,500	296	露出アスファルト防水 被せ工法	
		"	"	替	28	12	1.0	20,000	115㎡	2,300,000	0	0	230,000	2,530,000	220	露出アスファルト防水 撤去工法	
		庇	塗	装	4	12	3.0	6,800	10㎡	68,000	0	0	20,400	224,400	19	ウレタン塗膜防水	
		防水工事	その他	"	装	4	12	3.0	19,000	100㎡	1,900,000	0	0	570,000	6,270,000	544	外階段 ウレタン塗膜防水
	"	"	"	"	装	4	12	3.0	9,000	40㎡	360,000	0	0	108,000	1,188,000	103	屋上設備架台等 ウレタン塗膜防水
	バルコニー	張	替	4	12	3.0	11,500	145㎡	1,667,500	0	0	500,250	5,502,750	478	長尺塩ビシート		
	開放廊下	"	替	装	4	12	3.0	10,500	145㎡	1,522,500	0	0	456,750	5,024,250	436	長尺塩ビシート	
	小計												25,015,100	2,171			
	外装	外壁	タイル貼	補	修	4	12	3.0	2,200	2,235㎡	4,917,000	0	0	1,475,100	16,226,100	1,409	タイル 大規模修繕工事
		外壁	吹付タイル	塗	装	4	12	3.0	2,700	580㎡	1,566,000	0	0	469,800	5,167,800	449	
		外壁	シール	打	替	4	12	3.0	320,000	1式	320,000	0	0	96,000	1,056,000	92	雑シール
		"	"	"	替	4	12	3.0	1,500	670m	1,005,000	0	0	301,500	3,316,500	288	外壁目地
		"	"	"	替	4	12	3.0	1,300	850m	1,105,000	0	0	331,500	3,646,500	317	建具廻り
		外装	その他	取	替	28	36	1.0	170,000	32戸	5,440,000	0	0	544,000	5,984,000	519	建具改修費用(玄関扉のみ)
	"	"	塗	装	4	12	3.0	1,800	36㎡	64,800	0	0	19,440	213,840	19	駐輪場天井 ホード面塗装	
	"	"	"	装	4	12	3.0	1,800	360㎡	648,000	0	0	194,400	2,138,400	186	天井・上裏 アクリル系シン吹付け	
	小計												37,749,140	3,277			
	塗装	鋼製扉	塗	装	4	6	5.0	2,500	180㎡	450,000	0	0	225,000	2,475,000	215		
		"	"	装	4	6	5.0	600	170m	102,000	0	0	51,000	561,000	49	枠のみ	
		窓枠	"	装	4	12	3.0	800	250m	200,000	0	0	60,000	660,000	57		
隔て板		"	装	4	12	3.0	2,500	105㎡	262,500	0	0	78,750	866,250	75			
塗装	その他	"	装	4	6	5.0	16,000	32戸	512,000	0	0	256,000	2,816,000	244	雑塗装 設備盤類等		
小計												7,378,250	640				
仮設工事	外部足場	仮	設	4	12	3.0	2,800	2,240㎡	6,272,000	0	0	1,881,600	20,697,600	1,797	直接仮設		
	仮設工事	その他	"	設	4	12	3.0	2,000,000	1式	2,000,000	0	0	600,000	6,600,000	573	共通仮設	
小計												27,297,600	2,370				
共用部内装	玄関・ELホール	塗	装	4	12	3.0	5,000	35㎡	175,000	0	0	52,500	577,500	50	天井 ジョリパット		
	"	補	修	16	24	1.0	3,500	35㎡	122,500	0	0	12,250	134,750	12	床 磁器タイル		
	管理員室	張	替	16	24	1.0	22,000	5㎡	110,000	0	0	11,000	121,000	11	内装一式		
	玄関ポーチ	"	替	16	24	1.0	20,000	13㎡	260,000	0	0	26,000	286,000	25	天井 アルミスバンドレル		
小計												1,119,250	97				
共用部備品	集合郵便受	取	替	16	24	1.0	550,000	1式	550,000	0	0	55,000	605,000	53			
	共用部備品	その他	"	替	16	24	1.0	800,000	1式	800,000	0	0	80,000	880,000	76	宅配ロッカー	
小計												1,485,000	129				
外構	舗装	補	修	16	24	1.0	3,500	39㎡	136,500	0	0	13,650	150,150	13	磁器タイル		
	基礎部	"	修	16	24	1.0	4,000	47m	188,000	0	0	18,800	206,800	18			
	花壇	"	修	16	24	1.0	4,800	24m	115,200	0	0	11,520	126,720	11	植込み立上り補修		
小計												483,670	42				
機械設備	機械設備	エレベータ	取	替	21	30	1.0	12,000,000	1基	12,000,000	0	0	1,200,000	13,200,000	1,146		
		オートドア装置	"	替	6	15	2.0	680,000	1基	680,000	0	0	136,000	1,496,000	130	引分タイプ	
		駐輪機設備	"	替	16	24	1.0	23,000	32台	736,000	0	0	73,600	809,600	70	2段式 スライド式	
		"	塗	装	4	6	2.0	3,000	32台	96,000	0	0	19,200	211,200	18		

工事項目	修繕区分	初回工事 (年後)	工事周期	回数	工事単価 (円)	数量	工事費 (円)	消費税(5%) (円)	消費税(8%) (円)	消費税(10%) (円)	積立額 (円)	戸当り単価 (円)	備考			
機械設備	機械設備	駐輪機設備	塗装	22	6		2.0	3,000	32台	96,000	0	0	19,200	211,200	18	
		小計											15,928,000	1,383		
設備	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	17	20		1.0	2,600,000	1式	2,600,000	0	0	260,000	2,860,000	248	2017/1 LED化
		分電盤・配電盤	"	21	30		1.0	3,200,000	1式	3,200,000	0	0	320,000	3,520,000	306	
		小計											6,380,000	554		
	給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	6	15		2.0	2,900,000	1式	2,900,000	0	0	580,000	6,380,000	554	
		給水管	"	21	30		1.0	8,000,000	1式	8,000,000	0	0	800,000	8,800,000	764	
		排水ポンプ	"	2	10		3.0	300,000	1式	300,000	0	0	90,000	990,000	86	
		排水管	"	31	40			11,000,000	1式	0	0	0	0	0	0	
		小計											16,170,000	1,404		
	空調換気設備	ベントキャップ	取替	28	36		1.0	960,000	1式	960,000	0	0	96,000	1,056,000	92	
		小計											1,056,000	92		
	消防設備	消火栓ポンプ	取替	11	20		1.0	1,700,000	1式	1,700,000	0	0	170,000	1,870,000	162	
		消火栓ボックス	"	11	20		1.0	1,900,000	1式	1,900,000	0	0	190,000	2,090,000	181	
		消火栓管	"	31	40			3,800,000	1式	0	0	0	0	0	0	
		消防用補給水槽	"	21	30		1.0	650,000	1式	650,000	0	0	65,000	715,000	62	
		消防設備	"	31	40			14,500,000	1式	0	0	0	0	0	0	パッケージ型自動消火設備
		小計											4,675,000	406		
	防災防犯設備	集合インターホン機器	取替	6	15		2.0	4,200,000	1式	4,200,000	0	0	840,000	9,240,000	802	
		自動火災報知設備	"	16	25		1.0	1,900,000	1式	1,900,000	0	0	190,000	2,090,000	181	
		小計											11,330,000	984		
	情報通信設備	テレビ機器	取替	11	20		1.0	1,300,000	1式	1,300,000	0	0	130,000	1,430,000	124	
		小計											1,430,000	124		
	避雷針設備	避雷針設備	取替	21	30		1.0	400,000	1式	400,000	0	0	40,000	440,000	38	
		小計											440,000	38		
													160,423,010	13,926		

- ※1. 本計画は、建物共用部を目的とし、専有部については含んでおりません。ただし、システム等の関係で共用部との同時改修が必要なものについては、その限りではありません。
- ※2. 工事単価は、2021年3月現在で基本的に現仕様と同程度のものとしております。ただし、各種条件により現仕様での改修が困難と思われるものについては、その限りではありません。
- ※3. 本計画は今後30年とし、修繕積立金は、金利、物価上昇は考慮しておりません。また、将来の技術革新についても考慮しておりませんので、一定時期(5年程度)での見直しが必要となります。
- ※4. 工事項目・仕様・周期は、最終的に管理組合との協議のうえ、決定するものです。
- ※5. 塩害・寒冷地、他地域特性によって必要な特別対策が必要な地域については、工事仕様・周期に十分な配慮が必要です。
- ※6. 設備工事に伴う建築復旧費は、特記なき限り基本的に含んでおりません。また、電波障害対策費についても同様ですので、別途算定となります。
- ※7. 2014年より消費税8%、2019年より消費税10%

# 修繕工事項目予定一覧

2021年～2050年

ハーモニーレジデンス日暮里

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備考	
2022年(10%)	給排水設備	排水ポンプ							
		取替	300,000	1 式	300,000	30,000	330,000		
年 計					300,000	30,000	330,000		
2023年(10%)	調査診断料		510,000	1 式	510,000	51,000	561,000		
年 計					510,000	51,000	561,000		
2024年(10%)	防水工事	屋上	張替	13,500	115 m <sup>2</sup>	1,552,500	155,250	1,707,750	露出アスファルト防水 被せ工法
		庇	塗装	6,800	10 m <sup>2</sup>	68,000	6,800	74,800	ウレタン塗膜防水
		防水工事	その他	19,000	100 m <sup>2</sup>	1,900,000	190,000	2,090,000	外階段 ウレタン塗膜防水
		防水工事	その他	9,000	40 m <sup>2</sup>	360,000	36,000	396,000	屋上設備架台等 ウレタン塗膜防水
		バルコニー	張替	11,500	145 m <sup>2</sup>	1,667,500	166,750	1,834,250	長尺塩ビシート
		開放廊下	張替	10,500	145 m <sup>2</sup>	1,522,500	152,250	1,674,750	長尺塩ビシート
	外装	外壁	タイル貼	2,200	2,235 m <sup>2</sup>	4,917,000	491,700	5,408,700	タイル 大規模修繕工事
		外壁	吹付タイル	2,700	580 m <sup>2</sup>	1,566,000	156,600	1,722,600	
		外壁	シール	320,000	1 式	320,000	32,000	352,000	雑シール
		外壁	シール	1,500	670 m	1,005,000	100,500	1,105,500	外壁目地
		外壁	シール	1,300	850 m	1,105,000	110,500	1,215,500	建具廻り
		外装	その他	1,800	36 m <sup>2</sup>	64,800	6,480	71,280	駐輪場天井 ボード面塗装
		外装	その他	1,800	360 m <sup>2</sup>	648,000	64,800	712,800	天井・上裏 アクリル系リシン吹付け
	塗装	鋼製扉	塗装	2,500	180 m <sup>2</sup>	450,000	45,000	495,000	
		鋼製扉	塗装	600	170 m	102,000	10,200	112,200	枠のみ
		堅樋	塗装	800	250 m	200,000	20,000	220,000	
		隔て板	塗装	2,500	105 m <sup>2</sup>	262,500	26,250	288,750	
		塗装	その他	16,000	32 戸	512,000	51,200	563,200	雑塗装 設備盤類等
	仮設工事	外部足場	仮設	2,800	2,240 m <sup>2</sup>	6,272,000	627,200	6,899,200	直接仮設
		仮設工事	その他	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000	共通仮設
	共用部内装	玄関・ELホール	塗装	5,000	35 m <sup>2</sup>	175,000	17,500	192,500	天井 ジョリパット
	機械設備	駐輪機設備	塗装	3,000	32 台	96,000	9,600	105,600	
年 計					26,765,800	2,676,580	29,442,380		
2026年(10%)	機械設備	オートドア装置	取替	680,000	1 基	680,000	68,000	748,000	引分タイプ
	給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	2,900,000	1 式	2,900,000	290,000	3,190,000	
	防災防犯設備	集合インターホン機器	取替	4,200,000	1 式	4,200,000	420,000	4,620,000	
年 計					7,780,000	778,000	8,558,000		
2030年(10%)	防水工事	屋上	塗装	3,400	115 m <sup>2</sup>	391,000	39,100	430,100	保護塗装
	塗装	鋼製扉	塗装	600	170 m	102,000	10,200	112,200	枠のみ
		鋼製扉	塗装	2,500	180 m <sup>2</sup>	450,000	45,000	495,000	
		塗装	その他	16,000	32 戸	512,000	51,200	563,200	雑塗装 設備盤類等
	機械設備	駐輪機設備	塗装	3,000	32 台	96,000	9,600	105,600	
年 計					1,551,000	155,100	1,706,100		
2031年(10%)	消防設備	消火栓ポンプ	取替	1,700,000	1 式	1,700,000	170,000	1,870,000	
		消火栓ボックス	取替	1,900,000	1 式	1,900,000	190,000	2,090,000	
	情報通信設備	テレビ機器	取替	1,300,000	1 式	1,300,000	130,000	1,430,000	
年 計					4,900,000	490,000	5,390,000		
2032年(10%)	給排水設備	排水ポンプ	取替	300,000	1 式	300,000	30,000	330,000	
年 計					300,000	30,000	330,000		
2035年(10%)	調査診断料		840,000	1 式	840,000	84,000	924,000		
年 計					840,000	84,000	924,000		

# 修繕工事項目予定一覧

2021年～2050年

ハーモニーレジデンス日暮里

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備考		
2036年(10%)	防水工事	屋上	張替	13,500	115 m <sup>2</sup>	1,552,500	155,250	1,707,750	露出アスファルト防水 被せ工法	
		庇	塗装	6,800	10 m <sup>2</sup>	68,000	6,800	74,800	ウレタン塗膜防水	
		防水工事	その他	19,000	100 m <sup>2</sup>	1,900,000	190,000	2,090,000	外階段 ウレタン塗膜防水	
		防水工事	その他	9,000	40 m <sup>2</sup>	360,000	36,000	396,000	屋上設備架台等 ウレタン塗膜防水	
		バルコニー	張替	11,500	145 m <sup>2</sup>	1,667,500	166,750	1,834,250	長尺塩ビシート	
		開放廊下	張替	10,500	145 m <sup>2</sup>	1,522,500	152,250	1,674,750	長尺塩ビシート	
	外装	外壁	タイル貼	補修	2,200	2,235 m <sup>2</sup>	4,917,000	491,700	5,408,700	タイル 大規模修繕工事
		外壁	吹付タイル	塗装	2,700	580 m <sup>2</sup>	1,566,000	156,600	1,722,600	
		外壁	シール	打替	320,000	1 式	320,000	32,000	352,000	雑シール
		外壁	シール	打替	1,500	670 m	1,005,000	100,500	1,105,500	外壁目地
		外壁	シール	打替	1,300	850 m	1,105,000	110,500	1,215,500	建具廻り
		外装	その他	塗装	1,800	36 m <sup>2</sup>	64,800	6,480	71,280	駐輪場天井 ホード面塗装
	塗装	外装	その他	塗装	1,800	360 m <sup>2</sup>	648,000	64,800	712,800	天井・上裏 アクリル系リシン吹付け
		鋼製扉	塗装	2,500	180 m <sup>2</sup>	450,000	45,000	495,000		
		鋼製扉	塗装	600	170 m	102,000	10,200	112,200	枠のみ	
		堅樋	塗装	800	250 m	200,000	20,000	220,000		
		隔て板	塗装	2,500	105 m <sup>2</sup>	262,500	26,250	288,750		
		塗装	その他	塗装	16,000	32 戸	512,000	51,200	563,200	雑塗装 設備盤類等
	仮設工事	外部足場	仮設	2,800	2,240 m <sup>2</sup>	6,272,000	627,200	6,899,200	直接仮設	
		仮設工事	その他	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000	共通仮設	
	共用部内装	玄関・ELホール	塗装	5,000	35 m <sup>2</sup>	175,000	17,500	192,500	天井 ショリハット	
		玄関・ELホール	補修	3,500	35 m <sup>2</sup>	122,500	12,250	134,750	床 磁器タイル	
		管理員室	張替	22,000	5 m <sup>2</sup>	110,000	11,000	121,000	内装一式	
	共用部備品	玄関ポーチ	張替	20,000	13 m <sup>2</sup>	260,000	26,000	286,000	天井 アルミスパントレル	
		集合郵便受	取替	550,000	1 式	550,000	55,000	605,000		
	外構	共用部備品	その他	800,000	1 式	800,000	80,000	880,000	宅配ロッカー	
		舗装	補修	3,500	39 m <sup>2</sup>	136,500	13,650	150,150	磁器タイル	
基礎部		補修	4,000	47 m	188,000	18,800	206,800			
機械設備	花壇	補修	4,800	24 m	115,200	11,520	126,720	植込み立上り補修		
	駐輪機設備	取替	23,000	32 台	736,000	73,600	809,600	2段式 スライド式		
	防災防犯設備	自動火災報知設備	取替	1,900,000	1 式	1,900,000	190,000	2,090,000		
年 計					31,588,000	3,158,800	34,746,800			
2037年(10%)	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	2,600,000	1 式	2,600,000	260,000	2,860,000	2017/1 LED化	
年 計					2,600,000	260,000	2,860,000			
2041年(10%)	機械設備	エレベータ	取替	12,000,000	1 基	12,000,000	1,200,000	13,200,000		
		オートドア装置	取替	680,000	1 基	680,000	68,000	748,000	引分タイプ	
	電気設備	分電盤・配電盤	取替	3,200,000	1 式	3,200,000	320,000	3,520,000		
		給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	2,900,000	1 式	2,900,000	290,000	3,190,000	
	消防設備	給水管	取替	8,000,000	1 式	8,000,000	800,000	8,800,000		
		消防用補給水槽	取替	650,000	1 式	650,000	65,000	715,000		
		防災防犯設備	集合インターホン機器	取替	4,200,000	1 式	4,200,000	420,000	4,620,000	
	避雷針設備	避雷針設備	取替	400,000	1 式	400,000	40,000	440,000		
年 計					32,030,000	3,203,000	35,233,000			
2042年(10%)	防水工事	屋上	塗装	3,400	115 m <sup>2</sup>	391,000	39,100	430,100	保護塗装	
		鋼製扉	塗装	2,500	180 m <sup>2</sup>	450,000	45,000	495,000		
		鋼製扉	塗装	600	170 m	102,000	10,200	112,200	枠のみ	
	機械設備	塗装	その他	16,000	32 戸	512,000	51,200	563,200	雑塗装 設備盤類等	
		駐輪機設備	塗装	3,000	32 台	96,000	9,600	105,600		

# 修繕工事項目予定一覧

2021年～2050年

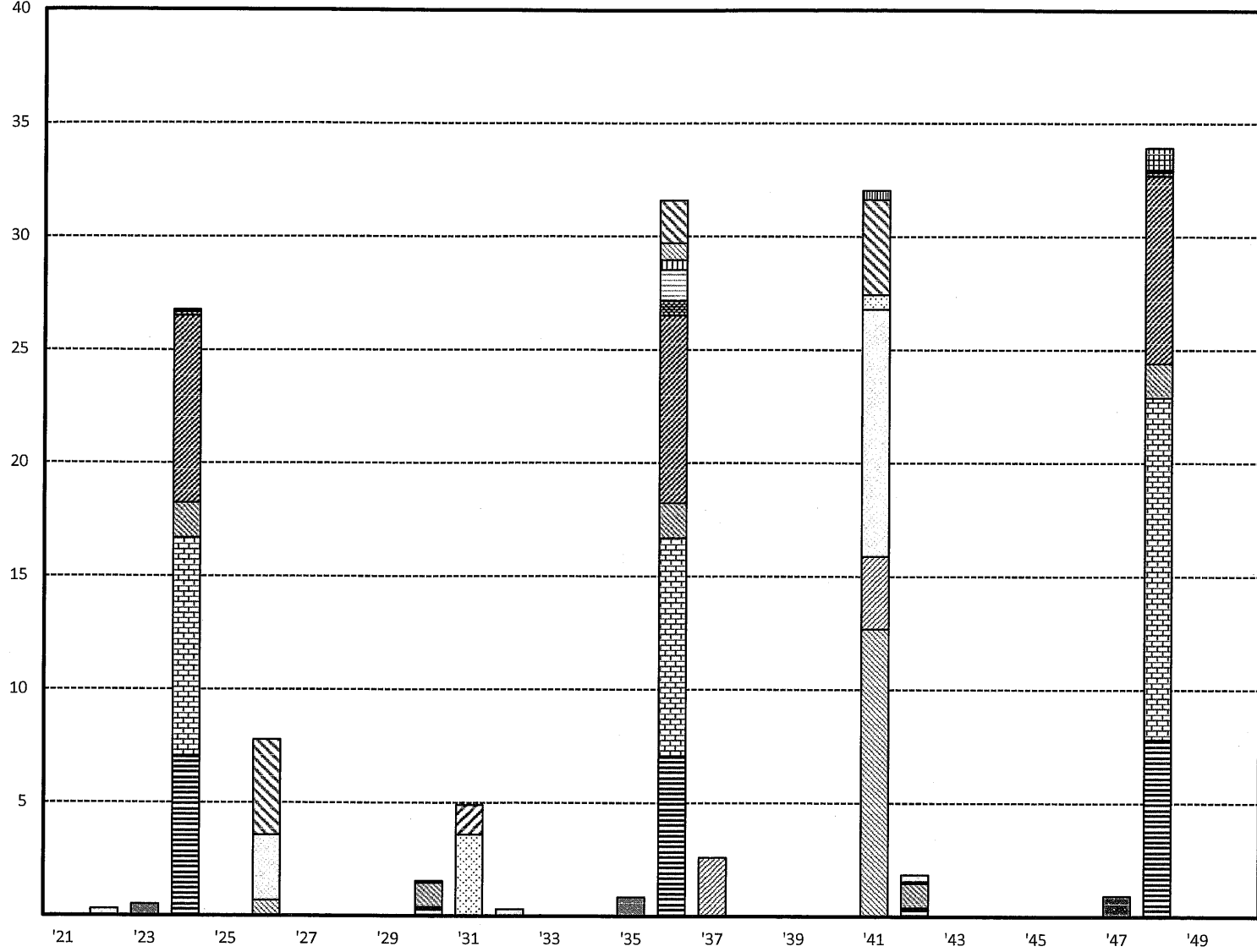
ハーモニーレジデンス日暮里

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備 考
	給排水設備	排水ポンプ						
		取替	300,000	1 式	300,000	30,000	330,000	
年 計					1,851,000	185,100	2,036,100	
2047年(10%)	調査診断料		910,000	1 式	910,000	91,000	1,001,000	
年 計					910,000	91,000	1,001,000	
2048年(10%)	防水工事	屋上						
		庇	20,000	115 ㎡	2,300,000	230,000	2,530,000	露出アスファルト防水 撤去工法
			6,800	10 ㎡	68,000	6,800	74,800	ウレタン塗膜防水
		防水工事	19,000	100 ㎡	1,900,000	190,000	2,090,000	外階段 ウレタン塗膜防水
		その他	9,000	40 ㎡	360,000	36,000	396,000	屋上設備架台等 ウレタン塗膜防水
		その他	11,500	145 ㎡	1,667,500	166,750	1,834,250	長尺塩ビシート
		バルコニー	11,500	145 ㎡	1,667,500	166,750	1,834,250	長尺塩ビシート
		開放廊下	10,500	145 ㎡	1,522,500	152,250	1,674,750	長尺塩ビシート
	外装	外壁	2,200	2,235 ㎡	4,917,000	491,700	5,408,700	タイル 大規模修繕工事
		吹付タイル	2,700	580 ㎡	1,566,000	156,600	1,722,600	
		シール	320,000	1 式	320,000	32,000	352,000	雑シール
		シール	1,500	670 m	1,005,000	100,500	1,105,500	外壁目地
		シール	1,300	850 m	1,105,000	110,500	1,215,500	建具廻り
		その他	170,000	32 戸	5,440,000	544,000	5,984,000	建具改修費用(玄関扉のみ)
		その他	1,800	36 ㎡	64,800	6,480	71,280	駐輪場天井 ホード面塗装
		その他	1,800	360 ㎡	648,000	64,800	712,800	天井・上裏 アクリル系リシン吹付け
	塗装	鋼製扉	2,500	180 ㎡	450,000	45,000	495,000	
		鋼製扉	600	170 m	102,000	10,200	112,200	枠のみ
		堅樋	800	250 m	200,000	20,000	220,000	
		隔て板	2,500	105 ㎡	262,500	26,250	288,750	
		その他	16,000	32 戸	512,000	51,200	563,200	雑塗装 設備盤類等
	仮設工事	外部足場	2,800	2,240 ㎡	6,272,000	627,200	6,899,200	直接仮設
		仮設工事	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000	共通仮設
	共用部内装	玄関・ELホール	5,000	35 ㎡	175,000	17,500	192,500	天井 ショパット
	機械設備	駐輪機設備	3,000	32 台	96,000	9,600	105,600	
	空調換気設備	ベントキャップ	960,000	1 式	960,000	96,000	1,056,000	
年 計					33,913,300	3,391,330	37,304,630	
合 計					145,839,100	14,583,910	160,423,010	

(100万円)

ハーモニーレジデンス日暮里

### 項目別工事費



- 避雷針設備
- ▣ 情報通信設備
- ▣ 防災防犯設備
- ▣ 消防設備
- ▣ 空調換気設備
- ▣ 給排水設備
- ▣ 電気設備
- ▣ 機械設備
- ▣ 外構
- ▣ 共用部備品
- ▣ 共用部内装
- ▣ 仮設工事
- ▣ 塗装
- ▣ 外装
- ▣ 防水工事
- ▣ 調査診断料

年

# 建物各部の名称

パラペット

屋上やルーフバルコニー等の周囲を取り囲むように設けられる立上り壁のことで、防水機能を確保する為、防水層(シート等)の立上げが主目的です。洒落たデザインにより建物の美観性を高めた建物もみられる。

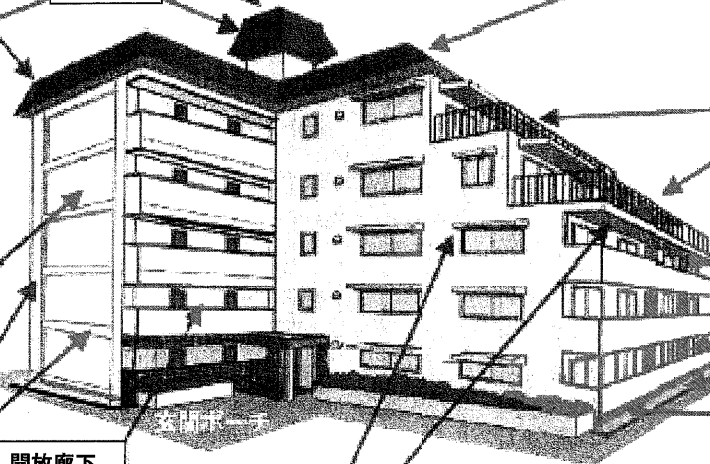
塔屋(とうや)

エレベーター機械室、屋上への出入口、高置水槽やその架台等を設けるため、屋上へ突きだした塔状の建造物のことで、“ペントハウス”ともいう。

笠木(かさぎ)

手摺り、パラペットなどの上部に設けられている笠木の部分のことで、立上り天端の防水機能向上を目的としている。マンションの場合には、防水モルタル塗り、タイル貼り、金属板被せ等の種類がある。

斜壁(しゃかべ)



笠木

屋上

室内側

パラペット部分

ルーフバルコニー

住戸の屋根を、直上階の住戸がバルコニーとして使用する広い面積のバルコニーである。

妻壁(つまかべ)

建物の短辺方向の壁のことである。

バルコニー

犬走り(いぬばしり)

地巾木(じはばき)

建物と土に接する部分に設けられる横材のこと。土砂の跳ね返りなどによる汚れを目立たなくしたり、デザイン上から建物に締まりを与えるなどの目的で設けられる。仕上げは、セメントフィラー仕上げや壁よりもやや濃いめの塗装で仕上

柱型(はしらがた)  
梁型(はりがた)

柱または梁に相当する部分が、建物の外部に突き出した形状の部位である。室内空間を広く確保することができる。中層(3~5階)の建物で壁を厚くし、柱や梁を兼ねている“壁構造”の建物に

開放廊下

庇(ひさし)  
霧よけ(きりよけ)

雨水が外壁を伝わって室内に浸入し漏水を起こさないよう、窓や出入口の上部に設けた片流れ屋根状の

上裏(あげうら)

バルコニーの床の裏側や軒先の下から見える部分のこと。バルコニーの床の裏側は下の階のバルコニーからは

参考資料—2

# 修繕に関する用語集

大規模修繕 (工事)	一定期間毎に行う修繕計画に基づき実施される複合的な工事で、工事範囲がマンションの全体に及び、相当の費用と時間をかけて実施するもの。例えば、外壁の補修、屋上防水工事、鉄部の塗装、給排水管の工事などのこと。建築基準法第2条(用語の定義)14号でいう「大規模の修繕」とは異なる為、注意を要する。	改修・改良	劣化した対象物又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に改善すること。
		修繕設計	調査・診断結果を基に修繕工法・材料の仕様を定め仕様書、(必要に応じて図面含む)を作成すること。管理組合へ提案する際の修繕設計を修繕基本設計といい、管理組合と詳細な打ち合わせのうえで計画を固めたものを修繕実施設計という。
調査	修繕の要否の判定及び修繕計画の作成・修繕設計・修繕工事に必要な情報の収集・整理・確認を行うこと。	工事監理	管理組合の委託を受け、施工業者に対し、修繕工事が修繕設計どおりに実施されるよう指示・監督すること。
本調査	予備調査の結果を受けて、マンション建物及び附帯設備の現状を把握するために行う各種の詳細調査のこと。破壊検査を伴うこともある。	現場管理	現場代理人が、修繕工事現場における工事を適正に実施するために、施工計画の作成・工程管理・品質管理・安全管理その他の行為及び工事に直接従事する者に対して行う指導をいう。
診断	劣化状況を把握し、劣化度を判定、修繕時期を推定し修繕設計及び修繕工事の方向付けをすること。		
保全・保守	初期の性能及び機能を維持する目的で定期的又は継続的に行う小部品の取替などの軽微な作業をいう。	一級建築士	国土交通大臣の免許を受け、一級建築士でなければ法的にできない設計、工事監理等の業務を行う者をいう。(建築士法)
補修・修繕	劣化した部分の性能及び機能を使用上支障のない状態に回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えなどは除く。	建築設備士	建築設備に関する知識及び技能につき国土交通大臣が特別に定める資格を有する者をいう。(建築士法)
更新・交換	劣化した部材・部品などを新しいものに取り替えること。	マンション維持修繕技術者 [(社)高層住宅管理業協会認定資格]	日常の維持修繕、大規模修繕を行う際に、調査・診断・修繕設計・修繕工事監理業を一貫して行える能力を有すると認められた者をいう。