

東建滝野川マンション管理組合 御中

## 東建滝野川マンション 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

2018年9月26日

朝日管理株式会社

作成者: 飯島 栄治

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: 2018/9/26

## (1) 敷地、建物の概要

|            |                         |         |  |
|------------|-------------------------|---------|--|
| マンション(団地)名 | 東建滝野川マンション              |         |  |
| 管理組合名      | 東建滝野川マンション管理組合          |         |  |
| 理事長名       |                         |         |  |
| 所在地        | 北区滝野川2-32-10            |         |  |
| 敷地面積       | 5190.9 m <sup>2</sup>   | 権利関係( ) |  |
| 建築面積(建ぺい率) | 1711.74 m <sup>2</sup>  | (現行 %)  |  |
| 延べ面積(容積率)  | 15378.17 m <sup>2</sup> | (現行 %)  |  |
| 専有面積の合計    | 0 m <sup>2</sup>        |         |  |
| 構造         | 鉄骨鉄筋コンクリート造             |         |  |
| 階数/棟数      | 地上 12 階                 | 地下 1 階  |  |
| 住戸数        | 233 戸                   |         |  |
| 竣工日        | 1973年6月7日 (竣工 45 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、減圧弁            |
| 排水設備    | 排水管、排水樹                      |
| 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、避雷針設備              |
| 情報通信設備  | テレビ共聴設備                      |
| 消防設備    | 自動火災報知設備、連結送水管設備、屋内消火栓設備、消火器 |
| 昇降機設備   | 昇降機                          |

## (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     | 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・設備総合点検  | 平成30年6月 |           |
| エレベーター法定点検 | 平成30年4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・設備点検報告書 | 平成30年12月 |             |
|            |          |             |
|            |          |             |

## ③主な修繕工事の実施

|    |      |         |
|----|------|---------|
| 内容 | 実施年月 | 修繕工事の概要 |
|    |      |         |
|    |      |         |
|    |      |         |

## 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: 2018/9/26

(6) 会計状況

|                |            |     |
|----------------|------------|-----|
| 借入金に残高         |            | (円) |
| 修繕積立金残高        | 95,517,419 | (円) |
| 修繕積立金の額        | 13,864,320 | (円) |
| 専用庭使用料からの繰入    | 203,520    | (円) |
| 駐車場等の使用料からの繰入  | 10,944,000 | (円) |
| その他(管理費等)からの繰入 |            | (円) |
| バイク置き場使用料からの繰入 | 276,000    | (円) |
| 駐輪場使用料からの繰入    | 837,000    | (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: 2018/9/26

| 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)    | フォーキング、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     | 浮き、ひび割れ、爆裂、汚れ         | 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 | ひび割れ、モルタル浮き、排水溝ひび割れ   | 下地処理の上、ウレタン塗膜防水        |
|       | ② バルコニー床防水    | 塩ビシート剥れ、巾木浮き、ジョイント破断  | 下地処理の上、塩ビシート張替、巾木張替    |
|       | ③ 廊下床防水       | シート剥れ、カスリ金物浮き、ゴムタイ外れ  | 下地処理の上、塩ビシート張替         |
|       | 3 外壁塗装等       |                       |                        |
|       | ① 外壁塗装        | ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損       | ひび割れ補修、注入、擦り込み、防錆、埋め戻し |
|       | ② シーリング       | ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損、汚染    | ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損        |
|       | ③ バルコニー       | ひび割れ、エフロ、浮き、欠損、爆裂、汚染  | 撤去張替、樹脂注入、ビニール、高圧水洗浄   |
|       | ④ 外廊下         | ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損、汚染    | 撤去、打替え                 |
|       | ⑤ 内廊下         | ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損       | ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損        |
|       | ⑥ 内階段         | ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損       | ひび割れ、浮き、鉄筋爆裂、欠損        |
|       | 4 鉄部塗装等       |                       |                        |
|       | ① 鉄部塗装        | 光沢劣化、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 | 修繕又は交換                 |
|       | ⑤ 屋外鉄骨階段      | 目視確認、経年劣化が認められるが作動問題無 | 修繕又は交換                 |
| 設備    | 6 排水設備        |                       |                        |
|       | ① 排水管         | 現状では特に異常なし            | 更生                     |
|       | ② 排水ポンプ       | 現状では特に異常なし            | 修理又は交換                 |
|       | ③ 排水枳         | 現状では特に異常なし            | 修理又は交換                 |
|       | 7 ガス設備        |                       |                        |
|       | ① ガス管         | 現状では特に異常なし            | 更生又は交換                 |
|       | 8 空調・換気設備     |                       |                        |
|       | ① 空調設備        |                       |                        |
|       | 9 電灯設備等       |                       |                        |
|       | ① 電灯設備        | 現状では異常なし              | 修理又は部品交換、取替            |
|       | ② 配電設備        |                       |                        |
|       | 10 情報通信設備     |                       |                        |
|       | ① テレビ共聴設備     | 現状では異常なし              | 修理又は部品交換、取替            |
|       | ② インターホン設備等   | 現状では異常なし              | 修理又は部品交換、取替            |
|       | 11 消防設備       |                       |                        |
|       | ① 自動火災報知設備    | 目視確認、経年劣化が認められるが機能問題無 | 修理又は部品交換、取替            |
|       | ② 連結送水管設備     | 目視確認、経年劣化が認められるが機能問題無 | 修理又は部品交換、取替            |
|       | ③ 屋内消火栓設備     | 問題なし                  | 修理又は部品交換、取替            |
|       | ④ 消火器         | 問題なし                  | 修理又は部品交換、取替            |
|       | ⑤ 非常警報設備      | 問題なし                  | 修理又は部品交換、取替            |
|       | ⑥ 避難器具設備      | 問題なし                  | 修理又は部品交換、取替            |
|       | ⑦ 防火設備        | 問題なし                  | 修理又は部品交換、取替            |
|       | 12 昇降機設備      |                       |                        |
|       | ① 昇降機         | 消防設備点検報告による           | 交換                     |
|       | 13 駐車場設備      |                       |                        |
|       | ① 機械式駐車場      | 消防設備点検報告による           | 修理又は部品交換、取替            |
| 外構・付属 | 14 エントランス等    |                       |                        |
|       | ① エントランス等     | 目視確認、経年劣化が認められるが機能問題無 | 補修、修繕、整備               |

(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: 2018/9/26

(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: 2018/9/26

(既存マンションの場合)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (7)収支計画の検討       | <p>・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。</p> <p>(・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。)</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| (8)計画の見直し        | <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。</p> <p>①建物及び設備の劣化の状況</p> <p>②社会的環境及び生活様式の変化</p> <p>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</p> <p>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</p>                                                                                                                                                          |
| 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       | <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>(【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。)</p> <p>(・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> |

| 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                   |
|-------------------|--------------------|-------|------|-------------------------------|
| <b>I 仮設</b>       |                    |       |      |                               |
| <b>1 仮設工事</b>     |                    |       |      |                               |
| ① 共通仮設            | 仮設現場事務所 仮設設備・安全対策  | 仮設    | 50年  | 延床面積10,000㎡以上                 |
|                   |                    | 仮設    | 12年  | 延床面積10,000㎡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                          |
|                   |                    | 仮設    | 12年  |                               |
|                   |                    | 仮設    | 50年  |                               |
| <b>II 建物</b>      |                    |       |      |                               |
| <b>2 屋根防水</b>     |                    |       |      |                               |
| ① 屋上防水(露出)        | ウレタン防水(通気緩衝)       | かぶせ   | 12年  | ウレタン防水 密着全面メッシュ               |
|                   | 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 |
| ② 庇・笠木等防水         | ウレタン防水             | かぶせ   | 12年  | ウレタン防水 密着                     |
| <b>3 床防水</b>      |                    |       |      |                               |
| 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   | 12年  | ウレタン防水 密着全面メッシュ ノスリッパ         |
|                   | 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)               |
| ② バルコニー床防水        | ウレタン防水             | かぶせ   | 12年  | ウレタン防水 密着 ノスリッパ               |
|                   |                    | かぶせ   | 50年  | ウレタン防水 密着 ノスリッパ               |
| 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)               |
|                   | 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                     |
| <b>4 外壁塗装等</b>    |                    |       |      |                               |
| 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                |
|                   |                    | 塗替    | 50年  | 大規模実施塗装                       |
|                   | 天井リシン              | 塗替    | 12年  | 非水系通気塗料                       |
| ② シーリング           | シーリング              | 打替    | 50年  | 大規模実施シーリング                    |
|                   | 外壁打継目地             | 打替    | 12年  | ポリウレタン 20×15                  |
|                   | EXP. J. 床目地        | 打替    | 12年  | ポリサルファイト 10×15                |
|                   | 建具廻り               | 打替    | 12年  | ポリウレタン 10×15                  |
|                   | 雑シール               | 打替    | 12年  | ポリサルファイト 10×10                |
| ③ バルコニー           | 天井                 | 塗替    | 12年  | 非水系通気塗料                       |
|                   | 腰壁                 | 塗替    | 12年  | 水性アクリルシリコン樹脂塗装                |
| ④ 外廊下             | 天井                 | 塗替    | 12年  | 非水系通気塗料                       |
|                   | 壁                  | 塗替    | 12年  | 水性アクリルシリコン樹脂塗装                |
|                   | 腰壁                 | 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    | 12年  | 非水系通気塗料                       |
|                   | 壁                  | 塗替    | 12年  | 水性アクリルシリコン樹脂塗装                |
|                   | 床                  | 撤去・新設 | 24年  | 長尺シート貼り(端末シール共)               |
| <b>5 鉄部塗装等</b>    |                    |       |      |                               |
| ① 鉄部塗装            | 鋼製建具塗装             | 塗替    | 5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 900×1730             |
|                   | 消火栓ボックス            | 塗替    | 5年   | ウレタン樹脂塗装 500×750              |
|                   | 雨樋                 | 塗替    | 12年  | ウレタン樹脂塗装 φ 50~100             |
|                   | 鉄骨階段               | 塗替    | 5年   | ウレタン樹脂塗装                      |
|                   | 鉄骨階段手摺             | 塗替    | 5年   | ウレタン樹脂塗装                      |
|                   | 避雷針                | 塗替    | 12年  | ウレタン樹脂塗装                      |
|                   | 各戸玄関枠              | 塗替    | 5年   | ウレタン樹脂塗装                      |
|                   | メーターボックス扉          | 塗替    | 5年   | ウレタン樹脂塗装                      |
|                   | 防火扉                | 塗替    | 5年   | ウレタン樹脂塗装                      |
|                   | 屋上鉄部               | 塗替    | 5年   | ウレタン樹脂塗装                      |
|                   | 鉄部塗装               | 塗替    | 50年  | ウレタン樹脂塗装                      |
| <b>6 建具・金物等</b>   |                    |       |      |                               |
| ① 建具関係            | 共用扉                | 取替    | 35年  | カバー工法                         |
|                   | ベランダ物入扉            | 取替    | 35年  | カバー工法                         |
|                   | メーターボックス扉          | 取替    | 35年  | カバー工法                         |
| ② 金物関係            | 雨樋                 | 取替    | 35年  | φ 66(支持金物含む)                  |
|                   | バルコニー隔て板           | 取替    | 35年  | アルミ枠・ウレタン板                    |
| ③ 金物関係            | エキスパンション           | 取替    | 12年  | 修繕又は交換                        |
| ④ 金物類             | 集合郵便受              | 取替    | 24年  | SUS製 360×280×120              |
| <b>III 設備</b>     |                    |       |      |                               |
| <b>7 給水設備</b>     |                    |       |      |                               |
| ① 給水管             | 屋内共用給水管            | 更新    | 40年  |                               |
|                   | 水道メーター廻り配管         | 更新    | 15年  |                               |
| ② 貯水槽             | 高置水槽               | 取替    | 30年  | FRP製 10t                      |
|                   |                    | 補修    | 50年  | FRP製 10t                      |
| ③ 給水ポンプ           | 加圧給水ポンプ            | 補修    | 15年  |                               |
|                   |                    | 補修    | 15年  |                               |
|                   |                    | 補修    | 15年  | 補修 オールホール                     |
|                   |                    | 取替    | 15年  |                               |
| ④ 減圧弁             | 減圧弁                | 取替    | 15年  | 80φ                           |
| <b>8 排水設備</b>     |                    |       |      |                               |
| ① 排水管             | 屋外共用排水管            | 更新    | 50年  |                               |
|                   | 屋内共用専用排水管          | 更新    | 30年  |                               |
| ② 排水樹             | 排水樹                | 補修    | 35年  | 部分修繕                          |
|                   |                    | 補修    | 35年  | 部分修繕                          |
|                   |                    | 補修    | 35年  | 部分修繕                          |
|                   |                    | 補修    | 35年  | 部分修繕                          |
| <b>9 ガス設備</b>     |                    |       |      |                               |
| ① ガス管             | 屋外埋設部ガス管           | 取替    | 45年  | ポリエチレン管                       |
| <b>10 空調・換気設備</b> |                    |       |      |                               |
| ① 屋上排気ファン         | 屋上排気ファン            | 取替    | 25年  |                               |
| <b>11 電灯設備等</b>   |                    |       |      |                               |

## (様式3-2) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

作成(改訂)日: 2018/9/28

| 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      | 25年  |                    |
|            |                 | 取替      | 25年  |                    |
|            |                 | 取替      | 25年  |                    |
|            | 非常照明器具(バッテリー内臓) | 取替      | 20年  |                    |
|            | 誘導灯             | 取替      | 20年  |                    |
| ② 配電設備     | 受変電設備           | 取替      | 40年  |                    |
| ③ 避雷針設備    | 避雷突針            | 取替      | 40年  | 支柱、支持金物含む(自立型・壁付型) |
| 12 情報通信設備  |                 |         |      |                    |
| ① テレビ共聴設備  | 分配器・増幅器         | 取替      | 20年  |                    |
| 13 消防設備    |                 |         |      |                    |
| ① 自動火災報知設備 | 自動火災報知機 受信盤     | 取替      | 30年  |                    |
|            | 感知機類(熱感知器)      | 取替      | 20年  |                    |
|            | 感知機類(煙感知器)      | 取替      | 20年  |                    |
| ② 連結送水管設備  | 連結送水管           | 取替      | 30年  |                    |
| ③ 屋内消火栓設備  | 消火栓箱(外部設置)      | 取替(小)   | 40年  | SUS製               |
|            | 消火栓箱(内部設置)      | 取替(大)   | 40年  | 鋼板製・マシン焼付仕上        |
|            |                 | 取替(小)   | 40年  | 鋼板製・マシン焼付仕上        |
| ④ 消火器      | 消火器             | 取替      | 10年  | 粉末消火器              |
| 14 昇降機設備   |                 |         |      |                    |
| ① 昇降機      | ELV交換           | 準取替     | 30年  | 600kg 60m/m 7スレッド  |
|            | ELV扉            | 張替      | 12年  | タイルシート貼            |
| IV 外構・付属   |                 |         |      |                    |
| 15 外構      |                 |         |      |                    |
| ① 外構       | 舗装              | 部分補修    | 12年  | アスファルト             |
|            | メッシュフェンス        | 取替      | 35年  |                    |
|            | ブロック塀・他         | 補修      | 12年  |                    |
|            | バイク・自転車置場       | 鉄部塗装    | 24年  |                    |
|            |                 | 鉄部塗装・修繕 | 24年  |                    |
| 16 エントランス等 |                 |         |      |                    |
| ① エントランス等  | 天井              | 塗替・修繕   | 12年  |                    |
|            | 壁               | 塗替・修繕   | 12年  |                    |
|            | 床               | 貼替      | 24年  |                    |
| 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  | 200戸～300戸 //       |

(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<br>推定修繕工事費の累計額(円)                    | 958,044,000     |
| B   | 計画期間の借入金の償還金(元<br>本・利息)                    |                 |
| C   | 支出 累計<br>(C=A)                             | 958,044,000     |
| D   | 修繕積立金の残高                                   | 95,517,419      |
| E   | 計画期間の専用使用料、駐車場<br>等の使用料からの繰入金              | 10,944,000      |
| F   | 計画期間の修繕積立金の運用<br>益                         | 0               |
| G   | 計画期間に予定する一時金の<br>合計額                       |                 |
| H   | 収入 累計<br>(H=D+E+F)                         | 106,461,419     |
| I   | 差額(円)<br>(I=C-H)                           | 851,582,581     |
| J   | 計画期間(年)                                    | 30              |
| K   | 月当たりの負担額<br>(I/(J×12))                     | 2,365,507       |
| 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)<br>(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> )                   | 13175.31        |
| O   | 修繕積立金の額(O=K/N)<br>(m <sup>2</sup> 当たり月当たり) | 180             |
| P   | 住戸数(戸)                                     | 233             |
| Q   | 修繕積立金の額(Q=K/P)<br>平均(戸当たり月当たり)             | 10,152          |

## (様式5) 修繕積立金の額の設定

作成(改訂)日: 2018/9/26

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             |  |  |            |  |
| 9398;   | 70.70 | 8   | 6,260          |  |  |            |  |
| A       | 45.18 | 4   | 4,040          |  |  |            |  |
| B       | 45.28 | 16  | 4,040          |  |  |            |  |
| C       | 45.35 | 24  | 4,040          |  |  |            |  |
| D       | 48.00 | 1   | 4,200          |  |  |            |  |
| E       | 48.70 | 1   | 4,200          |  |  |            |  |
| F       | 50.17 | 12  | 4,320          |  |  |            |  |
| G       | 50.24 | 17  | 4,320          |  |  |            |  |
| H       | 52.62 | 2   | 4,580          |  |  |            |  |
| I       | 55.57 | 8   | 4,850          |  |  |            |  |
| J       | 55.67 | 31  | 4,850          |  |  |            |  |
| K       | 55.74 | 27  | 4,850          |  |  |            |  |
| L       | 58.32 | 1   | 5,140          |  |  |            |  |
| M       | 58.39 | 2   | 5,140          |  |  |            |  |
| N       | 59.09 | 2   | 5,140          |  |  |            |  |
| O       | 60.57 | 1   | 5,310          |  |  |            |  |
| P       | 60.67 | 3   | 5,310          |  |  |            |  |
| Q       | 61.20 | 18  | 5,310          |  |  |            |  |
| R       | 64.11 | 2   | 5,660          |  |  |            |  |
| S       | 65.57 | 1   | 5,840          |  |  |            |  |
| T       | 65.70 | 5   | 5,840          |  |  |            |  |
| U       | 65.95 | 4   | 5,840          |  |  |            |  |
| V       | 66.05 | 16  | 5,840          |  |  |            |  |
| W       | 66.12 | 22  | 5,840          |  |  |            |  |
| X       | 68.77 | 1   | 5,950          |  |  |            |  |
| Y       | 69.47 | 3   | 6,070          |  |  |            |  |
| Z       | 70.57 | 1   | 6,260          |  |  |            |  |
|         |       |     |                |  |  |            |  |
| 合 計     |       | 233 | 1,155,360      |  |  |            |  |
| 戸当り平均額  |       |     | 4,959          |  |  |            |  |
| UP率     |       |     |                |  |  |            |  |
| 年額      |       |     | 13,864,320     |  |  |            |  |
| ㎡単価・UP率 |       |     |                |  |  |            |  |