

(国土交通省様式第4-3号) 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	本計画 周期	暦年 経年	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	小計	消費税	合計
				33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62			
I 仮設	1 仮設工事								11,383													11,383												22,766	2,277	25,043
	共通仮設	仮設	13年						2,715													2,715												5,430		5,430
	直接仮設	仮設	13年						8,668													8,668												17,336		17,336
II 建物	2 屋根防水								3,955													14,254											18,209	1,821	20,030	
	①屋上防水(保護)	修繕 撤去・新設	13年 36年						3,518													8,218											11,736		11,736	
	②屋上防水(露出)	仕様変更 修繕	36年 13年						197													110											307		307	
	③傾斜屋根	補修 撤去・葺替	13年 50年						39													5,725											5,764		5,764	
	④庇・笠木等防水	修繕	13年						201													201											402		402	
	3 床防水								2,414													4,796											7,210	721	7,931	
	①バルコニー床防水	修繕	13年						2,116													4,500											6,616		6,616	
	②階段床防水	修繕	13年						298													298											596		596	
	4 外壁塗装等								16,109													17,140											33,249	3,325	36,574	
	①コンクリート補修	補修	13年						1,240													1,240											2,480		2,480	
	②外壁塗装	塗替 除去・塗装	13年 48年						415													1,141											1,556		1,556	
	③軒天塗装	塗替 除去・塗装	13年 48年						1,267													3,484											4,751		4,751	
	④タイル張補修	補修	13年						9,244													7,332											16,576		16,576	
	⑤シーリング	打替	13年						3,942													3,942											7,884		7,884	
	5 鉄部塗装等								2,973							1,582						2,973							1,582					9,110	911	10,021
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	塗替	6年						1,014							1,014						1,014							1,014					4,056		4,056
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	塗替	6年						568							568						568							568					2,272		2,272
	③非鉄部塗装	清掃・塗替	13年						1,391							1,391						1,391							1,391					2,782		2,782
	④機械式駐車装置塗装(雨掛かり部分)	塗替	—						700							2,745						7,350							1,582					10,795	1,080	11,875
	6 建具・金物等								700							2,745						7,350							1,582					10,795	1,080	11,875
	①建具関係	点検・調整 取替	13年 51年						105							1,014						5,520							1,014					5,520		5,520
	②手すり	取替	—						—							—						—							—					—		—
	③屋外鉄骨階段	補修 取替	— —						—							—						—							—					—		—
	④金物類(避難ハッチ等)	取替	24年						700							1,014						1,830							1,014					4,960		4,960
	⑤金物類(メーキング扉等)	補修	36年						210							210						—							—					210		210
	⑥洗い美装	清掃	—						—							—						—							—					—		—
	7 共用内部								1,000							1,000						4,822							1,000					5,822	582	6,404
	①共用内部	修繕・塗替	24年						1,000							1,000						4,822							1,000					5,822	582	6,404
III 設備	8 給水設備								1,364							1,431						3,360							1,250					13,085	1,309	14,394
	①給水管	更生 取替	— 45年						1,364							1,431						3,360							1,250					13,085	1,309	14,394
	②貯水槽	取替	42年						1,364							1,431						3,360							1,250					13,085	1,309	14,394
	③給水ポンプ	補修 取替	8年 16年						—							1,431						3,360							1,250					4,791		4,791
	④水道メーター	取替	8年						—							1,431						3,360							1,250					4,791		4,791
	9 排水設備								—							—						210							210					7,100	710	7,810
	①排水管	更生 取替	— 45年						—							—						210							210					7,100	710	7,810
	②排水ポンプ	補修 取替	— —						—							—						210							210					7,100	710	7,810
	③デイスローザー設備	補修・取替	—						—							—						210							210					7,100	710	7,810
	10 ガス設備								—							—						3,150							3,150					3,150	315	3,465
	①ガス管	取替	50年						—							—						3,150							3,150					3,150	315	3,465
	11 空調・換気設備								—							—						530							530					1,060	106	1,166
	①空調設備	取替	15年						—							—						530							530					1,060	106	1,166
	②換気設備	取替	15年						—							—						530							530					1,060	106	1,166
	12 電灯設備等								—							—						2,940							2,940					11,210	1,121	12,331
	①電灯設備	取替	15年						—							—						2,940							2,940					5,880		5,880
	②配電盤類	取替	30年						—							—						630							630					630		630
	③幹線設備	取替	40年						—							—						4,200							4,200					4,200		4,200
	④避雷針設備	取替	40年						—							—						500							500					500		500
	⑤自家発電設備	取替	—						—							—						—							—					—		—
	13 情報・通信設備								—							—						630							630					6,850	685	7,535
	①電話設備	取替	39年						—							—						210							210					210		210
	②テレビ共聴設備	取替	15年						—							—						420							420					420		420
	③インターネット設備	取替	—						—							—						—							—					—		—
	④インターホン設備等	取替	20年						—							—						5,800							5,							

(国土交通省様式第4-3号) 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	本計画 周期	暦年 経年	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	小計	消費税	合計		
				33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62					
③連結送水管設備	取替	45年														420																			420			
④消火器設備	取替	10年								140											140														420			
⑤貯水槽	取替	45年														1,470																			1,470			
15 昇降機設備				7,491																		170													7,661	766	8,427	
①昇降機	補修 制御リニューアル	15年 30年		7,491																		170													170			
16 立体駐車場設備																																						
①自走式駐車場	補修 建設	— —																																				
②機械式駐車場	補修 取替	— —																																				
IV 外構・その他																																						
17 外構・附属施設、他										336																										5,835	584	6,419
①外構	補修、取替	24年								422																										2,084		
②附属施設	取替、整備	51年								336																										3,751		
③免震装置	取替、整備	1・5・10年																																				
18 調査・診断、設計、工事監理等費用										436																										4,716	472	5,188
①調査・診断、設計等	項目改修時1年、2項目以降2年									436																										2,906		
②工事監理		13年								700																										1,810		
19 長期修繕計画作成費用																																				420		
①見直し		5年								見直し																										420		
小計				7,491	1,364	700	336	1,867	43,610	1,270	4,700	1,560	3,780	2,152	21,035	420					770	10,730	66,587	420	1,250	420		2,002	210	140	2,940	380	420	176,554	17,655	194,209		
消費税(2014年以降8%、2019年以降10%想定)				749	136	70	34	187	4,361	127	470	156	378	215	2,104	42					77	1,073	6,659	42	125	42		200	21	14	294	38	42	17,655		194,209		
支出				8,240	1,500	770	370	2,054	47,970	1,397	5,170	1,716	4,158	2,367	23,139	462					847	11,803	73,246	462	1,375	462		2,202	231	154	3,234	418	462	194,209				
①推定修繕工事費 年度合計				8,240	1,500	770	370	2,054	47,970	1,397	5,170	1,716	4,158	2,367	23,139	462					847	11,803	73,246	462	1,375	462		2,202	231	154	3,234	418	462	194,209				
②借入金の償還金 年度合計				8,240	9,741	10,511	10,880	12,934	60,904	62,301	67,471	69,187	73,345	73,345	75,712	98,851	98,851	99,313	99,313	100,160	111,963	185,209	185,671	187,046	187,508	187,508	187,508	189,710	189,941	190,095	193,329	193,747	194,209					
支出 年度合計				8,240	1,500	770	370	2,054	49,875	3,681	7,454	4,000	6,442	2,284	2,748	23,139	462				847	11,803	73,246	462	1,375	462		2,202	231	154	3,234	418	462	207,915				
支出 累計				8,240	9,741	10,511	10,880	12,934	62,809	66,490	73,944	77,944	84,386	86,670	89,418	112,557	112,557	113,019	113,019	113,866	125,669	198,915	199,377	200,752	201,214	201,214	201,214	203,416	203,647	203,801	207,035	207,453	207,915					
収入				21,801																																21,801		
①修繕積立金(現行)				3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	109,830				
②専用使用料等からの繰り入れ							1,000	2,000	5,000	3,500	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	66,700				
③修繕積立金(値上げ)									1,384	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	51,208				
④借入金										13,000																										13,000		
収入 年度合計				21,801	3,661	3,661	4,661	5,661	8,661	21,545	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	262,539				
収入 累計				25,462	29,123	33,784	39,445	48,106	69,651	77,688	85,725	93,762	101,799	109,836	117,873	125,910	133,947	141,984	150,021	158,058	166,095	174,132	182,169	190,206	198,243	206,280	214,317	222,354	230,391	238,428	246,465	254,502	262,539					
年度収支				21,801	-4,579	2,161	3,891	5,291	6,607	-28,330	4,356	583	4,037	1,595	5,753	5,289	-15,102	8,037	7,575	8,037	7,190	-3,766	-65,209	7,575	6,662	7,575	8,037	8,037	5,835	7,806	7,883	4,803	7,619	7,575	54,624			
修繕積立金 次年度繰越金				21,801	17,222	19,383	23,214	28,565	35,172	6,842	11,198	11,781	15,818	17,413	23,166	28,455	33,353	21,390	28,965	37,002	44,192	40,426	-24,783	-17,208	-10,546	-2,971	5,066	13,103	18,938	26,744	34,627	39,430	47,049	54,624				

現行の修繕積立金の場合 → 使用料等繰入追加 → 修繕積立金の値上げ後(借入金対象外)

平均専有面積当たりの修繕積立金(円/m) 137.7 207.4 261.0

計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法(㎡当り月単価)

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額(円/㎡・月)

$$Z = (A+B+C) \div X \div Y$$

修繕積立金(現行)のみの専有面積当たりの修繕積立金月額

2023年まで 115 円/㎡・月

2024年 158 円/㎡・月

2025年以降 180 円/㎡・月

- A: 計画期間当初における修繕積立金の残高(21,801千円)
- B: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(109,830+51,208千円)
- C: 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額(66,700千円)
- X: マンションの総専有床面積(2656.14㎡)
- Y: 長期修繕計画の計画期間(30年×12カ月=360カ月)
- Z: 計画期間全体における修繕積立金の平均額(円/㎡・月)

推定修繕工事項目	工事区分	本計画 周期	暦年 経年	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	小計	消費税	合計
				33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62			

