

平成22年度 「マンションの長期修繕計画作成」 実態と今後

平成22年11月

はじめに

分譲マンションは1960年代から供給が始まり、それから50年余り、早いものでは既に建て替えが行われています。マンションの再生の一つの手法として建て替えがありますが、過去20年間での実績は全国で150棟余り、ごく一部の条件の良いものに限られます。建て替えを目指して合意形成を図っても頓挫するケースが多くみられます。

現在、全国で約550万戸の分譲マンションがありますが、この内築30年を超える高経年マンションは100万戸に近づいており、さらに増え続けています。これらの高経年マンションにとって長寿命化をいかに図るかの検討が重要であり、マンション住民の高齢化と共に21世紀のマンション施策の大きな課題となっています。

マンションの構造躯体は、ほとんどがRC造です。躯体は今後100年でも持ちます。100年の間、建築の大規模修繕工事だけでも7～8回工事を行わなければなりません。さらに設備や専有部分の改修工事が加わります。設備は、少なくとも3回はすべて新しく交換されるでしょう。

そのため推定される修繕工事を長期間計画的に作成し、実施することが必須となります。この研究では、平成20年6月に国土交通省が公表した「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」の紹介し、重要事項を解説します。

1、長期修繕計画の作成と見直し状況

(1) 作成状況

長期修繕計画の考え方が認識され始めたのは1980年代ごろからのようです。ちょうど30年目ですが、当時の普及率は極めて低く、また、修繕積立金もかなり低額であったようです。その後、外壁塗装工事を中心とした大規模修繕工事を経験し、資金不足の問題から長期修繕計画の重要性が認識され始め、その普及率はかなり向上してきました。しかし、現実的にはマンションの規模・経年・管理体制の影響が大きく、その実態と内容は明らかではありません。

平成20年度に国土交通省で行ったマンション総合調査では、長期修繕計画の作成状況は表1のとおりです。

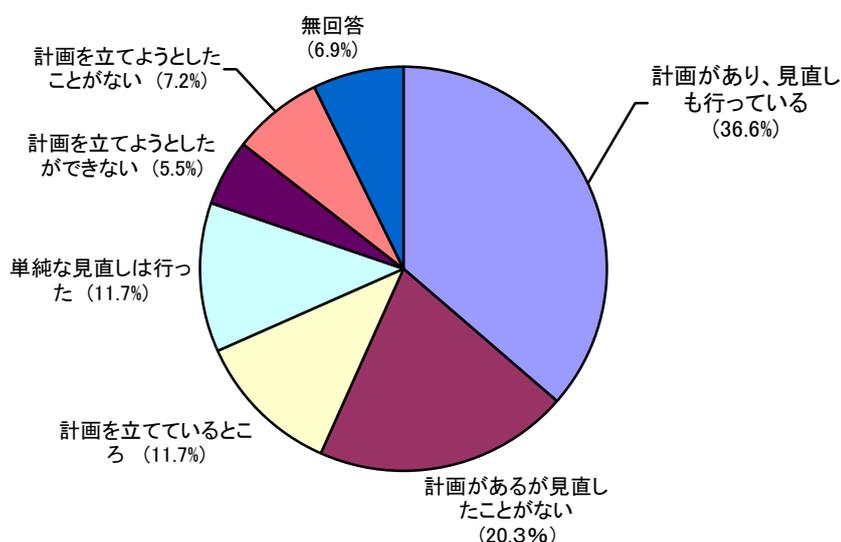
(表1)

長期修繕計画		有り	無し・不明
①全体		89%	11%
②規模別	20戸以下	81	19
	21～30戸以下	90	10
	31～50戸以下	89	11
	51～75戸以下	88	12
	76～100戸以下	86	14
	101～150戸以下	90	10
	151～200戸以下	96	4
	201～300戸以下	96	4
③完成年度別	昭和39年以前	86	14
	～昭和44年	85	15
	～昭和49年	84	16
	～昭和54年	90	10
	～昭和59年	87	13
	～平成元年	89	11
	～平成6年	89	11
	～平成11年	91	9
	～平成16年	92	8
～平成17年以降	89	11	

長期修繕計画の策定率は、表1で分かるように全体で89%とかなり高くなっています。しかし、調査対象のマンションでは76戸以上のものが全体の40%を占めており、また、20年未満の比較的経年の浅い新しいものが73%を占める影響(優良マンションが多いということ)も考えられます。一方、他の調査結果をみると、東京都の「築年数30年以上」のものを対象とした調査では、策定率58%、特に20戸未満の築40年以上のものの策定率が低いという結果が出ています。

(2) 見直しの状況

長期修繕計画は、策定時点で将来の20～30年を予想したものです。修繕・改良を含め予想が困難なもの、状況により計画の変更を迫られるものもあります。したがって、定期的な内容の見直しが必要で、時に修繕積立金を含めた資金計画の再検討も行われなければなりません。世田谷区で行った調査(グラフ1)を見ると、長期修繕計画が有りなお且つ見直していると回答したのは36.6%で、60%以上が見直していないという結果が出ています。



(グラフ 1)

このように長期修繕計画は作成されているものの、その後の運用面に問題があることがうかがえます。

(3) 長期修繕計画作成と見直しの基本的な考え方

長期修繕計画の策定は、新築時より30～40年の推定される修繕や改良工事の実施計画書です。その計画書の推定修繕・改良工事項目が的確に設定され、その対象工事項目の数量が正確に提示されれば、修繕積立金の算定や見直し作業は容易なことと考えられます。

平成20年6月に国土交通省のマンション政策室により「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」が策定されました。従来の標準的な様式と「マンション管理標準指針」の内容をより具体化し、長期修繕計画の作成や修繕積立金額の設定の基本的な考え方等と、「長期修繕計画標準様式」を利用しての作成方法を示しました。

国交省としては、現在、分譲時点で管理組合に提示している長期修繕計画が、分譲会社によりその内容に問題(修繕積立金の初期設定が低額な問題)があり、また、その内容にかなりバラツキがあることを危惧したものと思われ、同時に、既存マンションの長期修繕計画を一定のレベルに引き上げることを目論んだものと考えられます。これにより分譲時の長期修

繕計画の内容と精度が改善されることが期待されるが、既存マンションでは、特に高経年の小規模マンションがどこまでこの内容に期待できるかについては、今後の課題として残るでしょう。

2、長期修繕計画を策定する上での基本的事項

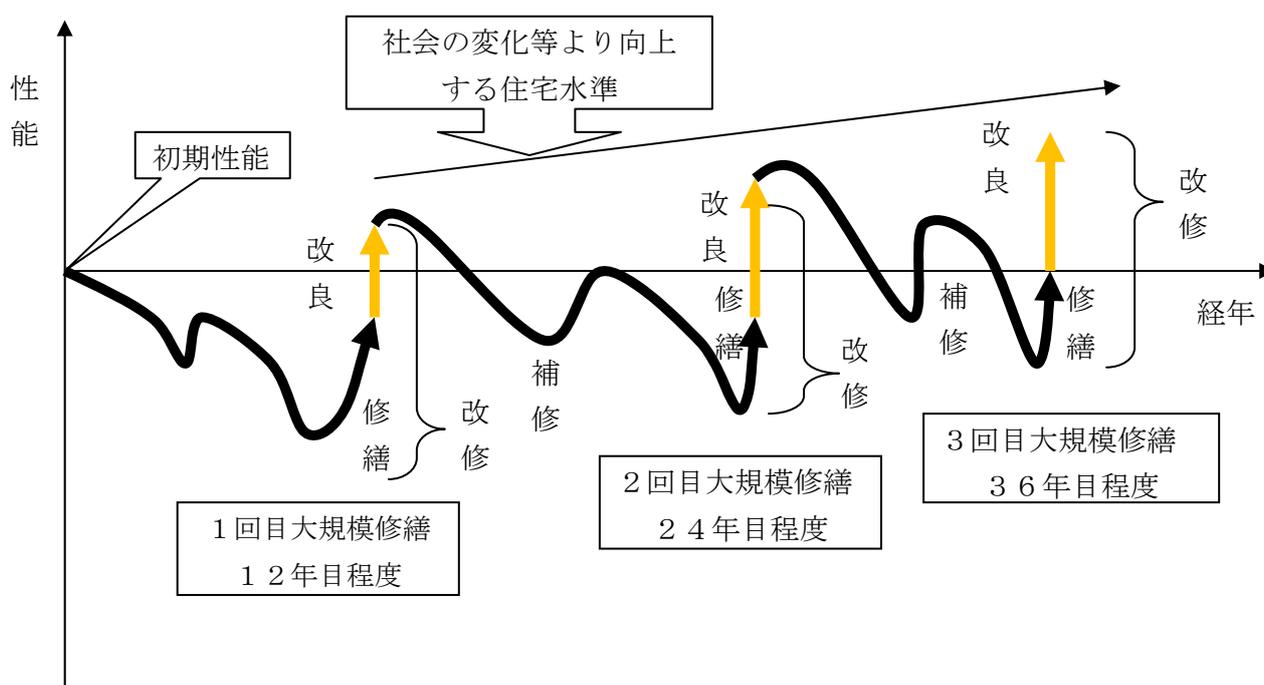
(1) 基本用語

長期修繕計画を策定する上で次の用語については基本的用語として理解しておく必要があります。

- ①修繕工事：マンション建物・設備の現状レベルを新築当初の水準まで回復させる工事。
- ②改修工事：修繕工事のほか改良工事（グレードアップ工事）を伴う工事により、当初の性能より向上させる工事。
- ③計画修繕工事：長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事。
- ④修繕積立金：計画修繕工事に充当するための積立金。
- ⑤修繕積立金基金：分譲時に一括して支払う一時金で、修繕積立金に充当される。
- ⑥均等積立方式：修繕積立金の積み立て方式内、期間内の推定される工事費総額を均等に積立ててゆく方式。
- ⑦段階増額積立方式：修繕積立金額を当初は抑え、5年程度ごとに増額してゆく方式。

(2) マンションの修繕・改良（修繕）工事の概念図

下図のように、マンションを購入後、経年とともに建物・設備の劣化に対応するために、補修・修繕・改良を繰り返してゆきます。長期修繕計画を策定する上では、社会の変化等により向上する住宅水準に合わせ必要に応じ改修工事を設定すること、日常必要な点検及び経常的な補修工事を適切に実施することが前提となります。その前提に立っても築後36年で建物躯体以外のほとんどのものが更新されると考えられています。



(3) 長期修繕計画の対象の範囲を規約で定める

修繕工事の費用負担に関するトラブルを避けるため、管理組合が負担する部分と区分所有者が負担する部分を明確にしておく必要があるため、標準管理規約を参考にして管理規約に建物所有、使用、管理の区分を定めておきます。標準管理規約では、管理区分について次のように定められています。

標準管理規約（単棟型）による区分

注) 【 】内は、標準管理規約の該当条文

所有区分	使用区分	管理区分	修繕等の手続き
専有 【第7条】	専用 【第12条】	区分所有者 【第20条】① (例外:【21条第2項】②)	管理組合の承認 【第17条、第18条】
共有 【第9条】	専用(専用使用権) 「バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、専用庭など」 【第14条】	区分所有者 【通常の使用に伴うもの】 【第21条第1項】③ (例外: 【第22条第2項】)④	
	共用 【第8条】	管理組合 【第21条第1項】⑤ 【第22条第1項】⑥	長期修繕計画 計画修繕工事 【第32条、第48条】

①～⑥の解説

- ①【第20条】区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。
- ②【第21条第2項】専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- ③【第21条第1項】ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- ④【第22条第2項】管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。
- ⑤【第21条第1項】敷地及び共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。
- ⑥【第22条第1項】共用部分のうち各住戸に付随する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部にかかる改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としこれを実施するものとする。

(4) 会計処理に関する事項を規約に定める。

長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に関して、次に掲げる事項について標準管理規約と同等趣旨の規程を定めることが必要です。

- ① 管理組合の業務（長期修繕計画の作成、変更）【第32条】
- ② 総会決議事項（長期修繕計画の作成、変更）【第48条】
- ③ 管理費と修繕積立金の区分経理^{*1}【第28条第4項】
- ④ 修繕積立金の使途範囲【第28条第1～3項】
- ⑤ 管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求禁止
【第25条、第60条第5項、第60条】
- ⑥ 専有部分と共用部分【第21条、第22条】
- ⑦ 敷地及び共用部分の管理【第21条、第22条】

*1) 「マンション管理標準指針」では、機械式駐車場等で維持管理に多額の費用を要する施設を有する場合は、駐車場使用料金会計等を管理費会計及び修繕積立金会計とは区分していることが「望ましい対応」とされている。

また、管理組合は、修繕積立金に関して、次に掲げる事項により会計処理を行うことが必要です。

- ① 修繕積立金は管理費と区分して経理する。【第28条第4項】
- ② 専用庭の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらの管理に要する費用に充てるほか、積立金として積み立てる。【第29条】
- ③ 修繕積立金（修繕積立金基金を含む）を適切に管理及び運用する。【第32条】
- ④ 修繕積立金の使途は標準管理規約第28条に定められた事項^{*2}に要する経費に充当する場合に限る。

*2) 標準管理規約第28条に定められた事項は次のとおりです。これ以外の経常的な補修工事、点検等に要する費用は管理費から充当します。

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てられた修繕積立金は、次の各号から充当します。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体のために特別必要となる管理

(以下省略)

マンションの維持管理と経費

区 分	内 容	費用の区分
点 検	建物、給・排水、消防、電気、昇降機などの設備、外構について、法令に基づく点検、保守契約による点検など	管理費
調査・診断	計画（大規模）修繕工事の実施や長期修繕計画を見直す。	修繕積立金 (注)
長期修繕計画の見直し	5年程度ごとに、調査・診断を行い、その結果に基づいて計画を見直す。	
修繕 工 事	経常的補修	管理費
	計画（大規模）修繕	修繕積立金
	特別修繕	
	不測の事故や自然災害（台風、大雨、大雪等）による被害の復旧など、特別な事由による修繕工事	

(注) 標準管理規約第32条（業務）関係コメント④によれば、長期修繕計画の作成（又は見直し）に要する経費及びそのために事前に行う調査・診断に要する経費は、管理組合の財産状態に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでも充当することができます。

(5) 計画の見直し期間と計画期間の設定

長期修繕計画は、将来の不確定な事項を含んで策定されますので、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ことが必要です。また、併せて修繕積立金の額も見直します。

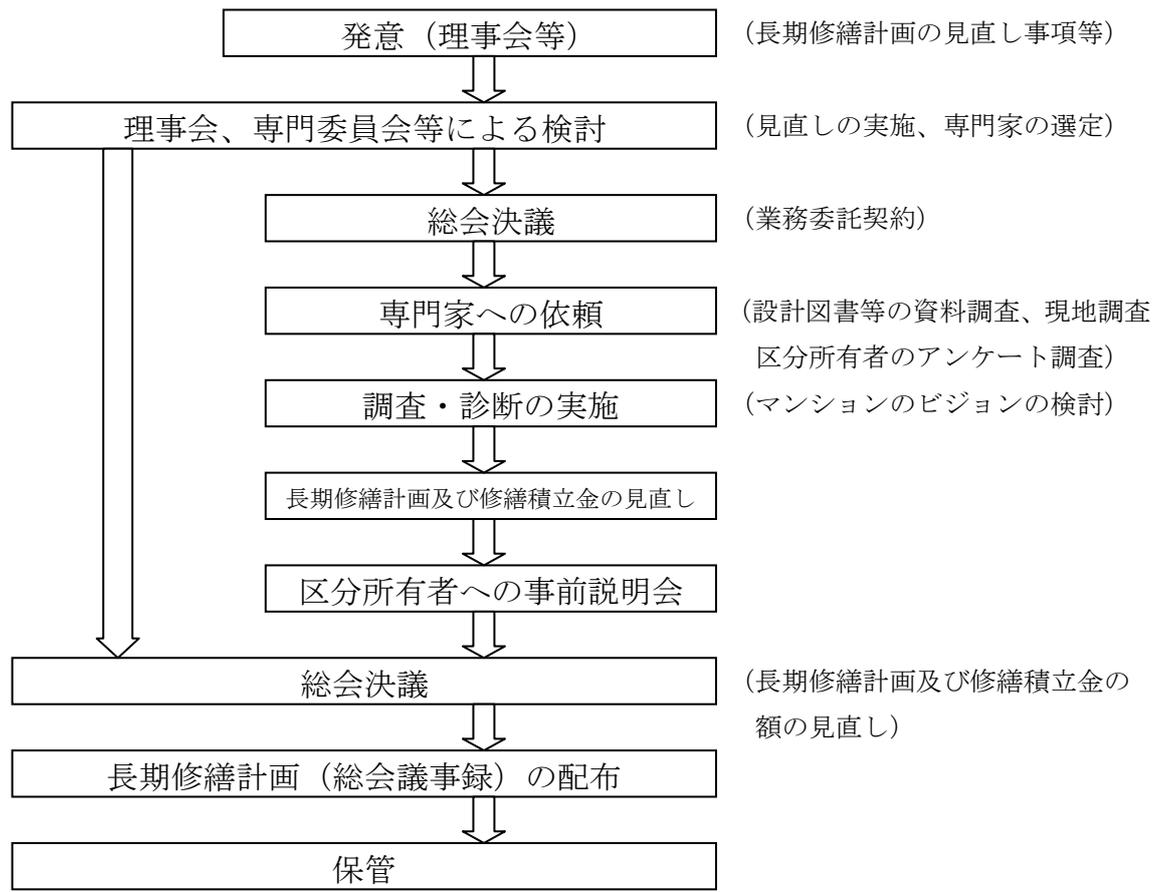
計画期間は、計画修繕工事の実施時において修繕積立金が不足することがないように、多額の推定修繕工事費が見込まれる年度を含むように計画期間を設定する必要があります。新築マンションの場合は、経年30年以上とします。既存マンションの場合は、25年以上とします。

(6) 見直しの手順

長期修繕計画と修繕積立金の額の見直しを行う場合は、理事会や専門委員会で検討を行った後、専門家に依頼して調査・診断と見直しを行い、区分所有者への説明会等を開催して十分説明した後、総会で決議します。

長期修繕計画の作成又は変更等は、標準管理規約第48条において総会決議事項とされています。また、共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）には、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要となります。その際、一定の場合には特別の影響が及ぶ区分所有者の承諾が必要です。

計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順については、次の図のようになります。



3、長期修繕計画標準様式の紹介

国土交通省から発表された長期修繕計画の標準様式は次のとおりです。なお、各様式については添付した「資料1」を参照してください。

(1) マンションの建物・設備の概要等	【様式第1号】
(2) 調査・診断の概要	【様式第2号】
(3) 長期修繕計画の作成の考え方	【様式第3-1号】
(4) 計画期間の設定	【様式第3-1号】
(5) 修繕工事項目の設定	【様式第3-2号】
(6) 修繕周期の設定	【様式第3-2号】
(7) 推定修繕工事費の算定	【様式第4-3号】【様式第4-4号】
(8) 収支計画の検討	【様式第4-1号】【様式第4-2号】
(9) 修繕積立金の額の設定	【様式第5号】

さて、国土交通省がこれらの標準様式を作成し、公表した狙いは何でしょうか。計画修繕工事の実施を円滑に進めるため、この様式を使って、計画内容を管理組合の組合員に解り易くすることです。この様式が普及すれば、長期修繕計画の新築並びに既存マンションで計画内容や工事金額のマンション相互の比較が容易にできることとなります。建物・設備の改修

工事の検討において管理組合でチェックがしやすくなり、業者選定等が円滑に進めることができます。いままで色々なモノサシで比較しなければならなかった長期修繕計画を一つのモノサシで測れるように統一化を狙ったものです。

さて次に、各様式について概要説明をしてゆきます。

(1) マンションの建物・設備の概要等【様式第1号】について

ここでは、大項目として「敷地、建物の概要」、「設備、付属施設の概要」、「関係者」、「管理・所有区分」「維持管理の状況」「会計状況」を記載します。特に既存マンションでは、「維持管理の状況」、「会計状況」の記載は特に重要です。

(2) 調査・診断の概要【様式第2号】

新築マンションでは、不要となります。既存マンションでは、まず、建物・設備の調査・診断から行います。一級建築士等の専門家による調査・診断を行い、そのデータを基に【様式第2号】を記載します。

(3) 長期修繕計画の作成の考え方【様式第3-1号】

ここでは、長期修繕計画の策定及び見直しに当たっての各マンションの実態にあった「基本的な考え方を記載します。その上で【様式第3-1号】～【様式第5号】の概要を説明しています。この様式の目次的な役割をしています。

(4) 計画期間の設定【様式第3-1号】

新築マンションでは、30年とし、既存マンションでは25年としています。

(5) 推定修繕工事項目の設定【様式第3-2号】

推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足等を防ぐため、標準的な項目が設定されています。推定修繕項目は、【標準様式第3-2号】に記載されている項目を基本とし、必要に応じて追加し、漏れがないようにします。

既存マンションの場合、推定修繕項目は、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ます。

マンションの形状、仕様等により該当しない項目、又は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ない項目は、その旨を表示します。

区分所有者の要望に応じて、建築及び設備の性能向上に関する項目を追加することが望まれます。

(6) 修繕周期の設定

修繕周期とは、建物や設備の性能・機能が劣化し、実用上支障がない水準まで、経済的な費用で回復させることができなくなるまでの期間をいいます。

推定修繕工事項目ごとの修繕周期は、新築マンションの場合、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定します。また、既存マンションの場合、その他に建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定します。

修繕周期の設定には、次に掲げる資料を参考にそのマンションの状況に応じ、設定することが望まれます。

(修繕周期に関する既存資料の紹介)

- ・「長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発 ―ストック長命化技術の開発最終報告―」
H14. 3 (独) 建築研究所
- ・「建築物のライフサイクルコスト」
H17. 9 (財) 建築保全センター・(財) 経済調査会発行
- ・「長期修繕計画の作成および適正な修繕積立金の設定について (改定版)」
H14. 7 (社) 不動産協会
- ・「長期修繕計画案作成の手引き」
H22. 7 (社) 高層住宅管理業協会
- ・「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」
H20. 5 (財) マンション管理センター

(7) 推定修繕工事費の算定

この推定修繕工事の算定が最も重要で手間のかかる作業になります。より精度の高い長期修繕計画を立てるためには、推定修繕工事小項目ごとの内訳明細を作成する必要があります。ここで内訳明細書の例を示します。

内訳明細書

No	名称	仕様	呼称	数量	単価	金額	備考
	4-2 外壁塗装工事						
1	外壁等塗装	外壁・バルコニー	m ²	608	2,000	1,216,000	
2	高圧洗浄		m ²	608	300	182,400	
3	既存塗装脆弱部ケレン・除去		m ²	6	900	5,400	面積の1%
4	旧塗膜剥離箇所段差肌合せ補修		m ²	12	1,400	16,800	面積の2%
	4-2 外壁塗装工事 計		m ²	608	2,337	1,420,600	
	4-3 軒天塗装工事						
1	バルコニー上裏		m ²	200	1,400	280,000	
2	開放廊下・階段上裏		m ²	172	1,500	258,000	
3	高圧洗浄		m ²	200	300	60,000	
4	水洗い (ブローア)		m ²	172	200	34,400	
5	既存塗装脆弱部ケレン・除去		m ²	4	900	3,600	面積の1%
6	旧塗膜剥離箇所段差肌合せ補修		m ²	8	1,400	11,200	面積の2%
	4-3 軒天塗装工事		m ²	372	1,740	647,200	

このように、推定修繕工事費の算定は、小工事項目の数量を拾い出し、その時期の単価をかけて金額を定めます。小工事の累計が推定修繕工事費になるわけです。

新築マンションの場合は、長期修繕計画作成ガイドラインで新築時に施工業者からマンションの竣工図とともにこの内訳明細書も添付するように指導しています。そのため、今後購入されるマンションについては、その内訳明細書を基に推定修繕工事費用を算定することは容易です。ところが既存マンションでは新築時の引き渡しの際、この内訳明細書の提出が管理組合に対しな場合があります。この場合数量を拾い出し、単価を掛ける積算という作業を行わなければなりません。この作業は、やはり一級建築士等の専門家に依頼されることが望ましいと考えます。一度この内訳明細書が出来上がるとその後の見直しは、管理組合で出来る程度の作業になります。

(8) 収支計画の検討

【様式第4-1】及び【様式第4-2】により、計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計と修繕積立金の累計額の推移等が把握できます。

修繕積立金の累計額が、計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を下回らないように計画することが必要です。

なお、修繕積立金の累計額が計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を下回らない場合でも、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場合があるので、その場合は修繕積立金の増額、一時金の徴収、住宅金融支援機構からの借入等の対応が必要になります。

(9) 修繕積立金の額の設定

修繕積立金の額の設定は、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする均等積立方式を基本とします。

【標準様式第5号】により、以下の手順で修繕積立金の額を算定します。

①支出としては、推定修繕工事費の他、借入金がある場合その償還金も含めます。

②収入としては、修繕積立金、専用庭等の専用使用料や駐車場等の使用料からの繰入金、修繕積立金の運用益があり、購入時に修繕積立金基金を負担する場合、又は大規模修繕工事を行う際に一時金を負担する場合は、これらも含めます。

③必要な修繕積立金の総額（支出－収入）を計画期間の月数で割り、戸当たりの負担割合を掛け、月割り戸当たりの修繕積立金の額を算定します。

なお、機械式駐車場があり、維持管理に多額の費用を要することが想定される場合は、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ることが望まれます。

〈参考文献〉

「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」及び「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」(財) マンション管理センター

「長期修繕計画作成の手引き」(社) 高層住宅管理業協会

「マンション改修見積」(社) 日本建築積算協会

長期修繕計画の構成(例)と長期修繕計画標準様式

【長期修繕計画標準様式の使い方】

- ・長期修繕計画は、標準様式を参考として作成します。
- ・標準様式では、一般的な仕様の中高層の単棟型マンションを想定しています。マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、立地条件も異なっていることから、これらに応じた適切な長期修繕計画とするため、必要に応じて内容を追加して使用します。

長期修繕計画の構成（例）	長期修繕計画標準様式
表紙	—
長期修繕計画の見方	—
1 マンションの建物・設備の概要等 (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	様式第1号 マンションの建物・設備の概要等
2 調査・診断の概要 (1) 劣化の現象と原因 (2) 修繕（改修）方法の概要	様式第2号 調査・診断の概要
3 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方 (1) 長期修繕計画の目的 (2) 計画の前提等 (3) 計画期間の設定 (4) 推定修繕工事項目の設定 (5) 修繕周期の設定 (6) 推定修繕工事費の算定 (7) 収支計画の検討 (8) 計画の見直し (9) 修繕積立金の額の設定	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 様式第3-2号 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 (1) 長期修繕計画総括表 (2) 収支計画グラフ (3) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目別、年度別) (4) 推定修繕工事費内訳書	様式第4-1号 長期修繕計画総括表 様式第4-2号 収支計画グラフ 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） 様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書
5 修繕積立金の額の設定	様式第5号 修繕積立金の額の設定

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

(団地／棟) (複数棟の場合)

(1) 敷地、建物の概要 (注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

マンション(団地)名	
管理組合名	
理事長名	
所在地	
敷地面積	m ² 権利関係(□所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建ぺい率)	m ² (現行 %) (注)
延べ面積(容積率)	m ² (現行 %) (注)
専有面積の合計	m ² (注) /タイプ別専有面積:別表
構造	造
階数/棟数	地上 階地下 階/棟 (地上 階地下 階/棟)
住戸数	住戸 戸 (注)
竣工日	年 月 日(経年 年)

(2) 設備、附属施設の概要 (注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

給・排水設備	<input type="checkbox"/> 圧送ポンプ、 <input type="checkbox"/> 受水槽、 <input type="checkbox"/> 高置水槽、 <input type="checkbox"/> 浄化槽
ガス設備	<input type="checkbox"/> ガス
空調・換気設備	<input type="checkbox"/> 空気調和機、 <input type="checkbox"/> 換気
電力設備	<input type="checkbox"/> (自家用)受変電室、 <input type="checkbox"/> 避雷針、 <input type="checkbox"/> 自家発電
情報・通信設備	<input type="checkbox"/> テレビ共聴(□アンテナ・□ケーブル)、 <input type="checkbox"/> インターネット、 <input type="checkbox"/> インターホン、 <input type="checkbox"/> オートロック、 <input type="checkbox"/> 防犯カメラ等、 <input type="checkbox"/> 電波障害対策、 <input type="checkbox"/> その他()
消防用設備	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓、 <input type="checkbox"/> 自動火災報知器、 <input type="checkbox"/> 連結送水管 <input type="checkbox"/> その他()
昇降機設備	<input type="checkbox"/> 昇降機()台
駐車場設備	<input type="checkbox"/> 平面()台、 <input type="checkbox"/> 機械式()台、 <input type="checkbox"/> 自走式()台、計()台
附属建物	<input type="checkbox"/> 集会室(□棟内、□別棟)、 <input type="checkbox"/> 管理員室(□棟内、□別棟)
その他	<input type="checkbox"/> 自転車置場、 <input type="checkbox"/> ゴミ集積所、 <input type="checkbox"/> 遊具(プレイロット)

(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 () - 管理員名 、勤務形態() 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)	

[団地型の場合]

部分	区分
団地	
棟別	

(5) 維持管理の状況 (団地／棟) (複数棟の場合)

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
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	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
	年 月	
	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
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

(6) 会計状況 (団地／棟) (複数棟の場合)

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	(円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	(円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	(円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	(円)

(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

(7) 設計図書等の保管状況

<input type="checkbox"/> 設計図書	(竣工図)
<input type="checkbox"/> 構造計算書	
<input type="checkbox"/> 数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)
<input type="checkbox"/> 確認申請書副本	<input type="checkbox"/> 確認済証、 <input type="checkbox"/> 検査済証
<input type="checkbox"/> 分譲パンフレット	<input type="checkbox"/> アフターサービス規準
<input type="checkbox"/> 点検報告書	<input type="checkbox"/> 法定点検、 <input type="checkbox"/> 保守契約による点検
<input type="checkbox"/> 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
<input type="checkbox"/> 修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
<input type="checkbox"/> その他関係書類	<input type="checkbox"/> 電波障害協定書、 <input type="checkbox"/> その他()
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 現に有効な長期修繕計画
<input type="checkbox"/> 管理規約	<input type="checkbox"/> 現に有効な管理規約 <input type="checkbox"/> 原始規約

別表 タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積 (㎡)
小計	
(店舗等)	
小計	
合計	

(様式第2号) 調査・診断の概要

調査・診断箇所 /

棟

団地共用部分

部位等	(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕(改修)方法の概要
建物	2 屋根防水	
	①屋上防水(保護)	
	②屋上防水(露出)	
	③傾斜屋根	
	④庇・笠木等防水	
	3 床防水	
	①バルコニー床防水	
	②開放廊下・階段等床防水	
	4 外壁塗装等	
	①コンクリート補修	
	②外壁塗装	
	③軒天塗装	
	④タイル張補修	
	⑤シーリング	
	5 鉄部塗装等	
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	
	③非鉄部塗装	
	6 建具・金物等	
	①建具関係	
	②手すり	
③屋外鉄骨階段		
④金物類(集合郵便受等)		
⑤金物類(メーターボックス扉等)		
7		
①共用内部		
設備	8 給水設備	
	①給水管	
	②貯水槽	
	③給水ポンプ	
	9 排水設備	
	①排水管	
	②排水ポンプ	
	10 ガス設備	
	①ガス管	
	11 空調・換気設備	
	①空調設備	
	②換気設備	
	12 電灯設備等	
	①電灯設備	
	②配電盤類	
	③幹線設備	
	④避雷針設備	
	⑤自家発電設備	
	13 情報・通信設備	
	①電話設備	
	②テレビ共聴設備	
③インターネット設備		
④インターホン設備等		
14 消防用設備		
①屋内消火栓設備		
②自動火災報知設備		
③連結送水管設備		
15 昇降機設備		
①昇降機		
16 立体駐車場設備		
①自走式駐車場		
②機械式駐車場		
外構他	17 外構・附属施設	
	①外構	
②附属施設		
その他		

(注)調査・診断報告書(概要版)で代えることができる。

(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	<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可否、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、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て、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。</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、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。</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不確定な要素がある。</p>
(3) 計画期間の設定	<p>【新築マンションの場合】</p> <p>・30年としています。(おおよそ30年目の設備関係の修繕を含んだ期間)</p> <p>【既存マンションの場合】</p> <p>・25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>【新築マンションの場合】</p> <p>・標準様式第3-2号に沿って、設計図書等に基づいて設定しています。</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> <p>【既存マンションの場合】</p> <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>

<p>(5) 修繕周期の設定</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定しています。 ・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。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 (・修繕積立金の運用益年 %、借入金の金利年 %、物価変動年 %を考慮しています。) ・消費税は、 %とし、会計年度ごとに計上しています。
<p>①仕様の設定</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状の仕様を設定しています。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書、数量計算書等を参考として、「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>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として、設定しています。 ・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>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>(7) 収支計画の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画期間に見込まれる推定修繕工事費(借入金がある場合はその償還金を含む。)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並びに修繕積立金の運用益を含む。)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。) (・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。)
<p>(8) 計画の見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ol style="list-style-type: none"> 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。
- ・修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からそれらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れることとしています。
- ・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。
【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。)

(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		仮設	年	
② 直接仮設		仮設	年	
II 建物				
2 屋根防水				
① 屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	年	
		修繕	年	
② 屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	年	
		撤去・新設	年	
③ 傾斜屋根	屋根	補修	年	
		撤去・葺替	年	
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	年	
3 床防水				
① バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	年	
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	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(上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	年	
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	年	
		除去・塗装	年	
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	年	
		除去・塗装	年	
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	年	
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	年	
5 鉄部塗装等				
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	年	
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	年	
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	年	
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	年	
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	年	
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	年	
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	年	

(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
6 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	年	
		取替	年	
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	年	
		取替	年	
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	年	
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	年	
		取替	年	
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	年	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	年	
	屋上フェンス等	取替	年	
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	年	
7 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	年	
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	年	
Ⅲ 設備				
8 給水設備				
①給水管	屋内共用給水管	更生	年	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	年	
②貯水槽	受水槽	取替	年	
	高置水槽	取替	年	
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	補修	年	
		取替	年	
9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	年	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	年	
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	年	
		取替	年	
10 ガス設備				
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	年	
11 空調・換気設備				
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	年	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	年	

(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
12 電灯設備等				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	年	
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	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	年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	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	年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	年	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	年	
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	年	
14 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	年	
②自動火災報知設備	センサー、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	年	
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	年	
	全構成機器	取替	年	
16 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	年	
		建替	年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)垂直循環方式等	補修	年	
		取替	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、側溝、排水溝	補修	年	
	困障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	年	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	年	
	植樹	整備	年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		年	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		年	
19 長期修繕計画画作成費用				
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し		年	

(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
V 性能向上工事項目(例) (必要に応じて、II建物又はIII設備に追加する。)				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	年	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	年	
(3) 省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	年	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	年	
(5) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・情報通信(インターネット接続環境の整備等) ・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等) ・電気容量の増量(電灯幹線の増量等) ・利便施設の設置(宅配ボックス等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備) 	改修	年	

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

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									
	共通仮設		仮設							
	直接仮設		仮設							
II 建物	2 屋根防水									
	①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修 修繕							
	②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設							
	③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替							
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕							
	3 床防水									
	①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕							
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕							
	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							
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替 除去・塗装							
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替 除去・塗装							
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修							
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替							
	5 鉄部塗装等									
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替							
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替							
	③非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替							
	6 建具・金物等									
	①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整 取替							
	②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替							
	③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修 取替							
	④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替							
	⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替							
	7 共用内部									
	①共用内部	管理員室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替							
	III 設備	8 給水設備								
		①給水管	屋内共用給水管 屋内共用給水管、屋外共用給水管	更生 取替						
		②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替						
		③給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修 取替						
		9 排水設備								
		①排水管	屋内共用雑排水管 屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	更生 取替						
		②排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替						
10 ガス設備										
①ガス管		屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替							
11 空調・換気設備										
①空調設備		管理室、集会室等のエアコン	取替							
②換気設備		管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替							
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							
②配電盤類		配電盤・プルボックス等	取替							
③幹線設備		引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替							
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							
⑤自家発電設備		発電設備	取替							
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							
②テレビ共聴設備		アンテナ、増幅器、分配器等	取替							
③インターネット設備		住棟内ネットワーク	取替							
④インターホン設備等		インターホン設備、オートロック設備等	取替							
14 消防用設備										
①屋内消火栓設備		消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替							
②自動火災報知設備		感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等	取替							
③連結送水管設備		送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替							
15 昇降機設備										
①昇降機		カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修 取替							
16 立体駐車場設備										
①自走式駐車場		プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修 建替							
②機械式駐車場		二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修 取替							
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、排水溝等	補修、取替							
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備							
	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								
②工事監理	計画修繕工事の工事監理									
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									

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

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									
	共通仮設		仮設							
	直接仮設		仮設							
II 建物	2 屋根防水									
	①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修 修繕							
	②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設							
	③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替							
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕							
	3 床防水									
	①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕							
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕							
	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							
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替 除去・塗装							
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替 除去・塗装							
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修							
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替							
	5 鉄部塗装等									
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替							
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替							
	③非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替							
	6 建具・金物等									
	①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整 取替							
	②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替							
	③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修 取替							
	④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替							
	⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替							
	7 共用内部									
	①共用内部	管理員室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替							
	III 設備	8 給水設備								
		①給水管	屋内共用給水管 屋内共用給水管、屋外共用給水管	更生 取替						
		②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替						
		③給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修 取替						
		9 排水設備								
		①排水管	屋内共用雑排水管 屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	更生 取替						
		②排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替						
10 ガス設備										
①ガス管		屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替							
11 空調・換気設備										
①空調設備		管理室、集会室等のエアコン	取替							
②換気設備		管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替							
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							
②配電盤類		配電盤・プルボックス等	取替							
③幹線設備		引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替							
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							
⑤自家発電設備		発電設備	取替							
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							
②テレビ共聴設備		アンテナ、増幅器、分配器等	取替							
③インターネット設備		住棟内ネットワーク	取替							
④インターホン設備等		インターホン設備、オートロック設備等	取替							
14 消防用設備										
①屋内消火栓設備		消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替							
②自動火災報知設備		感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等	取替							
③連結送水管設備		送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替							
15 昇降機設備										
①昇降機		カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修 取替							
16 立体駐車場設備										
①自走式駐車場		プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修 建替							
②機械式駐車場		二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修 取替							
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、排水溝等	補修、取替							
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備							
	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								
②工事監理	計画修繕工事の工事監理									
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									

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

【均等積立方式の場合】(新築のマンション)

項目	摘要
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円)
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A)
D	修繕積立金の残高
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
F	計画期間の修繕積立金の運用 益
G	計画期間に予定する一時金の 合計額
H	収入 累計 (H=E+F)
I	差額(円) (I=C-H)

J	計画期間(年)	
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	
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)	
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	
P	住戸数(戸)	
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L 負担割合	M 修繕積立金の額 年目以降(円/月・戸)
	(L1)	(M=K×L1)

修繕積立金を徴収する場合

R 修繕積立基金の 割戻し額(円/月・戸)	S 修繕積立金の額 当初 年間(円/月・戸)	T 修繕積立基金 (円/戸)
(R=T/(年×12))	(S=M-R)	

(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)
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A)
D	修繕積立金の残高
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
F	計画期間の修繕積立金の運用 益
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)
I	差額(円) (I=C-H)

J	計画期間(年)	
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	
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)	
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	
P	住戸数(戸)	
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)
	(L1)	(K×L1)

【均等積立方式の場合(一時金を負担するとき)】(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)
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A)
D	修繕積立金の残高
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
F	計画期間の修繕積立金の運用 益
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+G)
I	差額(円) (I=C-H)

J	計画期間(年)	
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	
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)	
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	
P	住戸数(戸)	
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)	一時金の額 (円)
	(L1)	(K×L1)	(G×L1)

【均等積立方式の場合(借入するとき)】(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)
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A+B)
D	修繕積立金の残高
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
F	計画期間の修繕積立金の運用 益
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)
I	差額(円) (I=C-H)

J	計画期間(年)	
K	月当たりの負担額 (I/(J×12))	
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)	
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	
P	住戸数(戸)	
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)
	(L1)	(K×L1)