

長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

■ 本サービスについて

マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）としてご利用いただけるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスです。

■ 本サービスの利用例

- 1) 現在の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 2) 依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容などが適切かチェックしたい。
- 3) 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の額の変更の検討を総会に諮る際の参考資料としたい。
- 4) 長期修繕計画を初めて作成するので、将来の概算の工事費を把握したい。

なお、正式な長期修繕計画の作成・見直しは、必ず専門家に依頼してください。

■ ご利用にあたっての留意事項

- 1) 対象とするマンションは、中高層、住宅専用の分譲マンションです。複合用途型マンションについては、店舗・事務所等の規模が比較的小さなものは対応が可能です。
なお、超高層マンション、リゾートマンション、社宅、賃貸マンション等には対応できません。
- 2) 標準モデルとして、6階建て、30戸、平均専有面積75㎡のファミリータイプのマンションを想定しています。マンションの規模などが標準モデルと異なる場合は、概算の参考値となります。
- 3) 調査・診断を行っておりませんので、建物・設備の個別性（新築時の施工程度、経年劣化の進行状況等）は考慮していません。
- 4) 推定修繕工事費については、過去のデータを基に設定したので、将来の物価変動等は考慮していません。
また、単価は、地域係数により、都道府県別の工事費を考慮しています。
- 5) 本計画については、計画期間（30年）の終期におけ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おります。
- 6) 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は、その年度に一時金の負担、借入などの対応をとることが必要になります。

作成日：2025年0月0日

処理番号：000000000

公益財団法人マンション管理センター

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

作成日/2025年0月0日

(1) 敷地、建物の概要

マンション名	〇〇〇〇マンション
管理組合名	〇〇〇〇マンション管理組合
理事長名	△△△△
管理者等名	
所在地	東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5
敷地面積	900.00㎡ 権利関係 (□所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建蔽率)	450.00㎡ (現行 %)
延べ面積(容積率)	㎡ (現行 %)
専有面積の合計	3,375.00㎡ /タイプ別専有面積:別表
構造	RC造
階数/棟数	地上9階 地下 階/棟
住戸数	住戸45戸、店舗等0区画
竣工日	2005年10月01日(経年20年)

(2) 設備、附属施設の概要

給・排水設備	■給水ポンプ、□排水ポンプ、■受水槽、□高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス、□セントラル給湯
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、□蓄電池、□太陽光発電、□非常電源
情報・通信設備	■テレビ共聴(□アンテナ・□ケーブル)、■電話設備、■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、□避難設備、□スプリンクラー、□その他()
昇降機設備	■昇降機(1)台
駐車場設備	■平面(5)台、□機械式()台、□自走式()台、計(5)台、□ターンテーブル
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、□バイク置き場、□ゴミ集積所、□遊具(プレイロット)、□屋上緑化

(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 管理員名、勤務形態() Tel () - Tel () -
(分譲時)長期修繕計画案の作成者	会社名 作成者(作成部署) 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

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

借入金の残高	年 月 日現在	(円)
修繕積立金残高	年 月 日現在	65,000,000(円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり	15,000(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)

(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【既存マンション】

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、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・診断の結果等を参考に行います。</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>・30年としています。</p> <p>なお、「長期修繕計画標準様式」では次のとおり記載されています。</p> <p>・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。</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、「入力データ記入票」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>
(5) 修繕周期の設定	<p>・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、国土交通省発行の、長期修繕計画作成ガイドラインに記載の参考周期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>

<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p> <p>①仕様の設定</p> <p>②数量計算</p> <p>③単価の設定</p>	<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>・修繕積立金の運用益及び物価変動は、考慮していません。</p> <p>・消費税は、10%とし、会計年度ごとに計上しています。</p> <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> <p>・提出して頂いた「入力データ記入票」及び住戸数によって算出しています。なお、「長期修繕計画標準様式」では次のとおり記載されています。</p> <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・同解説」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</p> <p>・一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデルの戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。</p> <p>・単価は、地域係数により都道府県別の工事費を考慮しています。</p> <p>・諸経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> <p>なお、「長期修繕計画標準様式」では次のとおり記載されています。</p> <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・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および消費税等相当額を上記とは①別途設定する方法と、前述の諸経費について、②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する方法があり、(前者①/後者②)の方法で設定しています。</p>
<p>(7) 収支計画の検討</p>	<p>・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。</p>
<p>(8) 計画の見直し</p>	<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ことが必要です。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。</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、工事費価格、消費税率等の変動</p>
<p>2 修繕積立金の額の設定の考え方</p>	
<p>修繕積立金の額の設定</p>	<p>・修繕積立金の積立では、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>・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。</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>(・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>

(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(参考)	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	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
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	12～15年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修
		修繕	24～30年	下地調整の上、露出防水(ウレタン塗膜防水) ※かぶせ方式(保護層を撤去しない)
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	12～15年	ウレタン塗膜防水の上、保護塗装(トップコート塗り) ※かぶせ方式(防水層を撤去しない)
		撤去・新設	24～30年	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、(露出アスファルト防水等)
③傾斜屋根	屋根	補修	12～15年	下地調整の上、保護塗装(水性ポリマー等)
		撤去・葺替	24～30年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え (アスファルトシングル葺、金属板葺等)
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	12～15年	高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水等)
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	12～15年	床/高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水) 側溝・幅木/高圧水洗の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水)
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	12～15年	床部/高圧水洗の上、下地調整、(塩ビシート張り等) 側溝・幅木/高圧洗浄の上、下地調整、(ウレタン塗膜防水)
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	12～15年	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋の発錆・モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装(雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	高圧洗浄の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
		除去・塗装	24～30年	既存全面除去の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
③外壁塗装(非雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	高圧洗浄の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
		除去・塗装	24～30年	既存全面除去の上、下地処理、塗装(仕上塗材)
④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	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、塗装
		除去・塗装	24～30年	既存全面除去の上、下地処理、塗装
⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12～15年	高圧洗浄、欠損・浮き・剥離・ひび割れ等の補修、一部張替え
⑥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	12～15年	打継・伸縮・誘発目地、部材取合部等の打替え
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	5～7年	下地処理の上、塗装
	(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・物干金物等	塗替	5～7年	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	5～7年	下地処理の上、塗装 (注)機械式駐車場を除く
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	5～7年	下地処理の上、塗装
	(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	5～7年	下地処理の上、塗装
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	12～15年	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	12～15年	下地処理の上、塗装

(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(参考)	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	12～15年	動作点検、金具(丁番、ドアチェック等)の調整等
		取替	34～38年	かぶせ工法(既存枠の上に新規枠を取付け)
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12～15年	動作点検、金具(戸車、クレセント、ビート等)の調整等
		取替	34～38年	かぶせ工法(既存枠の上に新規枠を取付け)
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	34～38年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替え
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12～15年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板取替え等
		取替	34～38年	全部撤去の上、建替え
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	24～28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	24～28年	
	屋上フェンス等	取替	34～38年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替え
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	34～38年	
7 共用内部				
①共用内部	管理事務室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12～15年	床・壁・天井の塗替え・張替え等
	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	12～15年	
III 設備				
8 給水設備				
①給水管	屋内共用給水管	更生	19～23年	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	30～40年	仕上げ材の補修を含む 塩ビライニング鋼管への取替え
②貯水槽	受水槽	取替	26～30年	FRP製への取替え
	高置水槽	取替	26～30年	FRP製への取替え
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	5～8年	ポンプのオーバーホール等
		取替	14～18年	
9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	19～23年	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	30～40年	住戸内パイプシャフトを解体撤去の上、取替え、復旧
②排水ポンプ	排水ポンプ、弁類等	補修	5～8年	ポンプのオーバーホール等
		取替	14～18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)	28～32年	埋設部掘削、管の敷設、埋戻し、復旧 (ポリエチレン管等)
11 空調・換気設備等				
①空調設備	管理事務室、集会室等のエアコン	取替	13～17年	
②換気設備	管理事務室、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	13～17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(参考)	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	18～22年	
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	28～32年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	28～32年	幹線、引込開閉器等の取替え(容量増)
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	38～42年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	28～32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	28～32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	15～20年	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	28～32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	15～20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	23～27年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	18～22年	住宅用又は共同住宅用
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	23～27年	
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	12～15年	内装取替え、三方枠塗装
	全構成機器	取替	26～30年	全部撤去・新設
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	8～12年	鉄部塗装、車止等の取替え
		建替	28～32年	全部撤去の上、建替え
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換
		建替	18～22年	全部撤去・新設 駐車装置、制御板、昇降装置等
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	24～28年	
	囲障(塙、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	24～28年	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	24～28年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	24～28年	
	植樹	整備	24～28年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①点検・調査・診断	大規模修繕工事の実施前に行う点検・調査・診断		10～12年	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務 第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務 第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
②設計、コンサルタント	計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		12～15年	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務 第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務 第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
③工事監理	計画修繕工事の工事監理		12～15年	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務 第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務 第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
④臨時点検(被災時)	建物、設備、外構		-	
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のための調査・診断 長期修繕計画の見直し		5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

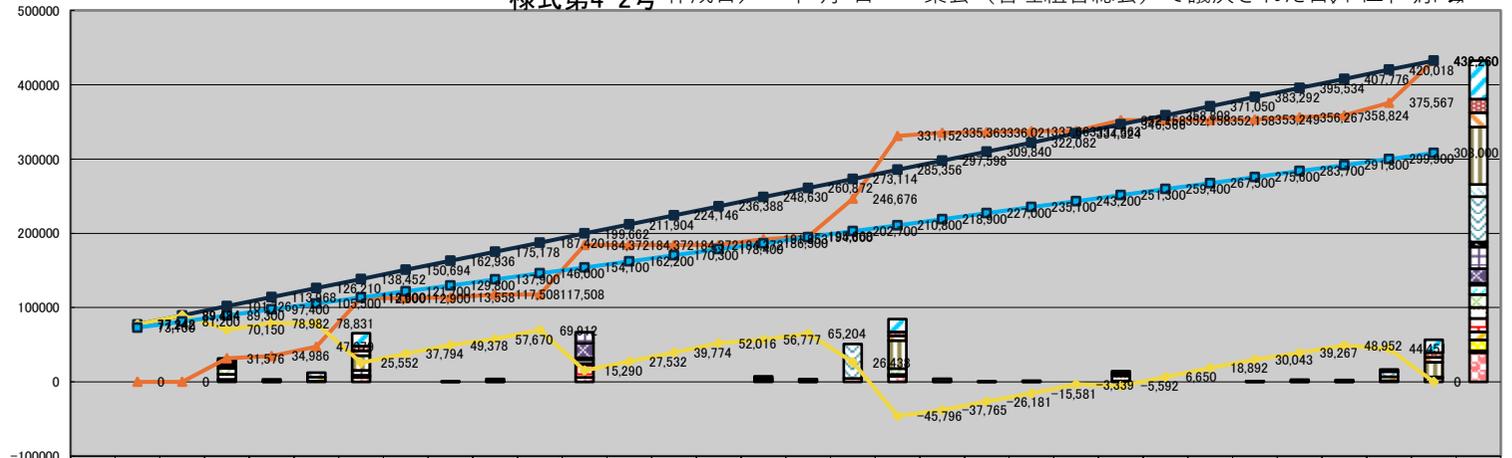
推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
V 性能向上工事項目(例) (必要に応じて、II建物又はIII設備に追加する。)				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	予定年度	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	予定年度	
(3) 省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	予定年度	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	予定年度	
(5) その他	・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) ・エレベーターの安全性向上(戸開走行防止装置の設置等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)	改修	予定年度	
VI 専有部分工事項目(専有部分配管)(例) (必要に応じて、「I仮設」～「IV外構・その他」とは別項目として追加する。)				
①専有部分配管(※)	専有部分給水管、専有部分雑排水管、専有部分汚水管	取替	年	
※屋内共用給水管・排水管等と同時かつ一体的に行う工事に限る				
VII 諸経費等(例) 上記工事項目と区別して設定する場合				
・現場管理費 ・一般管理費 ・法定福利費 ・大規模修繕瑕疵保険の保険料 等		-	-	

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

作成日 / 年 月 日 集会(管理組合総会)で議決された日 / 年 月 日 (単位: 千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年	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	2053	2054	合計
		経年	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	45	46	47	48	49	
仮設	1 仮設工事							17,236												17,236												17,236	51,707
建築	2 屋根防水							6,512												5,197											6,512	18,221	
	3 床防水							6,455												6,455											6,455	19,364	
	4 外壁塗装等							19,787												37,714											19,787	77,288	
	5 鉄部塗装等				3,074						599	3,074											599		2,971					2,971		16,360	
	6 建具・金物等				983		5,857										983	46,371												6,840		61,034	
	7 共用内部				2,228												2,228											2,228					6,683
	8 給水設備				3,828				6,660						14,904							3,828											29,220
9 排水設備														19,683																		19,683	
10 ガス設備														2,505																		2,505	
11 空調・換気設備																																0	
12 電灯設備等				3,321									5,006									976		3,321								12,624	
13 情報・通信設備				7,871									1,625							7,871												17,366	
14 消防用設備				6,885				996																6,885								14,766	
15 昇降機設備													17,063														991					18,054	
16 立体駐車場設備																																0	
外構・その他	17 外構・附属施設						5,410																							5,410		10,819	
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用				3,100		1,919									3,469		2,325										2,325		1,550		14,686	
	19 長期修繕計画作成費用				517						517					517							517					517				2,583	
	20 その他																															0	
小計				28,706	3,100	11,266	59,565		599	3,590		60,785			6,801	3,469	46,371	76,796	3,828	599	1,493		13,177			991	2,744	2,325	15,221	51,539	392,964		
消費税				2,871	310	1,127	5,956		60	359		6,079			680	347	4,637	7,680	383	60	149		1,318			99	274	232	1,522	5,154	39,296		
支出	推定修繕工事費 年度合計	0	0	31,576	3,410	12,393	65,521	0	658	3,949	0	66,864	0	0	0	7,481	3,815	51,008	84,476	4,211	658	1,642	0	14,495	0	0	1,090	3,019	2,557	16,743	56,693	432,260	
	推定修繕工事費 累計	0	0	31,576	34,986	47,379	112,900	112,900	113,558	117,508	117,508	184,372	184,372	184,372	184,372	184,372	191,853	195,668	246,676	331,152	335,363	336,021	337,663	337,663	352,158	352,158	352,158	353,249	356,267	358,824	375,567	432,260	
	(借入金)の償還金 年度合計																															0	
	支出 年度合計	0	0	31,576	3,410	12,393	65,521	0	658	3,949	0	66,864	0	0	0	7,481	3,815	51,008	84,476	4,211	658	1,642	0	14,495	0	0	1,090	3,019	2,557	16,743	56,693	432,260	
支出 累計	0	0	31,576	34,986	47,379	112,900	112,900	113,558	117,508	117,508	184,372	184,372	184,372	184,372	184,372	191,853	195,668	246,676	331,152	335,363	336,021	337,663	337,663	352,158	352,158	352,158	353,249	356,267	358,824	375,567	432,260		
収入	修繕積立金の残高(修繕積立基金)	65,000																														65,000	
	修繕積立金 年度合計 改正案A (@302円/㎡・月)	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	367,260	
	専用使用料、駐車場等の使用料、管理費会計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	0
	修繕積立金の運用益 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	0
収入 年度合計	77,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	432,260	
収入 累計	77,242	89,484	101,726	113,968	126,210	138,452	150,694	162,936	175,178	187,420	199,662	211,904	224,146	236,388	248,630	260,872	273,114	285,356	297,598	309,840	322,082	334,324	346,566	358,808	371,050	383,292	395,534	407,776	420,018	432,260			
年度収支	77,242	12,242	-19,334	8,832	-151	-53,279	12,242	11,584	8,293	12,242	-54,622	12,242	12,242	12,242	4,761	8,427	-38,766	-72,234	8,031	11,584	10,600	12,242	-2,253	12,242	12,242	11,152	9,223	9,685	-4,501	-44,451	0		
修繕積立金 次年度繰越金	77,242	89,484	70,150	78,982	78,831	25,552	37,794	49,378	57,670	69,912	15,290	27,532	39,774	52,016	66,777	65,204	26,438	-45,796	-37,765	-26,181	-15,581	-3,339	-5,592	6,650	18,892	30,043	39,267	48,952	44,451	0			
修繕積立金等累計 現行(@200円/㎡・月)	73,100	81,200	89,300	97,400	105,500	113,600	121,700	129,800	137,900	146,000	154,100	162,200	170,300	178,400	186,500	194,600	202,700	210,800	218,900	227,000	235,100	243,200	251,300	259,400	267,500	275,600	283,700	291,800	299,900	308,000			
修繕積立金等累計 改正案B(@ 円/㎡・月)																																	

様式第4-2号 作成日 / 年月日 集会（管理組合総会）で議決された日(単位年 円/㎡)



西暦	2,025	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	2053	2054	合計	
経年	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	45	46	47	48	49		
(1)仮設工事	0	0	0	0	0	17,236	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,236	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,236	51,707	
(2)屋根防水	0	0	0	0	0	6,512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,197	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,512	18,221	
(3)床防水	0	0	0	0	0	6,455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,455	19,364	
(4)外壁塗装等	0	0	0	0	0	19,787	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,787	77,288	
(5)鉄部塗装等	0	0	3,074	0	0	0	599	3,074	0	0	0	0	0	0	3,074	0	0	0	0	599	0	0	2,971	0	0	0	0	0	2,971	0	16,360	
(6)建具・金物等	0	0	983	0	5,857	0	0	0	0	0	0	0	0	0	983	0	46,371	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,840	0	61,034	
(7)共用内部	0	0	2,228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,228	0	0	0	6,683	
(8)給水設備	0	0	3,828	0	0	6,660	0	0	0	0	14,904	0	0	0	19,683	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,220	
(9)排水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,683	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,683	
(10)ガス設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,505	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,505	
(11)空調・換気設備	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	
(12)電灯設備等	0	0	3,321	0	0	0	0	0	0	0	5,006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	976	0	3,321	0	0	0	0	0	0	0	0	12,624
(13)情報・通信設備	0	0	7,871	0	0	0	0	0	0	0	1,625	0	0	0	0	0	0	7,871	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,366	
(14)消防用設備	0	0	6,885	0	0	996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,885	0	0	0	0	0	0	0	14,766	
(15)昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,063	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	991	0	0	0	18,054	
(16)立体駐車場設備	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	
(17)外構・附属施設	0	0	0	0	5,410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,410	0	10,819	
(18)調査・診断、設計、工事監理費用	0	0	0	3,100	0	1,919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,469	0	2,325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,325	0	1,550	14,686
(19)長期修繕計画作成費用	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	517	0	0	0	0	0	517	0	0	0	2,583	
(20)その他	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	
消費税	0	0	2,871	310	1,127	5,956	0	60	359	0	6,079	0	0	0	680	347	4,637	7,680	383	60	149	0	1,318	0	0	99	274	232	1,522	5,154	39,296	
推定修繕工事費等 累計	0	0	31,576	34,986	47,379	12,900	12,900	13,558	17,508	17,508	84,372	84,372	84,372	84,372	91,853	95,668	46,676	31,152	35,363	36,023	37,663	37,663	52,158	52,158	53,249	56,263	58,824	75,563	32,260	432,260		
修繕積立金等 累計 案A (@302.271553909465円/㎡・月)	77,242	89,484	01,728	13,968	26,210	38,452	50,694	62,938	75,178	87,420	99,662	111,904	124,146	136,388	148,630	160,872	173,114	185,356	197,598	209,840	222,082	234,324	246,566	258,808	271,050	283,292	295,534	407,776	20,018	432,260		
次年度繰越金	77,242	89,484	70,150	78,982	78,831	25,552	37,794	49,378	57,670	69,912	15,290	27,532	39,774	52,016	56,777	65,204	26,433	-45,796	-37,765	-26,181	-15,581	-3,339	-5,592	6,650	18,892	30,043	39,267	48,952	44,451	0		
修繕積立金等 累計 現行 (@200円/㎡・月)	73,100	81,200	89,300	97,400	05,500	13,600	21,700	29,800	37,900	46,000	54,100	62,200	70,300	78,400	86,500	94,600	102,700	110,800	118,900	127,000	135,100	143,200	151,300	159,400	167,500	175,600	183,700	191,800	199,900	208,000		

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	45		5,990,985	12年
②直接仮設		仮設	枠組足場、養生シート等	戸	45		11,244,600	12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	伸縮目地の打替え等	戸	45			
		修繕	露出防水(ウレタン塗膜防水)	戸	45			
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	保護塗装(トップコート塗り)	戸	45		5,196,915	12年
		撤去・新設	露出アスファルト防水等	戸	45		6,512,175	24年
③傾斜屋根	シングル葺き	補修	保護塗装(水性ポリマー等)	戸	45		0	12年
		撤去・葺替	アスファルトシングル葺等	戸	45		0	24年
	金属板葺き	撤去・葺替	金属板葺等	戸	45		0	24年
④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、梁台の天端等	修繕	(①から③に含む。)					
3 床防水								
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	ウレタン塗膜防水	㎡	315		2,614,500	12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	㎡	400		3,840,000	12年
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、庇等	補修	(②又は④に含む。)					
②外壁塗装(雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等	塗替	塗装(仕上塗材)	戸	45		17,350,245	12年
		除去・塗装	塗装(仕上塗材)	戸	45		32,327,685	36年
③外壁塗装(非雨掛かり部分)	外壁、手すり壁等	塗替	(②に含む。)					
		除去・塗装	(②に含む。)					
④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替		戸	45		2,436,750	12年
		除去・塗装		戸	45		5,386,500	36年
⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	(②に含む。)					
⑥シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	(②に含む。)					
5 鉄部塗装等								
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段の手すり バルコニーの手すり 屋上フェンス等	塗替		戸	45		55,575	6年
		塗替		戸	45		47,025	6年
		塗替		㎡	0		0	6年
		塗替		層	0		0	6年
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア 共用部分ドア、メーターボックスの扉等	塗替		戸	45		192,375	6年
		塗替		戸	45		2,778,750	6年
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	洗浄の上、コーティング	戸	45		598,500	12年
6 建具・金物等								
①建具関係	住戸玄関ドア、窓サッシ等 住戸玄関ドア 窓サッシ等	点検・調整 取替 取替	動作点検、金具の調整等 かぶせ工法 かぶせ工法	戸	45		983,250	12年
		取替		戸	45		7,994,250	36年
		取替		戸	45		25,863,750	36年
②手すり	開放廊下・階段の手すり バルコニーの手すり 屋上フェンス等	取替 取替 取替	アルミ製手すりに取替え アルミ製手すりに取替え アルミ製手すりに取替え	戸	45		803,700	36年
		取替		戸	45		636,975	36年
		取替		㎡	0		0	36年
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	(計上しない)					
		取替	全部撤去の上、建替え	層	0		0	36年
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、梁台等	取替		戸	45		5,856,750	24年
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、ハイパススペースの扉等	取替		戸	45		11,072,250	36年
7 共用内部								
①共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替	塗替え・張替え等	戸	45		2,227,500	12年
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	(計上しない) 塩ビライニング鋼管への取替え	戸	45		14,904,000	30年
②貯水槽	受水槽 高置水槽	取替 取替	FRP製への取替え FRP製への取替え	戸	45		6,660,450	25年
		取替		戸	45		3,891,105	25年
③給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修 取替	(計上しない)オーバーホール等	戸	45		3,828,015	16年
9 排水設備								
①排水管	屋内共用排水排水管 屋内共用排水排水管、汚水管、雨水管	更生 取替	(計上しない) 取替え、復旧	戸	45		19,683,000	30年
②排水ポンプ	排水ポンプ等	補修 取替	(計上しない)オーバーホール等	戸	45		1,822,860	16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	ポリエチレン管等、埋戻し、復旧	戸	45		2,505,150	30年
11 空調・換気設備								
①空調設備	管理事務室、集会所等のエアコン	取替		戸	45		1,025,820	15年
②換気設備	管理事務室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替		戸	45		479,700	15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		戸	45		3,321,000	20年
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替		戸	45		4,414,500	30年
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	幹線等の取替え(容量増)	戸	45		591,300	40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	1		976,005	40年
⑤自家発電設備	発電設備	取替		式			165,378	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		戸	45		812,250	30年
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替		戸	45		2,398,500	15年
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替		戸	45		812,250	30年
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等	取替		戸	45		5,472,000	15年
14 消防用設備								
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替		戸	45		402,210	25年
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	住宅用又は共同住宅用	戸	45		6,885,000	20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		戸	45		996,300	25年
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	内装取替え、三方枠塗装 全部撤去・新設	台	1		991,260	15年
		取替		台	1		17,062,920	30年
16 立体駐車場設備								
①自走式駐車場	ブレハブ道(鉄骨造+ALC)	補修	鉄部塗装、車止等の取替え	台	0		0	10年
		建替	全部撤去の上、建替え	台	0		0	30年
②機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修	鉄部塗装、部品交換	台	0		0	5年
		取替	全部撤去・新設	台	0		0	25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、排水溝等	補修、取替		戸	45		1,202,985	24年
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備		戸	45		4,206,600	24年
18 調査・診断、設計、工事監理等費用								
①点検・調査・診断	計画修繕工事の実施に向けた点検・調査・診断			戸	45		2,964,300	12年
②設計等	計画修繕工事の設計等		(①に含む。)					
③工事監理	計画修繕工事の工事監理			戸	45		1,931,100	12年
④臨時点検(被災時)	建物、設備、外構							
19 長期修繕計画作成費用								
①見直し	見直しに向けた点検・調査・診断、長期修繕計画の見直し			戸	45		516,600	6年
20 その他								
①特殊施設1改修費用		取替					0	0
②特殊施設2改修費用		取替					0	0
③特殊施設3改修費用		取替					0	0
④特殊施設4改修費用		取替					0	0

(注)No.18調査・診断・設計、工事監理等費用の単価については、各回の平均値となっております。
 (注)工事費については、地域係数により都道府県別の工事費を考慮しています(昇降機設備、立体駐車場設備等を除く。)
 (注)諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」に示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕病態保険の保険料なども見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。

