

正

タイヤパレス若葉弐番館

長期修繕計画書

(2021年9月6日案)

年 月 日

受領者：タイヤパレス若葉弐番館管理組合
理事長 _____ 印

支店長	担当者



コミュニティワン株式会社

はじめに

◎長期修繕計画とは？

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

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

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



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

◎本計画書ご利用にあたっての留意事項

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

		関連する帳票	表示する数字の根拠
収入	前期繰越金	『修繕積立金と工事額の比較』	支出の部 前期「次期繰越金」
	次期繰越金	『修繕積立金と工事額の比較』	支出の部「次期繰越金」
	当期繰立金	『修繕積立金と工事額の比較』	収入の部「修繕積立金」
	月 額	『タイプ別修繕積立金(専有面積割合)』戸当り月額	年度・期別「上段 月額合計」
	管理費徴収金等繰入金	『修繕積立金と工事額の比較』	支出の部「管理費金計より繰入金」
支出	駐車場収入	『修繕積立金と工事額の比較』	支出の部「駐車場収入」
	収入合計	-	-
支出	修繕予定額	『修繕積立金と工事額の比較』	『支出実績(1)』(=「建築設備合計」)を表示
	借入金(金割分)	『修繕積立金と工事額の比較』	支出の部「借入金」
	支出金合計	-	-
r1単価 (円)		『タイプ別修繕積立金(専有面積割合)』戸当り月額	月額修繕積立金合計÷専有面積合計
消費税 (%)		『修繕工事目録予定一覧』	建築設備合計に含まれる消費税税率

作成日： 2021年09月06日

単位:千円(消費税込)

[illegible]

30年間合計

[illegible]

[illegible]

タイプ別修繕積立金(専有面積按分)戸当り月額

初年度値上げ(均等積立方式)

単位(円)

タイプ	戸数	専有面積	今 期 の 修繕積立金	2022 年 (25 期)	2023 年 (26 期)	2024 年 (27 期)	2025 年 (28 期)	2026 年 (29 期)	2027 年 (30 期)	2028 年 (31 期)	2029 年 (32 期)	2030 年 (33 期)	2031 年 (34 期)	1戸当りの累積額
				2032 年 (35 期)	2033 年 (36 期)	2034 年 (37 期)	2035 年 (38 期)	2036 年 (39 期)	2037 年 (40 期)	2038 年 (41 期)	2039 年 (42 期)	2040 年 (43 期)	2041 年 (44 期)	
				2042 年 (45 期)	2043 年 (46 期)	2044 年 (47 期)	2045 年 (48 期)	2046 年 (49 期)	2047 年 (50 期)	2048 年 (51 期)	2049 年 (52 期)	2050 年 (53 期)	2051 年 (54 期)	
G	7	64.230	9,960	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	積立金累計額：3,769,200
				10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	値上 げ 額：510
				10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	
IR	1	84.360	13,080	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	積立金累計額：4,950,000
				13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	値上 げ 額：670
				13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	13,750	
J	1	81.940	12,700	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	積立金累計額：4,806,000
				13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	値上 げ 額：650
				13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	13,350	
計	52	3,481.280	539,660											
上 段 月 額 合 計 下 段 年 額 合 計				567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	積立金累積額：204,235,200
				567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	駐車料繰入金 累 積 額：0
														その他収支累計額：100,008,000
				567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	567,320 6,807,840	積立金残高：78,963,815 (今期末) 総積立金累積額：383,207,015

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

※30年間の積立金の目標額は棟全体で383,104,920円です。
(戸当り平均で7,367,402円です。)
累積額は棟全体で383,207,015円です。
(戸当り平均で7,369,366円です。)

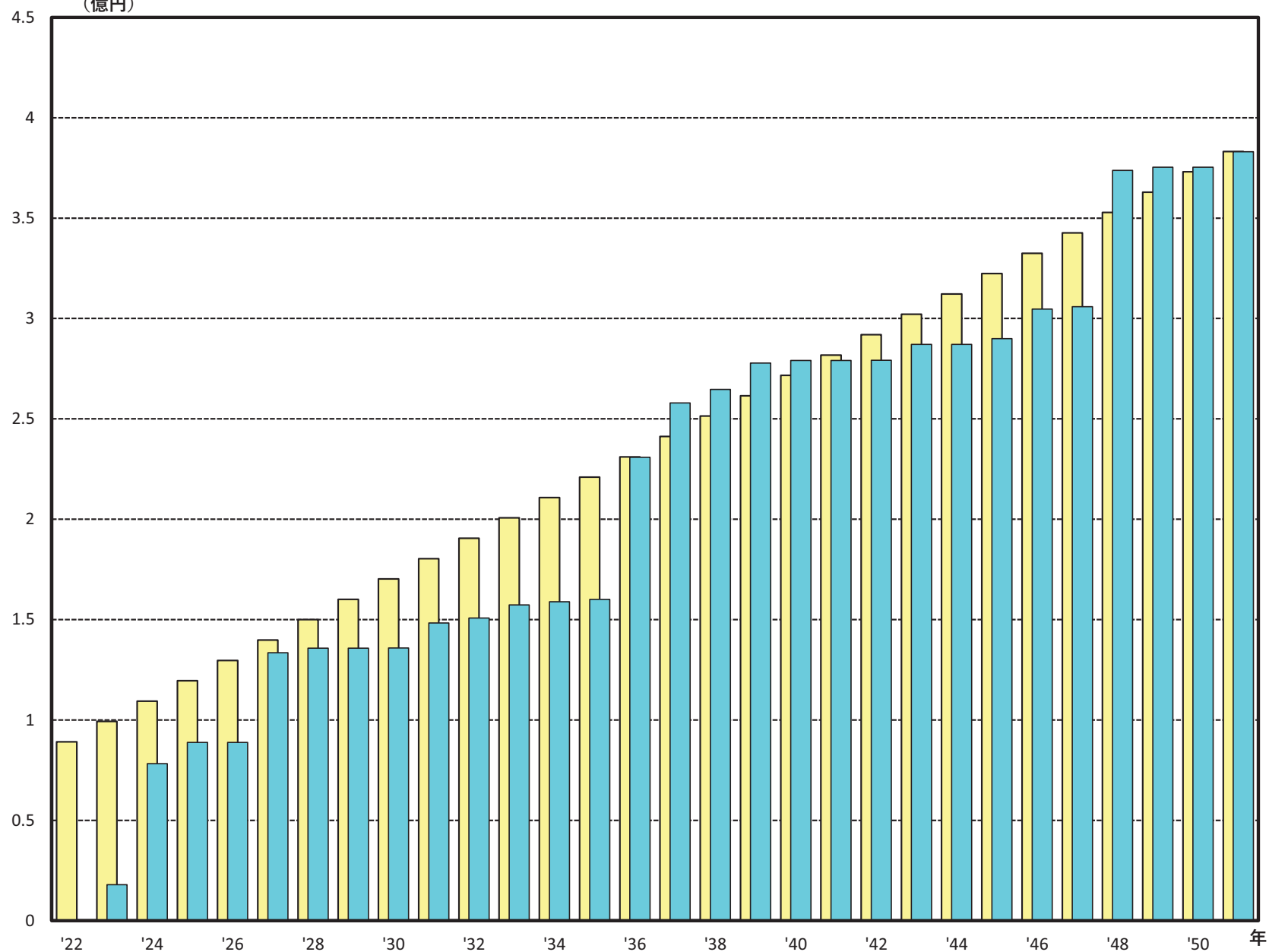
※修繕積立金の前期(23期)の残高は72,842,295円です。
※駐車料からの繰入金(現在の金額)は月額0円です。
※今期調整額は-354,400円です。
+管理費会計より繰入①333,600円+管理費会計より繰入②3,000,000円
-消防設備点検不具合是正1,188,000円-防水保護塗装及び鉄部塗装工事2,500,000円

		2022 年 (25 期)	2023 年 (26 期)	2024 年 (27 期)	2025 年 (28 期)	2026 年 (29 期)	2027 年 (30 期)	2028 年 (31 期)	2029 年 (32 期)	2030 年 (33 期)	2031 年 (34 期)
収入の部	修 繕 積 立 金 積立金戸当り月額(平均) 管 理 費 会 計 より 繰 入 れ	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600
	積 立 金 累 積 額	89,105,255	99,246,695	109,388,135	119,529,575	129,671,015	139,812,455	149,953,895	160,095,335	170,236,775	180,378,215
支出の部	工 事 費 支 払 金	0	17,974,000	60,301,120	10,560,000	0	44,686,400	2,200,000	0	118,800	12,518,000
	支 出 累 積 額	0	17,974,000	78,275,120	88,835,120	88,835,120	133,521,520	135,721,520	135,721,520	135,840,320	148,358,320
	次 期 繰 越 金	89,105,255	81,272,695	31,113,015	30,694,455	40,835,895	6,290,935	14,232,375	24,373,815	34,396,455	32,019,895
		2032 年 (35 期)	2033 年 (36 期)	2034 年 (37 期)	2035 年 (38 期)	2036 年 (39 期)	2037 年 (40 期)	2038 年 (41 期)	2039 年 (42 期)	2040 年 (43 期)	2041 年 (44 期)
収入の部	修 繕 積 立 金 積立金戸当り月額(平均) 管 理 費 会 計 より 繰 入 れ	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600
	積 立 金 累 積 額	190,519,655	200,661,095	210,802,535	220,943,975	231,085,415	241,226,855	251,368,295	261,509,735	271,651,175	281,792,615
支出の部	工 事 費 支 払 金	2,428,800	6,521,790	1,540,000	1,210,000	70,753,100	27,170,000	6,710,000	13,068,000	1,320,000	0
	支 出 累 積 額	150,787,120	157,308,910	158,848,910	160,058,910	230,812,010	257,982,010	264,692,010	277,760,010	279,080,010	279,080,010
	次 期 繰 越 金	39,732,535	43,352,185	51,953,625	60,885,065	273,405	-16,755,155	-13,323,715	-16,250,275	-7,428,835	2,712,605
		2042 年 (45 期)	2043 年 (46 期)	2044 年 (47 期)	2045 年 (48 期)	2046 年 (49 期)	2047 年 (50 期)	2048 年 (51 期)	2049 年 (52 期)	2050 年 (53 期)	2051 年 (54 期)
収入の部	修 繕 積 立 金 積立金戸当り月額(平均) 管 理 費 会 計 より 繰 入 れ	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600	6,807,840 (10,910) 3,333,600
	積 立 金 累 積 額	291,934,055	302,075,495	312,216,935	322,358,375	332,499,815	342,641,255	352,782,695	362,924,135	373,065,575	383,207,015
支出の部	工 事 費 支 払 金	118,800	7,865,000	0	2,891,790	14,693,800	1,210,000	67,946,120	1,540,000	0	7,759,400
	支 出 累 積 額	279,198,810	287,063,810	287,063,810	289,955,600	304,649,400	305,859,400	373,805,520	375,345,520	375,345,520	383,104,920
	次 期 繰 越 金	12,735,245	15,011,685	25,153,125	32,402,775	27,850,415	36,781,855	-21,022,825	-12,421,385	-2,279,945	102,095

タイアパレス若葉式番館

累積修繕積立金・累積工事費

(億円)



- 修繕積立金累積額
- 修繕工事費累積額

工 事 項 目			修繕区分	初回工事 (年後)	工事 周 期		回数	工 事 単 価 (円)	数 量	工 事 費 (円)	消費税(5%) (円)	消費税(8%) (円)	消費税(10%) (円)	積 立 額 (円)	戸当り単価 (円)	備 考
調 査	調査診断料	調査診断料		2	0		1.0	990,000	1 式	990,000	0	0	99,000	1,089,000	58	
		〃		14	12		2.0	1,100,000	1 式	1,100,000	0	0	220,000	2,420,000	129	
		小 計												3,509,000	187	
建 築	防水工事	屋上	塗 装	3	12		3.0	12,000	36 ㎡	432,000	0	0	129,600	1,425,600	76	キッズガーデン床:ウレタン塗膜防水
		〃	〃	6	12		3.0	12,000	461 ㎡	5,532,000	0	0	1,659,600	18,255,600	975	ウレタン塗膜防水(ルーフバルコニー含む)
		〃	〃	12	12		2.0	2,900	461 ㎡	1,336,900	0	0	267,380	2,941,180	157	トップコート(ルーフバルコニー含む) 第24期工事予定
		〃	葺 替	3	24		2.0	13,000	90 ㎡	1,170,000	0	0	234,000	2,574,000	138	傾斜屋根:アスファルトシングル葺 被せ工法
		〃	〃	15	36		1.0	20,000	90 ㎡	1,800,000	0	0	180,000	1,980,000	106	傾斜屋根:アスファルトシングル葺 撤去工法
		底	塗 装	3	12		3.0	6,800	43 ㎡	292,400	0	0	87,720	964,920	52	ウレタン塗膜防水
		防水工事	張 替	3	12		3.0	160,000	14 層	2,240,000	0	0	672,000	7,392,000	395	外階段床:長尺塩ビシート
		バルコニー	張 替	3	12		3.0	9,000	605 ㎡	5,445,000	0	0	1,633,500	17,968,500	960	床:ウレタン塗膜防水
		開放廊下	張 替	3	12		3.0	10,500	518 ㎡	5,439,000	0	0	1,631,700	17,948,700	959	床:長尺塩ビシート
		小 計												71,450,500	3,817	
	外装	外壁	タイル貼	3	12		3.0	2,200	2,476 ㎡	5,447,200	0	0	1,634,160	17,975,760	960	45二丁掛タイル
		外壁	吹付タイル	3	12		3.0	2,700	1,124 ㎡	3,034,800	0	0	910,440	10,014,840	535	複層仕上
		外壁	シーラー	3	12		3.0	1,500	1,313 m	1,969,500	0	0	590,850	6,499,350	347	外壁目地
		〃	〃	3	12		3.0	1,300	2,265 m	2,944,500	0	0	883,350	9,716,850	519	建具廻り
		〃	〃	3	12		3.0	10,000	52 戸	520,000	0	0	156,000	1,716,000	92	雑シーラー
		外装	その他	15	36		1.0	170,000	52 戸	8,840,000	0	0	884,000	9,724,000	519	建具改修費用(玄関扉のみ)
		〃	取 塗	3	12		3.0	1,800	1,147 ㎡	2,064,600	0	0	619,380	6,813,180	364	天井:アクリル系リシン吹付
		小 計												62,459,980	3,337	
	塗装	鋼製扉	塗 装	6	6		5.0	2,500	184 ㎡	460,000	0	0	230,000	2,530,000	135	第24期工事予定
		堅樋	〃	3	12		3.0	800	358 m	286,400	0	0	85,920	945,120	50	
		隔て板	〃	3	12		3.0	10,000	14 ヶ所	140,000	0	0	42,000	462,000	25	
		塗装	〃	6	6		5.0	16,000	52 戸	832,000	0	0	416,000	4,576,000	244	雑塗装 第24期工事予定
		小 計												8,513,120	455	
	仮設工事	外部足場	仮 設	3	12		3.0	2,800	3,877 ㎡	10,855,600	0	0	3,256,680	35,823,480	1,914	直接仮設
		仮設工事	〃	3	12		3.0	2,500,000	1 式	2,500,000	0	0	750,000	8,250,000	441	共通仮設
		小 計												44,073,480	2,354	
	共用部内装	玄関・ELホール	塗 装	3	24		2.0	4,800	37 ㎡	177,600	0	0	35,520	390,720	21	壁:石調吹付
		〃	補 修	3	24		2.0	9,000	53 ㎡	477,000	0	0	95,400	1,049,400	56	壁:磁器タイル三丁掛
		〃	〃	3	24		2.0	10,000	39 ㎡	390,000	0	0	78,000	858,000	46	床:磁器タイル300角
		〃	張 替	3	24		2.0	4,300	34 ㎡	146,200	0	0	29,240	321,640	17	天井:グラス繊維クロス
		〃	〃	15	36		1.0	4,300	37 ㎡	159,100	0	0	15,910	175,010	9	天井:岩綿吸音板
		管理員室	〃	3	24		2.0	3,600	12 ㎡	43,200	0	0	8,640	95,040	5	床:ビニールシート(集会室含む)
		〃	〃	3	24		2.0	2,000	111 ㎡	222,000	0	0	44,400	488,400	26	壁:ビニールクロス(集会室含む)
		〃	〃	3	24		2.0	7,400	23 ㎡	170,200	0	0	34,040	374,440	20	床:タイルカーペット(集会室含む)
		〃	〃	15	36		1.0	4,000	30 ㎡	120,000	0	0	12,000	132,000	7	天井:岩綿吸音板(集会室含む)
		玄関ポーチ	〃	3	24		2.0	20,000	23 ㎡	460,000	0	0	92,000	1,012,000	54	床:磁器タイル300角
		〃	〃	15	36		1.0	230,000	1 式	230,000	0	0	23,000	253,000	14	天井:岩綿吸音板
		小 計												5,149,650	275	
	共用部備品	集合郵便受	取 替	3	24		2.0	4,100,000	1 式	4,100,000	0	0	820,000	9,020,000	482	宅配ボックス含む
	小 計												9,020,000	482		
	外構	舗装	補 修	3	12		3.0	4,200	65 ㎡	273,000	0	0	81,900	900,900	48	インターロッキング
		〃	〃	3	12		3.0	3,000	351 ㎡	1,053,000	0	0	315,900	3,474,900	186	アスファルト舗装
		花壇	〃	3	12		3.0	10,000	17 ㎡	170,000	0	0	51,000	561,000	30	石調吹付
		外構	取 替	15	36		1.0	5,000,000	1 式	5,000,000	0	0	500,000	5,500,000	294	排水管、側溝
		〃	補 修	3	24		2.0	1,200,000	1 式	1,200,000	0	0	240,000	2,640,000	141	排水管
		小 計												13,076,800	699	

工 事 項 目			修繕区分	初回工事 (年後)	工事 周 期		回数	工 事 単 価 (円)	数 量	工 事 費 (円)	消費税(5%) (円)	消費税(8%) (円)	消費税(10%) (円)	積 立 額 (円)	戸当たり単価 (円)	備 考
機械設備	機械設備	エレベータ	取 替	6	30		1.0	12,000,000	1 基	12,000,000	0	0	1,200,000	13,200,000	705	ロープ式に変更
		駐車機設備	〃	4	28		1.0	1,200,000	8 基	9,600,000	0	0	960,000	10,560,000	564	2段式 屋外
		〃	塗 装	11	7		3.0	86,000	16 台	1,376,000	0	0	412,800	4,540,800	243	
		〃	保 全	11	0		1.0	52,000	16 台	832,000	0	0	83,200	915,200	49	部品交換
		〃	〃	18	0		1.0	230,000	16 台	3,680,000	0	0	368,000	4,048,000	216	部品交換
		〃	〃	25	0		1.0	52,000	16 台	832,000	0	0	83,200	915,200	49	部品交換
		オートドア装置	取 替	2	15		2.0	600,000	1 基	600,000	0	0	120,000	1,320,000	71	片引き戸タイプ
		駐輪機設備	〃	3	24		2.0	42,000	18 基	756,000	0	0	151,200	1,663,200	89	
		〃	塗 装	9	6		3.0	3,000	36 台	108,000	0	0	32,400	356,400	19	
		自転車置場	取 替	3	24		2.0	50,000	8 ㎡	400,000	0	0	80,000	880,000	47	S造平家建
小 計													38,398,800	2,051		
設 備	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取 替	2	20		2.0	1,600,000	1 式	1,600,000	0	0	320,000	3,520,000	188	
		〃	〃	10	20		2.0	230,000	1 式	230,000	0	0	46,000	506,000	27	LED照明 2011/10取替済
		〃	〃	15	20		1.0	956,900	1 式	956,900	0	0	95,690	1,052,590	56	LED照明 2017/3取替済
		〃	〃	19	20		1.0	1,200,000	1 式	1,200,000	0	0	120,000	1,320,000	71	LED照明 2021/1取替済
		非常照明・屋外灯	〃	10	15		2.0	750,000	1 式	750,000	0	0	150,000	1,650,000	88	非常照明 2016/9取替済
		分電盤・配電盤	〃	6	30		1.0	4,100,000	1 式	4,100,000	0	0	410,000	4,510,000	241	
		小 計												12,558,590	671	
	給排水設備	加圧給水ユニット	取 替	13	15		2.0	1,400,000	1 式	1,400,000	0	0	280,000	3,080,000	165	2019/5取替済
		受水槽	〃	6	30		1.0	7,300,000	1 式	7,300,000	0	0	730,000	8,030,000	429	屋外
		給水管	〃	6	30		1.0	200,000	52 戸	10,400,000	0	0	1,040,000	11,440,000	611	共用部のみ
		排水ポンプ	〃	2	10		3.0	450,000	1 式	450,000	0	0	135,000	1,485,000	79	2組
		排水管	〃	16	40		1.0	300,000	52 戸	15,600,000	0	0	1,560,000	17,160,000	917	共用部のみ
		給排水設備	その他	2	5		6.0	2,000,000	1 式	2,000,000	0	0	1,200,000	13,200,000	705	浄化槽機器
		小 計												54,395,000	2,906	
	空調換気設備	共用部空調機	取 替	2	15		2.0	800,000	1 式	800,000	0	0	160,000	1,760,000	94	集会室
		ベントキャップ	〃	15	36		1.0	2,000,000	1 式	2,000,000	0	0	200,000	2,200,000	118	
	小 計													3,960,000	212	
	消防設備	消火栓ボックス	取 替	2	20		2.0	3,100,000	1 式	3,100,000	0	0	620,000	6,820,000	364	銅板製(消防隊専用栓)
		消火栓管	〃	16	40		1.0	7,800,000	1 式	7,800,000	0	0	780,000	8,580,000	458	
		消防用補給水槽	〃	2	25		2.0	1,100,000	1 式	1,100,000	0	0	220,000	2,420,000	129	
	小 計													17,820,000	952	
	防災防犯設備	集合インターホン機器	取 替	10	15		2.0	10,400,000	1 式	10,400,000	0	0	2,080,000	22,880,000	1,222	2016/11取替済
		自動火災報知設備	〃	2	25		2.0	3,000,000	1 式	3,000,000	0	0	600,000	6,600,000	353	
	小 計													29,480,000	1,575	
	情報通信設備	テレビ機器	取 替	2	15		2.0	2,700,000	1 式	2,700,000	0	0	540,000	5,940,000	317	
	小 計													5,940,000	317	
	管理監視設備	ITV設備	取 替	12	15		2.0	850,000	1 式	850,000	0	0	170,000	1,870,000	100	防犯カメラシステム 2018/9取替済
	小 計													1,870,000	100	
	避雷針設備	避雷針設備	取 替	16	40		1.0	1,300,000	1 式	1,300,000	0	0	130,000	1,430,000	76	2基
	小 計													1,430,000	76	
													383,104,920	20,465		

※1. 本計画は、建物共用部を目的とし、専有部については含んでおりません。ただし、システム等の関係で共用部との同時改修が必要なものについては、その限りではありません。
2. 工事単価は、2021年9月現在で基本的に現仕様と同程度のものとしております。ただし、各種条件により現仕様での改修が困難と思われるものについては、その限りではありません。
3. 本計画は今後30年とし、修繕積立金は、金利、物価上昇は考慮しておりません。また、将来の技術革新についても考慮しておりませんので、一定時期（5年程度）での見直しが必要となります。
4. 工事項目・仕様・周期は、最終的に管理組合との協議のうえ、決定するものです。
5. 塩害・寒冷地、他地域特性によって必要な特別対策が必要な地域については、工事仕様・周期に十分な配慮が必要です。
6. 設備工事に伴う建築復旧費は、特記なき限り基本的に含んでおりません。また、電波障害対策費についても同様ですので、別途算定となります。
7. 2014年より消費税8%、2019年より消費税10%

修繕工事項目予定一覧

2022年 ～ 2051年

タイアパレス若葉式番館

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備 考
2023年(10%)	調査診断料	調査診断料	990,000	1 式	990,000	99,000	1,089,000	
	機械設備	オートドア装置	取替	600,000	1 基	600,000	60,000	660,000 片引き戸タイプ
	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	1,600,000	1 式	1,600,000	160,000	1,760,000
	給排水設備	排水ポンプ	取替	450,000	1 式	450,000	45,000	495,000 2組
		給排水設備	補修	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000 浄化槽機器
	空調換気設備	共用部空調機	取替	800,000	1 式	800,000	80,000	880,000 集会室
	消防設備	消火栓ボックス	取替	3,100,000	1 式	3,100,000	310,000	3,410,000 銅板製(消防隊専用栓)
		消防用補給水槽	取替	1,100,000	1 式	1,100,000	110,000	1,210,000
	防災防犯設備	自動火災報知設備	取替	3,000,000	1 式	3,000,000	300,000	3,300,000
	情報通信設備	テレビ機器	取替	2,700,000	1 式	2,700,000	270,000	2,970,000
年 計					16,340,000	1,634,000	17,974,000	
2024年(10%)	防水工事	屋上	塗装	12,000	36 m ²	432,000	43,200	475,200 キックスガーデン床:ウレタン塗膜防水
		屋上	葺替	13,000	90 m ²	1,170,000	117,000	1,287,000 傾斜屋根:アスファルトシングル葺 被せ工法
		庇	塗装	6,800	43 m ²	292,400	29,240	321,640 ウレタン塗膜防水
		防水工事	張替	160,000	14 層	2,240,000	224,000	2,464,000 外階段床:長尺塩ビシート
		バルコニー	塗装	9,000	605 m ²	5,445,000	544,500	5,989,500 床:ウレタン塗膜防水
		開放廊下	張替	10,500	518 m ²	5,439,000	543,900	5,982,900 床:長尺塩ビシート
	外装	外壁	タイル貼	補修	2,200	2,476 m ²	5,447,200	544,720 5,991,920 45二丁掛タイル
		外壁	吹付タイル	塗装	2,700	1,124 m ²	3,034,800	303,480 3,338,280 複層仕上
		外壁	シール	打替	1,500	1,313 m	1,969,500	196,950 2,166,450 外壁目地
		外壁	シール	打替	1,300	2,265 m	2,944,500	294,450 3,238,950 建具廻り
		外壁	シール	打替	10,000	52 戸	520,000	52,000 572,000 雑シール
		外装	その他	1,800	1,147 m ²	2,064,600	206,460	2,271,060 天井:アクリル系リシン吹付
	塗装	塀樋	塗装	800	358 m	286,400	28,640	315,040
		隔て板	塗装	10,000	14 ケ所	140,000	14,000	154,000
	仮設工事	外部足場	仮設	2,800	3,877 m ²	10,855,600	1,085,560	11,941,160 直接仮設
		仮設工事	仮設	2,500,000	1 式	2,500,000	250,000	2,750,000 共通仮設
	共用部内装	玄関・ELホール	塗装	4,800	37 m ²	177,600	17,760	195,360 壁:石調吹付
		玄関・ELホール	補修	9,000	53 m ²	477,000	47,700	524,700 壁:磁器タイル三丁掛
		玄関・ELホール	補修	10,000	39 m ²	390,000	39,000	429,000 床:磁器タイル300角
		玄関・ELホール	張替	4,300	34 m ²	146,200	14,620	160,820 天井:グラス繊維クロス
		管理員室	張替	3,600	12 m ²	43,200	4,320	47,520 床:ビニールシート(集会室含む)
		管理員室	張替	2,000	111 m ²	222,000	22,200	244,200 壁:ビニールクロス(集会室含む)
		管理員室	張替	7,400	23 m ²	170,200	17,020	187,220 床:タイルカーペット(集会室含む)
		玄関ポーチ	張替	20,000	23 m ²	460,000	46,000	506,000 床:磁器タイル300角
	共用部備品	集合郵便受	取替	4,100,000	1 式	4,100,000	410,000	4,510,000 宅配ボックス含む
	外構	舗装	補修	3,000	351 m ²	1,053,000	105,300	1,158,300 アスファルト舗装
		舗装	補修	4,200	65 m ²	273,000	27,300	300,300 インターロッキング
		花壇	補修	10,000	17 m ²	170,000	17,000	187,000 石調吹付
		外構	その他	補修	1,200,000	1 式	1,200,000	120,000 1,320,000 排水管
	機械設備	駐輪機設備	取替	42,000	18 基	756,000	75,600	831,600
		自転車置場	取替	50,000	8 m ²	400,000	40,000	440,000 S造平家建
年 計					54,819,200	5,481,920	60,301,120	
2025年(10%)	機械設備	駐車機設備	取替	1,200,000	8 基	9,600,000	960,000	10,560,000 2段式 屋外
年 計					9,600,000	960,000	10,560,000	
2027年(10%)	防水工事	屋上	塗装	12,000	461 m ²	5,532,000	553,200	6,085,200 ウレタン塗膜防水(ルーパバルコニー含む)
	塗装	鋼製扉	塗装	2,500	184 m ²	460,000	46,000	506,000 第24期工事予定
		塗装	その他	16,000	52 戸	832,000	83,200	915,200 雑塗装 第24期工事予定
	機械設備	エレベータ	取替	12,000,000	1 基	12,000,000	1,200,000	13,200,000 ロープ式に変更

修繕工事項目予定一覧

2022年 ～ 2051年

タイアパレス若葉式番館

計画年(税率)	工事項目		修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備 考	
年 計	電気設備	分電盤・配電盤	取替	4,100,000	1 式	4,100,000	410,000	4,510,000	屋外 共用部のみ	
	給排水設備	受水槽	取替	7,300,000	1 式	7,300,000	730,000	8,030,000		
		給水管	取替	200,000	52 戸	10,400,000	1,040,000	11,440,000		
						40,624,000	4,062,400	44,686,400		
2028年(10%)	給排水設備	給排水設備	その他	補修	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000	浄化槽機器
年 計						2,000,000	200,000	2,200,000		
2030年(10%)	機械設備	駐輪機設備	塗装	3,000	36 台	108,000	10,800	118,800		
年 計						108,000	10,800	118,800		
2031年(10%)	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	230,000	1 式	230,000	23,000	253,000	LED照明 2011/10取替済	
年 計	防災防犯設備	非常照明・屋外灯	取替	750,000	1 式	750,000	75,000	825,000	非常照明 2016/9取替済	
		集合インターホン機器	取替	10,400,000	1 式	10,400,000	1,040,000	11,440,000	2016/11取替済	
						11,380,000	1,138,000	12,518,000		
2032年(10%)	機械設備	駐車機設備	塗装	86,000	16 台	1,376,000	137,600	1,513,600	部品交換	
年 計		駐車機設備	保全	52,000	16 台	832,000	83,200	915,200		
						2,208,000	220,800	2,428,800		
2033年(10%)	防水工事	屋上	塗装	2,900	461 m ²	1,336,900	133,690	1,470,590	トップコート(ルーフバルコニー含む) 第24期工事予定	
年 計	塗装	鋼製扉	塗装	2,500	184 m ²	460,000	46,000	506,000	第24期工事予定	
		塗装	その他	塗装	16,000	52 戸	832,000	83,200	915,200	雑塗装 第24期工事予定
	給排水設備	排水ポンプ	取替	450,000	1 式	450,000	45,000	495,000	2組	
		給排水設備	その他	補修	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000	浄化槽機器
	管理監視設備	ITV設備	取替	850,000	1 式	850,000	85,000	935,000	防犯カメラシステム 2018/9取替済	
						5,928,900	592,890	6,521,790		
2034年(10%)	給排水設備	加圧給水ユニット	取替	1,400,000	1 式	1,400,000	140,000	1,540,000	2019/5取替済	
年 計						1,400,000	140,000	1,540,000		
2035年(10%)	調査診断料	調査診断料		1,100,000	1 式	1,100,000	110,000	1,210,000		
年 計						1,100,000	110,000	1,210,000		
2036年(10%)	防水工事	屋上	塗装	12,000	36 m ²	432,000	43,200	475,200	キッズガーデン床:ウレタン塗膜防水	
年 計		屋上	葺替	20,000	90 m ²	1,800,000	180,000	1,980,000	傾斜屋根:アスファルトシングル葺 撤去工法	
		庇	塗装	6,800	43 m ²	292,400	29,240	321,640	ウレタン塗膜防水	
		防水工事	その他	張替	160,000	14 層	2,240,000	224,000	2,464,000	外階段床:長尺塩ビシート
		バルコニー	塗装	9,000	605 m ²	5,445,000	544,500	5,989,500	床:ウレタン塗膜防水	
		開放廊下	張替	10,500	518 m ²	5,439,000	543,900	5,982,900	床:長尺塩ビシート	
	外装	外壁	タイル貼	補修	2,200	2,476 m ²	5,447,200	544,720	5,991,920	45二丁掛タイル
		外壁	吹付タイル	塗装	2,700	1,124 m ²	3,034,800	303,480	3,338,280	複層仕上
		外壁	シール	打替	10,000	52 戸	520,000	52,000	572,000	雑シール
		外壁	シール	打替	1,300	2,265 m	2,944,500	294,450	3,238,950	建具廻り
		外壁	シール	打替	1,500	1,313 m	1,969,500	196,950	2,166,450	外壁目地
		外装	その他	取替	170,000	52 戸	8,840,000	884,000	9,724,000	建具改修費用(玄関扉のみ)
		外装	その他	塗装	1,800	1,147 m ²	2,064,600	206,460	2,271,060	天井:アクリル系リシン吹付
		塗装	塀樋	塗装	800	358 m	286,400	28,640	315,040	
		隔て板	塗装	10,000	14 ヶ所	140,000	14,000	154,000		
	仮設工事	外部足場	仮設	2,800	3,877 m ²	10,855,600	1,085,560	11,941,160	直接仮設	
		仮設工事	仮設	2,500,000	1 式	2,500,000	250,000	2,750,000	共通仮設	
	共用部内装	玄関・ELホール	張替	4,300	37 m ²	159,100	15,910	175,010	天井:岩綿吸音板	

修繕工事項目予定一覧

2022年 ～ 2051年

タイアパレス若葉式番館

計画年(税率)	工事項目		修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備 考	
	外構	管理員室	張替	4,000	30 m ²	120,000	12,000	132,000	天井:岩綿吸音板(集会室含む)	
		玄関ポーチ		230,000	1 式	230,000	23,000	253,000	天井:岩綿吸音板	
		舗装		3,000	351 m ²	1,053,000	105,300	1,158,300	アスファルト舗装	
		舗装		4,200	65 m ²	273,000	27,300	300,300	インターロッキング ^o	
		花壇		10,000	17 m ²	170,000	17,000	187,000	石調吹付	
	外構	その他	取替	5,000,000	1 式	5,000,000	500,000	5,500,000	排水管、側溝	
	機械設備	駐輪機設備	塗装	3,000	36 台	108,000	10,800	118,800		
	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	956,900	1 式	956,900	95,690	1,052,590	LED照明 2017/3取替済	
空調換気設備	ベントキャップ	取替	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000			
年 計						64,321,000	6,432,100	70,753,100		
2037年(10%)	給排水設備	排水管	取替	300,000	52 戸	15,600,000	1,560,000	17,160,000	共用部のみ	
	消防設備	消火栓管	取替	7,800,000	1 式	7,800,000	780,000	8,580,000		
	避雷針設備	避雷針設備	取替	1,300,000	1 式	1,300,000	130,000	1,430,000	2基	
年 計						24,700,000	2,470,000	27,170,000		
2038年(10%)	機械設備	オートドア装置	取替	600,000	1 基	600,000	60,000	660,000	片引き戸タイプ ^o	
	給排水設備	給排水設備	補修	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000	浄化槽機器	
	空調換気設備	共用部空調機	取替	800,000	1 式	800,000	80,000	880,000	集会室	
	情報通信設備	テレビ機器	取替	2,700,000	1 式	2,700,000	270,000	2,970,000		
年 計						6,100,000	610,000	6,710,000		
2039年(10%)	防水工事	屋上	塗装	12,000	461 m ²	5,532,000	553,200	6,085,200	ウレタン塗膜防水(ルーフバルコニー含む)	
	塗装	鋼製扉		2,500	184 m ²	460,000	46,000	506,000	第24期工事予定	
		塗装		16,000	52 戸	832,000	83,200	915,200	雑塗装 第24期工事予定	
	機械設備	駐車機設備		塗装	86,000	16 台	1,376,000	137,600	1,513,600	
		駐車機設備		保全	230,000	16 台	3,680,000	368,000	4,048,000	部品交換
年 計						11,880,000	1,188,000	13,068,000		
2040年(10%)	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	1,200,000	1 式	1,200,000	120,000	1,320,000	LED照明 2021/1取替済	
年 計						1,200,000	120,000	1,320,000		
2042年(10%)	機械設備	駐輪機設備	塗装	3,000	36 台	108,000	10,800	118,800		
年 計						108,000	10,800	118,800		
2043年(10%)	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	1,600,000	1 式	1,600,000	160,000	1,760,000		
	給排水設備	排水ポンプ	取替	450,000	1 式	450,000	45,000	495,000	2組	
		給排水設備	補修	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000	浄化槽機器	
	消防設備	消火栓ボックス	取替	3,100,000	1 式	3,100,000	310,000	3,410,000	鋼板製(消防隊専用栓)	
年 計						7,150,000	715,000	7,865,000		
2045年(10%)	防水工事	屋上	塗装	2,900	461 m ²	1,336,900	133,690	1,470,590	トップコート(ルーフバルコニー含む) 第24期工事予定	
	塗装	鋼製扉		2,500	184 m ²	460,000	46,000	506,000	第24期工事予定	
		塗装		16,000	52 戸	832,000	83,200	915,200	雑塗装 第24期工事予定	
年 計						2,628,900	262,890	2,891,790		
2046年(10%)	機械設備	駐車機設備	塗装	86,000	16 台	1,376,000	137,600	1,513,600		
		駐車機設備	保全	52,000	16 台	832,000	83,200	915,200	部品交換	
	電気設備	非常照明・屋外灯	取替	750,000	1 式	750,000	75,000	825,000	非常照明 2016/9取替済	
	防災防犯設備	集合インターホン機器	取替	10,400,000	1 式	10,400,000	1,040,000	11,440,000	2016/11取替済	
年 計						13,358,000	1,335,800	14,693,800		

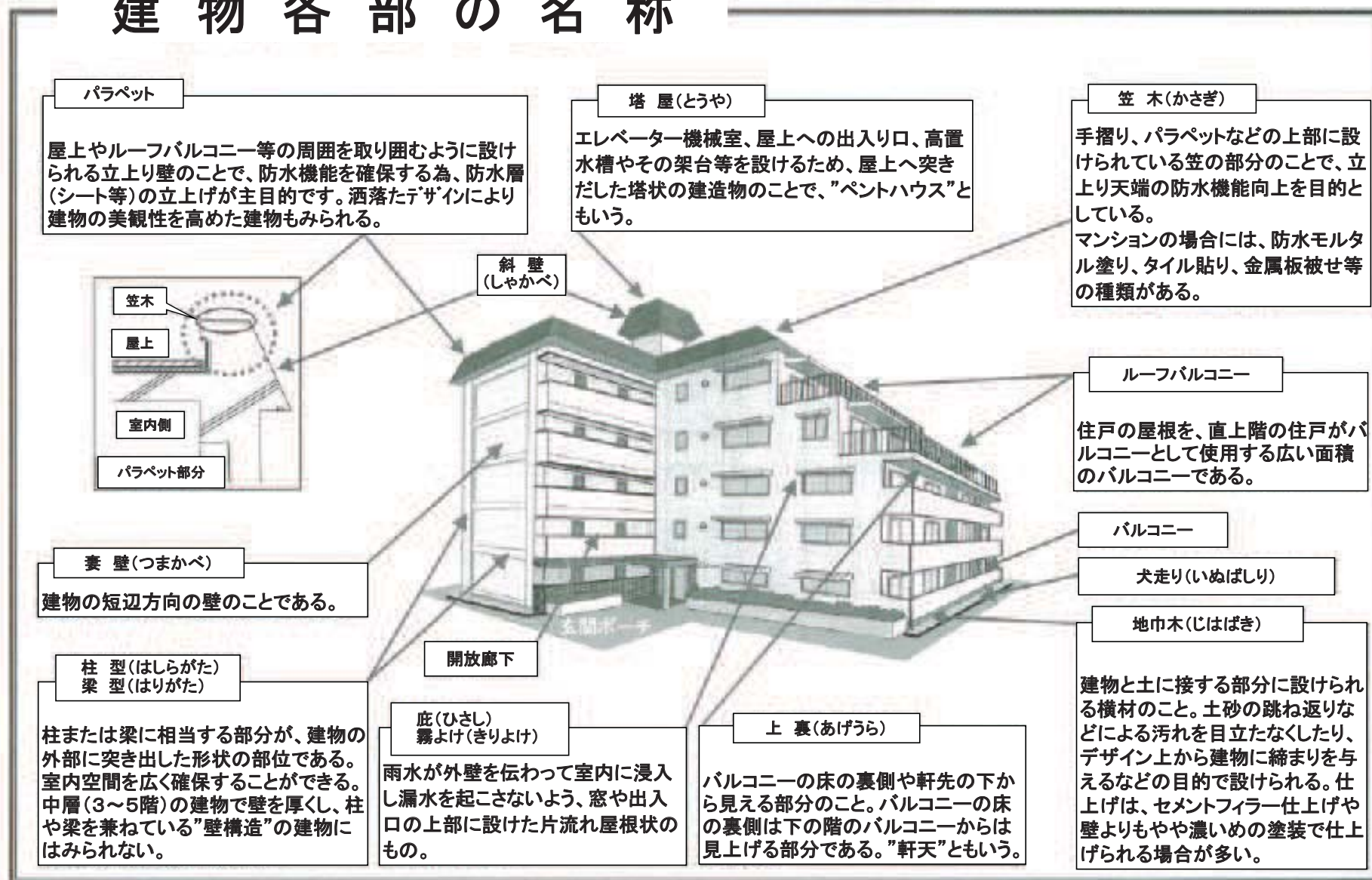
修繕工事項目予定一覧

2022年 ～ 2051年

タイアパレス若葉式番館

計画年(税率)	工事項目		修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備 考	
2047年(10%)	調査診断料	調査診断料		1,100,000	1 式	1,100,000	110,000	1,210,000		
年 計						1,100,000	110,000	1,210,000		
2048年(10%)	防水工事	屋上	塗装	12,000	36 m ²	432,000	43,200	475,200	キッズ'ガーデン'床:ウレタン塗膜防水	
		屋上	葺替	13,000	90 m ²	1,170,000	117,000	1,287,000	傾斜屋根:アスファルトシングル葺 被せ工法	
		庇	塗装	6,800	43 m ²	292,400	29,240	321,640	ウレタン塗膜防水	
		防水工事	張替	160,000	14 層	2,240,000	224,000	2,464,000	外階段床:長尺塩ビシート	
		バルコニー	塗装	9,000	605 m ²	5,445,000	544,500	5,989,500	床:ウレタン塗膜防水	
		開放廊下	張替	10,500	518 m ²	5,439,000	543,900	5,982,900	床:長尺塩ビシート	
	外装	外壁	タイル貼	補修	2,200	2,476 m ²	5,447,200	544,720	45二丁掛タイル	
		外壁	吹付タイル	塗装	2,700	1,124 m ²	3,034,800	303,480	複層仕上	
		外壁	シール	打替	10,000	52 戸	520,000	572,000	雑シール	
		外壁	シール	打替	1,500	1,313 m	1,969,500	196,950	外壁目地	
		外壁	シール	打替	1,300	2,265 m	2,944,500	294,450	建具廻り	
		外装	その他	塗装	1,800	1,147 m ²	2,064,600	206,460	天井:アクリル系リシン吹付	
	塗装	堅樋	塗装	800	358 m	286,400	28,640	315,040		
		隔て板	塗装	10,000	14 ヶ所	140,000	14,000	154,000		
	仮設工事	外部足場	仮設	2,800	3,877 m ²	10,855,600	1,085,560	11,941,160	直接仮設	
		仮設工事	仮設	2,500,000	1 式	2,500,000	250,000	2,750,000	共通仮設	
	共用部内装	玄関・ELホール	塗装	4,800	37 m ²	177,600	17,760	195,360	壁:石調吹付	
		玄関・ELホール	補修	10,000	39 m ²	390,000	39,000	429,000	床:磁器タイル300角	
		玄関・ELホール	補修	9,000	53 m ²	477,000	47,700	524,700	壁:磁器タイル三丁掛	
		玄関・ELホール	張替	4,300	34 m ²	146,200	14,620	160,820	天井:グラス繊維クロス	
		管理員室	張替	7,400	23 m ²	170,200	17,020	187,220	床:タイルカーペット(集会室含む)	
		管理員室	張替	3,600	12 m ²	43,200	4,320	47,520	床:ビニールシート(集会室含む)	
		管理員室	張替	2,000	111 m ²	222,000	22,200	244,200	壁:ビニールクロス(集会室含む)	
	共用部備品	玄関ポーチ	張替	20,000	23 m ²	460,000	46,000	506,000	床:磁器タイル300角	
	外構	集合郵便受	取替	4,100,000	1 式	4,100,000	410,000	4,510,000	宅配ボックス含む	
		舗装	補修	4,200	65 m ²	273,000	27,300	300,300	インターロッキング	
		舗装	補修	3,000	351 m ²	1,053,000	105,300	1,158,300	アスファルト舗装	
		花壇	補修	10,000	17 m ²	170,000	17,000	187,000	石調吹付	
		外構	その他	補修	1,200,000	1 式	1,200,000	120,000	1,320,000	排水管
	機械設備	駐輪機設備	取替	42,000	18 基	756,000	75,600	831,600		
		自転車置場	取替	50,000	8 m ²	400,000	40,000	440,000	S造平家建	
	給排水設備	給排水設備	補修	2,000,000	1 式	2,000,000	200,000	2,200,000	浄化槽機器	
	消防設備	消防用補給水槽	取替	1,100,000	1 式	1,100,000	110,000	1,210,000		
	防災防犯設備	自動火災報知設備	取替	3,000,000	1 式	3,000,000	300,000	3,300,000		
	管理監視設備	ITV設備	取替	850,000	1 式	850,000	85,000	935,000	防犯カメラシステム 2018/9取替済	
年 計						61,769,200	6,176,920	67,946,120		
2049年(10%)	給排水設備	加圧給水ユニット	取替	1,400,000	1 式	1,400,000	140,000	1,540,000	2019/5取替済	
年 計						1,400,000	140,000	1,540,000		
2051年(10%)	防水工事	屋上	塗装	12,000	461 m ²	5,532,000	553,200	6,085,200	ウレタン塗膜防水(ルーフバルコニー含む)	
	塗装	鋼製扉	塗装	2,500	184 m ²	460,000	46,000	506,000	第24期工事予定	
		塗装	その他	塗装	16,000	52 戸	832,000	83,200	915,200	雑塗装 第24期工事予定
	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	230,000	1 式	230,000	23,000	253,000	LED照明 2011/10取替済	
年 計						7,054,000	705,400	7,759,400		
合 計						348,277,200	34,827,720	383,104,920		

建物各部の名称



参考資料一2

修繕に関する用語集

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