

護国寺ロイヤルハイツ 長期修繕計画書

2022 年 5 月

大成有楽不動産株式会社

長期修繕計画書について

【 長期修繕計画とは 】

将来、多くの費用が必要となる修繕工事を実施するため、弊社では30年間の期間を見通して、どの部分の修繕がどの程度の費用でできるのかを計画したものです。しかし、あくまで概算なので、実際に修繕工事を行う場合は、建物診断等を実施して、工事の時期・内容・費用を検討することになります。

尚、マンションの長期修繕計画は、現状では確立されたものではありませんが、当計画書は、弊社に蓄積された実績・経験等を加味して策定しています。お気付きの点は、ご相談下さい。

【 ご利用上の注意点 】

- 1
- 長期修繕計画書は、竣工時とほぼ同等の水準の機能・外観を保つために、長期に亘る計画修繕の標準的な実施時期および工事費用を概算で予測し、必要と考えられる修繕積立金の額を算出したものです。
- 2
- 修繕周期は、弊社の実績、技術者の経験により算出したものです。
- 3
- 環境、使用状況等による修繕周期の変動は見込んでいません。実際の工事実施時期については建物診断等で決める必要があります。
- 4
- 数量は概算なので、工事実施前に再度、詳細な積算が必要であり、総会議案などに予算を計上する場合は注意が必要です。
- 5
- 工事費用は、長期修繕計画書を作成したときの実勢価格です。
- 6
- 材料・労務費の変動は考慮していません。又、消費税は現在の税率で算出しています。
- 7
- 竣工時の材料と同じ材料が使われなくなり、新材料となることがあるため計画書と工事費の間に差が生じることがあります。
- 8
- 長期修繕計画書で設定した工事項目に加えて、環境、使用状況及び改良等により、新たな工事項目が発生することがあります。(例)鉄骨階段取替、手摺取替、等
- 9
- 長期修繕計画書で設定した最終年次以降は、築年数により建物設備の新たな改修が見込まれるので将来的に余裕のある資金計画をお勧めします。
- 10
- 建築・設備等の小修繕等日常的に発生する共用部分の修繕費用は、管理費会計で手当てする場合がありますが、計画書の中では修繕予備費とし計上しています。
- 11
- 地震等の天災による工事費用は計上されていません。

【 特 記 事 項 】

- 1
- 屋上防水等の保護塗装(トップコート)は、工事保証期間内でも、予防保全の意味から工事費を計上しています。工事実施の際はご相談下さい。
- 2
- 修繕項目の施工範囲は原則として全面実施としています。(例)鉄部全塗装、照明全器具交換等
- 3
- 修繕時の取外し及び復旧費は計上されていません。(例)手摺、面格子等
- 4
- バルコニー等の防水時の設置物の撤去・復旧費は計上されていません。
(例)花壇、人工芝、エアコン等

【 建 物 の 概 要 】

名 称	護国寺ロイヤルハイツ		
所 在 地	東京都文京区大塚5-1-17		
棟 数	1 棟	構 造	S R C 造
階 数	地下 1階, 地上 13階		
住 宅	50 戸	竣 工 年	1982年
店 舗	7 戸	建 築 面 積	525.35 m ²
事 務 所		総専有面積	3,662.74 m ²
そ の 他		延 床 面 積	4,246.83 m ²
事 業 主	有楽土地㈱		
販 売 会 社	有楽土地住宅販売㈱		
施 工 会 社	大成建設㈱		
設計事務所			

護国寺ロイヤルハイツ 修繕積立金改定計画案

【修繕費積立計画】 2021年3月31日現在

平均修繕積立金			
	西暦年	戸当月月額	専有㎡当月
計 画 時	2021	10,000	155.6
第1回変更			
第2回変更			
第3回変更			
第4回変更			
第5回変更			

その他引当金（全体月額）			
	西暦年	月 額	専有㎡当り
計 画 時	2021	237,000	－
1 回			
2 回			

平均臨時引当金〔一時金〕			
	西暦年	戸当り額	専有㎡当り
1 回			
2 回			
3 回			

平均臨時引当金〔借入金〕			
	西暦年	戸当り額	専有㎡当り
1 回			
2 回			

その他引当金の内容：
ルーフトラス使用料、駐車場使用料、駐輪場使用料
携帯電話基地局設置料

【修繕積立金及び修繕費用の30年間総額】

修繕積立金額	
計画時残高	44,908,000
修繕積立金	205,200,000
その他引当金	85,320,000
臨時引当金	-19,342,000

合 計 ※A1	316,086,000
---------	-------------

修繕費用	
予測費用 ※B1	427,592,000
専有面積1㎡当り月額	324
戸当り平均月額	20,838

予測費用との差額 ※A1-B1	-111,506,000
-----------------	--------------

【修繕費積立計画】

平均修繕積立金			
	西暦年	戸当り月額	専有㎡当り
計 画 時	2021	10,000	155.6
第1回変更	2022	15,000	233.4
第2回変更	2025	20,000	311.2
第3回変更			
第4回変更			
第5回変更			

その他引当金（全体月額）			
	西暦年	月 額	専有㎡当り
計 画 時	2021	237,000	—
1 回			
2 回			

平均臨時引当金〔一時金〕			
	西暦年	戸当り額	専有㎡当り
1 回			
2 回			
3 回			

平均臨時引当金〔借入金〕			
	西暦年	戸当り額	専有㎡当り
1 回			
2 回			

【修繕積立金及び修繕費用の30年間総額】

修繕積立金額	
計画時残高	44,908,000
修繕積立金	393,300,000
その他引当金	85,320,000
臨時引当金	-19,342,000

合 計 ※A2	504,186,000
---------	-------------

修 繕 費 用	
予 測 費 用 ※B1	427,592,000
専有面積 1 m ² 当月額	324
戸 当 り 平 均 月 額	20,838

予測費用との差額 ※A2-B1	76,594,000
-----------------	------------

【修繕費積立計画】

平均修繕積立金			
	西暦年	戸当り月額	専有㎡当り
計 画 時	2021	10,000	155.6
第1回変更	2022	20,000	311.2
第2回変更			
第3回変更			
第4回変更			
第5回変更			

その他引当金（全体月額）			
	西暦年	月 額	専有㎡当り
計 画 時	2021	237,000	－
1 回			
2 回			

平均臨時引当金[一時金]			
	西暦年	戸当り額	専有㎡当り
1 回			
2 回			
3 回			

平均臨時引当金[借入金]			
	西暦年	戸当り額	専有㎡当り
1 回			
2 回			

【修繕積立金及び修繕費用の30年間総額】

修繕積立金額	
計画時残高	44,908,000
修繕積立金	403,560,000
その他引当金	85,320,000
臨時引当金	-19,342,000

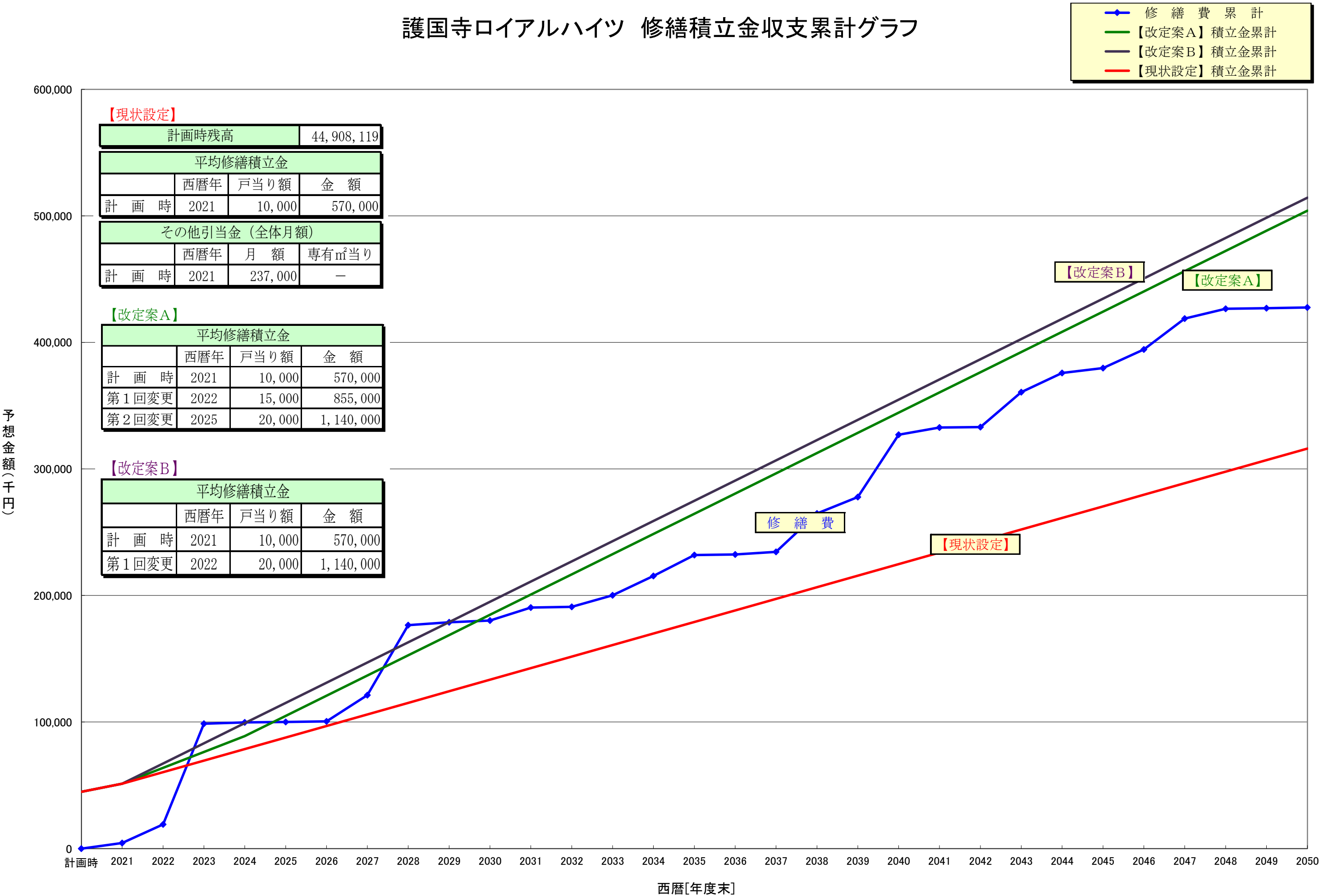
合 計 ※A3	514,446,000
---------	-------------

修 繕 費 用	
予 測 費 用 ※B1	427,592,000
専有面積 1 m ² 当り月額	324
戸 当 り 平 均 月 額	20,838

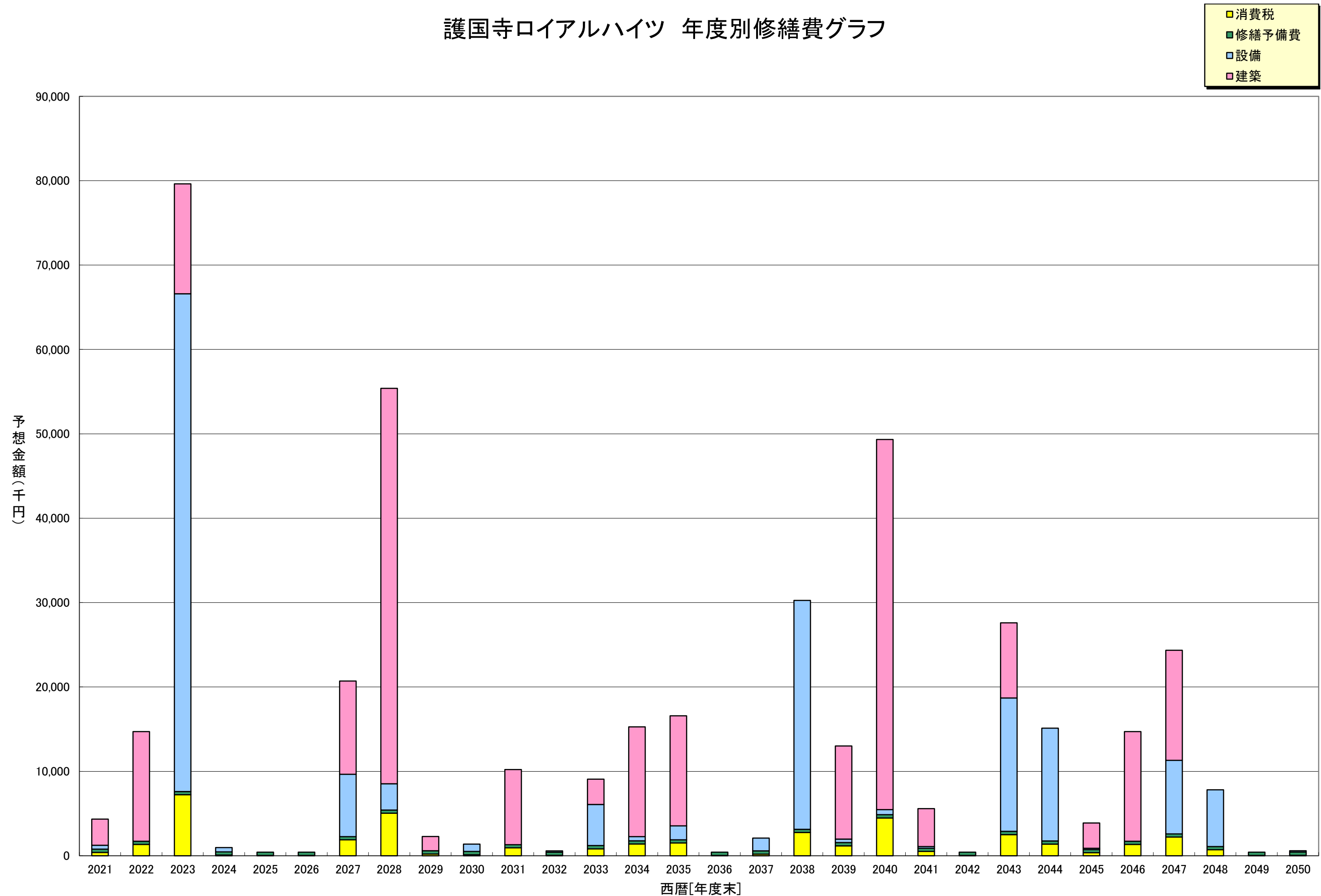
予測費用との差額 ※A3-B1	86,854,000
-----------------	------------

＜注＞当改定計画案は現時点で将来を予測・想定し、シミュレーションしたものであり、実際の改訂については管理組合の総会で決議されます。
また、建物の状況及び工事経歴を踏まえて、定期的（約５年毎）に長期修繕計画を見直すことが大切です。

護国寺ロイヤルハイツ 修繕積立金収支累計グラフ



護国寺ロイヤルハイツ 年度別修繕費グラフ



護国寺ロイアルハイツ 長期修繕計画内訳表																														2022年5月18日 単位：千円					
項 目	修 繕 仕 様	修繕 経歴	年 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	計	
			西 暦 経過年	2021 39	2022 40	2023 41	2024 42	2025 43	2026 44	2027 45	2028 46	2029 47	2030 48	2031 49	2032 50	2033 51	2034 52	2035 53	2036 54	2037 55	2038 56	2039 57	2040 58	2041 59	2042 60	2043 61	2044 62	2045 63	2046 64	2047 65	2048 66	2049 67	2050 68		
【建築工事】			標準周期																																
仮設工事																																			
・ 共通仮設、直接仮設	仮設事務所、杵組足場他	2016	12		4,280						19,000						4,280						19,000						4,280					50,840	
計				0	4,280	0	0	0	0	0	19,000	0	0	0	0	0	4,280	0	0	0	0	0	19,000	0	0	0	0	0	4,280	0	0	0	0	50,840	
屋根防水工事																																			
・ 屋上、塔屋	塩ビシート防水	2000	12		4,420												4,420												4,420					13,260	
・ 2階屋根	塗膜防水		12		1,126												1,126												1,126					3,378	
・ 同上	トップコート塗	2016	6								820												820											1,640	
・ ルーフバルコニー（12階、13階）	塗膜防水	2010	12		1,449											1,449													1,449					4,347	
・ 同上	トップコート塗	2016	6								980												980											1,960	
・ ルーフバルコニー（5階）	塗膜防水	2021	12	3,000											3,000													3,000						9,000	
・ 同上	トップコート塗		6								1,300											1,300												2,600	
・ 塔屋ルーフ	塗装		12		1,725											1,725													1,725					5,175	
計				3,000	8,720	0	0	0	0	1,300	1,800	0	0	0	0	3,000	8,720	0	0	0	0	1,300	1,800	0	0	0	0	3,000	8,720	0	0	0	0	41,360	
バルコニー防水工事																																			
・ バルコニー	塗膜防水	2016	12								4,000												4,000											8,000	
計				0	0	0	0	0	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,000	
廊下・階段防水工事																																			
・ 廊下	長尺シート貼	1995	12			4,100											4,100													4,100				12,300	
・ 階段	長尺シート貼	2016	12								860												860											1,720	
計				0	0	4,100	0	0	0	0	860	0	0	0	0	0	0	4,100	0	0	0	0	860	0	0	0	0	0	0	4,100	0	0	0	0	14,020
外壁他仕上工事																																			

護国寺ロイアルイツ 長期修繕計画内訳表																														2022年5月18日				
単位：千円																																		
項 目	修 繕 仕 様	修繕 経歴	年 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	計
			西 暦	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	2049	2050	
			経過年	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	
【設備工事】			標準周期																															
給水設備工事																																		
・直結増圧給水ユニット他	取替	2008	15			4,000														4,000													8,000	
・同上	オーバーホール	2018	5								950				950											950				950			3,800	
・警報盤	取替		25			680																							680			1,360		
・給水管他	劣化診断		25												990																		990	
・同上	取替	2008	30																	18,000													18,000	
・弁類	取替	2008	12			1,500											1,500													1,500			4,500	
・メーターパ이프ユニット	取替	2008	20								530																			530			1,060	
計				0	0	6,180	0	0	0	0	1,480	0	0	0	0	1,940	0	1,500	0	0	22,000	0	0	0	0	950	0	0	0	1,500	2,160	0	0	37,710
排水設備工事																																		
・排水ポンプ他	取替		7			550							550						550							550							2,200	
・屋外排水管	清掃、補修		5			230					230				230				230						230					230			1,380	
・排水管他	劣化診断	2010	30																			400											400	
・同上（雑排水管以外）	取替		35			14,000																											14,000	
・同上（雑排水管縦管）	取替（2012年ラインク実施）		35								7,400																						7,400	
・同上（雑排水管横主管）	取替	2012	35																											6,900			6,900	
・衛生器具他	取替	2018	30																											220			220	
計				0	0	14,780	0	0	0	7,400	230	0	550	0	0	230	0	0	0	550	230	0	400	0	0	230	550	0	0	6,900	450	0	0	32,500
防災設備工事																																		
・非常照明他	取替	2015	15			1,300							150		150	120		160			1,300							150		150	120		160	3,760
・感知器類	取替		15			1,200					</																							

マンションの快適性や資産性を末永く維持する「長期修繕計画」

1. 長期修繕計画の重要性

マンションは居住者の生活の場であるとともに、個人はもとより社会的にも大きな財産です。コンクリート造りの建物でも、耐久性は半永久的ではありません。ひび割れ補修、外壁や鉄部の塗り替え、防水の改修、建物設備の更新など、大規模な修繕を一定の周期で行って建物の耐久力を維持しなければなりません。**マンションの居住性能、美観の保持、資産価値を出来るだけ永続させ、良好な社会資本をストックさせるためには、日々の維持管理の他に「長期修繕計画」を立案することが重要です。**また、建築物の基準になる建築基準法でも、マンションの所有者の合意による建物の維持保全計画書、長期修繕計画表の作成などを義務付けています。

この様なことから、将来的な視野に立った「長期修繕計画」の立案は、マンションの健全な資金運営を維持するために、大変重要なものです。

5. 修繕積立金の考え方

現在、修繕積立金を積立てていても、実際に必要な金額には大きく不足している状況が少なからず見られます。また、大部分の管理組合は、修繕積立金を積立てていますが、このうち長期修繕計画のない管理組合は半数に近いのが現状です。長期修繕計画を立案することにより、年度別の必要な工事費がわかります。**適切な時期に適切な修繕工事。そのための資金を積立てておくための基本データとなるのが、長期修繕計画です。**

修繕積立金としては次の様なものがあります。

- ①月額修繕積立金：区分所有者の毎月の積立金。
 - ②修繕積立基金：分譲時に区分所有者が積立てる基金。
 - ③修繕臨時引当金：資金が不足し、修繕ができない場合に臨時に区分所有者から徴収する資金。
 - ④その他の引当金：駐車場、専用庭、ルーフバルコニーなどの使用料を専用使用者から徴収し、修繕費会計に組入れる積立金。
- また、長期的な視野に立ち、将来に備える「修繕積立金」とマンションを維持するための毎月の「管理費」は別会計で行うことになっています。

2. 計画修繕工事とは

頑強なマンションも時を経るに従い、日照・風雨・寒暖の変化により、しだいに傷みが生じてきます。コンクリート建築は半永久的に維持できるというイメージがありますが、実はそうではありません。いつまでも安心して快適な高水準の暮らしと、資産価値を末永く維持するためには、日々の維持管理の他に、定期的な点検、そして長期的な視点に立った計画的な修繕「計画修繕工事」の実施が必要となります。建物を構成する各部位の耐久性を考察し、ある一定の修繕周期を想定して適切な時期に適切な修繕をします。たとえば、**外壁・鉄部などの塗替えや屋上などの防水工事、給水管の取替えなど比較的大規模な修繕の**ことを、一般的に「計画修繕工事」といいます。

6. おもな工事項目と修繕周期

〈注〉修繕周期は目安です。工事項目についても建物により該当しないものもあります。

【防水工事】
屋上・露出防水……12年
・保護防水……16年
バルコニー、廊下、階段
・塗膜防水……12年
・シート防水……15年

【外壁目地シーリング工事】
打継目地 ・打替……12年
タイル目地・打替……12年
建具目地 ・打替……12年

【鉄部等の塗装工事】
・外部鉄部塗装……4年
・内部鉄部塗装……6年
・金属洗浄……24年

【内部仕上工事】
壁 ・クロス貼替……15年
天井・クロス貼替……15年
床 ・シート貼替……15年

【外構工事】
ネットフェンス・取替……25年
駐輪ラック ・取替……25年

【外壁等の仕上工事】
下地・下地補修、洗浄……12年
外壁、軒天・塗装……12年
タイル ・洗浄……12年
・貼替……36年
雨樋 ・取替……24年

【給水設備工事】
給水ポンプ ・補修……5年
・交換……10年
給水ユニット・交換……20年
給水管 ・取替……20～30年
F R P 水槽 ・取替……15～20年
・塗装……7～10年

【排水設備工事】
排水ポンプ・交換……7年
排水管 ・取替……35年

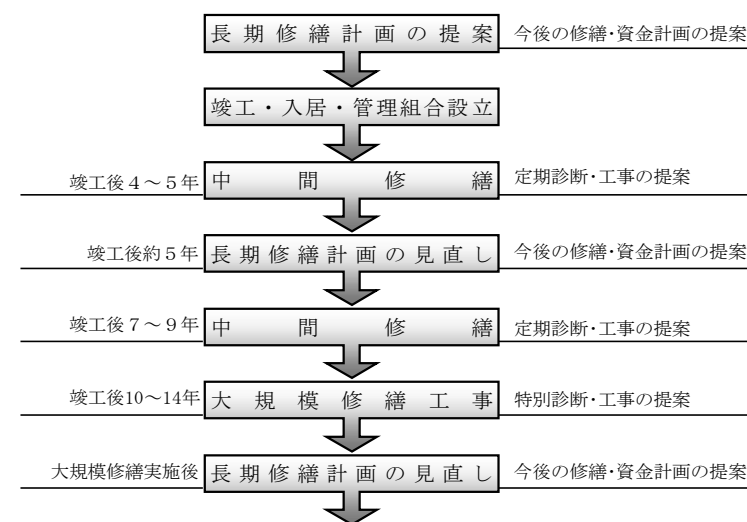
【防災設備工事】
非常用照明器具・交換……15年
火災報知設備 ・改修……15～25年
消火栓設備 ・改修……15～25年
消火器 ・交換……10年
垂直避難口 ・取替……20年

【電気設備工事】
屋内照明器具 ・交換……15年
屋外照明器具 ・交換……12年
テレビ共聴設備 ・改修……15年
避雷針設備 ・改修……20年
インターホン設備・改修……20年
換気扇、ファン ・交換……15年
幹線設備盤 ・交換……25年

【ガス設備工事】
埋設管・白ガス管取替……25年
・樹脂管取替……35年
露出管・白ガス管取替……35年

4. 長期修繕計画の提案と計画修繕工事の流れ

長期修繕計画案は、比較的早い段階で作成していますので、その後の設計変更等により、一部実際と異なる場合があります。また、物価指数を勘案しておりませんので、時点修正を定期的に行う必要があります。



【エレベーター、機械式駐車設備工事】
エレベーター・かご内改装……9年
・取替……27年
駐車設備 ・取替……25年

【その他工事】
宅配ロッカー・交換……25年
集合郵便受 ・交換……25年
階段ノンスリップ・交換……15年

〈長期修繕計画案の留意事項〉

10年、20年先の必要な額を予め予測することは非常に困難です。計画の期間が長期にわたるため、経済変動や工法、材料の革新があり、一方、建物や設備の劣化の進行度合い、損傷の程度など変動要因があるので精密な金額の予測は出来ません。その結果、修繕工事費は概算額として算出されるので修繕工事発注の金額とすることは難しいのです。

実際の工事発注に当たっては建物診断をして劣化の具合、範囲、修繕の方法、使用材料などを定め、それについての見積りを徴収して工事を決定することになります。



一般的な計画修繕工事の種類と内容

建築関係

■仮設工事

計画修繕の内、建物の外壁などの大規模修繕工事をする時に必要とされるもので、工事が完了すると撤去します。

- ・共通仮設＝仮設事務所、作業員詰所、資材置場、他
- ・直接仮設＝足場、飛散防止シート、昇降階段、他

■防水工事

雨水などから建物を保護し、水漏れを防ぐためにする工事。主な防水材料はアスファルト、合成ゴム・合成樹脂系シート、ゴム・樹脂系塗膜などがあります。

工法として、防水層の上に保護のためコンクリートを打設したり、タイルを張ったりする「保護防水」と防水層で仕上がりとする「露出防水」があります。

- ・工事箇所＝屋上、ルーフバルコニー、バルコニー、廊下、階段、他



■外壁などの仕上工事

強固な鉄筋コンクリートの建物も年数を経るとひび割れ、浮き、タイルの落下などの現象が生じる場合があります。改修については、最初に十分な水洗い（高圧洗浄）及び下地補修をします。また、塗装については最近は防水性のある樹脂系弾性材が使用される場合があります。

- ・工事箇所＝外壁、廊下・階段天井、雨樋、他

■外壁目地シーリング工事

目地シーリングは防水の役目があると共に、コンクリートの膨張収縮によりひび割れなどを防ぐ役目もあります。シーリング材のひび割れ、はがれがあると雨漏れの原因にもなりますので、外壁などの仕上工事と同様に、定期的に打ち替え又は補修をする必要があります。

- ・工事箇所＝打継目地、タイル目地、建具目地、取合目地、他

■鉄部などの塗装工事

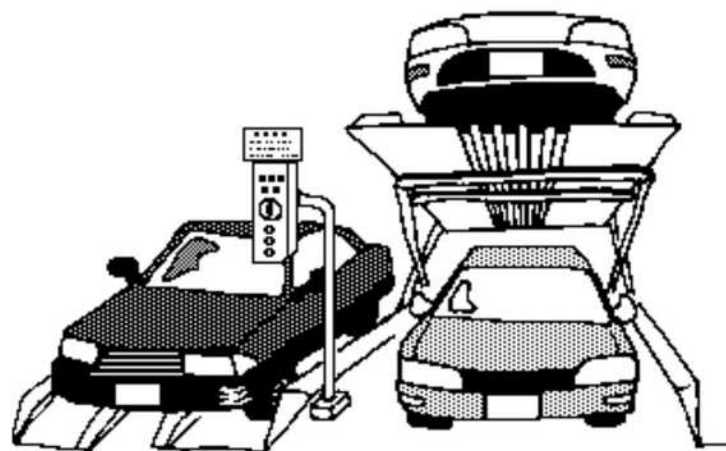
鉄は錆が発生し、そのまま放置すると腐食して孔があいたり、切断したりします。それを防ぐため3～5年毎に塗装の塗り替えが必要です。

- ・工事箇所＝鉄扉、設備盤、鉄製手摺、鉄骨階段、他

■外構工事

居住棟以外の付属棟及び外構も定期的に改装・改修工事が必要となります。

- ・工事箇所＝管理棟、その他付属棟、機械式駐車機、駐輪場、フェンス、他



■給水設備工事

給水管は水道水を各戸に送る管のことです。生活に直接関わる給水設備は、計画修繕の中でも重要なものの一つ。断水、赤水などを生じさせないためにも細心の注意が必要となります。

- ・工事項目＝給水ポンプ交換、水槽交換、給水管取替え、他

■排水設備工事

排水管は各戸のトイレ、キッチン、洗面所などから排水を外部のますに流すものです。最終的には浄化槽又は公共下水道へ放流します。

- ・工事項目＝排水ポンプ交換、排水管取替え、他

■防災設備工事

普段の生活には直接関係のない設備ですが、万一火災が発生した場合に居住者の生命を守るために大切なものです。

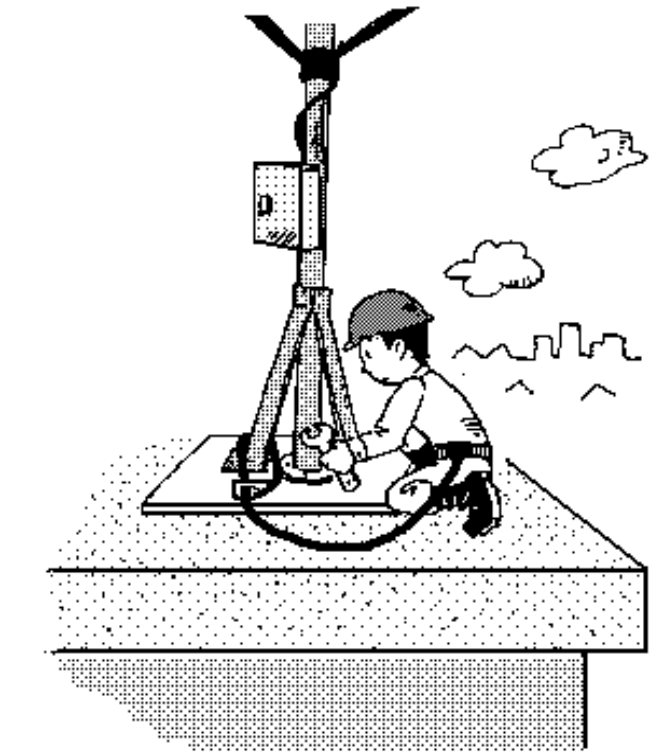
- ・工事項目＝非常用照明器具交換、感知器交換、火災報知設備改修、消火栓設備改修、消火器交換、垂直避難口交換、他



■電気設備工事

各戸の照明・電化製品をはじめ建物全体の機器を常時稼働させるために定期的な修繕が必要です。

- ・工事項目＝照明器具交換、テレビ共聴設備改修、避雷針設備改修、インターホン設備改修、幹線設備改修、他



■ガス設備工事

各戸にガスを供給するガス管は近年、材質の性能が向上し、埋設部でも腐蝕しにくい樹脂系の管が使用されています。しかし、露出部で湿気を含んだ所を通るガス管は腐蝕する場合があります。

- ・工事項目＝ガス管取替え

■エレベーター・機械式駐車設備工事

適切なメンテナンスをしながら使用すれば長期間正常に維持できます。

- ・工事項目＝エレベーター取替え、駐車設備取替え

■換気設備工事

機械室、管理室などの室内空気の換気をします。

- ・工事項目＝換気扇、ファン交換

長期修繕計画基準表																																												
経過年 項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38					
修繕 実 施 計 画				←	中間 修繕	→		←	中間 修繕	→		大規模修繕 【1】				←	中間 修繕	→		←	中間 修繕	→		大規模修繕 【2】				←	中間 修繕	→		←	中間 修繕	→		大規模修繕 【3】								
						計画 見直し					計画 見直し						計画 見直し				計画 見直し									計画 見直し								計画 見直し						
建 築		※（ ）＝修繕周期																																										
				・外部鉄部塗装(4年)					・外部鉄部塗装					・外部鉄部塗装					・外部鉄部塗装					・外部鉄部塗装					・外部鉄部塗装					・外部鉄部塗装										
修繕 項 目 詳 細	設 備				・露出防水保護塗装 (6年)							・外部仮設(12年) ・外壁他仕上(12年) ・目地シーリング(12年) ・屋根露出防水(12年) ・バルコニー防水(12年) ・廊下、階段防水 (12年) ・劣化診断(12年)					・露出防水保護塗装					大規模修繕 【1】に同じ						・露出防水保護塗装					・内部仕上補修				大規模修繕 【1】に同じ							
					・給水ホ°ン°修理 (5年) ・排水ホ°ン°交換 (5～8年)					・給水ホ°ン°交換 (10年) ・排水ホ°ン°交換 ・屋外照明交換 (10～15年) ・消火器交換(10年)						・給水ホ°ン°修理 ・水槽取替 (15～20年) ・排水ホ°ン°交換 ・屋内照明交換 (15～20年) ・TV、避雷針交換 (15～20年) ・換気扇交換(15年) ・感知器交換(15年)						・給水ホ°ン°交換 ・排水ホ°ン°交換 ・屋外照明交換 ・消火器交換 ・避難ハッチ交換(20年) ・インター設備 改修(20年) ・給水管診断 (15～20年)						・給水ホ°ン°修理 ・給水管更新 (25～30年) ・排水ホ°ン°交換 ・火災報知設備改修 (15～25年) ・消火栓設備改修 (15～25年) ・駐車機取替(25年)						・給水ホ°ン°交換 ・水槽取替 ・排水ホ°ン°交換 ・屋内照明交換 ・屋外照明交換 ・消火器交換 ・感知器交換 ・TV、避雷針交換 ・換気扇交換 ・ELV取替(25～30年) ・ガス管更新 (25～35年) ・排水管診断 ・幹線設備改修 (25～30年)						・給水ホ°ン°修理 ・排水ホ°ン°交換 ・排水管更新(35年)				

《注》この基準表は周期を大きく括った標準的なものです。従って、各建物の状況（立地、環境等）により内容の異なる場合があります。

工事項目についても建物により該当しないものもあります。