

パーソナルハイツ飛鳥山 長期修繕計画総括表

2022/4
(単位：千円)

区分	推定修繕工事項目	西暦	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	2051	合計	
		期	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	69	70	71	72		
仮設	1 仮設工事					10,977							500							10,977							500						22,954	
建築	2 防水工事					7,186							7,434							7,186							4,784						26,590	
	3 シーリング工事					2,985														2,985													5,970	
	4 外壁塗装等					6,767														6,767													13,534	
	5 鉄部塗装等					2,550							350							2,550							350						5,800	
	6 建具・金物等					13,820														40,950													54,770	
	7 内外装他					505														605													1,110	
	建築 計					44,790								8,284							72,020							5,634						130,728
設備	8 給水設備			800				5,500		12,000					800							5,500							800					25,400
	9 排水設備									380					45,000																			45,380
	10 ガス設備																																	
	11 換気設備					500															200						300							1,000
	12 電灯設備等					1,410				2,700																	1,410							5,520
	13 通信設備									4,400																				3,600				8,000
	14 消防用設備				570	1,800				705	240				570	640				3,901	800					570	640			705	240			11,381
	15 昇降機設備		950														12,500																	13,450
設備 計		950	800	570	3,710		5,500		20,185	240					46,370	13,140				3,901	1,000	5,500				570	2,350			800	4,305	240		110,131
外構	16 外構					400																												400
	17 調査・診断、設計、工事監理等費用				1,500	2,500			1,000	800				1,000	800				1,500	2,500														11,600
	18 長期修繕計画作成費用							600					600				600					600					600						600	3,600
	小 計		950	800	2,070	51,400	600	5,500	1,000	20,985	240	600	8,284	1,000	47,170	13,140	600		1,500	78,421	1,000	6,100				570	2,350	6,234		800	4,305	240	600	256,459
消費税			95	80	207	5,140	60	550	100	2,099	24	60	828	100	4,717	1,314	60		150	7,842	100	610				57	235	623		80	431	24	60	25,646
支出	推定修繕工事費 年度合計		1,045	880	2,277	56,540	660	6,050	1,100	23,084	264	660	9,112	1,100	51,887	14,454	660		1,650	86,263	1,100	6,710				627	2,585	6,857		880	4,736	264	660	282,105
	推定修繕工事費 累計		1,045	1,925	4,202	60,742	61,402	67,452	68,552	91,636	91,900	92,560	101,672	102,772	154,659	169,113	169,773	169,773	171,423	257,686	258,786	265,496	265,496	265,496	266,123	268,708	275,565	275,565	276,445	281,181	281,445	282,105		
	(借入金の償還金 年度合計)																																	
	支出 年度合計		1,045	880	2,277	56,540	660	6,050	1,100	23,084	264	660	9,112	1,100	51,887	14,454	660		1,650	86,263	1,100	6,710				627	2,585	6,857		880	4,736	264	660	282,105
	支出 累計		1,045	1,925	4,202	60,742	61,402	67,452	68,552	91,636	91,900	92,560	101,672	102,772	154,659	169,113	169,773	169,773	171,423	257,686	258,786	265,496	265,496	265,496	266,123	268,708	275,565	275,565	276,445	281,181	281,445	282,105		
収入	前期繰越金		65,024																															65,024
	修繕積立金 年度合計 (現行：289円／㎡・月)		6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	200,160		
	受取利息		4																															4
	収入 年度合計		71,700	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672		
	収入 累計		71,700	78,372	85,044	91,716	98,388	105,060	111,732	118,404	125,076	131,748	138,420	145,092	151,764	158,436	165,108	171,780	178,452	185,124	191,796	198,468	205,140	211,812	218,484	225,156	231,828	238,500	245,172	251,844	258,516	265,188		
	年度収支		70,655	5,792	4,395	-49,868	6,012	622	5,572	-16,412	6,408	6,012	-2,440	5,572	-45,215	-7,782	6,012	6,672	5,022	-79,591	5,572	-38	6,672	6,672	6,045	4,087	-185	6,672	5,792	1,936	6,408	6,012		
修繕積立金 次年度繰越金			70,655	76,447	80,842	30,974	36,986	37,608	43,180	26,768	33,176	39,188	36,748	42,320	-2,895	-10,672	-4,665	2,007	7,029	-72,562	-66,990	-67,028	-60,356	-53,684	-47,639	-43,552	-43,737	-37,065	-31,273	-29,337	-22,929	-16,917		

(金額 単位：千円)

300,000



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	修繕 周期	暦年 期	2022 43	2023 44	2024 45	2025 46	2026 47	2027 48	2028 49	2029 50	2030 51	2031 52	2032 53	2033 54	2034 55	2035 56	2036 57	2037 58	2038 59	2039 60	2040 61	2041 62	2042 63	2043 64	2044 65	2045 66	2046 67	2047 68	2048 69	2049 70	2050 71	2051 72	合計
Ⅰ 仮設	1 仮設工事							10,977							500							10,977							500						22,954
	① 直接仮設 大規模	仮設	14年	5,577				5,577														5,577												11,154	
	② 共通仮設	仮設	14年	5,400				5,400							500							5,400							500					11,800	
Ⅱ 建物	2 防水工事							7,186							7,434							7,186							4,784						26,590
	① 屋上防水 重ね改修	修繕	14年	4,137																								4,137						4,137	
	同上 撤去改修	修繕	14年	6,787											6,787																			6,787	
	同上 保護塗装	保護塗装	7年	647				647														647												1,294	
	② ルーフバルコニー 改修	修繕	14年	1,650				1,650														1,650												3,300	
	同上 保護塗装	保護塗装	7年	647											647													647						1,294	
	③ バルコニー防水	修繕	14年	1,072				1,072														1,072												2,144	
	④ 廊下・階段防水	修繕	14年	3,817				3,817														3,817												7,634	
	3 シーリング工事							2,985														2,985												5,970	
	① 打継・誘発目地シーリング	修繕	14年	1,153				1,153														1,153												2,306	
	② 建具廻り目地シーリング	修繕	14年	1,432				1,432														1,432												2,864	
	③ その他雑シール	修繕	14年	400				400														400												800	
	4 外壁塗装等							6,767														6,767												13,534	
	① コンクリート補修	補修	14年	1,176				1,176														1,176												2,352	
	② 外壁塗装	塗替	14年	4,677				4,677														4,677												9,354	
	③ 軒天塗装	塗替	14年	714				714														714												1,428	
	④ タイル張補修	補修	14年	200				200														200												400	
	5 鉄部塗装等							2,550								350						2,550								350					5,800
	① 屋上廻り	塗替	7年	200				200								200							200							200				800	
	② 鋼製建具・盤類	塗替	14年	500				500														500												1,000	
	③ 外壁廻り	塗替	14年	1,700				1,700														1,700												3,400	
	④ その他鉄部	塗替	7年	150				150								150						150								150				600	
	6 建具・金物等							13,820														40,950													54,770
	① 建具調整 金物	点検・調整	14年	1,450				1,450														1,450												2,900	
	玄関扉 化粧シート	修繕	28年	1,740				1,740																											1,740
	玄関扉	取替	40年	7,250				7,250																											7,250
	アルミ建具 部分補修	点検・調整	28年	3,000				3,000																											3,000
	サッシ	取替	42年	37,500																		37,500													37,500
	EV扉化粧シート	修繕	28年	380				380															380												760
	② 換気口	取替	28年	570																			570												570
	郵便受	取替	28年	1,050																		1,050													1,050
	7 内外装他							505														605													1,110
	① 管理室	張替・塗替	30～40	400				400																											400
	ゴミ置場床面	改修	14年	105				105															105												210
	内装全般	修繕	28年	500																		500													500

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	修繕 周期	暦年 期	2022 43	2023 44	2024 45	2025 46	2026 47	2027 48	2028 49	2029 50	2030 51	2031 52	2032 53	2033 54	2034 55	2035 56	2036 57	2037 58	2038 59	2039 60	2040 61	2041 62	2042 63	2043 64	2044 65	2045 66	2046 67	2047 68	2048 69	2049 70	2050 71	2051 72	合計
Ⅲ 設備	8 給水設備						800				5,500		12,000					800							5,500						800			25,400		
	① 給水管	取替	30年	12,000									12,000																					12,000		
	② 給水ポンプ	取替	14年	5,500						5,500															5,500									11,000		
		整備	7年	800		800												800													800			2,400		
	9 排水設備			-									380					45,000																45,380		
	① 排水管	取替	45年	45,000														45,000																45,000		
	② 排水柵	補修	都度	380									380																					380		
	10 ガス設備			-																																
	① ガス管	取替	-	-																																
	11 換気設備			-					500																200					300					1,000	
	① 換気設備	取替	20年	300				300																					300						600	
	② 空調設備（エアコン）	取替	15年	200				200																200										400		
	12 電灯設備等			-				1,410					2,700																1,410						5,520	
	① 電灯設備	取替	20年	1,410				1,410																					1,410						2,820	
	② 配電盤類	取替	30年	2,700									2,700																						2,700	
	13 通信設備			-									4,400																				3,600			8,000
	① 電話設備	取替	30年	800									800																						800	
	② テレビ共聴設備	取替	20年	600									600																				600			1,200
	③ インターホン設備	取替	20年	3,000									3,000																			3,000				6,000
	14 消防用設備			-				570	1,800					705	240				570	640				3,901	800				570	640			705	240		11,381
	① 受信機等	取替	30年	600					600																										600	
	② 感知器類	取替	10年	400					400										400										400							1,200
	③ 非常照明 灯具	取替	都度	800				800																800											1,600	
	非常照明 蓄電池	取替	都度	240											240				240										240				240			960
	④ 消火器	取替	10年	135									135										135									135			405	
	⑤ ガス警報機	取替	5年	570			570						570					570					570					570				570			3,420	
	⑥ 避難器具	取替	30年	3,196																			3,196													3,196
	15 昇降機設備			-	950														12,500																	13,450
	① 昇降機	取替	30年	12,500															12,500																	12,500
		新設	都度	950	950																															950
Ⅳ 外構	16 外構			-				400																											400	
	① 外構	補修	28年	400				400																											400	
	17 調査・診断、設計、工事監理			-			1,500	2,500			1,000	800				1,000	800					1,500	2,500												11,600	
	① 調査・診断、設計等	建築系	14年	1,500			1,500															1,500													3,000	
		設備系	都度	1,000							1,000					1,000																			2,000	
	② 工事監理	建築系	都度	2,500				2,500															2,500												5,000	
		設備系	都度	800								800					800																		1,600	
	18 長期修繕計画作成費用			-					600										600						600					600					600	3,600
① 見直し		5年	600					600											600					600					600					600	3,600	
小計					950	800	2,070	51,400	600	5,500	1,000	20,985	240	600	8,284	1,000	47,170	13,140	600		1,500	78,421	1,000	6,100			570	2,350	6,234		800	4,305	240	600	256,459	
消費税					95	80	207	5,140	60	550	100	2,099	24	60	828	100	4,717	1,314	60		150	7,842	100	610			57	235	623		80	431	24	60	25,646	
推定修繕工事費 年度合計					1,045	880	2,277	56,540	660	6,050	1,100	23,084	264	660	9,112	1,100	51,887	14,454	660		1,650	86,263	1,100	6,710			627	2,585	6,857		880	4,736	264	660	282,105	
推定修繕工事費 累計					1,045	1,925	4,202	60,742	61,402	67,452	68,552	91,636	91,900	92,560	101,672	102,772	154,659	169,113	169,773	169,773	171,423	257,686	258,786	265,496	265,496	265,496	266,123	268,708	275,565	275,565	276,445	281,181	281,445	282,105		

推定修繕工事費内訳書

(単位：千円)

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 直接仮設 大規模	建物外周枠組足場及び付帯工事	仮設	枠組足場等	m ²	1,859.0	3,000	5,577,000	14年
	② 共通仮設	仮設物、安全対策費、居住者車両移動費等	仮設	仮設事務所他安全対策費等	式	1.0		5,400,000	14年
II 建物	2 防水工事								
	① 屋上防水	平場・立上・笠木	修繕	アスファルト防水	m ²	323.2	12,800	4,136,960	14年
			撤去改修	アスファルト防水	m ²	323.2	21,000	6,787,200	30~40
			保護塗装	保護塗装	m ²	323.2	2,900	646,700	7年
	② ルーフバルコニー	平場・立上・笠木	修繕	ウレタン防水密着工法	m ²	223.0	7,400	1,650,200	14年
			保護塗装	保護塗装	m ²	223.0	2,900	646,700	7年
	③ バルコニー防水	平場・立上・側溝	修繕	ウレタン防水密着工法	m ²	141.0	7,600	1,071,600	14年
	④ 廊下・階段防水	段部・踊場	修繕	ウレタン防水密着工法	m ²	287.0	13,300	3,817,100	14年
	3 シーリング工事								
	① 打継・透発目地シーリング	外壁目地、仕上り取合い部等	修繕	既存シール撤去、打替	m	607.0	1,900	1,153,300	14年
	② 建具廻り目地シーリング	サッシ、建具等	修繕	同上	m	1,023.0	1,400	1,432,200	14年
	③ その他雑シール	換気口、ハッチ、他	修繕	同上	式	1.0		400,000	14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、底等	補修	鉄筋露出・欠損・ひび割れの補修、洗浄	m ²	2,941.0	400	1,176,400	14年
	② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	微弾性フィラー+水性塗材2回	m ²	2,126.0	2,200	4,677,200	14年
	③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天	塗替	水性反応硬化型エポキシ塗材2回	m ²	420.0	1,700	714,000	14年
	④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	ひび割れ・浮きの補修、洗浄	m ²	57.0	3,500	199,500	14年
	5 鉄部塗装等								
	① 屋上廻り	水槽、タラップ、避雷針等	塗替	清掃、ケレン、塗装	式	1.0		200,000	7年
	② 鋼製建具・盤類	鉄扉、盤類他	塗替	同上	式	1.0		500,000	14年
	③ 外壁廻り	樋、手摺	塗替	同上	式	1.0		1,700,000	14年
	④ その他鉄部		塗替	同上	式	1.0		150,000	7年
	6 建具・金物等								
	① 建具関係	建具調整 金物	点検・調整	部品取替・調整	戸	29.0	50,000	1,450,000	14年
		玄関扉 化粧シート	修繕	専用シート貼り	戸	29.0	60,000	1,740,000	28年
		玄関扉	取替	取替	戸	29.0	250,000	7,250,000	40年
		アルミ建具 部分補修	点検・調整	部品取替・調整	戸	30.0	100,000	3,000,000	28年
		サッシ	取替	取替	戸	30.0	1,250,000	37,500,000	42年
		EV扉化粧シート	修繕	化粧シート貼替	式	1.0		380,000	28年
	② 金物類	換気口	取替	同上	戸	30.0	19,000	570,000	28年
		郵便受	取替	同上	箇所	30.0	35,000	1,050,000	28年
	7 内外装他								
	① 共用内部	管理室	張替・塗替	張替・塗装等による改修	式	1.0		400,000	30~40
		ゴミ置場床面	改修	防塵塗装	m ²	21.0	5,000	105,000	14年
		内装全般	修繕	全般補修	式	1.0		500,000	28年

(単位：千円)

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
Ⅲ 設備	8 給水設備								
	① 給水管	共用給水管	取替	改修	戸	30.0	400,000	12,000,000	30年
	② 給水ポンプ	給水装置	取替	機器の取替	式	1.0		5,500,000	14年
			整備	機器の分解整備	式	1.0		800,000	7年
	9 排水設備								
	① 排水管	排水管取替（共用立管）	取替	耐火VP管等により改修	戸	30.0	1,500,000	45,000,000	45年
	② 排水枅	外構枅類	補修	枅類の部分補修	式	1.0		380,000	都度
	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	経過年数より見込まず	式	1.0		-	-
	11 換気設備								
	① 換気設備	ゴミ置場、管理室	取替	排気ファン等の取替	式	1.0		300,000	20年
	② 空調設備（エアコン）	管理室	取替	空調機の取替	箇所	1.0		200,000	15年
	12 電灯設備等								
	① 電灯設備	共用廊下等の照明器具	取替	照明器具の更新	箇所	47.0	30,000	1,410,000	20年
	② 配電盤類	電灯・動力盤等改修	取替	盤類の内部の補修・更新	式	1.0		2,700,000	30年
	13 通信設備								
	① 電話設備	端子盤等	取替	基盤類・遮断器等の取替	式	1.0		800,000	30年
	② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替	アンテナ、増幅器、分配器等の取替	式	1.0		600,000	20年
	③ インターホン設備	集合玄関機、各戸インターホン等	取替	該当なし	戸	30.0	100,000	3,000,000	20年
	14 消防用設備								
	① 受信機等	自火報受信機他	取替	受信機他取替	式	1.0		600,000	30年
	② 感知器類	各階感知器類	取替	感知器類取替	式	1.0		400,000	10年
	③ 非常照明	灯具	取替	灯具取替	箇所	16.0	50,000	800,000	都度
		蓄電池	取替	蓄電池取替	箇所	16.0	15,000	240,000	都度
	④ 消火器	各部消火器	取替	消火器取替	本	9.0	15,000	135,000	10年
	⑤ ガス警報機	各戸ガス警報器	取替	機器取替	箇所	30.0	19,000	570,000	5年
	⑥ 避難器具	バルコニー避難ハッチ・避難器具	取替	避難器具更新	箇所	17.0	188,000	3,196,000	30年
15 昇降機設備									
① 昇降機	リニューアル	取替	制御機器、駆動部、内装の改修	基	1.0	12,500,000	12,500,000	30年	
	戸開走行保護装置（UCMP）	新設	2008/9建基法改正対応	式	1.0	950,000	950,000	都度	
Ⅳ 外構・その他	16 外構								
	① 外構	外構補修	補修		式	1.0	400,000	400,000	28年
	17 調査・診断、設計、工事監理等費用								
	① 調査・診断、設計等	建物 調査・診断・設計	建築系	大規模修繕の前に行うもの	式	1.0		1,500,000	14年
		設備 調査・診断・設計	設備系	設備の修繕工事の前に行うもの	式	1.0		1,000,000	都度
	② 工事監理	計画修繕工事の工事監理	建築系		式	1.0		2,500,000	都度
		計画修繕工事の工事監理	設備系		式	1.0		800,000	都度
	18 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			式	1.0		600,000	5年	