

長期修繕計画書

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

作成日: 2017年2月1日

(1) 敷地、建物の概要

マンション(団地)名	
管理組合名	管理組合
理事長名	理事長
所在地	
敷地面積	
建築面積	
延べ面積	
専有面積の合計	

(様式第2号) 調査・診断の概要

調査・診断箇所

部位等	(1)劣化の現象と原因	(2)修繕(改善)方法の概要
2 屋外防水		
①屋上・植栽防水(露出)	2016年部分修繕	劣化修繕まで経過観察
②屋上防水(保線タイプ)		+
③庇・窓水廻り防水	2016年大規模修繕工事実施	+
④エントランス底	+	+
⑤給排水	+	+
3 床防水		
①バルコニー床防水	2016年大規模修繕工事実施	劣化部分修繕まで経過観察
②バルコニー床	2016年部分修繕	+
③サービスバルコニー		
④取付け保線床(2)		
⑤共用廊下床(保線)		

(2) 設備、附属施設の概要

- 給・排水設備
- ガス設備
- 空調・換気設備
- 電力設備
- 情報・通信設備
- 消防用設備
- 昇降機設備
- 駐車場設備
- 附属建物
- その他

(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

(4) 管理・所有区分

- (単棟型の場合)
- 部位
- 所有区分(建物)
- (設備)
- 管理区分(建物)
- (設備)

(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

長期修繕計画の作成の考え方

1 長期修繕計画の作成の考え方

(1) 長期修繕計画の目的

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。
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。
①将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、およびその時期、概算の費用等を明確にする。
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。
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。

(2) 計画の前提等

(5) 修繕周期の設定
・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。

(3) 計画期間の設定

(6) 推定修繕工事費の算定
・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。
・消費税は、2018年までを8%とし2019年から10%として会計年度ごとに計上しています。

(4) 推定修繕工事項目

①仕様の設定
・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一般的な仕様を設定しています。

②数量計算
・2016年大規模修繕工事を踏まえ、保管している設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「種別数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。

③単価の設定
・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。

(7) 収支計画の検討

(7) 収支計画の検討
・計画期間において、年度毎の推定修繕工事費等の支出合計に対して次年度への修繕積立金の繰越金額をグラフで表し今後30年の収支を、現行の修繕積立金に加えて改定案を2案と3案として、種別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。

(8) 計画の見直し

(8) 計画の見直し
・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年毎度ごとに調査・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。
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、借入金金利、物価、消費税率等の変動

