神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト

10番館

長期修繕計画書

2023年（令和5年） 2月

株式会社 ＭＴＫ

◇ 長期修繕計画について ◇

1. 長期修繕計画は、各時期に必要と考えられる修繕積立金の額を試算するために作成されたものです。 共用部において竣工時と同水準の機能維持を目標に、定期的に実施する必要のある修繕項目と、その実施時期および工事費用を長期にわたって想定したものです。

2. 本マンションの共用部分、共用附属施設等の維持管理は、区分所有者全員のご負担となります。

3. 収入の計画は、長期修繕を実施するために必要となる金額をどのように積み立てていくかを試算したものです。実際の積立方法は、組合の議決により決定が必要です。

4. 収入の計画は､修繕積立金および一時金の改定により修繕費用をまかなうための試算をしたものであり、金利や金利の変動は含んでおりません。

5. 不可測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、一時負担金や借入で対応する必要が生じる場合もあります。

6. 修繕周期は社会的に確立されたものではありません。本計画の修繕周期は、他のマンション等の実例により想定したものです。
   修繕周期の目安としては、国土交通省が参考例としている周期に準拠しました。
7. 物価の上昇や下落、消費税率等の変動、施工技術の革新等は見込んでおりません。

8. 工事の時期や範囲については、建物・設備の事前の調査診断等による見極めが必要です。

9. 元施工、環境、使用状況等による修繕周期の変動は見込んでおりません。

10. 工事見積りの数量として使う場合は、工事範囲や仕様、劣化数量についての再確認が必要です。

11. 修繕計画費用は、当長期修繕計画表を作成した時点での試算ですので、実際のお見積もりとは異なります。

12. 専有部の修繕は見込んでおりません。

13. 長期修繕計画書は、５年毎に見直しすることが推奨されています。

（様式第１号）　マンションの建物・設備の概要等

(1) 敷地、建物の概要

マンション名	神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト　／　10番館
管理組合名	神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト　　管理組合
理事長名	岸田　亜由美 理事長
所在地	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通4丁目3番
敷地面積	9,997.70 ㎡　　権利関係 （ ☑ 所有権　☐ 借地権　☐ 地上権 ）
建築面積（建ペイ率）	1,477.91 ㎡　（現行　　%）
延べ面積（容積率）	12,332.23 ㎡　（現行　　%）
専有面積の合計	3,793.26 ㎡　　／タイプ別専有面積：別表
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数／棟数	地上 15階　　地下 - 階／　1 棟
住戸数	住戸 43戸
竣工日	2003年(平成15年)　11月　(経年19年)

(2) 設備、附属施設の概要

給・排水設備	☐ 直結直圧方式、　☑ 加圧給水ポンプ、☐ 直結増圧ポンプ、☑ 受水槽、　☐ 高架水槽
ガス設備	☑ ガス
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
情報・通信設備	☑ テレビ共聴(☑ BSアンテナ・☑ ケーブル)、☑ 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
	☑ その他(　消火器、移動式粉末消火器　)
昇降機設備	☑ 昇降機（　9　)台
駐車場設備	☑ 平面(　3　)台、☑ 機械式(　217　)台、　☐ 自走式(　　)台、計(　220　)台
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	近鉄不動産株式会社
施工会社名	安藤建設株式会社、鹿島建設株式会社
設計・監理事務所名	株式会社安井建築設計事務所
管理会社名	会社名：　近鉄住宅管理株式会社　　TEL （ 078 ） 221 - 9800 管理員名：　　勤務形態 ： 日勤　TEL （ 078 ） 242 - 0182

(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）	標準管理規約と同趣旨の規定
（設備）	同　上
管理区分（建物）	標準管理規約と同趣旨の規定
（設備）	同　上

(5) 維持管理の状況

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の内容
共用設備点検		1回／2ヶ月
エレベーター点検		1回／3ヶ月
機械式駐車施設保守点検		1回／2ヶ月　※2023年5月から1回／3ヶ月（一部は1回／6ヶ月）
宅配ロッカー点検		1回／3ヶ月
ゴミドラム点検		1回／3ヶ月
消防設備機器点検		1回／年
消防設備総合点検		1回／年
受変電設備保守点検		1回／2ヶ月
簡易専用水道検査		1回／年
特殊建物定期調査		1回／3年（2024年予定）

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の内容
建物劣化診断	2015年　2月	クラック調査、コンクリート強度試験、中性化試験、他

③主な修繕工事の実施

箇　所	実施年月	修繕工事の概要
共用部	2009年　3月	鉄部塗装工事
屋根・外壁・他全面	2018年　3月	大規模修繕工事（建築工事）
給水設備	2018年 11月	給水ポンプ改修工事
消防用設備	2020年　3月	9番館埋設連結送水管設備改修工事
外構	2021年　9月	ロボットゲート更新工事
空調設備	2021年 11月	空調設備更新工事
消防用設備	2021年 12月	消火器更新等
宅配ボックス	2021年　1月	宅配ボックス制御リニューアル
照明器具	2022年　7月	照明器具LED化工事
中央監視装置	2022年　3月	中央監視装置更新工事
インターホン等	2022年　7月	インターホン設備・自動火災報知設備更新工事

④長期修繕計画の見直し

時　期	実施年月	見直しの要点
竣工後10年	2012年　7月	大規模修繕項目全般
大規模修繕工事前	2015年　6月	大規模修繕項目全般（長期修繕計画書の見直し）

(6) 会計状況

借入金の残高	2022年5月31日現在		（円）
修繕積立金残高	2022年5月31日現在	38,802,256	（円）
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり平均	12,084	（円）
駐車場使用料からの繰入	年当たり		（円）

(7) 設計図書等の保管状況

☑　設計図書	（竣工図）
☐　構造計算書	
☐　数量計算書	（竣工図に基づく数量計算書）
☐　確認申請書副本	☐　確認済証、　☐　検査済証
☑　分譲パンフレット	☐　アフターサービス規準
☑　点検報告書	☐　法定点検、　☐　保守契約による点検
☑　調査・診断報告書	（過去に実施したもの）
☑　修繕工事の設計図書等	（仕様書、図面、数量計算書等）
☐　その他関係書類	☐　電波障害協定書、　☐　建設住宅性能評価書、
	☐　設計住宅性能評価書、　☐　石綿使用調査結果の記録、
	☐　その他（　　）
☑　長期修繕計画	☐　現に有効な長期修繕計画
☑　管理規約	☐　現に有効な管理規約、　☐　原始規約
☐　各種ハザードマップ	☐　洪水ハザードマップ、　☐　土砂災害ハザードマップ

（様式第4-1号）長期修繕計画総括表

区分	推定修繕工事項目	暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
		経年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
仮設	1　仮設工事												13,784	
建築	2　屋根防水												6,678	
	3　床防水												15,340	
	4　外壁塗装等							2,580					29,487	
	5　鉄部塗装等				3,261								4,737	
	6　建具・金物等												2,180	
	7　共用内部												88	
設備	8　給水設備			645									10,750	
	9　排水設備												50,650	
	10　空調・換気設備													
	11　電灯設備等												16,340	
	12　情報・通信設備			2,150									430	
	13　消防用設備		346					3,211			440		346	
	14　昇降機設備			170									18,000	
	15　立体駐車場設備													
外構	16　外構・附属施設、他													
コンサル設計	17　調査・診断、設計、工事監理等費用													
	18　長期修繕計画作成費用													
小　計			346	2,965	3,261			5,791			440		168,811	
消費税			35	297	326			579			44		16,881	
支出	推定修繕工事費　年度合計		381	3,262	3,587			6,370			484		185,692	
	推定修繕工事費　累計		381	3,642	7,229	7,229	7,229	13,600	13,600	13,600	14,084	14,084	199,776	199,776
	（借入金の償還金　年度合計）													
	支出　年度合計		381	3,262	3,587			6,370			484		185,692	
	支出　累計		381	3,642	7,229	7,229	7,229	13,600	13,600	13,600	14,084	14,084	199,776	199,776
収入	修繕積立金の残高（修繕積立基金）		34,892											
	修繕積立金　年度合計（@137円／㎡･月）		6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235
	駐車場使用料　年度合計													
	修繕積立金の運用益　年度合計													
	収入　年度合計		41,128	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235
	収入　累計		41,128	47,363	53,599	59,834	66,069	72,305	78,540	84,776	91,011	97,247	103,482	109,718
年度収支			40,747	2,974	2,648	6,235	6,235	-135	6,235	6,235	5,751	6,235	-179,456	6,235
修繕積立金　次年度繰越金			40,747	43,721	46,369	52,605	58,840	58,705	64,941	71,176	76,928	83,163	-96,293	-90,058
修繕積立金等累計　現行（@137円／㎡･月）			41,128	47,363	53,599	59,834	66,069	72,305	78,540	84,776	91,011	97,247	103,482	109,718

※総会の決定を受け大規模修繕工事の周期を15年で計算しています。

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト　／　10番館

（単位：千円）

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	合計
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
													13,784					27,568
													7,695					14,373
													15,340					30,680
								2,580					29,487					64,135
					3,261								4,737					15,996
													10,941					13,121
													88					176
					645													12,040
																		50,650
																		—
							1,590	500										18,430
							6,450		2,150									11,180
			346			440	4,127	346					346			440		10,389
													170					18,340
																		—
																		—
																		—
																		—
			346		3,906	440	12,167	3,426	2,150				82,589			440		287,078
			35		391	44	1,217	343	215				8,259			44		28,708
			381		4,297	484	13,384	3,769	2,365				90,848			484		315,786
199,776	199,776	199,776	200,156	200,156	204,453	204,937	218,321	222,090	224,455	224,455	224,455	224,455	315,302	315,302	315,302	315,786	315,786	
			381		4,297	484	13,384	3,769	2,365				90,848			484		315,786
199,776	199,776	199,776	200,156	200,156	204,453	204,937	218,321	222,090	224,455	224,455	224,455	224,455	315,302	315,302	315,302	315,786	315,786	
																		34,892
6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	187,063
6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	6,235	221,955
115,953	122,188	128,424	134,659	140,895	147,130	153,366	159,601	165,837	172,072	178,307	184,543	190,778	197,014	203,249	209,485	215,720	221,955	
6,235	6,235	6,235	5,855	6,235	1,939	5,751	-7,148	2,467	3,870	6,235	6,235	6,235	-84,612	6,235	6,235	5,751	6,235	
-83,823	-77,587	-71,352	-65,497	-59,262	-57,323	-51,571	-58,720	-56,253	-52,383	-46,147	-39,912	-33,676	-118,288	-112,053	-105,818	-100,066	-93,831	
115,953	122,188	128,424	134,659	140,895	147,130	153,366	159,601	165,837	172,072	178,307	184,543	190,778	197,014	203,249	209,485	215,720	221,955	

MTK 株式会社MTK 一級建築士事務所

（様式第4-3号）長期修繕計画表（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別）

推定修繕工事項目		工事区分	周期	暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
				経年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Ⅰ	1　仮設工事														13,784	
	直接仮設	仮設	15年												13,784	
Ⅱ	2　屋根防水														6,678	
	①屋上防水（保護）	補修、修繕	15年									ルーフテラス→			683	
	②屋上防水（露出アスファルト防水）	補修、修繕	15年												3,526	
		撤去・新設	45年													
	④庇・笠木等防水	修繕	15年												2,470	
	3　床防水														15,340	
	①バルコニー床防水	修繕	15年												10,782	
	②開放廊下・階段等床防水	修繕	15年												4,558	
	4　外壁塗装等									2,580					29,487	
	①躯体コンクリート補修	補修	15年												3,058	
	②外壁塗装	塗替	15年												5,293	
		除去・塗装	60年													
	③上裏塗装	塗替	15年												1,962	
		除去・塗装	60年													
	④タイル張補修	補修	15年							2,580	←タイル打診				8,712	
	⑤シーリング	打替	15年												10,462	
	5　鉄部塗装等						3,261								4,737	
	①鉄部塗装（雨掛かり部分）	塗替	7年				1,979								1,979	
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	塗替	7年				1,282								1,282	
	③非鉄部塗装	清掃・塗替	15年												1,476	
	6　建具・金物等														2,180	
	①建具関係	点検・調整	15年												215	
		取替	45年													
	②手すり	取替	60年												620	
	③屋外鉄骨階段	補修	15年												140	
		取替	－													
	④金物類（集合郵便受等）	取替	30年	※2020年度宅配ボックス制御リニューアル											1,205	←物干
	⑤金物類（メーターボックス扉等）	補修	45年													
	7　共用内部														88	
	①共用内部	貼替・塗替	15年												88	
Ⅲ 設備	8　給水設備					645									10,750	
	①給水管	更生	－													
		取替	30年												10,750	
	④水道メーター	取替	16年			645	←弁類･バルブのみ									

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト　／　10番館

（単位：千円）

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	小計	消費税	合計
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49			
													13,784					27,568	2,757	30,325
													13,784					27,568		
													7,695					14,373	1,437	15,811
													683					1,365		
																		3,526		
													4,543					4,543		
													2,470					4,940		
													15,340					30,680	3,068	33,748
													10,782					21,563		
													4,558					9,117		
								2,580					29,487					64,135	6,413	70,548
													3,058					6,116		
													5,293					10,586		
													1,962					3,924		
								2,580	←タイル打診				8,712					22,584		
													10,462					20,924		
					3,261								4,737					15,996	1,600	17,596
					1,979								1,979					7,916		
					1,282								1,282					5,128		
													1,476					2,952		
													10,941					13,121	1,312	14,433
																		215		
								玄関ドア・エントランスドア更新→					9,600					9,600		
													620	←樹脂注入				1,240		
													140	←鉄骨階段補修				280		
金物、集合郵便受取替含む										ステッカー貼→			151					1,356		
													430					430		
													88					176	18	194
													88	←エントランス廻り				176		
					645													12,040	1,204	13,244
																		10,750		
					645													1,290		

MTK 株式会社MTK 一級建築士事務所

（様式第4-3号）長期修繕計画表（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別）

推定修繕工事項目	工事区分	周期	暦年	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			経年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
9　排水設備														50,650	
①排水管	更生	－													
	取替	30年												50,650	
11　電灯設備等														16,340	
①電灯設備	取替	20年	※2022年度共用照明更新												
②配電盤類	取替	30年												1,290	
③幹線設備	取替	30年												15,050	
④避雷針設備	取替	40年													
12　情報・通信設備					2,150									430	
①電話設備	取替	30年												430	
②テレビ共聴設備	取替	20年			860										
③インターネット設備	取替	20年			1,290										
④インターホン設備等	取替	20年	※2022年度取替												
13　消防用設備				346					3,211			440		346	
①ガス漏れ警報器	取替	5年		346	※2018年度取替				346					346	
②自動火災報知設備	取替	20年	※2022年度取替												
③連結送水管設備	取替	25年							2,865						
④消火器設備	取替	10年										440			
14　昇降機設備					170									18,000	
①昇降機	補修	15年			170										
	制御リニューアル	30年												18,000	
小　計				346	2,965	3,261			5,791			440		168,811	
消 費 税(10%)				35	297	326			579			44		16,881	
推定修繕工事費　年度合計				381	3,262	3,587			6,370			484		185,692	
推定修繕工事費　累計				381	3,642	7,229	7,229	7,229	13,600	13,600	13,600	14,084	14,084	199,776	199,776

※総会の決定を受け大規模修繕工事の周期を15年で計算しています。

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト　／　10番館

（単位：千円）

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	小計	消費税	合計
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49			
																		50,650	5,065	55,715
																		50,650		
							1,590	500										18,430	1,843	20,273
							1,590											1,590		
																		1,290		
																		15,050		
								500										500		
							6,450		2,150									11,180	1,118	12,298
																		430		
									860									1,720		
									1,290									2,580		
							6,450											6,450		
			346			440	4,127	346					346			440		10,389	1,039	11,428
			346					346					346					2,077		
							4,127											4,127		
																		2,865		
						440	←消火器取替 ※既存消火器：2021年製									440		1,320		
													170					18,340	1,834	20,174
													170					340		
																		18,000		
			346		3,906	440	12,167	3,426	2,150				82,589			440		287,078	28,708	315,786
			35		391	44	1,217	343	215				8,259			44		28,708		
			381		4,297	484	13,384	3,769	2,365				90,848			484		315,786		315,786
199,776	199,776	199,776	200,156	200,156	204,453	204,937	218,321	222,090	224,455	224,455	224,455	224,455	315,302	315,302	315,302	315,786	315,786			

（様式第4-4号）推定修繕工事費内訳書

2003年(経年19年) 地上15階 地下-階／1棟　43戸　　**神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト　／　10番館**

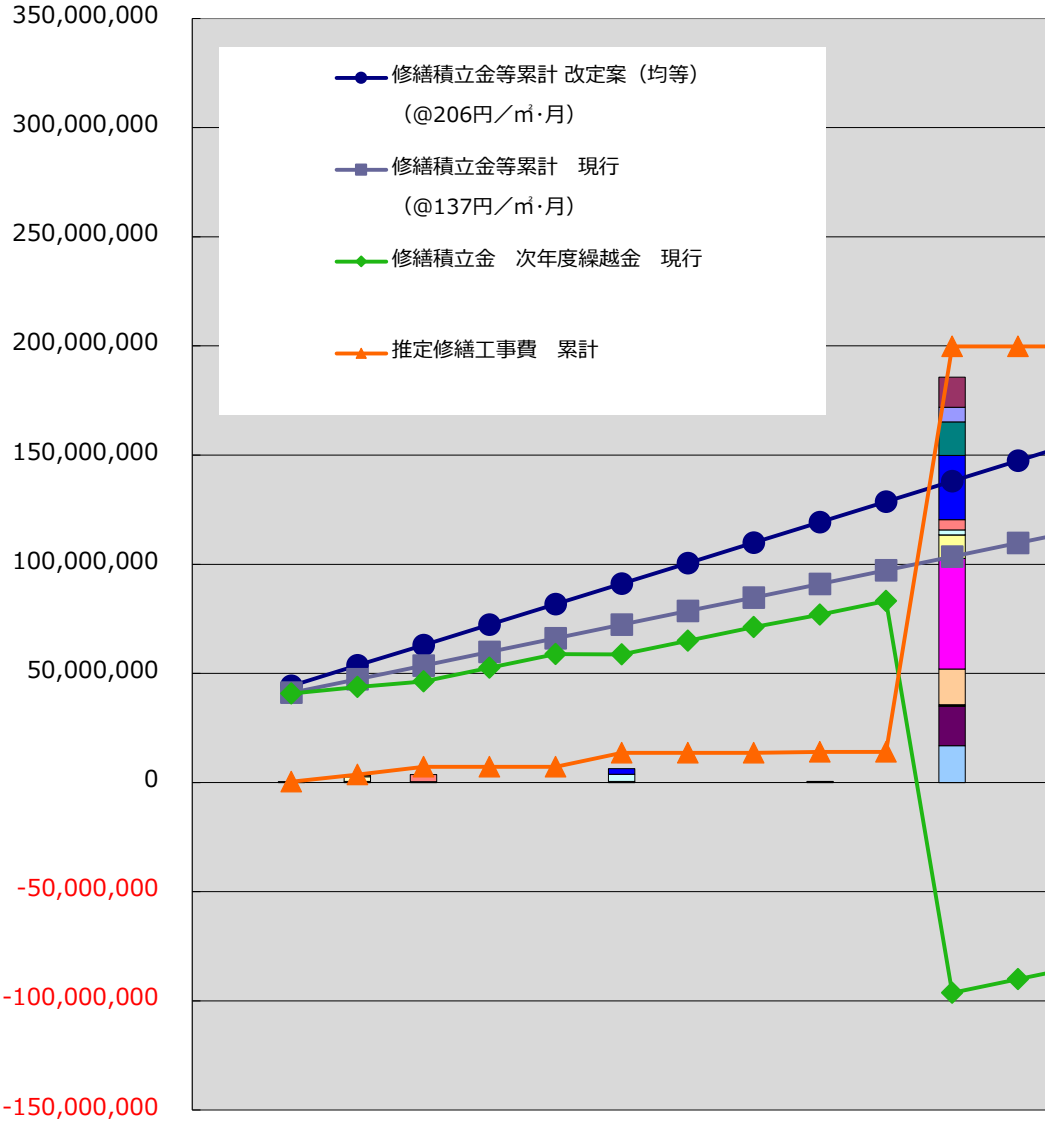
	推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期目安	本計画周期
Ⅰ 仮設	1 仮設工事									
	共通仮設		仮設	仮設事務所、資材置き場等			団地共用に計上		–	–
	直接仮設		仮設	枠組足場、養生シート等	式	1.0		13,784,000	12~15年	15年
Ⅱ 建物	2 屋根防水									
	①屋上防水（保護）	屋上庭園（集会室屋根、ロータリードラム室屋根）	補修、修繕	下地調整、ウレタン塗膜防水、植栽撤去・復旧			団地共用に計上		–	–
	①屋上防水（保護）	ルーフテラス	補修、修繕	下地調整、ウレタン塗膜防水の上、塩ビシート貼	㎡	39.0	17,500	682,500	12~15年	15年
	②屋上防水（露出アスファルト防水）	屋上、各階屋根、電気室屋根等	補修、修繕	高圧水洗、下地調整、改質アスファルト防水	㎡	339.0	10,400	3,525,600	12~15年	15年
			撤去・新設	下地調整の上、改質アスファルト防水	㎡	339.0	13,400	4,542,600	24~30年	45年
	③屋上防水（露出塩ビシート防水）	受水槽天端部、ロータリードラム室屋根	補修、修繕	高圧水洗、下地調整、塩ビシート防水			団地共用に計上		–	–
			撤去・葺替	下地調整の上、塩ビシート防水			団地共用に計上		–	–
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕	高圧水洗、下地調整、ウレタン塗膜防水	式	1.0		2,470,000	12~15年	15年
	3 床防水									
	①バルコニー床防水	バルコニーの溝、巾木等	修繕	高圧水洗、下地調整、ウレタン塗膜防水	式	1.0		3,416,000	12~15年	15年
		バルコニーの床	修繕	高圧水洗、下地調整、塩ビシート貼	㎡	1009.0	7,300	7,365,700	12~15年	15年
	②開放廊下・階段等床防水	廊下・階段の溝、巾木等	修繕	高圧水洗、下地調整、ウレタン塗膜防水	式	1.0		1,518,000	12~15年	15年
		開放廊下の床	修繕	高圧水洗、下地調整、塩ビシート貼	㎡	267.0	9,850	2,629,950	12~15年	15年
		階段の床	修繕	高圧水洗、下地調整、塩ビシート貼	㎡	54.0	7,600	410,400	12~15年	15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	ひび割れ・浮き・欠損・モルタルの浮き等	㎡	6796.0	450	3,058,200	12~15年	15年
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗、下地調整、吹付タイル	㎡	3208.0	1,650	5,293,200	12~15年	15年
			除去・塗装		㎡	3208.0	4,650	14,917,200	24~30年	60年
	③上裏塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の上裏部分	塗替	高圧水洗、下地調整、リシン吹付	㎡	1635.0	1,200	1,962,000	12~15年	15年
			除去・塗装		㎡	1635.0	4,200	6,867,000	24~30年	60年
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	欠損、浮き･剥離、ひび割れの補修、洗浄	㎡	3630.0	2,400	8,712,000	12~15年	15年
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	ポリサルファイド系、ウレタン系	式	1.0		10,462,000	12~15年	15年
	5 鉄部塗装等									
	①鉄部塗装（雨掛かり部分）	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替	下地処理の上、塗装	式	1.0		1,979,000	5~7年	7年
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替	下地処理の上、塗装	式	1.0		1,282,000	5~7年	7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		式	1.0		1,476,000	12~15年	15年
	④機械式駐車装置塗装	機械駐車装置	塗替	下地処理の上、塗装			団地共用に計上		–	–
	6 建具・金物等									
	①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整		式	1.0		215,000	12~15年	15年
			取替	住戸玄関ﾄﾞｱ、ｴﾝﾄﾗﾝｽﾄﾞｱ等　（ｱﾙﾐｻｯｼ含まず）	式	1.0		9,600,000	34~38年	45年
	②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替	格子手摺、格子柵、他	式	1.0		22,419,000	34~38年	60年
	③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修		式	1.0		140,000	12~15年	15年
			取替					–	34~38年	–
	④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、笠木、架台、宅配ロッカー等	取替	その他補修改良工事共	式	1.0		1,205,000	24~28年	30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、パイプスペースの扉等	補修	部分補修	式	1.0		430,000	34~38年	45年
	7 共用内部									
	①共用内部	管理員室、集会室等の壁、床、天井	貼替・塗替	ビニールクロス、吹付、塗装等	式	1.0		88,000	12~15年	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	塩ビライニング鋼管	式	1.0		10,750,000	30~40年	30年
	②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	受水槽：木製円形、有効27ｔ			団地共用に計上		–	–
	③給水ポンプ	加圧給水ポンプ、揚水ポンプ等	補修	オーバーホール			団地共用に計上		–	–
			取替	加圧給水ポンプ7.5kw×3台-2組			団地共用に計上		–	–
	④水道メーター	各戸水道メーター（量水器）	取替	弁類・バルブのみ	式	1.0		645,000	16年	16年

マンションに必要な工事項目一覧（概算）

	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	修繕周期目安	本計画周期
	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	取替	塩ビライニング鋼管	式	1.0		50,650,000	30~40年	30年
	②排水ポンプ	排水ポンプ	補修				団地共用に計上		–	–
			取替	1.5kw×2台-1組、2.2kw×2台-1組			団地共用に計上		–	–
	10　空調・換気設備									
	①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替				団地共用に計上		–	–
	②換気設備	管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替	58台			団地共用に計上		–	–
	11　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	一般照明106台	式	1.0		1,590,000	18~22年	20年
	②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替		式	1.0		1,290,000	28~32年	30年
	③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替		式	1.0		15,050,000	28~32年	30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	1ヵ所	式	1.0		500,000	38~42年	40年
	12　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		式	1.0		430,000	28~32年	30年
	②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替		式	1.0		860,000	15~20年	20年
	③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替		式	1.0		1,290,000	15~20年	20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		式	1.0		6,450,000	15~20年	20年
	⑤非常放送設備	アンプ、スピーカー設備等	取替				団地共用に計上		–	–
	⑥防犯カメラ		取替	現在リース契約→買取検討中			団地共用に計上		–	–
	13　消防用設備									
	①ガス漏れ警報器		取替		式	1.0		346,200	5年	5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	中央監視設備共	式	1.0		4,127,000	18~22年	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	非常電話共	式	1.0		2,865,000	23~27年	25年
	④消火器設備	消火器、移動式粉末消火器等	取替		式	1.0		440,000	10年	10年
	⑤泡消火設備	泡消火ポンプ等	取替				団地共用に計上		–	–
	14　昇降機設備									
	①昇降機	カゴ内装	補修	1基	式	1.0		170,000	12~15年	15年
		全構成機器	制御ﾘﾆｭｰｱﾙ	5停止×1基、8停止×1基	式	1.0		18,000,000	26~30年	30年
	15　立体駐車場設備									
	①機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修	部品交換			団地共用に計上		–	–
			取替				団地共用に計上		–	–
Ⅳ 外構・その他	16　外構・附属施設、他									
	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝等	補修、取替	アスファルト舗装全面補修等			団地共用に計上		–	–
	②附属施設	フェンス、自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備	フェンス、チェーンゲート取替等			団地共用に計上		–	–
	③ロータリードラム		取替、整備				団地共用に計上		–	–
	17　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					団地共用に計上		–	–
	②設計等	計画修繕工事の設計等					団地共用に計上		–	–
	③工事監理	計画修繕工事の工事監理					団地共用に計上		–	–
	18　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					団地共用に計上		–	–

※総会の決定を受け大規模修繕工事の周期を15年で計算しています。

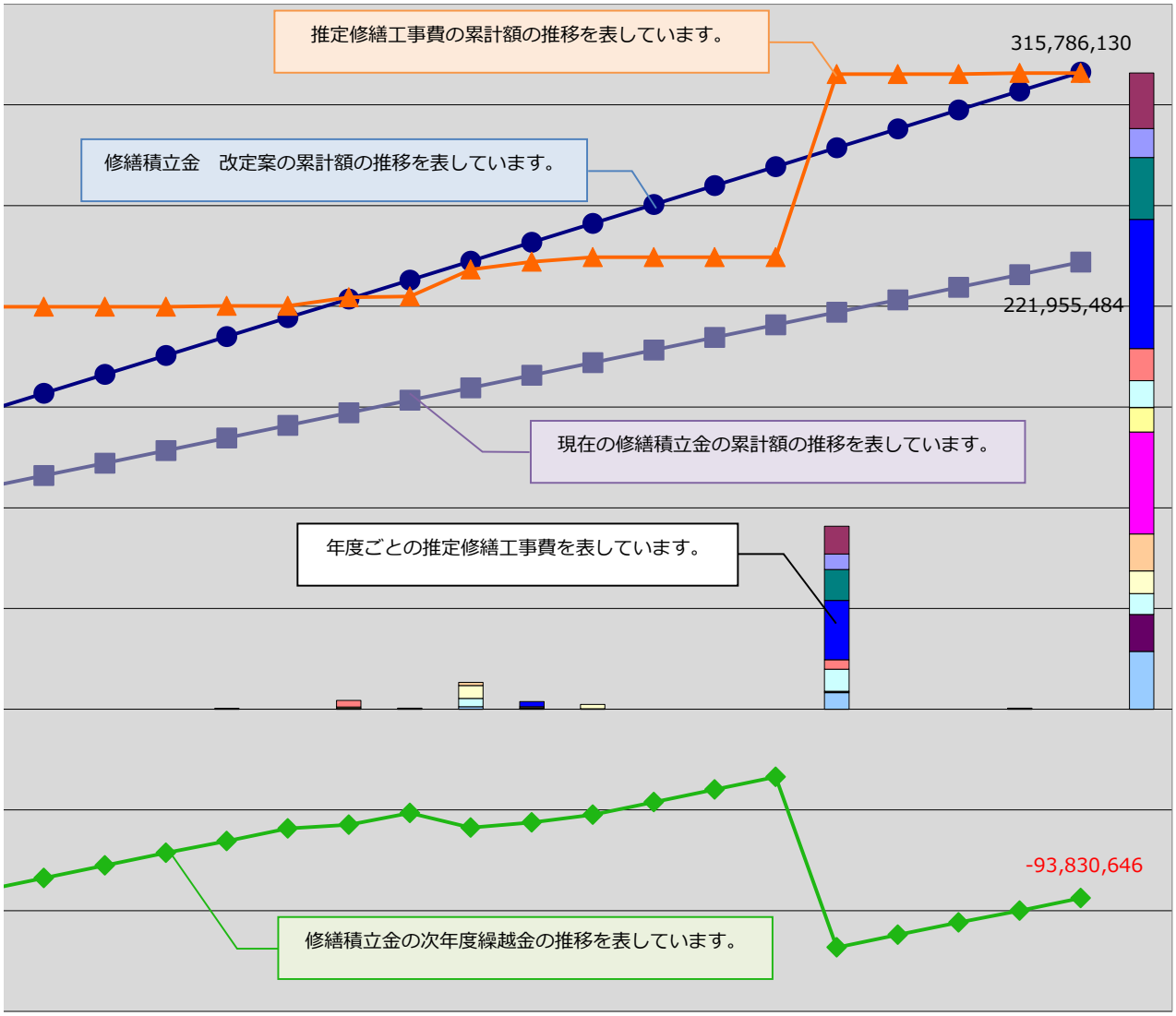
（様式第4-2号）収支計画グラフ　【　30年計画　】



西暦	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
経年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
(1) 仮設工事											13,784,000	
(2) 屋根防水											6,678,100	
(3) 床防水											15,340,050	
(4) 外壁塗装等						2,580,000					29,487,400	
(5) 鉄部塗装等			3,261,000								4,737,000	
(6) 建具・金物等											2,180,000	
(7) 共用内部											88,000	
(8) 給水設備		645,000									10,750,000	
(9) 排水設備											50,650,000	
(10) 空調・換気設備												
(11) 電灯設備等											16,340,000	
(12) 情報・通信設備		2,150,000									430,000	
(13) 消防用設備	346,200					3,211,200			440,000		346,200	
(14) 昇降機設備		170,000									18,000,000	
(15) 立体駐車場設備												
(16) 外構・附属施設												
(17) 調査・診断、設計、工事監理等費用												
(18) 長期修繕計画作成費用												
消 費 税	34,620	296,500	326,100			579,120			44,000		16,881,075	
修繕積立金等累計 改定案（均等）（@206円／㎡･月）	44,269,804	53,647,324	63,024,844	72,402,364	81,779,884	91,157,404	100,534,924	109,912,444	119,289,964	128,667,484	138,045,004	147,422,524
修繕積立金等累計　現行（@137円／㎡･月）	41,127,724	47,363,164	53,598,604	59,834,044	66,069,484	72,304,924	78,540,364	84,775,804	91,011,244	97,246,684	103,482,124	109,717,564
修繕積立金　次年度繰越金　現行	40,746,904	43,720,844	46,369,184	52,604,624	58,840,064	58,705,184	64,940,624	71,176,064	76,927,504	83,162,944	-96,293,441	-90,058,001
推定修繕工事費　累計	380,820	3,642,320	7,229,420	7,229,420	7,229,420	13,599,740	13,599,740	13,599,740	14,083,740	14,083,740	199,775,565	199,775,565

※総会の決定を受け大規模修繕工事の周期を15年で計算しています。

神戸海岸通ハーバーフラッツウエスト　／　10番館　　（単位：円）



2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	合計
													13,784,000					27,568,000
													7,695,100					14,373,200
													15,340,050					30,680,100
								2,580,000					29,487,400					64,134,800
					3,261,000								4,737,000					15,996,000
													10,941,000					13,121,000
													88,000					176,000
					645,000													12,040,000
																		50,650,000
							1,590,000	500,000										18,430,000
							6,450,000		2,150,000									11,180,000
			346,200			440,000	4,127,000	346,200					346,200			440,000		10,389,200
													170,000					18,340,000
			34,620		390,600	44,000	1,216,700	342,620	215,000				8,258,875			44,000		28,707,830
156,800,044	166,177,564	175,555,084	184,932,604	194,310,124	203,687,644	213,065,164	222,442,684	231,820,204	241,197,724	250,575,244	259,952,764	269,330,284	278,707,804	288,085,324	297,462,844	306,840,364	316,217,884	
115,953,004	122,188,444	128,423,884	134,659,324	140,894,764	147,130,204	153,365,644	159,601,084	165,836,524	172,071,964	178,307,404	184,542,844	190,778,284	197,013,724	203,249,164	209,484,604	215,720,044	221,955,484	
-83,822,561	-77,587,121	-71,351,681	-65,497,061	-59,261,621	-57,322,781	-51,571,341	-58,719,601	-56,252,981	-52,382,541	-46,147,101	-39,911,661	-33,676,221	-118,288,406	-112,052,966	-105,817,526	-100,066,086	-93,830,646	
199,775,565	199,775,565	199,775,565	200,156,385	200,156,385	204,452,985	204,936,985	218,320,685	222,089,505	224,454,505	224,454,505	224,454,505	224,454,505	315,302,130	315,302,130	315,302,130	315,786,130	315,786,130	

MTK 株式会社MTK 一級建築士事務所

（様式第５号）　修繕積立金の額の設定

【均等積立方式の場合】（既存のマンション）　　【10番館】

項　目		摘　要
A	計画期間の推定修繕工事費の累計額（円）	315,786,130
B	計画期間の借入金の償還金　　（元本・利息）	
C	支出　累計　　（C＝A）	315,786,130
D	修繕積立金の残高	34,892,284
E	計画期間の駐車場使用料　年度合計	
F	計画期間の修繕積立金の運用益　年度合計	
G	計画期間に予定する一時金の合計額	
H	収入　累計　　（H＝D＋E＋F）	34,892,284
I	差額（円）（I ＝C－H）	280,893,846

J	計画期間(年)	30
K	月当たりの負担額（I ／（J ×12））	780,261
L	戸当たりの負担割合	管理規約による
M	修繕積立金の額（M＝K×L）（戸当たり月当たり）	表　住戸タイプ別修繕積立金の額

N	専有面積の合計（㎡）	3,793.26
O	修繕積立金の額（O＝K／N）（㎡当たり月当たり）	206
P	住戸数（戸）	43
Q	修繕積立金の額（Q＝K／P）平均（戸当たり月当たり）	18,146

表　住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額（円／月・戸）
	（L1）	（K×L1）
別紙参照	別紙参照	別紙参照

修繕積立金　改定案（@206円／㎡）のタイプ別一覧表

住戸タイプ	戸数	専有面積（㎡）	負担割合（L1）	現行の修繕積立金の額（円／月・戸） 専有面積当たり @137.0円/㎡	修繕積立金の試算額（円／月・戸） 専有面積当たり @206.0円/㎡	積立金の差額
【10番館】						
A　タイプ	13	86.51	0.02281	11,850	17,820	5,970
B,Bg　タイプ	14	77.94	0.02055	10,680	16,060	5,380
C,Cg　タイプ	14	95.29	0.02512	13,050	19,630	6,580
Dr　タイプ	1	110.84	0.02922	15,190	22,830	7,640
Er　タイプ	1	132.57	0.03495	18,160	27,310	9,150
全タイプ平均	43	88.22	0.02326	12,084	18,170	6,086
合　　計	43戸	3,793.26㎡		519,620	781,460	261,840

戸数＝　43　平均88.22㎡/戸

【現行の月合計】　【改正案の月合計】

MTK 株式会社MTK 一級建築士事務所