別添　長期修繕計画標準様式の記載例

様式第１号　　マンションの建物・設備の概要等
様式第２号　　調査・診断の概要
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
様式第 3-2 号　推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容
様式第 4-1 号　長期修繕計画総括表
様式第 4-2 号　収支計画グラフ
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）
様式第 4-4 号　推定修繕工事費内訳書
様式第５号　　修繕積立金の額の設定

◆この記載例は、中高層単棟型のマンションを想定したものです。

◆マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、立地条件も異なっていることから、これらに応じた適切な長期修繕計画とするため、必要に応じて標準様式の内容を追加して使用します。

（様式第１号）　マンションの建物・設備の概要等

（団地／　　棟）（複数棟の場合）　　作成日／**2021年○月○○日**

(1) 敷地、建物の概要（注）団地型（複数棟）の場合は、団地（全体）と棟別に区分

マンション（団地）名	**○○○○マンション**
管理組合名	**○○○○マンション管理組合**
理事長名	○○○○
管理者等名	○○○○、○○○○
所在地	**東京都千代田区○○1-2-3**
敷地面積	**3,000㎡**　　権利関係（■所有権・□借地権・□地上権）
建築面積（建蔽率）	**1,000㎡**（現行 **33%**）（注）
延べ面積（容積率）	**6,200㎡**（現行 **207%**）（注）
専有面積の合計	**5,500㎡**（注）　　／タイプ別専有面積：別表
構造	**鉄筋コンクリート造**
階数／棟数	地上 **7**階 地下 **ー**階／ **1**棟　（地上　階地下　階／　棟）
住戸数	住戸 **82**戸（注）
竣工日	**1999**年**12**月**1**日（経年**22**年）

該当する敷地利用を選択します。

該当する施設を選択します。

(2) 設備、附属施設の概要（注）団地型（複数棟）の場合は、団地（全体）と棟別に区分

給・排水設備	■給水ポンプ、■排水ポンプ、■受水槽、□高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス、□セントラル給湯
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、□蓄電池、 □太陽光発電、□非常電源
情報・通信設備	■テレビ共聴（■ｱﾝﾃﾅ・■ｹｰﾌﾞﾙ）、■電話設備、■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、■避難設備、 □スプリンクラー、■その他（消火器）
昇降機設備	■昇降機（**1**）台
駐車場設備	□平面（　）台、■機械式（**78**）台、□自走式（　）台、計（**78**）台、□ターンテーブル
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	**（株）○○○○不動産**
施工会社名	**○○○○建設（株）**
設計・監理事務所名	**（株）○○○○建築士事務所**
管理会社名	会社名 **（株）○○○○会社** TEL **（03）XXXX-XXXX** 管理員名 **○○○○** TEL **（03）XXXX-XXXX** 勤務形態（**通勤**）
（分譲時）長期修繕計画案の作成者	会社名 **○○○○会社** TEL **（03）XXXX-XXXX** 作成者（作成部署） **○○○○部 ○○○○課**

(4) 管理・所有区分

所有区分　標準管理規約第8条との比較

〔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**

〔団地型の場合〕

部分	区分
団地	
棟別	

既に行った維持管理の履歴を記載します。

(5) 維持管理の状況　（団地／　　棟）　（複数棟の場合）

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
消防用設備点検	**2021年X月**	**点検報告書参照**
エレベーター保守点検	**2021年X月**	**点検報告書参照**
機械式駐車場装置点検	**2021年X月**	**点検報告書参照**
給排水設備点検	**2021年X月**	**点検報告書参照**

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
建物劣化診断	**2011年6月**	**大規模修繕工事の実施に向けた外壁、設備等の状況調査**
	年　月	

③主な修繕工事の実施

箇　所	実施年月	修繕工事の概要
鉄部塗装	**2017年5月**	**鉄部塗装**
屋根防水	**2011年10月**	**屋上防水保護塗装等（大規模修繕工事）**
外壁・他	**2011年10月**	**外壁塗装・シーリング工事等（大規模修繕工事）**
鉄部塗装	**2011年10月**	**鉄部塗装（大規模修繕工事）**

④長期修繕計画の見直し

時　期	実施年月	見直しの要点・発注先
定期（５年毎）見直し	**2017年1月**	**工事費・労務費の変動による工事単価の見直し及び修繕積立金の改定/発注先：○○○○（株）**
修繕工事実施に伴う見直し	**2011年11月**	**第１回大規模修繕工事の実施状況を踏まえた工事項目・周期の見直し/発注先：○○○○（株）**
	年　月	

(6) 会計状況　　（団地／　　棟）（複数棟の場合）

現在の会計状況を記入します。

借入金の残高	2021年4月30日現在　0（円）
修繕積立金残高	2021年4月30日現在　253,140,952（円）
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり　16,970（円）
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり　571（円）
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり　11,270（円）
その他の繰入	月当たり・戸当たり　0（円）

（注）団地型（複数棟）の場合は、団地（全体）と棟別に区分

(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 ■管理規約	■現に有効な長期修繕計画 ■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

保管している書類を選択します。

別表　タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積（㎡）
Aタイプ	75.00
Bタイプ	70.00
・・・	・・・
小計	5,500.00
（店舗等）	-
小計	-
合計	5,500.00

住戸タイプごとの専有面積を記載します。

（様式第２号）　調査･診断の概要

調査･診断箇所 ／　　棟　　団地共用部分　　**調査・診断の実施日／2011年6月10日**

部位等		(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕（改修）方法の概要
建物	2　屋根防水		
	①屋上防水（保護）		
	②屋上防水（露出）	**シート防水のふくれ／日射や風雨による**	**シート防水の撤去・新設**
	③傾斜屋根		
	④庇･笠木等防水	調査･診断により確認された劣化	調査･診断により確認された劣化
	3　床防水		
	①バルコニー床防水	**塗膜防水のひび割れ／日射、風雨、摩耗等による**	**塗装の塗替え**
	②開放廊下･階段等床防水		
	4　外壁塗装等		
	①躯体コンクリート補修		
	②外壁塗装（雨掛かり部分）	**外壁の仕上げ塗装のはがれ**	**塗装の塗替え**
	③外壁塗装（非雨掛かり部分）	**外壁の仕上げ塗装のはがれ**	**塗装の塗替え**
	④軒天塗装		
	⑤タイル張補修		
	⑥シーリング	**シーリングのひび割れ**	**シーリングの打替え**
	5　鉄部塗装等		
	①鉄部塗装（雨掛かり部分）	**鉄部塗装のはがれ**	**塗装の塗替え**
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	**鉄部塗装のはがれ**	**塗装の塗替え**
	③非鉄部塗装		
	6　建具･金物等		
	①建具関係		
	②手すり		
	③屋外鉄骨階段		
	④金物類（集合郵便受等）		
	⑤金物類（ﾒｰﾀｰﾎﾞｯｸｽ扉等）		
	7　共用内部		
	①共用内部		
設備	8　給水設備		
	①給水管		
	②貯水槽		
	③給水ポンプ		
	9　排水設備		
	①排水管		
	②排水ポンプ	**弁類の劣化**	**部品交換**
	10　ガス設備		
	①ガス管		
	11　空調･換気設備		
	①空調設備		
	②換気設備		
	12　電灯設備等		
	①電灯設備		
	②配電盤類		
	③幹線設備		
	④避雷針設備		
	⑤自家発電設備		
	13　情報･通信設備		
	①電話設備		
	②テレビ共聴設備		
	③インターネット設備		
	④インターホン設備等		
	14　消防用設備		
	①屋内消火栓設備		
	②自動火災報知設備		
	③連結送水管設備		
	15　昇降機設備		
	①昇降機		
	16　立体駐車場設備		
	①自走式駐車場		
	②機械式駐車場		
外構他	17　外構･附属施設		
	①外構		
	②附属施設		
その他			

（注）調査･診断報告書（概要版）で代えることができる。

（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

項　目	基本的な考え方
1　長期修繕計画の作成の考え方	
(1) 長期修繕計画の目的 「長期修繕計画の目的」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。	・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、おおよその時期、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 「計画の前提等」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。	・長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。 ①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。 ②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。 ③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。 ④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。 ・長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものです。 　推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて行います。 　したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。 ①推定修繕工事の内容は、新築マンションの場合は現状の仕様により、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。 ②時期（周期）は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。 ③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価・工事費価格及び消費税率の変動など不確定な要素がある。
(3) 計画期間の設定 「計画期間の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。	・30年以上で、かつ大規模修繕工事が２回含まれる期間以上とします。

(4) 推定修繕工事項目の設定 新築・既存により「推定修繕工事項目の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。	【新築マンションの場合】 ・標準様式第3-2号に沿って、設計図書等に基づいて設定しています。 ・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。計画期間内に修繕周期に到達しない項目に係る工事については、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費を明示しています。 ・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。 【既存マンションの場合】 ・標準様式第3-2号に沿って、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定しています。 ・（必要に応じて）建物及び設備の性能向上に関する項目を追加しています。 ・（必要に応じて）屋内共用給排水管と同時かつ一体的に行う専有部分の配管工事に関する項目を追加しています。 ・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。計画期間内に修繕周期に到達しない項目に係る工事については、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費を明示しています。 ・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。
(5) 修繕周期の設定 新築・既存により「修繕周期の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。	【新築マンションの場合】 ・推定修繕工事項目（小項目）ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定しています。 ・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。 【既存マンションの場合】 ・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。
(6) 推定修繕工事費の算定 「推定修繕工事費の算定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。 ①仕様の設定 新築・既存により「仕様の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。 ②数量計算 新築・既存により「数量計算」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。 ③単価の設定 新築・既存により「単価の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。	・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。 （・修繕積立金の運用益年　%、借入金の金利年　%、物価変動年　%を考慮しています。） ・消費税は、　%とし、会計年度ごとに計上しています。 【新築マンションの場合】 ・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状の仕様を設定しています。 【既存マンションの場合】 ・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の一般的な仕様を設定しています。 【新築マンションの場合】 ・設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書、数量計算書等を参考として、「建築数量積算基準・同解説」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。 【既存マンションの場合】 ・現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準・同解説」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。 【新築マンションの場合】 ・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として設定しています。 ・現場管理費・一般管理費・法定福利費、計画修繕工事にかかる瑕疵保険料等の諸経費および消費税等相当額を上記とは①別途設定する方法と、前述の諸経費について、②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する方法があり、（前者①／後者②）の方法で設定しています。 ・単価に地域差がある場合には、必要に応じて考慮しています。 【既存マンションの場合】 ・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・一般管理費・法定福利費、計画修繕工事にかかる瑕疵保険料などの諸経費および消費税等相当額を上記とは①別途設定する方法と、前述の諸経費について、②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する方法があり、（前者①／後者②）の方法で設定しています。 ・単価に地域差がある場合には、必要に応じて考慮しています。

(7) 収支計画の検討 「収支計画の検討」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。	・計画期間に見込まれる推定修繕工事費（借入金がある場合はその償還金を含む。）の累計額を、修繕積立金（修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。）の累計額が下回らないように計画しています。 （・建物及び設備の性能向上を図る改修工事に要する費用を含めた収支計画としています。） （・機械式駐車場の維持管理に多額の費用を要することが想定されますので、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けています。）
(8) 計画の見直し 「計画の見直し」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。	・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年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間（概ね１～２年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。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、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動
2　修繕積立金の額の設定の考え方	
修繕積立金の額の設定 「修繕積立金の額の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。	・修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式としています。なお、５年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加します。 ・修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からそれらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れることとしています。 ・計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間（月数）で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定しています。 （【修繕積立基金を負担する場合】算定された修繕積立金の額から修繕積立基金を一定期間（月数）で除した額を減額しています。） （・大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとることが必要です。）

（様式第3-2号）　推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 （参考）	修繕周期 （参考）	想定している修繕方法等 （参考）
Ⅰ　仮設				
1　仮設工事				
①共通仮設		仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
Ⅱ　建物				
2　屋根防水				
①屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修・修繕	12～15年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修
		撤去・新設	24～30年	下地処理、ウレタン塗膜防水通気緩衝工法
②屋上防水（露出）	屋上、塔屋	補修・修繕	12～15年	下地処理、保護塗装（トップコート塗り）
		撤去・新設	24～30年	下地処理、改質アスファルト防水（撤去・新規防水）
③傾斜屋根	屋根	補修・修繕	12～15年	塗装・部分補修
		撤去・葺替	24～30年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え（ガルバリウム鋼板等）
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、ウレタン塗膜防水
3　床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床 （側溝、幅木を含む）	修繕	12～15年	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 （側溝、幅木を含む）	修繕	12～15年	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水
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（上げ裏）、庇等 （コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修
②外壁塗装 （雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材
		除去・塗装	24～30年	既存塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撤去・新規防水）
③外壁塗装 （非雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材
		除去・塗装	24～30年	既塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撤去・新規防水）
④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材
		除去・塗装	24～30年	既塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撤去・新規防水）
⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12～15年	欠損・亀裂・浮部分補修、タイル面洗浄、磁器質タイル貼替え
⑥シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	12～15年	コンクリートの打継ぎ目地、サッシ回り、タイル伸縮目地のコーキング打替え
5　鉄部塗装等				
①鉄部塗装 （雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
②鉄部塗装 （非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等） サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	12～15年	清掃・養生
	（ボード、樹脂、木製等） 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	12～15年	下地処理、塩化ビニル樹脂塗料塗装

記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「推定修繕工事項目」を記載します。

推測される「工事区分」を記載していますので、記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「工事区分」を記載します。

推測される「対象部位等」を記載していますので、記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「対象部位等」を記載します。

修繕工事項目、部位、工事区分に対応した「修繕周期」を記載します。

6　建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12～15年	点検、補修
		取替	34～38年	建具取替、スチール枠被せ
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12～15年	点検、補修
		取替	34～38年	建具（掃出しアルミサッシ、面格子）取替、アルミ枠被せ
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	34～38年	防風スクリーンの取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12～15年	点検、補修
		取替	34～38年	アルミ製トップレール取替
④金物類 （集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24～28年	ステンレス製集合郵便受取替
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24～28年	竪樋、ステンレス製避難ハッチ、隔て板、ポーチ門扉取替
	屋上フェンス等	取替	34～38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	取替	34～38年	スチール製扉取替
7　共用内部				
①共用内部	管理事務室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12～15年	補修及び仕上材貼替等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12～15年	（壁）下地処理 砂壁状仕上塗材（床）大理石貼欠損・亀裂部分補修　（天井）下地処理、塗替
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	30～40年	
②貯水槽	受水槽	補修・取替	12～16年	26～30年目に取替（同等品）
	高置水槽	補修・取替	12～16年	26～30年目に取替（同等品）
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、弁類等	補修	5～8年	分解整備
		取替	14～18年	取替（同等品）
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、雨水管	取替	30～40年	
②排水ポンプ	排水ポンプ、弁類等	補修	5～8年	
		取替	14～18年	取替（同等品）
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（更新）	28～32年	

11　空調・換気設備				
①空調設備	管理事務室、集会室等のエアコン	取替	13～17年	取替（同等品）
②換気設備	管理事務室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	13～17年	取替（同等品）
12　電灯設備等				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	18～22年	取替（同等品）
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	28～32年	取替（同等品）
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	28～32年	幹線ケーブル引替
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	38～42年	取替（同等品）
⑤自家発電設備	発電設備	取替	28～32年	
13　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	28～32年	取替（同等品）
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等　※同軸ケーブルを除く	取替	15～20年	取替（同等品）
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	28～32年	設備交換
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、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15～20年	取替（同等品）
14　消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	23～27年	取替（同等品）
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	18～22年	取替（同等品）
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	23～27年	取替（同等品）
15　昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	12～15年	（かご内装・枠・扉）下地処理　化粧樹脂ﾌｨﾙﾑ貼り
	全構成機器	取替	26～30年	制御リニューアル（モーター、制御盤他取替）
16　立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	8～12年	床面補修、鉄部塗装
		建替	28～32年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）垂直循環方式等	補修	5年	補修（部品取替）
		取替	18～22年	装置入替リニューアル

Ⅳ 外構・その他				
17 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝、擁壁等	補修	24～28年	インターロッキング、アスファルト舗装
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	24～28年	塗装補修 及び 取替（同等品）
	埋設排水管、排水桝等 ※埋設給水管を除く	取替	24～28年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	24～28年	
	植樹	整備	24～28年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①点検・調査・診断	大規模修繕工事の実施前に行う点検・調査・診断		10～12年	
②設計、コンサルタント	計画修繕工事の設計（基本設計・実施設計）・コンサルタント		12～15年	
③工事監理	計画修繕工事の工事監理		12～15年	
④臨時点検（被災時）	建物、設備、外構		－	
19 長期修繕計画作成費用				
①見直し	長期修繕計画の見直しのための点検・調査・診断 長期修繕計画の見直し		5年	

Ⅴ 性能向上工事項目（例） （必要に応じて、Ⅱ建物又はⅢ設備に追加する。）				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・Ｐ波感知装置の設置等	改修	年	区分所有者の要望など必要に応じて、建物・設備の性能を向上させる改修工事を記載します。 （１）耐震については、耐震診断の結果により耐震改修が必要となった場合において、耐震改修工事の費用が負担できないなどの理由によりすぐに実施することが困難なときは、推定修繕工事項目として設定します。
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	年	
(3) 省エネルギー	断熱（屋上、外壁、開口部）、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	年	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	年	
(5) その他	・情報通信（インターネット接続環境の整備等） ・給水方式の変更（直結増圧給水方式への変更等） ・電気容量の増量（電灯幹線の増量等） ・利便施設の設置（宅配ボックス等） ・エレベーターの安全性向上（戸開走行防止装置の設置等） ・外部環境（外構、植栽、工作物等の整備）	改修	年	
Ⅵ 専有部分工事項目（専有部分配管）（例） （必要に応じて、「Ⅰ仮設」～「Ⅳ外構・その他」とは別項目として追加する。）				
①専有部分配管（※）	専有部分給水管、専有部分雑排水管、専有部分汚水管	取替	28～32年	共用給排水管の取替と同時に実施
※ 屋内共用給水管・排水管等と同時かつ一体的に行う工事に限る				
Ⅶ 諸経費等 （例）上記工事項目と区別して設定する場合				
・現場管理費 ・一般管理費 ・法定福利費 ・大規模修繕瑕疵保険の保険料 等		－	－	

（様式第4-1号）長期修繕計画総括表

作成日／　2021年○月○○日

集会（管理組合総会）で議決された日／　2021年○月○○日

単位：千円

①支出については、様式４－３号長期修繕計画表により、修繕工事項目別にまとめた推定修繕工事費の年度ごとの合計額を記載します。
借入金がある場合は、償還金の年度の合計額を記載します。

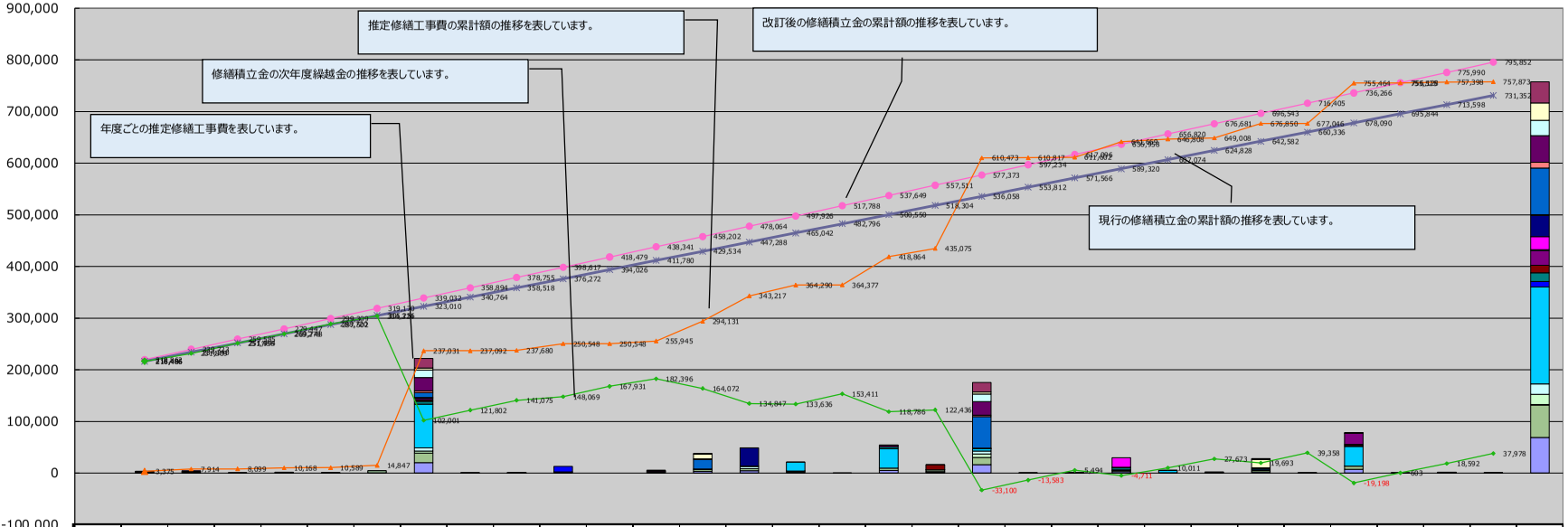
区分	推定修繕工事項目	暦年	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合計	（参考）計画期間外に実施予定の工事（計画期間内に工事が予定されていない項目のみ）実施予定時期	概算工事額
		経年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48			
仮設	1 仮設工事		270						4						1,487	450					18,424						1,487		675				41,216		
建物	2 屋根防水								7						9,075						4,037						16,085						33,513		
	3 床防水								0												14,640												29,281		
	4 外壁塗装等								7												25,887												51,773		
	5 鉄部塗装等		1,550						7						1,211						3,364						1,550						10,961		
	6 建具･金物等								8						18,450						60,733						2,295						90,596		
	7 共用内部								3												713						225						1,741		
設備	8 給水設備					1,665					360					35,303					360					1,665					1,530		40,883		
	9 排水設備			1,823					788	14				1,823					788	14				18,923					788	14			24,973		
	10 ガス設備													450																			450		
	11 空調･換気設備			666																				666									1,332		
	12 電灯設備等			315					3,645					315					2,565					315					21,465				28,620		
	13 情報･通信設備								2,160											9,900									2,322				14,382		
	14 消防用設備			1,017	45	45	63	72	5,486	36	18			549	45	45	63	72	3,834	36	18			3,888	45	45	63	72	1,607	36	18		17,217		
	15 昇降機設備											10,350																					10,350		
	16 立体駐車場設備								84,510					1,216			16,960		37,844		4,500			968	4,202				37,844				188,043		
外構･その他	17 外構･附属施設		1,022						6,415						1,022	4,770					5,631						1,022						19,881		
	18 調査･診断、設計、工事監理等費用				108			3,447	4,145		108			108	270		108			3,447	6,651		649	90		108		90	108			108	19,544		
	19 長期修繕計画作成費用						284					284					284					284						284					284	1,706		
小計			2,841	3,821	153	1,710	347	3,519	183,623	50	486	10,634	0	4,460	31,559	40,568	17,415	72	45,031	13,397	144,957	284	649	24,849	4,247	1,818	23,010	162	64,808	50	1,548	392	626,463		
諸経費（現場管理費･一般管理費、及び法定福利費等（注））			284	382	15	171	35	352	18,362	5	49	1,063	0	446	3,156	4,057	1,742	7	4,503	1,340	14,496	28	65	2,485	425	182	2,301	16	6,481	5	155	39	62,646		
消費税			250	336	17	188	38	387	20,199	6	53	1,170	0	491	3,471	4,462	1,916	8	4,953	1,474	15,945	31	71	2,733	467	200	2,531	18	7,129	6	170	43	68,764		
支出	推定修繕工事費　年度合計		3,375	4,539	185	2,069	420	4,258	222,184	61	588	12,868	0	5,397	38,186	49,087	21,072	87	54,487	16,211	175,399	344	785	30,067	5,139	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	757,873		
	推定修繕工事費　累計		3,375	7,914	8,099	10,168	10,589	14,847	237,031	237,092	237,680	250,548	250,548	255,945	294,131	343,217	364,290	364,377	418,864	435,075	610,473	610,817	611,602	641,669	646,808	649,008	676,850	677,046	755,464	755,525	757,398	757,873			
	（借入金の償還金　年度合計）																																		
	支出　年度合計		3,375	4,539	185	2,069	420	4,258	222,184	61	588	12,868	0	5,397	38,186	49,087	21,072	87	54,487	16,211	175,399	344	785	30,067	5,139	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	757,873		
	支出　累計		3,375	7,914	8,099	10,168	10,589	14,847	237,031	237,092	237,680	250,548	250,548	255,945	294,131	343,217	364,290	364,377	418,864	435,075	610,473	610,817	611,602	641,669	646,808	649,008	676,850	677,046	755,464	755,525	757,398	757,873			
収入	修繕積立金の残高（修繕積立基金）		200,000																														200,000		
	修繕積立金　年度合計		18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	566,722		
	専用使用料等からの繰入額　年度合計		971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	29,130		
	修繕積立金の運用益　年度合計																																		
	収入　年度合計		219,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	795,852		
	収入　累計		219,862	239,723	259,585	279,447	299,309	319,170	339,032	358,894	378,755	398,617	418,479	438,341	458,202	478,064	497,926	517,788	537,649	557,511	577,373	597,234	617,096	636,958	656,820	676,681	696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852			
年度収支			216,486	15,323	19,677	17,793	19,441	15,604	-202,323	19,801	19,274	6,994	19,862	14,465	-18,324	-29,225	-1,210	19,775	-34,625	3,651	-155,537	19,518	19,077	-10,206	14,723	17,662	-7,981	19,666	-58,556	19,801	17,989	19,387			
修繕積立金　次年度繰越金			216,486	231,809	251,486	269,278	288,720	304,324	102,001	121,802	141,075	148,069	167,931	182,396	164,072	134,847	133,636	153,411	118,786	122,436	-33,100	-13,583	5,494	-4,711	10,011	27,673	19,693	39,358	-19,198	603	18,592	37,978			
修繕積立金等累計 現行（@253円／㎡･戸･月）			216,486	234,240	251,994	269,748	287,502	305,256	323,010	340,764	358,518	376,272	394,026	411,780	429,534	447,288	465,042	482,796	500,550	518,304	536,058	553,812	571,566	589,320	607,074	624,828	642,582	660,336	678,090	695,844	713,598	731,352			
修繕積立金等累計 改正案（@286円／㎡･戸･月）			219,862	239,723	259,585	279,447	299,309	319,170	339,032	358,894	378,755	398,617	418,479	438,341	458,202	478,064	497,926	517,788	537,649	557,511	577,373	597,234	617,096	636,958	656,820	676,681	696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852			

（注）諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕瑕疵保険の保険料なども見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。

（様式4-2）収支計画グラフ

作成日／2021年○月○○日
集会（管理組合総会）で議決された日／2021年○月○○日

（千円）



西暦	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	
経年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	合計
1 仮設工事	270	0	0	0	0	0	18,424	0	0	0	0	0	1,487	450	0	0	0	0	18,424	0	0	0	0	0	1,487	0	675	0	0	0	41,216
2 屋根防水	0	0	0	0	0	0	4,317	0	0	0	0	0	9,075	0	0	0	0	0	4,037	0	0	0	0	0	16,085	0	0	0	0	0	33,513
3 床防水	0	0	0	0	0	0	14,640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,281
4 外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	25,887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51,773
5 鉄部塗装等	1,550	0	0	0	0	0	3,287	0	0	0	0	0	1,211	0	0	0	0	0	3,364	0	0	0	0	0	1,550	0	0	0	0	0	10,961
6 建具・金物等	0	0	0	0	0	0	9,118	0	0	0	0	0	18,450	0	0	0	0	0	60,733	0	0	0	0	0	2,295	0	0	0	0	0	90,596
7 共用内部	0	0	0	0	0	0	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	713	0	0	0	0	0	225	0	0	0	0	0	1,741
8 給水設備	0	0	0	1,665	0	0	0	0	360	0	0	0	0	35,303	0	0	0	0	360	0	0	0	0	1,665	0	0	0	0	1,530	0	40,883
9 排水設備	0	1,823	0	0	0	0	788	14	0	0	0	1,823	0	0	0	0	788	14	0	0	0	18,923	0	0	0	0	788	14	0	0	24,973
10 ガス設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450
11 空調・換気設備	0	666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	666	0	0	0	0	0	0	0	0	1,332
12 電灯設備等	0	315	0	0	0	0	3,645	0	0	0	0	315	0	0	0	0	2,565	0	0	0	0	315	0	0	0	0	21,465	0	0	0	28,620
13 情報・通信設備	0	0	0	0	0	0	2,160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,900	0	0	0	0	0	0	0	0	2,322	0	0	0	14,382
14 消防用設備	0	1,017	45	45	63	72	5,486	36	18	0	0	549	45	45	63	72	3,834	36	18	0	0	3,888	45	45	63	72	1,607	36	18	0	17,217
15 昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,350
16 立体駐車場設備	0	0	0	0	0	0	84,510	0	0	0	0	1,216	0	0	16,960	0	37,844	0	4,500	0	0	968	4,202	0	0	0	37,844	0	0	0	188,043
17 外構・附属施設	1,022	0	0	0	0	0	6,415	0	0	0	0	0	1,022	4,770	0	0	0	0	5,631	0	0	0	0	0	1,022	0	0	0	0	0	19,881
18 調査・診断、設計、工事監理等費用	0	0	108	0	0	3,447	4,145	0	108	0	0	108	270	0	108	0	0	3,447	6,651	0	649	90	0	108	0	90	108	0	0	108	19,544
19 長期修繕計画作成費用	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	1,706
諸経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等）	284	382	15	171	35	352	18,362	5	49	1,063	0	446	3,156	4,057	1,742	7	4,503	1,340	14,496	28	65	2,485	425	182	2,301	16	6,481	5	155	39	62,646
消費税	250	336	17	188	38	387	20,199	6	53	1,170	0	491	3,471	4,462	1,916	8	4,953	1,474	15,945	31	71	2,733	467	200	2,531	18	7,129	6	170	43	68,764
修繕積立金等累計 改正案（@286円／㎡・戸・月）	219,862	239,723	259,585	279,447	299,309	319,170	339,032	358,894	378,755	398,617	418,479	438,341	458,202	478,064	497,926	517,788	537,649	557,511	577,373	597,234	617,096	636,958	656,820	676,681	696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852	
修繕積立金等累計 現行（@253円／㎡・戸・月）	216,486	234,240	251,994	269,748	287,502	305,256	323,010	340,764	358,518	376,272	394,026	411,780	429,534	447,288	465,042	482,796	500,550	518,304	536,058	553,812	571,566	589,320	607,074	624,828	642,582	660,336	678,090	695,844	713,598	731,352	
修繕積立金 次年度繰越金	216,486	231,809	251,486	269,278	288,720	304,324	102,001	121,802	141,075	148,069	167,931	182,396	164,072	134,847	133,636	153,411	118,786	122,436	-33,100	-13,583	5,494	-4,711	10,011	27,673	19,693	39,358	-19,198	603	18,592	37,978	
推定修繕工事費 累計	3,375	7,914	8,099	10,168	10,589	14,847	237,031	237,092	237,680	250,548	250,548	255,945	294,131	343,217	364,290	364,377	418,864	435,075	610,473	610,817	611,602	641,669	646,808	649,008	676,850	677,046	755,464	755,525	757,398	757,873	

（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）

作成日／　2021年○月○○日

集会（管理組合総会）で議決された日／　2021年○月○○日

単位：千円

	推定修繕工事項目	工事区分	修繕周期（参考）	暦年	2018	2019	2020	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	小計	消費税	合計	（参考）計画期間外に工事が予定されていない項目のみ）実施予定時期	概算工事額
				経年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48					
Ⅰ 仮設	1 仮設工事				270						18,424						1,487	450					18,424						1,487		675				41,216	4,116	45,333		
	共通仮設	仮設	12～15年		270						4,050						1,080	450					4,050						1,080		675				11,655	1,160	12,815		
	直接仮設	仮設	12～15年								14,374						407						14,374						407						29,561	2,956	32,518		
Ⅱ 建物	2 屋根防水										4,317						9,075						4,037						16,085						33,513	3,351	36,865		
	①屋上防水（保護）	補修、修繕	12～15年								834												554												1,388	139	1,527		
		撤去・新設	24～30年																																0	0	0		
	②屋上防水（露出）	補修、修繕	12～15年								1,761						8,500						1,761						15,510						27,532	2,753	30,285		
		撤去・新設	24～30年																																0	0	0		
	③傾斜屋根	補修、修繕	12～15年								34												34												68	7	75		
		撤去・葺替	24～30年																																0	0	0		
	④庇・笠木等防水	修繕	12～15年								1,688						575						1,688						575						4,525	453	4,978		
	3 床防水										14,640												14,640												29,281	2,928	32,209		
	①バルコニー床防水	修繕	12～15年								5,837												5,837												11,673	1,167	12,840		
	②開放廊下・階段等床防水	修繕	12～15年								8,804												8,804												17,608	1,761	19,368		
	4 外壁塗装等										25,887												25,887												51,773	5,177	56,951		
	①躯体コンクリート補修	補修	12～15年								3,121												3,121												6,242	624	6,867		
	②外壁塗装（雨掛かり部分）	塗替	12～15年								2,744												2,744												5,489	549	6,037		
		除去・塗装	24～30年																																0	0	0		
	③外壁塗装（非雨掛かり部分）	塗替	12～15年								1,830												1,830												3,659	366	4,025		
		除去・塗装	24～30年																																0	0	0		
	④軒天塗装	塗替	12～15年								2,463												2,463												4,927	493	5,419		
		除去・塗装	24～30年																																0	0	0		
	⑤タイル張補修	補修	12～15年								11,234												11,234												22,468	2,247	24,714		
	⑥シーリング	打替	12～15年								4,495												4,495												8,989	899	9,888		
	5 鉄部塗装等				1,550						3,287						1,211						3,364						1,550						10,961	1,065	12,026		
	①鉄部塗装（雨掛かり部分）	塗替	5～7年		1,550						1,550						1,211						1,486						1,550						7,346	704	8,049		
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	塗替	5～7年								7																								7	1	8		
	③非鉄部塗装	清掃・塗替	12～15年								1,730												1,878												3,608	361	3,969		
	6 建具・金物等										9,118						18,430						60,733						2,295						90,596	9,060	99,655		
	①建具関係	点検・調整	12～15年								1,061						18,430						54,078						2,295						75,884	7,588	83,473		
		取替	34～38年																																0	0	0		
	②手すり	取替	34～38年								1,592												2,390												3,983	398	4,381		
	③屋外鉄骨階段	補修	12～15年																																0	0	0		
		取替	34～38年																																0	0	0		
	④金物類（集合郵便受等）	取替	24～28年								5,975												3,650												9,626	963	10,588		
	⑤金物類（ﾒｰﾀｰﾎﾞｯｸｽ扉等）	取替	34～38年								490												614												1,103	110	1,214		
	7 共用内部										803												713						225						1,741	174	1,915		
	①共用内部	張替・塗替	12～15年								803												713						225						1,741	174	1,915		
Ⅲ 設備	8 給水設備							1,665					360					35,303					360					1,665					1,530		40,883	4,088	44,971		
	①給水管	更生	19～23年																																0	0	0		
		（更生後）取替	30～40年																																0	0	0		
		（更生なし）取替	28～32年															26,033																	26,033	2,603	28,636		
	②貯水槽	補修	12～16年					1,305																				1,305							2,610	261	2,871		
		取替	26～30年															7,740																	7,740	774	8,514		
	③給水ポンプ	補修	5～8年					360					360					1,530					360					360					1,530		4,500	450	4,950		
		取替	14～18年																																0	0	0		
	9 排水設備					1,823					788	14				1,823					788	14				18,923					788	14			24,973	2,461	27,434		
	①排水管	更生	19～23年																																0	0	0		
		（更生後）取替	30～40年																																0	0	0		
		（更生なし）取替	28～32年																							17,100									17,100	1,710	18,810		
	②排水ポンプ	補修	5～8年								788	14									788	14									788	14			2,406	241	2,646		
		取替	14～18年			1,823										1,823										1,823									5,468	510	5,978		
	10 ガス設備															450																			450	45	495		
	①ガス管	取替	28～32年													450																			450	45	495		
	11 空調・換気設備					666																				666									1,332	120	1,452		
	①空調設備	取替	13～17年			135																				135									270	24	294		
	②換気設備	取替	13～17年			531																				531									1,062	96	1,158		

（「３．床防水」と「４．外壁補修等」についての記載例です。）
様式第３－２号（項目・周期の設定）で設定した周期に基づき、推定修繕工事費用を計上します。

	12 電灯設備等					315					3,645					315					2,565					315					21,465				28,620	2,856	31,476		
	①電灯設備	取替	18～22年			315					1,440					315					315					315					3,240				5,940	588	6,528		
	②配電盤類	取替	28～32年								2,205										2,250										4,185				8,640	864	9,504		
	③幹線設備	取替	28～32年																												13,500				13,500	1,350	14,850		
	④避雷針設備	取替	38～42年																												540				540	54	594		
	⑤自家発電設備	取替	28～32年																																0	0	0		
	13 情報・通信設備										2,160											9,900									2,322				14,382	1,438	15,820		
	①電話設備	取替	28～32年																																0	0	0		
	②テレビ共聴設備	取替	15～20年								2,160																				2,322				4,482	448	4,930		
	③インターネット設備	取替	28～32年																																0	0	0		
	④インターホン設備等	取替	15～20年																			9,900													9,900	990	10,890		
	14 消防用設備					1,017	45	45	63	72	5,486	36	18			549	45	45	63	72	3,834	36	18			3,888	45	45	63	72	1,607	36	18		17,217	1,701	18,918		
	①屋内消火栓設備	取替	23～27年			657	45	45	63	72	45	36	18			9	45	45	63	72	1,395	36	18			9	45	45	63	72	45	36	18		2,997	287	3,284		
	②自動火災報知設備	取替	18～22年								5,441					540					90					3,879					1,562				11,511	1,151	12,662		
	③連結送水管設備	取替	23～27年			360															2,349														2,709	264	2,973		
	15 昇降機設備													10,350																					10,350	1,035	11,385		
	①昇降機	補修	12～15年																																0	0	0		
		取替	26～30年											10,350																					10,350	1,035	11,385		
	16 立体駐車場設備										84,510					1,216			16,960		37,844		4,500			968	4,202				37,844				188,043	18,804	206,848		
	①自走式駐車場	補修	8～12年																																0	0	0		
		建替	28～32年																																0	0	0		
	②機械式駐車場	補修	5年								84,510					1,216			16,960				4,500			968	4,202				37,844				112,355	11,236	123,591		
		取替	18～22年																		37,844														75,688	7,569	83,257		
Ⅳ 外構・その他	17 外構・附属施設				1,022						6,415						1,022	4,770					5,631						1,022						19,881	1,968	21,849		
	①外構	補修、取替	24～28年								4,303							4,770					3,076												12,149	1,215	13,364		
	②附属施設	取替、整備	24～28年		1,022						2,112						1,022						2,555						1,022						7,732	753	8,485		
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用						108			3,447	4,145		108			108	270		108			3,447	6,651		649	90		108		90	108			108	19,544	1,954	21,498		
	①点検・調査・診断		10～12年				108						108			108	270		108						649	90		108		90	108			108	1,855	185	2,040		
	②設計等		12～15年							3,447												3,447													6,894	689	7,583		
	③工事監理		12～15年								4,145												6,651												10,795	1,080	11,875		
	④臨時点検（被災時）		－																																0	0	0		
	19 長期修繕計画作成費用								284					284					284					284					284					284	1,706	171	1,877		
	①見直し		5年						284					284					284					284					284					284	1,706	171	1,877		
小計					2,841	3,821	153	1,710	347	3,519	183,623	50	486	10,634	0	4,460	31,559	40,568	17,415	72	45,031	13,397	144,957	284	649	24,849	4,247	1,818	23,010	162	64,808	50	1,548	392	626,463	62,513	688,976		
諸経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等（注））					284	382	15	171	35	352	18,362	5	49	1,063	0	446	3,156	4,057	1,742	7	4,503	1,340	14,496	28	65	2,485	425	182	2,301	16	6,481	5	155	39	62,646	6,251	68,898		
消費税					250	336	17	188	38	387	20,199	6	53	1,170	0	491	3,471	4,462	1,916	8	4,953	1,474	15,945	31	71	2,733	467	200	2,531	18	7,129	6	170	43	68,764	6,865	75,629		
推定修繕工事費　年度合計					3,375	4,539	185	2,069	420	4,258	222,184	61	588	12,868	0	5,397	38,186	49,087	21,072	87	54,487	16,211	175,399	344	785	30,067	5,139	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	757,873				
推定修繕工事費　累計					3,375	7,914	8,099	10,168	10,589	14,847	237,031	237,092	237,680	250,548	250,548	255,945	294,131	343,217	364,290	364,377	418,864	435,075	610,473	610,817	611,602	641,669	646,808	649,008	676,850	677,046	755,464	755,525	757,398	757,873				

（注）諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕瑕疵保険の保険料なども見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。

作成日／　2021年○月○○日

（様式4-4）推定修繕工事費内訳書

集会（管理組合総会）で議決された日／　2021年○月○○日

	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（参考）
Ⅰ 仮設	1 仮設工事								
	共通仮設		仮設						
	直接仮設		仮設						
Ⅱ 建物	2 屋根防水								
	①屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修、修繕						
			撤去・新設						
	②屋上防水（露出）	屋上、塔屋	補修、修繕						
			撤去・新設						
	③傾斜屋根	屋根	補修、修繕						
			撤去・葺替						
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕						
	3 床防水							14,640,300	
	①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	739.27	8,300	6,135,959	12～15年
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	676.45	7,600	5,140,988	12～15年
		開放階段	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	436.80	7,700	3,363,353	12～15年
	4 外壁塗装等							25,886,700	
	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・欠損・爆裂補修**	㎡	3,532.69	1,000	3,532,695	12～15年
	②外壁塗装（雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材	㎡	2,364.44	1,500	3,546,662	12～15年
			除去・塗装	既存塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撥水・新規防水）	㎡				24～30年
	③外壁塗装（非雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材	㎡	1,364.00	1,200	1,636,804	12～15年
			除去・塗装	既存塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撥水・新規防水）	㎡				24～30年
	④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材	㎡	2,233.88	1,250	2,792,344	12～15年
			除去・塗装	既存塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撥水・新規防水）	㎡				24～30年
	⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	欠損・亀裂・浮部分補修、タイル表面洗浄、磁器質タイル貼替え	㎡	232.24	40,000	9,289,444	12～15年
	⑥シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	コンクリートの打継ぎ目地、サッシ回り、タイル伸縮目地のコーキング打替え	㎡	3,914.42	1,300	5,088,751	12～15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						
	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						
	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						
	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						
			取替						
	②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替						
	③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修						
			取替						
	④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替						
	⑤金物類（ﾒｰﾀｰﾎﾞｯｸｽ扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替						
	7 共用内部								
	①共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替						
Ⅲ 設備	8 給水設備								
	①給水管	屋内共用給水管	更生						
		屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替						
	②貯水槽	受水槽、高置水槽	補修						
			取替						
	③給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修						
			取替						
	9 排水設備								
	①排水管	屋内共用雑排水管	更生						
		屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替						
	②排水ポンプ	排水ポンプ	補修						
			取替						
	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						
	11 空調・換気設備								
	①空調設備	管理事務室、集会室等のエアコン	取替						
	②換気設備	管理事務室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替						
	12 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						
	②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替						
	③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替						
	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						
	⑤自家発電設備	発電設備	取替						
	13 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						
	②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替						
	③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替						
	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						
	14 消防用設備								
	①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替						
	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						
	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						
	15 昇降機設備								
	①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修						
		全構成機器	取替						
	16 立体駐車場設備								
	①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修						
			建替						
	②機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修						
			取替						
Ⅳ 外構・の他	17 外構・附属施設								
	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝、擁壁等	補修、取替						
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備						
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用								
	①点検・調査・診断、設計等	計画修繕工事の実施に向けた点検・調査・診断							
	②設計等	計画修繕工事の設計等							
	③工事監理	計画修繕工事の工事監理							
	④臨時点検（被災時）	建物、設備、外構							
	19 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							
諸経費	現場管理費								
	一般管理費								
	法定福利費								
	大規模修繕瑕疵保険の保険料（注）								

（「３．床防水」と「４．外壁補修等」についての記載例です。）
様式第３－２号（項目・周期の設定）で設定した小項目ごとに（さらに必要により部位ごとに）、概算の数量と単価を設定し、推定修繕工事費を算出します。

（注）「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、年度ごとに計上する工事費に現場管理費・一般管理費・法定福利費、大規模修繕瑕疵保険の保険料等の諸経費および消費税等相当額を別途見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。

（様式第５号）　修繕積立金の額の設定

作成日／　2021年〇月〇〇日

集会（管理組合総会）で議決された日／　2021年〇月〇〇日

【均等積立方式・段階増額積立方式兼用】

	項　目	摘　要
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額（円）	757,873,078
B	計画期間の借入金の償還金 （元本・利息）	0
C	支出　累計 （C＝A＋B）	757,873,078
D	修繕積立金の残高 （＋修繕積立基金の総額）	200,000,000
E	計画期間の専用使用料、駐車場等 の使用料、管理費会計からの繰入金	29,130,000
F	計画期間の修繕積立金の運用益	0
G	計画期間に予定する一時金の合計額	0
H	収入　累計 （H＝D＋E＋F＋G）	229,130,000
I	＋	528,743,078

A欄：様式第４－１号（総括表）の支出欄【推定修繕工事費年度合計】の計画期間の合計額を転記します。

B欄：既存の場合で借入金がある場合は記入が必要です。様式第４－１号（総括表）の支出欄【借入金の償還金年度合計】の計画期間の合計を記入します。

D欄：様式第４－１号（総括表）の収入欄【計画期間当初の修繕積立金会計の残高】（修繕積立金基金を含む）の計画初年度の金額を記入します。

E欄：専用使用料、駐車場等の使用料を修繕積立金会計に繰り入れている場合は、様式第４－１号（総括表）の収入欄【専用使用料等からの繰入額年度合計】の計画期間の合計額を転記します。

F欄：計画期間中に修繕積立金の運用益がある場合は、様式第４－１号（総括表）の収入欄【修繕積立金の運用益】の計画期間の合計額を記入します。

G欄：計画期間中に一時金の予定がある場合は、計画期間に予定する一時金の合計額を記入します。

※使用料収入等からの繰入金は、「前会計年度における使用料収入等の総額（実績）」×計画期間（年）を上限とする

J欄：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）（３）計画期間の設定で記載した期間を転記します。段階増額積立方式の場合、設定期間ごとに年数を記載します。

L欄・M欄：住戸タイプで異なる場合は、「表　住戸タイプ別修繕積立金の額」に記載します。

Q欄：修繕積立金の額の平均（戸当たり月当たり）を記載します。

均等積立方式の場合は使用しない

①	計画期間当初における修繕積立金の残高 （円/㎡・月）	101
②	計画期間全体における専用使用料収入等 からの繰入額の総額 （円/㎡・月）	15

J	設定期間Ⅰ(年)	6
J'	設定期間Ⅰの修繕積立金の総額	59,040,000
K	月当たりの負担額 （J'／（J×12））	820,000
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（㎡）	5,500
O	修繕積立金の額（O＝K／N） （㎡当たり月当たり）	149
P	住戸数（戸）	82
Q	修繕積立金の額（Q＝K／P） 平均（戸当たり月当たり）	10,000

表　住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L　負担割合	M　修繕積立金の額 （円／月・戸）
	（L1）	（M＝K×L1）
Aタイプ	0.0100	
Bタイプ	0.0125	
Cタイプ	――	11,480

J	設定期間Ⅱ(年)	7
J'	設定期間Ⅱの修繕積立金の総額	103,320,000
K	月当たりの負担額 （J'／（J×12））	1,230,000
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（㎡）	5,500
O	修繕積立金の額（O＝K／N） （㎡当たり月当たり）	224
P	住戸数（戸）	82
Q	修繕積立金の額（Q＝K／P） 平均（戸当たり月当たり）	15,000

表　住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L　負担割合	M　修繕積立金の額 （円／月・戸）
	（L1）	（M＝K×L1）
Aタイプ		
Bタイプ		
Cタイプ	0.0140	17,220

J	設定期間Ⅲ(年)	8
J'	設定期間Ⅲの修繕積立金の総額	157,440,000
K	月当たりの負担額 （J'／（J×12））	1,640,000
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（㎡）	5,500
O	修繕積立金の額（O＝K／N） （㎡当たり月当たり）	298
P	住戸数（戸）	82
Q	修繕積立金の額（Q＝K／P） 平均（戸当たり月当たり）	20,000

表　住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L　負担割合	M　修繕積立金の額 （円／月・戸）
	（L1）	（M＝K×L1）
Aタイプ		
Bタイプ		
Cタイプ	0.0140	22,960

J	設定期間Ⅳ(年)	9
J'	設定期間Ⅳの修繕積立金の総額	221,400,000
K	月当たりの負担額 （J'／（J×12））	2,050,000
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（㎡）	5,500
O	修繕積立金の額（O＝K／N） （㎡当たり月当たり）	373
P	住戸数（戸）	82
Q	修繕積立金の額（Q＝K／P） 平均（戸当たり月当たり）	25,000

表　住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L　負担割合	M　修繕積立金の額 （円／月・戸）
	（L1）	（M＝K×L1）
Aタイプ		
Bタイプ		
Cタイプ	0.0140	28,700

期間合計			
J	期間(年)	30	
J'	計画期間全体の修繕積立金の総額	541,200,000	J'≧I　OK
K	月当たりの負担額 （J'／（J×12））	1,503,333	
N	専有面積の合計（㎡）	5,500	
O	修繕積立金の額（O＝K／N） （㎡当たり月当たり）	273	
P	住戸数（戸）	82	
Q	修繕積立金の額（Q＝K／P） 平均（戸当たり月当たり）	18,333	

③	計画期間全体における修繕積立金の平均額(機械式駐車場分を含む)（③＝①＋②＋O） ※残高・基金、その他会計からの振替等含む （㎡当たり月当たり）	389	①+②+O

③欄に、計画期間全体における修繕積立金の平均額（機械式駐車場分を含む）が表示されます。

参考資料

参考資料１　建物の専有部分と共用部分の区分

区分所有法及び標準管理規約に基づいた建物の専有部分と共用部分の区分について、参考に示します。

・表　建物の専有部分と共用部分の区分（単棟型の場合）

区分		区分所有法	マンション標準管理規約
専有部分		・区分所有権の目的たる建物の部分 （第２条第３項）	・住戸番号を付した住戸 ・専有部分を他から区分する構造物のうち、 天井、床及び壁の躯体部分を除く部分 玄関扉の錠及び内部塗装部分 ※窓枠及び窓ガラスは含まれない ・上記の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもの（第７条）
共用部分	規約共用部分	規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物 （第４条第２項）	・管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物 （第８条、別表第２第３項）
	法定共用部分	・専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物 （第２条第４項） ・数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分 （第４条第１項）	・エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」 ・エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」 （第８条、別表第２第１項、第２項）

・区分所有法　第４条（共用部分）

第四条　数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。
２ 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

・管理標準指針（二　管理規約の作成及び改正（一）管理規約の作成・改正　１　管理規約の内容）
⑥専有部分と共用部分の区分

標準的な対応	標準管理規約（第７条、第８条、別表第２）と同趣旨の規定が置かれている。

・標準管理規約 別表第２（共用部分の範囲）

１　エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボ　ックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
２　エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信

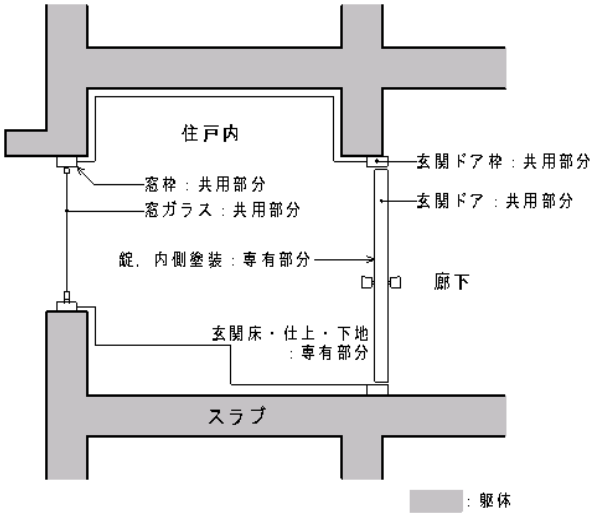
設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

３　管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

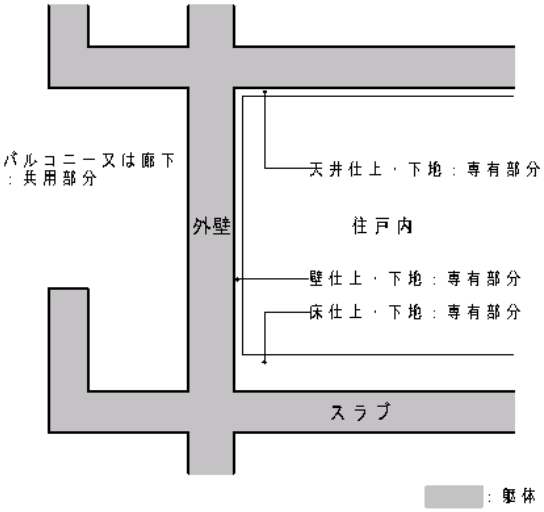
・図　マンションの専有部分と共用部分の区分の例示

（出典：「マンション管理標準指針」（国土交通省）コメントから抜粋）

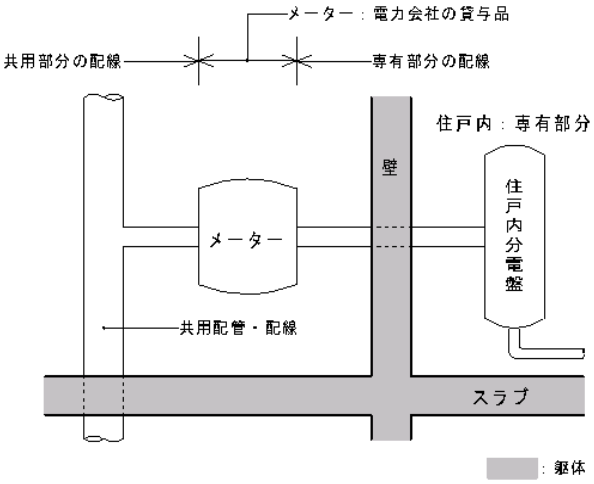
この図は、マンション標準管理規約（国土交通省）の規定に基づく例示であり、各マンションの構造、仕様、用途等によって判断することが必要です。



住戸（断面略図）

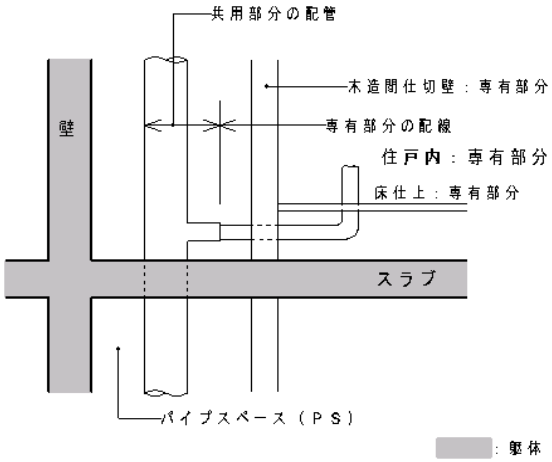


住戸（断面略図）

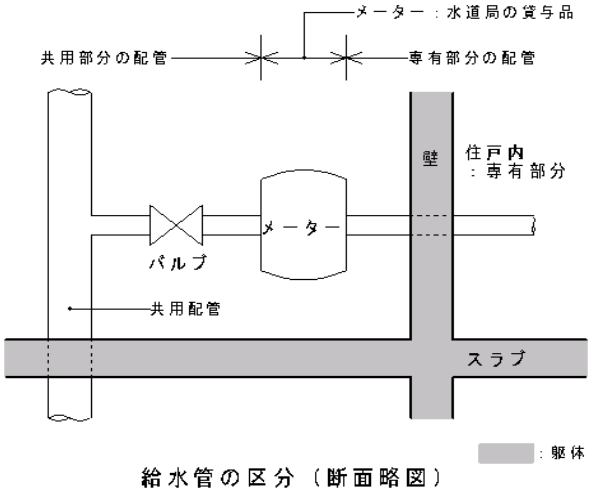


電気の区分（断面略図）

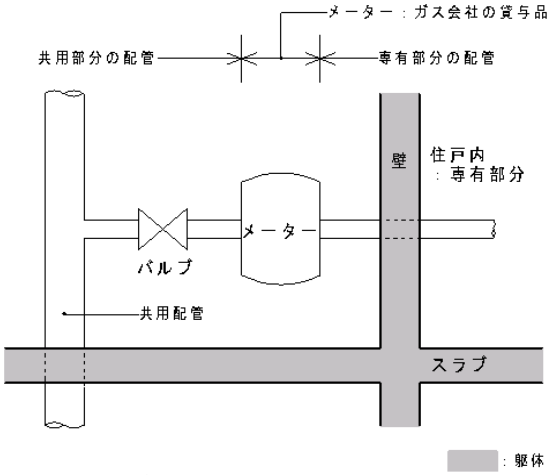
配線



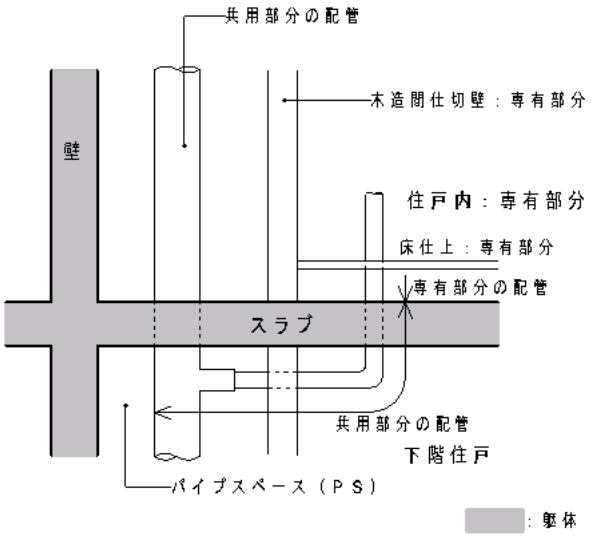
排水管の区分（断面略図）
（スラブ上配管の場合）



給水管の区分（断面略図）



ガス管の区分（断面略図）



排水管の区分（断面略図）
（スラブ下配管の場合）

・標準管理規約 第７条（専有部分の範囲）

第７条　対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
２　前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
一　天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
二　玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
三　窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
３　第１項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

・標準管理規約 第７条（専有部分の範囲）関係コメント

①　専有部分として倉庫又は車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加える。また、すべての住戸に倉庫又は車庫が附属しているのではない場合は、管理組合と特定の者との使用契約により使用させることとする。
②　利用制限を付すべき部分及び複数の住戸によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分とした。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではない。
　利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造的変更を禁止する趣旨である。
③　第１項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分に限定したが、この境界について疑義を生じることが多いので第２項で限界を明らかにしたものである。
④　雨戸又は網戸がある場合は、第２項第三号に追加する。
（第３項関係）
⑤　「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定する。

・標準管理規約 第８条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第２に掲げるとおりとする。

・標準管理規約 別表第２（共用部分の範囲）関係コメント

①　ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。
②　管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。
③　一部の区分所有者のみの共有とする共用部分があれば、その旨も記載する。

参考資料２　専門家紹介窓口、相談窓口一覧

長期修繕計画の作成業務を行う「専門家」を紹介する団体等とマンションの維持管理を含めた管理運営の全般に関する相談窓口の一覧です。

【専門家（管理会社、建築士事務所等）】（五十音順）

① 管理業務を委託している管理会社

②（一社）マンション管理業協会　Tel:(03)3500-2719
技術センター　http://www.kanrikyo.or.jp/consul/shindan_syuuzen.html

③（公財）マンション管理センター　Tel:(03)3222-1519
長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス　https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

④（公社）日本建築士会連合会　Tel:(03)3456-2061
建築士を探そうnet　http://www.abanet.jp/index.htm

⑤（一社）日本建築士事務所協会連合会　Tel:(03)3552-1281
お近くの事務所協会　https://www.njr.or.jp/society/

⑥（公社）日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会　Tel:(03)3408-8291
メンバー　http://www.jia-kanto.org/mente/members/index.html

⑦（公財）ロングライフビル推進協会　Tel:(03)5408－9830
マンションドック　http://www.belca.or.jp/mdtop.htm

【相談窓口】

①（公財）マンション管理センター
管理運営 Tel:(03)3222-1517、維持管理 Tel:(03)3222-1519

②（一社）日本マンション管理士会連合会　Tel:(03)5801-0843
http://www.nikkanren.org/

参考資料３　支援制度

長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定を含めたマンションの維持管理に関する支援制度の一覧です。

①地方公共団体等による専門家の相談窓口・派遣制度

（マンション再生協議会　ホームページ）

http://m-saisei.info/oyakudachi/chihou.html

②分譲マンション共用部分の改良工事、耐震診断等に対する助成制度

（（公財）マンション管理センター　ホームページ）

https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html