

石神井ハイライズ

長期修繕計画（案）



2024年9月10日

株式会社 日鉄コミュニティ

【 目 次 】

1.長期修繕計画作成にあたり	P. 1
(1)建物概要	
(2)長期修繕計画の考え方・留意点	
(3)修繕積立金シミュレーションについて	
2.長期修繕計画表	P. 2～3
3.工事費計算書	P. 4～9
4.積立金推移計算書	P. 10～11

1.長期修繕計画作成にあたり

(1)建物概要

建物名称	石神井ハイライズ	敷地面積	3,710.26㎡
		建築面積	1,155.11㎡
竣工年	1977年8月	延床面積	7,657.03㎡
総戸数	92戸	構造形式	鉄筋コンクリート造
所在地	東京都練馬区高野台1-11-5	階数	地上10階 地下0階
		棟数	1棟

(2)長期修繕計画の考え方・留意点

長期修繕計画の目的	○定期的に実施する必要がある主要な工事について実施時期・費用を予測した一覧表であり、必要と考えられる修繕積立金額を算出する事が目的
計画の前提	○対象は共用部 ○想定する工事の水準は、原則として建物及び設備の性能・機能を新築時とほぼ同等に維持する水準 ○原則として改良工事やグレードアップ工事等は見込んでいない
計画期間	○計画期間は30年間 (大規模修繕工事が2回含まれる期間) ○今回計画 46年目 ~ 75年目 (46年目：2022年8月～2023年7月)
工事項目・周期の設定	○現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、現地状況を確認の上項目を設定している ○修繕周期設定は、「長期修繕計画作成ガイドライン(2021年国土交通省)」等の刊行物を参考に、弊社の管理実績を加味した標準的な設定としている
単価・工事費の設定	○工事金額算出単価は、参考出版図書による概算単価の他、弊社管理物件実績金額等を勘案して設定している ○各工事項目金額は概算金額であり、工事実施の際には別途積算・見積取得が必要
その他特記事項	○日常的な小修繕、例外的に発生する事象(台風、地震等)への対策費用は見込んでいない ○消費税は10%として見込んでいる ○物価変動等があるため定期的(5年毎程度)な見直しが必要

(3)修繕積立金シミュレーションについて

1)現在の積立金と繰越金

○現在の積立金	208円/㎡・月	2024年9月 時点
○修繕積立金繰越金	122,401千円	2022年7月末 時点

2)積立金シミュレーション概要

ケース1 現状額継続	208円/㎡継続
ケース2 改定案①	～47年目：208円/㎡・48年目～：220円/㎡

46年目：2022年8月～2023年7月

		46年目～ 46年目	47年目～ 75年目				一時金	借入金
ケース1	積立金 (平均)	208円/㎡・月 13,882円/月	同左 同左					
	振替	1032	同左					
ケース2	積立金 (平均)	208円/㎡・月 13,882円/月	220円/㎡・月 14,675円/月					
	振替	1032	同左					

2.長期修繕計画表

名称 石神井ハイライズ

46年目：2022年6月～2023年7月

竣工年月：1977年6月

戸数：92戸

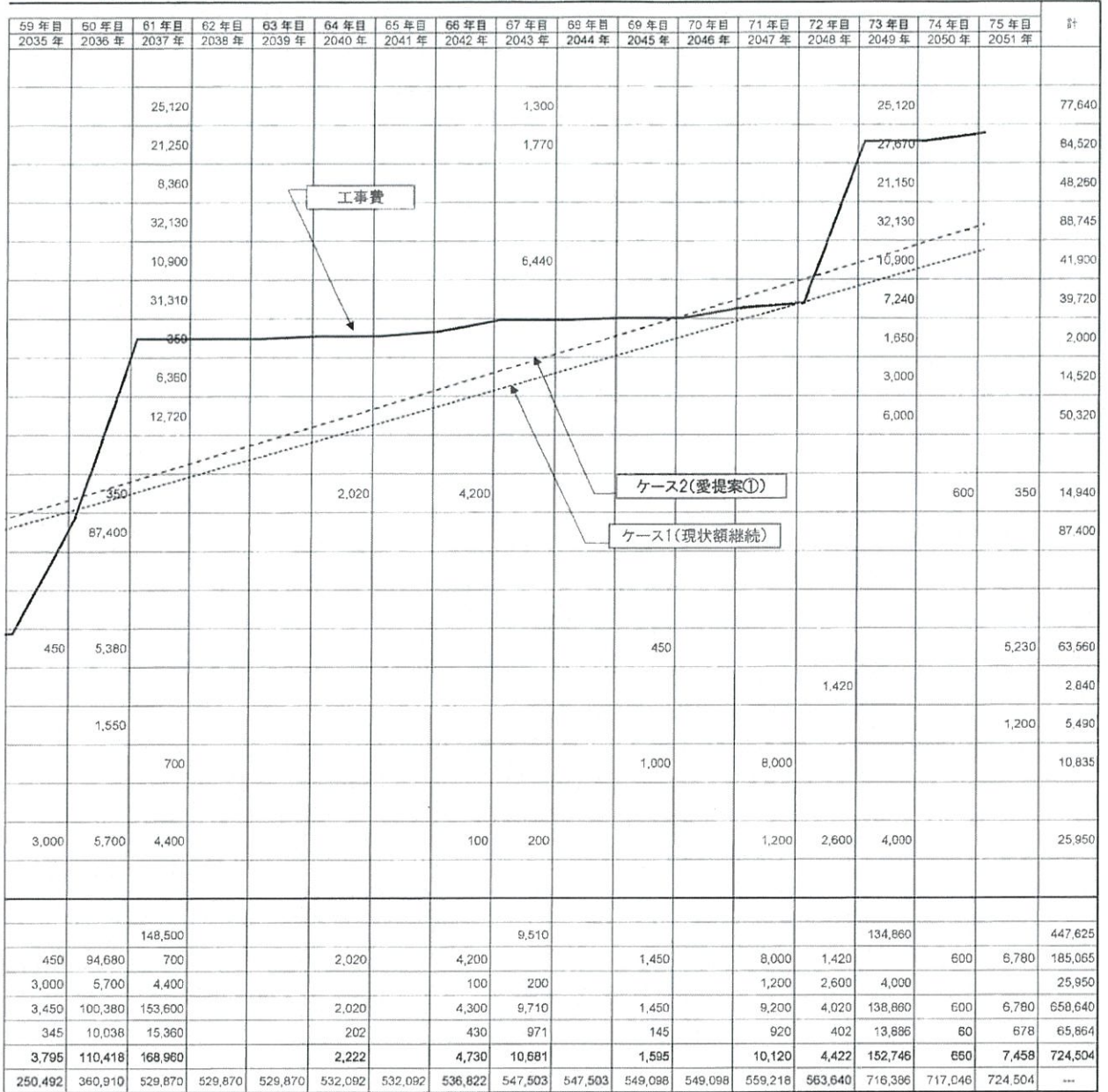
構造：鉄筋コンクリート造

工事名称	修繕周期 (特記)	年													
		46年目 2022年	47年目 2023年	48年目 2024年	49年目 2025年	50年目 2026年	51年目 2027年	52年目 2028年	53年目 2029年	54年目 2030年	55年目 2031年	56年目 2032年	57年目 2033年	58年目 2034年	
A 建築工事															
1 仮設工事	6～12年				24,800						1,300				
2 屋根防水	6～46年				32,080						1,770				
3 床防水	12～26年				18,750										
4 外壁塗装等	12年				24,485										
5 鉄部塗装等	6～12年				7,220						6,440				
6 建具・金物等	12～48年				1,170										
7 共用内部	12～24年														
8 外構・付属施設	12～61年				5,160										
9 諸費用(総合元請)	12～61年				31,600										
B 設備工事															
10 給水設備	8～16年	600		2,020		4,200									600
11 排水設備	50年														
12 ガス設備	予定工事無し														
13 空調・換気設備	管理費対応														
14 電灯設備等	5～30年				450	51,600									
15 情報・通信設備	18年									1,420					
16 消防用設備工事	15～30年					2,740									
17 昇降機設備工事	15～35年				135					1,000					
C その他															
19 調査・診断、設計、工事監理等費用	12～35年	950			1,100	1,700									1,000
20 長期修繕計画作成費用	管理委託契約に含むため費用計上なし														
【支出：工事費】															
A：建築工事計					145,245						9,510				
B：設備工事計		600		2,020	585	58,540				2,420					600
C：その他計		950			1,100	1,700									1,000
工事費等計(A+B+C)		1,550		2,020	146,930	60,240				2,420	9,510				1,600
消費税(10%)		155		202	14,693	6,024				242	951				160
工事費等計(税込)		1,705		2,222	161,623	66,264				2,662	10,461				1,760
工事費等累計		1,705	1,705	3,927	165,550	231,814	231,814	231,814	231,814	234,476	244,937	244,937	244,937	246,697	
【収入：積立金シミュレーション】 122,401千円(2022年7月末繰越金)															
ケース1 現状継続		積立金単価	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡
積立金(①)		15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325
専用使用料等からの繰入(②)		1,069	1,065	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
一時金・借入・返済(③)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
積立金等年間計(①+②+③)		16,394	16,390	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357
積立金等累計		138,795	155,185	171,542	187,899	204,256	220,613	236,970	253,327	269,684	286,041	302,398	318,755	335,112	
繰越金		137,090	153,480	167,615	22,349	-27,558	-11,201	5,156	21,513	35,208	41,104	57,461	73,818	88,415	
ケース2 改定案①		積立金単価	208円/㎡	208円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡
積立金(①)		15,325	15,325	15,763	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201
専用使用料等からの繰入(②)		1,069	1,065	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	
一時金・借入・返済(③)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
積立金等年間計(①+②+③)		16,394	16,390	16,795	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	
積立金等累計		138,795	155,185	171,980	189,213	206,446	223,679	240,912	258,145	275,378	292,611	309,844	327,077	344,310	
繰越金		137,090	153,480	168,053	23,663	-25,368	-8,135	9,098	26,331	40,902	47,674	64,907	82,140	97,613	

・物価変動等があるため定期的(5年毎程度)の見直しが必要です

・各工事項目金額は概算金額であり、工事実施の際には別途見積取得が必要です

階数: 地上10階 地下0階 延面積: 7,657.03㎡



208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡		
15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	459,750	
1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	31,030
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	490,780
351,469	367,826	384,183	400,540	416,897	433,254	449,611	465,968	482,325	498,682	515,039	531,396	547,753	564,110	580,467	596,824	613,181	629,538	645,895	662,252	678,609	694,966	711,323	---
100,977	6,916	-145,687	-129,330	-112,973	-98,836	-82,481	-70,854	-65,178	-48,821	-34,059	-17,702	-11,465	470	-135,919	-120,222	-111,323	---						
220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡
16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	463,840
1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	31,030
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	514,870
361,543	378,776	396,009	413,242	430,475	447,708	464,941	482,174	499,407	516,640	533,873	551,106	568,339	585,572	602,805	620,038	637,271	---						
111,051	17,866	-133,861	-116,628	-99,395	-84,384	-67,151	-54,648	-48,095	-30,863	-15,225	2,008	9,121	21,932	-113,581	-97,008	-87,233	---						

3. 工事費計算書

町名: 石神井ハイライズ

46年日: 2022年9月～2023年7月

竣工年月: 1977年8月

戸数:

工 事 名 称	前回(2017年)				今回 (2024年9月)				備考	金額 (千円)	経 年									
	工期 (年)	数量	単価 (千円)	金額 (千円)	工期 (年)	数量	単価 (千円)	金額 (千円)			46年日 2022年	47年日 2023年	48年日 2024年	49年日 2025年	50年日 2026年	51年日 2027年	52年日 2028年	53年日 2029年	54年日 2030年	
A 建築工事																				
1 仮設工事																				
6~12年																				
1 事務所 土地仮設					1	12	1	式	500.0	新規	500							800		
2 中間棟修繕共通仮設 10%																				
3 共通仮設(運搬処分 安全対策費)																				
4 共通仮設工事	12	1	式	6,500.0	6,500	1	12	1	式	6,500.0								4,700		
5 中間6年目 資材置き場 鉄骨階段足場	6	10	階	100.0	1,000	1	6	1	式	1,300.0	金額							1,300		
6 安全対策費(警備員費用等)						1	12	1	式	650.0	新規							850		
7 外部足場	12	6,388	m ²	2.3	14,690	1	12	6,388	m ²	2.3	単価							15,970		
1 小 計				22,190							25,120	0	0	0	24,800	0	0	0		
2 屋根防水																				
6~48年																				
1 塔屋屋上 ウレタン防水	12	29	m ²	12.0	350	1	12	29	m ²	12.0								350		
2 同上 補修 トップコート	6	29	m ²	3.5	100	1	6	29	m ²	3.5								100		
3 高層棟屋上 露出アスファルト防水 カバー工法	12	478	m ²	14.0	6,690	1	12	478	m ²	15.0	単価							7,170		
4 同上 全築去改修	36	478	m ²	17.0	8,130	-11	36	478	m ²	22.5	単価							10,760		
5 同上 トップコート 補修	6	478	m ²	3.5	1,670	1	6	478	m ²	3.5								1,670		
6 低層棟屋上 2層屋根 付異種 埋込シート換紙固定防水	12	201	m ²	14.0	2,810	1	24	201	m ²	15.0	工期 単価							3,020		
7 同上 中間12年目点検補修						1	12	201	m ²	2.0	経費							400		
8 ルーフバルコニー FRP防水 カバー工法	12	467	m ²	9.5	4,440	-11	24	467	m ²	12.5	工期 単価							5,840		
9 同上 トップコート 補修	6	167	m ²	4.5	750	1	12	167	m ²	4.5								750		
10 同上 全築去改修	36	478	m ²	12.5	5,980	25	48	478	m ²	22.5	工期 単価							10,760		
11 同上 化粧煉瓦花壁 撤去新設	12	12	ヶ所	250.0	3,000	13	24	12	ヶ所	350.0	工期 単価							4,200		
2 小 計				33,920							45,020	0	0	0	32,060	0	0	0		
3 床防水																				
12~28年																				
1 バルコニー ウレタン防水	12	822	m ²	8.0	6,580	1	12	822	m ²	8.5	単価							6,990		
2 開放廊下床 長尺埋込シート設置 ウレタン共	12	817	m ²	12.2	9,970	1	24	817	m ²	15.0	工期 単価							12,260		
3 同上 中間12年目点検補修						1	12	817	m ²	1.5	新規							1,230		
4 外部階段床 階段用ゴムマット設置	12	10	階	100.0	1,000	1	24	95	m ²	20.0	単価 工期							1,900		
5 同上 中間12年目点検補修						1	12	95	m ²	1.5	新規							140		
3 小 計				18,450							22,520	0	0	0	18,750	0	0	0		
4 外壁塗装等																				
(下地補修)																				
1 洗浄工事	12	1	式	1,103.0	1,180															
2 下地補修 壁 天井	12	7,207	m ²	1.0	7,210															
3 外壁塗装部下地補修 10%						1	12	543	m ²	7.5	5422m ²							4,070		
4 天井塗装部 下地補修 10%						1	12	190	m ²	7.5	1782m ²							1,350		
5 塗装部 防水部 高圧水洗浄						1	12	7,204	m ²	0.2								1,440		
(外壁天井塗装) 洗浄別																				
1 外壁 微弾性フイバー水性シリコン塗装	12	5,422	m ²	1.4	7,590	1	12	6,132	m ²	2.5	単価							15,330		
2 同上 塗膜撤去撤去工法	48	5,422	m ²	2.4	13,010	1	48	5,422	m ²	2.4	状況による							0		
3 天井 反応硬化型水性珪藻土塗装	12	1,792	m ²	1.0	1,780	1	12	1,373	m ²	1.5	単価							2,060		
(タイル補修)																				
1 エントランス入り口タイル 補修						1	12	1	式	300.0	新規							470		
2 エントランス入り口大規模張替工改修						1	式	5,500.0	49年目限定									5,500		
(シーリング)																				
1 打掃母地等 シール打替え	12	1,328	m	1.1	1,460	1	12	1,328	m	1.5	単価							1,990		
2 建具回り目地 シール打替え	12	3,492	m	1.4	4,890	1	12	3,492	m	1.5	単価							5,240		
3 雑シーリング						1	12	1	式	350.0	新規							350		
(その他)																				
1 記載項目なし																		0		
4 小 計				37,120							37,630	0	0	0	24,485	0	0	0		
5 鉄部塗装等																				
6~12年																				
1 屋上 廊下周り 鉄骨階段 外構部 鉄部塗装	6	1	式	5,370.0	5,370	1	6	1	式	6,444.0	2割増し計上							6,440		
2 バルコニー 出足埋込み部 鉄部塗装	12	1	式	3,720.0	3,720	1	12	1	式	4,464.0	2割増し計上							4,460		
3 塗装撤去割増	48	1	式	1,500.0	1,500	1	48	1	式	1,500.0	状況による							0		
5 小 計				10,590							10,900	0	0	0	7,220	0	0	0		
6 器具・金物等																				
12~48年																				
1 建築図章 金物取替 アルミ 網製	12	93	戸	20.0	1,860	1	12	94	戸	25.0	単価							2,350		
2 玄関扉 ダイノクシート貼	60	93	ヶ所	40.0	3,720	1	60	93	ヶ所	40.0	状況による							0		
3 玄関扉 取替 カバー工法						25	36	93	ヶ所	250.0	新規							23,250		
4 アルミサッシ 取替											状況による							0		
6 各所アルミ部材 手摺点検補修 10%(1531力用)	12	153	ヶ所	8.0	1,220	1	12	93	戸	25.0	単価 工期							2,330		
7 兼合扉取替	48	93	戸	25.0	2,330	1	48	94	戸	25.0								2,350		
8 住戸 窓冬札	48	93	戸	4.0	370	-11	36	93	戸	25.0	サインプレート式							2,330		
9 バルコニー一帯で板部分補修 前回大規模実施済	12	5	ヶ所	70.0	350	1	12	5	ヶ所	70.0	状況による							0		
10 手摺 面格子更新											状況による							0		
11 物干金物 更新						1	24	93	組	27.5	新規							2,560		
12 バルコニー一帯で板更新						13	48	19	ヶ所	55.0								1,050		
13 クリーニング・雑工事						13	12	1	式	0.0								0		
6 小 計				9,850							36,220	0	0	0	1,170	0	0	0		
7 共用内部																				
12~24年																				
1 内部共用部 床 壁 天井 内装更新	12	1	式	1,130.0	1,130	1	24	1	式	1,650.0	工期							1,650		
2 中間12年目 点検補修						1	12	1	式	350.0								350		
7 小 計				1,130							2,000	0	0	0	0	0	0	0		
8 外構・付属施設																				
12~61年																				
1 駐車場舗装 改修	41	1	式	800.0	800															
2 外構金網 補修 改修	12	1	式	2,000.0	2,000	1	12	1	式	3,000.0								5,160		
3 駐輪場 埋戻更新	60	1	式	1,110.0	1,110	61	24	m	140.0	単価								3,360		
8 小 計				5,040							6,360	0	0	0	5,160	0	0	0		
9 諸費用(総合元請)																				
12~61年																				
1 諸経費・総合元請費						1	式	31,600.0	2025年		22,500							31,600		
9 小 計				9,950							22,500	0	0	0	31,600	0	0	0		
A 建築工事 合計				142,209							208,270	0	0	0	145,245	0	0	0		

55年目	56年目	57年目	58年目	59年目	60年目	61年目	62年目	63年目	64年目	65年目	66年目	67年目	68年目	69年目	70年目	71年目	72年目	73年目	74年目	75年目	計	計画期間外 の予定 年月	金額	
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	2048年	2049年	2050年	2051年				
						500											500					1,800		
																						0		
						6,500											6,500					17,700		
1,300						1,300						1,300					1,300					5,200		
						850											850					5,200		
						15,970											15,970					47,740		
1,300	0	0	0	0	0	25,120	0	0	0	0	0	1,300	0	0	0	0	0	25,120	0	0		77,640		
						350											350					1,030		
100						100						100					100					400		
																	7,170					12,470		
																	10,760					10,760		
1,670												1,670					1,670					5,010		
																	3,020					4,550		
																	400					400		
						5,840																12,840		
																						0	26	750
						4,200											4,200					12,760		
1,770	0	0	0	0	0	21,250	0	0	0	0	0	1,770	0	0	0	0	0	27,870	0	0		84,520		
						6,990											6,990					25,150		
																	12,260					17,420		
						1,230																1,230		
																	1,900					4,320		
						140																140		
0	0	0	0	0	0	8,360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,150	0	0		46,260		
						4,070											4,070					12,210		
						1,350											1,350					4,050		
						1,440											1,440					4,320		
																						0		
						15,330											15,330					38,630		
																						0	49	
						2,060											2,060					6,110		
																						0		
						300											300					1,070		
																						2,335		
																						0		
						1,990											1,990					6,430		
						5,240											5,240					12,830		
						360											360					760		
																						0		
						0											0					0	24	
0	0	0	0	0	0	32,130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,130	0	0		86,745		
						6,440						6,440					6,440					30,350		
						4,460											4,460					11,550		
																						0	40	
6,440	0	0	0	0	0	10,900	0	0	0	0	0	6,440	0	0	0	0	0	10,900	0	0		41,900		
						2,350											2,350					4,700		
						0																0	61	
						23,250																23,250		
																						0		
						2,330											2,330					4,660		
																						0	49	2,350
						2,330																2,330		
						0											0					0	26	
																						0		
																	2,560					2,560		
						1,050																1,050		
						0											0					1,170		
0	0	0	0	0	0	31,310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,240	0	0		39,720		
						350											1,650					1,650		
0	0	0	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,650	0	0		2,000		
						3,000											3,000					11,160		
						3,360																3,360		
0	0	0	0	0	0	6,360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,000	0	0		14,520		
0	0	0	0	0	0	12,720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000	0	0		31,600		
9,510	0	0	0	0	0	148,500	0	0	0	0	0	9,510	0	0	0	0	0	134,880	0	0		447,625		

3. 工事費計算書

№6: 石神井ハイライズ

46年度: 2022年6月~2023年7月

竣工年月: 1977年8月

戸数:

工 事 名 称	前回(2017年)				今回(2024年9月)				金額 (千円)	経 年																										
	間期 (年)	数量	単位	金額 (千円)	間期 (年)	数量	単位	備考 (前回からの修正等)		46年度 2022年	47年度 2023年	48年度 2024年	49年度 2025年	50年度 2026年	51年度 2027年	52年度 2028年	53年度 2029年	54年度 2030年																		
B 設備工事																																				
10 給水設備																																				
8~16年																																				
1	増圧給水ポンプ 更新	15	1	式	3,000.0	3,000																														
2	同上 オーバーホール	7	1	式	500.0	500																														
3	給水管 建築用ビニング銅管 鉛管 更新						1	式																												
4	増圧給水ポンプ 5.5kw 更新		2	16	1	組	4,200.0		4,200					4,200																						
5	増圧給水ポンプ 5.5kw 整備		2	8	1	式	800.0	2022年整備	600	600																										
6	減圧弁		16	92	個	20.0						1,840																								
7	取捨弁		16	6	個	30.0						180																								
8	水栓 股水栓				11	箇所						0																								
9	電気温水器 370L 44kw				15	1	台	350.0				350																								
10	小 計								3,900			7,170	600	0	2,020	0	4,200	0	0	0	0															
11 排水設備																																				
50年																																				
1	復排水管 更新	50	1	式	33,000.0	33,000																														
2	汚水配管更新	50	1	式	23,000.0	23,000																														
3	階内排水 汚水主線 更新	41	1		6,933.0	6,930																														
4	温水器排水 白ガス管更新 節度対応																																			
5	汚 雑排水管 加工銅管/硬質塩ビ管 更新		10	50	92	戸	950.0	2010年更新	87,400																											
6	汚 雑排水管 横主管 更新						1	式																												
7	汚水溝						11	箇所																												
8	雨水溝						24	箇所																												
9	トラップ						2	箇所																												
10	バルコニーラップ						1	箇所																												
11	衛生陶器						12	箇所																												
11	小 計								62,930																											
12 ガス設備																																				
予定工事無し																																				
1	項目記載なし																																			
2	ガス配管 増設部 更新						1	式																												
12	小 計																																			
13 空調・換気設備																																				
管理費対応																																				
1	項目記載なし																																			
2	有圧換気扇 エレベーター機械室						1	台																												
3	有圧換気扇 電気室						1	台																												
4	有圧換気扇 圧ポンプ室						1	台																												
5	換気扇 管理事務室						1	台																												
6	換気扇 管理事務室WC						1	台																												
7	換気扇 管理事務室浴室						1	台																												
8	レンジフード 管理事務室						1	台																												
9	ダクト類						7	箇所																												
13	小 計																																			
14 電灯設備等																																				
5~30年																																				
1	動力 電灯盤 更新	30	1	面	840.0	840																														
2	警報盤 更新	30	1	面	315.0	320																														
3	漏れ水ポンプ盤 更新	30	1	面	945.0	950																														
4	幹線ケーブル更新	40	92	戸	130.0	11,960																														
5	開放型照明器具	12	54	台	25.0	1,350																														
6	ELVホール照明器具	12	10	台	40.0	400																														
7	1階照明器具	12	9	台	20.0	180																														
8	内廊階段非常灯	12	21	台	50.0	1,050																														
9	ELVホール非常灯	12	11	台	50.0	550																														
10	外構ポール灯	15	6	基	200.0	1,200																														
11	庭園灯	15	4	台	150.0	600																														
12	遮音針突針	48	1	式	500.0	500																														
13	主廊階階段 動力制御器組込 LP-M						1	面																												
14	動力制御器 P-1						1	面																												
15	共用電灯分電盤						1	面																												
16	管理事務室 分電盤						30	1	面	150.0		150																								
17	電子ブレーカー						-1	10	1	台	450.0	2015年購入	450																							
18	照明器具 一般 ※2021年 LED工事 ¥1,786千円						15	79	台	14.0		1,110																								
19	照明器具 広面灯						15	4	台	31.0		120																								
20	照明器具 外灯 器具のみ						15	7	台	230.0		1,610																								
21	照明器具 外灯 ポール						7	箇所																												
22	照明器具 非常照明						15	11	台	45.0		500																								
23	照明器具 非常照明兼用						15	44	台	43.0		1,890																								
24	照明器具 非常照明 予備電池						11	個																												
25	照明器具 非常照明兼用 予備電池						44	個																												
26	遮音針設備						50	2	基	800.0		1,600			1,600																					
27	ハンドホール							2	箇所																											
28	配線							1	式																											
29	幹線						10	40	1	式	50,000.0		50,000																							
30	各種タイマー スイッチ コンセント							1	式																											
31	プルボックス ジャンクションボックス							1	式																											
14	小 計								19,900																											
15 情報・通信設備																																				
18年																																				
1	徹底対応																																			
2	P設備 居室内情報インターホン							92	台																											
3	P設備 玄関干渉インターホン							92	台																											
4	TEL設備 MDF 端子盤 400P							1	箇所																											
5	TEL設備 IDF 端子盤 10P							7	箇所																											
6	TEL設備 IDF 端子盤 20P							8	箇所																											
7	TEL設備 IDF 端子盤 30P							2	箇所																											
8	TV共用設備 BS/CS 110° アンテナ						18	1	基	133.0		130						130																		
9	TV共用設備 CATV BS/CS 増設器						18	5	台	236.0		1,180						1,180																		
10	TV共用設備 分岐混合器						18	1	個	8.6		10						10																		
11	TV共用設備 1分岐器						18	2	個	5.8		10						10																		
12	TV共用設備 4分岐器						18	1	個	8.7		10						10																		

3. 工事費計算書

名称: 石神井ハイライズ

46年度: 2022年8月～2023年7月

竣工年月: 1977年8月

戸数:

工 事 名 称	前回(2017年)				今 回 (2024年9月)				経 年												
	期	数	単	単	金	期	数	単	単	備	金	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
	(年)		位	価	(千円)	(年)		位	価	考	(千円)	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
13 TV共用設備 2分配器						18	8	個	5.6		40										40
14 TV共用設備 3分配器						18	3	個	6.8		20										20
15 TV共用設備 4分配器						18	3	個	7.4		20										20
16 情報通信設備 引込社							1	箇所		状況による											
17 ITV設備 防犯カメラ 電源装置							3	台		レンタル契約											
18 ITV設備 防犯カメラ デジタルカメラレコーダー							2	台		レンタル契約											
19 ITV設備 防犯カメラ 液晶モニター							2	台		レンタル契約											
20 ITV設備 防犯カメラ ハウジング型							17	台		レンタル契約											
21 ITV設備 防犯カメラ ハウジング型 ダミー設置							2	台		レンタル契約											
22 ITV設備 防犯カメラドーム型							1	台		レンタル契約											
23 ITV設備 防犯カメラドーム型 エレベーター設備							1	台		レンタル契約											
15 小 計											1,420	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,420
16 消防用設備工事																					
1 非常警報設備	20	1	式	610.0	610					下記要											
2 避難誘導等	15	1	式	590.0	590					下記要											
3 消火器具 粉末蓄圧式消火器10型 2014年製							23	本		管理費にて管理料											
4 消火器具 粉末蓄圧式消火器10型 2021年製							1	本		管理費にて管理料											
5 避難器具 金網型落下梯子 折畳式 ハッチ格納 2007年製							13	台		管理費にて管理料											
6 避難器具 金網型落下梯子 折畳式 ハッチ格納 2011年製							7	台		管理費にて管理料											
7 避難器具 金網型落下梯子 折畳式 格納箱共 2011年製							3	台		管理費にて管理料											
8 誘導灯 避難口誘導灯C級 2014年製							2	台		管理費にて管理料											
9 誘導灯 避難口誘導灯C級 2018年製							17	台		管理費にて管理料											
10 誘導灯 避難口誘導灯C級 2014年製 予備電池							2	個		管理費にて管理料											
11 誘導灯 避難口誘導灯C級 2016年製 予備電池							17	個		管理費にて管理料											
12 連絡送水管 放水口格納箱					-10	20	6	台	280.0		2,240				2,240						
13 連絡送水管 放水口								0		状況による											
14 連絡送水管 テスト弁								1		状況による											
15 連絡送水管 表示灯								9		管理費にて管理料											
16 連絡送水管 消火用補助水栓 FRP製 0.5t					-10	30	1	基	500.0		500				500						
17 連絡送水管 配管 茶屋段部漏水時に露出引替								1	式	状況による											
18 非常警報設備 操作部						30	1	台	350.0		350										
19 非常警報設備 操作部 予備電池 1.65Ah							1	個		管理費にて管理料											
20 非常警報設備 起動装置 (起動押盤) 表示灯(パネル)						15	20	箇所	60.0		1,200										
16 小 計											4,290	0	0	0	0	2,740	0	0	0	0	0
17 昇降機設備工事																					
1 装置更新 9人 90m	30	1	式	12,000.0	12,000					フルメンテナンス											
2 同上 踊り 三方弁改修	12	1	式	820.0	820					下記要											
3 エレベーター設備 制御装置 更新						1	35	1	基	8,000.0	6,000										
4 エレベーター 案内内装						1	15	1	基	700.0	700				135						
5 エレベーター 扉 改修 ダイレクシート貼り等						9	15	10	箇所	100.0	1,000										1,000
17 小 計											9,700	0	0	0	135	0	0	0	0	0	1,000
日 設備工事計											167,410	600	0	2,020	585	58,540	0	0	0	0	2,420
C その他																					
19 調査・診断、設計、工事監理等費用																					
1 建物調査 診断(工事実施2年前で想定)	12	1	式	1,000.0	1,000		-1	12	1	式	1,200.0	1,200	950								
2 給水管調査	24	1	式	1,000.0	1,000		-2	30	1	式	1,000.0	1,000									
3 排水管調査	30	1	式	2,000.0	2,000		-2	40	1	式	1,200.0	1,200									
4																					
5 設計コンサルティング費用								2.0	%	工事前見込み		0	0		1,100	0	0	0	0	0	0
6 工事監理費用								3.0	%	工事前見込み		0	0	0	1,700	0	0	0	0	0	0
19 小 計											3,400	950	0	0	1,100	1,700	0	0	0	0	0
20 長期修繕計画作成費用																					
1 長期修繕計画策定	5									管理委託契約に含むため費用計上なし	0										
20 小 計											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C その他計											3,400	950	0	0	1,100	1,700	0	0	0	0	0
A: 建築工事計											0	0	0	0	145,245	0	0	0	0	0	0
B: 設備工事計											600	0	2,020	585	58,540	0	0	0	0	0	2,420
C: その他計											950	0	0	0	1,100	1,700	0	0	0	0	0
工事費等計(A+B+C)											1,550	0	2,020	146,930	60,240	0	0	0	0	0	2,420
消費税(10%)											155	0	202	14,693	6,024	0	0	0	0	0	242
工事費等計(税込)											1,705	0	2,222	161,623	66,264	0	0	0	0	0	2,662
工事費等累計											1,705	1,705	3,927	165,550	231,814	231,814	231,814	231,814	231,814	234,476	

4.積立金推移計算書

組合名: 石神井ハイライズ

ケース1
現状額継続
208円/㎡継続

【計算条件1】 各戸修繕積立金、一時金

46年目: 2022年8月~2023年7月

タイプ	戸数	専有面積(㎡)	修 繕 積 立 金		修 繕 積 立 一 時 金			
			46年目~46年目 208円/㎡	47年目~75年目 208円/㎡				
A-1	30	66.00	13,740	13,740				
A-2	10	70.40	14,640	14,640				
A-3	10	86.60	18,010	18,010				
A-4	42	61.60	12,820	12,820				
計(戸・面積)			92	6,137.20				
月額計(円/月)			1,277,140	1,277,140				
年額計(千円/年)			15,325	15,325				
平均月額(円/戸・月)			13,882	13,882				

【計算条件2】 専用使用料等からの繰入

1,032千円/年 駐車場使用料

【計算条件3】 金融機関からの借入

【積立金等推移】

46年目 ~ 55年目		46年目: 2022年8月~2023年7月										2022年7月末繰越金: 122,401千円	
経年数	年号	46年目	47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	2022年	2023年
積立金単価		208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡
積立金(①)		15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325
専用使用料等からの繰入(②)		1,069	1,065	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
一時金・借入・返済(③)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金融機関からの借入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
積立金等年間計(①+②+③)		16,394	16,390	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357
積立金等累計		138,795	155,185	171,542	187,899	204,256	220,613	236,970	253,327	269,684	286,041		

56年目 ~ 65年目		46年目: 2022年8月~2023年7月									
経年数	年号	56年目	57年目	58年目	59年目	60年目	61年目	62年目	63年目	64年目	65年目
積立金単価		208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡
積立金(①)		15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325
専用使用料等からの繰入(②)		1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
一時金・借入・返済(③)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金融機関からの借入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
積立金等年間計(①+②+③)		16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357
積立金等累計		302,398	318,755	335,112	351,469	367,826	384,183	400,540	416,897	433,254	449,611

66年目 ~ 75年目		46年目: 2022年8月~2023年7月									
経年数	年号	66年目	67年目	68年目	69年目	70年目	71年目	72年目	73年目	74年目	75年目
積立金単価		208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡	208円/㎡
積立金(①)		15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325	15,325
専用使用料等からの繰入(②)		1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
一時金・借入・返済(③)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金融機関からの借入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
積立金等年間計(①+②+③)		16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357	16,357
積立金等累計		465,968	482,325	498,682	515,039	531,396	547,753	564,110	580,467	596,824	613,181

4.積立金推移計算書

組合名: 石神井ハイライズ

ケース2
改定案①
~47年目: 208円/㎡・48年目~: 220円/㎡

【計算条件1】 各戸修繕積立金、一時金

46年目: 2022年8月~2023年7月

タイプ	戸数	専有面積(㎡)	修 繕 積 立 金		修 繕 積 立 一 時 金			
			46年目~47年目 208円/㎡	48年目~75年目 220円/㎡				
A-1	30	66.00	13,740	14,520				
A-2	10	70.40	14,640	15,490				
A-3	10	86.60	18,010	19,050				
A-4	42	61.60	12,820	13,550				
計(戸・面積)	92	6,137.20						
月額計(円/月)			1,277,140	1,350,100				
年額計(千円/年)			15,325	16,201				
平均月額(円/戸・月)			13,882	14,675				

【計算条件2】 専用使用料等からの繰入

1,032千円/年 駐車場使用料

【計算条件3】 金融機関からの借入

【積立金等推移】

46年目 ~ 55年目		46年目: 2022年8月~2023年7月		2022年7月末繰越金: 122,401千円							
経年数	年号	46年目	47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
積立金単価		208円/㎡	208円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡
積立金(①)		15,325	15,325	15,763	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201
専用使用料等からの繰入(②)		1,069	1,065	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
一時金・借入・返済(③)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金融機関からの借入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
積立金等年間計(①+②+③)		16,394	16,390	16,795	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233
積立金等累計		138,795	155,185	171,980	189,213	206,446	223,679	240,912	258,145	275,378	292,611

56年目 ~ 65年目		56年目	57年目	58年目	59年目	60年目	61年目	62年目	63年目	64年目	65年目
経年数	年号	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
積立金単価		220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡
積立金(①)		16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201
専用使用料等からの繰入(②)		1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
一時金・借入・返済(③)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金融機関からの借入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
積立金等年間計(①+②+③)		17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233
積立金等累計		309,844	327,077	344,310	361,543	378,776	396,009	413,242	430,475	447,708	464,941

66年目 ~ 75年目		66年目	67年目	68年目	69年目	70年目	71年目	72年目	73年目	74年目	75年目
経年数	年号	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
積立金単価		220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡	220円/㎡
積立金(①)		16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201	16,201
専用使用料等からの繰入(②)		1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
一時金・借入・返済(③)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金融機関からの借入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入返済		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
積立金等年間計(①+②+③)		17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233	17,233
積立金等累計		482,174	499,407	516,640	533,873	551,106	568,339	585,572	602,805	620,038	637,271

