

長期修繕計画のご提案

～ はじめに ～

管理組合の皆様にも末永く快適なマンション生活を確保して頂くため、また資産価値の保全を図る一助として頂くために、長期修繕計画および修繕積立金設定についてのご提案をさせていただきます。

建物を適正に維持するには、一定の年数が経過することにより計画的に修繕工事(計画修繕)を実施する必要があります。この修繕工事(計画修繕)を実施するための長期的な計画を「長期修繕計画」といい、長期修繕計画に基づいて修繕を実施するための資金が「修繕積立金」になります。

つまり、修繕が必要になっても多額の資金が不足していれば、借入れをする計画や組合員からの一時徴収(負担)などが必要になり、皆様方の合意形成は非常に難しくなると予測されます。

そこで、「長期修繕計画」と「修繕積立金」は管理組合の皆様のご生活と資産を守る大切な要素であり、マンションの将来を想定するものなのです。

今回、ご提案させて頂く「長期修繕計画」を十分にご理解頂き、計画に基づいた修繕積立金の設定についても合わせてご検討頂きますようお願い致します。

～ 長期修繕計画案についての留意事項 ～

①対象期間及び項目

定期的な年数ごとに計画的に行なう修繕で、且つ相当の費用を要する項目について、国土交通省ガイドラインに沿って、今後30年をひとつの範囲とし作成しています。

(但し、修繕時期の設定や費用の算出が困難なものなど、除外した項目もあります。)

②修繕範囲の想定

経年による劣化や性能・機能低下したものを竣工時とほぼ同水準の機能、外観を保ち、実用上支障のない状態に回復させることを目的とし、定期的に修繕工事を実施することを想定して作成しています。

(現状の一般的な工事仕様にて標準化されていることを前提として、修繕項目・仕様をある程度限定して作成しております。また、改善・改良等は基本的に含まれておりません。)

③修繕時期の設定

建物および設備の経過年数や現在までの修繕実績を考慮し、修繕時期を設定しています。

④修繕費用の算出方法

建物や設備の情報に基づき、修繕対象項目・修繕仕様・数量を推定し、それぞれ補正等を含めた当社標準の概算複合単価で算出しております。(長期修繕計画標準項目 2023/4/3ver)

※利用上の注意事項

【注1】修繕の実施時期

計画案での修繕時期は、社会的に確立されたものではなく、設計条件、施工状態、維持保全状態によって異なるものであり、当社での実績と国土交通省等の資料を基に、標準的な年数として策定したものです。

【注2】修繕費用の算出額

計画案での修繕費用は、建物の立地条件や固有の特性による劣化状況等は考慮しておりません。また建物の計画的修繕による維持保全に必要な修繕積立金額を算出するためのもので、将来の予想額であり、工事の見積額としては使用できません。

※実際の工事に当たっては、改めて点検・診断に基づく工事見積を取得のうえ、ご検討下さい。また、不可測な工事・実施時期の繰上げ・大幅な改良工事等を行う場合には、一時負担金による対応が必要となる場合もあります。

【注3】日常的な修繕費用

計画案以外の小修繕、メンテナンス、例外的に発生する修繕等については、計画修繕の費用として含まれておりません。一般会計にて費用を見込んでおく必要があります。

【注4】その他

当計画案は、本書作成時の修繕費用であり消費税、物価変動等は考慮しておりません。(5年程度ごとに見直しをする必要があります。)

《物件概要》

マンション名	014301 レクセル多摩センターマークレジデンス
所在地	東京都八王子市松が谷 8 番地 1
竣工年月	2007年03月
戸数	総戸数 159戸（住戸 159戸）
建築規模	延床面積 17,008.34㎡ 専有面積 14,521.72㎡ 建築面積 4,627.77㎡
構造	鉄筋コンクリート造 地上6階

《主な修繕履歴》

No.	実施年月	工事名	金額（千円）	施工会社	備考
1	2011年06月	共用鉄部等塗装工事	4,725	大京アステージ	
2	2017年03月	L E D照明導入工事	2,150	ヤマダデンキ	
3	2017年05月	増圧給水ポンプユニット分解整備工事	994	大京アステージ	
4	2019年06月	外壁その他大規模修繕工事	217,080	大京穴吹建設	
5	2019年09月	外壁その他大規模修繕工事に伴う追加工事	770	大京穴吹建設	
6	2019年10月	外壁その他大規模修繕工事に伴う追加工事	4,950	大京穴吹建設	
7	2020年08月	非常照明器具交換工事	2,095	ヤマダデンキ	
8	2022年09月	照明器具交換工事	1,821	ヤマダデンキ	
9	2023年05月	連結送水管改修工事	3,080	大京アステージ	
10	2023年08月	トータルセキュリティシステム導入工事	34,650	大京穴吹建設	
11	2023年10月	増圧給水ポンプユニット交換工事	7,568	大京穴吹建設	

区分	推定修繕工事項目	暦年月	2024. 12～	2025. 12～	2026. 12～	2027. 12～	2028. 12～	2029. 12～	2030. 12～	2031. 12～	2032. 12～	2033. 12～	2034. 12～	2035. 12～	2036. 12～	2037. 12～	2038. 12～	2039. 12～	2040. 12～	2041. 12～	2042. 12～	2043. 12～	2044. 12～	2045. 12～	2046. 12～	2047. 12～	2048. 12～	2049. 12～	2050. 12～	2051. 12～	2052. 12～	2053. 12～	合計
		会計期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	
仮設	1 仮設工事												48,432															48,432					96,864
建築	2 屋根防水												65,117															65,117					130,234
	3 床改修												92,414															92,414					184,828
	4 外壁塗装等												91,746															91,746					183,492
	5 鉄部塗装等				24,920								15,460							9,800								30,580					80,760
	6 建具・金物等									15,720												49,290											65,010
	7 共用内部												2,000																				2,000
設備	8 給水設備								2,290								6,880			157,410					2,290								168,870
	9 排水設備							2,560							229,930							2,560							2,560				237,610
	10 ガス設備															23,850																	23,850
	11 空調設備								1,800															1,800									3,600
	12 電灯設備等			1,500									1,500			18,599			12,618			1,500						3,360			9,599		48,676
	13 情報・通信設備					900			10,540							37,470								10,540		900					36,570		96,920
	14 消防用設備		100	2,400	1,520	6,800			2,000		16,900			2,400		2,380			2,000		1,000			2,400	1,520	6,800			2,100				50,320
	15 昇降機設備									66,000												2,497											68,497
	16 宅配ロッカー					6,600															6,600												13,200
	17 立体駐車場設備				8,150		42,336								176,400																		226,886
	18 自動ドア設備												6,300											6,300									12,600
	19 その他設備		355	950	1,260	355			355	500		355			1,615			355		500	355		950	355	1,260		355						9,875
外構・その他	20 外構・附属施設									12,891												676											13,567
	21 調査診断・設計監理等費用										1,590		350					250								1,590							3,780
	22 長期修繕計画作成費用																																0
	小計		455	4,850	35,850	14,655	42,336	2,560	16,985	95,111	18,490	355	323,319	2,400	407,945	82,299	6,880	605	14,618	167,710	7,955	56,523	950	15,095	11,370	9,290	355	331,649	4,660	0	46,169	0	1,721,439
消費税額			46	485	3,585	1,466	4,234	256	1,699	9,512	1,849	36	32,332	240	40,795	8,230	688	61	1,462	16,771	796	5,653	95	1,510	1,137	929	36	33,165	466	0	4,617	0	172,151
推定修繕工事費 年度合計（税込）			501	5,335	39,435	16,121	46,570	2,816	18,684	104,623	20,339	391	355,651	2,640	448,740	90,529	7,568	666	16,080	184,481	8,751	62,176	1,045	16,605	12,507	10,219	391	364,814	5,126	0	50,786	0	1,893,590
推定修繕工事費 累計			501	5,836	45,271	61,392	107,962	110,778	129,462	234,085	254,424	254,815	610,466	613,106	1,061,846	1,152,375	1,159,943	1,160,609	1,176,689	1,361,170	1,369,921	1,432,097	1,433,142	1,449,747	1,462,254	1,472,473	1,472,864	1,837,678	1,842,804	1,842,804	1,893,590	1,893,590	

支出	推定修繕工事費 年度合計	501	5,335	39,435	16,121	46,570	2,816	18,684	104,623	20,339	391	355,651	2,640	448,740	90,529	7,568	666	16,080	184,481	8,751	62,176	1,045	16,605	12,507	10,219	391	364,814	5,126	0	50,786	0	1,893,590	
	借入金の償還金 年度合計																															0	
	積立保険料																															0	
	その他支出																															0	
	支出 年度合計	501	5,335	39,435	16,121	46,570	2,816	18,684	104,623	20,339	391	355,651	2,640	448,740	90,529	7,568	666	16,080	184,481	8,751	62,176	1,045	16,605	12,507	10,219	391	364,814	5,126	0	50,786	0	1,893,590	
	支出 累計	501	5,836	45,271	61,392	107,962	110,778	129,462	234,085	254,424	254,815	610,466	613,106	1,061,846	1,152,375	1,159,943	1,160,609	1,176,689	1,361,170	1,369,921	1,432,097	1,433,142	1,449,747	1,462,254	1,472,473	1,472,864	1,837,678	1,842,804	1,842,804	1,893,590	1,893,590		
収入	積立金繰越金額	222,630																														222,630	
	修繕積立金年率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
	修繕積立金 年度合計	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	29,450	883,500	
	積立保険料 満期返戻金																															0	
	借入金																															0	
	一般会計からの繰入	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	175,260	
	その他収入																															0	
	収入 年度合計	257,922	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	35,292	1,281,390	
	収入 累計	257,922	293,214	328,506	363,798	399,090	434,382	469,674	504,966	540,258	575,550	610,842	646,134	681,426	716,718	752,010	787,302	822,594	857,886	893,178	928,470	963,762	999,054	1,034,346	1,069,638	1,104,930	1,140,222	1,175,514	1,210,806	1,246,098	1,281,390		
	戸当たり平均積立月額(単位：円)	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500		
	㎡当たり積立金月額(単位：円)	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	
	年度収支	257,421	29,957	-4,143	19,171	-11,278	32,476	16,608	-69,331	14,953	34,901	-320,359	32,652	-413,448	-55,237	27,724	34,626	19,212	-149,189	26,541	-26,884	34,247	18,687	22,785	25,073	34,901	-329,522	30,166	35,292	-15,494	35,292	-612,200	
	修繕積立金 次年度繰越金	257,421	287,378	283,235	302,406	291,128	323,604	340,212	270,881	285,834	320,735	376	33,028	-380,420	-435,657	-407,933	-373,307	-354,095	-503,284	-476,743	-503,627	-469,380	-450,693	-427,908	-402,835	-367,934	-697,456	-667,290	-631,998	-647,492	-612,200		

竣工年月 2007年3月

第 1 回大規模修繕工事 2019年12月竣工 222,800千円

長期修繕計画総括表

014301 レクセル多摩センターマークレジデンス

作成日：2025年 1月

(単位：千円)

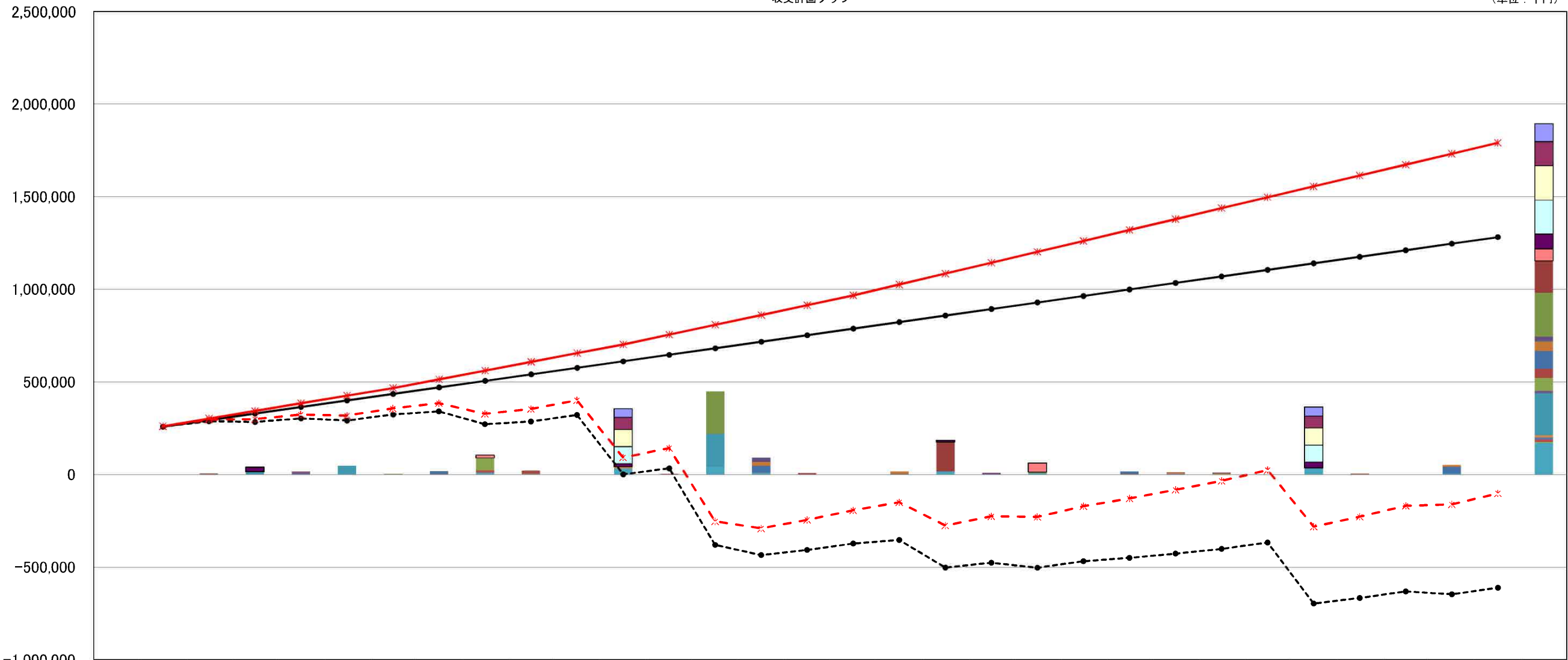
区分	収支項目	暦年月	2024. 12～	2025. 12～	2026. 12～	2027. 12～	2028. 12～	2029. 12～	2030. 12～	2031. 12～	2032. 12～	2033. 12～	2034. 12～	2035. 12～	2036. 12～	2037. 12～	2038. 12～	2039. 12～	2040. 12～	2041. 12～	2042. 12～	2043. 12～	2044. 12～	2045. 12～	2046. 12～	2047. 12～	2048. 12～	2049. 12～	2050. 12～	2051. 12～	2052. 12～	2053. 12～	合計
		会計期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	

《収支計画表 2025年6月より現行の1. 2倍（その後、5年毎に見直し）》

支出	推定修繕工事費 年度合計	501	5,335	39,435	16,121	46,570	2,816	18,684	104,623	20,339	391	355,651	2,640	448,740	90,529	7,568	666	16,080	184,481	8,751	62,176	1,045	16,605	12,507	10,219	391	364,814	5,126	0	50,786	0	1,893,590
	借入金償還金 年度合計																															0
	積立保険料																															0
	その他支出																															0
	支出 年度合計	501	5,335	39,435	16,121	46,570	2,816	18,684	104,623	20,339	391	355,651	2,640	448,740	90,529	7,568	666	16,080	184,481	8,751	62,176	1,045	16,605	12,507	10,219	391	364,814	5,126	0	50,786	0	1,893,590
	支出 累計	501	5,836	45,271	61,392	107,962	110,778	129,462	234,085	254,424	254,815	610,466	613,106	1,061,846	1,152,375	1,159,943	1,160,609	1,176,689	1,361,170	1,369,921	1,432,097	1,433,142	1,449,747	1,462,254	1,472,473	1,472,864	1,837,678	1,842,804	1,842,804	1,893,590	1,893,590	
収入	積立金繰越金額	222,630																														222,630
	修繕積立金年率	110%	120%	120%	120%	120%	120%	140%	140%	140%	140%	140%	160%	160%	160%	160%	160%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	
	修繕積立金 年度合計	32,395	35,340	35,340	35,340	35,340	35,340	41,230	41,230	41,230	41,230	41,230	47,120	47,120	47,120	47,120	47,120	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	53,010	1,392,985
	積立保険料 満期返戻金																															0
	借入金																															0
	一般会計からの繰入	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	5,842	175,260
	その他収入																															0
	収入 年度合計	260,867	41,182	41,182	41,182	41,182	41,182	47,072	47,072	47,072	47,072	47,072	52,962	52,962	52,962	52,962	52,962	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	58,852	1,790,875
	収入 累計	260,867	302,049	343,231	384,413	425,595	466,777	513,849	560,921	607,993	655,065	702,137	755,099	808,061	861,023	913,985	966,947	1,025,799	1,084,651	1,143,503	1,202,355	1,261,207	1,320,059	1,378,911	1,437,763	1,496,615	1,555,467	1,614,319	1,673,171	1,732,023	1,790,875	
戸当たり平均積立月額(単位：円)		17,000	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	21,700	21,700	21,700	21,700	21,700	24,700	24,700	24,700	24,700	24,700	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	27,800	
㎡当たり積立金月額(単位：円)		186	203	203	203	203	203	237	237	237	237	237	271	271	271	271	271	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	
年度収支		260,366	35,847	1,747	25,061	-5,388	38,366	28,388	-57,551	26,733	46,681	-308,579	50,322	-395,778	-37,567	45,394	52,296	42,772	-125,629	50,101	-3,324	57,807	42,247	46,345	48,633	58,461	-305,962	53,726	58,852	8,066	58,852	-102,715
修繕積立金 次年度繰越金		260,366	296,213	297,960	323,021	317,633	355,999	384,387	326,836	353,569	400,250	91,671	141,993	-253,785	-291,352	-245,958	-193,662	-150,890	-276,519	-226,418	-229,742	-171,935	-129,688	-83,343	-34,710	23,751	-282,211	-228,485	-169,633	-161,567	-102,715	

収支計画グラフ

(単位：千円)



	暦年月 会計期	2024.12 第19期	2025.12 第20期	2026.12 第21期	2027.12 第22期	2028.12 第23期	2029.12 第24期	2030.12 第25期	2031.12 第26期	2032.12 第27期	2033.12 第28期	2034.12 第29期	2035.12 第30期	2036.12 第31期	2037.12 第32期	2038.12 第33期	2039.12 第34期	2040.12 第35期	2041.12 第36期	2042.12 第37期	2043.12 第38期	2044.12 第39期	2045.12 第40期	2046.12 第41期	2047.12 第42期	2048.12 第43期	2049.12 第44期	2050.12 第45期	2051.12 第46期	2052.12 第47期	2053.12 第48期	合計	
(1)仮設工事		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,432	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,432	0	0	0	0	96,864	
(2)屋根防水		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,117	0	0	0	0	130,234	
(3)床改修		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92,414	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92,414	0	0	0	0	184,828	
(4)外壁塗装等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91,746	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91,746	0	0	0	0	183,492	
(5)鉄部塗装等		0	0	24,920	0	0	0	0	0	0	0	15,460	0	0	0	0	0	0	9,800	0	0	0	0	0	0	0	30,580	0	0	0	0	80,760	
(6)建具・金物等		0	0	0	0	0	0	0	15,720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,010	
(7)共用内部		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000		
(8)給水設備		0	0	0	0	0	0	2,290	0	0	0	0	0	0	0	6,880	0	0	157,410	0	0	0	0	2,290	0	0	0	0	0	0	0	168,870	
(9)排水設備		0	0	0	0	0	2,560	0	0	0	0	0	0	229,930	0	0	0	0	0	0	2,560	0	0	0	0	0	0	2,560	0	0	0	237,610	
(10)ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,850	
(11)空調設備		0	0	0	0	0	0	1,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,800	0	0	0	0	0	0	0	0	3,600	
(12)電灯設備等		0	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	0	0	18,599	0	0	12,618	0	0	1,500	0	0	0	0	0	3,360	0	0	9,599	0	48,676	
(13)情報・通信設備		0	0	0	900	0	0	10,540	0	0	0	0	0	0	37,470	0	0	0	0	0	0	0	10,540	0	900	0	0	0	0	0	36,570	0	96,920
(14)消防用設備		100	2,400	1,520	6,800	0	0	2,000	0	16,900	0	0	2,400	0	2,380	0	0	2,000	0	1,000	0	0	2,400	1,520	6,800	0	0	2,100	0	0	0	0	50,320
(15)昇降機設備		0	0	0	0	0	0	0	66,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,497	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68,497
(16)宅配ロッカー		0	0	0	6,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,200
(17)立体駐車場設備		0	0	8,150	0	42,336	0	0	0	0	0	0	0	176,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226,886
(18)自動ドア設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,300	0	0	0	0	0	0	0	12,600	
(19)その他設備		355	950	1,260	355	0	0	355	500	0	355	0	0	1,615	0	0	355	0	500	355	0	950	355	1,260	0	355	0	0	0	0	0	0	9,875
(20)外構・附属施設		0	0	0	0	0	0	0	12,891	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	676	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,567
(21)調査診断・設計監理等費用		0	0	0	0	0	0	0	0	1,590	0	350	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	0	0	1,590	0	0	0	0	0	0	0	3,780
(22)長期修繕計画作成費用		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
消費税		46	485	3,585	1,466	4,234	256	1,699	9,512	1,849	36	32,332	240	40,795	8,230	688	61	1,462	16,771	796	5,653	95	1,510	1,137	929	36	33,165	466	0	4,617	0	172,151	
修繕費計		501	5,335	39,435	16,121	46,570	2,816	18,684	104,623	20,339	391	355,651	2,640	448,740	90,529	7,568	666	16,080	184,481	8,751	62,176	1,045	16,605	12,507	10,219	391	364,814	5,126	0	50,786	0	1,893,590	
修繕積立金年率（現行）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
修繕積立金収入累計（現行）		257,922	293,214	328,506	363,798	399,090	434,382	469,674	504,966	540,258	575,550	610,842	646,134	681,426	716,718	752,010	787,302	822,594	857,886	893,178	928,470	963,762	999,054	1,034,346	1,069,638	1,104,930	1,140,222	1,175,514	1,210,806	1,246,098	1,281,390		
修繕積立金次年度繰越金（現行）		257,421	287,378	283,235	302,406	291,128	323,604	340,212	270,881	285,834	320,735	376	33,028	-380,420	-435,657	-407,933	-373,307	-354,095	-503,284	-476,743	-503,627	-469,380	-450,693	-427,908	-402,835	-367,934	-697,456	-667,290	-631,998	-647,492	-612,200		
修繕積立金年率（改定案）		110%	120%	120%	120%	120%	120%	140%	140%	140%	140%	160%	160%	160%	160%	160%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	180%	
修繕積立金収入累計（改定案）		260,867	302,049	343,231	384,413	425,595	466,777	513,849	560,921	607,993	655,065	702,137	755,099	808,061	861,023	913,985	966,947	1,025,799	1,084,651	1,143,503	1,202,355	1,261,207	1,320,059	1,378,911	1,437,763	1,496,615	1,555,467	1,614,319	1,673,171	1,732,023	1,790,875		
修繕積立金次年度繰越金（改定案）		260,366	296,213	297,960	323,021	317,633	355,999	384,387	326,836	353,569	400,250	91,671	141,993	-253,785	-291,352	-245,958	-193,662	-150,890	-276,519	-226,418	-229,742	-171,935	-129,688	-83,343	-34,710	23,751	-282,211	-228,485	-169,633	-161,567	-102,715		

長期修繕計画内訳表

014301 レクセル多摩センターマークレジデンス

作成日:2025年 1月

(単位：千円)

推定修繕工事項目			工事区分	修繕 周期	暦年月 会計月	2024. 12～ 第19期	2025. 12～ 第20期	2026. 12～ 第21期	2027. 12～ 第22期	2028. 12～ 第23期	2029. 12～ 第24期	2030. 12～ 第25期	2031. 12～ 第26期	2032. 12～ 第27期	2033. 12～ 第28期	2034. 12～ 第29期	2035. 12～ 第30期	2036. 12～ 第31期	2037. 12～ 第32期	2038. 12～ 第33期	2039. 12～ 第34期	2040. 12～ 第35期	2041. 12～ 第36期	2042. 12～ 第37期	2043. 12～ 第38期	2044. 12～ 第39期	2045. 12～ 第40期	2046. 12～ 第41期	2047. 12～ 第42期	2048. 12～ 第43期	2049. 12～ 第44期	2050. 12～ 第45期	2051. 12～ 第46期	2052. 12～ 第47期	2053. 12～ 第48期	合計
1	仮設工事															48,432																			96,864	
2	(1) 足場仮設及び共通仮設			仮設	15年											48,432																			96,864	
	2 屋根防水															65,117																			130,234	
建築	(1) 塔屋屋上・屋上防水			修繕	15年											38,556																			77,112	
	(2) ゴミ置場屋上防水			修繕	15年											1,498																			2,996	
	(3) ルーフバルコニー防水			修繕	15年											9,408																			18,816	
	(4) シングル屋根防水			修繕	15年											166																			332	
	(5) 大底防水			修繕	15年											12,820																			25,640	
	(6) 小底・出窓天端防水			修繕	15年											416																			832	
	(7) エントランス屋上防水			修繕	15年											2,235																			4,470	
	(8) 西側門扉防水			修繕	15年											18																			18	
	3 床改修																92,414																			184,828
	(1) バルコニー床改修			修繕	15年												38,736																			38,736
(2) 室外機置場床改修			修繕	15年												1,648																			1,648	
(3) 開放廊下床改修			修繕	15年												45,319																			90,638	
(4) 外階段床改修			修繕	15年												6,711																			13,422	
3	4 外壁塗装等															91,746																			183,492	
	(1) 外壁下地補修			補修	15年											9,002																			9,002	
	(2) 外壁塗装			塗替	15年											26,606																			26,606	
	(3) 洗浄工事			洗浄	15年											2,800																			5,600	
	(4) M O S 洗浄			洗浄	15年											2,800																			5,600	
	(5) その他洗浄・塗装工事			洗浄・塗替	15年											1,000																			1,000	
	(6) 石目調整装面			補修	15年											537																			537	
	(7) 上裏塗装			塗替	15年											11,344																				22,688
	(8) 外壁タイル補修			補修	15年											17,110																				34,220
	(9) 打継目地・開口部等シーリング			打替	15年											18,321																				36,642
(10) 雜シーリング他			打替・他	15年												2,226																			4,452	
3	5 鉄部塗装等							24,920								15,460						9,800										30,580				80,760
	(1) 一般鉄部塗装			塗替	7年			9,800								9,800						9,800										9,800				39,200
	(2) バルコニー内・欄他鉄部塗装			塗替	15年											5,660																5,660				11,320
	(3) 橋樑式駐市場塗装			塗替	15年			15,120																								15,120				30,240
	6 建具・金物等												15,720											49,290											65,010	
	(1) 玄関扉			補修	24年								7,950																						7,950	
	(2) 玄関扉取替（枠カバー工法）			取替	36年																				28,620										28,620	
	(3) メーターボックス扉			取替	36年																					20,670									20,670	
	(4) 集合郵便受			取替	24年								2,898																						2,898	
	(5) 避難ハッチ（S U S 製）			取替	24年								4,872																							4,872
3	7 共用内部															2,000																			2,000	
	(1) 共用内部			改修	24年											2,000																			2,000	
	8 給水設備											2,290							6,880			157,410				2,290									168,870	
	(1) 給水管（共用）			更新	35年																														95,400	
	(2) 給水管（専有）			更新	35年																														62,010	
	(3) 増圧直結給水ユニット			取替 整備	16年 8年														6,880																6,880	
												2,290															2,290								4,580	
	9 排水設備										2,560						229,930								2,560								2,560			237,610
	(1) 排水管（共用）			更新	30年												127,200																		127,200	
	(2) 排水管（専有）			更新	30年												100,170																		100,170	
(3) 排水ポンプ			取替	7年						2,560						2,560								2,560									2,560			
10 ガス設備																		23,850																	23,850	
(1) ガス管（共用）			更新	30年														23,850																	23,850	
11 空調設備												1,800														1,800									3,600	
(1) 空調設備			改修	15年								1,800														1,800									3,600	
12 電灯設備等						1,500										1,500				18,599		12,618			1,500						3,360		9,599			48,676
(1) 屋外灯（L E D）			取替	15年																7,599															15,198	
(2) 共用灯（L E D）			取替	18年																															7,599	
(3) 非常照明（L E D）			取替	9年			1,500									1,500						12,618													12,618	
(4) 非常照明（L E D）			取替	9年																					1,500								1,500			6,000
(5) 非常照明（L E D）			取替	9年																															500	
(6) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(7) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(8) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(9) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(10) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(11) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(12) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(13) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(14) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(15) 非常照明（L E D）			取替	9年																																
(16) 非常照明（L E D）			取替	9年																											</					

長期修繕計画内訳表

014301 レクセル多摩センターマークレジデンス

作成日:2025年 1月

(単位: 千円)

推定修繕工事項目			工事区分	修繕 周期	暦年月 会計期	2024.12～ 第19期	2025.12～ 第20期	2026.12～ 第21期	2027.12～ 第22期	2028.12～ 第23期	2029.12～ 第24期	2030.12～ 第25期	2031.12～ 第26期	2032.12～ 第27期	2033.12～ 第28期	2034.12～ 第29期	2035.12～ 第30期	2036.12～ 第31期	2037.12～ 第32期	2038.12～ 第33期	2039.12～ 第34期	2040.12～ 第35期	2041.12～ 第36期	2042.12～ 第37期	2043.12～ 第38期	2044.12～ 第39期	2045.12～ 第40期	2046.12～ 第41期	2047.12～ 第42期	2048.12～ 第43期	2049.12～ 第44期	2050.12～ 第45期	2051.12～ 第46期	2052.12～ 第47期	2053.12～ 第48期	合計	
3 設備	17 立体駐車場設備							8,150		42,336								176,400																	226,886		
	(1) 機械式駐車場	部品交換 建替	30年					8,150		42,336								176,400																	50,486		
	18 自動ドア設備															6,300												6,300							12,600		
	(1) 自動ドア	修繕	12年													6,300												6,300							12,600		
	19 その他設備					355	950	1,260	355			355	500		355		1,615			355	500	355		950	355	1,260		355						9,875			
	(1) 水景設備	修繕				355		1,260	355			355	500		355		1,615			355		500	355			355	1,260		355					7,975			
	(2) 洗車機	修繕				950																			950			355	1,260						1,900		
4 外構・その他	20 外構・附属施設												12,891													676									13,567		
	(1) 舗装等	補修	24年										12,215																						12,215		
	(2) 外構部補修	補修	12年										676												676										1,352		
	21 調査診断・設計監理等費用													1,590		350					250								1,590						3,780		
	(1) 建物劣化診断	診断												1,590															1,590						3,180		
	(2) 給水管劣化診断	診断																			250														250		
	(3) 排水管劣化診断	診断														350																			350		
	22 長期修繕計画作成費用																																			0	
	(1) 長期修繕計画見直し	作成	5年																																	0	
	小計					455	4,850	35,850	14,655	42,336	2,560	16,985	95,111	18,490	355	323,319	2,400	407,945	82,299	6,880	605	14,618	167,710	7,955	56,523	950	15,095	11,370	9,290	355	331,649	4,660	0	46,169	0	1,721,439	
消費税					46	485	3,585	1,466	4,234	256	1,699	9,512	1,849	36	32,332	240	40,795	8,230	688	61	1,462	16,771	796	5,653	95	1,510	1,137	929	36	33,165	466	0	4,617	0	172,151		
推定修繕工事費 年度合計(税込)							501	5,335	39,435	16,121	46,570	2,816	18,684	104,623	20,339	391	355,651	2,640	448,740	90,529	7,568	666	16,080	184,481	8,751	62,176	1,045	16,605	12,507	10,219	391	364,814	5,126	0	50,786	0	1,893,590
推定修繕工事費 累計							501	5,836	45,271	61,392	107,962	110,778	129,462	234,085	254,424	254,815	610,466	613,106	1,061,846	1,152,375	1,159,943	1,160,609	1,176,689	1,361,170	1,369,921	1,432,097	1,433,142	1,449,747	1,462,254	1,472,473	1,472,864	1,837,678	1,842,804	1,842,804	1,893,590	1,893,590	