

〇〇〇〇
工事項目・工事金額目安資料(25年)

2022年11月

株式会社MKリニューアル

本書について

本書は、実査結果及び受領資料の内容に基づき作成しております。

受領資料(修繕履歴等)に記載が無く、実査でも判別できなかった工事は、過去に工事が実施されていないものとして今後の工事計画に組み込んでおりますので、本書内容と今後計画される工事で相違が発生する場合がありますので、ご承知ください。

1. 本書記載の工事項目は、実査結果及び受領資料に基づき作成しております。
2. 本書の工事項目は、修繕履歴が至近のものしかなかったため、明らかに交換・改善・改修等実施されていると実査で判断されたもの以外は、過去に工事が実施されていないものとしております。
3. 本書記載の工事金額は目安金額として、当社の経験値・類似物件実績・メーカー及び専門業者からの聞取り等で算出しておりますが、実際の工事金額とは異なる場合があります。尚、工事金額は2022年11月現在の相場で計上しております。
4. 本書記載の工事項目は、維持保全を目的とした項目を計上しております。改良工事・投資工事は加味しておりません。
5. 本建物は温泉ホテルでありますので、特殊性の高い温泉設備については、一部金額計上できておりませんので、ご了承ください。

以上

推定工事項目、修繕周期等の設定内容 ※前回修繕年は受領修繕履歴の記載内容から判断

	推定修繕工事項目	対象部位・既存仕上等	工事区分	修繕周期 ※国交省推奨周期を準用			想定している修繕方法	目安概算金額 税別 単位千円
				前回修繕年	以後の修繕	算出に用いた数量		
A 建築工事 ※各種工事はアスベスト含有の有無は加味していません								
①	屋根・エントランス屋根	鋼板屋根	補修	不明	15年周期	1612㎡	劣化部部分補修・塗装塗替	7,200 ※足場費含まず (外壁修繕工事時に同時施工として計上)
			更新	補修後15年経過時	30年周期		金属屋根葺き替え	49,000 ※足場費含まず (外壁修繕工事時に同時施工として計上)
②	2階屋根(中庭)	日本庭園・アスファルト露出防水(立上のみ)	補修・更新	不明	30年周期	-	アスファルト防水被せ工法	6,100 ※日本庭園の撤去・復旧は別途
③	外壁(タイル面)	磁器タイル	補修	不明	15年周期	5675㎡ (足場)	外部足場・下地補修・タイル補修・外壁鉄部塗装(堅樋等)・小庇等ウレタン防水・サッシ等クリーニング他	50,400 ※足場費含む
④	外部天井	モルタル・ボード	補修	不明	15年周期	785㎡	劣化部部分補修・塗装塗替	2,400 ※足場費含まず (外壁修繕工事時に同時施工として計上)
			更新	補修後15年経過時	30年周期		ボード全面張替え	11,800 ※足場費含まず (外壁修繕工事時に同時施工として計上)
⑤	シーリング	ポリサルファイド系・ウレタン系(推測)	更新	不明	15年周期	4532m	シーリング打ち替え(外壁タイル同時施工必須)	4,800 ※足場費含まず (外壁修繕工事時に同時施工として計上)
⑥	外部鉄製品(鉄骨階段 他)	塗装被覆・溶融亜鉛メッキ	補修	不明	7年周期	-	エポキシ樹脂系錆止+ウレタン樹脂塗装	1,800 ※鉄骨階段足場費含む ※堅樋塗装は外壁修繕時のみ実施
⑦	内部鉄製品(受水槽デッキ、内部階段、客室扉枠、MB扉、廊下PS扉、消火栓ボックス、防火扉、機械室扉等)	塗装被覆	補修	不明	15年周期	-	エポキシ樹脂系錆止+ウレタン樹脂塗装	900
⑧	内部廊下 壁・床(廊下、渡り廊下、内部階段、自販機コーナー、通路、トイレ、レストコーナー、ゲームコーナー、脱衣所、木製建具)	ボードクロス、カーペット、塗装、等	更新(一部補修含む)	不明	15年周期	-	クロス張替、塗装等	21,200
⑨	内部廊下 天井(廊下、渡り廊下、内部階段、自販機コーナー、通路、トイレ、レストコーナー、ゲームコーナー、脱衣所)	ボードクロス、塗装、スパンドレル等	更新(一部補修含む)	不明	15年周期	-	クロス張替、塗装等	3,000
⑩	内部廊下 アルミサッシ(外壁サッシ含む)	焼付塗装	更新	不明	30年周期 (本書では外壁修繕の足場利用として外壁修繕と同周期を選択) ※国交省では38年周期	サッシ総数 107箇所	カバー工法により更新	21,400
⑪	内部廊下 安全設備	ステンレス手摺等	更新	2016年	38年周期	23か所	更新	600
⑫	ホール・ロビー	床:フロアタイル 壁・天上:ボードの上にクロス貼	更新	不明	15年周期 ※耐用年数からの考査ではなく、美観維持・使用頻度の観点から修繕周期策定	-	クロス張替、カーペット等更新	5,700
⑬	食堂・宴会場(1Fラウンジ・大広間)	床:カーペット・畳 壁・天上:ボードの上にクロス貼	更新	不明	15年周期 ※耐用年数からの考査ではなく、美観維持・使用頻度の観点から修繕周期策定	-	クロス張替、カーペット等更新	11,600
⑭	バックヤード(地下1階倉庫、機械室、1階厨房、サービスヤード 等)	床:塗床材等 壁・天上:ボード	補修	不明	30年周期	-	劣化部補修・塗装等	5,200
⑮	外構(看板サイン、駐車場アスファルト、外構フェンス、門扉、手摺等)	-	補修	不明	28年周期	-	アスファルト切削打替、融着式ライン塗装、車止め更新、看板サイン交換	23,400
※客室内部は本書においては考査対象外とした								

25年修繕計画目安表

単位:千円

推定修繕工事項目	工事区分	修繕 周期	暦年 購入後 経年	2023~2027	2028~2032	2033~2037	2038~2042	2043~2047	小計	消費税	合計	
				1~5年	6~10年	11~15年	16年から20年	21年~25年				
I 建築	1 建築工事											
	屋根・エントランス屋根	補修	15年	7,200			更新につき不要		7,200	720	7,920	
	〃	更新	30年				49,000		49,000	4,900	53,900	
	2階屋根(中庭)	補修・更新	30年	6,100					6,100	610	6,710	
	外壁タイル面	補修	15年	50,400			50,400		100,800	10,080	110,880	
	外部天井	補修	15年	2,400			更新につき不要		2,400	240	2,640	
	〃	更新	30年				11,800		11,800	1,180	12,980	
	シーリング	更新	15年	4,800			4,800		9,600	960	10,560	
	外部鉄製品 鉄骨階段・竖樋	補修	7年	800	1,800		800	1,800	5,200	520	5,720	
	内部鉄製品 受水槽デッキ、内部階段、客室扉枠、MB扉、廊下PS扉、消火栓ボックス、防火扉、機械室扉等	補修	15年	900			900		1,800	180	1,980	
	内部廊下 壁・床 廊下、渡り廊下、内部階段、自販機コーナー、通路、トイレ、レストコーナー、ゲームコーナー、脱衣所、木製建具	更新 (一部補修含む)	15年	21,200			21,200		42,400	4,240	46,640	
	内部廊下 天井 廊下、渡り廊下、内部階段、自販機コーナー、通路、トイレ、レストコーナー、ゲームコーナー、脱衣所、木製建具	更新 (一部補修含む)	15年	3,000			3,000		6,000	600	6,600	
	内部廊下 アルミサッシ 廊下サッシ、外壁サッシ含む	更新	30年	21,400					21,400	2,140	23,540	
	内部廊下 安全設備 廊下手摺	更新	38年						0	0	0	
	ホール・ロビー	更新	15年	5,700			5,700		11,400	1,140	12,540	
	食堂・宴会場 1Fラウンジ・大広間	更新	15年	11,600			11,600		23,200	2,320	25,520	
	バックヤード 地下1階倉庫、機械室、1階厨房、サービスヤード等	補修	30年	5,200					5,200	520	5,720	
	外構 看板サイン、駐車場アスファルト、外構フェンス、門扉、手摺等	補修	28年	23,400					23,400	2,340	25,740	
	※客室内部は対象外といたします											
	建築工事 計			164,100	1,800	0	159,200	1,800	326,900	32,690	359,590	

II 設備	2 設備工事											
	内部廊下 照明・電気設備	更新	22年		20,100			20,100	40,200	4,020	44,220	
	内部廊下 避難設備・表示	更新	28年		200				200	20	220	
	内部遊戯施設	改善・改良	10年		5,000		5,000	5,000	15,000	1,500	16,500	
	トイレ	トイレ・洗面台	改善・改良	30年		3,500				3,500	350	3,850
	大浴場	浴室、露天風呂、サウナ	改善・改良	15年	2021年部分補修のみ	31,600		31,600		63,200	6,320	69,520
	機械室内温泉設備	※給湯ボイラを除く	更新	18年		12,500		12,500		25,000	2,500	27,500
	エレベーター		更新	30年		40,000				40,000	4,000	44,000
	電気パイプスペース設備		更新	32年		16,000				16,000	1,600	17,600
	給水・給湯設備		更新	40年	既存SUS管につき更生不	109,200				109,200	10,920	120,120
	排水管設備		更新	40年	既存SUS管につき更生不	16,600						
	膨張タンク		更新	18年	2020年新設	2,500		2,500		5,000	500	5,500
	温泉用貯湯槽・加圧給湯ポンプユニット		更新	18年				20,000		20,000	2,000	22,000
	自家発電設備		更新	32年	2022年交換済み					0	0	0
	受水槽		更新	16年		32,000		32,000		64,000	6,400	70,400
	消防用水槽・ポンプ		更新	18年		22,500		22,500		45,000	4,500	49,500
	キュービクル		更新	32年		5,000				5,000	500	5,500
	換気設備		更新	17年		6,000		6,000		12,000	1,200	13,200
	浄化槽		更新	30年		35,000				35,000	3,500	38,500
	空調設備		更新	17年		11,500		11,500		23,000	2,300	25,300
	自動ドア		更新	20年				3,000		3,000	300	3,300
放送設備	館内放送・インターホン・電話・テレビ	更新	20年		5,600			5,600	11,200	1,120	12,320	
自火報設備		更新	20年		5,500			5,500	11,000	1,100	12,100	
設備工事 計					380,300	0	5,000	141,600	36,200	563,100	56,310	619,410
建築工事＋設備工事 計					544,400	1,800	5,000	300,800	38,000	890,000	89,000	979,000
消費税					54,440	180	500	30,080	3,800	89,000		
推定修繕工事費 5年度合計					598,840	1,980	5,500	330,880	41,800			
推定修繕工事費 累計					598,840	600,820	606,320	937,200	979,000			