

大森海岸パークハウス管理組合 御中

修繕積立金改定検討のための

長期修繕計画案

2014年10月18日

 三菱地所コミュニティ株式会社

2014年10月18日

大森海岸パークハウス管理組合 御中

三菱地所コミュニティ株式会社

<長期修繕計画案について>

拝啓 貴理事会におかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より格別のお引き立てをいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、貴建物の建築及び設備の長期修繕計画案を作成いたしましたので、ご提出いたします。将来発生する大規模修繕工事に対処するため、修繕積立金の改定等資金計画立案の資料としてご利用いただければ幸いと存じます。

今後とも、ご愛顧のほどよろしくお願い申し上げます。

敬具

<長期修繕計画案ご利用の注意点>

- ①当長期修繕計画案は、竣工時とほぼ同水準の機能・外観を保つために、定期的を実施する必要のある大規模な修繕のおおよその実施時期及び工事費用の概算額を予測し、それによって必要と考えられる修繕積立金の額を算出し、現状の積立金を検討していただく資料として作成したものです。
- ②修繕周期は、社会的に確立されたものではありません。当社の長年の管理・修繕実績等を基に、一般的に修繕が必要となる修繕周期を設定しています。尚、修繕周期と工事保証期間とは一致していません。
- ③施工・環境・使用状況等による修繕周期の変動は見込んでおりません。実際の実施時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- ④数量は、図面及び一部実測による概算ですから、見積りの場合の数量として使う場合は、詳細な積算が必要です。
- ⑤工事費用は、当長期修繕計画案を作成した時の標準単価によって算出した概算額です。当社の工事見積金額ではありません。
- ⑥不可測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、一時負担金等に対応する必要が生じる場合もあります。
- ⑦当長期修繕計画案で設定した最長修繕年次以降については、既出の修繕項目に加えて、設備類の修繕周期年数等により、新たな修繕項目が発生します。したがって、将来的にも余裕のある資金計画が望まれます。
- ⑧中小規模な修繕・設備の部品交換・オーバーホール等は、日常的に発生する修繕項目として管理費等一般会計で支出する必要があります。

建物の概要

建物名称 大森海岸パークハウス

所在地 東京都大田区大森本町 1-8-12

戸数	住宅戸数	294戸
	店舗数	0区画
	事務所数	0区画
	管理室	1区画

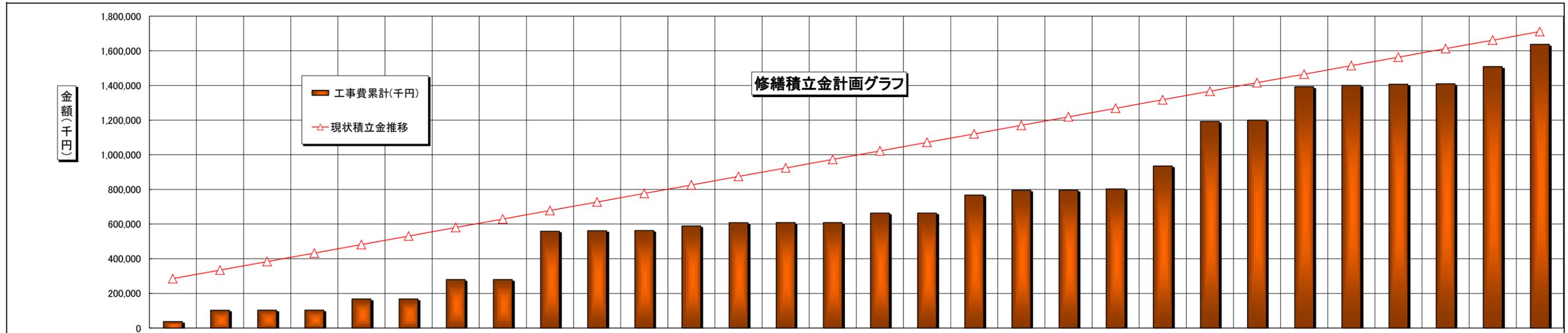
構造規模	3棟	構造	階数	竣工年月
		鉄骨鉄筋コンクリート造	地上15階建	1984年3月

敷地面積	4,669.90㎡
建築面積	1,883.17㎡
延床面積	23,015.48㎡
総専有面積	20,707.38㎡

売主	三菱地所株式会社
設計	三菱地所株式会社一級建築士事務所
施工	大成建設株式会社

ライフサイクルコスト

大森海岸パークハウス管理組合		周期 (年)	数量	単位	築年	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	計	備考	
工事名称	修繕工事内容				会計年度	2015	2016	2017	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			(千円)
1 仮設工事																																						
共通仮設	資材置き場他	14	1	式	95・09年度実施		1,500							6,000						1,500							6,000								1,500	16,500		
足場	枠組足場・メッシュネット	14	16,004	m ²	95・09年度実施		4,500							27,300						4,500							27,300							4,500	68,100			
2 防水工事																																						
屋根防水	露出アスファルト防水	14	2,062	m ²	95・09年度実施									18,600													18,600									37,200		
	露出アスファルト防水保護塗装	7	2,062	m ²																4,200															4,200	12,600		
庇・笠木等	ウレタン塗膜防水	14	184	m ²	95・09年度実施									1,200														1,200								2,400		
	ウレタン塗膜防水保護塗装	7	184	m ²																400														400	1,200			
バルコニー	ウレタン塗膜防水	14	3,293	m ²	95・09年度実施									19,800													19,800									39,600		
	ウレタン塗膜防水保護塗装	7	3,293	m ²																							6,600							6,600	19,800			
開放廊下	長尺塩ビシート防水交換	28	3,096	m ²	1995年度実施									27,900																					27,900			
	長尺塩ビシート防水補修	14	3,096	m ²	2009年度実施																							7,000							7,000			
外部階段	長尺塩ビシート防水交換	28	723	m ²	2003年度実施																						6,600								6,600			
	長尺塩ビシート防水補修	14	723	m ²																														2,000	4,000			
機械式駐車場床	吸水防止剤	14	574	m ²																														1,800	5,400			
3 シーリング工事																																						
目地シーリング	目地シーリング交換	14	6,421	m	95・09年度実施									8,400													8,400									16,800		
建具廻りシーリング	建具廻りシーリング交換	14	8,315	m	95・09年度実施									9,200													9,200									18,400		
雑シーリング	雑シーリング交換	14	1	式	95・09年度実施									1,900													1,900									3,800		
4 下地補修工事																																						
塗装仕上部	高圧洗浄	14	29,593	m ²	95・09年度実施									6,000														6,000								12,000		
塗装面下地補修工事	全外壁面積の10%	14	3,100	m ²	95・09年度実施									12,500														12,500								25,000		
5 壁改修工事																																						
壁 塗装工事	複層仕上塗材	14	23,254	m ²	95・09年度実施									39,600														39,600								79,200		
	塗仕上材塗仕上材	14	563	m ²	95・09年度実施									900														900								1,800		
軒天・上裏塗装工事	塗仕上材	14	7,187	m ²	95・09年度実施									10,800														10,800								21,600		
6 鉄部塗装工事																																						
鉄部塗装	各所鋼製箇所塗装	7	294	戸	95・09年度実施									4,500														4,500							4,500	22,500		
	ベランダ側鋼製箇所塗装	14	1	式	95・09年度実施									2,000														2,000								4,000		
鉄骨階段	鉄骨階段塗装	7	3,405	m ²	95・09年度実施									6,900														6,900							6,900	34,500		
鉄部塗装	機械式駐車機塗装	7	86	台										8,600														8,600							8,600	43,000		
7 内装工事																																						
エントランス、管理室等	エントランス、管理室等交換	15	1	式	2006年度補修									700																						1,400		
8 建具・金物等工事																																						
集合郵便受	集合郵便受交換	24	294	戸										4,500																					4,500	9,000		
開口部	開口部補修	40	1	式																																		
9 給水設備																																						
給水管	管更新	40	294	戸	2003年度実施									18,500																						73,500	92,000	
給水ポンプ	給水ポンプ交換	16	1	式	2003年度実施									5,700																						11,400		
	給水ポンプオーバーホール	8	1	組	2014年度実施予定																														1,700	3,400		
受水槽	(屋内)交換	36	1	式										25,000																						25,000		
10 排水設備																																						
排水管	管更新	32	294	戸	2006年度実施																																	
排水ポンプ	水中ポンプ交換	15	1	式	99・10年度一部実施		500																													141,200		
																																			1,000	3,000		
11 ガス設備																																						
ガス管	埋設管補修	36	1	式										500																						500		
12 冷暖房換気設備																																						
エアコン	エアコン交換	15	1	式	2002年度実施									500																							1,000	
換気設備	換気扇交換	15	1	式	04・10・11年度一部実施									400															400								800	
13 電気設備																																						
照明器具	一般照明交換	24	551	台																																		



築年	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目	44年目	45年目	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	56年目	57年目	58年目	59年目	60年目	61年目	
会計期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期	50期	51期	52期	53期	54期	55期	56期	57期	58期	59期	60期	61期	
会計年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度	2041年度	2042年度	2043年度	2044年度	
工事費累計(千円)	37,476	102,805	103,363	103,363	167,985	167,985	279,957	279,957	558,608	561,846	563,008	589,401	608,180	608,770	608,770	663,692	663,692	767,780	795,473	795,960	802,922	935,377	1,192,358	1,200,169	1,392,688	1,400,702	1,407,247	1,409,903	1,509,055	1,637,193	
現状積立金推移																															
積立金累計(千円)	285,166	334,328	383,489	432,651	481,812	530,973	580,135	629,296	678,458	727,619	776,781	825,942	875,103	924,265	973,426	1,022,588	1,071,749	1,120,911	1,170,072	1,219,234	1,268,395	1,317,556	1,366,718	1,415,879	1,465,041	1,514,202	1,563,364	1,612,525	1,661,687	1,710,848	
工事費差額(千円)	247,690	231,523	280,126	329,287	313,827	362,989	300,178	349,340	119,850	165,774	213,773	236,541	266,924	315,495	364,657	358,896	408,057	353,131	374,599	423,274	465,473	382,180	174,360	215,710	72,353	113,500	156,117	202,622	152,631	73,655	
年度内修繕積立金(千円)	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	
年度内住戸積立金(千円)	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	
その他収入(千円)	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	
住戸月額積立金単価(円/㎡)	¥80	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
住戸一時負担金単価(円/㎡)																															

積立金検討資料 1

現状積立金推移		築年	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61
		会計期	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61
		会計年度	2015	2016	2017	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
a	工事費累計(千円)	37,476	102,805	103,363	103,363	167,985	167,985	279,957	279,957	558,608	561,846	563,008	589,401	608,180	608,770	608,770	663,692	663,692	767,780	795,473	795,960	802,922	935,377	1,192,358	1,200,169	1,392,688	1,400,702	1,407,247	1,409,903	1,509,055	1,637,193	
b	積立金累計(千円)	285,166	334,328	383,489	432,651	481,812	530,973	580,135	629,296	678,458	727,619	776,781	825,942	875,103	924,265	973,426	1,022,588	1,071,749	1,120,911	1,170,072	1,219,234	1,268,395	1,317,556	1,366,718	1,415,879	1,465,041	1,514,202	1,563,364	1,612,525	1,661,687	1,710,848	
c=b-a	工事費差額(千円)	247,690	231,523	280,126	329,287	313,827	362,989	300,178	349,340	119,850	165,774	213,773	236,541	266,924	315,495	364,657	358,896	408,057	353,131	374,599	423,274	465,473	382,180	174,360	215,710	72,353	113,500	156,117	202,622	152,631	73,655	
d=g+h	年度内修繕積立金(千円)	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161	49,161		
e	住戸月額積立金単価(円/㎡)	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	¥80	
f	住戸一時負担金単価(円/㎡)																															
g	年度内住戸積立金(千円)	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885	19,885		
h	その他収入(千円)	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276	29,276		

タイプ別積立金

タイプ	㎡	単位(円) ※タイプ別「月額」は10円未満を切上げ、「一時金」は1000円未満を四捨五入しています。																												
A	66.46㎡	月額	5,320円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
B	67.06㎡	月額	5,370円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
C	71.32㎡	月額	5,710円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
D	71.92㎡	月額	5,760円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
E	77.40㎡	月額	6,200円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
F	81.58㎡	月額	6,530円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
G	82.26㎡	月額	6,580円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
H	152.04㎡	月額	12,170円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
I	152.04㎡	月額	12,170円																											
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円