

横浜ハイタウン長期修繕計画 PJ

長期修繕計画案（次期大修繕にむけて）

2020年9月版

横浜ハイタウン管理組合

2020.09

修繕積立金の値上げについて(2)

1、大規模修繕工事の実施及び計画〔費用〕

- 1) 2020年度(実施中) : 給水設備改修工事 / 約5千5百万円
- 2) 2021年度(計画) : (1号棟) エレベーター・リニューアル / 約1千万円

2、今後10年間に必要工事及び見込み額〔総額：7億5千万円〕

	工事 名称	工事額 (百万円)
1	大規模修繕工事(第5回)住棟工事	230.0
2	污水管改修工事	100.0
3	雑排水管改修工事	100.0
4	1号棟、ALCパネル改修工事	65.0
5	鉄骨(外)階段踊場床下改修工事	5.5
6	鉄骨(外)階段長尺塩ビシート改修工事	12.0
7	玄関ドア改修工事	63.4
8	集合ポスト改修工事	6.5
9	TV受信設備改修工事	5.0
10	バルコニーサッシ改修工事	62.0
11	窓部サッシ改修工事	100.0
	合計	749.4

3、2021年3月 修繕積立金残高(見込み/百万円)

$$\begin{array}{ccccccc}
 68.4 & + & 27.7 & - & 55 & = & \underline{4千4百万円} \\
 \text{(百万円)} & & \text{(百万円)} & & \text{(百万円)} & & \\
 \text{2019年} & & \text{2020年} & & \text{給水工事} & & \text{2020年} \\
 \text{期末残高} & & \text{積立金収入} & & \text{費用} & & \text{期末残高}
 \end{array}$$

4、修繕積立金の現状(2020年~2030年)

$$27.7 \text{ (百万円) / 年} \times 10 \text{ 年} = \underline{2億7千7百万円}$$

(今後10年間積立額合計)

5、大規模修繕・第5回（2030年）時の修繕積立金の不足額

$$\begin{array}{rclcl} 7億5千万円 & - & (4千4百万円 & + & 2億7千7百万円) & = & \underline{4億3千万円} \\ \text{工事見込み額} & & \text{2020年} & & \text{10年間積立額} & & \text{(積立金不足額)} \\ & & \text{期末残高} & & & & \end{array}$$

6、修繕積立金不足の対応策

- 1) 修繕積立金を改定して、長期的な改善を図る。
- 2) 大規模修繕・第5回（2030年）時、一時金を徴収する。
4億3千万円 ÷ 317戸 = 135万円/1戸当り平均負担額
- 3) 借入金で賄う。

修繕積立金不足で「修繕できないこと」は、「住むことができなくなる」ことです。
管理組合では、上記1)『修繕積立金を改定して、長期的な改善を図る』ことを提案する考えです。

横浜ハイタウン 住戸部分の基本データ(1) 全317戸/集會室を除く

【1号棟】	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
7F		C2	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	C2	
6F		A2	A1	A1	A1	A1	A1	A1	D2	A1	A1	A1	A1	A2	
5F		C2	B	B	B	B	B	B	D1	B	B	B	B	C2	
2~4F	C1	B	B	B	B	B	B	B	D1	B	B	B	B	B	C1
1F	C1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	A1	通路	集會室	A1	A1	A1	A1	C1

【2号棟】	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
4~5F														
1~3F	E	E	E	E	G	F	E	E	G	F	E	E	G	F

【3号棟】	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
1~5F	G	F	E	E	E	E	G	F	E	E	E	E	G	F

【4号棟】	01	02	03	04	05	06
1~5F	G	F	G	F	G	F

【5号棟】	01	02	03	04	05	06	07	08	09
1~5F	G	F	E	H	I	E	E	E	E

タイプ	住戸部分		戸数	住戸部分	
	専有床面積 m ²	戸		延床面積 m ²	戸
A1 A'1	56.08	23	23	1,289.84	
A2	59.89	2	2	119.78	
B	63.31	61	61	3,861.91	
C1	67.80	8	8	542.40	
C2	67.12	4	4	268.48	
D1	55.00	5	5	275.00	
D2	37.48	1	1	37.48	
E	67.43	103	103	6,945.29	
F	71.49	50	50	3,574.50	
G	84.74	50	50	4,237.00	
H	105.71	5	5	528.55	
I	73.67	5	5	368.35	
合計			317	22,048.58	

横浜ハイタウン 住戸部分の基本データ(2) <一般>管理費 / 修繕積立金 2020.08現在

タイプ	住戸部分 専有床面積		戸数	住戸部分 延床面積		<一般>管理費(/ 月) 現行			大修積立金(/ 月) 現行		
	㎡	㎡		㎡	㎡	@ / ㎡	円 / 月	円 / 月	@ / ㎡	円 / 月	円 / 月
A1 A'1	5608	1,289.84	23	1,289.84	126	7,100	1,960	106	6,000	1,656	
A2	5989	119.78	2	119.78	125	7,500	180	100	6,000	144	
B	6331	3,861.91	61	3,861.91	126	8,000	5,856	110	7,000	5,124	
C1	6780	542.40	8	542.40	125	8,500	816	103	7,000	672	
C2	6712	268.48	4	268.48	125	8,400	403	104	7,000	336	
D1	5500	275.00	5	275.00	127	7,000	420	109	6,000	360	
D2	3748	37.48	1	37.48	130	4,900	59	106	4,000	48	
E	6743	6,945.29	103	6,945.29	118	8,000	9,888	103	7,000	8,652	
F	7149	3,574.50	50	3,574.50	118	8,500	5,100	97	7,000	4,200	
G	8474	4,237.00	50	4,237.00	119	10,100	6,060	106	9,000	5,400	
H	10571	528.55	5	528.55	119	12,600	756	113	12,000	720	
I	7367	368.35	5	368.35	119	8,800	528	95	7,000	420	
合計		22,048.58	317	22,048.58			32,026			27,732	

(部屋)タイプ別 修繕積立金 [専有床面積比例]改定 (試算表)

2020.8 現在

タイプ	専有 床面積 ㎡	戸数 戸	現行			@150/㎡			@200/㎡		
			㎡単価	月額金額 円/月	年積立額 千円/年	月額金額 百円未満切捨て 円/月	年積立額 千円/年	月額金額 百円未満切捨て 円/月	年積立額 千円/年		
A1 A'1	56.08	23	107	6,000	1,656	8,400	2,318	11,200	3,091		
A2	59.89	2	125	7,500	180	8,900	213	11,900	285		
B	63.31	61	126	8,000	5,856	9,400	6,880	12,600	9,223		
C1	67.80	8	125	8,500	816	10,100	969	13,500	1,296		
C2	67.12	4	125	8,400	403	10,000	480	13,400	643		
D1	55.00	5	127	7,000	420	8,200	492	11,000	660		
D2	37.48	1	131	4,900	58	5,600	67	7,400	88		
E	67.43	103	104	7,000	8,652	10,100	12,483	13,400	16,562		
F	71.49	50	98	7,000	4,200	10,700	6,420	14,200	8,520		
G	84.74	50	106	9,000	5,400	12,700	7,620	16,900	10,140		
H	105.71	5	114	12,000	720	15,800	948	21,100	1,266		
I	73.67	5	95	7,000	420	11,000	660	14,700	882		
合計(戸数)		317									
修繕積立金 合計(年額)					28,781		39,550		52,656		

※1 部屋数：1号棟110号室(集会所)は含まず。

※2 現行積立金は、専有床面積(比例)になっていません。

※3 ※2の事由により、各タイプ別の値上がり率は異なります。

修繕積立金推移と工事予定額

