

長期修繕計画のご提案

ライオンズマンション鴻巣 管理組合 御中

～ 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

建物や設備の情報を基に、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。

※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。)

長期修繕計画総括表 011562 ライオンズマンション鴻巣

今後30年間の総修繕費:
必要修繕積立金月額:

200,939千円
559千円/月

戸当たり平均月額: 22,327円/戸
専有面積当りの修繕費: 412円/m²

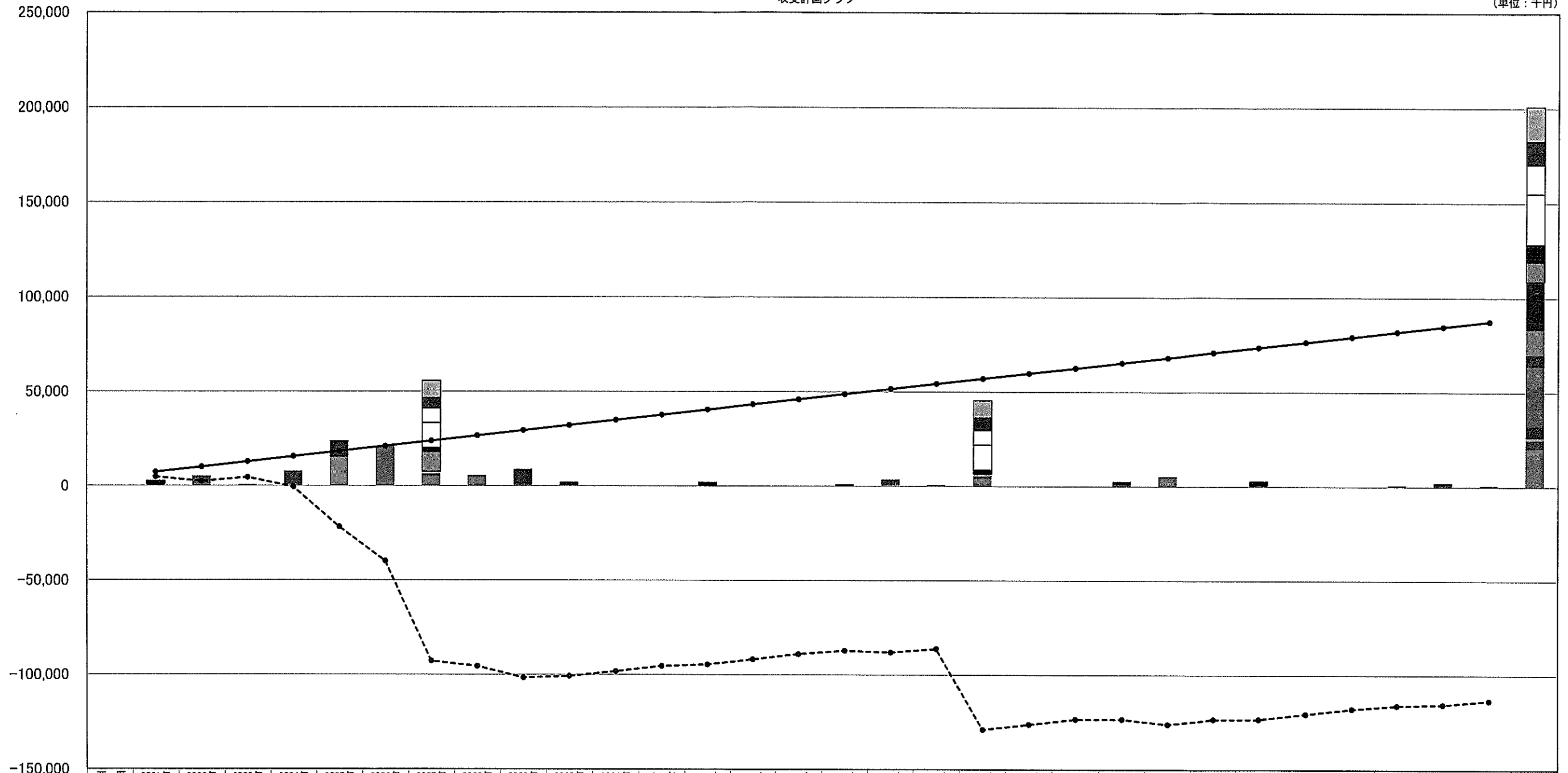
作成日: 2021年 6月
(単位: 千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年月	2021.03~	2022.03~	2023.03~	2024.03~	2025.03~	2026.03~	2027.03~	2028.03~	2029.03~	2030.03~	2031.03~	2032.03~	2033.03~	2034.03~	2035.03~	2036.03~	2037.03~	2038.03~	2039.03~	2040.03~	2041.03~	2042.03~	2043.03~	2044.03~	2045.03~	2046.03~	2047.03~	2048.03~	2049.03~	2050.03~	合計			
		会計期	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	第49期	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期	第59期	第60期	第61期				
仮設	1 仮設工事								9,098																											
建築	2 屋根防水								5,516																										18,196	
	3 床改修								7,759																										12,221	
	4 外壁塗装等								13,273																										15,518	
	5 鉄部塗装等		1,680							2,080																									26,546	
	6 建具・金物等									10,487						1,680																			9,200	
	7 共用内部									200																									10,487	
	設備	8 給水設備		600				900	8,750																											400
	9 排水設備						200	12,500				8,000	1,800																						24,850	
	10 電灯設備等			3,986									200																						13,300	
	11 情報・通信設備																																		6,122	
	12 消防用設備				720																														10,000	
	13 昇降機設備																																		1,440	
	14 立体駐車場設備						6,000																												20,400	
	15 自動ドア設備																																		6,000	
外構・その他	16 外構・附属施設																																		1,400	
	17 調査診断・設計監理等費用					590		500																											4,500	
	小計		2,280	4,706	590	7,180	21,750	19,000	50,613	5,000	8,000	1,800	200	0	1,680	0	0	900	3,236	900	41,315	0	0	2,520	5,000	0	2,480	0	0	900	2,000	700		2,050		
	消費税額		228	471	59	710	2,175	1,900	5,082	500	800	180	20	0	168	0	0	90	324	90	4,132	0	0	252	500	0	248	0	0	90	200	70		182,670		
	推定修繕工事費 年度合計(税込)		2,508	5,177	649	7,810	23,925	20,900	55,675	5,500	8,800	1,980	220	0	1,848	0	0	990	3,560	990	45,447	0	0	2,772	5,500	0	2,728	0	0	990	2,200	770		18,269		
	推定修繕工事費 累計		2,508	7,685	8,334	16,144	40,069	60,969	116,644	122,144	130,944	132,924	133,144	133,144	134,992	134,992	134,992	135,982	139,542	140,532	185,979	185,979	185,979	188,751	194,251	194,251	196,979	196,979	196,979	197,969	200,169	200,939		200,939		
支出	推定修繕工事費 年度合計		2,508	5,177	649	7,810	23,925	20,900	55,675	5,500	8,800	1,980	220	0	1,848	0	0	990	3,560	990	45,447	0	0	2,772	5,500	0	2,728	0	0	990	2,200	770		200,939		
	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		2,508	5,177	649	7,810	23,925	20,900	55,675	5,500	8,800	1,980	220	0	1,848	0	0	990	3,560	990	45,447	0	0	2,772	5,500	0	2,728	0	0	990	2,200	770		0		
	支出 累計		2,508	7,685	8,334	16,144	40,069	60,969	116,644	122,144	130,944	132,924	133,144	133,144	134,992	134,992	134,992	135,982	139,542	140,532	185,979	185,979	185,979	188,751	194,251	194,251	196,979	196,979	196,979	197,969	200,169	200,939		200,939		
収入	積立金繰越金額		4,393																																4,393	
	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%	100%	100%		
	修繕積立金 年度合計		2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768	2,768		
	積立保険料 満期返戻金																																			
	借入金																																			83,040
	一般会計からの繰入																																			0
	その他収入																																			0
	収入 年度合計		7,161	9,929	12,697	15,465	18,233	21,001	23,769	26,537	29,305	32,073	34,841	37,609	40,377	43,145	45,913	48,681	51,449	54,217	56,985	59,753	62,521	65,289	68,057	70,825	73,593	76,361	79,129	81,897	84,665	87,433		87,433		
	収入 累計		7,161	9,929	12,697	15,465	18,233	21,001	23,769	26,537	29,305	32,073	34,841	37,609	40,377	43,145	45,913	48,681	51,449	54,217	56,985	59,753	62,521	65,289	68,057	70,825	73,593	76,361	79,129	81,897	84,665	87,433		87,433		
	戸当たり平均積立月額(単位:円)		9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300			
	m ² 当たり積立金月額(単位:円)		171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171			
	年度収支		4,653	-2,409	2,119	-5,042	-21,157	-18,132	-52,907	-2,732	-6,032	788	2,548	2,768	920	2,768	2,768	1,778	-792	1,778	-42,679	2,768	2,768	-4	-2,732	2,768	40	2,768	2,768	1,778	568	1,988		171		
	修繕積立金 次年度繰越金		4,653	2,244	4,363	-679	-21,836	-39,968	-92,875	-95,607	-101,639	-100,851	-98,303	-95,535	-94,615	-91,847	-89,079	-87,301	-88,098	-86,315	-128,994	-126,226	-123,458	-123,462	-126,194	-123,426	-123,386	-120,618	-117,850	-116,072	-115,504	-113,506		-113,506		

確定

収支計画グラフ

(単位：千円)



西暦年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	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	合計	
(1)仮設工事	0	0	0	0	0	0	9,098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,196	
(2)屋根防水	0	0	0	0	0	0	5,516	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,705	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,221	
(3)床改修	0	0	0	0	0	0	7,759	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,759	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,518	
(4)外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	13,273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,546	
(5)鉄部塗装等	1,680	0	0	0	0	0	2,080	0	0	0	0	0	1,680	0	0	0	0	0	2,080	0	0	0	0	0	0	1,680	0	0	0	0	9,200	
(6)建具・金物等	0	0	0	0	0	0	10,487	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,487	
(7)共用内部	0	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	
(8)給水設備	600	0	0	900	8,750	0	0	0	8,000	1,800	0	0	0	0	0	900	600	0	0	0	0	1,800	0	0	0	600	0	0	900	0	0	24,850
(9)排水設備	0	0	0	200	12,500	0	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	13,300	
(10)電灯設備等	0	3,986	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,136	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,122	
(11)情報・通信設備	0	0	0	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	0	0	10,000	
(12)消防用設備	0	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	720	0	0	0	0	0	0	0	0	1,440	
(13)昇降機設備	0	0	0	0	0	19,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	20,400	
(14)立体駐車場設備	0	0	0	6,000	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	6,000	
(15)自動ドア設備	0	0	0	0	0	0	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,400	
(16)外構・附属施設	0	0	0	0	0	0	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	4,500	
(17)調査診断・設計監理等費用	0	0	590	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	2,090	
消費税	228	471	59	710	2,175	1,900	5,062	500	800	180	20	0	168	0	0	90	324	90	4,132	0	0	252	500	0	248	0	0	90	200	70	18,269	
修繕費計	2,508	5,177	649	7,810	23,925	20,900	55,675	5,500	8,800	1,980	220	0	1,848	0	0	990	3,560	990	45,447	0	0	2,772	5,500	0	2,728	0	0	90	200	770	200,939	
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%	100%	
修繕積立金収入累計	7,161	9,929	12,697	15,465	18,233	21,001	23,769	26,537	29,305	32,073	34,841	37,609	40,377	43,145	45,913	48,681	51,449	54,217	56,985	59,753	62,521	65,289	68,057	70,825	73,593	76,361	79,129	81,897	84,665	87,433		
修繕積立金次年度繰越金	4,653	2,244	4,363	-679	-21,836	-39,968	-92,875	-95,607	-101,639	-100,851	-98,303	-95,535	-94,615	-91,847	-89,079	-87,301	-88,093	-86,315	-128,994	-126,226	-123,458	-123,462	-126,194	-123,426	-123,386	-120,618	-117,850	-116,072	-115,504	-113,506		

確定