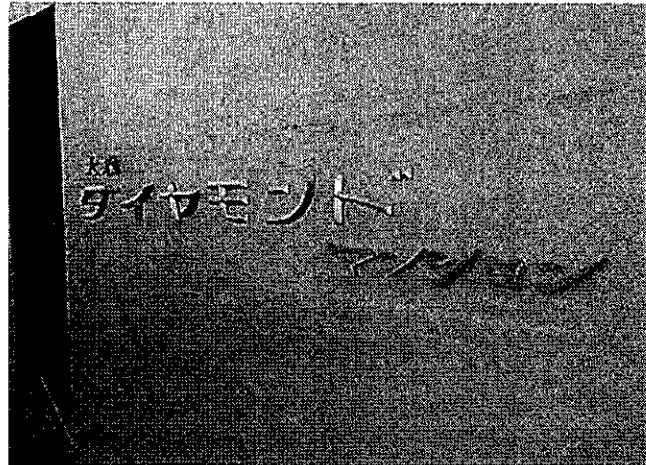


大森ダイヤモンドマンション 管理組合 御中

長期修繕計画案



令和元年 8 月 30 日

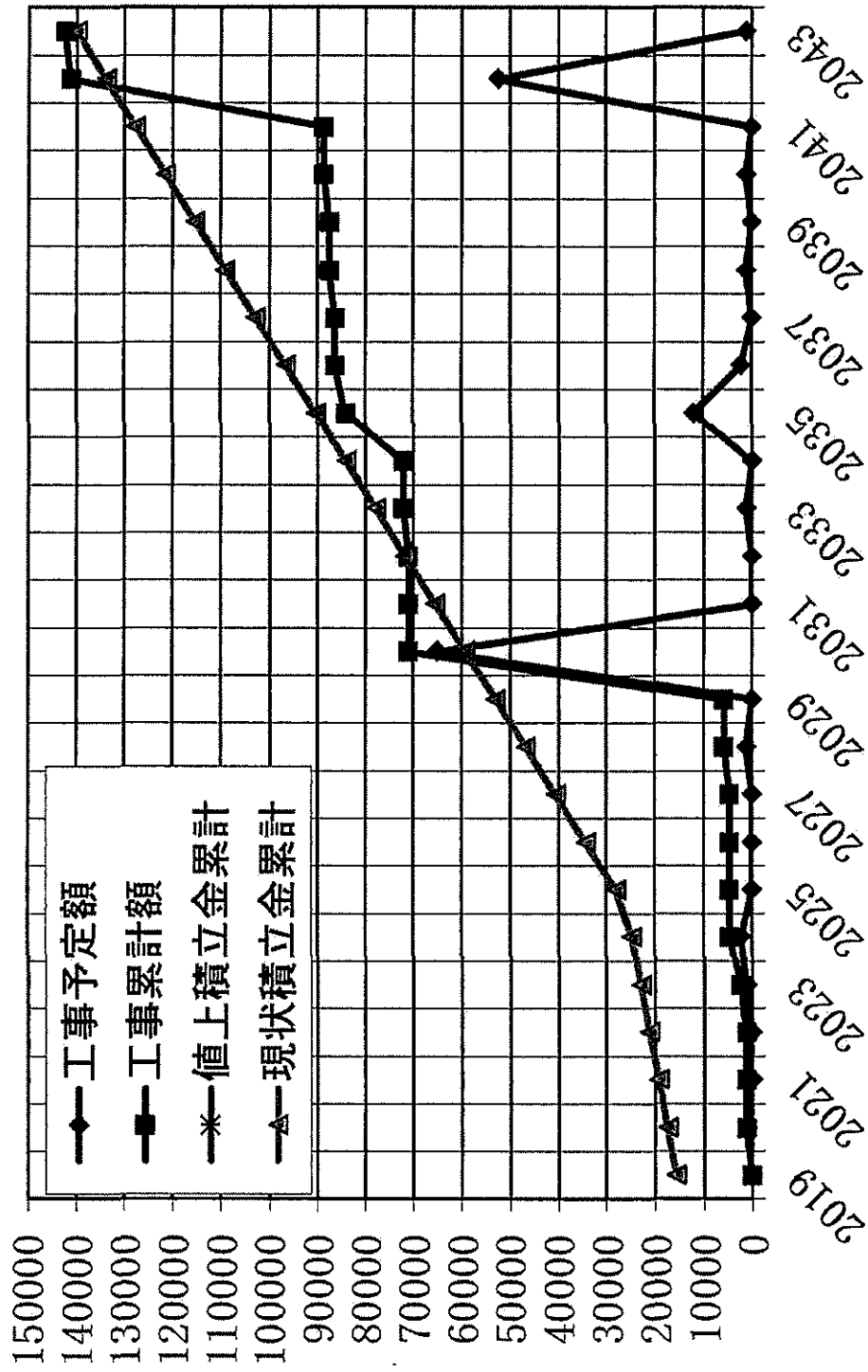
株式会社 秀栄興産

東京都新宿区西新宿7丁目8番10号

長期修繕計画の説明

物件名 : NO. 329 大森ダイヤモンドマンション		竣工1972年2月
工事区分		長期修繕計画内容説明
		築 48年目
防水	1.屋上防水、笠木	57・69期に修繕工事、6年毎に防水の保護塗装を計画します。
	2.塔屋防水、笠木	〃
	3.ルーフバルコ	57・69期に修繕工事を計画します。
	4.バルコニー	〃
	5.廊下・階段防水	57期に修繕工事、69期に部分修繕を計画します。
外装	6.仮設・足場工事	仮設足場を掛ける大規模外装改修を57・69期に計画します。
	7.躯体下地	〃
	8.外壁・軒天井	〃
	9.シーリング	〃
	10.外部他	最上階テント補修を57期、テント交換を69期に計画します。
塗装	11.屋外鉄部塗装	鉄部の塗装替えを51期から6年毎に計画します。
	12.屋内鉄部塗装	〃
内装	13.内装工事	内階段内壁の改修を57・69期に計画します。
	14.雑工事	各所補修・大規模修繕予備費を57・69期に見込みます。
建具	15.玄関扉	
	16.外部鋼製建具	
外装	17.付属設備	自転車置場、建屋の補修を57・69期に計画します。
	18.外構・舗装	舗装及び外部塀の改修を57期に計画します。
給水	21.給水ポンプ	増圧直結揚水ポンプの更新を47期より10年毎に計画します。
	22.貯水槽	高置水槽の更新を57期に計画します。※劣化状況により検討
	23.給水管	
排水	24.調査監理費	
	25.雑排水管	
	26.污水管	
ガス	27.ガス配管	
防災	28.消火設備	点検指摘事項補修工事の累計額を5年毎に見込んでいます。
	29.避難設備	
	30.火災報知設備	点検指摘事項補修工事の累計額を5年毎に見込んでいます。
電気	31.照明器具・配線	
	32.TV共聴設備	
	33.避雷針設備	
機械	34.換気・空調設備	
	35.エレベーター設備	エレベーターのリニューアル工事を62期に計画します。※実施要検討
	36.機械駐車設備	
修繕積立金・内訳	40.予想修繕費	46 期から25年間の予測修繕費 合計 142,500,000 円 45 期末迄の積立金残高 - 13,897,011 円 128,602,989 円
	41.積立金の必要額	1か年当たり積立必要額 128,602,989 ÷ 24年 = 5,358,458 円 1か月当たり積立必要額 5,358,458 ÷ 12ヶ月 = 446,538 円 住戸当たりの積立必要額 446,538 ÷ 53 戸 = 8,425 円 専有面積㎡当たりの月額必要積立金 446,538 ÷ 1729.52 ㎡ = 258 円
	42.積立金現状額	1か年積立額 合計 = 6,227,160 円 1ヶ月積立額 合計 6,227,160 ÷ 12ヶ月 = 518,930 円 住戸当たりの積立月額 518,930 ÷ 53 戸 = 9,791 円 専有面積㎡当たりの現状月額積立金 518,930 ÷ 1729.52 ㎡ = 300 円

長期修繕積立案 (積立金年額 6,227千円)



329 大森ダイヤモントマンション 長期修繕計画書(案) (10年間) 2019年8月30日 株式会社 秀栄興産

工事区分	修理内容	数量	単位	周期年	46期 2019	47期 2020	48期 2021	49期 2022	50期 2023	51期 2024	52期 2025	53期 2026	54期 2027	55期 2028	合計 単位:千円	備考	
防水	1. 屋上防水	215	m ²	12							300				300		
	2. 準屋防水	40	m ²	12							50				50		
	3. エントランス防水	5	m ²	12													
	4. ハルコニー防水	295	m ²	12													
外装	5. 廊下・階段防水	280	m ²	12													
	6. 仮設・足場工事	2,730	m ²	12													
	7. 躯体下地改修	4,340	m ²	12													
	8. 外壁・軒天井改修	4,340	m ²	12													
	9. シーリング改修	1,660	m	12													
	10. 外部他	131	m	20													
		最上階庇テント改修	1	式	12												
		屋上金物・隔壁板・手摺等	1	式	6												
		各戸玄関扉枠・配鉄扉等	1	式	6												
		内階段・エントランス・集会所	1	式	12												
内装	14. 雑工事	53	ヶ所	25													
	15. 玄関扉	53	ヶ所	25													
	16. 外部鋼製建具	1	ヶ所	25													
	17. 付属設備	1	式	12													
	18. 外構・舗装・塀	1	式	12													
	19. 諸経費・消費税	1	式	12													
		経費・消費税(20%)	1	式	12												
		建築小計				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		増圧ポンプ更新(2010年更新)	1	基	10		1,000	(ポンプ更新)								1,000	
	給排水	22. 貯水槽	1	基	28												
23. 給水管		53	戸	28													
24. 調査・監理費		1	式	28													
25. 雑排水管		53	戸	10													
26. 汚水管		53	戸	28													
27. ガス配管		53	戸	28													
		ガス埋設管更新済(2007年)															
28. 消火設備		1	ヶ所	8						500					500	1,000	
29. 避難設備		1	式	25						500					500	1,000	
電気		31. 照明器具・配線	53	戸	16												
	32. TV共設設備	1	基	28													
	33. 避雷設備	1	式	16													
	34. 換気・空調設備	1	式	28													
	35. エレベーター設備	1	基	20													
	36. 駐車機械設備	1	式	20													
	37. 諸経費・消費税	1	式	20													
		経費・消費税(20%)				200				200					200	600	
		設備小計				0	1,200	0	0	1,200	0	0	0	0	1,200	3,600	
	合計 (建築小計+設備小計)																
物価上昇見込み額(年1%値上げ/6年以降は見直し)																	
借入金返済(大規模修繕工事一時借入金)																	
修繕積立金収入年額 6,227 千円																	
修繕積立金期末残額45期繰越し 13,897 千円																	
修繕積立金 6,227 千円																	
2019 15,719 2020 16,330 2021 18,152 2022 19,974 2023 20,548 2024 20,151 2025 23,441 2026 28,668 2027 35,896 2028 40,923																	

工事区分	56期 2029	57期 2030	58期 2031	59期 2032	60期 2033	61期 2034	62期 2035	63期 2036	64期 2037	65期 2038	66期 2039	67期 2040	68期 2041	69期 2042	70期 2043	合計(千円) 後期15年 総合計
防水	1. 屋上防水	2,000						300 (保護塗装)						2,000		4,300
	2. 塔屋防水	500						50 (保護塗装)						500		1,050
	3. エントリ底防水	50												50		100
	4. バルコニー防水	3,000												3,000		6,000
	5. 廊下・階段防水	3,000												3,000		6,000
外装	6. 廊下・階段防水	3,000												3,000		6,000
	7. 躯体・足場工事	10,000												10,000		20,000
	8. 躯体下地改修	5,000												5,000		10,000
	9. 外壁・軒天井改修	8,000												8,000		16,000
	10. シーリング改修	2,500												2,500		5,000
	11. 外部他	1,000												1,000		2,000
	12. 屋外鉄部塗装	1,200												1,200		2,900
	13. 屋内鉄部塗装	1,000												1,000		3,400
	14. 内装改修	1,500												1,500		3,000
	15. 雑工事	5,000												5,000		10,000
建築	16. 空調機															
	17. 外部鋼製建具															
外構	18. 付属設備	500												500		1,000
	19. 外構・舗装・塀	3,000												3,000		3,000
経費	20. 給排水	9,450						370						8,750		18,570
	21. 給排水ポンプ装置	56,700						2,220						52,500		111,420
給水	22. 貯水槽	2,000														3,000
	23. 給水管	5,000										1,000				5,000
排水	24. 調査・監視費															
	25. 雑排水管															
力入	26. 汚水管															
	27. ガス配管															
防災	28. 消火設備														500	1,500
	29. 避難設備															
電気	30. 火災報知設備														500	1,500
	31. 照明器具・配線															
機械	32. TV共聴設備															
	33. 避雷設備															
経費	34. 換気・空調設備															
	35. エレベーター設備															
設備小計	36. 駐車機械設備															
	37. 諸経費・消費税	1,400													200	4,200
合計	設備小計	8,400													1,200	25,200
	物面上昇見込み額(見直し)	0	65,100	0	0	0	0	2,220	0	1,200	0	1,200	0	52,500	1,200	136,620
予測修繕費の累計	5,880	70,980	70,980	72,180	72,180	84,180	86,400	86,400	86,400	87,600	88,800	88,800	141,300	142,500	136,620	142,500
修繕積立金収入年額	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227	6,227
修繕積立金残高	47,150	-11,723	-5,496	731	5,759	11,986	6,213	10,220	16,447	21,474	27,701	32,729	38,956	-7,317	38,956	-2,290