

マンション弦巻

長期修繕計画書

2018年2月

株式会社 大京アステージ

I 長期修繕計画について

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ご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、修繕積立金についても、合わせてご検討頂くことをお願い致します。

II 長期修繕計画についての留意事項

① 計画期間

30年としています。(大規模修繕(周期12年程度)が3回含まれる期間)

② 推定修繕工事

建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とします。

③ 修繕周期の設定

推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の実績がある場合はその結果等に基づいて設定しています。

推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。

④ 推定修繕工事費の算定

推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。

消費税は2018年:8%、2019年以降:10%としています。

⑤ その他

長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用に関して計画を定めるものです。

推定修繕工事の内容の設定、概算の費用算出等は、保管されている設計図書のほか、修繕履歴、劣化状況の調査・診断の実績がある場合はその結果等に基づいて行います。

したがって、長期修繕計画は将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。

また、一定期間(5年程度)ごとに見直していくことを前提としています。

III 主な修繕履歴

	実施年月	工事名	金額(税込み)	施工業者
1	1990	屋上防水改修	5,000	国栄サービス㈱
2	1994	排水管更新工事	32,216	土井インテリア工芸
3	1996	屋上防水保護塗装	5,773	国栄サービス㈱
4	1997	内装改修工事	6,541	土井インテリア工芸
5	1999	共有通路防水・天井塗装工事	3,045	土井インテリア工芸
6	2000	大規模修繕工事	29,833	中村建設㈱
7	2002	ガス管更新工事	4,150	東京ガス㈱
8	2005	廊下長尺シート改修、浄化槽撤去	6,940	中村建設㈱
9	2006	増圧給水ポンプ方式に変更	9,987	(有)五十嵐設備工業所
10	2009	エントランス改修工事	3,003	中村建設㈱
11	2010	自動ドア更新工事	2,835	中村建設㈱
12	2011	内階段シート張替	2,625	中村建設㈱
13	2011	排気筒改修工事	1,207	中村建設㈱
14	2011	エレベーター改修工事	6,000	日本輸送機工業㈱

* 修繕積立金を利用した主な計画修繕項目に限り記載しています。

長期修繕計画表

Main table with columns for repair items, years (2018-2047), and costs. Includes sub-sections like '建築(全)部', '建築(鉄部)塗装', '建築(内装および外構)', '給排水設備', '電気設備', '消防設備', and 'その他'.

消費税10%→ 今後30年間の修繕総費= 265,630 千円 必要修繕積立金月額=総修繕費/30年/12ヶ月= 738 千円/月 戸当たり平均月額= 15,372 円/戸 専有面積当たりの修繕費= 325 円/㎡

Summary table with 2 columns: Item (竣工年, 建築規模床面積, 専有面積, 建築面積, 総戸数, 総住居数, 店舗/事務所等, 構造) and Value (9月, 2,520.92 m², 2,270.62 m², 250.29 m², 48戸, 46戸, 2戸, 鉄骨鉄筋コンクリート).

- (1)計画期間は30年としています。(大規模修繕(周期12年程度)が3回含まれる期間)
(2)推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とします。
(3)修繕周期は、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の実績がある場合はその結果等に基づいて設定しています。
(4)推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。
(5)長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用に關して計画を定めるものです。
(6)長期修繕計画は、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間(5年程度)ごとに見直しを行うことを前提としています。

修繕工事費と修繕積立金の推移

マンション弦巻

戸数 48 M.No. 110529

この表は、長期修繕計画表に基づいて該当年度に修繕工事を実施するための資金の推移を例示したものです。

(単位: 千円)

① 現行積立金	2018年	2019年	2020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		
	築45年	築46年	築47年	築48年	築49年	築50年	築51年	築52年	築53年	築54年	築55年	築56年	築57年	築58年	築59年	築60年	築61年	築62年	築63年	築64年	築65年	築66年	築67年	築68年	築69年	築70年	築71年	築72年	築73年	築74年		
① 修繕費	43,613	385	21,516	178	767	11,847	17,948	2,732	7,062	299	11,517	18,185	44,138			8,832	767	7,256	4,036	121	767	10,078	2,182	475	44,857	785		1,234	767	3,487		
積立金繰越金額	45,095																															
修繕積立金年額	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845	5,845			
② 駐車料他収入																																
一時徴収金																																
借入金																																
借入金返済																																
戸当りの積立金平均月額(円)	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140	10,140			
収支差(②-①)	7,328	5,460	-15,671	5,667	5,079	-6,002	-12,102	3,113	-1,217	5,546	-5,672	-12,340	-38,292	5,845	5,845	-2,787	5,079	-1,410	1,809	5,724	5,079	-4,233	3,663	5,370	-39,012	5,060	5,845	4,611	5,079	2,358		
収支累計	7,328	12,788	-2,883	2,784	7,863	1,861	-10,241	-7,128	-8,345	-2,799	-8,471	-20,811	-59,103	-53,258	-47,413	-50,199	-45,121	-46,531	-44,722	-38,998	-33,919	-38,152	-34,490	-29,120	-68,131	-63,071	-57,226	-52,615	-47,537	-45,179		
② 改定案A																																
修繕積立金改定率(%)	130%																															
借入金案	33,000																															
借入金案	5,000																															
① 修繕費	43,613	385	21,516	178	767	11,847	17,948	2,732	7,062	299	11,517	18,185	44,138			8,832	767	7,256	4,036	121	767	10,078	2,182	475	44,857	785		1,234	767	3,487		
積立金繰越金額	45,095																															
修繕積立金年額	5,845	7,599	7,599	7,599	7,599	7,599	7,599	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119	9,119		
② 駐車料他収入																																
一時徴収金																																
借入金																																
借入金返済																																
戸当りの積立金平均月額(円)	10,140	13,190	13,190	13,190	13,190	13,190	13,190	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830			
収支差(②-①)	7,328	7,214	-13,917	7,421	6,832	-4,248	-10,349	6,386	2,057	8,819	-2,398	-9,067	-5,843	5,295	5,295	-3,337	4,528	-1,961	1,259	5,174	4,528	-4,784	6,936	8,643	-31,847	7,254	8,040	6,805	7,273	5,632		
収支累計	7,328	14,542	625	8,045	14,877	10,629	280	5,666	8,723	17,542	15,144	6,077	234	5,528	10,823	7,486	12,014	10,052	11,311	16,485	21,012	16,229	23,165	31,808	9	7,245	15,284	22,090	29,363	34,994		

※この資金計画は2018年2月現在の商品にて仮に想定しています(実際に借入の際は再度確認が必要です)。また借入の際は審査が必要になります
 ※修繕積立金改定案のパーセンテージは作成時点の修繕積立金年額を基準(100%)とした上昇率表示となります
 ※グラフ上の収支積上とは修繕工事費累計との比較を行なうための「修繕費+収支差」の積上です。

改定案概要

【改定案A】	
積立金改定	① 2019年 に現行の 130% ② 2025年 に現行の 156% ③ に現行の ④ に現行の ⑤ に現行の ⑥ に現行の
借入金	2030年に 33,000千円 金融機関名 三菱クレジット株式会社 商品名 マンションリフォームローン ① 保証金 千円 年利 3.00% 期間 10年 年額返済額 3,824千円 2042年に 5,000千円 金融機関名 三菱クレジット株式会社 商品名 マンションリフォームローン ② 保証金 千円 年利 3.00% 期間 5年 年額返済額 1,079千円
【改定案B】	
積立金改定	① に現行の ② に現行の ③ に現行の ④ に現行の ⑤ に現行の ⑥ に現行の
借入金	年に 千円 金融機関名 商品名 ① 保証金 千円 年利 % 期間 年 年額返済額 千円 年に 千円 金融機関名 商品名 ② 保証金 千円 年利 % 期間 年 年額返済額 千円

