

方南町セントラルマンション 管理組合 御中

内 容 変 更 日	2024年8月2日
Ver.	3

長期修繕計画及び修繕積立金計画（案）



伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

長期修繕計画書をご参照頂く前に・・・

長期修繕計画書とは

マンションは生活様式や価値観の異なるさまざまな人々がひとつの建物に生活をしています。マンションの共用部分の修繕は、区分所有者である皆さまの意思を反映させながら行なうことになります。快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行なうことが必要です。そのためには、以下の事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが必要となります。

- ① 将来見込まれる修繕工事の内容、おおよその時期、概算費用等を明確にする。
- ② 修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
- ③ 修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。

長期修繕計画は各時期に必要なと考えられる修繕積立金の額を試算するために作成されたものです。共用部分における竣工時とほぼ同等水準の機能を維持するために、定期的な実施する必要がある修繕項目とその時期および費用を30年間にわたって想定しています。

建物や設備の修繕を行なわないままとすると、徐々にマンションの機能や美観が損なわれ、資産価値の減少につながります。また、日常生活にも支障をきたすおそれがあります。そのようなことがないように、あらかじめ「修繕の実施はいつ頃か、費用はどのくらいか」など概算(目安)を算出するためのものです。

※ 日常的なメンテナンスや各種点検、小修繕の費用等は含まれていません。

点検で要是正の判定となった場合に必要となる修理や部品の交換等を速やかに行うことが重要であるため、これらの対応については含まれていません。

※ 例外的に発生するものは含まれていません。

※ 住戸内部(専有部)の修繕は計画対象外です。

※ 撤去の際に発生するアスベスト処理費用については別途打合せするとし含まれていません。

また、長期修繕計画は一度作成したら終わるものではなく、マンションの修繕をとりまく環境や状況の変化に対応したものとなるよう、できるだけ多くの長計の事例収集等を積み重ねながら、5年程度ごとに見直し(管理委託契約に含まれる場合は無償)について検討を行う必要があります。

修繕周期について

修繕の周期は、国土交通省より発表された「マンション管理標準指針・長期修繕計画作成ガイドライン」を基準としながら、これまでの管理実績等をもとにして設定しています。また、修繕の周期や方法は、マンションの立地・環境・材質・施工方法・利用の度合い・日常の管理等の要因によって異なります。日常の点検に加えて、修繕の実施の時期や工事方法の決定にあたっては、事前に建物・設備の調査診断を行うことが必要です。また、長期修繕計画の基本原則は「予防保全」であり事後保全ではありません。

長期修繕計画はあくまでも計画(目安)ですので、建物や設備等の修繕工事の実施にあたっては、その都度、建物や設備等の現状を調査し、工事の必要性の度合いや工事範囲を検討する必要があります。

※ マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。

修繕費用について

修繕費用はこの長期修繕計画書を作成した時点での設計価格で想定したものであり、実施の見積りではありません。また物価の上昇・地域の技能労働者の就労環境や施工方法の変化等は見込んでおりません。そのため、長期修繕計画は工事費の妥当性・整合性等を求めるものではなく、修繕工事費の概算(目安)を算出し、修繕積立金額の設定を行なう根拠とするものです。

※ 大規模修繕工事等の実施の際には複数の業者から見積りを徴収し、競争見積り入札等を行なうことが必要です。

※ 不測の工事、実施時期の繰上げ等が生じたときは、別途、積立金または一時金の徴収が必要となる場合があります。

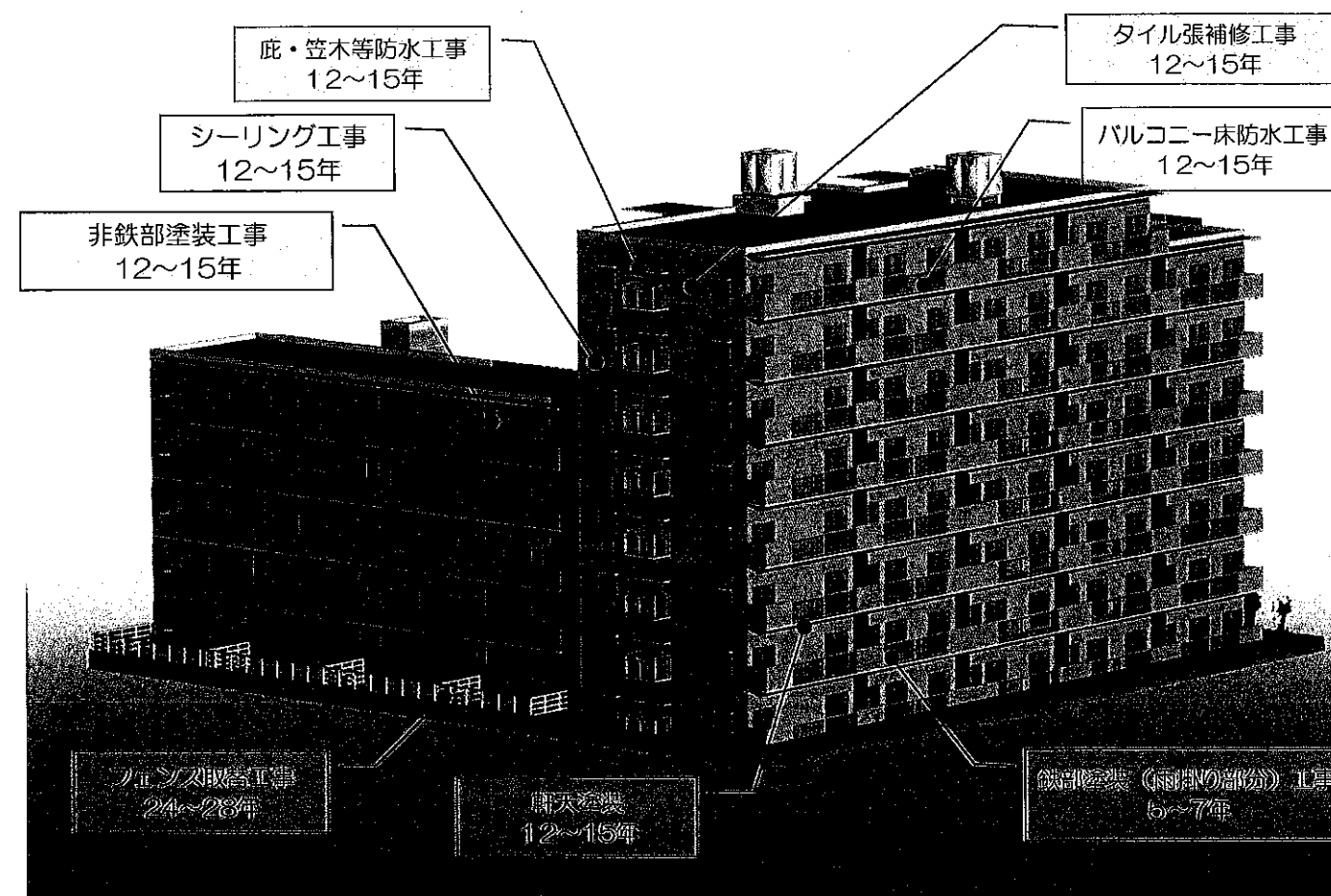
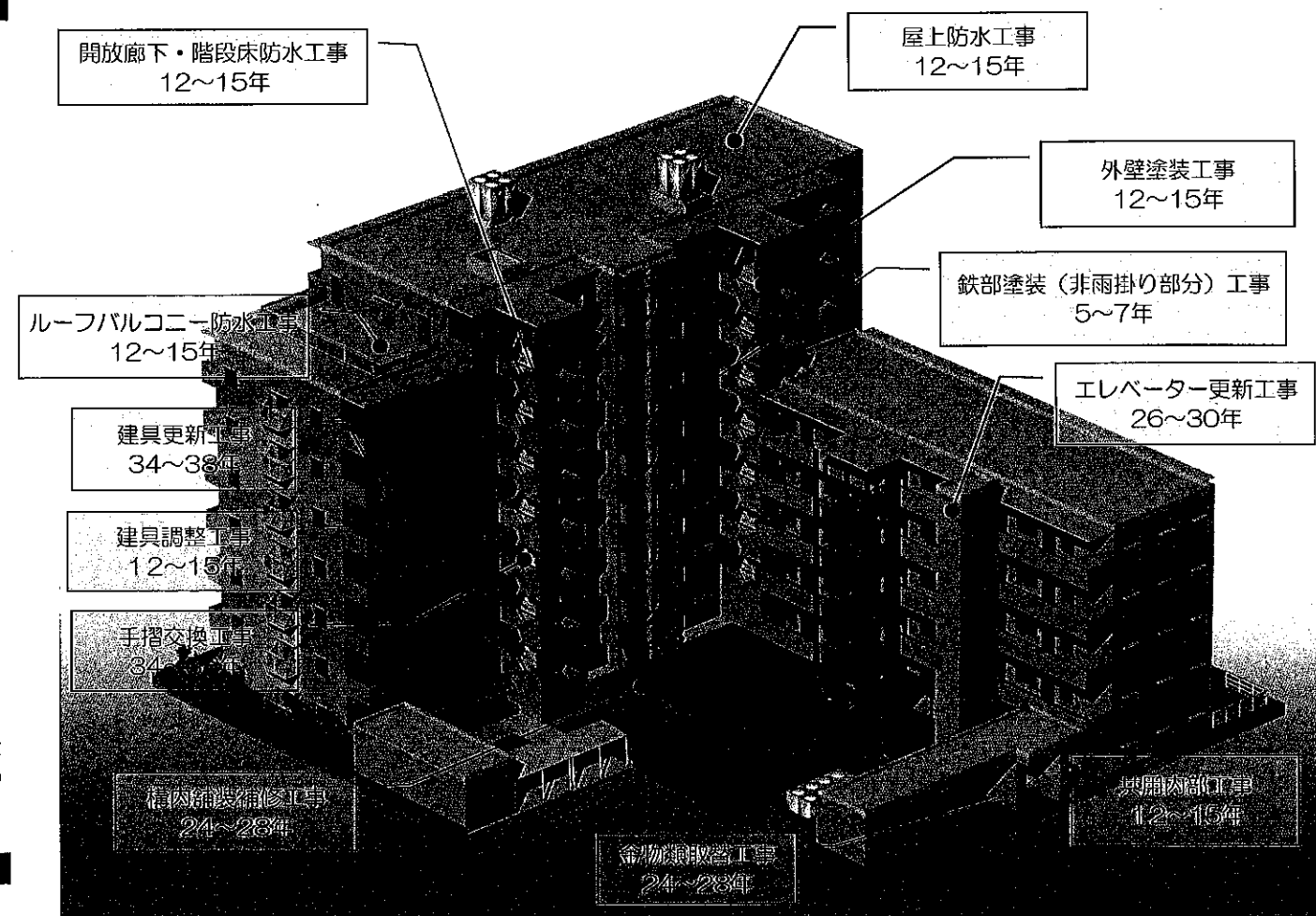
※ 長期修繕計画書で設定した修繕項目に加えて、新たな修繕項目が発生することがあります。

修繕積立金について

修繕積立金収支は、長期修繕計画を実施するために必要となる金額と、修繕積立金の関係がどうなるか試算したものです。収支計画は修繕の資金が不足しないように、あらかじめ計画的な検討が必要です。

収支計画をもとに管理組合での審議により、積立金額を決定が必要です。長期修繕計画及び収支計画は現時点での試算であり、修繕計画の定期的な見直しとそれにとまなう積立金の改定が必要です。収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価・工事費価格及び消費税率の変動の不確定な要素があります。

修繕周期概要【イメージ図】

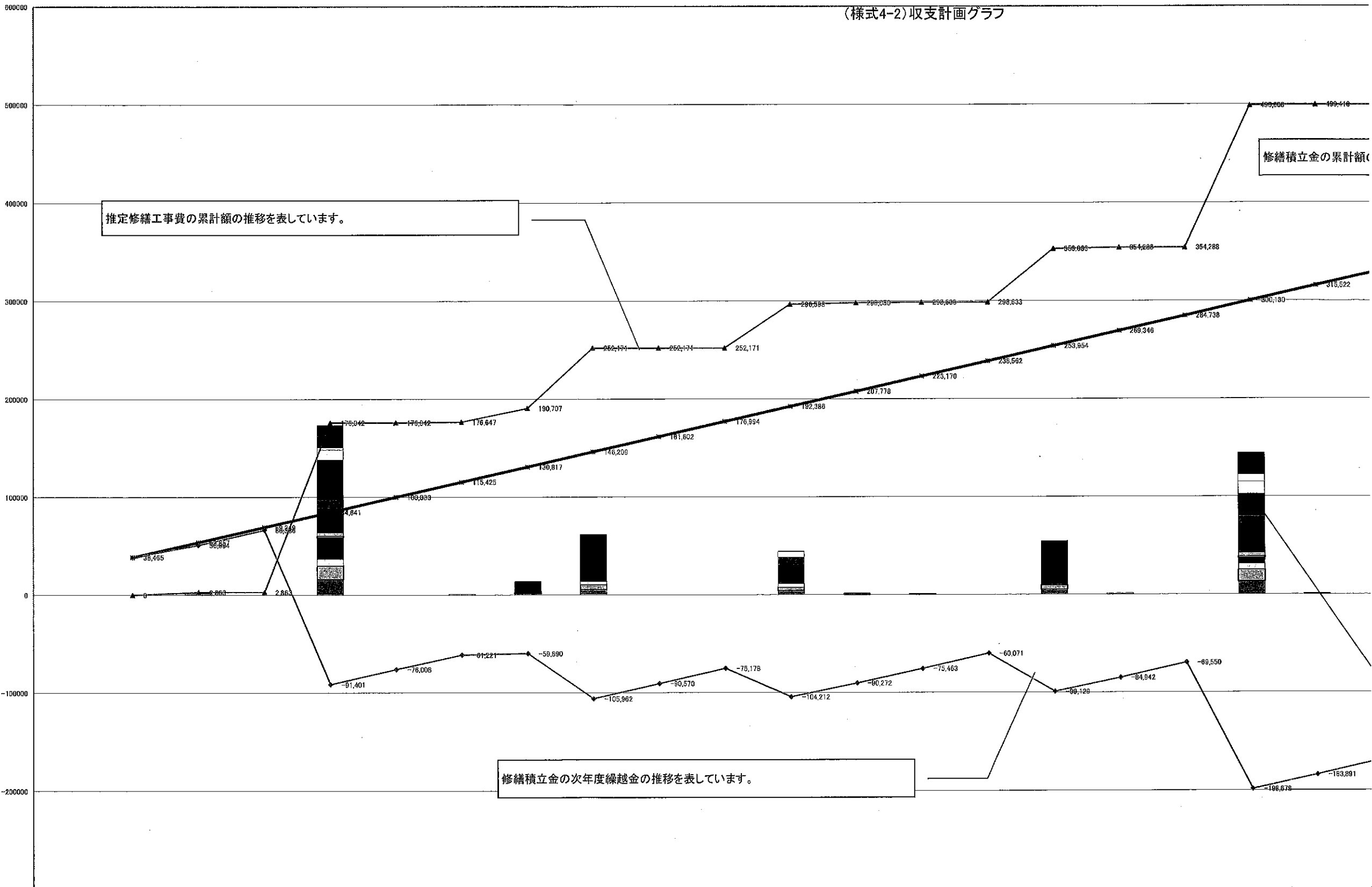


＝項目該当部なし

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

(様式4-2)収支計画グラフ

単位:千円



1 仮設工事		0	0	0	22,284	0	0	0	0	0	0	550	0	0	0	0	0	22,264	0
2 屋根防水		0	0	0	2,514	0	0	0	0	0	5,977	0	0	0	0	0	0	7,553	0
3 床防水		0	0	0	10,015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,270	0
4 外壁塗装等		0	0	0	40,765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,587	0
5 鉄部塗装等		0	0	0	9,161	0	0	0	0	0	7,769	0	0	0	0	0	0	7,826	0
6 建具・金物等		0	0	0	24,562	0	0	0	0	0	1,680	0	0	0	45,000	0	0	29,831	0
7 共用内部		0	0	0	3,442	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,442	0
8 建築その他		0	0	0	1,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,880	0
9 給水設備		0	0	0	7,000	0	0	0	44,316	0	0	0	0	0	0	0	0	2,739	0
10 排水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

【本物件の特徴に基づくガイドライン標準書式との相違点】

【本計画において修繕を計画していない項目】

項	目	理 由
数量内訳書において○印にて表記した項目		
6. 建具金物等 ⑤金物類（メーカボックス扉等）取替		管理組合の要望により、不具合の都度対応を前提に、計画していません。
9. 給水設備 ①-1給水管更生		配管材を考慮して、計画していません。
9. 給水設備 ①-2給水管更新 【バルブ関係】		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
10. 排水設備 ①-1排水管更生		配管材を考慮して、計画していません。
12. 空調・換気設備 ①空調設備 【ルームエアコン】		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
12. 空調・換気設備 ②換気設備		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
14. 情報・通信設備 ①電話設備		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
14. 情報・通信設備 ②テレビ共聴設備 【増幅器類】		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
14. 情報・通信設備 ③インターネット設備		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
14. 情報・通信設備 ④インターホン設備		個別ドアホン形式のため計画していません。
14. 情報・通信設備 ⑤その他 【防犯カメラ設備】		リース対応設備のため、計画していません。
15. 消防用設備 ④その他 【消火器】		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
16. 昇降機設備 ①-1 昇降機補修 【美装関係】		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
16. 昇降機設備 ①-1 昇降機補修 【部品関係】		フルメンテナンス契約のため計画していません。
19. 外構：付属施設 ①外構補修・取替【埋設排水管・排水桝取替】		不具合の都度対応を前提として、計画していません。
19. 外構：付属施設 ②付属施設取替・整備 【植栽】		日常管理にて対応を前提とし、計画していません。
21. 長期修繕計画書作成費用		管理委託契約に含まれるため、計画していません。
21. 長期修繕計画書作成費用		管理委託契約に含まれるため、見直し費用については計画していません。
23. 性能向上工事項目		当計画においては計画していません。

【修繕項目の標準修繕周期を変更した項目】

項	目	修繕周期	採用周期	理 由
大規模修繕工事に関連する工事周期		【修繕周期12年～15年】	14年	大規模修繕工事は、打ち合わせにより14年周期を採用しています。
上記以外数量内訳書において☆印にて表記した項目				
2. 屋根防水 ①屋根防水(保護)		【修繕周期12年～15年】	14・42年	2回の重ねによる修繕を計画しているため14・42年周期を採用しています。
3. 床防水 ②開放廊下・階段等床防水		【修繕周期24年～30年】	14・42年	塩ビシートは毎回撤去、ウレタンは2回のかぶせ工法を計画しているため、14・42年年周期を採用しています。
4. 外壁塗装等 ②-2 除去		【修繕周期24年～30年】	42年	2回の重ねによる修繕を計画しているため、42年周期を採用しています。。
4. 外壁塗装等 ③-2 除去		【修繕周期24年～30年】	42年	2回の重ねによる修繕を計画しているため、42年周期を採用しています。
6. 建具・金物等 ①-2 建具 取替		【修繕周期34年～38年】	42年	大規模修繕工事に合わせて42年周期を採用しています。
6. 建具・金物等 ④金物類（集合郵便受等）取替		【修繕周期24年～28年】	28・42年	大規模修繕工事に合わせて、28・42年周期を採用しています。
6. 建具・金物等 ④金物類（メーカボックス扉等）取替		【修繕周期34年～38年】	42年	大規模修繕工事に合わせて42年周期を採用しています。
13. 電灯設備等 ②配電盤類		【修繕周期23年～32年】	40年	他物件の実績を考慮して、40年周期を採用しています。
13. 電灯設備等 ③幹線設備		【修繕周期23年～32年】	40年	他物件の実績を考慮して、40年周期を採用しています。
15. 消防用設備 ①屋内消火栓設備		【修繕周期23年～27年】	28・42年	大規模修繕周期に合わせて、28・42年周期を採用しています。
15. 消防用設備 ③連結送水管設備		【修繕周期23年～27年】	28・42年	大規模修繕周期に合わせて、28・42年周期を採用しています。

【長期修繕計画書(案) 変更履歴】

Ver.	変更年月	該当項目	変更内容
2	2018年4月	計画期間	第38期から67期を第45期から74期に変更
		工事単価	2017年度長期修繕計画工事単価を計上
		大規模修繕工事周期	13年周期を14年周期に変更
		建築工事	41期実施の大規模修繕工事、実施項目の実績を反映
		建具（住戸玄関扉耐震化）更新	46期に計画
		金物類（メーターボックス扉等）MB扉 取替	管理費対応とし、計画から削除
		建築その他（クー室外機）移動・脱着	追加計画
		給水設備（共用給水管）更新	戸当り単価に変更
		給水設備（メーター廻り）更新	追加計画
		排水設備（共用排水管）更新	戸当り単価に変更
		幹線設備（幹線）取替	標準周期30年→40年に変更、戸当り単価に変更
		避雷針設備（中継端子盤、他）取替	他物件の実績より計画から削除
		電灯設備等その他（コンセント類）取替	管理費対応とし、計画から削除
		電話設備	管理費対応とし、計画から削除
		消防用設備その他（消火器）	管理費対応とし、計画から削除
		外構（外構改修工事）補修	46期に計画
		外構（埋設排水管・排水柵）取替	管理費対応とし、計画から削除
3	2024年7月	計画期間	第52期から第81期までの30年を計画
		各工事項目・数量	Ver. 2の項目・数量を基に作成（一部項目・数量を算出し追加）
		工事単価	2024年度作成採用単価を基に作成
		変更内容	数量内訳書の「現行計画との比較」欄に記載
		各戸修繕積立金	第40期総会議案書に添付された「部屋別修繕積立表」の専有面積を基に算出
		【特記事項】	特記事項は下記に記載
		工事単価の凡例	現行8種から「概ね5年以内の実績単価」「IUC単価(2024年度採用単価)」「メーカー単価」「実績を基に予測した単価」の4種に変更
		凡例色	上記変更に伴い凡例色も変更
		2, 屋根防水	7階・8階屋上及び各ルーフバルコニーの数量に51期実施数量・単価を反映し、次回実施期を工事集約のため、62期に設定
		2, 屋根防水	【2階ルーフバルコニー】として【1階庇】の項目・数量を移動
		6, 建具・金物等 ①-2 建具取替 【アルミサッシ更新（住戸部79戸）】	資金計画を考慮して、55期実施予定を66期に変更

方南町セントラルマンション 管理組合

修繕積立金値上げ倍率																								合計										
修繕積立一時金(戸当たり平均 円)																																		
区分	項目	暦年	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	2051年	2052年	2053年	30年間	
		期数 経年	第52期 52年	第53期 53年	第54期 54年	第55期 55年	第56期 56年	第57期 57年	第58期 58年	第59期 59年	第60期 60年	第61期 61年	第62期 62年	第63期 63年	第64期 64年	第65期 65年	第66期 66年	第67期 67年	第68期 68年	第69期 69年	第70期 70年	第71期 71年	第72期 72年	第73期 73年	第74期 74年	第75期 75年	第76期 76年	第77期 77年	第78期 78年	第79期 79年	第80期 80年	第81期 81年		
区分	現行月額1㎡当りの積立額(円/㎡)		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	0	0	0	0		
	改定後の月額1㎡当りの積立金(円/㎡)		325円	325円	325円	325円	326円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円	325円		
	月額 1㎡当りの修繕積立一時金 (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	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	円	円	円	円	円		
支出	推定修繕工事費 年度合計			2,863		173,179		605	14,090	61,464			44,426	1,452	583		54,450	1,205		144,520	605		6,017	3,466	3,407	14,313					7,363	8,470	1,205	543,654
	推定修繕工事費 累計		0	2,863	2,863	176,042	176,042	176,647	190,707	252,171	252,171	252,171	296,598	298,050	298,633	298,633	353,083	354,288	354,288	498,808	499,413	499,413	499,413	505,430	508,896	512,303	526,616	526,616	526,616	533,979	542,449	543,654	543,654	
	(借入金の償還金 年度合計)		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	0	0	0	0	0	
	支出 年度合計		0	2,863	0	173,179	0	605	14,090	61,464	0	0	44,426	1,452	583	0	54,450	1,205	0	144,520	605	0	6,017	3,466	3,407	14,313	0	0	0	0	7,363	8,470	1,205	543,654
収入	支出 累計		0	2,863	2,863	176,042	176,042	176,647	190,707	252,171	252,171	252,171	296,598	298,050	298,633	298,633	353,083	354,288	354,288	498,808	499,413	499,413	499,413	505,430	508,896	512,303	526,616	526,616	526,616	533,979	542,449	543,654	543,654	
	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		23,073	38,465	50,894	66,386	-91,401	-76,008	-61,221	-59,890	-105,962	-90,570	-75,178	-104,212	-90,272	-75,463	-60,071	-99,129	-84,942	-69,550	-198,678	-183,891	-168,499	-153,106	-143,732	-131,805	-118,820							

[illegible]

タイプ別修繕積立金(月額、一時金) 予測表

方南町セントラルマンション 管理組合

①修繕積立金収支計画 均等積立方式+借入 修繕積立金 端数処理単位 (10円単位 切り上げ)

タイプ	ルームNo.	戸数	専有面積	修繕積立金 (月額)						修繕積立借入金			
				現行 325円/㎡	第54期～ 570円/㎡					第55期 180,000,000	第69期 80,000,000		
0	101	1	82.52	26,820	47,040					金利 0.97%	金利 0.97%		
0	102	1	44.11	14,340	25,150					10年返済	5年返済		
0	103	1	71.33	23,190	40,660								
0	104	1	62.35	20,270	35,540								
0	201-801	7	29.39	9,560	16,760								
0	202-802	7	23.30	7,580	13,290								
0	203-703	6	33.32	10,830	19,000								
0	204-704	6	40.54	13,180	23,110								
0	205-705	6	49.49	16,090	28,210								
0	206-706	6	48.79	15,860	27,820								
0	207-707	6	41.99	13,650	23,940								
0	208-708	6	43.00	13,980	24,510								
0	209-709	6	54.10	17,590	30,840								
0	210-710	6	33.50	10,890	19,100								
0	211-611	5	27.96	9,090	15,940								
0	803	1	28.90	9,400	16,480								
0	804	1	49.49	16,090	28,210								
0	805	1	48.79	15,860	27,820								
0	806	1	41.99	13,650	23,940								
0	807	1	43.00	13,980	24,510								
0	808	1	25.56	8,310	14,570								
0	809	1	33.50	10,890	19,100								
0	901	1	37.44	12,170	21,350								
0	902	1	35.72	11,610	20,370								
0	903	1	46.50	15,120	26,510								
0	904	1	43.46	14,130	24,780								
0	905	1	32.78	10,660	18,690								
合計		83	3304.45	1,074,340	1,883,950					180,000,000	80,000,000		
年額合計	—	—	—	12,892,080	22,607,400					180,000,000	80,000,000		

※1上記表のタイプ別修繕積立金の予測額は、長期修繕計画（案）に基づいて試算したものですので実際とは異なります。修繕積立金の増額や一時金徴収は管理組合において決定することとなります。