

GS I の長期繕計画書

令和6年7月

第20期 管理組合理事会

はじめに

一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、①共同生活に対する意識の相違、②多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、③利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、④建物構造上の技術判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物等の経年劣化に対して適時適切な修繕工事等を行うことが重要です。そのためには、適切な長期修繕計画を作成し、これに基づいた修繕積立金の額を設定し、積み立てることが必要です。

長期修繕計画とは

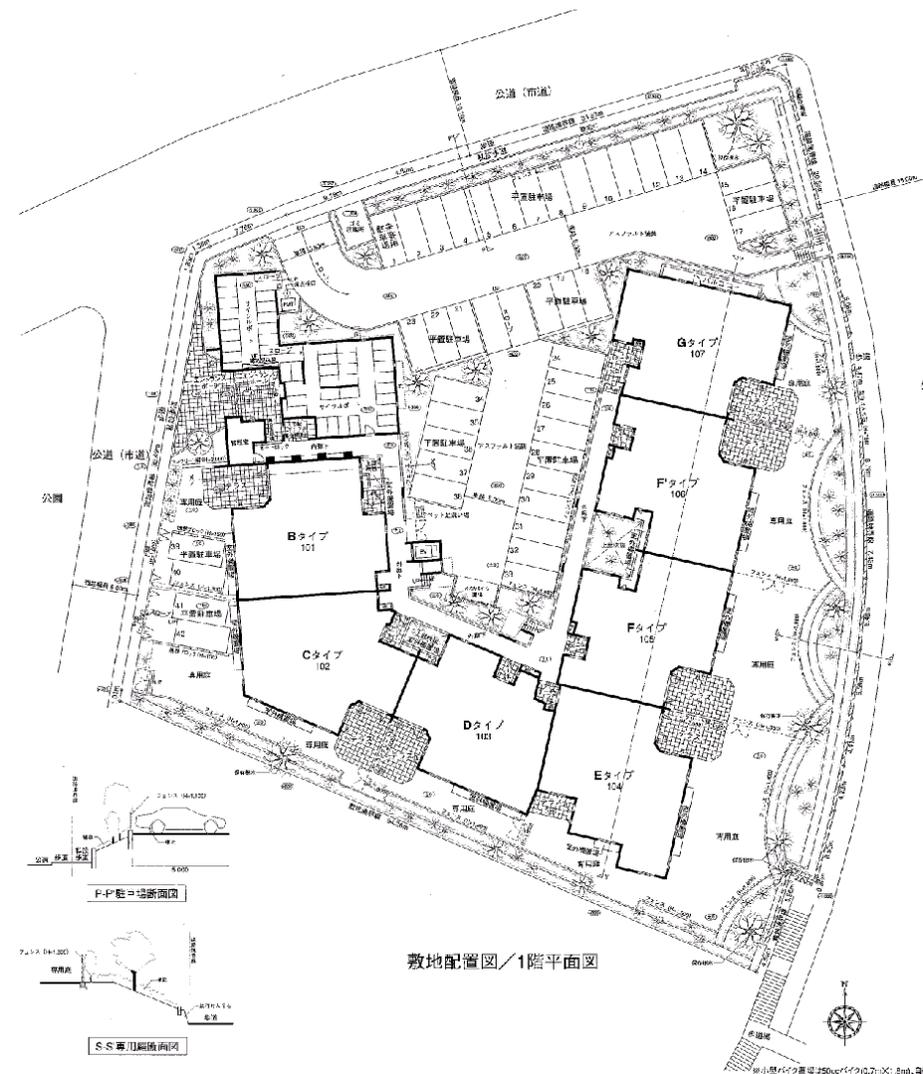
グランドステージ磯子（G S I）は、専有部分と共用部分で建物等が構成されており、共用部分については、区分所有者全員で団体（管理組合）を構成し管理を行っています。建物等については、経年により劣化していきますので、それに対処するためには適時適切に修繕工事等を行う必要があります。

ただし、修繕工事等の費用は多額であり、修繕工事等の実施時に一括で徴収することは、区分所有者に大きな負担を強いることとなります。場合によっては、費用不足のため必要な修繕工事等が行えず、建物等の劣化を進行させることとなり、それにより、あとで大きな負担が発生するおそれもあります。長期修繕計画は、そのようなことがないように、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。

1. マンションの建物・設備の概要等

(1)敷地、建物、付属施設の概要

物件名		グランドステージ磯子
敷地	所在地番	神奈川県横浜市磯子区汐見台一丁目3番1
	住所	神奈川県横浜市磯子区汐見台一丁目3番地1
	地積	4,153.52㎡
	地目	宅地
建物 及び 付属施設	規模・構造	地上5階建 鉄筋コンクリート造 共同住宅1棟及び付属施設
	用途・戸数	共同住宅40戸（管理室1戸を含む）
	建築面積	1,548.50㎡
	延床面積	6,502.34㎡
	専有部分	住戸部分（第7条に基づく）
	付属施設	PMT置場、平置駐車場、小型バイク置場、ゴミ収集所、専用庭、 外灯設備、ペット足洗い場、フェンス、植栽等



(2)設備の概要

1. 建物躯体部分（屋根、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分等）、パイプスペース、メーターボックス、エントランスホール、廊下、階段、エレベーター室、バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、玄関ポーチ等専有部分に属さない「建物の部分」
2. 電気設備、テレビ共聴設備、エレベーター設備、避雷設備、給排水衛生設備、ガス設備、換排気設備、有線放送設備、防火防災設備、防犯設備、集合郵便受、宅配ボックス、サイクルポート、窓枠、窓ガラス、玄関扉（錠及び内部塗装部分は除く）、各種配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」

(3)関係者

分譲会社名 (株) ヒューザー (破産)
施工会社名 木村建設 (株) (破産)
設計・監理事務所名 下河辺建築設計事務所
管理会社名 グランドサービス (株) →東急コミュニティに変更

耐震偽装問題で上記会社が破産手続きを行う中、G S I の耐震調査を実施。G S I の構造設計書の偽装は無く、建築確認当時の建築基準法の想像規定に整合していることが証明されています。

まち建指第 10446 号
平成 18 年 2 月 16 日

グランドステージ磯子
管理組合様

横浜市まちづくり調整局長
地曳 良夫



グランドステージ磯子の調査結果について

横浜市まちづくり調整局では、平成 17 年 12 月 9 日付け国土交通省からの事務連絡「(株)木村建設、平成設計又はヒューザーが関与した物件の基礎データ及び耐震性の確認について」により、調査依頼を受け、貴マンションの構造計算書の偽装及び構造規定の適合性について精査を行いました。

その結果、確認申請時の構造計算書に偽装がないことと、建築確認当時の建築基準法の構造規定に適合していることを確認しましたのでご報告いたします。

物件概要

物件名	グランドステージ磯子
住所	磯子区汐見台一丁目 3-1
建築確認機関	日本 ERI 株式会社
建築確認申請者	関ヒューザー
設計者	関下河辺建築設計事務所
構造設計者	関 S T R デザイン
工事施工者	木村建設㈱

連絡先
横浜市まちづくり調整局
指導部建築指導課
審査・構造係長 伊藤・清野
Tel 045-671-2928

(4)管理・所有区分

G S I 管理規約は、建物の区分所有等に関する法律（令和5年4月1日施工）に基づき作成されており、G S I 長期修繕計画も区分所有法、G S I 管理規約に基づき作成されています。標準管理規約との相違点等はありません。

(5)維持管理、および会計の状況

第1回大規模修繕は、長期修繕計画（第12期施行、費用6,758万円）に対し、1年延期して第13期に実施されました。実際の費用は7,186万円で6%の誤差でした。

しかし第26期に行われる予定の第2回大規模修繕では8,937万円を想定しており、当時の修繕積立金495.24万円/年では足りないことが想定され、第13期定期総会にて742.86万円/年にすることが承認されました。

19期総会で修繕委員会の長期修繕計画表が提示されました。内容が、専門知識を持った修繕委員の献身的な努力に依存するため、その協力の有無によって修繕費が大きく変わる可能性が指摘されました。

今期20期でも、管理会社と修繕委員会の助けを借りながら、長期修繕計画書を作成いたしました。総会で承認をいただき、管理組合理事長が、長期修繕計画の管理と更新を修繕委員会（または、将来の大規模修繕委員会）に委託する体制を構築します。

(6)会計状況

2024年7月現在

管理費	743,500	円/月
専用庭	10,340	円/月
ルーフバルコニー使用料	300	円/月
駐車場専用使用料	90,000	円/月
借入金の残高	0	円
修繕積立金残高	51,350,963	円
修繕積立金の額	619,090	円/月
専用使用料からの繰り入れ	0	円

(7)設計図書等の保管状況

2021年7月18日にG S I文書管理細則が施行され、F：建物設備関連、G：修繕工事に分類して、下記資料に記載された期間、紙面若しくは電子文章として、管理人室に保管されています。

F	建物設備関連	18	設計図書・耐震偽装関連	永久
		19	消防設備、防火管理者関連	永久
		20	設備点検関連	10年
G	修繕工事	21	修繕工事（実施分）	永久
		22	長期修繕計画書（過去分含む）	永久
		23	工事台帳	永久
		24	大規模修繕工事委員会	永久
		25	その他修繕工事関連	永久

2. 調査・診断の概要

(1)概要

建物調査診断とは、大規模修繕工事における第一のステップです。居住者へのアンケート調査をはじめ、現地での目視や触診、打診による調査や専用の検査器具を用いた試験を行い、問題点を把握します。

S G I は既に第13期（2016年）に大規模修繕工事を施工しています。その際、大規模修繕を国土交通省の長期修繕計画のガイドラインに沿って行うと共に、外部コンサルタント（さくら事務所）のコンサルティングに従い、低コストの大規模修繕を実現しました。

その時のノウハウに基づいて建物部に関しては、各工事（防水、床、外壁塗装、鉄部塗装）の4つに分類し、更に細かい工事ごとに分類して、調査方法・診断方法の詳細を示します。

また建物部でも安価な部品交換等は、日常的な運営や管理を維持する経費として管理費で対応します。その設備自体の取替については修繕積立金で取り扱います。

一方、設備に関する工事については、部品の交換、壊れた部分の修理、定期的調査費等も日常的な運営や管理を維持する経費として管理費で対応します。高価な設備自体の交換については修繕積立金で取り扱います。

調査・診断の詳細では、その辺の棲み分けも記載します。尚、その判断が難しいものは、当期管理組合理事会で判断します。

(2)修繕を管理費として取り扱う理由

長期修繕計画の趣旨は、将来大きな費用が発生する工事のために、毎月修繕積立金を集めて貯蓄することです。しかし、G S Iの建物及び設備は経年劣化していきます。建物、設備を維持するためには、その維持費も必要となります。

この維持費については不定期、短い期間で定期的に発生します。金額の大小はありますが、これは管理費から支払われます。これは管理会社の契約業務とは別に発生するものです。

管理費から支払われる修繕については、管理費から捻出するのは「経常的な補修費」であり、それに要する調査や検査もこれに含まれます。この費用は6期から20期までで平均103万円/年でした。

上記別に発生する業務（工事検討の補助業務等）については委託契約書上、以下の内容が記載されております。

乙（管理会社）は、甲（管理組合）が本マンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。）を外注により、乙以外の業者に行わせる場合に、甲の指示に基づき、見積書の受理、発注補助、実施日の調整、実施の確認を行う。

(3)大規模修繕として取り扱う項目

一方、修繕積立金から捻出するのは以下の内容が管理規約で定義されています。

- ・一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
- ・不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- ・敷地および共用部分等の変更
- ・その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

この規約事項に反するような内容でなければ、管理会社の業務として行って頂けます。

即ち、長期修繕計画表に記載する項目は、以下の内容に限定することで、大規模修繕の内容を簡略化できます。

- ・長期周期で入替を行う高価な設備費用
- ・長期周期で全張替・全補修・全塗装・全打替・全取替を行う高価な作業
- ・仮設工事を要する作業

調査・診断の詳細①（建物：修繕積立金で対応）

部位等		(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕（改修）方法の概要
建物 ： 修繕積立金	2 防水	塔屋	塔屋は屋上の飛び出した部分。雨ざらしなので雨漏りのリスクがある。原因は防水層の経年劣化であり、断熱材とコンクリートの間に水が溜まり、コンクリートのひび割れや躯体への浸水となる。
		屋上	屋上は雨ざらしなので雨漏りのリスクがある。原因は防水層の経年劣化であり、断熱材とコンクリートの間に水が溜まり、コンクリートのひび割れや躯体への浸水となる。
		201ルーフバルコニー	201号室にはルーフバルコニーがあり、雨ざらしなので雨漏りのリスクがある。原因は防水加工が行われていないことであり、コンクリートへの浸水が確認された。
		エントランス庇	エントランス庇（ひさし）とは、エントランスの上に取り付けられる小さな屋根の事。雨ざらしなので、雨漏りのリスクがある。原因は防水加工が行われていないことであり、コンクリートへの浸水が確認された。
		屋外機置場床	屋外機置場の床は雨ざらしなのでコンクリートへの浸水によりコンクリートが劣化し易い。
		各戸バルコニー（長尺シート・溝）	各バルコニーの上は上階のバルコニーがあり（5階部は屋上）雨ざらしではないが、清掃等で大量の水を使うと漏水の危険性があるモルタル仕上げ。
3 床	廊下床改修工事（長尺シート）	共用の廊下部の上には上階の廊下部（5階は屋上）があり雨ざらしではないが、強い雨や結露、クーラーからの出水、高圧洗浄時の排水用側溝がある。長尺塩ビシートが貼ってあるが、経年劣化でコンクリートへの浸水のリスクがある。	
	階段床改修工事（長尺シート）	共用の階段部の上には上階の階段部（5階は屋上）があり雨ざらしではないが、強い雨や結露、クーラーからの出水、高圧洗浄時の排水用側溝がある。長尺塩ビシートが貼ってあるが、経年劣化でコンクリートへの浸水のリスクがある。	

調査・診断の詳細②（建物：修繕積立金で対応）

建物：修繕積立金	4 外壁塗装	外壁下地補修工事	マンション外壁には塗装面とコンクリート打放し面がある。雨ざらしでもあり、経年劣化によりひび割れ、欠損、鉄筋爆裂、モルタル浮きのリスクがある。	第1回大規模修繕にて、高圧洗浄、ひび割れ補修、欠損部補修、鉄筋爆裂補修、モルタル浮き補修を行った。
		軒天塗装工事	軒天（のきてん）とは、マンションの開放廊下や天井、バルコニーの天井部分のこと。経年劣化による接着力低下や、雨水などの浸水が影響で塗装が合剥がれることがある。紫外線があたる部分は経年劣化によるチョーキング（チョークのような粉が付着する劣化現象）や塗膜の変退色（変色または退色）で外観を損ねる可能性もある	現時点では大きな劣化は確認されていないので、引き続き外観のチェックを続け、必要に応じて高圧洗浄と下地処理、下塗りおよび中塗り・上塗りの計画を立てる
		雨樋（塗装）工事	雨樋（あまどい）とは、建物の屋根に降った雨水を集めて流し、排水口へと導く通路のこと。塩化ビニール性なので、太陽光や風で劣化の想定が必要。	耐用年数は15年～20年とされているので、次の大規模修繕で交換を行う。
		タイル壁下地補修工事	マンション外壁は殆どの部分がタイルで覆われている。タイルは経年劣化によりタイル接着部の剥がれ、外部からの衝撃でひび割れ、破損がある。最悪、タイル部の落下のリスクもある。またタイル外壁は外観による価値判断でも大きな影響があるので、汚れがひどい場合は洗浄も考えなければならない。	第1回大規模修繕にて検査を行い、タイル浮き・剥がれ・目地注入補修を予想数量＝タイル全面積3%相当3,079穴、下地補修、タイル貼替、タイル一部洗浄を行った。調査の推奨期間は10年毎。幸いなことにGSIの外壁タイル部は落下の可能性がある場所は1m以上のスペースがある。専用庭部分のみ、そのスペースが無いので、今後の調査はその部分のハンマーテスト若しくは赤外線ドローン調査を行う。その結果に応じて、タイル薬品洗浄やタイル交換を検討する。
	シーリング工事	シーリング工事とは、建物の外壁コンクリートのつなぎ目や外壁と窓サッシ・玄関ドア周囲などの隙間に、シーリング材を充填する工事。シーリング材はゴム状の素材になり、部材同士のつなぎ目や隙間に充填することで、見た目が良くなるとともに高い防水性や気密性が確保できる。シーリング材の耐用年数は、5～10年程度で、ひび割れや剥離、硬化などの劣化症状が表れてくる。シーリング材にひび割れや剥離、硬化などが発生した場合、本来の防水性や気密性といった役割が果たせなくなる。	第1回大規模修繕にて、外壁タイル面打継、罫目地、入隅目地、打放し面目地、サッシ廻り、SD廻り、自動ドア廻り、EV廻り、ガラスブロック廻り、避難ハッチ廻り等の古いシーリングを取り除き、新たに比較的寿命の長い変成シリコンでシーリング（打ち替え）を行った。	
5 鉄部塗装	鉄部等塗装工事	マンションには大抵鉄部の部位が存在する。鉄部は必ずサビてしまい、耐久性が著しく低下する。塗装による塗膜はこのサビを防止する役割があるが、経年劣化によりこの塗膜が剥がれることによって、経年により鉄さびが進行し、本来求められる建材として役割（耐久性）を維持することが出来なくなる。	屋上（補給水槽、消火管、鉄部、臭気筒、ドレン等）、廊下（各戸玄関ドア枠、PS扉両面、EV扉表面、端子盤、火災報知器表面、煙感知器点検口、消火栓BOX、消火管、階段照明器具、天井照明等）、外壁廻り、駐輪場（管理室、駐輪場SD、駐輪場天井照明、配管、引込開閉器、増圧給水設備、庭園灯、地下ピット通気パイプ、縦樋等）に鉄部が存在し、第1回大規模修繕にて、目視で塗装が剥がれている部分に塗装の塗り直しを行った。塩ビ縦樋は予算の関係上、状態が健全と判断し今回は除外とした。SD（鋼製扉）枠塗装にて塗料飛散が発生SDドア交換に至った。次回大規模修繕では塩ビ縦樋、外灯ポールの塗装を要検討。☒	

調査・診断の詳細③（建物：修繕積立金で対応）

建物： 管理費	6	建具・金物	建具（玄関・共用ドア・サッシ等）	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員からの情報に基づき不具合を確認。経年劣化による見栄えも重要	不具合が見つかった箇所から補修・交換。全交換が不要ならば長期修繕から外す。もし、全戸交換の場合、相場はドア20万、ベランダサッシ30万、サッシ90万（15万×6個）、網戸24万（4万メル6個）
			手すり（廊下・階段）	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員からの情報に基づき不具合を確認。	不具合が見つかった箇所から補修・交換。全交換が不要ならば長期修繕から外す
			金物類（集合ポスト・掲示板等）	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員からの情報に基づき不具合を確認。	不具合が見つかった箇所から補修・交換。全交換が不要ならば長期修繕から外す
			金物類（MB扉・PS扉等）	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員からの情報に基づき不具合を確認。	不具合が見つかった箇所から補修・交換。全交換が不要ならば長期修繕から外す
			換気スリーブキャップ（更生・取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員からの情報に基づき不具合を確認。	不具合が見つかった箇所から補修・交換。全交換が不要ならば長期修繕から外す
	7	共用部・その他	管理人室内装	外観で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	高価ではないので、管理会社にて手配。但し、大規模修繕時に行う管理室内装は修繕積立金とする
			エントランス・外構関連	外観で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	高価ではないので、管理会社にて手配。但し、大規模修繕時に行う撤去新設は修繕積立金とする
			クリーニング等	外観で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	高価ではないので、管理会社にて手配。但し、大規模修繕時に行うクリーニングは修繕積立金とする
			小規模修繕工事	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	高価ではないので、管理会社にて手配。管理費で固定費用を追加
			地下ピット	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	高価ではないので、管理会社にて手配。長期修繕から外す。
			舗装工事	外観で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	既存のアスファルトを全て剥がし、新しいアスファルトで舗装
			追加工事等	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	管理会社にて手配。管理費で対応

調査・診断の詳細④（設備工事：内容に応じ、管理費・修繕積立金で対応）

設備工事 ①	8	給水設備	屋内共用給水管（更生）	水漏れ等、外観で不具合が分かる。	一部の亀裂や破損については管理会社にて手配。管理費で対応
			屋内共用給水管（取替）	給水管の耐久年数での経年劣化。	修繕積立金にて全給水管を交換する。
			増圧給水ポンプ（更生）	外観、動作具合で不具合が分かる。委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	部品交換や修理に関しては管理会社にて手配。管理費で対応
			増圧給水ポンプ（取替）	給水ポンプは20～30年で交換部品が無くなるケースが多い。修理で候幹部品が無くなったら取り替える。	修繕積立金にて給水ポンプを交換する。
	9	排水設備	屋内共用雑排水管（更生）	水漏れ等、外観で不具合が分かる。	一部の亀裂や破損については管理会社にて手配。管理費で対応
			屋内共用雑排水管（取替）	排水管の耐久年数での経年劣化。	修繕積立金にて全排水管を交換する。
			その他		
	10	ガス設備	共用部ガス管（更生・取替）	給水設備と同じ取り扱い	給水設備と同じ取り扱い
	11	空調設備	管理人室：換気扇（更生・取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数でも交換必要	高価ではないので、部品交換や修理、取替に関しては管理会社にて手配。管理費で対応
			〃：AC 2014（更生・取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数でも交換必要	高価ではないので、部品交換や修理、取替に関しては管理会社にて手配。管理費で対応
	12	電灯設備	共用部照明器具（更生）	照明が点灯しないことで不具合が分かる。組合員からの情報に基づき不具合を確認。	管理会社にて手配。管理費で対応
			共用部照明器具（取替）	取替は電気代を抑えるためにLED化	高価ではないので、管理会社にて手配。管理費で対応。電気代の節約で管理費を抑える効果もある。但し、一気に全ての照明をLED化することも考えられるので、その場合は修繕積立金で交換する
			各種基盤類（更生・取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数でも交換必要	高価ではないので、管理会社にて手配。但し、入替は修繕積立金とする
			幹線（取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数でも交換必要	高価ではないので、管理会社にて手配。但し、入替は修繕積立金とする
	13	弱電設備	電話設備MDF（修理・取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数でも交換必要	新規で設置する場合でも相場は6万/1台。よって、全戸分交換すると240万円。
			T V 共同受信設備（修理・取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数でも交換必要	管理会社にて手配。管理費で対応
インターネット設備（修理・取替）			外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数でも交換必要	新規で設置する場合でも相場は6万/1台。よって、全戸分交換すると240万円（電話回線と同時交換ならば、実質はもっと安い）。	
インターネット設備（修理・取替）			外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数は20年と言われていたが、同製品の部品が無くなることで取替を19年目に決断。	部品交換や修理に関しては管理会社にて手配。管理費で対応。耐久年数による取替は管理組合にて機種を選定し、修繕積立金で対応。	

調査・診断の詳細⑤（設備工事：内容に応じ、管理費・修繕積立金で対応）

設備 工事 ②	14	消防設備	共用部 消火器（取替）	「消防用設備等点検報告制度」という制度で、消火設備や避難設備など、火災に備えた設備が正常に利用できるかどうか、定期的にチェック。各家庭に設置している消火器の使用期間は5年。共用スペースに本来置く分を家庭に置いているので、組合費で支払い	管理会社にて手配。管理費で対応
			共用部消防設備（更生・取替）	「消防用設備等点検報告制度」という制度で、消火設備や避難設備など、火災に備えた設備が正常に利用できるかどうか、定期的にチェック。	故障や耐久年数前交換は管理会社にて手配。管理費で対応。新品への取替は修繕積立金で交換。
			自動火災報知機（更生・取替）	「消防用設備等点検報告制度」という制度で、消火設備や避難設備など、火災に備えた設備が正常に利用できるかどうか、定期的にチェック。耐久年数は10～20年	故障や耐久年数前交換は管理会社にて手配。管理費で対応。耐久期間近くでの交換時は修繕積立金で交換。
			連結送水管屋上タック（更生）	連結送水管の点検は、送水口から放水口まで、送水の圧力に管が耐えられるかのチェックが必要。この点検は、連結送水管設置から10年が経過したものに対して、3年ごとに実施。	部品交換や故障は管理会社にて手配。管理費で対応
			連結送水管屋上タック（取替）	同上	耐久年数による新品への交換は修繕積立金で対応
			放水口関連（取替）	「消防用設備等点検報告制度」という制度で、消火設備や避難設備など、火災に備えた設備が正常に利用できるかどうか、定期的にチェック。	管理会社にて手配。管理費で対応
			避難ハッチ（更生・取替）	「消防用設備等点検報告制度」という制度で、消火設備や避難設備など、火災に備えた設備が正常に利用できるかどうか、定期的にチェック。	部品交換や修理に関しては管理会社にて手配。管理費で対応。耐久年数による新品への交換は修繕積立金で対応
	15	昇降機設備	ボタン類（更生）	ボタン部は外観、動作具合で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	高価ではないので、部品交換や修理、取替に関しては管理会社にて手配。管理費で対応
			本体（取替）	エレベーターの法定点検は、年に1回と定められている。不具合部分は整備会社の点検時に対応してもらえる。	昇降機設備管理会社と契約。昇降機設備のメンテ費用は管理費で対応。耐久年数による新品への交換は修繕積立金で対応
	16	自動ドア	エンジン類（更生）	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	部品交換や修理に関しては管理会社にて手配。管理費で対応
			本体（交換）	耐久年数は20年。動作不具合で交換部品が無くなる可能性がある。	耐久年数による新品への交換は修繕積立金で対応

調査・診断の詳細③（設備工事：内容に応じ、管理費・修繕積立金で対応）

設備 工事 ③	17	外構/植栽	駐車場（アスファルト・ライン）	外観、特にヒビや陥没、ラインの薄さで判断。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づいて確認。	陥没や段差など安全に影響がなければ、計画の延期は可能。小規模修繕や部分修繕、全ライン書き直しなどは管理費で対応。全面貼り替えは修繕積立金で対応。
			フェンス（取替）	外観、動作で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	部品交換や修理に関しては管理会社にて手配。管理費で対応。全部の取替は修繕積立金で対応。
			駐輪場・ゴミ置き場（取替）	外観、特にヒビや陥没、ラインの薄さで判断。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づいて確認。	陥没や段差など安全に影響がなければ、計画の延期は可能。小規模や部分修繕は管理費で対応。全面改修や全ライン書き直しなどは大規模修繕で対応。尚、駐輪場の有効利用（会議室、倉庫、サイクルスライドラック等）も視野に入れるので、内容に応じて管理費扱いか、修繕積立金扱いかを検討していく。
			エントランス外壁、床（取替）	外観、汚れ具合で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。	安全上の問題が無く、外観の問題だけならば管理費で対応。但し、フルタイムロッカーの取替や、新しい見栄えにリニューアルする場合は修繕積立金で対応。
			植栽（部分入替）	植栽は外観と1階部分の目隠しが目的。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づき不具合を確認。更に、木には寿命があり、寿命により伐採しなければならないこともある。	不具合による部分的入替や伐採は管理費で行う。但し、外観のリニューアル等は計画を立てた上で長期修繕費で行う。
	18	地下ピット	環境整備	地下ピットは酸素欠乏や硫化水素中毒があるので、資格が必要な作業。しかし、緊急（震災など）や調査でその作業に同行する場合もある。	浸水によるコンクリート劣化や補修、緊急時や調査時に酸素マスク、ヘッドライト、ランタン等を使った作業が必要な場合に備え、それらの器具購入は管理費。入り口から遠い場所の新たな入口作りや送風機、コード付き照明の設置は長期修繕費で行う。
			排水ポンプ類（交換）地下ピット2基	外観、動作具合で不具合が分かる。耐久年数は5～7年と言われている。	地下ピットの排水のように使用頻度が低い場合、サビなどのメンテ対応で寿命が延びることもある。メンテや破損による交換対応は管理費で行い、寿命による交換は長期修繕費で行う。
	19	調査費等	調査費（診断・カメラ調査等）	建物部分、設備部分の殆どに定期的調査が必要。	不具合が見つからない限り、殆ど定期的調査となるので、管理費で行う。但し、不具合が見つかった場合の調査は管理費で予測されていない場合があり、修繕積立金扱いにする可能性もある。
			建物診断報告書作成費	大規模修繕の際は必要な作業。	大規模修繕用なので修繕積立金で行う。
			設計・コンサルタント	管理会社に完全に任せる以外は、G S Iで大規模修繕の際は必要な依頼内容。	大規模修繕用なので修繕積立金で行う。
	20	その他	管理会社 建物診断調査費	管理会社に建物のメンテを任す場合、管理会社が行う必要な作業	定期的作業なので、管理費で行う。
			管理会社 長期修繕計画表作成費	管理会社に大規模修繕の管理を任す場合、管理会社が行う必要な作業	G S Iの大規模修繕委員会で、コンサルタント支援を受けて作成するのが理想。但し、管理組合で専門知識を持った人がいない場合は、理事長判断でG S I長期計画書に基づき長期修繕計画表の更新を管理会社に行ってもらおう。費用は修繕積立金で行う。
			集合ポスト（修理・取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づいて確認。耐久年数は5～7年と言われている。	耐久年数を過ぎていたので、最も多いのは郵便受け錠前の不具合。不具合があった錠前を個々に交換するのは管理費。しかしその頻度が多くなり、集合ポスト全部を交換する場合は修繕積立金で行う。
			フルタイムロッカー（修理・取替）	外観、動作具合で不具合が分かる。組合員、管理会社・委託会社調査からの情報に基づいて確認。耐久年数は10年と言われている。	耐久年数を過ぎていたが、部品交換や修理を管理費で行っている。しかし、20年を経過すると交換・修理部品が無くなる可能性があり、フルタイムロッカー全部の交換は修繕積立金で行う。
			その他	新規設置した設備などがあれば、随時項目を追加していく	新規設置した設備などがあれば、随時項目を追加していく

3 - 1. 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

1 長期修繕計画の作成の考え方

(1)長期修繕計画の目的

- ・マンションの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うことが必要です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。
- ・そのためには、次に掲げる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不可欠です。

- ①将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。
- ②計画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。
- ④長期修繕計画は第17期にコミュニティワン（現東急コミュニティー）が作成した長期修繕計画（期間30年）項目別工事費の工事単価及び、工事周期を採用する（但し、これは案段階でG S Iに開示されていない。一部長尺シート張りの単価が13期修繕工事と1桁異なっている部分があり、世の中の相場とも乖離しているので、単価115,000→15,000（他2カ所）に修正）。

(2)計画の前提等

- ・長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。
 - ①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する。
 - ②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。
 - ③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。
 - ④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。

- ・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、概算の費用等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、概算の費用の算出等は、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて行います。したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、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、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。
 - ①推定修繕工事の内容は、現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。
 - ②時期（周期）は、国土交通省の大規模修繕計画書ガイドに沿って設定する。
 - ③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など不確定な要素がある。

(3)計画期間の設定

- ・30年以上で、かつ大規模修繕工事が3回含まれる期間以上とします。

(4)推定修繕工事項目の設定

- ・本書「3-2. 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容」に沿って、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定しています。
- ・建物及び設備の性能向上に関する項目があれば随時追加していきます（必要に応じて）。
- ・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。計画期間内に修繕周期に到達しない項目に係る工事については、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費を明示しています。
- ・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。

(5)修繕周期の設定

- ・推定修繕工事項目（小項目）ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。
- ・国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインを準拠し12年とします。
- ・設備の取替はメーカーのメカ部品ロッド保存期間20年を取替時期としています。
- ・具体的な各項目の周期はコミュニティワン（現東急コミュニティ）の長期修繕計画項目別工事費の工事周期情報を引用します。

(6)推定修繕工事費の算定

- ・推定修繕工事費は第1回長期修繕時検討内容と、前管理会社提供修繕の工事項目予定一覧から算出します。
- ・工事項目予定一覧は項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定します。物価変動はインフレ・デフレがあり曖昧な予測は意味が無いため行いません。
- ・経済状況を把握し、将来が予測できると判断した時点で適宜見直しを行います。
- ・消費税は、10%とし、会計年度毎に計上しています。

①仕様の設定

- ・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています

②数量計算

- ・現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査、診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準・同解説」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。

③単価の設定

- ・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定しています。
- ・現場管理費・一般管理費・法定福利費、計画修繕工事にかかる瑕疵保険料等の諸経費及び、消費税等相当額を別途設定する方法で設定しています。
- ・単価に地域差がある場合には、必要に応じて考慮しています。

(7) 収支計画の検討

- ・計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を、修繕繰越金、修繕積立基金、修繕一時金、修繕積立金の運用益の累計額が下回らないように計画しています。
- ・建物及び設備の性能向上を図る改修工事に要する費用を含めた収支計画としています。
- ・建物及び設備の不定期的な不具合に対する補修、部品交換、調査、検査については、日常の運営に必要な経費・雑費として管理費で対応します。よって、管理費繰越金、管理費の累計額が、予算の経費・雑費でマイナスにならないように計画しています。

(8) 計画の見直し

- ・長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、定期的に調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間（概ね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、併せて修繕積立金の額も見直します（必要に応じて）。

①建物及び設備の劣化の状況

②社会的環境及び生活様式の変化

③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動

④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

2 修繕積立金の額の設定の考え方

修繕積立金の額の設定

- ・ 修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式としています。
なお、定期的な計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加します。
- ・ 計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間（月数）で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定しています。
- ・ 現時点では、13期の修繕積立費見直し額のままでは、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を大きく下回ります。平均9,000円/戸を2024年8月から上乘せします。
- ・ 大規模修繕工事の予定年度において、万一、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その施工の延期を検討します。
- ・ 但し、着工状況等で延期処理が間に合わなかった場合、その年度に借入れ等の対応をとることが必要です。

3-2. 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

工事項目		修繕区分	初回工事	工事周期	回数	工事単価	数量	工事費	消費税	総額	戸当単価	備考		
調査	調査診断料		7	12	1	840,000	1	840,000	84,000	924,000	165			
			19	12	1	910,000	1	910,000	91,000	1,001,000	178			
建築	防水工事	屋上	塗装	2	6	1	2,900	1,480	4,292,000	429,200	4,721,200	1,681	トップコート ルーフパ ルコニー含む	
			塗装	8	12	2	6,400	1,450	9,280,000	928,000	10,208,000	1,818	クレタ塗膜防水	
			塗装	14	6	1	2,900	1,480	4,292,000	429,200	4,721,200	1,681	トップコート ルーフパ ルコニー含む	
			塗装	26	6	1	2,900	1,480	4,292,000	429,200	4,721,200	1,681	トップコート ルーフパ ルコニー含む	
		ルーパバルコニー		塗装	8	12	2	6,400	30	192,000	19,200	211,200	38	長尺シート張り
		防水工事	その他	張替	8	12	2	6,800	10	68,000	6,800	74,800	13	エントランス庇 クレタ塗膜防水
			その他	張替	8	12	2	10,600	8	84,800	8,480	93,280	17	外階段 長尺シート張り
		バルコニー		塗装	8	12	2	9,000	290	2,610,000	261,000	2,871,000	511	室外機置場 クレタ塗膜防水
		開放廊下		張替	8	12	2	11,500	580	6,670,000	667,000	7,337,000	1,306	長尺シート張り
				張替	8	12	2	10,500	530	5,565,000	556,500	6,121,500	1,090	長尺シート張り
	外装	外壁	タイル貼	補修	8	12	2	2,200	3,900	8,580,000	858,000	9,438,000	1,681	磁器質タイル
			シール	打替	8	12	2	1,500	2,950	4,425,000	442,500	4,867,500	867	外壁目地
			シール	打替	8	12	2	1,300	3,560	4,628,000	462,800	5,090,800	906	建具廻り目地
			シール	打替	8	12	2	400,000	1	400,000	40,000	440,000	78	雑塗装
		外装	その他	取替	20	36	1	170,000	39	6,630,000	663,000	7,293,000	433	玄関扉か - 工法
			その他	塗装	8	12	2	3,000	2,255	6,765,000	676,500	7,441,500	1,325	外壁打ち放し部 撥水剤塗布
			その他	塗装	8	12	2	1,800	1,700	3,060,000	306,000	3,366,000	599	バルコニー外廊下天井 透湿型塗料
	塗装	鋼製扉	塗装	2	6	5	600	240	144,000	14,400	158,400	56	住戸玄関枠	
			塗装	2	6	5	2,500	259	647,500	64,750	712,250	254		
		縦樋	塗装	8	12	2	800	615	492,000	49,200	541,200	96		
		塗装	その他	塗装	2	6	5	16,000	39	624,000	62,400	686,400	244	雑塗装
	仮設工事	外部足場	仮設	8	12	2	2,800	5,078	14,218,400	1,421,840	15,640,240	2,785	直接仮設	
		仮設工事	その他	仮設	8	12	2	3,000,000	1	3,000,000	300,000	3,300,000	588	共通仮設
	共用部内装	玄関・E Lホール	張替	20	36	1	30,000	35	1,050,000	105,000	1,155,000	69	内装一式	
		管理室	張替	8	24	1	22,000	15	330,000	33,000	363,000	32	内装一式	
		共用部内装	その他	塗装	8	24	1	1,800	130	234,000	23,400	257,400	23	駐輪場天井 塗装
	共用部備品	集合郵便受	取替	8	24	1	1,140,000	1	1,140,000	114,000	1,254,000	112		
外溝	塗装	補修	8	24	1	10,000	950	9,500,000	950,000	10,450,000	930	浸透性アスファルト		
	外溝	その他	塗装	8	24	1	5,000	250	1,250,000	125,000	1,375,000	122	道路 隣地境界部 補修	
機械設備	機械設備	エレベータ	取替	13	30	1	11,000,000	1	11,000,000	1,100,000	12,100,000	862		
		オートドア装置	補修	2	15	2	570,000	1	570,000	57,000	627,000	89		
		宅配ボックス	取替	13	8	1		1	0	0	0	0		
電気設備	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	3	20	2	3,000,000	1	3,000,000	300,000	3,300,000	353		
		分電盤・配電盤	取替	13	30	1	4,000,000	1	4,000,000	400,000	4,400,000	313		
設備	給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	2	15	2	3,100,000	1	3,100,000	310,000	3,410,000	486		
		給水管	取替	3	30	1	10,000,000	1	10,000,000	1,000,000	11,000,000	783		
	防火設備	消火栓管	取替	23	40	1	5,000,000	1	5,000,000	500,000	5,500,000	294		
		消防用補給水槽	取替	13	30	1	1,100,000	1	1,100,000	110,000	1,210,000	86		
		避難ハッチ	取替											
	防災防犯設備	集合インターホーン機器	取替	2	15	2	5,000,000	1	5,000,000	500,000	5,500,000	783		
		自動消火報知設備	取替	8	25	1	2,400,000	1	2,400,000	240,000	2,640,000	226		
	情報通信設備	電話設備MDF (取替)	取替											
		T V 共同受信設備 (取替)	取替	2	15	2	1,500,000	1	1,500,000	150,000	1,650,000	235		
		インターネット設備 (取替)	取替											
修繕費平均/月											25,891			

左表は併合前のコミュニティワンがG S Iのため
に検討してくれた4年前の長期修繕計画書の一部
です。

国土交通庁が推奨している大規模修繕の周期に基
づき算出すると、G S Iの修繕積立金は平均25,
891円/戸と算出できます。

しかし、これは17期に作成された資料であり、
内容には誤記もあり精査されていません。また、
コミュニティワンは東急コミュニティに2021
年吸収合併されており、管理会社に委託した場合
とは異なるかもしれません。

但し、工事単価や工事周期等是一个の管理会社と
して運用してきた情報。管理組合として修繕積立
金を予測するには十分活用できるデータです。

国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインを準
拠している内容なので、そのまま工事周期12年
を採用します。

4 - 1. 長期修繕計画表

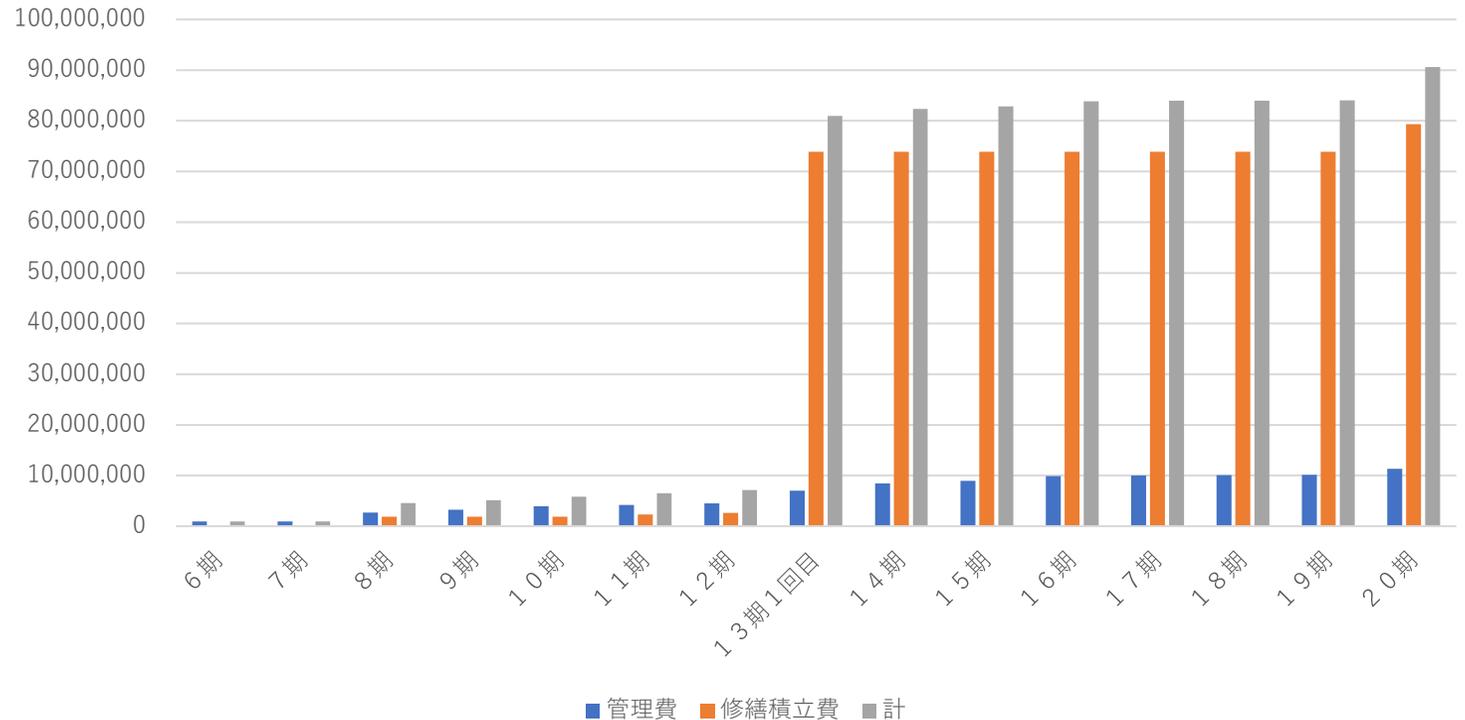
表に記載された修繕項目が少ないと、大規模修繕委員会の負担が軽減されます。
大規模修繕で無ければ、管理会社にその管理をお願いできます。

長期修繕計画表			期	2 0期	2 1期	2 2期	2 3期	2 4期	2 5期	2 6期	2 7期	2 8期	2 9期	3 0期	3 1期	3 2期	3 3期	3 4期	3 5期	3 6期	3 7期	3 8期	3 9期	4 0期	4 1期	4 2期	4 3期	4 4期	4 5期	4 6期	4 7期	4 8期	4 9期3回目	5 0期			
業種	No	内容	対象部位等	期間	2023～2024	2024～2025	2025～2026	2026～2027	2027～2028	2028～2029	2029～2030	2030～2031	2031～2032	2032～2033	2033～2034	2034～2035	2035～2036	2036～2037	2037～2038	2038～2039	2039～2040	2040～2041	2041～2042	2042～2043	2043～2044	2044～2045	2045～2046	2046～2047	2047～2048	2048～2049	2049～2050	2050～2051	2051～2052	2052～2053	2053～2054		
建物	1	仮設工事	共通仮設工事	12						3,000,000																									3,000,000		
			直接足場工事	12							14,218,400																									14,218,400	
	2	防水	屋上	12						19,401,240																										19,401,240	
			201ルーファルコニー	12							192,000																									192,000	
			屋外機置場床	12							152,800																										152,800
			各戸バルコニー（長尺シート・溝）	12							9,280,000																										9,280,000
	3	床	廊下床改修工事（長尺シート）	12						5,565,000																										5,565,000	
			階段床改修工事（長尺シート）	12																																	
	4	外壁塗装	外壁下地補修工事	12						4,825,000																										4,825,000	
			タイル壁下地補修工事	12						8,580,000																										8,580,000	
			シーリング工事	12						4,628,000																										4,628,000	
	5	外装		12					9,825,000																										9,825,000		
	6	塗装	玄関扉カバー工法取替	36																															6,630,000		
			住戸玄関枠、鋼製扉、堅樋、雑塗装	6							1,415,500																		1,415,500							1,415,500	
	7	共用部・その他	玄関・E.Lホール	36																																1,050,000	
			管理室	24																																330,000	
			共用部内装	24																																234,000	
舗装工事（浸透性アスファルト）			24									9,500,000																							9,500,000		
自動ドア			15			570,000																													570,000		
8	給水設備	外溝（道路 階地境界部 補修）	18						1,250,000																									1,250,000			
		屋内共用給水管（取替）	30												10,000,000																						
9	排水設備	増圧給水ポンプ（取替）	15			3,100,000																													3,100,000		
		屋内共用雑排水管（取替）	45																																		
10	ガス設備	共用部ガス管（取替）	45																																		
		共用部照明器具（取替）	20			3,000,000																													3,000,000		
11	電気設備	各種基盤類（取替）	30											4,000,000																							
		幹線（取替）	45																																		
12	情報通信設備	電話設備MDF（取替）	35																																		
		TV共同受信設備（取替）	15			1,500,000																															
		インターネット設備（取替）	35																																		
		インターネット設備（取替）	20	5,000,000																																	
13	消火設備	共用部消防設備（取替）	40																																		
		自動火災報知機（取替）	25								2,400,000																									2,400,000	
14	エレベータ	消防用給水層	30																																		
		本体（取替）	30												1,100,000																						
15	自動ドア	エンジン類（更生）	13																																		
		本体（交換）	48																																		
16	大規模調査	中期診断料	12			840,000																													840,000		
		長期診断料	12			910,000																													910,000		
17	機械設備	集合ボスト（修理・取替）	24								1,140,000																								1,140,000		
		アホハロ（修理・取替）	24									1,500,000																							1,500,000		
小計				5,000,000	0	9,920,000	0	0	82,332,940	5,040,000	9,500,000	0	0	26,100,000	1,415,500	0	0	1,750,000	0	0	88,066,940	0	0	10,000,000	0	3,000,000	1,415,500	0	0	1,750,000	0	0	99,512,940	5,040,000			
消費税（14期まで8%、15期より10%）				400,000	0	793,600	0	0	6,586,635	403,200	760,000	0	0	2,088,000	113,240	0	0	140,000	0	0	7,045,355	0	0	240,000	113,240	0	0	140,000	0	0	7,961,035	403,200					
修繕工事費 合計				5,400,000	0	10,713,600	0	0	88,919,575	5,443,200	10,260,000	0	0	28,188,000	1,528,740	0	0	1,890,000	0	0	95,112,295	0	0	10,800,000	0	3,240,000	1,528,740	0	0	1,890,000	0	0	107,473,975	5,443,200			
監理業務費																																					
その他																																					
修繕工事関連費支出 年度合計 ①				5,816,448	0	10,713,600	0	0	88,919,575	5,443,200	10,260,000	0	0	28,188,000	1,528,740	0	0	1,890,000	0	0	95,112,295	0	0	10,800,000	0	3,240,000	1,528,740	0	0	1,890,000	0	0	107,473,975	5,443,200			
修繕工事費 累計				5,816,448	5,816,448	16,530,048	16,530,048	16,530,048	105,449,623	110,892,823	121,152,823	121,152,823	121,152,823	149,340,823	150,869,563	150,869,563	150,869,563	152,759,563	152,759,563	152,759,563	152,759,563	247,871,858	247,871,858	247,871,858	258,671,858	258,671,858	261,911,858	263,440,598	263,440,598	263,440,598	265,330,598	265,330,598	265,330,598	372,804,574	378,247,774		
収入の部(単位:円)																																					
前期繰越金				46,865,484	54,297,763	54,760,490	65,937,332	77,114,206	(621,721)	5,107,502	6,020,539	17,193,973	28,367,470	11,353,741	21,000,046	32,17																					

4 - 2. 管理費会計で行われる修繕費の予測方法

6期から20期までの修繕に使われた管理費と修繕積立金のグラフ
 管理費に使われる費用は不定期に出費が出ます。
 但し、大規模修繕の工事周期を12年としているので、小規模の修繕工事が増えていく想定はしていません。管理費で使われる修繕費も大きくは変わらないと予想しています。

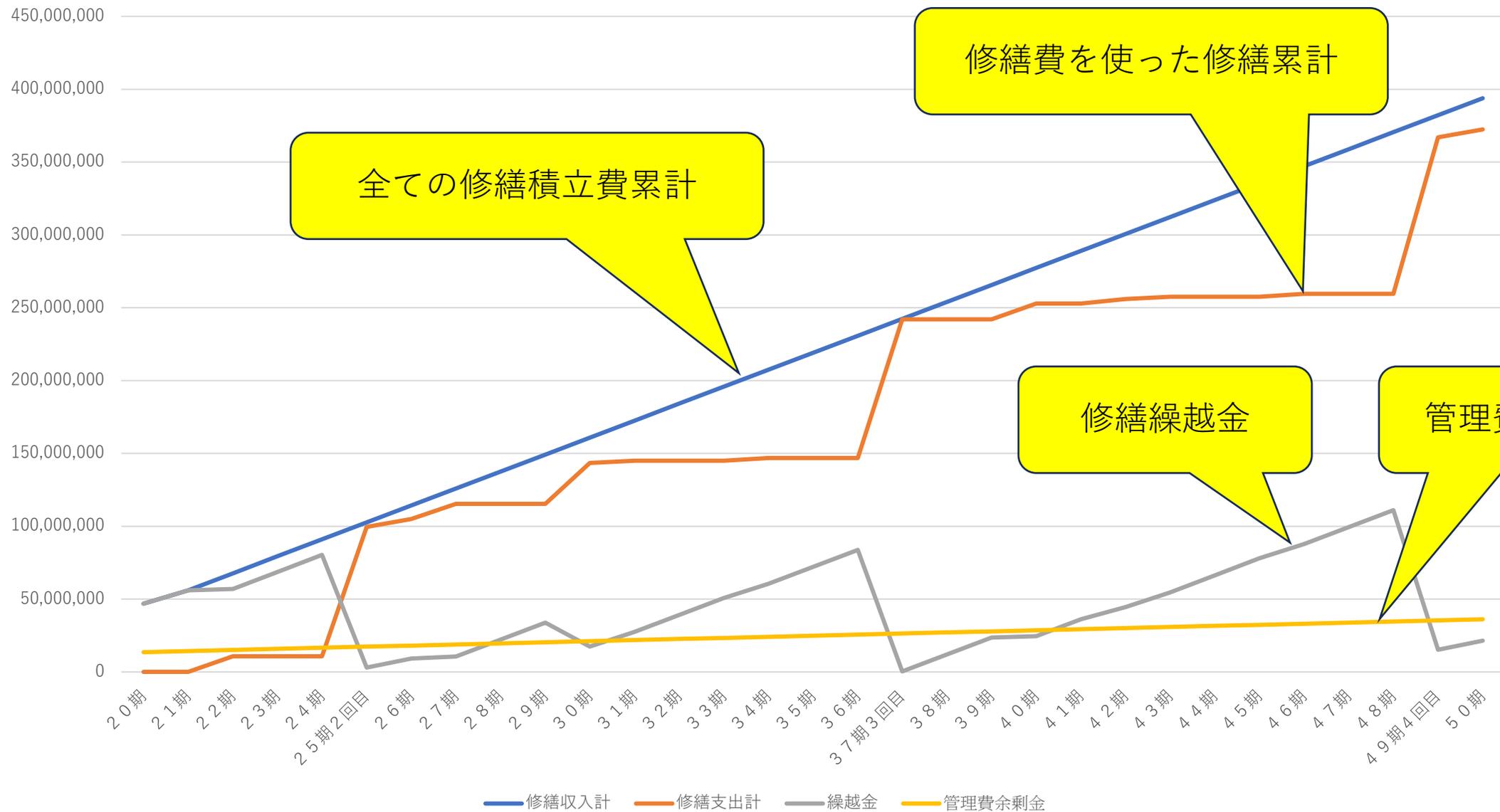
G S I の修繕に要した費用累積



修繕費で支払われた修繕

管理費で支払われた修繕

4-3. 20期~50期までの修繕シミュレーション



5. 修繕積立金の額の設定

第13期に設定された修繕積立金では赤字。各戸平均9,000円の値上げを2024年8月から実施します。

タイプ	戸数	専有面積	今期の 修繕積立金	2025年(21期)	2026年(22期)	2027年(23期)	2028年(24期)	2029年(25期)	2030年(26期)	2031年(27期)	2032年(28期)	2033年(29期)	2034年(30期)
				2035年(31期)	2035年(32期)	2035年(33期)	2035年(34期)	2035年(35期)	2035年(36期)	2035年(37期)	2035年(38期)	2035年(39期)	2035年(40期)
				2045年(41期)	2045年(42期)	2045年(43期)	2045年(44期)	2045年(45期)	2045年(46期)	2045年(47期)	2045年(48期)	2045年(49期)	2045年(50期)
A,A1	4	150.18	15,460	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225
				24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225
				24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225	24,225
B,B1	5	150.43	15,480	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260
				24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260
				24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260	24,260
C,C1	5	158.25	16,290	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526
				25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526
				25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526	25,526
D,D1	5	150.45	15,490	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271
				24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271
				24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271	24,271
E,E1	5	161.92	16,670	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121
				26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121
				26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121	26,121
F,F',F'1,F1	10	154.33	15,890	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898
				24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898
				24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898	24,898
G,G1	5	152.91	15,740	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665
				24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665
				24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665	24,665

※修繕積立金額は、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を積み立てるための1つのプランです。

大規模修繕工事の工事時期、仕様、工期等の決定には、総会での決議が必要です。

また、修繕積立金額の変更にも、総会での決議が必要です。