

長期修繕計画書

熱海サニーハイツ管理組合 御中

2022年6月25日第49期通常総会 承認

双日ライフワン株式会社
技術管理部

長期修繕計画見直しについて

日頃より、弊社の建物管理業務にご理解、ご協力をいただきありがとうございます。
貴マンションの長期修繕計画(案)をご報告申し上げます。

【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。

そのためには、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。

【計画の前提】

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ています。

計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査を行い、その結果に基づいて判断します。

【計画期間の設定】

25年としています。(大規模修繕(周期13~15年程度)が2回含まれる期間)

【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。

【推定修繕工事費の設定】

推定修繕工事費は、推定修繕工事項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定したものに、総合仮設費・現場管理費・一般管理費の間接費を加えた複合単価としています。

・数量計算

現状の長期修繕計画を踏まえ、設計図書、新築時の工事請負契約書数量により算出しています。

・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。

【今回の見直しのポイント】

◎工事項目、工事周期、工事金額関係

- ・建築関連項目は、42期に実施しました大規模修繕工事の数量・単価を原則的に採用しました。周期を14年に見直しています。これに伴い、アルミ手摺、竖樋、隔て板の周期も14年としました。
- ・防水工事は、50期に15年周期で計画しました。
- ・共用内装項目のベランダサッシ改修(カバー工法)は対象外として削除しました。
- ・外構工事の駐車場補修について、直近の49期は雨水漏水工事対応費を計上し、それ以降は通常の補修費を計上しています。
- ・給水設備、温泉設備、プール設備、ガス設備、排水設備、消火設備、電気設備について、水槽・ポンプ等の工事金額を見直し、H28からR1年までの期間の未実施工事の修繕時期の修正を行いました。また、高架水槽、消火ポンプの項目を追加しました。
- ・換気設備としてルーフファンの項目を追加しました。
- ・調査診断について、42期の大規模修繕工事時の実績をもとに費用を見直し、工事監理の項目を追加しました。
- ・消費税率は10%とし、新たに消費税金額の項目を別途計上に入れました。

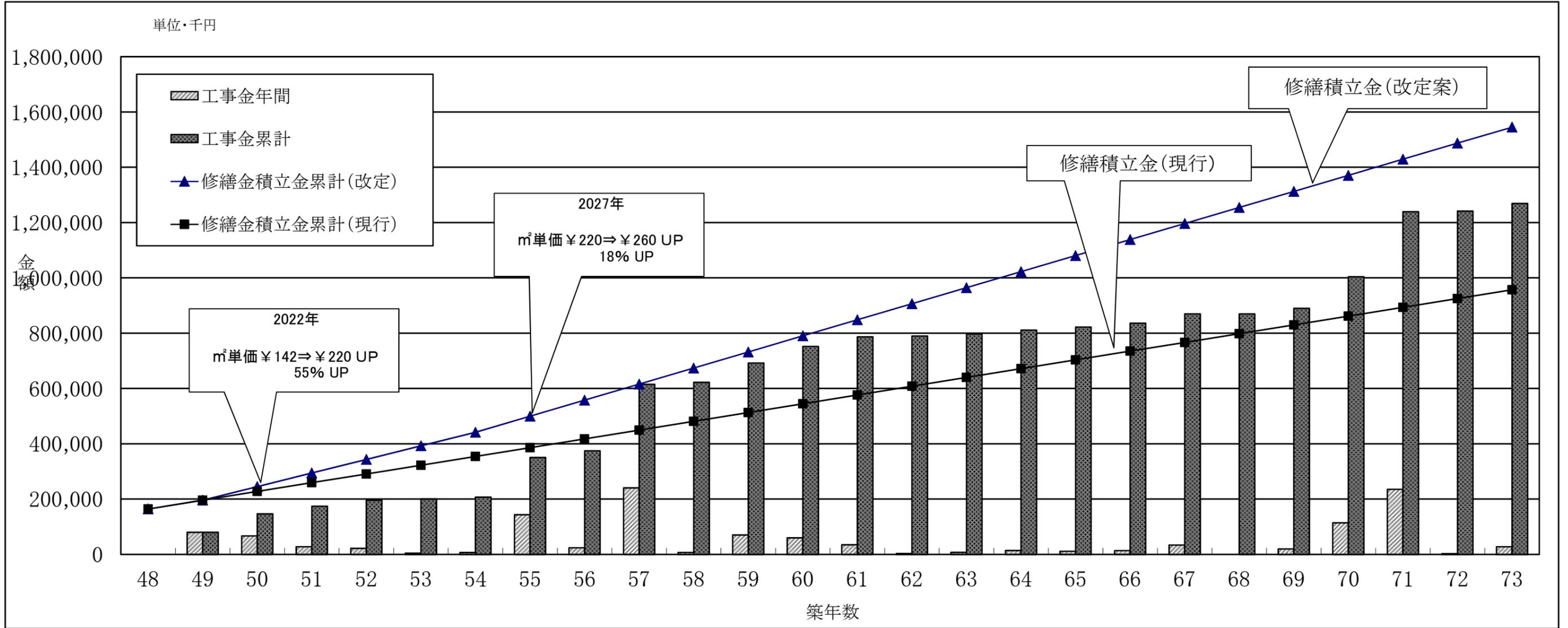
◎修繕積立金関係

- ・第44期通常総会で決定された長期修繕計画に基づく第45期(2017年)の増額が行われておらず、第50期(2022年)に改めて増額を行い、第55期(2027年)にも増額を行う「段階増額積立方式」とする案で作成しました。
- ・一般会計余剰金等は、実績を踏まえ見込まないこととし、一時金徴収は予定しない計画で設定しました。
- ・万が一この度の議案が承認されない場合、2029年実施予定の大規模修繕工事を計画通りに実施することができず、計画通り実施するためには数十万円の一時金徴収が金融機関から借り入れを行う必要が生じます。専門業者による適切な調査診断に基づかず、無計画に時期を延ばし、各種改修工事が適切な時期や適切な方法で行われない場合、後で再工事が必要になることや一部補修で済んでいたものが、全面的な交換が必要になったりと、結果として各オーナーの負担は多くなる恐れがあります。
そのような事態とならないよう計画的に積み立てる方針で今期理事会は上程することとしました。

【現行案】142円/m²(現行)

【改定案】142円/m²(現行) ⇒ 50期 220円/m²

修繕積立金算出グラフ・表 改定案(段階増額方式) 余剰金なし 一時金なし



		(単位千円)																											
西 暦		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		
予算年度(令和)		R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	R7年	R8年	R9年	R10年	R11年	R12年	R13年	R14年	R15年	R16年	R17年	R18年	R19年	R20年	R21年	R22年	R23年	R24年	R25年	R26年	R27年		
修繕年次		48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	56年目	57年目	58年目	59年目	60年目	61年目	62年目	63年目	64年目	65年目	66年目	67年目	68年目	69年目	70年目	71年目	72年目	73年目	合 計	
修繕 工事費	年間	0	79,912	66,639	27,579	21,890	4,278	6,727	143,426	24,006	240,562	7,100	70,106	59,661	34,726	3,398	7,237	13,871	11,034	13,827	33,979	0	19,861	114,104	235,132	2,357	27,550	1,268,961	
	累計(B)	0	79,912	146,551	174,130	196,020	200,298	207,025	350,451	374,457	615,019	622,118	692,224	751,885	786,611	790,009	797,246	811,117	822,151	835,978	869,957	869,957	889,818	1,003,922	1,239,054	1,241,411	1,268,961	1,268,961	
修繕 積立 金額 (現行)	㎡単価(円)	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	
	年間	32,086	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	31,713	
	一時金	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
	他利息・ 余剰金等	実績	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定								
	累計(A現行)	164,055	195,768	227,481	259,194	290,907	322,620	354,333	386,046	417,759	449,472	481,185	512,898	544,611	576,324	608,037	639,750	671,463	703,176	734,889	766,602	798,315	830,028	861,741	893,454	925,167	956,880	956,880	
収支差 (A)-(B)		164,055	115,856	80,930	85,064	94,887	122,322	147,308	35,595	43,302	-165,547	-140,934	-179,327	-207,275	-210,288	-181,973	-157,497	-139,655	-118,976	-101,089	-103,355	-71,642	-59,790	-142,181	-345,600	-316,244	-312,081		
修繕 積立 金額 (改定案)	㎡単価(円)	142	142	220	220	220	220	220	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	
	年間	32,086	31,713	49,138	49,138	49,138	49,138	49,138	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	58,069	
	一時金	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
	他利息・ 余剰金等	実績	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定	予定								
	累計(A改定)	164,055	195,768	244,906	294,044	343,182	392,320	441,458	499,527	557,596	615,665	673,734	731,803	789,872	847,941	906,010	964,079	1,022,148	1,080,217	1,138,286	1,196,355	1,254,424	1,312,493	1,370,562	1,428,631	1,486,700	1,544,769	1,544,769	
収支差 (A)-(B)		164,055	115,856	98,355	119,914	147,162	192,022	234,433	149,076	183,139	646	51,615	39,578	37,986	61,329	116,000	166,832	211,030	258,065	302,308	326,398	384,467	422,675	366,640	189,577	245,289	275,808		

部屋タイプ別修繕積立金額変更

NO	タイプ種類	床面積	(現行)		～49年		50年～54年		55年～59年		60年以降		戸数	(現行)		～49年		50年～54年		55年～59年		60年以降	
			㎡単価	金額	㎡単価	金額	㎡単価	金額	㎡単価	金額	㎡単価	金額		㎡単価	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
1	A-O	40.00	¥142	¥5,680	¥142	¥5,680	¥220	¥8,800	¥260	¥10,400	¥260	¥10,400	121	¥687,280	¥687,280	¥1,064,800	¥1,258,400	¥1,258,400					4840
2	A-O-1	40.00	¥142	¥5,680	¥142	¥5,680	¥220	¥8,800	¥260	¥10,400	¥260	¥10,400	6	¥34,080	¥34,080	¥52,800	¥62,400	¥62,400					240
3	A-O-2	40.00	¥142	¥5,680	¥142	¥5,680	¥220	¥8,800	¥260	¥10,400	¥260	¥10,400	2	¥11,360	¥11,360	¥17,600	¥20,800	¥20,800					80
4	A-1	44.40	¥142	¥6,300	¥142	¥6,300	¥220	¥9,770	¥260	¥11,540	¥260	¥11,540	2	¥12,600	¥12,600	¥19,540	¥23,080	¥23,080					88.8
5	A-2	43.50	¥142	¥6,180	¥142	¥6,180	¥220	¥9,570	¥260	¥11,310	¥260	¥11,310	5	¥30,900	¥30,900	¥47,850	¥56,550	¥56,550					217.5
6	A-4	44.40	¥142	¥6,300	¥142	¥6,300	¥220	¥9,770	¥260	¥11,540	¥260	¥11,540	2	¥12,600	¥12,600	¥19,540	¥23,080	¥23,080					88.8
7	A-5	46.80	¥142	¥6,650	¥142	¥6,650	¥220	¥10,300	¥260	¥12,170	¥260	¥12,170	6	¥39,900	¥39,900	¥61,800	¥73,020	¥73,020					280.8
8	A-6	44.40	¥142	¥6,300	¥142	¥6,300	¥220	¥9,770	¥260	¥11,540	¥260	¥11,540	3	¥18,900	¥18,900	¥29,310	¥34,620	¥34,620					133.2
9	A-7	38.61	¥142	¥5,480	¥142	¥5,480	¥220	¥8,490	¥260	¥10,040	¥260	¥10,040	1	¥5,480	¥5,480	¥8,490	¥10,040	¥10,040					38.61
10	A-8	52.49	¥142	¥7,450	¥142	¥7,450	¥220	¥11,550	¥260	¥13,650	¥260	¥13,650	1	¥7,450	¥7,450	¥11,550	¥13,650	¥13,650					52.49
11	A-9	67.86	¥142	¥9,640	¥142	¥9,640	¥220	¥14,930	¥260	¥17,640	¥260	¥17,640	1	¥9,640	¥9,640	¥14,930	¥17,640	¥17,640					67.86
12	A-10	79.24	¥142	¥11,250	¥142	¥11,250	¥220	¥17,430	¥260	¥20,600	¥260	¥20,600	1	¥11,250	¥11,250	¥17,430	¥20,600	¥20,600					79.24
13	A-11	43.30	¥142	¥6,150	¥142	¥6,150	¥220	¥9,530	¥260	¥11,260	¥260	¥11,260	1	¥6,150	¥6,150	¥9,530	¥11,260	¥11,260					43.3
14	B-O	36.00	¥142	¥5,110	¥142	¥5,110	¥220	¥7,920	¥260	¥9,360	¥260	¥9,360	81	¥413,910	¥413,910	¥641,520	¥758,160	¥758,160					2916
15	B-O-1	36.00	¥142	¥5,110	¥142	¥5,110	¥220	¥7,920	¥260	¥9,360	¥260	¥9,360	2	¥10,220	¥10,220	¥15,840	¥18,720	¥18,720					72
16	B-1	39.96	¥142	¥5,670	¥142	¥5,670	¥220	¥8,790	¥260	¥10,390	¥260	¥10,390	4	¥22,680	¥22,680	¥35,160	¥41,560	¥41,560					159.84
17	B-3	40.50	¥142	¥5,750	¥142	¥5,750	¥220	¥8,910	¥260	¥10,530	¥260	¥10,530	8	¥46,000	¥46,000	¥71,280	¥84,240	¥84,240					324
18	B-4	50.40	¥142	¥7,160	¥142	¥7,160	¥220	¥11,090	¥260	¥13,100	¥260	¥13,100	8	¥57,280	¥57,280	¥88,720	¥104,800	¥104,800					403.2
19	B-5	39.96	¥142	¥5,670	¥142	¥5,670	¥220	¥8,790	¥260	¥10,390	¥260	¥10,390	3	¥17,010	¥17,010	¥26,370	¥31,170	¥31,170					119.88
20	C-O	40.50	¥142	¥5,750	¥142	¥5,750	¥220	¥8,910	¥260	¥10,530	¥260	¥10,530	55	¥316,250	¥316,250	¥490,050	¥579,150	¥579,150					2227.5
21	C-O-1	40.50	¥142	¥5,750	¥142	¥5,750	¥220	¥8,910	¥260	¥10,530	¥260	¥10,530	1	¥5,750	¥5,750	¥8,910	¥10,530	¥10,530					40.5
22	C-1	43.56	¥142	¥6,190	¥142	¥6,190	¥220	¥9,580	¥260	¥11,330	¥260	¥11,330	6	¥37,140	¥37,140	¥57,480	¥67,980	¥67,980					261.36
23	C-1-1	43.56	¥142	¥6,190	¥142	¥6,190	¥220	¥9,580	¥260	¥11,330	¥260	¥11,330	1	¥6,190	¥6,190	¥9,580	¥11,330	¥11,330					43.56
24	C-2	45.00	¥142	¥6,390	¥142	¥6,390	¥220	¥9,900	¥260	¥11,700	¥260	¥11,700	13	¥83,070	¥83,070	¥128,700	¥152,100	¥152,100					585
25	C-2-1	45.00	¥142	¥6,390	¥142	¥6,390	¥220	¥9,900	¥260	¥11,700	¥260	¥11,700	1	¥6,390	¥6,390	¥9,900	¥11,700	¥11,700					45
26	C-3	51.21	¥142	¥7,270	¥142	¥7,270	¥220	¥11,270	¥260	¥13,310	¥260	¥13,310	7	¥50,890	¥50,890	¥78,890	¥93,170	¥93,170					358.47
27	D-O	32.40	¥142	¥4,600	¥142	¥4,600	¥220	¥7,130	¥260	¥8,420	¥260	¥8,420	12	¥55,200	¥55,200	¥85,560	¥101,040	¥101,040					388.8
28	D-1	40.05	¥142	¥5,690	¥142	¥5,690	¥220	¥8,810	¥260	¥10,410	¥260	¥10,410	3	¥17,070	¥17,070	¥26,430	¥31,230	¥31,230					120.15
29	E-O	36.40	¥142	¥5,170	¥142	¥5,170	¥220	¥8,010	¥260	¥9,460	¥260	¥9,460	18	¥93,060	¥93,060	¥144,180	¥170,280	¥170,280					655.2
30	E-1	42.80	¥142	¥6,080	¥142	¥6,080	¥220	¥9,420	¥260	¥11,130	¥260	¥11,130	3	¥18,240	¥18,240	¥28,260	¥33,390	¥33,390					128.4
31	F	54.00	¥142	¥7,670	¥142	¥7,670	¥220	¥11,880	¥260	¥14,040	¥260	¥14,040	4	¥30,680	¥30,680	¥47,520	¥56,160	¥56,160					216
32	G-O	61.22	¥142	¥8,690	¥142	¥8,690	¥220	¥13,470	¥260	¥15,920	¥260	¥15,920	3	¥26,070	¥26,070	¥40,410	¥47,760	¥47,760					183.66
33	H-O	52.18	¥142	¥7,410	¥142	¥7,410	¥220	¥11,480	¥260	¥13,570	¥260	¥13,570	2	¥14,820	¥14,820	¥22,960	¥27,140	¥27,140					104.36
34	H-1	52.18	¥142	¥7,410	¥142	¥7,410	¥220	¥11,480	¥260	¥13,570	¥260	¥13,570	1	¥7,410	¥7,410	¥11,480	¥13,570	¥13,570					52.18
35	I-O	52.50	¥142	¥7,460	¥142	¥7,460	¥220	¥11,550	¥260	¥13,650	¥260	¥13,650	6	¥44,760	¥44,760	¥69,300	¥81,900	¥81,900					315
36	I-1	52.50	¥142	¥7,460	¥142	¥7,460	¥220	¥11,550	¥260	¥13,650	¥260	¥13,650	2	¥14,920	¥14,920	¥23,100	¥27,300	¥27,300					105
37	I-2	44.83	¥142	¥6,370	¥142	¥6,370	¥220	¥9,860	¥260	¥11,660	¥260	¥11,660	2	¥12,740	¥12,740	¥19,720	¥23,320	¥23,320					89.66
38	J-O	39.96	¥142	¥5,670	¥142	¥5,670	¥220	¥8,790	¥260	¥10,390	¥260	¥10,390	1	¥5,670	¥5,670	¥8,790	¥10,390	¥10,390					39.96
39	J-1	39.96	¥142	¥5,670	¥142	¥5,670	¥220	¥8,790	¥260	¥10,390	¥260	¥10,390	1	¥5,670	¥5,670	¥8,790	¥10,390	¥10,390					39.96
40	K-O	47.25	¥142	¥6,710	¥142	¥6,710	¥220	¥10,400	¥260	¥12,290	¥260	¥12,290	3	¥20,130	¥20,130	¥31,200	¥36,870	¥36,870					141.75
41	K-1	40.34	¥142	¥5,730	¥142	¥5,730	¥220	¥8,870	¥260	¥10,490	¥260	¥10,490	1	¥5,730	¥5,730	¥8,870	¥10,490	¥10,490					40.34
42	L-O	54.00	¥142	¥7,670	¥142	¥7,670	¥220	¥11,880	¥260	¥14,040	¥260	¥14,040	3	¥23,010	¥23,010	¥35,640	¥42,120	¥42,120					162
43	L-1	47.09	¥142	¥6,690	¥142	¥6,690	¥220	¥10,360	¥260	¥12,240	¥260	¥12,240	1	¥6,690	¥6,690	¥10,360	¥12,240	¥12,240					47.09
44	M-O	64.97	¥142	¥9,230	¥142	¥9,230	¥220	¥14,290	¥260	¥16,890	¥260	¥16,890	1	¥9,230	¥9,230	¥14,290	¥16,890	¥16,890					64.97
45	M-1	56.80	¥142	¥8,070	¥142	¥8,070	¥220	¥12,500	¥260	¥14,770	¥260	¥14,770	1	¥8,070	¥8,070	¥12,500	¥14,770	¥14,770					56.8
46	N-O	56.83	¥142	¥8,070	¥142	¥8,070	¥220	¥12,500	¥260	¥14,780	¥260	¥14,780	1	¥8,070	¥8,070	¥12,500	¥14,780	¥14,780					56.83
47	N-1	48.66	¥142	¥6,910	¥142	¥6,910	¥220	¥10,710	¥260	¥12,650	¥260	¥12,650	1	¥6,910	¥6,910	¥10,710	¥12,650	¥12,650					48.66
48	O-O	58.69	¥142	¥8,330	¥142	¥8,330	¥220	¥12,910	¥260	¥15,260	¥260	¥15,260	2	¥16,660	¥16,660	¥25,820	¥30,520	¥30,520					117.38
49	O-1	50.52	¥142	¥7,170	¥142	¥7,170	¥220	¥11,110	¥260	¥13,140	¥260	¥13,140	2	¥14,340	¥14,340	¥22,220	¥26,280	¥26,280					101.04
50	O-2	43.62	¥142	¥6,190	¥142	¥6,190	¥220	¥9,600	¥260	¥11,340	¥260	¥11,340	2	¥12,380	¥12,380	¥19,200	¥22,680	¥22,680					87.24
51	P-O	51.44	¥142	¥7,300	¥142	¥7,300	¥220	¥11,320	¥260	¥13,370	¥260	¥13,370	1	¥7,300	¥7,300	¥11,320	¥13,370	¥13,370					51.44
52	P-1	44.08	¥142	¥6,260	¥142	¥6,260	¥220	¥9,700	¥260	¥11,460	¥260	¥11,460	1	¥6,260	¥6,260	¥9,700	¥11,460	¥11,460					44.08
53	P-2	37.87	¥142	¥5,380	¥142	¥5,380	¥220	¥8,330	¥260	¥9,850	¥260	¥9,850	1	¥5,380	¥5,380	¥8,330	¥9,850	¥9,850					37.87
54	Q-O	58.19	¥142	¥8,260	¥142	¥8,260	¥220	¥12,800	¥260	¥15,130	¥260	¥15,130	1	¥8,260	¥8,26								