

長期修繕計画書の提出に際して

先般ご依頼頂きました、
の長期修繕計画書を提出致します。

この計画書では、前回大規模修繕工事後に提出したものを、その後の修繕や現状から項目や周期を見直し、収支シミュレーションの設定条件も現下の状況に応じ改訂を加えたものです。

引き続き、この計画書を基礎資料として将来の計画修繕工事を準備し、適時に適切な修繕が行われることにより、快適な生活環境の維持に役立てて頂ければ幸いです。

尚、この計画の工事費はあくまで概算金額ですから、実際の工事費とは差が生じます。

実際に行った工事を反映し、その差を縮めることや、社会の変化に応じて設定条件を再検討するため、当計画は再び5年程度で見直しが望まれます。

この長期修繕計画は次のような条件の下に策定されたものです。

- 1.対象は管理組合が管理するいわゆる共用部分と称される部位ですが、給排水ガス配管は各戸内の枝管まで含んで計画しています。
- 2.作成基準は以下の通りです。

計画対象期間 2006年より2030年までの25年間

数量 保存竣工図より(有)建物診断センターが積算(但し、外構分野の一部は現場採寸による)

修繕周期・仕様・単価 現場状況を基に(有)建物診断センターが設定 既実施工事については、工事見積の平均額の近似値
図表のシミュレーション条件

A.物価上昇率 0.5%

B.運用利率 0%

C.借入利率 2.5%

D.安全率(予備費) 825万円(5万円×165戸)

E.積立金残高(推定) 217,231,575円(第17回通常総会議案書 平成17年度収支予算案より)

F.現行積立金収入 14,948,460円(1,245,705円×12ヶ月 戸当り平均 約7,550円/月戸当り)

修繕計画のための修繕積立金の試算

当長期修繕計画を作成することにより、大規模修繕工事に要する概算金額を把握し、所要の月額修繕費積立金が求められます。

今後25年間に必要な工事概算額	+	予備費	=	予備費を含む今後25年間に必要な工事概算額
716,390,000 円		8,250,000 (円)		724,640,000 円

* 7ページサイクル表下段全体集計欄参照

↑ 50000円 × 165戸

(1) 今後25年間に必要な平均月額修繕積立金額

予備費を含む工事累計額	÷	25年間 300ヶ月	2,415,467円 / 月当り	現行月当り収入金額	1,245,705 円
724,640,000 円				との対比	約 1.94 倍

(2) 修繕積立金推定残高を繰り入れた場合

予備費を含む工事累計額	-	積立金推定残高	÷	25年間 300ヶ月	1,691,361円 / 月当り	現行月当り収入金額	1,245,705 円
724,640,000 円		217,231,575 円				との対比	約 1.36 倍

(注) 平成17年度収支予算案 平成18年3月31日推定残高

(3) さらに今後共使用料口座より年額1000万円が振替えられるものと想定すると

1,691,361 - (10,000,000 ÷ 12ヶ月)	858,028円 / 月当り	現行月当り収入金額	1,245,705 円
		との対比	約 0.69 倍

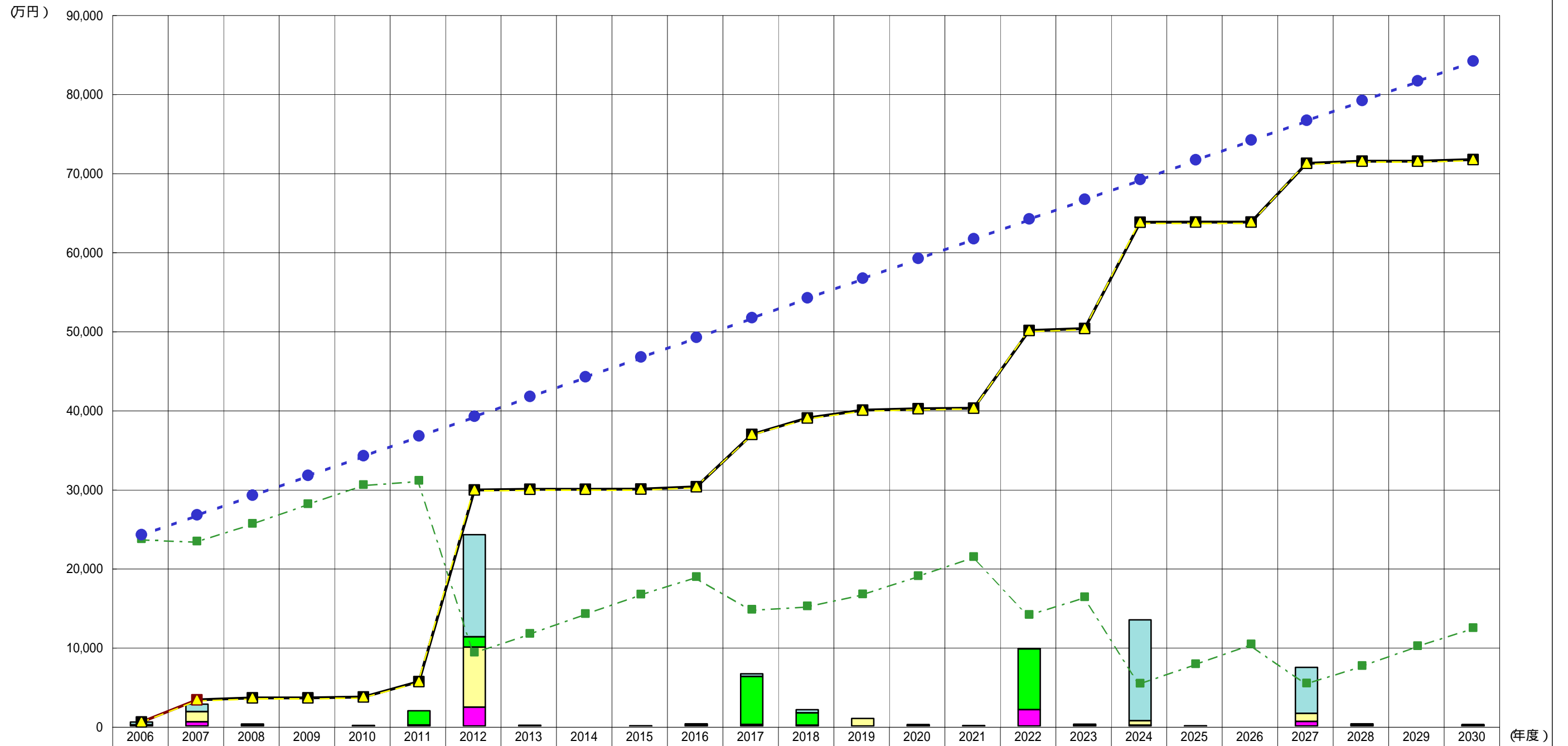
長期修繕計画収支表

単位：万円

	年度	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
収入分野	値上費(円/月/戸)																												
	修繕積立金収入		1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	
	使用料口座振替		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	運用利息		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
	年間収入合計		2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495	2,495
	収入累計		24,218	26,713	29,208	31,703	34,197	36,692	39,187	41,682	44,177	46,672	49,166	51,661	54,156	56,651	59,146	61,641	64,136	66,630	69,125	71,620	74,115	76,610	79,105	81,599	84,094		
支出分野	修繕工事費		530	2,786	261	0	95	1,953	24,221	104	0	28	291	6,620	2,074	979	198	61	9,824	250	13,428	29	0	7,428	288	0	193		
	借入返済金		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	
	支払内容	即金		530	2,786	261	0	95	1,953	24,221	104	0	28	291	6,620	2,074	979	198	61	9,824	250	13,428	29	0	7,428	288	0	193	
		借入		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
	支出計		530	2,786	261	0	95	1,953	24,221	104	0	28	291	6,620	2,074	979	198	61	9,824	250	13,428	29	0	7,428	288	0	193		
	支出累計		530	3,317	3,577	3,577	3,672	5,625	29,846	29,950	29,950	29,978	30,268	36,888	38,962	39,941	40,139	40,200	50,023	50,273	63,701	63,730	63,730	71,158	71,446	71,446	71,639		
残高		23,688	23,396	25,631	28,125	30,525	31,067	9,341	11,732	14,227	16,694	18,898	14,773	15,194	16,710	19,007	21,441	14,112	16,358	5,424	7,890	10,385	5,452	7,659	10,153	12,455			

25年間の積立金累計	62,371 万円
25年後の収入累計	84,094 万円
25年間の工事費累計	71,639 万円
25年後の支出累計	71,639 万円
25年後の収支残高	12,455 万円
借入金累計	0 万円

年度別修繕計画表



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
建築	376	953	159	0	0	0	12,940	0	0	0	166	333	399	0	169	0	59	0	12,752	0	0	5,827	176	0	53
機械	0	0	101	0	0	1,821	1,305	104	0	0	0	6,093	1,571	0	0	0	7,681	109	0	0	0	0	112	0	0
電気	0	1,293	0	0	0	0	7,590	0	0	0	0	0	0	979	0	0	0	0	569	0	0	1,004	0	0	0
外構	154	541	0	0	0	0	2,386	0	0	0	0	193	104	0	0	61	2,084	0	107	0	0	597	0	0	110
調査	0	0	0	0	95	132	0	0	0	28	125	0	0	0	28	0	0	141	0	29	0	0	0	0	30
工事費累計	530	3,317	3,577	3,577	3,672	5,625	29,846	29,950	29,950	29,978	30,268	36,888	38,962	39,941	40,139	40,200	50,023	50,273	63,701	63,730	63,730	71,158	71,446	71,446	71,639
支出累計	530	3,317	3,577	3,577	3,672	5,625	29,846	29,950	29,950	29,978	30,268	36,888	38,962	39,941	40,139	40,200	50,023	50,273	63,701	63,730	63,730	71,158	71,446	71,446	71,639
収入累計	24,218	26,713	29,208	31,703	34,197	36,692	39,187	41,682	44,177	46,672	49,166	51,661	54,156	56,651	59,146	61,641	64,136	66,630	69,125	71,620	74,115	76,610	79,105	81,599	84,094
残高	23,688	23,396	25,631	28,125	30,525	31,067	9,341	11,732	14,227	16,694	18,898	14,773	15,194	16,710	19,007	21,441	14,112	16,358	5,424	7,890	10,385	5,452	7,659	10,153	12,455

- - 工事費累計は- -支出累計と同じ

サイクル表

科目 建築

単位:万円

科目	区分	項目	周期	西暦 金額 経年	2,006	2,007	2,008	2,009	2,010	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	小計	備考
					19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43		
建	仮設	外壁塗替時仮設	12	1,507							1,638																			3,377	2000年実施
																														小計	3,377
	装	鉄部塗替 1	4	150			159					163				166								173					176	1,006	一部2005年実施
		鉄部塗替 2	6	312	329							339						349							360					1,377	2000年実施
		外壁塗替(含補修)	12	2,947								3,204													3,401					6,605	2000年実施
																														小計	8,988
	防	屋上防水取替	12	2,914								3,168																		6,531	2000年実施
		屋上防水保護塗料塗替	6	45	47							-					50								-					53	151 部分補修込み
		屋根葺替	24	260								283																		283	附属棟
		バルコニー床 上端等防水	12	975								1,061														1,126				2,187	含庇上端
		共用外廊下 EVホール床	12	155								168														179				347	2000年実施
		階段室床	12	721								784														832				1,616	2000年実施
シーリング打替		12	1,315								1,430														1,518				2,947	2000年実施	
																													小計	14,063	
建具	玄関扉改修 1	-	495		525																								525	耐震丁番他	
	玄関扉改修 2	-	545								592																		592	表面フィルム張り	
	玄関扉取替	-	4,620																							5,414			5,414		
																													小計	6,531	
築内装その他	集合郵便受箱取替	20	235		249																						276		525		
	掲示板取替	20	117		124																						137		262		
	室名札取替	24	50								54																		54		
	内装更新	15	51		54																59								113	集会室等	
	窓面格子脱着工事	12	29								31													33					65		
	避難ハッチ取替工事	30	299													333													333		
	隔板ステッカー張り工事	12	24								26														27				53		
																													小計	1,404	
建築分野合計					376	953	159	0	0	0	12,940	0	0	0	166	333	399	0	169	0	59	0	12,752	0	0	5,827	176	0	53	34,363	