

長期修繕計画 Ver9.12 (案)

(ウェルシー委員会 事前配布資料向け)



秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
2024(令和6)年8月10日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 長期修繕計画 Ver9.12 (案)

(ウェルシー委員会 事前配布資料向け)



1. 本資料：長期修繕計画 Ver9.12 (案) について

本計画は、現行の長期修繕計画 Ver8.2 の見直しを行うべく、理事会からの諮問を受けて、ウェルシー委員会において検討を行った結果としての答申資料として策定したものです。

2. 建物の概要

名称： 秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
住所： 秦野市南が丘3丁目2番地
事業年度： 昭和63年度
入居年月： 第6期：1991年（平成3年）3月
第7期：1992年（平成4年）3月

項目	内容
構造	※鉄筋コンクリート構造 3～5階建
面積等	※敷地面積 32,800.97㎡ ※建築面積 9,523.13㎡ ※延床面積 35,822.27㎡
住棟戸数	※第6期：3棟182戸 第7期：4棟151戸
付属施設	※管理棟、給水施設、東電借室等

3. 計画表の注意事項

- 1) この計画表は、西暦2025年度より30年間（入居より63年間）の修繕工事の見込み表です。
- 2) 推定周期については長期修繕計画ガイドライン及びかながわ土地建物保全協会版長期修繕計画を参考に表示しています。一応の基準としていますが、劣化状況等によって前後することがあります。
- 3) 計画修繕金額については、2023（令和5）年度までの修繕実績値（特に、直近の大規模修繕工事における実績値）が存在する場合は、その金額に相応の値上がり幅を想定した金額を主に用い、実績値の無い項目については、保全協会版長期修繕計画における概算金額を参考にして見込んだ金額とします。又、毎年物価上昇率、修繕積立金への金利は掛けないものとします。（3年毎の見直し時期において、インフレ率・運用実績などを加味する見直しを行うこととします）
- 4) ここで算出した計画修繕金額は、修繕積立金を決める為の概算金額ですので、この金額を基に修繕工事を発注することは出来ません。工事を発注する際には、修繕範囲、工法等を定めた上で、必要な図面、見積等を作成する必要があります。

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 長期修繕計画 Ver9.12 (案)



(ウェルシー委員会答申案向け資料)

4. 長期修繕計画 Ver9.12 (案) 作成の考え方について

4.1 長期修繕計画の目的

本計画の作成にあたっては、国土交通省が策定・公表している長期修繕計画作成ガイドライン等を参考として、次のように目的を捉えています。

- ・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。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な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。

4.2 ビジョン

長期修繕計画の見直し作業に取りかかる前に、ウェルシー委員会において、長期修繕計画の考え方として、すでに存在する計画（現行の Ver8.2 計画、保全協会版長期修繕計画の 2 案）を念頭において、現行計画以上に極端な緊縮案を想定した場合の思考実験結果の分析から、目指す状態を表すビジョンを以下の様に捉えることとした。

長期修繕計画検討におけるビジョン

安心居住・随時売却可能な資産価値

(良好な管理状態を極力維持し、安心して居住でき、希望時に売却出来る未来を目指す)

4.3 計画期間の設定

ガイドラインに従い、第 3 回目および第 4 回目の大規模修繕工事が含まれる、30 年間とします。

4.4 推定修繕工事項目の設定

現行計画(Ver8.2)および保全協会版長期修繕計画を参考に、項目の検討を行った。前バージョンで未計上の項目にも、保全版などを参考に、いったん金額を計上する。保全版に追記されているコメントを評価不明点がある項目については、調査を実施し、保全協会の協力を得て詳細な検討を加えて、計画への計上および今後の取扱の注意点などを判断して、計画表への計上や備考欄への追記を実施した。さらに、付加価値的な項目の検討を実施し、全てについて計上しないこととした。

4.5 修繕周期の設定

現行計画(Ver8.2)および保全協会版長期修繕計画を参考に、既存項目の修繕周期は維持しました。追加項目の周期は、標準資料等を参考に設定した。

4.6 推定修繕工事費の算定（仕様、数量、単価、未計上項目）

- ① 仕様については、多くの項目で、保全協会版長期修繕計画および第2回大規模修繕工事における施工仕様を前提とすることを基本として検討しました。
- ② 数量については、現行計画(Ver8.2)および保全協会版長期修繕計画を参考に、設定しました。
- ③ 単価については、保全協会版長期修繕計画および第2回大規模修繕工事における実績値を参考に設定しました。実績値を用いるにあたっては、入札時点から計画設定時点までの建設物価の動向に留意し、+27%と仮定して算出しました。

実績値活用時の値上がり想定幅について

第2回大規模修繕工事の入札は、2019年11月5日付けで見積依頼書が発送され、2019年12月7日に開封されている。従って、この工事の単価は、2019年11月時点の工事原価（指数119.8）をベースにしていると考えられる（建設物価調査会2022/12/12版建築費指数から）。

指数が得られているのは、2023年1月（指数141.7）までであり、その後の円レートの変動による資材費の値下げ分を見込んだとしても、コロナ禍後の需要回復による値上がりは継続的にあるものと想定され、消費者物価の上昇基調（年率4.0%）からみて、人件費の値下がりとは全く期待出来ない。また、この情勢が向こう15年間続くとも考えにくい。

上記指数間の値上がり率は+18.3%となる。第2回大規模修繕工事の実績値を長期修繕計画に用いるに際して加味すべき値上がり幅としては、前回検討したとおり、+16%と仮定する。

想定幅の見直しについて（2024年8月）

答申後から半年が経過した時点で、上記の資料の最新版から建築物価の動向を評価したところ、+27%アップとなったため、この時点での再答申としては、+27%アップの実績値を用いることとした。

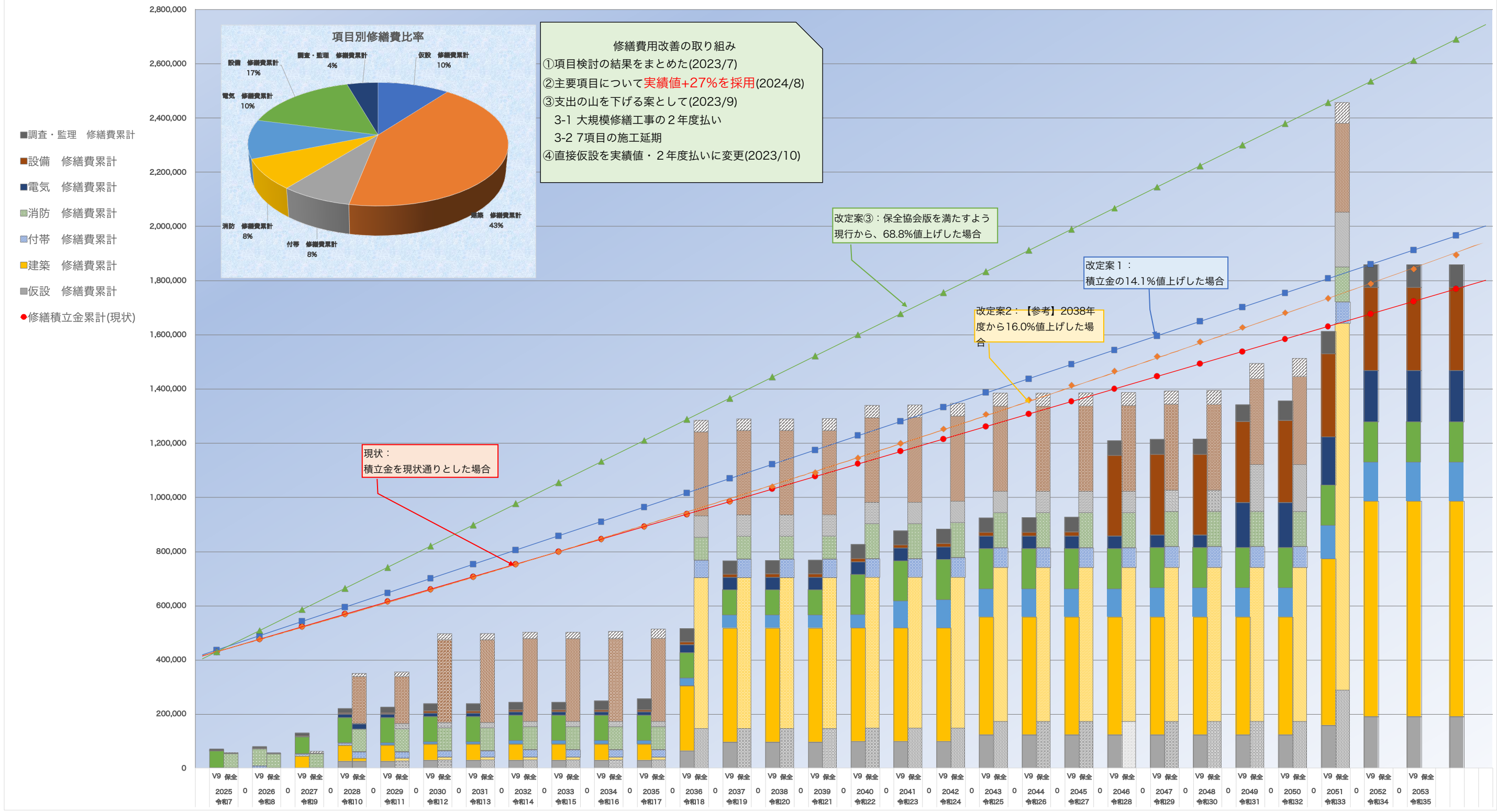
- ④ 保全協会版長期修繕計画において、第4回目の大規模修繕工事において、外壁塗膜と屋上防水シートを全面撤去を前提としている点と、項目を残しながら何らかの理由で未計上としている点が21項目に及び、それぞれの理由・考え方が長期修繕計画表中に記載されている。第4回大規模修繕での外壁塗装・屋上防水については新工法などを期待して、既存やり無しの金額を採用する。また、21項目のコメントを精査して、21項目中4項目のみを要検討と判断して精査・討議し、残りは妥当と判断して、未計上とした。精査の結果をそれぞれ、反映している。
- ⑤ 大規模修繕の支払いを2年に分けることで費用の山を下げることで、外柵整備、自転車置場取替、2052年の通路補修、給水管・排水管改修を調査結果を基に2045年以降に、それぞれ延期すると、直接架設の実績値採用などにより、費用増加の低減を図った。

4.7 収支計画・修繕維持積立金の額の設定

本文書策定時点では、30年間での費用合計が18.6億円となり、2025年度以降の積立金を14.1%値上げすることで、必要な修繕維持積立金を確保出来ると算定した。

（以下に、修繕項目・費用の表および推移グラフを示す）

以上



西 暦	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
仮設 修繕費累計	1,407	1,407	1,407	26,236	26,236	29,974	29,974	29,974	29,974	29,974	29,974	64,830	97,503	97,503	97,503	98,910	98,910	98,910	123,557	123,557	123,557	123,557	123,557	123,557	123,557	123,557	158,413	191,087	191,087	191,087
建築 修繕費累計	0	0	44,000	59,072	59,072	59,072	59,072	59,072	59,072	59,072	59,072	239,412	419,752	419,752	419,752	419,752	419,752	419,752	434,825	434,825	434,825	434,825	434,825	434,825	434,825	434,825	615,165	795,505	795,505	795,505
付帯 修繕費累計	0	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	12,904	12,904	12,904	12,904	28,276	47,751	47,751	47,751	47,751	98,145	103,049	103,049	103,049	103,049	103,049	103,049	107,153	107,153	107,153	122,525	142,800	142,800	142,800
消防 修繕費累計	62,710	62,710	62,710	93,961	93,961	94,003	94,003	94,003	94,003	94,003	94,045	94,045	94,045	94,045	94,045	149,483	149,483	149,483	149,483	149,483	149,525	149,525	149,525	149,525	149,525	149,566	149,566	149,566	149,566	
電気 修繕費累計	0	0	0	13,167	13,167	13,167	13,167	13,167	13,167	13,167	13,167	29,907	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	46,647	178,281	189,916	189,916	189,916
調査・監理 修繕費累計	1,009	2,018	3,027	3,027	3,027	6,846	6,846	6,846	6,846	6,846	6,846	10,561	11,570	12,579	12,579	12,579	12,579	12,579	13,588	14,597	15,606	29,788	29,788	29,788	29,788	301,897	305,612	306,621	306,621	
修繕費累計	70,726	80,735	130,895	220,365	225,664	238,562	238,973	244,288	244,288	248,443	256,192	515,333	765,981	766,990	768,337	826,529	877,334	883,369	924,818	925,827	926,878	1,209,571	1,214,086	1,215,972	1,342,422	1,356,703	1,612,443	1,858,375	1,858,375	1,858,375
仮設 修繕費累計(保全)	1,407	1,407	1,407	26,236	26,236	29,974	29,974	29,974	29,974	29,974	29,974	146,252	146,252	146,252	146,252	147,659	147,659	147,659	172,306	172,306	172,306	172,306	172,306	172,306	172,306	172,306	288,584			
建築 修繕費累計(保全)	0	0	0	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	55,815	55,815	55,815	55,815	55,815	55,815	55,815	55,815	56,258	56,258	56,258	56,258	56,258	56,258	56,258	1,353,499			
付帯 修繕費累計(保全)	0	0	0	23,240	23,240	23,240	23,240	23,240	23,240	23,240	23,240	63,810	67,914	67,914	67,914	67,914	67,914	67,914	72,018	72,568	72,568	72,568	72,568	72,568	72,568	72,568	76,672	76,672	76,672	76,672
消防 修繕費累計(保全)	52,501	52,501	52,501	83,911	83,911	83,944	83,944	83,944	83,944	83,944	83,977	83,977	83,977	83,977	83,977	128,849	128,849	128,849	128,849	128,849	128,882	128,882	128,882	128,882	128,882	128,882	128,915	128,915	128,915	128,915
電気 修繕費累計(保全)	0	0	0	19,496	19,496	19,496	19,496	19,496	19,496	19,496	19,496	46,647	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	78,852	172,111	202,367		
設備 修繕費累計(保全)	1,009	1,009	1,009	172,944	172,944	305,377	305,377	305,377	305,377	305,377	305,377	310,101	311,110	311,110	311,110	312,119	313,128	314,137	314,137	314,137	314,137	315,146	316,155	317,164	317,164	317,164	325,296	328,002		
調査・監理 修繕費累計(保全)	1,576	1,576	6,727	11,878	17,177	22,476	22,887	23,298	23,298	26,653	34,360	42,889	42,889	42,889	44,236	45,583	45,994	47,125	47,445	47,445	47,445	47,445	47,445	47,445	47,445	50,553	56,203			
修繕費累計(保全)	56,493	56,493	61,644	349,148	354,447	495,950	496,361	500,876	500,876	504,231	512,980	1,283,285	1,288,809	1,288,809	1,289,156	1,338,791	1,340,211	1,346,455	1,383,815	1,383,815	1,384,857	1,386,277	1,391,801	1,393,687	1,493,596	1,511,992	2,456,573	4,317,434	6,178,295	8,039,155
修繕積立金累計(現状)	429,072	475,266	521,460	567,654	613,848	660,042	706,236	752,430	798,624	844,818	891,012	937,206	983,400	1,029,594	1,075,788	1,121,982	1,168,176	1,214,370	1,260,564	1,306,758	1,352,952	1,399,146	1,445,340	1,491,534	1,537,728	1,583,922	1,630,116	1,676,310	1,722,504	1,768,698
修繕積立金累計(改定案1)	435,602	488,326	541,050	593,774	646,498	699,222	751,946	804,670	857,394	910,118	962,842	1,015,566	1,068,290	1,121,014	1,173,738	1,226,462	1,279,186	1,331,910	1,384,634	1,437,358	1,490,082	1,542,806	1,595,530	1,648,254	1,700,978	1,753,702	1,806,426	1,859,150	1,911,874	1,964,598
修繕積立金累計(改定案2)	429,072	475,266	521,460	567,654	613,848	660,042	706,236	752,430	798,624	844,818	891,012	937,206	983,400	1,036,994	1,090,588	1,144,182	1,197,776	1,251,370	1,304,964	1,358,558	1,412,152	1,465,746	1,519,340	1,572,934	1,626,528	1,680,122	1,733,716	1,787,310	1,840,904	1,894,498
修繕積立金累計(改定案3)	429,072	507,056	585,040	663,024	741,008	818,992	896,976	974,960	1,052,944	1,130,928	1,208,912	1,286,896	1,364,880	1,442,864	1,520,848	1,598,832	1,676,816	1,754,800	1,832,784	1,910,768	1,988,752	2,066,736	2,144,720	2,222,704	2,300,688	2,378,672	2,456,656	2,534,640	2,612,624	2,690,608