

パークハウスつくば研究学園管理組合 御中

【けやきレジデンス】

長期修繕計画

2023年3月1日

 三菱地所コミュニティ株式会社

2023年3月1日

パークハウスつくば研究学園管理組合 御中

三菱地所コミュニティ株式会社

<長期修繕計画案について>

拝啓 貴理事会におかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より格別のお引き立てをいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、貴建物の建築及び設備の長期修繕計画案を作成いたしましたので、ご提出いたします。将来発生する大規模修繕工事に対処するため、修繕積立金の改定等資金計画立案の資料としてご利用いただければ幸いです。

今後とも、ご愛顧のほどよろしくお願い申し上げます。

敬具

<長期修繕計画案ご利用の注意点>

- ①当長期修繕計画案は、竣工時とほぼ同水準の機能・外観を保つために、定期的を実施する必要のある大規模な修繕のおおよその実施時期及び工事費用の概算額を予測し、それによって必要と考えられる修繕積立金の額を算出し、現状の積立金を検討していただく資料として作成したものです。
- ②修繕周期は、社会的に確立されたものではありません。当社の長年の管理・修繕実績等を基に、一般的に修繕が必要となる修繕周期を設定しています。尚、修繕周期と工事保証期間とは一致していません。
- ③施工・環境・使用状況等による修繕周期の変動は見込んでおりません。実際の実施時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- ④数量は、図面及び一部実測による概算ですから、見積りの場合の数量として使う場合は、詳細な積算が必要です。
- ⑤工事費用は、当長期修繕計画案を作成した時の標準単価によって算出した概算額です。当社の工事見積金額ではありません。
- ⑥不可測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、一時負担金等に対応する必要が生じる場合もあります。
- ⑦当長期修繕計画案で設定した最長修繕年次以降については、既出の修繕項目に加えて、設備類の修繕周期年数等により、新たな修繕項目が発生します。したがって、将来的にも余裕のある資金計画が望まれます。
- ⑧中小規模な修繕・設備の部品交換・オーバーホール等は、日常的に発生する修繕項目として管理費等一般会計で支出する必要があります。
- ⑨ライフサイクルコスト表の修繕項目については国土交通省の標準様式に準拠しており、該当しない設備等も項目として含んでいます。その場合は備考欄にその旨を記載しています。

建物の概要

建物名称 パークハウスつくば研究学園 けやきレジデンス

所在地 茨城県 つくば市 研究学園 5-11-2

戸数	住宅戸数	454戸
	店舗数	0区画
	事務所数	0区画
	管理室	0区画

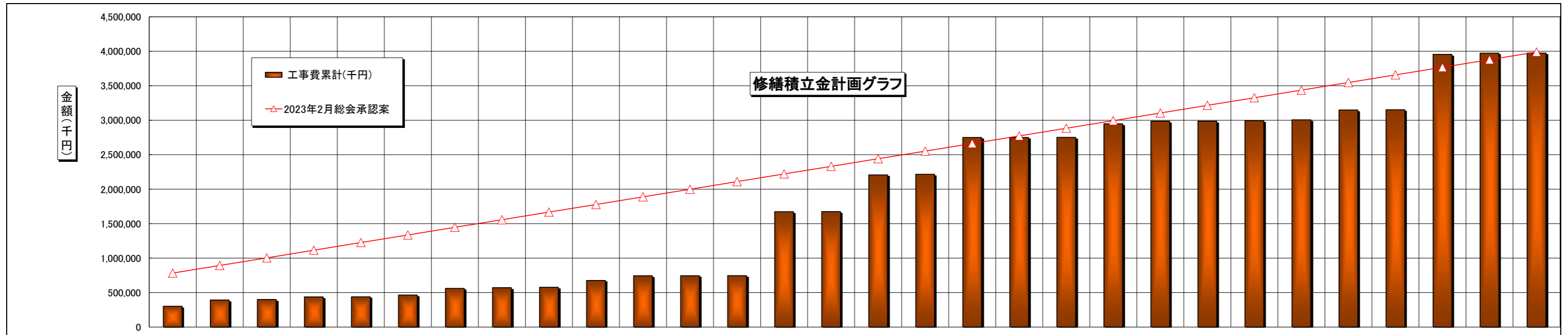
構造規模		構造	階数	竣工年月
	壹番館	鉄筋コンクリート造	地上24階地下1階建	2009年2月
	貳番館	鉄筋コンクリート造	地上24階地下1階建	2009年2月
	参番館	鉄筋コンクリート造	地上20階建	2009年2月

敷地面積	12,270.56㎡
建築面積	7,152.12㎡
延床面積	70,235.71㎡
総専有面積	46,765.19㎡

売主	三菱地所株式会社 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
設計	株式会社三菱地所設計
施工	鹿島建設株式会社

ライフサイクルコスト

パークハウスつくば研究学園 けやきレジデンス	工期(年)	数量	単位	修繕工事内容	築年		15	16	17	18	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	44	計	備考			
					会計年度	15	16	17	18	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	44						
					会計年度	2023	2024	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	(千円)					
1 仮設工事				ゴンドラ荷受ステージ足場数量																																					
共通仮設		14	1	式	2022年度実施								11,400	大規模修繕工事時の5割を計上																											
足場		14	5,879	m	2022年度実施									鉄部塗装工事に集約																											
2 防水工事																																									
屋根防水		14	3,087	m ²	2022年度補修実施								40,500	大規模修繕工事に集約																											
		7	3,087	m ²										大規模修繕工事に集約																											
		14	1,741	m ²	2022年度実施									大規模修繕工事に集約																											
		14	689	m ²	2022年度洗浄のみ実施									大規模修繕工事に集約																											
		14	1,486	m ²	2022年度実施									大規模修繕工事に集約																											
		14	1	式	2022年度補修実施									大規模修繕工事に集約																											
		28	6,808	m ²										大規模修繕工事に集約																											
		14	614	m ²										大規模修繕工事に集約																											
		28	7,960	m ²										大規模修繕工事に集約																											
		14	1	式	2022年度補修実施									大規模修繕工事に集約																											
		28	1,268	m ²										大規模修繕工事に集約																											
		14	380	m ²										大規模修繕工事に集約																											
		14	227	m ²										大規模修繕工事に集約																											
3 シーリング工事																																									
目地シーリング		14	75,687	m	2022年度実施									大規模修繕工事に集約																											
建具廻りシーリング		14	32,553	m	2022年度一部実施									大規模修繕工事に集約																											
4 下地補修工事																																									
塗装面下地補修工事		14	1	式	2022年度実施									2回塗装分																											
タイル面補修工事		14	1	式	2022年度実施									2回塗装分																											
5 壁改修工事																																									
壁 塗装工事		14	56,398	m ²	2022年度実施									2回塗装分																											
軒天・上裏塗装工事		14	21,571	m ²	2022年度実施									2回塗装分																											
コリドール壁 塗装工事		14	661	m ²	2022年度実施									2回塗装分																											
排気塔壁 塗装工事		14	46	m ²	2022年度実施									2回塗装分																											
ごみ置き場壁		14	453	m ²	2022年度実施									2回塗装分																											
6 鉄部塗装工事																																									
各所鋼製箇所		7	454	戸	2014・17・22年度一部実施							30,200	2回塗装分																												
7 内装工事																																									
内装 床		18	645	m ²										2回塗装分																											
		18	456	m ²										2回塗装分																											
		18	4,357	m ²										2回塗装分																											
8 建具・金物等工事																																									
集合郵便受		24	454	戸										2回塗装分																											
宅配ボックス		24	1	式										2回塗装分																											
開口部		42	1	式										2回塗装分																											
9 給水設備																																									
給水管		32	454	戸										2回塗装分																											
減圧弁		16	454	戸										2回塗装分																											
給水ポンプ		16	6	組										2回塗装分																											
		8	6	組	2019~22年度一部実施									2回塗装分																											
		40	5	基										2回塗装分																											
10 排水設備																																									
排水管		32	454	戸										2回塗装分																											
排水ポンプ		8	10	組										2回塗装分																											
11 ディスポーザー設備工事																																									
ディスポーザー設備		3	1	式	2019年度一部実施									2回塗装分																											
		4	1	式										2回塗装分																											
		7	1	式	2019・20・21年度一部実施									2回塗装分																											
		10	1	式										2回塗装分																											
		10	1	式	2019・22年度実施									2回塗装分																											
		15	1	式										2回塗装分																											
		20	1	式										2回塗装分																											
		20	1	式										2回塗装分																											
		20	1	式																																					



築年	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目	44年目	
会計期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	
会計年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度	2041年度	2042年度	2043年度	2044年度	2045年度	2046年度	2047年度	2048年度	2049年度	2050年度	2051年度	2052年度	
工事費累計(千円)	301,691	392,129	399,275	436,531	438,561	464,176	560,770	570,615	577,058	675,339	743,900	744,483	745,775	1,672,903	1,674,682	2,206,751	2,215,731	2,749,765	2,750,128	2,751,344	2,947,632	2,984,951	2,985,074	2,993,753	3,005,466	3,148,229	3,152,005	3,955,191	3,972,860	3,974,138	
2023年2月総会承認案																															
積立金累計(千円)	783,008	893,561	1,004,115	1,114,668	1,225,221	1,335,775	1,446,328	1,556,881	1,667,435	1,777,988	1,888,541	1,999,095	2,109,648	2,220,201	2,330,755	2,441,308	2,551,861	2,662,415	2,772,968	2,883,521	2,994,075	3,104,628	3,215,181	3,325,735	3,436,288	3,546,841	3,657,395	3,767,948	3,878,501	3,989,055	
次年度繰越金(千円)	481,317	501,433	604,840	678,137	786,661	871,599	885,558	986,266	1,090,377	1,102,649	1,144,642	1,254,611	1,363,873	547,298	656,073	234,557	336,130	▲87,351	22,840	132,178	46,442	119,677	230,107	331,981	430,822	398,612	505,390	▲187,243	▲94,359	14,917	
年度内修繕積立金合計(千円)	105,409	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	
年度内住戸積立金(千円)	105,409	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	110,553	
住戸月額積立金単価(円/㎡)	¥197	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
住戸一時負担金単価(円/㎡)																															

※金額改定実施年の5月分より改定します。