

パークハウスつくば研究学園区分所有者 各位

【けやきレジデンス】

修繕積立金改定検討のための

長期修繕計画案

2025年1月17日

団地管理組合法人パークハウスつくば研究学園

2025年1月17日

パークハウスつくば研究学園区分所有者 各位

団地管理組合法人パークハウスつくば研究学園

**<長期修繕計画案について>**

拝啓 平素より管理業務運営にご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。さて、当マンションに関する長期修繕計画案について管理会社協力の下、新たに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等に対する資金調達を考慮するため、修繕積立金の改定等、資金計画立案の資料として利用するものですので、区分所有者各位におかれましてもご確認いただければ幸いと存じます。

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、定期的に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はありません。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。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、一時負担金等で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		
------	---------------	--	--

所在地	茨城県つくば市研究学園 5-11-2		
-----	--------------------	--	--

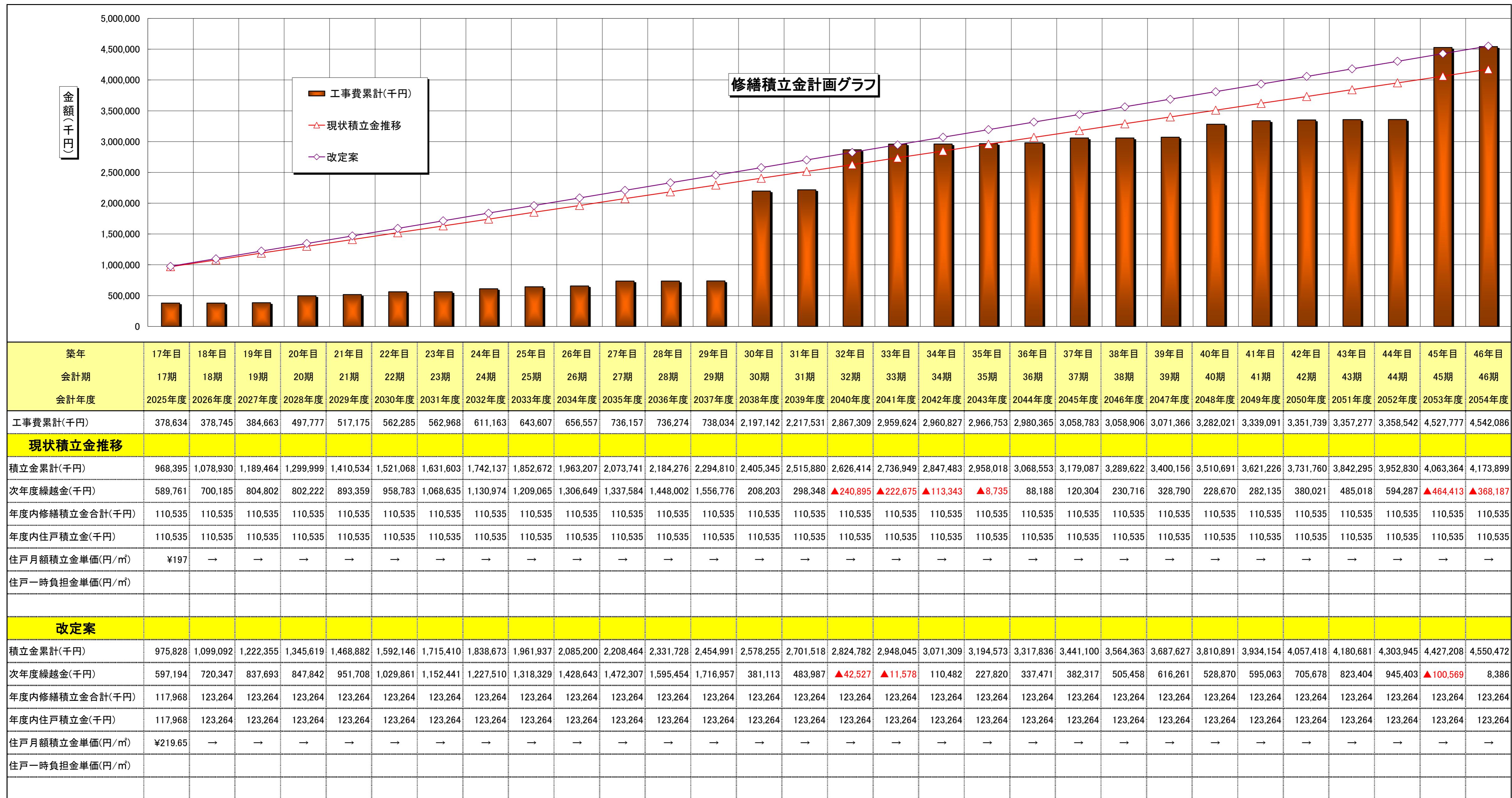
戸数	住宅戸数	454戸	
	店舗数	0区画	
	事務所数	0区画	
	管理室	0区画	

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
	弐番館	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	12,270.56m <sup>2</sup>
建築面積	7,152.12m <sup>2</sup>
延床面積	70,235.71m <sup>2</sup>
総専有面積	46,765.19m <sup>2</sup>

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

## イフサイクルコスト



※金額改定実施年の5月分より改定します。

建立金檢討資料 1

## タイプ別積立金

積立金検討資料 1

## 積立金検討資料 2

改定案	築年	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	45	46
	会計期	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	45	46
	会計年度	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
a	工事費累計(千円)	378,634	378,745	384,663	497,777	517,175	562,285	562,968	611,163	643,607	656,557	736,157	736,274	738,034	2,197,142	2,217,531	2,867,309	2,959,624	2,960,827	2,966,753	2,980,365	3,058,783	3,058,906	3,071,366	3,282,021	3,339,091	3,351,739	3,357,277	3,358,542	4,527,777	4,542,086
b	積立金累計(千円)	975,828	1,099,092	1,222,355	1,345,619	1,468,882	1,592,146	1,715,410	1,838,673	1,961,937	2,085,200	2,208,464	2,331,728	2,454,991	2,578,255	2,701,518	2,824,782	2,948,045	3,071,309	3,194,573	3,317,836	3,441,100	3,564,363	3,687,627	3,810,891	3,934,154	4,057,418	4,180,681	4,303,945	4,427,208	4,550,472
c=b-a	次年度繰越金(千円)	597,194	720,347	837,693	847,842	951,708	1,029,861	1,152,441	1,227,510	1,318,329	1,428,643	1,472,307	1,595,454	1,716,957	381,113	483,987	▲42,527	▲11,578	110,482	227,820	337,471	382,317	505,458	616,261	528,870	595,063	705,678	823,404	945,403	▲100,569	8,386
d=g	年度内修繕積立金合計(千円)	117,968	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264			
e	住戸月額積立金単価(円／m <sup>2</sup> )	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65	¥219.65			
f	住戸一時負担金単価(円／m <sup>2</sup> )																														
g	年度内住戸積立金(千円)	117,968	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264	123,264			
※金額改定実施年の5月分より改定します。																															
タイプ別積立金																															
※金額改定実施年の5月分より改定します。																															
タイプ m <sup>2</sup> 単位(円)																															
100A 100.40m <sup>2</sup> 月額																															
100A 100.40m <sup>2</sup> 一時金																															
100Ap 100.40m <sup>2</sup> 月額																															
100Ap 100.40m <sup>2</sup> 一時金																															
100B 102.03m <sup>2</sup> 月額																															
100B 102.03m <sup>2</sup> 一時金																															
100Bp 102.03m <sup>2</sup> 月額																															
100Bp 102.03m <sup>2</sup> 一時金																															
100C 102.32m <sup>2</sup> 月額																															
100C 102.32m <sup>2</sup> 一時金																															

積立金検討資料 2