

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ではありません。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
------	---------------

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

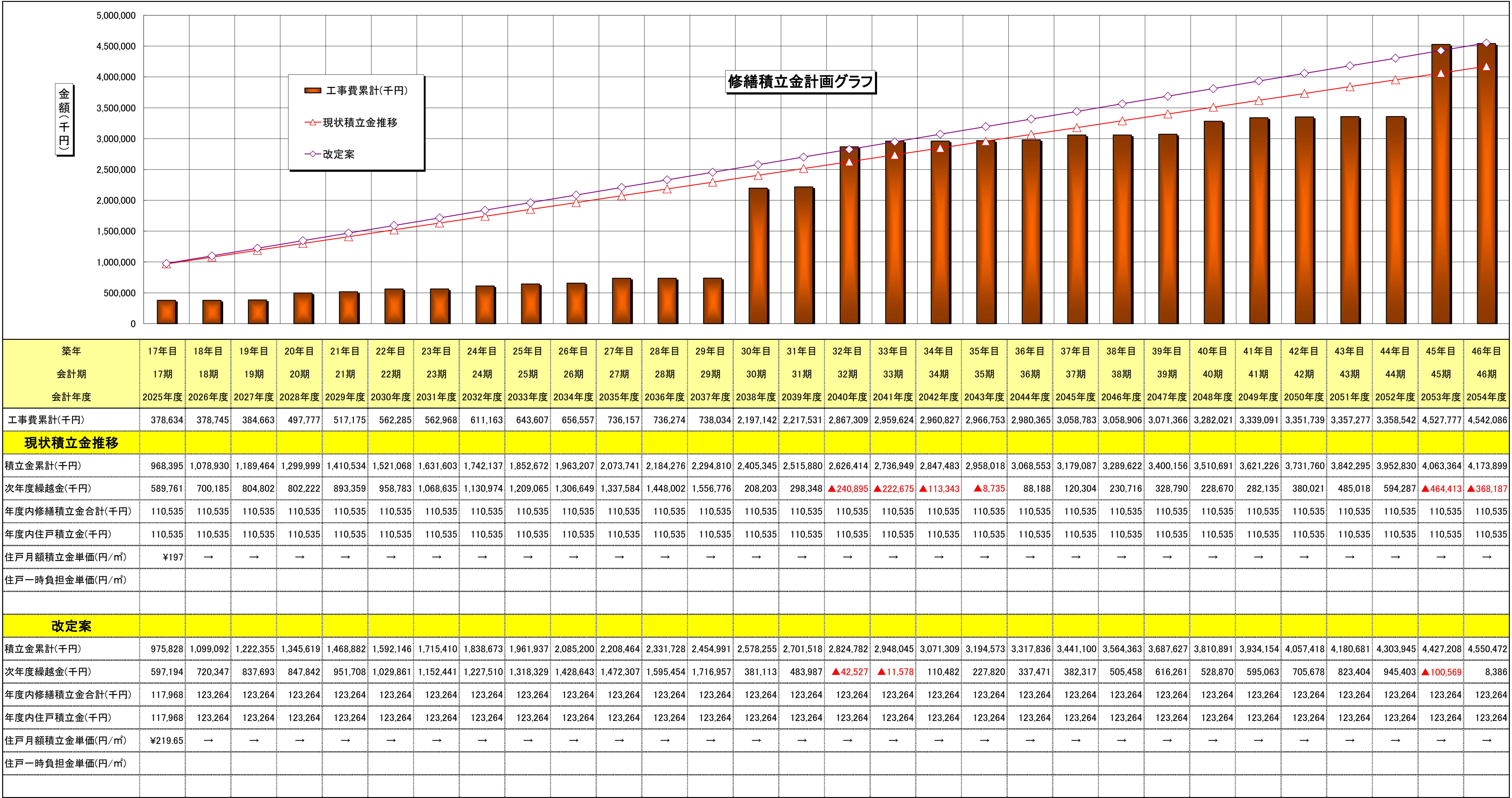
構造規模		構造	階数	竣工年月
	宅番館	鉄筋コンクリート造	地上24階地下1階建	2009年2月
	式番館	鉄筋コンクリート造	地上24階地下1階建	2009年2月
	参番館	鉄筋コンクリート造	地上20階建	2009年2月

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			周年 (年)	数量	単位	築年 会計期 会計年度	17 2025	18 2026	19 2027	20 2028	21 2029	22 2030	23 2031	24 2032	25 2033	26 2034	27 2035	28 2036	29 2037	30 2038	31 2039	32 2040	33 2041	34 2042	35 2043	36 2044	37 2045	38 2046	39 2047	40 2048	41 2049	42 2050	43 2051	44 2052	45 2053	46 2054	計 2054	備考	
工事名称		修繕工事内容																																			(千円)		
1	仮設工事																																						
	共通仮設	資材置き場他	15	1	式	2022年度実施					11,400									22,800									11,400					22,800	68,400				
	足場	ゴンドラ・枠組併用足場、メッシュネット	15	5,879	m	2022年度実施														141,200														141,200	282,400				
2	防水工事																																						
	屋根防水	露出アスファルト防水	20	3,087	m	2022年度補修実施					51,600																			51,600						103,200			
		露出アスファルト防水保護塗装	20	3,087	m						7,500																			7,500						15,000			
		ウレタン塗膜防水	15	1,741	m	2022年度実施														22,000														22,000	44,000				
	銅板屋根	銅板屋根補修	15	689	m	2022年度洗浄のみ実施														1,700														1,700	3,400				
	庇等	ウレタン塗膜防水	15	1,486	m	2022年度実施														9,600														9,600	19,200				
	バルコニー	長尺塩ビシート防水交換	30	6,808	m															92,000																92,000			
		長尺塩ビシート防水補修	15	2,042	m	2022年度実施																												27,600	27,600				
	テラス	浸透性撥水剤	15	614	m															1,900														1,900	3,800				
	開放廊下	長尺塩ビシート防水交換	30	7,960	m															101,900																101,900			
		長尺塩ビシート防水補修	15	2,388	m	2022年度実施																												7,000	7,000				
	外部階段	長尺塩ビシート防水交換	30	1,268	m															30,700															9,300	30,700			
		長尺塩ビシート防水補修	15	380	m																														9,300	9,300			
	ゴミ置場床	ウレタン塗膜防水	15	227	m																														2,900	5,800			
3	シーリング工事																			2,900																			
	目地シーリング	目地シーリング交換	15	75,687	m	2022年度実施														136,300															136,300	272,600			
	建具廻りシーリング	建具廻りシーリング交換	15	32,553	m	2022年度一部実施														52,100															52,100	104,200			
4	下地補修工事																																						
	塗装面下地補修工事	部分補修(高圧洗浄含む)	15	1	式	2022年度実施														44,000															44,000	88,000			
	タイル面補修工事	部分補修(クリーニング含む)	15	1	式	2022年度実施														33,200															33,200	66,400			
5	壁改修工事																																						
	壁 塗装工事	複層仕上塗材	15	56,398	m	2022年度実施														163,600															163,600	327,200			
	軒天・上裏塗装工事	塗仕上材	15	21,571	m	2022年度実施														25,900															25,900	51,800			
	コリドー壁 塗装工事	複層仕上塗材(下地補修・仮設含む)	15	661	m	2022年度実施														3,800															3,800	7,600			
	排気塔壁 塗装工事	複層仕上塗材(下地補修・仮設含む)	15	46	m	2022年度実施														500															500	1,000			
	こみ置き場壁	塗装・タイル補修(下地補修・仮設含む)	15	453	m	2022年度実施														2,700															2,700	5,400			
6	鉄部塗装工事																																						
	各所鋼製箇所	鉄部塗装	10	454	戸	2014・17・22年度一部実施					30,200									30,200																30,200	90,600	金額は各所鉄製箇所に含む 0 "	
	消火栓ボックス		10	1	式																															0			
	自家発電機		10	1	式																															0			
7	内装工事																																						
	内装 床	塩ビシート交換	22	645	m																															6,200	12,400		
		フローリング等交換	22	456	m																														11,400	22,800			
	内装 壁・天井	塗装仕上材	22	4,357	m																														10,500	21,000			
8	建具・金物等工事																																						
	集合郵便受	集合郵便受交換	30	454	戸															13,000																13,000			
	宅配ボックス	宅配ボックス交換	24	1	式	2024年度実施																														5,800	5,800		
	開口部	開口部補修	45	1	式																															22,700	22,700		
	バルコニー避難ハッチ	交換	45	149	ヶ所																														14,900	14,900			
9	給水設備																																						
	給水管	管更新	32	454	戸																																136,200		
	減圧弁	減圧弁交換	16	454	戸																															9,100	18,200		
	給水ポンプ	給水ポンプ交換	16	6	組																															67,900	135,800		
		給水ポンプオーバーホール	8	6	組	2019～22年度一部実施																														28,100	56,200		
	受水槽	(屋内)交換	40	5	基																															63,300	63,300		
10	排水設備																																						
	排水管	管更新	32	454	戸																																227,000		
	排水ポンプ	水中ポンプ交換	8	10	組															4,300															4,300	17,200			
11	ディスプレイ設備工事																																						
	ディスプレイ設備	フロートスイッチ交換	5	1	式	2019年度一部実施																															200	1,200	
		ポンプ類交換	5	1	式																															900	5,400		
		ポンプ用着脱装置交換	5	1	式																															400	2,400		
		ブロワー類交換	10	1	式	2019～21・24年度一部実施																														3,600	10,800		
		臭突ファン交換	10	1	式	2019・22年度実施																														2,400	7,200		
		処理槽補修	10	1	式																															6,000	18,000		
		給排気ファン交換	10	1	式																															6,600	19,800		
		制御盤交換	10	1	式																															3,000	9,000		
		点検蓋交換	10	1	式																															2,400	7,200		
12	冷暖房換気設備																																						



積立金検討資料 1

[illegible]

積立金検討資料 1

[illegible]

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	123,264	123,264	
e	住戸月額積立金単価(円／㎡)		¥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	¥219.65	¥219.65	
f	住戸一時負担金単価(円／㎡)																															
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	123,264	123,264	
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	㎡	単位(円)																														
100A	100.40㎡	月額	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100Ap	100.40㎡	月額	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円	17,234円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100B	102.03㎡	月額	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100Bp	102.03㎡	月額	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円	17,513円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100C	102.32㎡	月額	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100Cg	102.32㎡	月額	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100Cp	102.32㎡	月額	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円	17,563円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100E	102.42㎡	月額	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100Ep	102.42㎡	月額	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円	17,580円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100F	104.49㎡	月額	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
100Fp	104.49㎡	月額	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円	17,936円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
105A	105.96㎡	月額	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
105Ap	105.96㎡	月額	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円	18,188円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
105C	106.22㎡	月額	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円
		一時金	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
105Cp	106.22㎡	月額	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円	18,233円</												

