

パークハウスつくば研究学園区分所有者 各位

【さくらレジデンス】

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

パークハウスつくば研究学園区分所有者 各位

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

<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南2-4-4		
-----	-------------------	--	--

戸 数	住宅戸数	96戸
	店舗数	0区画
	事務所数	0区画
	管理室	0区画

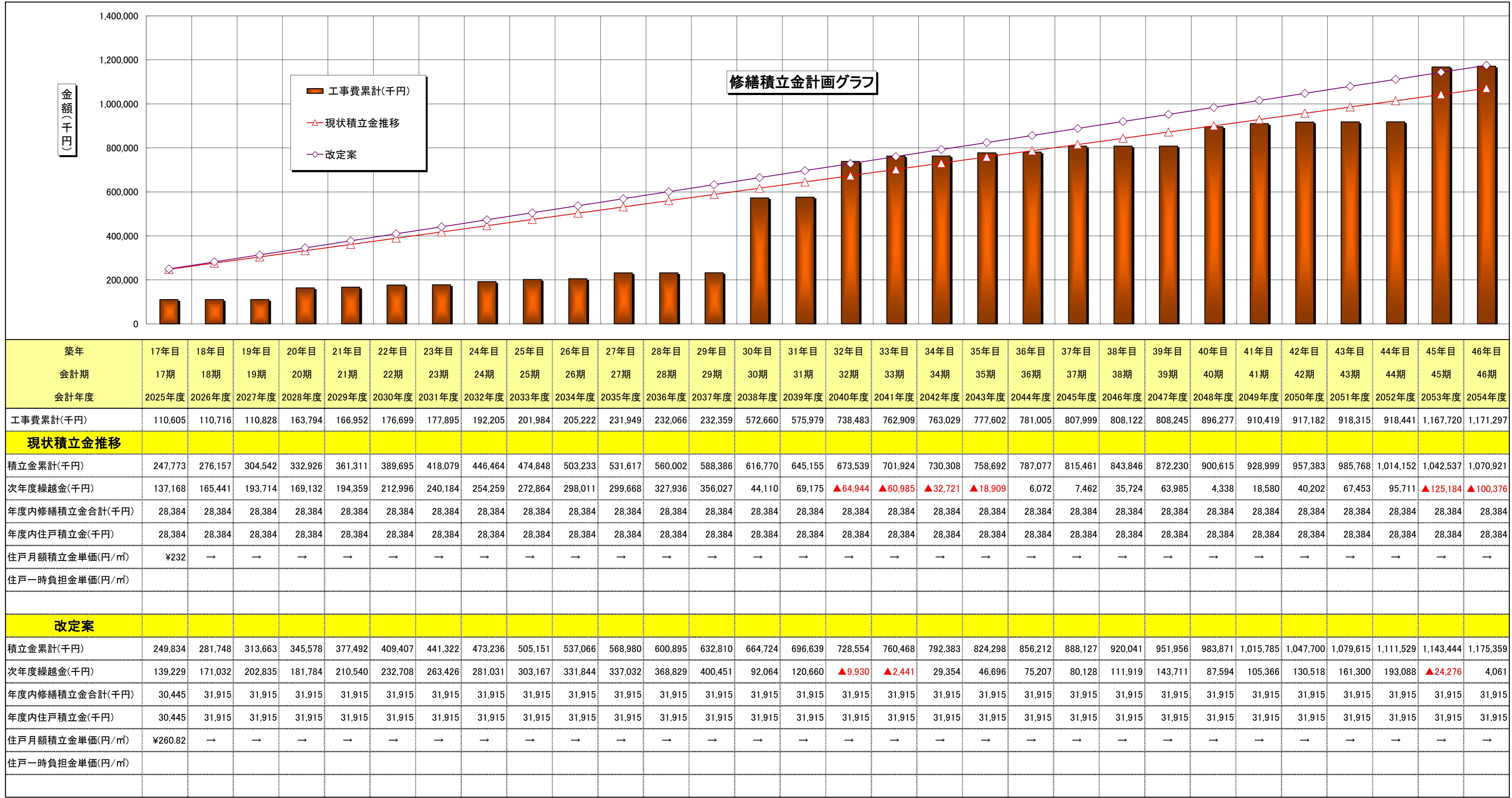
構造規模		構造	階数	竣工年月
	1棟	鉄筋コンクリート造	地上20階地下1階建	2009年2月

敷地面積	2,684.65m <sup>2</sup>
建築面積	943.70m <sup>2</sup>
延床面積	12,904.72m <sup>2</sup>
総専有面積	10,196.93m <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

パークハウスつくば研究学園さくらレジデンス		周期 (年)	数量	単位	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	計	備考
工事名称	修繕工事内容				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	(千円)				
1 仮設工事																																						
共通仮設	資材置き場他	15	1	式																																		
足場	ゴンドラ・枠組併用足場、メッシュネット	15	1,243	m <sup>2</sup>																																		
2 防水工事																																						
屋根防水	露出アスファルト防水	15	1,194	m <sup>2</sup>																																		
	露出アスファルト防水保護塗装	20	1,194	m <sup>2</sup>																																		
鋼板屋根	屋上緑化防水交換	15	365	m <sup>2</sup>																																		
屋根防水	鋼板屋根補修	15	140	m <sup>2</sup>																																		
庇等	ウレタン塗膜防水	15	413	m <sup>2</sup>																																		
バルコニー	ウレタン塗膜防水	15	224	m <sup>2</sup>																																		
長尺塗ビシート防水交換	長尺塗ビシート防水補修	30	1,754	m <sup>2</sup>																																		
開放廊下	長尺塗ビシート防水交換	30	1,649	m <sup>2</sup>																																		
外部階段	長尺塗ビシート防水補修	15	494	m <sup>2</sup>																																		
ゴミ置き場床	長尺塗ビシート防水交換	15	358	m <sup>2</sup>																																		
3 シーリング工事	目地シーリング交換	15	16,003	m																																		
	建具廻りシーリング	15	6,880	m																																		
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																																		
タイル面補修工事	部分補修(クリーニング含む)	15	1	式																																		
5 壁改修工事	複層仕上塗材	15	11,932	m <sup>2</sup>																																		
	塗仕上材	15	4,561	m <sup>2</sup>																																		
6 鉄部塗装工事																																						
各所鋼製箇所	鉄部塗装	10	96	戸																																		
消火栓ボックス		10	1	式																																		
自家用発電機		10	1	式																																		
7 内装工事																																						
内装 床	塗ビシート交換	22	185	m <sup>2</sup>																																		
内装 壁・天井	塗装仕上材	22	546	m <sup>2</sup>																																		
8 建具・金物等工事																																						
集合郵便受	集合郵便受交換	30	96	戸																																		
宅配ボックス	宅配ボックス交換	24	1	式																																		
開口部	開口部補修	45	1	式																																		
バルコニー避難ハッチ	交換	45	38	ヶ所																																		



\*金額改定実施年の5月分より改定します。

積立金検討資料 1

現状積立金推移	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)	110,605	110,716	110,828	163,794	166,952	176,699	177,895	192,205	201,984	205,222	231,949	232,066	232,359	572,660	575,979	738,483	762,909	763,029	777,602	781,005	807,999	808,122	808,245	896,277	910,419	917,182	918,315	918,441	1,167,720	1,171,297
b	積立金累計(千円)	247,773	276,157	304,542	332,926	361,311	389,695	418,079	446,464	474,848	503,233	531,617	560,002	588,386	616,770	645,155	673,539	701,924	730,308	758,692	787,077	815,461	843,846	872,230	900,615	928,999	957,383	985,768	1,014,152	1,042,537	1,070,921
c=b-a	次年度繰越金(千円)	137,168	165,441	193,714	169,132	194,359	212,996	240,184	254,259	272,864	298,011	299,668	327,936	356,027	44,110	69,175	▲64,944	▲60,985	▲32,721	▲18,909	6,072	7,462	35,724	63,985	4,338	18,580	40,202	67,453	95,711	▲125,184	▲100,376
d=g	年度内修繕積立金合計(千円)	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384		
e	住戸月額積立金単価(円／m <sup>2</sup> )	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232	¥232		
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)	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384	28,384		

タイプ別積立金

タイプ	m <sup>2</sup>	単位(円)
100D	102.34m <sup>2</sup>	月額 18,831円
	一時金	円 円
100Dp	102.34m <sup>2</sup>	月額 18,831円
	一時金	円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 円 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮
100F	104.49m <sup>2</sup>	月額 19,226円
	一時金	円 円 円 円 円 円 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮
100Fp	104.49m <sup>2</sup>	月額 19,226円
	一時金	円 円 円 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮
105B	105.96m <sup>2</sup>	月額 19,497円
	一時金	円 円 円 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮 冮
105Bp	105.96m <sup>2</sup>	月額 19,497円
	一時金	円 円 冮 冮 冮 冮 冮
105F	107.68m <sup>2</sup>	月額 19,813円
	一時金	円 円 冮 冮 冮 冮
105Fp	107.68m <sup>2</sup>	月額 19,813円
	一時金	円 円 冮 冮 冮 冮
110A	110.40m <sup>2</sup>	月額 20,314円
	一時金	円 円 冮 冮 冮
110Ag	110.40m <sup>2</sup>	月額 20,314円
	一時金	円 円 冮 冮
110Ap	110.40m <sup>2</sup>	月額 20,314円
	一時金	円 円 冮

積立金検討資料 2

## 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