

パークハウスつくば研究学園区分所有者 各位

【団地共用部分】

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 団地共用部分		
------	----------------------	--	--

所在地	茨城県つくば市研究学園5-11-2(けやきレジデンス) 茨城県つくば市研究学園南2-4-4(さくらレジデンス)		
-----	--	--	--

戸数	住宅戸数	550戸
	店舗数	0区画
	事務所数	0区画
	管理室	2区画

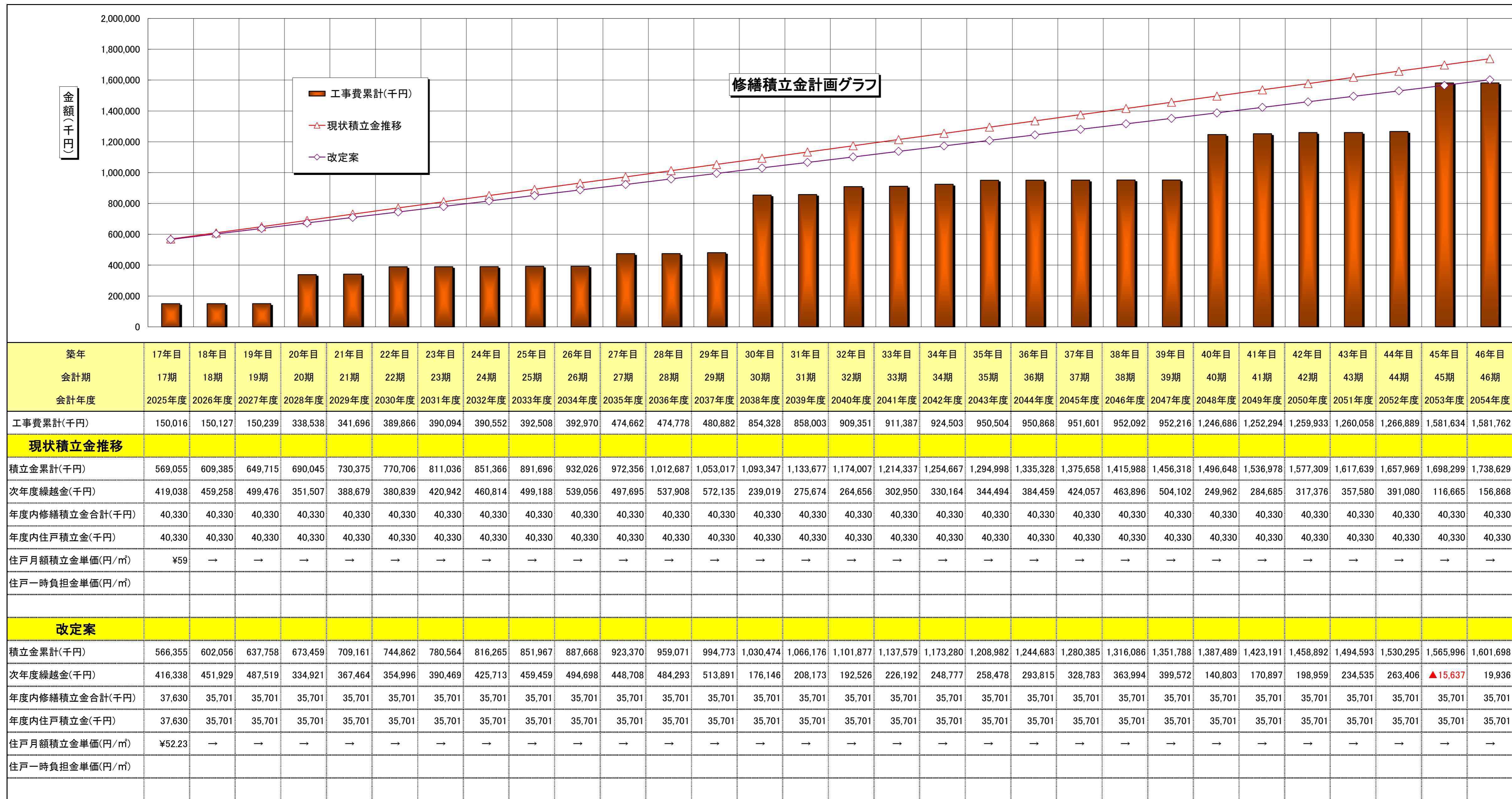
構造規模		構造	階数	竣工年月
	けやきレジデンス	鉄筋コンクリート造	地上24階地下1階建	2009年2月
	さくらレジデンス	鉄筋コンクリート造	地上20階建地下1階建	2009年2月

敷地面積	14,955.21m ²
建築面積	8,095.82m ²
延床面積	83,140.43m ²
総専有面積	56,962.12m ²

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 団地共用部分			周 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	7	1	式																														5,300	5,300	21,200			
足場	枠組足場・メッシュネット	7	8,595	m ²	2022年度ゴンドラ荷受けステージ足場																												41,300	41,300	165,200				
2 防水工事																																							
屋根防水	合成ゴムシート防水	20	71	m ²																														1,000	1,000	2,000			
	屋上緑化防水交換	20	150	m ²																														6,200	6,200	12,400			
	FRP防水	20	2,674	m ²																														25,500	25,500	51,000			
庇・笠木等	ウレタン塗膜防水	15	256	m ²																													3,600	3,600	7,200				
外部階段	長尺塩ビシート防水交換	30	126	m ²																												3,100	3,100						
	長尺塩ビシート防水補修	15	38	m ²																													1,000	1,000					
3 シーリング工事																																							
目地シーリング	目地シーリング交換	15	2,063	m	2022年度実施																											3,800	3,800	7,600					
建具廻りシーリング	建具廻りシーリング交換	15	973	m																												1,600	1,600	3,200					
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																												2,000	2,000	4,000					
タイル面補修工事	部分補修(クリーニング含む)	15	1	式																												1,800	1,800						
5 壁改修工事																																							
壁 塗装工事	複層仕上塗材	15	2,488	m ²	2022年度一部実施																											7,300	7,300	14,600					
給排水塔壁 塗装工事	複層仕上塗材(下地補修・仮設含む)	15	70	m ²	2022年度実施																										900	900	1,800						
6 鉄部塗装工事																																							
各所製箇所	鉄部塗装	7	1	式	2014・17・22年度一部実施																										78,600	78,600	314,400						
機械式駐車機	鉄部塗装	7	116	台	2014年度一部実施、2022年度実施																									9,800	9,800	29,400							
駐輪場・バイク置き場	鉄部塗装	7	8	ヶ所	2022年度実施																												0	0	金額は各所製箇所に含む				
7 内装工事																																							
内装 床	塩ビシート交換	22	398	m ²																													3,800	3,800	7,600				
	ゲストルーム 床交換	22	55	m ²																												1,400	1,400	2,800					
内装 壁・天井	ビニールクロス交換	22	353	m ²																											900	900	1,800						
	塗装仕上材	22	869	m ²																												2,100	2,100	4,200					
8 給水設備																																							
電気温水器	電気温水器補修・交換	15	2	台																												700	700	1,400					
エコキュート	エコキュート補修・交換	15	2	台	2024年度1台実施			</td																															



※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)	150,016	150,127	150,239	338,538	341,696	389,866	390,094	390,552	392,508	392,970	474,662	474,778	480,882	854,328	858,003	909,351	911,387	924,503	950,504	950,868	951,601	952,092	952,216	1,246,686	1,252,294	1,259,933	1,260,058	1,266,889	1,581,634	1,581,762
b	積立金累計(千円)	569,055	609,385	649,715	690,045	730,375	770,706	811,036	851,366	891,696	932,026	972,356	1,012,687	1,053,017	1,093,347	1,133,677	1,174,007	1,214,337	1,254,667	1,294,998	1,335,328	1,375,658	1,415,988	1,456,318	1,496,648	1,536,978	1,577,309	1,617,639	1,657,969	1,698,299	1,738,629
c=b-a	次年度繰越金(千円)	419,038	459,258	499,476	351,507	388,679	380,839	420,942	460,814	499,188	539,056	497,695	537,908	572,135	239,019	275,674	264,656	302,950	330,164	344,494	384,459	424,057	463,896	504,102	249,962	284,685	317,376	357,580	391,080	116,665	156,868
d=g	年度内修繕積立金合計(千円)	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330		
e	住戸月額積立金単価(円／m ²)	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59	¥59		
f	住戸一時負担金単価(円／m ²)																														
g	年度内住戸積立金(千円)	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330	40,330		
タイプ別積立金																															
タイプ m ² 単位(円)																															
100A	100.40m ²	月額	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924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	
100Ap	100.40m ²	月額	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924円	5,924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	
100B	102.03m ²	月額	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020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	
100Bp	102.03m ²	月額	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020円	6,020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	
100C	102.32m ²	月額	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037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	
100Cg	102.32m ²	月額	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037円	6,037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	
100Cp	102.32m ²	月額	6,037円	6,037円																											

積立金検討資料 1

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)	150,016	150,127	150,239	338,538	341,696	389,866	390,094	390,552	392,508	392,970	474,662	474,778	480,882	854,328	858,003	909,351	911,387	924,503	950,504	950,868	951,601	952,092	952,216	1,246,686	1,252,294	1,259,933	1,260,058	1,266,889	1,581,634	1,581,762
b	積立金累計(千円)	566,355	602,056	637,758	673,459	709,161	744,862	780,564	816,265	851,967	887,668	923,370	959,071	994,773	1,030,474	1,066,176	1,101,877	1,137,579	1,173,280	1,208,982	1,244,683	1,280,385	1,316,086	1,351,788	1,387,489	1,423,191	1,458,892	1,494,593	1,530,295	1,565,996	1,601,698
c=b-a	次年度繰越金(千円)	416,338	451,929	487,519	334,921	367,464	354,996	390,469	425,713	459,459	494,698	448,708	484,293	513,891	176,146	208,173	192,526	226,192	248,777	258,478	293,815	328,783	363,994	399,572	140,803	170,897	198,959	234,535	263,406	▲15,637	19,936
d=g	年度内修繕積立金合計(千円)	37,630	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701			
e	住戸月額積立金単価(円／m ²)	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23	¥52.23			
f	住戸一時負担金単価(円／m ²)																														
g	年度内住戸積立金(千円)	37,630	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701	35,701			
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 ² 単位(円)																															
100A 100.40m ² 月額 5,244円																															
100Ap 100.40m ² 月額 5,244円																															
100B 102.03m ² 月額 5,329円																															
100Bp 102.03m ² 月額 5,329円																															
100C 102.32m ² 月額 5,344円																															
100Cg 102.32m ² 月額 5,344円																															
100Cp 102.32m ² 月額 5,344円 5,344円 5,344円 5,344																															

積立金検討資料 2

積立金検討資料 2