

イニシア千住曙町管理組合法人 様

2020年1月25日

株式会社さくら事務所



長期修繕計画の検証および見直し業務に関する報告

今般、ご下命頂きました掲題の件が大和ライフネクスト社協力の下に完了いたしました。
つきましては、概要について以下の通りご報告申し上げます。

【業務の目的】

今般の長期修繕計画の検証および見直しの主たる目的は下記の項目となります。

- 1) 長期修繕計画<詳細：建築系項目><詳細：設備系項目><修繕計画作成根拠説明書>における修繕周期の妥当性ならびに修繕項目の漏れの有無を確認する
- 2) 長期修繕計画の計画期間を一般的な30年から約50年伸長させることにより、竣工後60年程度の期間を包括する計画を作成することにより、将来的に必要となることが見込まれる修繕工事項目の概要を明示すると共に、現在の修繕積立金の積立計画の健全性を確認する
- 3) 将来的に一般会計から支弁されることが見込まれる修繕工事項目および費用を抽出、長期修繕計画への連携(反映)を図る
- 4) 長期修繕計画に含まれない計上修繕工事において比較的多額な費用を要する修繕工事項目の抽出および概算費用の算定を行う
- 5) 前項の整備に伴い、一般会計から修繕費用を支弁する修繕工事の検討および実施に関する意思決定の迅速化を図る
- 6) その他
管理組合公式ホームページなどを通じ、対外的に竣工後60年程度の期間を包括する長期修繕計画を示すことにより、イニシア千住曙町の中古マンション購入を検討されるユーザーに対し、長期間に亘る適切な修繕計画の設定ならびにこれを裏付ける修繕積立金が徴収されていることを告知することにより、管理組合運営が良好に行われていることを周知しさらなる資産価値の維持向上を図る

【検証結果により変更をされた主な内容】

<建築工事>

- 計画期間：30年間から48年間（第12期～第60期）に変更
- 修繕周期：仮設足場の設置を伴う計画修繕工事の周期を12年から15年に変更
- 外壁等<1-1直接仮設>：
マンションの立地特性に配慮し、強風による影響を受けやすいゴンドラ足場から耐強風型の昇降式足場（リフトクライマー）を採用する方式に変更

□外壁等<1-2間接仮設>:

従来は仮設工事として直接仮設と間接仮設の区分けはなかったが、直接仮設とは別に間接仮設の項目を追加設定

□建具・金物<5-4避難ハッチ交換>:

従来は一般会計から支弁される工事として項目の設定がなかったため追加設定

<設備工事>

□給水設備<11-1給水管>:

従来は更新(取替)工事により計上されていたが、材質確認を行った結果、全面的な更新は不要と判断されたため部分補修に変更

□電気設備<17-1~17-5照明器具>:

従来は建物の規模から算定された交換費用が一括計上されていたが、器具種別ごとに分類しバッテリー交換などの修繕費用を別途計上された。

※バッテリー交換などは一般会計からの支弁として扱われる

□同上<17-16非接触キー>:

ハンズフリー化に対応、メンテナンスコストを追加計上

□消防・避難設備<18-7スプリンクラー設備>:

配管およびスプリンクラーヘッド等の補修に関する項目を新設

□同上<18-1泡消火設備>:

配管および泡ヘッド等の補修に関する項目を新設

□その他設備<20-6オートドア設備>:

ゴミ庫扉の自動ドア化に対応、合わせて第30期以降のメンテナンス費用を追加

【長期修繕計画見直しに伴う修繕積立金および積立計画への影響】

□2017年2月に作成された従前の長期修繕計画(第9期~第38期)では第38期時点の修繕費用累計は約44億4,748万円で計上されておりますが、修繕周期の見直しによる効果などにより見直し後の計画では、大規模修繕工事の回数が1回減少することもあり約37億8,429万円となり約6億6,319万円程度減額されています。

また、見直し後計画の最終期にあたる第60期における現行の積立金額による修繕積立金収入と累計工事支出額の対比では約5.3%(約3億9,718万円)不足にとどまり、計画期中に収入が一時的に不足する第44期においても不足額は約1,400万円であることから、今般の見直しによる結果から修繕積立金の増額に関する検討は不要であると判断します。

【総括】

□今般の長期修繕計画見直しの結果による第12期～第60期までの累計工事支出額は約73億9,889万円で計上され、総戸数515戸による戸あたり平均負担額は約1,436万円になりますが、同規模のタワー型の超高層マンションと比較した場合には約20～30%程度低い金額であり、同規模の大規模マンションと比較した場合と概ね同等であります。

イニシア千住曙町が超高層マンションであるという観点から、現行の修繕積立金の1㎡あたりの単価248円は均等積立て方式が採用されている超高層マンションとしては、低額な設定となりますが妥当性を備えた金額であると判断します。

したがって、今般の長期修繕計画見直しにおける目的においても、これらを十分に達し得るものであると考えます。

以上