

説明会開催に向けて

管理組合員各位

指定管理者 樽 一弥

昨年度の総会で議題に上がった修繕積立金や管理費の適正化について検討して参りました。ついでには現状をご理解頂きながら意見の集約をしたく、下記日程にて説明会を開催致します。

日時場所 2025年3月15日（土曜日）午後1時より 集会室にて

議 題 管理費及び修繕積立金の適正化（値上げ）について

算定した結果

次年度より 管理費は一律現行額 $\times 5.0\%$
 修繕積立金は専有面積当たり 70円/m²
 使用料等は現行 $\times 10\%$

参考)

一般会計 管理費

参考	m ²	現行単価	現行管理費	改定単価	改定管理費	増額
店舗	50	184	9,200	196	9,793	593
住宅	70	139	9,730	151	10,560	830
セントラル	4271.87	196	837,287	208	887,936	50,650

特別会計 修繕積立金

参考	m ²	現行単価	現行管理費	改定単価	改定管理費	増額
店舗	50	78	3,900	148	7400	3,500
住宅	70	84	5,880	154	10780	4,900
セントラル	4271.87	78	333,206	148	632,237	299,031

2040年の築39年目に大規模修繕を予定し、工事に見合う管理費・修繕積立金について検討した結果、上記額を提案致します。

これについて、査定プロセスなど状況を共有すると共に、皆様のご意見等を盛り込み次期総会での議案策定をしたいと考えております。

将来に向けた維持管理についてとても重要な事案です。ご多用中と思いますが、是非ご参加下さい。

尚、数値データは膨大でEXCELに落とし込んでいるので掲載することはできません。

当案内では一部をキャプチャーしています。

※管理組合WEBサイト上「2025管理費等改定事業」ではEXCEL DATAや各種資料をTOP MENUに掲載しています。

<https://welv51.org/> PW: welb51

【はじめに】

本建物は今年で築24年になります。2棟が地下2階で一つに繋がり、上階には大型のテナントが入居する複合建物です。建物を持続的に維持するためには修繕が必要で、タイルや外壁塗装など建物全体の修繕を行うことを大規模修繕工事と呼びます。

その目的は次の通りです。

- マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するために適時適切な修繕工事を行うこと。また、必要に応じて建物および設備の性能向上を図る改修工事を行うこと。
- 長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定すること。具体的には以下の通りです。
 1. 将来見込まれる修繕工事および改修工事の内容、時期、概算の費用等を明確にする。
 2. 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
 3. 長期計画についてあらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。

さて、当建物は適正な施工がなされ、管理状況も良好ですが、現在の積立額では防水層の検討が必要な築35年以降の大規模修繕工事に不足を生じることが明らかです。複合建物であることから通常の建物とは異なる支出もあります。また最近の価格や電気使用料の上昇により、一般会計の剰余金に期待することも困難で、議案上程されない日常小修繕の実施も難しくなっています。

以上から、費用の適正化（値上げ）を検討する必要がありますが、従前の計画書では今後発生するであろう設備関係の検証が十分に網羅されていないため、建築も含めて国交省の長期修繕計画標準様式に準じた長期修繕計画を策定し、費用の適正化（値上げ）について検討します。

【検討手順】

いくら上乗せするかは、いついくら必要であるかを目標とする必要があります。

・大規模修繕を防水層の検討時期である2040年築39年目に行う前提とし、次年度からの15年間で除算することで値上げ幅を算出しました。

【算出時の前提条件】

- ・過去の収支決算に準ずる。
- ・計上された工事費や小修繕費用は査定を加えず正とする。
- ・周期的に見込まれる工事は前回工事から年2%複利上昇率を加えた価格とする。
- ・非周期的な費用は過去の平均値に2%の価格上昇を加える。
- ・故障し都度更新している機材（煙感知器等）については、更新履歴が十分でなく部品毎の整理もできていないので、本来の更新時期に更新したものとする。
- ・修繕周期は実績に基づくものとし、国交省モデル周期を参考とする。
- ・機械駐車場、太陽光発電についてはB/Sの観点から現時点では修繕計画には含めない。
- ・昇降機等についてはフルメンテ契約であることから更新計画には含めない。

【借入について】

検討の結果、借入は行わない。尚、借入は問題なく可能。

借入は当然ながら返済する必要があり、次期の修繕工事分の積立に加える必要がある。

さらに2回目の借入れは返済原資が減るため、借入額は大幅に減少する。

また、借入によって資金を温存する、いわゆるJAMP方式も資金運用をしていない管理組合では、単に利息の負担が増えるだけで何らメリットがない。

（大幅な円安（利息以上の円が毀損）が確実に見込める場合のみメリットがあります。）

よって、借入れでは持続可能とならないため計画から外すことにしました。

※参考 借入先

住宅金融支援機構からの借入れ

- ・ 毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内の金額
- ・ 10年以内 年1.12%
- ・ 保証料 2,551円/10万円当たり

民間の金融機関からの借入れ

- ・ 3~5% 10年 修繕積立金 x50%以内の金額

【工事の検討】

・ 建築工事の履歴

第1回鉄部塗装工事	2011	6,102千円
第1回大規模修繕工事	2013	161,599千円
第2回鉄部塗装工事	2019	9,513千円
階段シート貼替工事	2021	6,435千円
同上 未施工部他工事	2024	3,814千円

・ 次回の大規模修繕工事について

第1回目から2040年までは26年の経過となる為、タイル浮き等（タイル浮き等の調査結果により）の措置を行う必要がある。

これらの工事には外部足場が必要であるため、同様に足場を必要とするシーリング、外部塗装を行うことが望ましい。よって、これを第2回目の大規模修繕工事とし、インフレ等を勘案し費用の許す限り早々に行う前提とする。

尚、工事費算定に当たり、外部足場についてはブランコ（ロープ吊り）工法により大幅な費用低減が図れると思われたが、積算検討した結果採用不可とした。

- ・ 見上げ部分、奥行のある部分では手が届かない為施工できず、足場との併用となる。
- ・ ロープ吊りの為に水平移動が限定され、人工数が増大した。
- ・ 施主側の品質管理ができない。

工事費用の想定

- ・ 実施工事明細から所要項目を抜粋し、当時価格に2%の物価上昇を加えた費用とした。
- ・ 設備更新等の突発的な出費を勘案し、東西棟を分けて2期の工事とした。
- ・ 開始時期は物価上昇を考慮し次年度より行う。

過去実績値より（下地処理・石タイル・シーリング・美装の各工事）

OPEN SYSTEMによる費用合理化を行う。

過去実績から算出した予定額

西棟	2025年	30,744千円
東棟	2026年	103,617千円

【設備関係】

設備については設備士である宇野利明マンション管理士事務所にも検討して頂いた。
 基本は戸数に対する歩掛積算であり凡その目安が算出されている。
 駐車場を抜いても、新築同様に修繕するならば実に7.4億円という結果となっている。
 (以下:宇野リストという)

Ⅲ 設備		136戸=住宅82+店舗18区画+セントラル18x2区画とする				総合計	154,656,000
8	給水設備					総合計	154,656,000
①	給水管	屋内共用給水管	更新				
		屋内共用給水管、屋外共用給水管		塩ビライニング鋼管への取替え	(戸)	136.0	912,000
							124,032,000
							30年
②	貯水槽	受水槽		TW-1 6.2㎡	式	1.0	17,270,000
		高置水槽		FT-1 1.2㎡	式	1.0	3,564,000
							17,270,000
							25年
③	給水ポンプ	揚水ポンプ等		PW-1(上水用)・PRU-1(井水用)	式	2.0	3,663,000
				PV-1~3・RP-3	式	4.0	616,000
							7,326,000
							10年
							16年
9	排水設備					総合計	65,485,200
①	排水管	屋内共用雑排水管					
		屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管		取替え、復旧	(戸)	136.0	455,950
							62,009,200
							15年
②	排水ポンプ	排水ポンプ等		PD-1'4	式	4.0	506,000
				RP-1'3、R-3	式	4.0	363,000
							1,452,000
							15年
10	ガス設備					総合計	16,156,800
①	ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管		ポリエチレン管等、埋戻し、復旧	(戸)	136.0	118,800
							16,156,800
							30年
11	空調・換気設備					総合計	7,766,000
①	空調設備	管理事務室、集会室等のエアコン			式	5.0	506,000
							2,530,000
							15年
②	換気設備	管理事務室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等			(戸)	136.0	38,500
							5,236,000
							25年
12	電灯設備等					総合計	126,720,666
①	電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具等			㎡	7936.1	5,500
							43,648,666
							25年
②	配電盤類	配電盤・プルボックス等			(戸)	136.0	132,000
							17,952,000
							30年
③	幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等		変電設備・幹線等の更新	m	350.0	118,800
							41,580,000
							40年
④	避雷針設備	避雷針・ポール・支持金物・導線・接地棒等			式	1.0	3,300,000
							3,300,000
							40年
⑤	自家発電設備	発電設備			式	1.0	20,240,000
							20,240,000
							30年
13	情報・通信設備					総合計	46,684,000
①	電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等			(戸)	136.0	16,500
							2,244,000
							15年
②	テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等			(戸)	136.0	27,500
							3,740,000
							15年
③	インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等			(戸)	136.0	165,000
							22,440,000
							15年
④	中央監視装置	中央監視装置等			式	1.0	18,260,000
							18,260,000
							12年
14	消防用設備					総合計	167,350,106
①	屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等			箇所	15.0	935,000
							14,025,000
							30年
②	自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等		住宅用又は共同住宅用	箇所	414.0	61,600
							25,502,400
							20年
③	非常照明設備	非常照明器具等			㎡	3927.6	3,850
							15,121,106
							25年
④	排気設備	排気装置・制御盤・ダクト			m	450.0	93,500
							42,075,000
							25年
⑤	連絡送水管設備	送水管、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等			箇所	45.0	418,000
							18,810,000
							30年
⑥	泡消火設備	泡消火設備等			式	1.0	50,292,000
							50,292,000
							30年
⑦	消火器設備	消火器			台	77.0	19,800
							1,524,600
							8年
15	昇降機設備					総合計	159,005,000
①	昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等		内装取替え、三方枠塗装	基	7.0	715,000
		全構成機器		全部撤去・新設	基	7.0	22,000,000
							5,005,000
							20年
							30年
16	立体駐車場設備					総合計	0
①	自走式駐車場			鉄部塗装、車止等の取替え		0.0	0
							0
							10年
②	機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等		鉄部塗装、部品交換		0.0	0
							0
							5年

宇野リストの中で以下を対象外とした。

- ・給水管 現状：ポチエチレン粉体ライニング鋼管で耐用年数は30年超である。
- ・排水管 現状：排水用タールエポキシ塗装鋼管 耐用年数30年超である。
- ・ガス管 現状：幹線PLP被膜鋼管の溶接工法、枝管はPE管。
再開発事業は地区幹線を含めて大阪ガスの責任で施工。
- ・中央監視装置は将来の全交換がないよう既に対策済み。
- ・昇降機 フルメンテナンス契約。劣化の部品は担保されており、現時点では算入しない。
- ・機械式駐車場 利用者が減少傾向の中での計画修繕や更新は行わない。都度修理とする。

長期修繕計画 実務上の推定値

宇野リストに設備修繕履歴を加え費用の「見える化」を行った。将来の推定値は修繕改修等が行われた時点起点として修繕周期を採用し計上する。頻りに修繕改修が行われている設備については、周期による一括改修を採用せず、過年度の平均額に物価上昇率を加えた額を計上する。

【値上適正額の算出】

管理費について

・管理費については計画修繕にはない小修繕に多く費用支出しており人件費等も上昇している。そのため、2040年までの15年間について年2%の値上げとし、合計を15年均等に増額する。

修繕積立金について

- ・2040年想定工事費と次年度に想定される小修繕等の合計を目標額とし15年均等に増額する。
- ・一時金や段階的な値上げ、年ごとの割増しなどの計画は合意形成の観点から採用しない。

使用料について

- ・使用料等は一律に10%の値上を見込む。

【算出】

[現在額]

	管理費 (m2)	修繕積立金 (m2)
住宅	139	84
施設	184	78
セントラル	196	78

積立金等の設定		現行月額	年度額	年合計額
一般会計収入	住宅	877,524	10,530,284	
	施設	217,999	2,615,982	
	セントラル	911,081	10,932,966	24,079,233
特別会計収入	住宅	530,302	6,363,625	
	施設	94,515	1,134,178	①小計
	セントラル	362,573	4,350,874	11,848,678
	住宅駐車場使用料	4,400,000		
	施設駐車場使用料	1,400,000		
	駐車場特別修繕費	1,555,320	②小計	①+②年合計額
	看板使用料	1,437,840	8,793,160	20,641,838

[試算]

積立金等の設定	現行月額	年度額	年合計額	管理費	値上率(%)	想定期間	期間合計	15年間の累計額	単年度当たりの増額	専有面積合計	単価/m2/年	月額単価/m2
一般会計収入	住宅 877,524 施設 217,999 セントラル 911,081	10,530,284 2,615,982 10,932,966	24,079,233		5.00	15	50,058,995	25,979,763	1,731,984	12,173.13	142,279,280	11,856,066
特別会計収入	住宅 530,302 施設 94,515 セントラル 362,573	6,363,625 1,134,178 4,350,874	11,848,678	修繕積立金 対象		面積	面積合計		期間(年・ヶ月)	増額合計額		
	住宅 530,302 施設 94,515 セントラル 362,573	6,363,625 1,134,178 4,350,874	11,848,678	住宅	6,313.12		12,173.13	70	15	153,381,438		
	住宅駐車場使用料 4,400,000	値上率		施設			月額合計	852,119				
	施設駐車場使用料 1,400,000	10.00		セントラル	5,860.01		年額合計	10,225,429				
	駐車場特別修繕費 1,555,320	②小計	①+②年合計額					31,746,583				
	看板使用料 1,437,840	9,672,476	21,521,154									
	合計 8,793,160											

区分	推定修繕工事項目	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2009~ 合計
仮設	0 共通仮設工事	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	24,349
	1 直接工事費											58,537	137,880
			543			576				611		649	2,891
	14 消防用設備	3,201	3,265	3,331	3,397	3,465	3,534	3,605	3,677	3,751	3,826	3,902	3,980
	15 昇降機設備												1,637
	16 駐車駐輪設備											2,338	6,305
外構・その他	17 外構・附属施設						361						3,654
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用	473										7,579	26,559
	19 長期修繕計画作成費用										1,000		1,000
	20 その他												7,992
	工事費計	16,217	26,626	10,551	5,778	8,868	4,000	5,031	4,397	5,771	18,460	267,202	7,186
	消費税			0									0
支出	年度合計	16,217	26,626	10,552	5,778	8,868	4,000	5,031	4,397	5,771	18,460	267,202	7,186
収入	年度合計	31,747	31,747	31,747	31,747	31,747	31,747	31,747	31,747	31,747	31,747	31,747	31,747
	当期余剰金	15,530	5,121	21,195	25,968	22,878	27,746	26,716	27,349	25,975	13,286	-235,456	24,561
	電気使用料金振替												0
	修繕積立金 次年度繰越金	101,467	106,588	127,783	153,751	176,629	204,375	231,091	258,440	284,415	297,702	62,246	86,807



要するに2040年の修繕積立金の次年度繰越額金(矢印位置)がプラスであれば、想定工事費は支払えるので、プラスになるように値上げ単価を調整する。

試算では2040年大規模修繕後の繰越金は62,246千円となる。

※尚、物価上昇は2%を想定しており、さらに加速することは想定していません。また、設備において想定外の故障などによる修繕や取替も含んでいません。

一般会計でも若干の余剰金を見込んでおりますが、状況によっては再考する必要があります。

【その他】

・初めての値上で経年により大きな額にはなりますが、現時点で考え得る実施データに基づいた必要工事費を区分所有で除した結果となります。

宜しくご理解賜りますようお願い致します。

参考 都市圏の平均像

国交省マンション総合調査 2023年

修繕積立金 101-150戸 189円/m² 16-10階建て 190円/m² 11-19階建て 169円/m²

国交省モデルでの推奨値 管理費 158.6/m² 修繕積立金 290/m²

東日本不動産流通機構 2023年

埼玉県 管理費 158/m² 修繕積立金 164円/m²

神奈川 管理費 170 修繕積立金 165

築20年超える 管理費 199 修繕積立金 198

100-149戸 管理費 183 修繕積立金 171

【最後に】

築30年を超えた建物は、大規模な修繕や取り替えが進むが、修繕積立だけでは新築当時の機能をいつまでも維持することは難しい。歴史的な建物のように、いつかは新たな方向へ転換する必要があります。

2040年に予定されている第3回目の大規模修繕は、防水工事を含めた大規模なリニューアルとなります。しかし、それ以降の40年にわたっては、新たな都市整備を考慮しながら、対処療法的に必要な修繕・修理を行い、建物の終活に向けた管理体制が求められるでしょう。私たちの建物が次世代の方々の英知でストック市場に於いても有益な財産となることを期待します。

【資料】

修繕計画の作成にあたり、実績値は以下の資料から引用しました。

計画書は資料も含め組合員は管理組合webサイト上で閲覧することができます。

- ・ 議案書 収支決算報告書 9期-22期
- ・ 建物属性 設備一覧(更新周期) DATA
中央監視盤 監視DATA
消防設備個票
- ・ 消防点検 報告書・見積書
- ・ 図面 建築一般意匠図 設備図面 建具図面
- ・ 見積書 第1回大規模修繕工事 鉄部塗装工事 給排気ファン改修工事他
- ・ 調査資料 塗装劣化調査書 冠水事故報告書 外壁タイル調査書

以上