

長期修繕計画書

建物の名称 グランシエロ志木アールコート

建物完成 2006年5月

提出日 2020年7月19日

所在地 埼玉県富士見市水谷東3-45-14



株式会社 レーベンコミュニティ

本社 〒102-0075 東京都千代田区三番町6番地14

グランシエロ志木アールコート

管 理 組 合

御 中

〒102-0075
東京都千代田区三番町6番地14
株式会社 レーベンコミュニティ

長期修繕計画書について

拝啓 貴管理組合におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。また平素より格別のお引き立てをいただき厚く御礼申し上げます。さて貴建物の建築及び設備の長期修繕計画を作成しましたので御提出いたします。将来発生する大規模修繕に対処するため、修繕積立金の増額等資金計画立案の資料としてご利用いただければ幸いと存じます。今後とも、御愛顧の程宜しくお願い申し上げます。

敬具

<長期修繕計画書ご利用の注意点>

1. 当長期修繕計画書は、竣工時とほぼ同等水準の機能・外観を保つために定期的
に実施する必要のある大規模修繕の実施時期及び工事費用の額を予想し、それ
によって必要と考えられる修繕積立金の額を算出するために作成したものです。
2. 修繕費用の算出は、全体からの比率・概算値を使用し、単価等を仕様によって
係数で補修するなど、基礎数量を簡略化して算出しております。
よって本書の修繕費用は工事の見積額として使用できません。実際の修繕
工事に際しては改めて工事費用の見積りを取る必要があります。
3. 修繕周期は、社会的に確立されたものではありません。当社の管理実績により
算出したものです。
4. 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。
5. 当長期修繕計画書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。従っ
て、5年毎の見直しを行い、将来的にも余裕のある資金計画が望まれます。
6. 建築の小修繕、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。

◆ 建 物 の 概 要 ◆

MNo.

建 物 名 称	グランシエロ志木アールコート			
所 在 地	埼玉県富士見市水谷東3-45-14			
戸 数	住 戸 数 191 戸 店 舗 区画 事 務 区画 所 の 他 区画			
構 造	R C		地上11階 階建	
竣 工 年	2006年5月	決 算 月	5 月	
建 築 面 積	2,692.09 m ²			
延 床 面 積	16,538.18 m ²			
総 専 有 面 積	14,098.96 m ²			
施 主	川口土木建築工業株式会社			
施 工 会 社	川口土木建築工業株式会社			
作 成 者	株式会社 レーベンコミュニティ			
30年間修繕総支出金		1,436,673,843 円		
2020年5月31日現在 修繕積立金		102,769,021 円		
戸当たりの必要修繕積立金（月額） （修繕総支出金-前期繰越金）／30年／12ヶ月／総戸数		19,399 円		
総専有面積 1 m ² 当たりの必要修繕積立金（月額） （修繕総支出金-前期繰越金）／30年／12ヶ月／総専有面積		263 円		

グランシエロ志木アールコート 長期修繕計画表

修繕支出金
単位千円 総括No.2

修繕工事場所		2019.6～	2020.6～	2021.6～	2022.6～	2023.6～	2024.6～	2025.6～	2026.6～	2027.6～	2028.6～	2029.6～	2030.6～	2031.6～	2032.6～	2033.6～	2034.6～	2035.6～	2036.6～	2037.6～	2038.6～	2039.6～	2040.6～	2041.6～	2042.6～	2043.6～	2044.6～	2045.6～	2046.6～	2047.6～	2048.6～	合計	
		14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目		
建築関係	1. 仮設工事	39,865												42,507												42,507						124,878	
	2. タイル・石貼り壁面補修工事	27,786												38,403												38,403						104,593	
	3. 壁面塗装工事	27,540												28,276												28,276						84,093	
	4. 鉄製品塗装	2,652							9,115	鉄部塗装補修				2,733						9,115	鉄部塗装補修					2,733						26,348	
	5. 金属建具、外構フェンス等交換工事													9,050												9,050						18,100	
	6. 屋根防水工事	13,764							2,962	防水保護塗装					14,288					2,962	防水保護塗装						14,288						48,264
	7. ルーフバルコニー防水工事	1,708												1,675												1,675						5,058	
	8. バルコニー等防水工事	11,367												11,455												11,455						34,276	
	9. 外廊下、外階段防水工事	11,539													11,102											11,102						33,744	
	10. シーリング工事	11,921							248	シーリング工事					13,502												13,502						39,422
	11. 建築関連工事	12,058							3,547	共用内部補修					10,163												10,163						35,931
	12. 建物調査診断、工事監理他	7,988												596												15,596						39,180	
工事監理業務	1,200																														1,200		
建築関係小計		169,388												750												198,750						595,086	
設備関係	13. 電気設備	4,888	43,241																													137,907	
	14. 給排水衛生換気、冷暖房設備	21,300	7,300																													186,120	
	15. エレベーター設備																															45,500	
	16. 機械式駐車設備																															241,445	
	設備関係小計	4,888	90,372	9,800	14,925		6,103	10,167		300		18,603	106,350	170,100	300	1,493	113,699	21,028	9,800		370		5,103	5,000				17,467	5,103		610,972		
修繕工事予算小計		174,277	90,372	9,800	14,925		6,103	26,039		300		18,603	106,350	368,850	300	1,493	113,699	21,028	22,126		370		5,103	5,000			198,750		17,467	5,103		1,206,058	
17. 諸経費 (10%)		-	9,037	980	1,493		610	2,604		30		1,860	10,635	36,885	30	149	11,370	2,103	2,213		37		510	500			19,875		1,747	510		103,178	
修繕工事予算合計		174,277	99,410	10,780	16,418		6,713	28,643		330		20,463	116,985	405,735	330	1,642	125,069	23,131	24,338		407		5,613	5,500			218,625		19,214	5,613		1,309,236	
消費税 (8%, 10%)		13,942	9,941	1,078	1,642		671	2,864		33		2,046	11,699	40,573	33	164	12,507	2,313	2,434					561	550	21,862		1,921	561			127,438	
総計		188,219	109,351	11,858	18,059		7,385	31,507		363		22,510	128,684	446,308	363	1,806	137,576	25,444	26,772		448		6,175	6,050			240,487		21,135	6,175		1,436,674	
累計		188,219	297,570	309,428	327,487	327,487	334,872	366,379	366,379	366,742	366,742	389,252	517,935	964,244	964,607	964,607	966,413	1,103,988	1,129,432	1,156,204	1,156,204	1,156,652	1,156,652	1,162,827	1,168,877	1,409,364	1,409,364	1,430,499	1,436,674	1,436,674	1,436,674		

【建築関係工事の内容】

- 仮設工事
 - タイル・石貼り壁面補修工事
 - 壁面塗装工事
 - 鉄製品塗装
 - 金属建具、外構フェンス等交換工事
 - 屋根防水工事
 - ルーフバルコニー防水工事
 - バルコニー等防水工事
 - 外廊下、外階段防水工事
 - シーリング工事
 - 建築関連工事
 - 建物調査診断、工事監理他
- 直接仮設 (外部足場) ・ 共通仮設工事
 - タイル・石貼り壁面のひび割れ、浮き、欠損、目地補修、専用薬品洗浄等 (高圧洗浄)
 - 外壁面、手摺壁内・外側、笠木 (面台) 、上裏等吹付面の塗り替え
 - 各部位鉄部の塗り替え (鋼製扉、メーターBOX、消火栓BOX、各戸玄関ドア枠、駐輪場ラック他)
 - アルミ製・鋼製建具、外構フェンス等の交換
 - 屋根、大庇等の下地補修及び防水処理 (平場・立上り部 シート防水機械固定、パラペット部等 ウレタン塗膜防水)
 - ルーフバルコニーの平場、立上り部等の下地補修及び防水処理 (ウレタン塗膜防水)
 - バルコニー床等の下地補修及び防水処理 (塩ビシート貼り替え、ウレタン塗膜防水)
 - 外廊下、階段床面の下地補修及び防水処理 (塩ビシート貼り替え、ウレタン塗膜防水)
 - 各部位シーリングの打ち替え及び新設
 - 管理室の床、壁、天井、巾木の貼り替え、交換等
 - 建物の調査診断、コンサルティング、工事監理

* ガス管更新工事 別途

【設備関係工事の内容】

- 電気設備
 - 給排水衛生換気、冷暖房設備
 - エレベーター設備
 - 機械式駐車設備
 - 諸経費
- 幹線及び動力盤 (20年毎) ・ 電灯コンセント・照明器具 (10年毎) ・ インターホン設備 (15年毎) ・ テレビ共聴設備 (15年毎) ・ 自火報設備 (15年毎) ・ 避雷針設備 (24年毎) の診断及び取替
 - 給水設備 (給水管更新25年, 給水ポンプ12年, 受水槽25年) ・ 排水設備 (排水管更新30年, 排水ポンプ8年) ・ 消火設備 (消火栓・送水口設備24年, 補給水槽25年) ・ 換気設備・冷暖房設備等の診断及び取替
 - エレベーターのかご、巻上機用モーター・制御版等主要部品の取り替え
 - 機械式駐車設備の交換
 - 修繕工事予算小計金額に対して諸経費を10%として計上予測しています。

資 金 計 画 表 （ 参 考 資 料 ）

修繕積立金額を現行のままにした場合 単位：千円 総括No. 3-1

項 目	2019. 6～ 14年目	2020. 6～ 15年目	2021. 6～ 16年目	2022. 6～ 17年目	2023. 6～ 18年目	2024. 6～ 19年目	2025. 6～ 20年目	2026. 6～ 21年目	2027. 6～ 22年目	2028. 6～ 23年目	2029. 6～ 24年目	2030. 6～ 25年目	2031. 6～ 26年目	2032. 6～ 27年目	2033. 6～ 28年目	2034. 6～ 29年目	2035. 6～ 30年目
① 前期繰越金	253,841	102,769	30,566	50,855	64,944	97,091	121,854	122,494	154,641	186,426	218,573	228,211	131,675	-282,486	-250,702	-218,555	-188,213
② 当期積立金	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147
③ 管理費繰入金	5,000	5,000															
④ 一時負担金																	
⑤ 修繕積立金累計	290,988	328,136	360,283	392,431	424,578	456,725	488,873	521,020	553,168	585,315	617,462	649,610	681,757	713,905	746,052	778,199	810,347
⑥ 修繕工事支出	188,219	109,351	11,858	18,059		7,385	31,507		363		22,510	128,684	446,308	363		1,806	137,576
⑦ 修繕工事累計	188,219	297,570	309,428	327,487	327,487	334,872	366,379	366,379	366,742	366,742	389,252	517,935	964,244	964,607	964,607	966,413	1,103,988
⑧ 当期末残高	102,769	30,566	50,855	64,944	97,091	121,854	122,494	154,641	186,426	218,573	228,211	131,675	-282,486	-250,702	-218,555	-188,213	-293,642
戸当積立金(月額/円)	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円
一時負担金(戸当/円)																	

項 目	2036. 6～ 31年目	2037. 6～ 32年目	2038. 6～ 33年目	2039. 6～ 34年目	2040. 6～ 35年目	2041. 6～ 36年目	2042. 6～ 37年目	2043. 6～ 38年目	2044. 6～ 39年目	2045. 6～ 40年目	2046. 6～ 41年目	2047. 6～ 42年目	2048. 6～ 43年目	次期予測
① 前期繰越金	-293,642	-286,938	-281,563	-249,415	-217,716	-185,568	-159,595	-133,498	-341,838	-309,691	-298,678	-272,706	-240,558	-208,411
② 当期積立金	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147	32,147
③ 管理費繰入金														
④ 一時負担金														
⑤ 修繕積立金累計	842,494	874,642	906,789	938,936	971,084	1,003,231	1,035,379	1,067,526	1,099,673	1,131,821	1,163,968	1,196,116	1,228,263	1,260,410
⑥ 修繕工事支出	25,444	26,772		448		6,175	6,050	240,487		21,135	6,175			
⑦ 修繕工事累計	1,129,432	1,156,204	1,156,204	1,156,652	1,156,652	1,162,827	1,168,877	1,409,364	1,409,364	1,430,499	1,436,674	1,436,674	1,436,674	1,436,674
⑧ 当期末残高	-286,938	-281,563	-249,415	-217,716	-185,568	-159,595	-133,498	-341,838	-309,691	-298,678	-272,706	-240,558	-208,411	-176,263
戸当積立金(月額/円)	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	14,026円	
一時負担金(戸当/円)														

資 金 計 画 グ ラ フ

