

中央の森式番街
管理組合ニュース
第36期第5号(通算第66号)

発行日：2018/2/5



長期修繕計画の2017年見直し結果報告

現在、私達が根拠としている長期修繕計画は、第31期定期総会(2013/5/26開催)で可決承認された2012年度版であり、その後の会期においては、その期から5年間を目途に、最新の状況変化に応じた修正計画を策定する作業を行っています。

今期の作業として、2017年から2021年までの5年間を見通しての改訂作業を行いました。結論としては、2019年10月から予定されている消費税率の変更が、修繕積立金会計にインパクトを与え無視できない状況になりました。早い機会に修繕積立金徴収額の増額をお願いする方が、問題の先送りを回避することになると考えています。

前期第35期見直し計画(管理組合ニュース通算第60号、2016/12/21発行にて詳細報告済)と対比しながら以下の通り、今期見直しの結果を報告いたします。

理事長・修繕専門委員会委員長

■見直し作業の方針

従来通り、次の基本方針で見直し作業を行いました。

- ① 長期修繕計画は、築60年(2041年)までとし、築60年経過後も建物・設備・外構等を継続して維持保全することを前提とする。従って、建替えや更地化は計画しない。
- ② 計画は、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」に準じて策定するが、専門家の助言と修繕専門委員会の全委員が持つ知識と経験をもって中式的実態に則した計画とする。
- ③ 計画修繕工事には、新築時の建物・外構等の構造機能・意匠を維持保全するものとし、グレードアップを目的とした工事(バリアフリー化等)は、原則として含めない。
- ④ 数十年先の経済動向等を見通すことは不可能であるので、見直し作業実施の年度から向こう5年間の計画工事を精査し、築60年度末の修繕積立金会計収支の黒字化を目標として計画する。

■今期作業で考慮した状況変化等

今回の見直し作業に当たって、特に考慮した状況変化等は、次の5点です。

- ① **消費税率が、2019年10月から10%に増税される。**
- ② 2021年までの**物価上昇率は、毎年1%増**と見込む。その後の物価上昇予測は困難であるので、見直し期間以降の変化は無いものと仮定して試算した。
- ③ 今後5年間に計画されている工事の中で、比較的大型の工事である「建物内共有給水管更新工事」は、抜管調査結果を踏まえ、原計画通り2018年に実施する。
- ④ 今期までに修繕工事を実施した主要な工事案件(遊歩道舗装補修・鉄部塗装補修工事等)の実績費用は、今期見直し対象外の2022年以降の同じ工事の反復計画費用の修正に反映させた。
- ⑤ 今後5年間の修繕積立金徴収額の増額は、行わないことを前提で、一旦は見直し作業を行う。

■今期の見直し結果

下の表は、前期2016年度見直し版との比較における、今期2017年度見直し版の向こう5年間の計画支出と築60年における累計の修

繕工事支出額と修繕積立金会計の収支を金額で表しました。

次ページの図は、長期修繕計画初版作成年度の2012年から築60(2041)年末までの「修繕積立金累積額」と「修繕工事費累計」、そし

表 長期修繕計画 2016年度見直し版vs2017年度見直し版（年間物価上昇率1.0%織り込み） 単位：千円

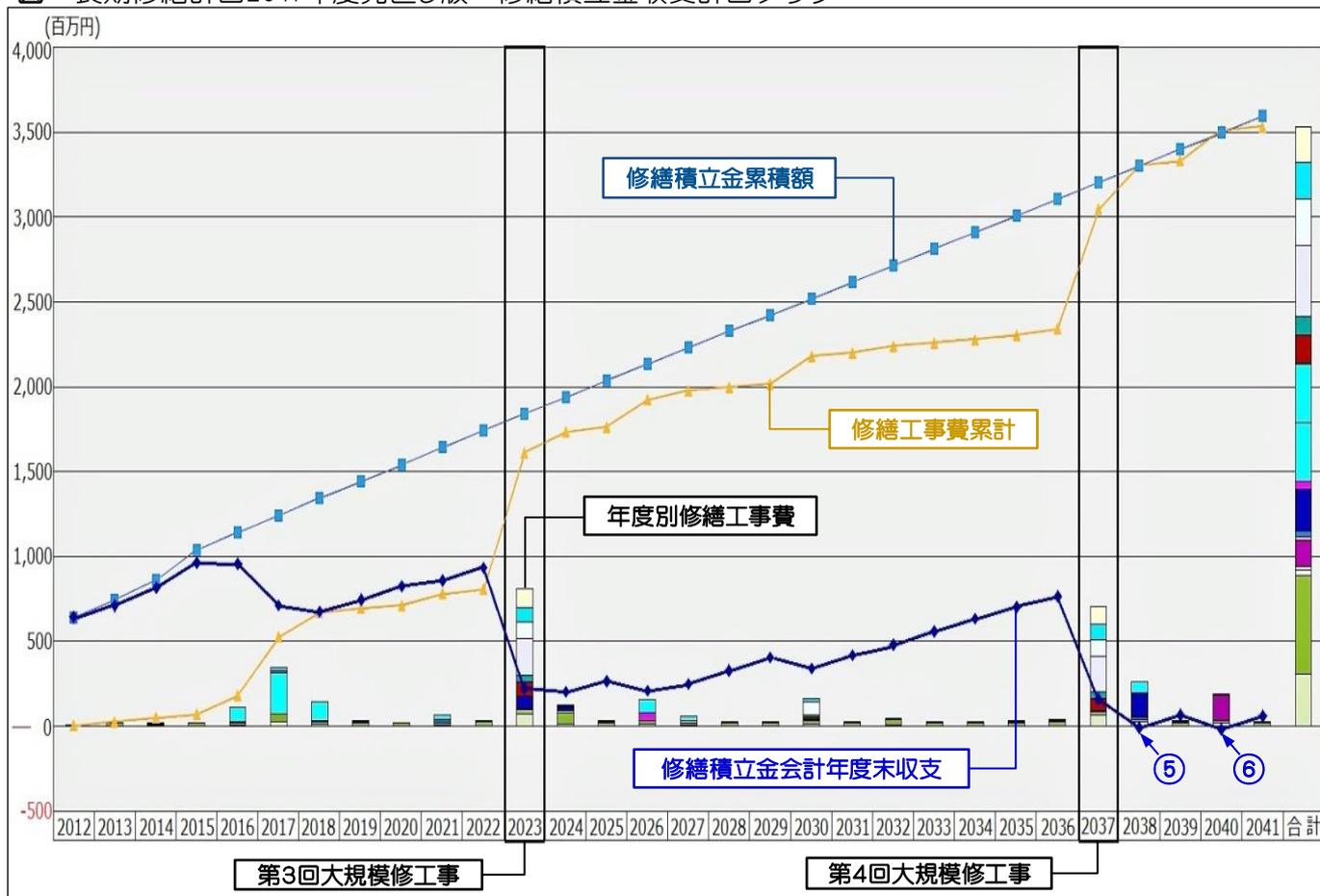
| 区分 | *1 修繕工事/項目 | 上段: 2016年度版 | | | | 下段: 2017年度版 | | |
|-------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| | | *2 2016年 築35年 | *3 2017年 築36年 | 2018年 築37年 | *4 2019年 築38年 | 2020年 築39年 | *5 2021年 築40年 | *6 2041年 築60年 |
| 仮設 | 1. 仮設工事 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 230,593 |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 233,702 |
| 建物 | 2. 屋上防水 | 17,971 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 230,067 |
| | | 0 | → 17,064 | 0 | 0 | 0 | 0 | 232,002 |
| | 3. 鉄部塗装 | 33,756 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 158,236 |
| | | 0 | → 16,308 | 0 | 0 | 0 | 0 | ② 122,610 |
| 4. その他工事 | 0 | 5,361 | 0 | 0 | 0 | — | 950,540 | |
| | 0 | 5,255 | 0 | 0 | 0 | 0 | 963,101 | |
| 共用設備 | 5. 給水設備 | 0 | 1,763 | 121,080 | 1,832 | 0 | — | 376,396 |
| | | 0 | 1,728 | 121,443 | 1,795 | 0 | 32,783 | 379,263 |
| | 6. 排水設備 | 90,880 | 267,776 | 7,248 | 0 | 0 | — | 380,159 |
| | | 94,003 | 257,003 | 1,358 | 7,481 | 0 | 0 | 375,451 |
| 7. 情報・通信設備 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 36,375 | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18,224 | 36,868 | |
| 8. その他工事 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 511,590 | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 518,253 | |
| 付属設備 | 9. 付属建物 | 195 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 20,289 |
| | | 1,264 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21,648 |
| | 10. 給水設備 | 0 | 0 | 1,321 | 0 | 0 | — | 1,340 |
| | | 0 | 0 | 1,325 | 0 | 0 | 0 | 1,345 |
| 11. 空調・換気設備 | 1,691 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 4,097 | |
| | 1,706 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,146 | |
| 12. その他工事 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 8,166 | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8,277 | |
| 外構 | 13. 外構(舗装等)工事 | 11,716 | 0 | 0 | 0 | 6,058 | — | 135,908 |
| | | 0 | → 23,501 | 0 | 0 | 0 | 0 | ③ 118,923 |
| 他 | 14. その他修繕工事・ 調査費・予備費等 | 20,199 | 16,025 | 16,185 | 16,650 | 16,816 | — | 527,010 |
| | | 13,963 | 23,543 | 18,483 | 19,014 | 16,485 | 16,650 | 516,671 |
| 積立金 支出 | 期別修繕工事費合計 (項目1~14の合計) | 176,409 | 290,925 | 145,833 | 18,481 | 22,873 | — | — |
| | *7 修繕工事費累計額 A | 110,937 | 344,402 | 142,610 | 28,291 | 16,485 | 67,657 | — |
| 積立金 収入 | *7 積立金収入累計額 B | 260,886 | 551,811 | 697,645 | 716,126 | 739,000 | — | 3,570,765 |
| | 182,696 | 527,098 | 669,708 | 697,999 | 714,484 | 782,141 | — | ④ 3,532,259 |
| 積立金 収支 | 積立金次年度繰越額 B-A | 1,137,473 | 1,238,720 | 1,339,967 | 1,441,214 | 1,540,561 | — | 3,590,748 |
| | 1,140,070 | 1,241,317 | 1,342,564 | 1,443,811 | 1,543,158 | 1,642,505 | — | 3,593,345 |
| | | 876,587 | 686,909 | 642,322 | 725,088 | 801,561 | — | ① 19,983 |
| | | 957,374 | 714,219 | 672,856 | 745,812 | 828,674 | 860,364 | ① 61,086 |

《注》

- *1: 「その他工事」とは、見直し対象期間の向こう5年
年間に計画がない修繕工事を示す。
- *2: 下段は、2016会計年度の実績値を示す。
- *3: 下段は、2017会計年度の見込み値を示す。
- *4: 2019年度以降の全ての計画修繕工事費には、10%
の消費税を含む。
- *5: 上段の2016年度版計画は、2020年度までの見直

- しであるので、2021年会計年度の値は表示しない。
- *6: この欄は、長期修繕計画初版作成年度の2012年
から築60年(2041年)末までの累積額を示す。
- *7: 長期修繕計画初版作成年度の2012年から各年度
末における累積額を表す。
- : 2016年計画が2017年の実績として計上されたこ
とを示す。

図 長期修繕計画2017年度見直し版 修繕積立金収支計画グラフ



てその差の「修繕積立金会計収支」をグラフで表しました。2016年度までは、実績を表します。

今期2017年度見直し版を総括すると、以下の通りです。【 】内の○数字は、2ページの表又は上の図中に示したものと一致します。

- ① 築60年(2041年)度末の修繕積立金会計収支は、前期見直し計画よりも41,104千円改善し、61,086千円の黒字となった。

【表中の①】

- ② 築60年の修繕積立金収支改善に寄与した特記すべき個別修繕案件は、次の通りです。

・項目番号3 建物鉄部塗装工事:

今期実施した塗装補修工事の実績工事費を今後の再工事実施時の計画予算に適用すると共に工事間隔を伸ばすことで、築60年までの累積工事費を35,625千円減額(158,236千円—122,610千円)する計画に修正できた。【表中の②】

・項目番号13 外構工事:

今期実施した遊歩道舗装工事費の実績値を今後の計画に展開し、累計工事費を16,984千円(135,908千円—18,923千円)の減額の計画とすることができた。

【表中の③】

・修繕工事費総額:

個別の計画工事の工事金額の増減があるにせよ、支出累積総額38,507千円の減額(3,570,765千円—3,532,259千円)で修正ができたことが、修繕積立金会計収支の改善に寄与した。【表中の④】

- ③ 懸念材料は図に示す通り、2038(築57)年に4,088千円、2040(築59)年に17,880千円の修繕積立金会計収支が赤字(一時借金要)になる。修繕積立金会計の健全化のために、最低でも2019年の消費増税に見合う積立金徴収額の増額が求められる。【図中の⑤・⑥】

以上