

中央の森式番街  
**管理組合ニュース**  
第36期第6号(通算第67号)  
発行日: 2018/2/15



## 長期修繕計画に玄関ドア更新工事を追加する案の検討結果

昨年9月に実施した各戸の玄関ドアのノブをレバーハンドルに替える案に対するアンケート調査の結果は、今期第4号・通算65号の管理組合ニュース(2017/11/6発行)で詳細を報告済ですが、管理組合のノブを交換する案に対し、ノブ又はレバーの安全性、鍵の防犯性を向上させたい意向を含めて他街区の例を挙げながら、ドアごと交換をすべきではないかとの意見が、ほぼ4人に1人の割合(意見数73÷意見総数290=25.2%)で届けられました。

全戸のドアを更新するには、1戸当たり約15万円の費用が必要と見積もられます。この工事費用と工事実施時期についての検討を行い、2月5日発行の管理組合ニュース(今期第5号・通算66号)によって報告しました「長期修繕計画2017年度見直し版」(以下「原計画」という。)に実施計画として加えた場合の試算を行いましたので以下報告します。

理事長・修繕専門委員会委員長

### ■結論

長期修繕計画の原計画に全戸の玄関ドアを更新する工事を加えて試算した結果は、次の通りとなりました。

- ① 全476戸の玄関ドアを交換するには、消費税を加えて総額77,000千円～83,000千円の工事費が必要となるので、原計画の築60年会計年度末の修繕積立金会計繰越金の61,086千円を一気に食い潰します。何らかの手を打たないと**実現の可能性は、ありません。**
- ② この工事を実現させるには、下記の条件が整わなければ実現不可能であることが、試算結果から明らかになりましたので、それらの条件を満たした上での工事実施の賛否を問う**アンケート調査**を別途行うことにいたします。

#### 条件1: 消費税アップの前に工事を実施

少しでも工事費を抑えるために、2019年10月からの**消費税増税を前に**玄関ドアの交換工事を**実施**する。

#### 条件2: 消費税増税分相当の修繕積立金徴収額の引き上げ

玄関ドア更新工事実施の如何に直接的な関係はありませんが、修繕積立金会計の健全化のために、消費税増税を機に2019年4月1日から修繕積立金の徴収額を増税率

相当の**2%引き上げ**をする。つまり、玄関ドア更新工事をやってもやらなくても、この引き上げは必要であると判断しています。**条件3: 工事費相当の修繕積立金徴収額引き上げ**

修繕積立金を2%値上げしても修繕積立金会計に余裕がない。玄関ドア交換工事費に見合う修繕積立金の徴収額を更に**5%引き上げ合計7%アップ**とする。

### ■結論を導き出した長期修繕計画による試算

長期修繕計画の原計画を基にして、2019年に全戸の玄関ドア更新工事を実施した場合に、如何に修繕積立金会計の収支に影響するか、更には、同会計の収支改善のために必要とする修繕積立金徴収額の引き上げ率はどれ程にすべきか試算しました。次ページの表と図は、試算結果を表します。

表は、試算によって築60年までの修繕積立金会計の収支が算出された結果を表し、玄関ドア更新工事の実施によって、**2038～2041(築57～60)年の間の収支が、大きく赤字に落ち込む**ことが明らかになりましたので、その期間を強調する表示をしてあります。

図は、修繕積立金収支を修繕積立金徴収額の**2%と7%引き上げの両案併記**で示す、長期修繕計画の修繕積立金収支計画グラフです。

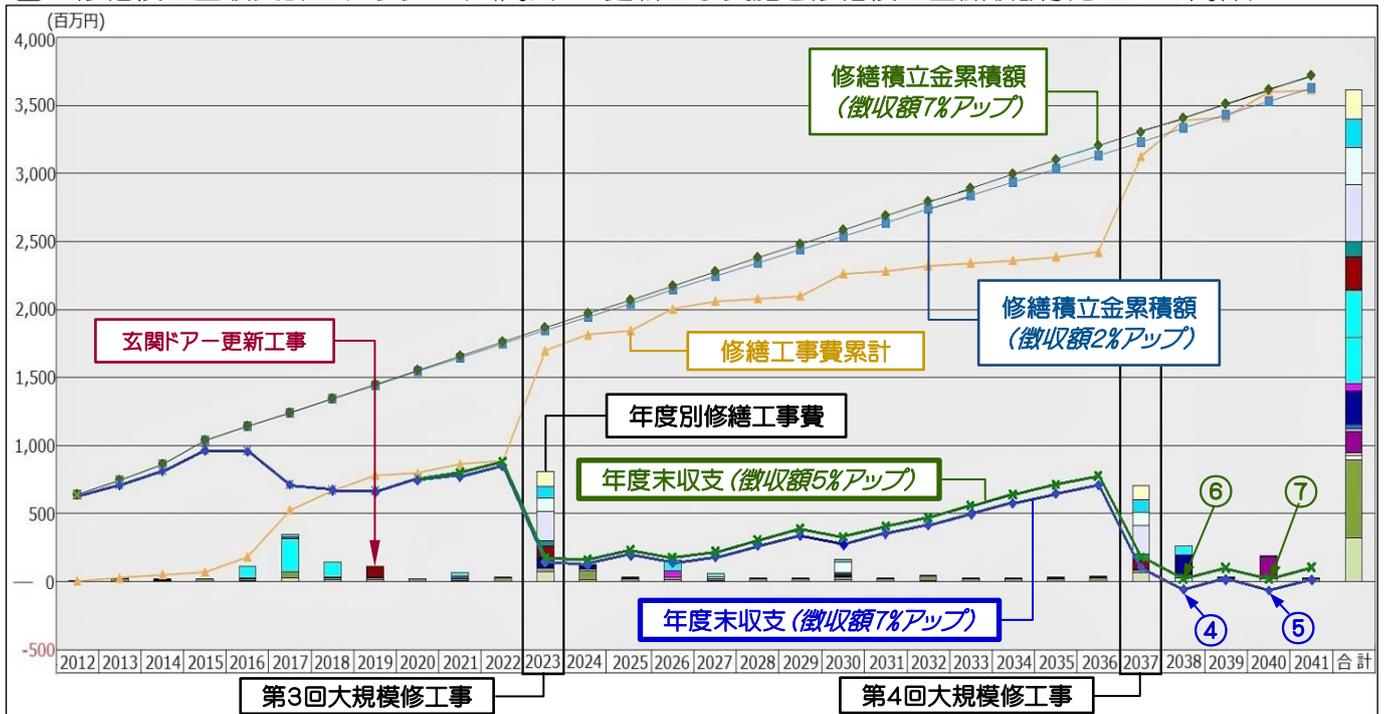
表 玄関ドア更新工事実施時の修繕積立金会計の収支 [2021~2037年度省略]

(2017年度見直し長期修繕計画(原計画)vs工事実施案と修繕積立金徴収増額案)

単位：千円

区分	項目		2019年	2020年	2038年	2039年	2040年	2041年	
			築38年	築39年	築57年	築58年	築59年	築60年	
支出	期別修繕費計	原計画	② 28,291	16,485	259,056	26,718	181,968	18,481	
		玄関扉更新追加計画	③ 110,546	16,485	259,056	26,718	181,968	18,481	
	修繕費累計	原計画(表1)	A1	697,999	714,484	3,305,092	3,331,809	3,513,778	3,532,259
		玄関扉更新追加計画	A2	780,254	796,739	3,387,347	3,414,064	3,596,032	3,614,514
収入	積立金累計	原計画	B1	1,443,811	1,543,158	3,301,004	3,398,451	3,495,898	3,593,345
		徴収額2%増額	B2	1,445,342	1,546,220	3,331,624	3,430,602	3,529,580	3,628,558
		徴収額2+5=7%増額	B3	1,449,171	1,553,871	3,408,071	3,510,871	3,613,671	3,716,471
収支	次年度繰越金	原計画	B1-A1	745,812	828,674	-4,088	66,642	-17,880	① 61,086
		徴収額2%増額	B2-A2	665,088	749,481	④ -55,723	16,538	⑤ -66,452	14,044
		徴収額2+5=7%増額	B3-A2	668,917	757,132	⑥ 20,724	96,807	⑦ 17,639	101,958

図 修繕積立金収支計画グラフ (玄関ドア更新工事実施と修繕積立金徴収額引き上げの関係)



■考察

- ① 2019年の玄関ドア更新工事費は、82,255千円(表中の③-②)としました。この費用は前記した通り、原計画の築60年会計年度末の修繕積立金会計繰越金61,086千円を一気に食い潰します。【表中の①】
- ② 長期修繕計画の終盤の会計年度における修繕積立金会計収支は、2019年から修繕積立金徴収額を2%引き上げたとしても、2038(築57)年末に55,723千円【表・図中の④】、2040(築59)年末66,452千円【表・図中の⑤】の赤字に落ち込みます。一時的な借金又は修繕積立金徴収額の大幅引

き上げが避けられません。

- ③ 前述の長期修繕計画の終盤の赤字を解消するには、玄関ドア更新工事費をカバーする目的での修繕積立金徴収額を2019年4月から7%引き上げとすると、2038(築57)年末で20,724千円【表・図2中の⑥】、2040(築59)年末で17,639千円【表・図中の⑦】の黒字転換となり、更には2041(築60)年度末には、101,958千円の黒字となり、築61年以降の修繕積立金会計の安定に寄与するものと考えます。因みに、修繕積立金徴収額7%引き上げは、一戸当たり月額700~1,360円(専有面積1㎡当たり12円弱)の引き上げになります。

以上