



長期修繕計画の2018年見直し結果報告

長期修繕計画(以下「長計」と言います。)は、原計画である第31期定期総会(2013/5/26開催)にて可決承認された2012年度版を基に、その後会期ごとに、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。今期も同様に、長計シミュレーションプログラムに前期2017年会計年度までの修繕実績額の値を入力し、2018年から5年間である2022年までの計画を見直しました。前年度の2017年見直し長計(管理組合ニュース、通算第66号、2018/2/5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 長計は、築60年(2041年)までを計画し、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の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・外構等の機能構造・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、原則として計画しない。**ただし、ニーズが生じた時は、その工事に関する内容と予算執行の総会決議を経て長計に追加することを否定しない。
- ④ 数十年先の経済動向等を見通すことは困難であるので、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**とする。

■今期作業で考慮した状況変化

特に考慮した状況変化は、次の5点です。

- ① **消費税率が、2019年10月から10%に引き**

上げられる。これに対して、第36期定期総会(本年5月27日開催)にて**修繕積立金徴収額**を来年4月から**2%値上げ**することで可決した。

- ② 2022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、上昇率の変化は無いものとした。
- ③ 今後5年間に計画されている修繕積立金会計収支に大きく影響する大型工事である「**共有部分給水管更新工事**」は、抜管調査結果から**計画通り2018年会計年度中に実施**する。
- ④ 36期定期総会(本年5月27日開催)で**修繕積立金徴収額を5%引き上げ**の条件で、全戸の**玄関ドアを更新する案件は、2019年会計年度に実施**する計画として新たに加えた。
- ⑤ 前期長計で計画した優先度の低い工事(高層棟と管理棟の地下湧水ポンプのオーバーホールと更新)を計画から除外した。

■今期の見直し結果

次ページの表は、前期2017年度見直し版との比較における、今回行った2018年度見直し版による、向こう5年間の計画支出と築60年の累計の修繕工事支出額及び修繕積立金会計の収支を金額で表しました。

最終3ページの図1は、長計初版作成年度の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」、そして「修繕積

立金会計年度未収支」をグラフで表しました。
結果的に、来期からの消費税引き上げ対応策とした2%の修繕積立金の徴収額引き上げによる増

収が、築60年度の修繕積立金会計年度収支を改善する方向に寄与しております。

表 長期修繕計画 2017年見直し版vs2018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	修繕工事/項目	上段：2017年度版		下段：2018年度版			
		*1 2018年 築37年	*2 2019年 築38年	2020年 築39年	2021年 築40年	*3 2022年 築41年	*4 2041年 築60年
仮設	1. 仮設工事	0	0	0	0	—	233,702
		0	0	0	0	0	236,105
建物	2. 屋上防水	0	0	0	0	—	232,002
		0	0	0	0	0	234,215
	3. 鉄部塗装	0	0	0	0	—	122,610
		0	0	0	0	0	123,706
4. その他建物工事	0	0	0	0	—	963,101	
	0	② 81,440	0	0	0	1,054,471	
共用設備	5. 給水設備	121,443	1,795	0	32,783	—	379,263
		93,523	1,778	0	32,460	1,831	353,255
	6. 排水設備	1,358	7,481	0	0	—	375,451
		③ 0	0	0	0	0	356,278
7. その他 共用設備工事	0	0	0	18,224	—	555,121	
	0	0	0	18,043	0	560,293	
付属設備	8. 給水設備	1,325	0	0	0	—	1,345
		307	0	0	0	0	311
外構	9. その他 付属設備工事	0	0	0	0	—	34,071
		0	0	0	0	0	34,391
他	10. 外構(舗装等) 工事	0	0	0	0	—	118,923
		0	0	0	0	0	119,908
積立金	11. その他工事・ 予備費等	18,483	19,014	16,485	16,650	—	516,671
		18,841	19,381	16,883	17,051	25,203	518,419
支	期別修繕工事費 合計(1~11)	142,609	28,291	16,485	67,657	—	3,532,259
		112,671	102,600	16,883	67,554	27,035	3,591,353
入	A 修繕工事費 累計額 *5	669,708	697,999	714,484	782,141	—	3,532,259
		625,995	728,595	745,477	813,031	840,066	3,591,353
支	B 積立金収入 累計額 *5	1,342,564	1,443,811	1,543,158	1,642,505	—	3,593,345
		1,342,855	1,449,523	1,554,291	1,659,059	1,763,827	3,718,319
支	B-A 積立金次年 度繰越額	672,856	745,812	828,674	860,364	—	61,086
		716,860	720,928	808,814	846,027	923,761	① 126,966
	収支改善額	44,004	-24,884	-19,860	-14,337	—	65,880

《補足説明》

- *1: 下段2018会計年度は、見込み値を示す。
- *2: 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。
- *3: 上段の2017年度版計画は、2021年度までの見直しであるので、2022年会計年度の値は表示しない。

- *4: 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。
- *5: 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。

【考察】

今期長計見直し版からの修繕専門委員会の考察の結果をお伝えします。○内数字は、上表及び次ページの図1と図2中の符号と一致します。

① 今期の長計見直しの結果により、築60年目の修繕積立金会計収支は、昨年度に比べ2倍強の繰越金増となり、同会計の健全化に寄与

する計画となりました。(詳細は後記④参照)

② 2019年10月からの消費税率引き上げを前に、全戸の玄関ドア更新工事を実施する計画です。玄関ドア工事については、工事前の説明会を開催すべく準備中です。

③ 2017年見直し版においては、今期に高層棟と管理棟の地下室湧水ポンプ(地下の壁や床か

らの浸透水を受けるマスに設置され、水量が増すと自動的に排水する装置に使われている。)の分解修理を計画し、更に2019年に湧水ポンプを更新する計画でした。これは、計画策定ミスであり、且つこの装置の性格上、故障するこ

とで深刻な問題を引き起こさないと判断できることから、故障発生時に修繕又は交換することとし、定期的な保守・整備・更新の対象外としました。

図1 長期修繕計画2018年度見直し版 修繕積立金収支計画グラフ

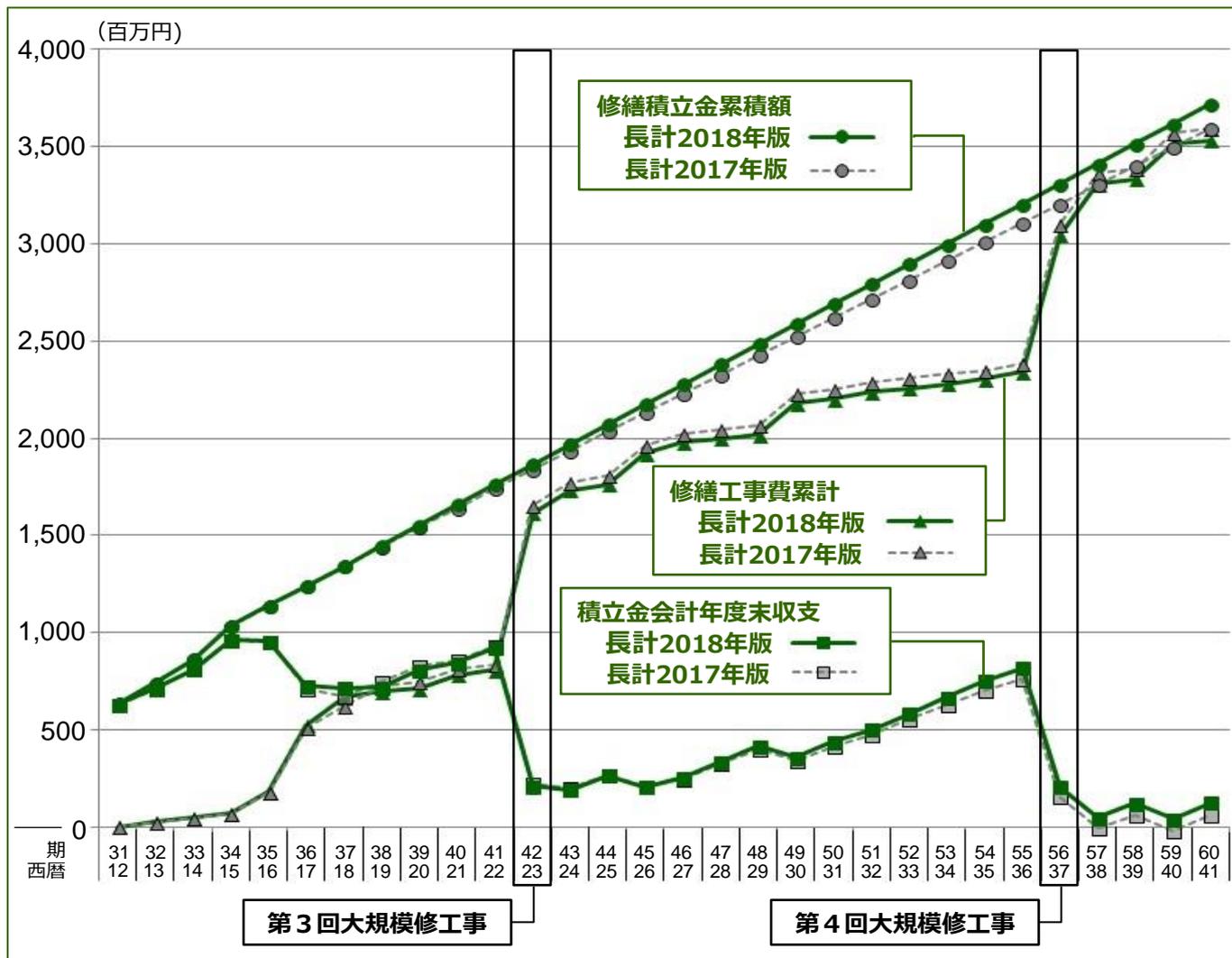
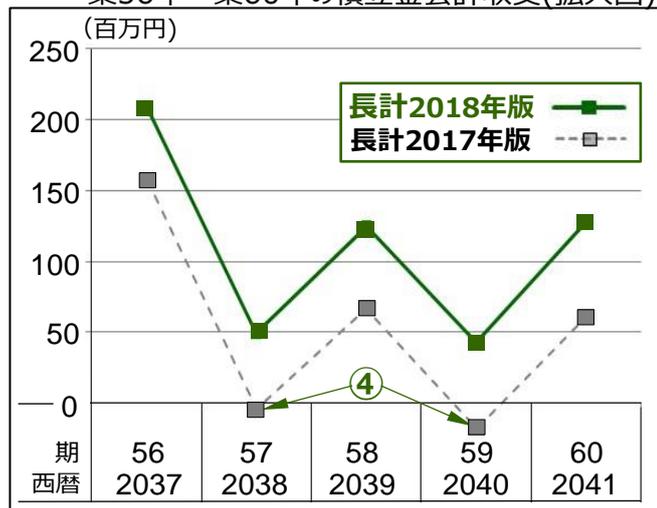


図2 長期修繕計画2018年度見直し版 築56年～築60年の積立金会計収支(拡大図)



④ 築60年に近い会期における修繕積立金会計の収支は、昨年の2017年見直し版では、第57期において4,088千円の赤字、第59期には17,880千円の赤字でしたが、今回の2018年見直しの長計では、いずれも黒字に転換し、第57期49,534千円、第59期43,342千円を次年度へ繰り越すことできる計画になりました。

その結果、第60期の黒字は、2017年見直し版の61,086千円から126,966千円となり目標は達成されました。

しかしながら、築60年末修繕積立金の繰越額が十分であるかの検証は、現在行われている毎期の見直し作業を伝統として、今後も継承して行くことが重要であると考えております。