

【配布用資料】

ブラウシア長期修繕計画と 大規模修繕工事の取組み

ー 将来にわたる安心をコンセプトに ー

ブラウシア管理組合法人

設備運営G修繕委員会

南 正信

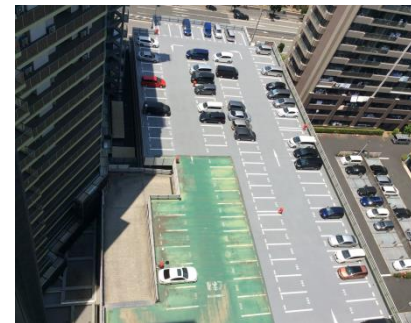


2022年11月23日

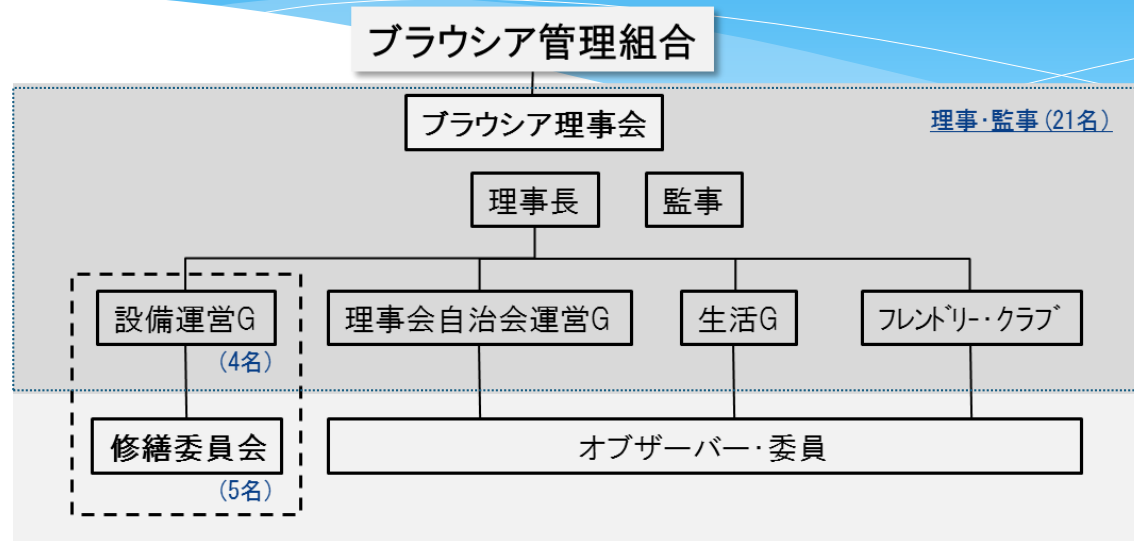
《フォーラム資料》

わがマンション『ブラウシア』

- * 建物名称 : ブラウシア
- * 場 所 : 千葉市中央区千葉港
JR京葉線「千葉みなと駅」徒歩3分
- * 建物完成 : 平成17年8月(竣工後18年目)
- * 施工会社 : (株)長谷工コーポレーション
- * 管理委託 : (株)レーベンコミュニティー
(7期にリプレイス)
- * 延床面積 : 約52,000m²
- * 特 徴 : 438戸
20階建て(3棟)
オール電化
自走式駐車場100%



理事会組織と修繕委員会



8期：『修繕委員会細則』を制定

9期：修繕委員会(理事会の諮問機関として)を発足
「長期修繕計画」の見直し、修繕積立金の改訂

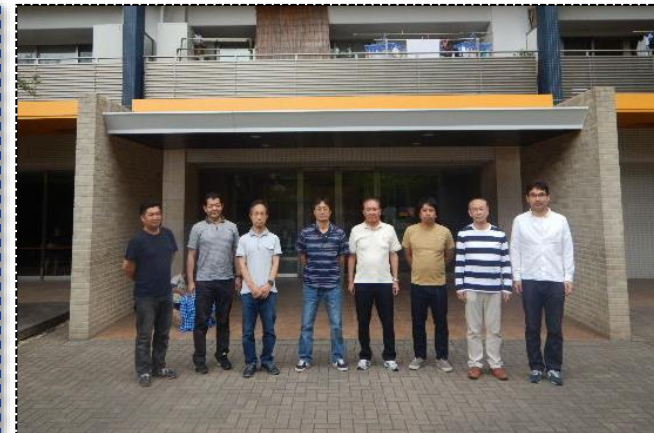
10期：大規模修繕工事の設計監理会社を選定、長谷工10年保証調査

11期：大規模修繕工事の設計、施工会社の選定

12期：大規模修繕工事实施

13期：資金計画検証と工事の余剰金を利用したバリューアップ工事計画

14期：バリューアップ工事実行と長期修繕計画の見直し



(12期)設備運営G・修繕委員会メンバー

長期修繕計画の見直しコンセプトと4つのポイント

【コンセプト】

終の棲家として50年まで安心・安全なブラウシア！

【Point①】 50年まで計画し長期にわたる将来の安心・安全を確保！！

ブラウシアの年齢構成は40代とその子供たちが大半を占めます。日本人の平均寿命は約85歳、今後も長く住み続けます！長期修繕計画は30年→50年超とし、より将来を見える化し安心を確保します。

【Point②】 修繕積立金の見直し！段階増額式→均等積立式へ変更し財政安定化！

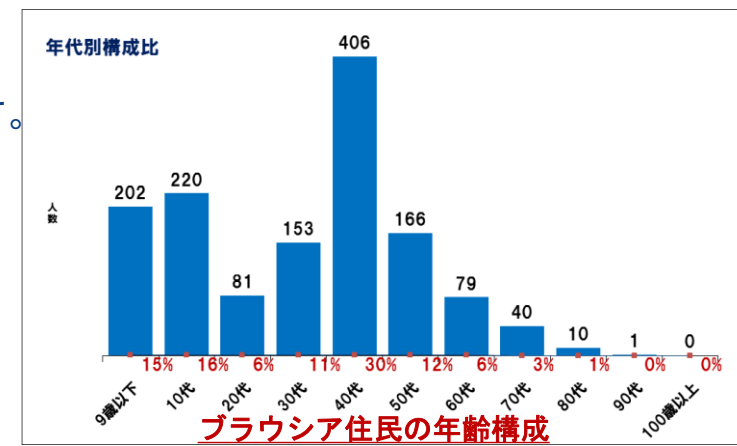
H27消費税が5%→8%→10%将来それ以上に!? 消費税アップによって修繕に必要な費用も確実にコストアップとなります。消費税10%として長期修繕計画を上方修正し資金計画を検証します。

【Point③】 災害に備えた予備金を貯え安心・安全を確保！

3・11東日本大震災は甚大な被害と大きな爪痕を残しました。これで地震は終わったわけではなく次に首都圏に再来する可能性は十分あります。震災が来ないことを祈るのではなく震災はいずれまた起こるものと想定し、対策費用として2億円をスツクすることで安心を確保します。

【Point④】 バリューアップによる住環境の整備！！

高齢化対策として自動ドア化やインタフォンの全館一斉放送機能の付加など、バリアフリーとセキュリティー強化を積極的に行い、より安全性、利便性を向上し住環境の整備を実施します。



修繕積立金の積立方式の検討

《段階増額方式》



◎修繕の実施に応じて段階的に積立金を増額していく方式

《均等積立方式》



◎一定額ずつ決められた金額を積み立てる方式

永住する場合はどちらの方式もトータルで払い込む金額は同じ。損も得もない。

方式	段階方式	均等方式 ◆理事会案◆	不足したら徴収する方式
方式の内容	数年おきに月額数千円ずつ積み増す方式。築年数が経過するほど皆様の月額負担が大きくなる。	今回1回だけ大きく引き上げ（積み増し）て、後は上げない方式。築年数にかかわらず皆様の月額負担は一定。	引き上げ・積み増しは行わず、修繕費が不足する度に臨時徴収する方式。月額負担は現状維持とし、不足に応じて現金を集める。
管理組合メリット	当初の積み増し額が小さいため、当面は積み増しの合意形成がしやすい。	一度大きく積み増す（震災リスクに備え上乘せも含む）ことで、長期間にわたり財政が安定し、建物設備の修繕が計画的に実行できる。また震災対応もある程度可能となる。	－
管理組合リスク	定期的に総会で積み増しを検討・決議しなければならず煩雑。また否決されると修繕の財源が確保できなくなる。	一度に多めの積み増しを組合員へお願いするため、今回の合意形成に皆様の多大なる理解と協力が必要である。	修繕積立金が枯渇した時に全組合員から現金徴収できないと修繕工事ができなくなる。
組合員メリット	建物が新しいうちは毎月負担が低めである。	将来にわたり毎月の支払額が一定となる。また想定外の事項がなければ将来にわたり引き上がることがなくなる。	毎月負担が最も低い。
組合員リスク	築年数の経過とともに毎月負担が大きくなり、最終的には均等方式より月額負担が高くなる。	今回に限り多めの引き上げを受け入れる必要がある。	管理組合から修繕積立金が枯渇した場合、突然に数万円～数十万円単位で現金一時金を支払わなければならない。
考え方	均等方式を採用することで、①永住志向の方には、将来的に修繕積立金が安定することが安心感につながり、長期的な修繕計画を持つ優良資産を家族や子孫へ承継することになります。また、②いずれ売却する予定の方にとっても、「長期的に修繕積立金が確保できているマンション」との評価がつき売却価格に好影響を与えることにつながります。		

 将来にわたり安定的に積立ができる『均等積立方式』を推奨

ブラウシア第1回目 大規模修繕工事体制

「設計監理方式」による工事を採用

**ブラウシア
管理組合**

**設計監理会社
(技術コンサルタント)**

- ・建物劣化調査
- ・修繕設計
- ・施工業者選定補助
- ・施工監理

- ①選ぶ会社で工事の成否がきまる！
- ②自分達にあう会社を選びたい！
- ③コストは施工費の2～5%程度。金額で選ばない！

- ・口コミ・紹介でエントリー募集(5社程度)
- ・現場説明会実施し見積もり取得
- ・3社に絞りプレゼンで1社確定

管理会社(レーベンコミュニティ)
管理会社の強みを活かす！

**施工会社
(修繕専門会社)**

- ①技術力, 実績, 経営状態を評価
- ②見積もりは安いほど良い
- ③実数清算の単価に注意
- ④現場責任者との信頼関係が築けるか

- ・建通新聞でエントリー募集(10社)
- ・1次審査: 書類選考(6社)
- ・2次審査: 現場説明会, 見積もり取得(3社)
- ・3社に絞りプレゼンで1社確定

Y工業(株)

見積価格と責任者の人柄を評価！



大規模修繕工事内容

・シーリング工事

外壁，ALC,建具まわり，鋼製建具，換気口，など

・躯体補修

塗装面ひび割れ，鉄筋爆裂・欠損，モルタル浮き，ALC,床タイル、など

・外壁塗装

タイル面，塗装面補修

・鉄部補修

通気口，階段手摺り，玄関扉枠，PS扉，EXP,電気盤，など

・防水

建物屋上，庇，バルコニー，駐車場，駐輪場屋根，など

・建築関連

エレベータ内化粧シート，エレベータカーペット，避難ハッチステッカー，
エアコン関係，エレベータホールスロープ補修，など

ブラウザ管理組合法人

A photograph showing a group of people seated in a lecture hall, facing a large screen displaying a presentation slide. The room has a wooden floor and a white wall. The screen shows a slide with a central image and text. The audience is diverse in age and is seated in rows of chairs.

- ## ○修繕委員会ニュース

- ・適宜発行（およそ1月に1回程度、A4サイズ1枚がベスト！）
- ・修繕委員会の方向性や考え、計画の進捗状況を随時広報することにより住民へ情報公開し合意形成と委員会の透明性をアピールする。

[illegible]



◆◆◆ ブラウシア 修繕委員会ニュース ◆◆◆

（大規模修繕工事の進捗状況に関する情報をご提供いたします）

第11回委員会
開催日時
5月21日（土）
開催場所
大規模修繕工事現場

1. 施工業者の11次修繕計画が 結果について

5月21日（土）の修繕委員会にて、「建築関係者」及び「費用負担者の代表」が、施工業者10社の修繕計画を比較・検討し、1次修繕計画を決定しました。

各社の修繕計画、資本金、工事費、修繕計画決定等と比較検討した結果、**費用負担者及び修繕業者の11次修繕計画が決定されました。**

次に、選定した6社の修繕計画に対して、7月14日（木）を抽出日とした工事費集計を併せてお知らせします。レベニューコミュニティ（仮称）修繕計画表を掲載いたします。





抽出期間表（実施日：5月31日・6月2日の2日間）

7月の修繕委員会にて、各社より提出された工事費用集計と抽出費額を比較検討し、6月抽選の結果を修繕計画表に反映させていただきます。抽籤の結果に基づき施工業者の決めごとによって決定です。

今後ともご意見の交換などよろしくお願い申し上げます。

2. 大規模修繕工事計画の概略について

7月：（2次修繕計画） 見舞川跡地：7月14日（木）

- 見舞川跡地を含む3〜4区画の修繕（「見舞川跡地」が実施）
- 見舞川跡地を除く3〜4区画の修繕（「見舞川跡地」が実施）
- 見舞川跡地の修繕及び見舞川跡地を除く3〜4区画の修繕（見舞川跡地は2次修繕を実施）
- 見舞川跡地の修繕に、追加修繕する3〜4区画を実施。

↓

8月：（見舞川跡地を除く）

- 2次修繕を実施した3〜4区画の修繕（「見舞川跡地」が実施）
- 各社の2次修繕計画に基づき、見舞川跡地を除く3〜4区画の修繕（「見舞川跡地」が実施）
- 見舞川跡地を除く3〜4区画の修繕（「見舞川跡地」が実施）

※ 修繕計画に不備等は修繕業者の参加を要します。ぜひご参加ください。

[illegible]

3. 大規模修繕工事の工事契約について

2016年2月に修繕委員会・理事会で審議した結果、大規模修繕工事の発注予定箇所の工事契約については、「**停止条件付き契約**」を採用することとした。

「**停止条件付き契約**」を採択する理由としては、

2017年4月1日から消費税率が10%になることとされており、工事には2017年3月までは完了しないため、本来は工事金額に対して消費税10%を支払う必要があります。仮し、消費税を上げずに経過処置として、2016年9月30日まで工事契約を締結した場合、消費税が4月以降であってもその改正前の費率8%が適用されます（2016.10月の常国会後の工事契約締結では、その経過措置は適用されません）。

そこで、10月の常国会において発注箇所が可決承認された後に発令となる「**停止条件付き契約**」を9月30日（経過処置期間）までに「発注予定箇所と契約締結」、**消費税率8%での工事発注が可能になるようにしたい**と考えたことが理由になります。

工事終了までのスケジュール

2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 (通常年度) 12月 1月 2月 3月

大規模修繕工事

税引率8%適用
消費税10%適用

＜課金工事の消費税増税
経過措置期間について＞

消費税率8%

消費税率10%

平成27年4月1日

消費税率10%

9/30までに『停止条件付き契約』締結

9/30(最終)

停止条件付き契約

契約の効力発生

可決・契約の効力発生が