

計画修繕の実施の検討 ＜グレイスハイツ祐天寺＞

事業タイプ	管理適正化モデル計画支援型	採択年度	令和 6 年度	所在地	東京都目黒区	提案者	藤江マンション管理士事務所
竣工年月日（築年）		1979年6月27日（築45年）		区分所有者数		25名	
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	638.24㎡	—	建築面積	404.84㎡	—		
延べ床面積	2,324.37㎡	—	階数	地上6階/地下1階	—		
棟数	1 棟	—	総住戸数	26戸	—		

【対象マンションの課題】

- ・東京都の支援により外部管理者方式を導入し管理不全の兆候のある課題解決に向けた取り組みを開始。
- ・「管理不全を予防するための必須事項」7項目の一つである「修繕の計画的な実施」ができない状況。
- ・過去一度も実施されていない大規模修繕工事、度々漏水事故の発生している老朽化した給排水等の設備の更新又は更牛等長寿命化のための修繕工事の実施が課題

【提案した検討内容】

○建物調査診断及び設備調査診断の実施

- ・建物、給排水管、電気設備等の劣化状況を把握し、改修範囲の特定及び改修の基本計画の検討。

○長期修繕計画の見直し及び将来の適正管理に向けた均等積立方式での修繕積立金の改定の検討

- ・建物調査診断及び設備調査診断を基に長期修繕計画を見直し、修繕積立金改定のシミュレーションを実施。

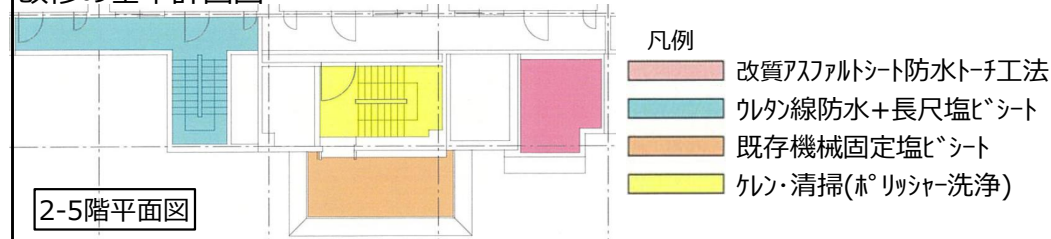
○過去の修繕履歴を整理し電子化による一元管理

時期	工事内容	工事金額
2013年10月	601号室雨水侵入防水工事及びその他工事	147,000
2013年11月	階段Pタイル破損箇所除去及び補修工事	74,550
2014年 1月	屋外階段磁器タイル破損部補修工事	69,405
2014年 4月	排水ポンプ取替工事及び操作盤ランプ・排水用リレー工事	174,960
2015年 8月	塔屋東・南部分外壁タイル剥離緊急補修及び屋上塔屋天井及び屋根補修工事	1,650,000

【成果】

- 建物調査診断及び設備調査診断の結果から改修範囲を特定し改修の基本計画図を作成。
- 均等積立方式での長期修繕計画及び修繕積立金の改定案を作成。

改修の基本計画図



修繕積立金の改定案

区分所有対象/ 専有面積 (㎡)				現行					改定案					差額	
				管理費		修繕積立金		月額合計	管理費		修繕積立金		月額合計		
				円/月	円/㎡	円/月	円/㎡		円	円/月	円/㎡	円			
1	101	事務所	140	45,800	328	34,600	248	80,400	45,800	328	47,010	337	92,810	12,410	
2	102	A	57	18,600	328	14,060	248	32,660	18,600	328	19,110	337	37,710	5,050	
Σ						Σ			Σ						
26	602	G	93	30,400	328	22,970	248	53,370	30,400	328	31,210	337	61,610	8,240	
27		駐車場	281	16,900	60	12,650	45	29,550	16,900	60	17,430	62	34,330	4,780	
	合計		1,927	556,800		420,850		977,650	556,800		572,160		1,128,960	151,310	
				平均㎡月単価218円										平均㎡月単価297円	

【ポイント・留意事項】

- 過去計画的な修繕が実施されてこなかったことから近々に外壁、防水、給排水管の改修工事を実施しなければならず一時的に大幅な資金不足が発生するため借入れの検討及び合意形成が必要。