本厚木ミハラス　全体　区分所有者　各位

大規模修繕工事18年周期　築59年目まで

修繕積立金改定検討のための

長期修繕計画案

2026年9月6日

本厚木ミハラス　全体　管理組合

2026年9月6日

本厚木ミハラス　全体　区分所有者　各位

本厚木ミハラス　全体　管理組合

＜長期修繕計画案について＞

拝啓　平素より管理業務運営にご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。
さて、当マンションに関する長期修繕計画案について管理会社協力の下、新たに作成いたしましたので、ご提出いたします。将来発生する大規模修繕工事等に対する資金調達を考慮するため、修繕積立金の改定等、資金計画立案の資料として利用するものですので、区分所有者各位におかれましてもご確認いただければ幸いと存じます。

敬具

＜長期修繕計画案ご利用の注意点＞

① 当長期修繕計画案は、竣工時とほぼ同水準の機能・外観を保つために、定期的に実施する必要のある大規模な修繕のおおよその実施時期及び工事費用の概算額を予測し、それによって必要と考えられる修繕積立金の額を算出し、現状の積立金を検討していただく資料として作成したものです。
② 修繕周期は、社会的に確立されたものはありません。一般的に修繕が必要となる修繕周期を設定しています。尚、修繕周期と工事保証期間とは一致していません。
③ 施工・環境・使用状況等による修繕周期の変動は見込んでおりません。実際の実施時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
④ 数量は、図面及び一部実測による概算ですから、見積りの場合の数量として使う場合は、詳細な積算が必要です。
⑤ 工事費用は、当長期修繕計画案を作成した時の標準単価によって算出した概算額です。工事見積金額ではありません。
⑥ 不可測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、一時負担金等で対応する必要が生じる場合もあります。
⑦ 当長期修繕計画案で設定した最長修繕年次以降については、既出の修繕項目に加えて、設備類の修繕周期年数等により、新たな修繕項目が発生します。したがって、将来的にも余裕のある資金計画が望まれます。
⑧ 中小規模な修繕・設備の部品交換・オーバーホール等は、日常的に発生する修繕項目として管理費等一般会計で支出する必要があります。
⑨ ライフサイクルコスト表の修繕項目については国土交通省の標準様式に準拠しており、該当しない設備等も項目として含んでいます。その場合は備考欄にその旨を記載しています。

建物の概要

建物名称	本　厚　木　ミ　ハ　ラ　ス　全　体
所在地	神　奈　川　県　厚　木　市　旭　町　一　丁　目　25　番　1　号

戸数	住宅戸数	163戸
	店舗・事務所数	6区画
	その他	1区画
	管理室	2区画

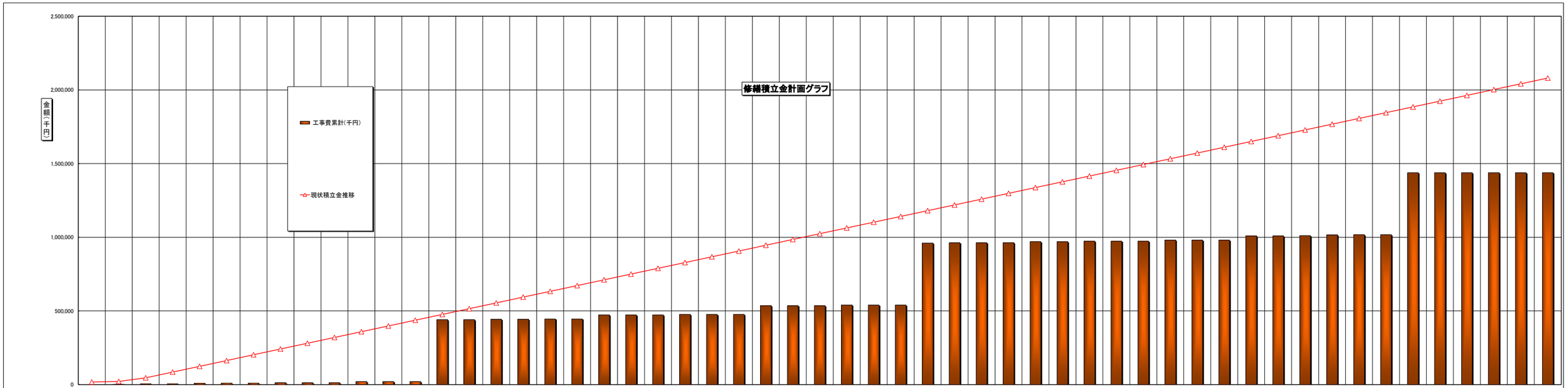
構造規模		構造	階数	竣工年月
	1棟	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）	地上22階地下2階建	2021年1月

敷地面積	2,367.28㎡
建築面積	1,877.27㎡
延床面積	24,459.20㎡
総専有面積	16,161.83㎡

売主	三　菱　地　所　レ　ジ　デ　ン　ス　株　式　会　社 株　式　会　社　フ　ー　ジ　ャ　ー　ス　コ　ー　ポ　レ　ー　シ　ョ　ン
設計	株　式　会　社　ア　ー　ル　・　ア　イ　・　エ　ー
施工	フ　ジ　タ　・　小　島　組　建　設　共　同　企　業　体

ライフサイクルコスト

本厚木ミハラス　全体		周期（年）	数量	単位	築年	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	計	備考
					会計期	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59		
工事名称	修繕工事内容				会計年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	（千円）	
1 仮設工事																																																																			
共通仮設	資材置き場他	18	1	式															40,000																	40,000																														120,000	
足場	ゴンドラ・枠組併用足場、メッシュネット	18	13,947	㎡															100,000																	100,000																														300,000	
2 防水工事																																																															
屋根防水	露出アスファルト防水	18	120	㎡															2,100																	2,100																														6,300	
	露出アスファルト防水保護塗装	9	120	㎡						300																	300																																							900	
	ウレタン塗膜防水	18	1,366	㎡															17,300																	17,300																														51,900	
	ウレタン塗膜防水保護塗装	9	1,366	㎡						2,600																	2,600																																							7,800	
	合成ゴムシート防水	18	3	㎡															100																	100																														300	
	合成ゴムシート防水保護塗装	9	3	㎡						100																	100																																							300	
	屋上緑化防水交換	18	118	㎡															11,800																	11,800																														35,400	
光庭	シート防水交換	18	18	㎡															300																	300																														900	
庇（屋上等）	ウレタン塗膜防水	18	108	㎡															700																	700																														2,100	
笠木	ウレタン塗膜防水	18	383	㎡															5,400																	5,400																														16,200	
3 シーリング工事																																																																			
目地シーリング	目地シーリング交換	18	12,677	m															31,700																	31,700																														95,100	
建具廻りシーリング	建具廻りシーリング交換	18	7,700	m															19,300																	19,300																														57,900	
4 下地補修工事																																																																		
壁塗装面下地補修工事	部分補修（高圧洗浄含む）	18	18,631	㎡															15,000																	15,000																														45,000	
軒天・上裏塗装面下地補修工事	部分補修（高圧洗浄含む）	18	6,509	㎡															5,300																	5,300																														15,900	
タイル面補修工事	部分補修（クリーニング含む）	18	123	㎡															500																	500																														1,500	
5 壁改修工事																																																																	
壁　塗装工事	複層仕上塗材	18	20,988	㎡															94,500																	94,500																														283,500	
軒天・上裏塗装工事	塗仕上材	18	3,977	㎡															14,000																	14,000																														42,000	
6 鉄部塗装工事																																																																	
鉄部塗装	各所鋼製笘所（外部）塗装	6	1	式			1,000						1,000						1,000						1,000						1,000					1,000						1,000						1,000																		9,000	
7 自動灌水設備																																																															
機器類・灌水ホース等	機器類・灌水ホース等補修・交換	10	1	式							2,100										2,100										2,100										2,100										2,100																		10,500	
8 電気設備																																																														
照明器具	一般照明交換	18	94	台															1,900																	1,900																														5,700	
	非常照明交換	–	–	–																																																													0	事後保全を想定
	外灯交換	–	–	–																																																												0	事後保全を想定
航空障害灯設備	LEDユニット交換	7	1	式				1,500															1,500														1,500																														6,000	
	一式交換	15	1	式												2,700												2,700																																											8,100	
自家発電設備	蓄電池交換	6	1	式			1,200						1,200						1,200						1,200											1,200																														9,600	
	本体一式交換	30	1	式																											45,000																																							45,000	
避雷針設備	突針交換	45	5	基																																																																		1,500	
9 消防設備																																																																	
連結送水管ブースターポンプ	連結送水管ブースターポンプ交換	24	1	基																					22,000																																											44,000	
消火用補給水槽	（SUS製）交換	40	1	式																																																																4,400	
10 外構工事																																																																	
平板ブロック舗装	全面積の10%補修	18	44	㎡															1,400																	1,400																														4,200	
半たわみ性舗装	全面積の10%補修	18	6	㎡															200																	200																														600	
タイル貼舗装	全面積の10%補修	18	10	㎡															300																	300																														900	
11 調査診断																																																															
外壁等大規模修繕工事調査診断		18	1	式												4,300	時期調整																	4,300	時期調整																														4,300	時期調整																		



築年	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目	41年目	42年目	43年目	44年目	45年目	46年目	47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	56年目	57年目	58年目	59年目
会計期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	31期	32期	33期	34期	35期	36期	37期	38期	39期	40期	41期	42期	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期	50期	51期	52期	53期	54期	55期	56期	57期	58期	59期
会計年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度	2041年度	2042年度	2043年度	2044年度	2045年度	2046年度	2047年度	2048年度	2049年度	2050年度	2051年度	2052年度	2053年度	2054年度	2055年度	2056年度	2057年度	2058年度	2059年度	2060年度	2061年度	2062年度	2063年度	2064年度	2065年度	2066年度	2067年度	2068年度	2069年度	2070年度	2071年度	2072年度	2073年度	2074年度	2075年度	2076年度	2077年度	2078年度
工事費累計(千円)	0	2,541	4,274	4,274	7,739	10,164	10,164	12,705	12,705	12,705	20,790	20,790	20,790	441,210	441,210	443,636	443,636	445,368	445,368	473,319	473,319	473,319	476,784	476,784	476,784	535,414	535,414	535,414	540,381	540,381	540,381	960,801	962,533	962,533	962,533	970,041	970,041	972,582	972,582	972,582	980,898	980,898	980,898	1,008,849	1,008,849	1,011,274	1,016,241	1,017,973	1,017,973	1,438,393	1,438,393	1,438,393	1,438,393	1,438,393	1,438,393
現状積立金推移																																																									
積立金累計(千円)	17,653	21,500	45,929	85,057	124,185	163,313	202,441	241,569	280,696	319,824	358,952	398,080	437,208	476,336	515,464	554,592	593,720	632,848	671,976	711,104	750,231	789,359	828,487	867,615	906,743	945,871	984,999	1,024,127	1,063,255	1,102,383	1,141,511	1,180,639	1,219,767	1,258,894	1,298,022	1,337,150	1,376,278	1,415,406	1,454,534	1,493,662	1,532,790	1,571,918	1,611,046	1,650,174	1,689,302	1,728,429	1,767,557	1,806,685	1,845,813	1,884,941	1,924,069	1,963,197	2,002,325	2,041,453	2,080,581
次年度繰越金(千円)	17,653	18,959	41,655	80,783	116,446	153,149	192,277	228,864	267,991	307,119	338,162	377,290	416,418	35,126	74,254	110,956	150,084	187,480	226,608	237,785	276,912	316,040	351,703	390,831	429,959	410,457	449,585	488,713	522,874	562,002	601,130	219,838	257,234	296,361	335,489	367,110	406,238	442,825	481,953	521,080	551,892	591,020	630,148	641,325	680,453	717,155	751,317	788,712	827,840	446,548	485,676	524,804	563,932	603,060	642,188
年度内修繕積立金合計(千円)	3,847	3,847	24,429	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128
年度内住戸積立金(千円)	3,847	3,847	24,429	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128	39,128
住戸月額積立金単価(円/共有持分)	¥0.32	→	¥3.26	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
住戸一時負担金単価(円/共有持分)																																																									
【参考】住戸月額積立金単価(円/㎡)	¥20	→	¥202	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
【参考】住戸一時負担金単価(円/㎡)																																																									

※金額改定実施年の4月分より改定します。

現状積立金推移

		築年	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
		会計期	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
		会計年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
a	工事費累計(千円)		0	2,541	4,274	4,274	7,739	10,164	10,164	12,705	12,705	12,705	20,790	20,790	20,790	441,210	441,210	443,636	443,636	445,368	445,368	473,319	473,319	473,319	476,784	476,784	476,784	535,414	535,414	535,414	540,381	540,381	540,381	960,801	962,533	962,533	962,533	970,041	970,041	972,582	972,582	972,582	980,898	980,898	980,898	1,008,849	1,008,849	1,011,274	1,016,241	1,017,973	1,017,973	1,438,393	1,438,393	1,438,393	1,438,393	1,438,393	1,438,393
b	積立金累計(千円)		17,653	21,500	45,929	85,057	124,185	163,313	202,441	241,569	280,696	319,824	358,952	398,080	437,208	476,336	515,464	554,592	593,720	632,848	671,976	711,104	750,231	789,359	828,487	867,615	906,743	945,871	984,999	1,024,127	1,063,255	1,102,383	1,141,511	1,180,639	1,219,767	1,258,894	1,298,022	1,337,150	1,376,278	1,415,406	1,454,534	1,493,662	1,532,790	1,571,918	1,611,046	1,650,174	1,689,302	1,728,429	1,767,557	1,806,685	1,845,813	1,884,941	1,924,069	1,963,197	2,002,325	2,041,453	2,080,581
c=b−a	次年度繰越金(千円)		17,653	18,959	41,655	80,783	116,446	153,149	192,277	228,864	267,991	307,119	338,162	377,290	416,418	35,126	74,254	110,956	150,084	187,480	226,608	237,785	276,912	316,040	351,703	390,831	429,959	410,457	449,585	488,713	522,874	562,002	601,130	219,838	257,234	296,361	335,489	367,110	406,238	442,825	481,953	521,080	551,892	591,020	630,148	641,325	680,453	717,155	751,317	788,712	827,840	446,548	485,676	524,804	563,932	603,060	642,188
d=g	年度内修繕積立金合計(千円)		3,847	3,847	24,429	39,128	39,128	39,128