
ブランズシティ東岸和田

管 理 計 画 書(案)

2025年3月13日

株式会社東急コミュニティー

I. 建物概要

1. 名称 : ブランズシティ東岸和田
2. 所在地 : 大阪府岸和田市土生町三丁目4135番2(地番)
3. 交通 : JR阪和線「東岸和田」駅 徒歩2分
4. 売主 : 東急不動産株式会社・西日本鉄道株式会社
5. 販売代理 : 東急不動産株式会社
6. 設計／監理 : 不二建設株式会社
7. 施工 : 不二建設株式会社
8. 竣工予定 : 2026年10月予定
9. 土地
- (1)敷地面積 : 4,423.45 m²
- (2)敷地権利 : 専有面積持分比率による共有
10. 建物
- (1)構造・規模 : 鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)地上20階建
- (2)用途・戸数 : 住戸 240戸 (総戸数240戸)
- (3)建築面積 : 3,093.28 m²
- (4)延べ面積 : 23,313.39 m²
11. その他共用部分、施設等:
- (1)駐車場 178台 (平面式175台、1階住戸専用駐車場3台)
- (2)バイク置場 15台 (大型:5台、ミニバイク:10台)
- (3)自転車置場 481台 (固定ラック:12台、スライドラック式:319台、垂直昇降ラック式:150台)
12. 共用設備
- (1)給排水設備 : 受水槽
- (2)消防設備 : 屋内消火栓、移動式粉末消火設備、消火器、避難器具、誘導灯、誘導標式、防排煙設備 他
- (3)昇降機設備 : 4基(非常用ELV含む)
- (4)非常通報設備 : 非常通報装置

管理費会計

科目		月額	備考
収入	管理費 (管理費単価)	2,208,700円 (129円／m ²)	
	駐車場	1,405,000円	稼働率93.3%(166/178区画)想定
	自転車置場	106,300円	稼働率67.2%(323/481区画)想定
	バイク置場	16,000円	稼働率46.7%(7/15区画)想定
	専用庭使用料	800円	Ag・Bg・Cgタイプ
	ルーフバルコニー使用料	4,500円	Sr・Tr・U・V・W・Kタイプ
	トランクルーム使用料	28,500円	稼働率82.6%(19/23区画)想定
	インターネット使用料	282,480円	1,177円×240戸
小計		4,052,280円	
支出	管理委託費	2,079,000円	
	1 事務管理業務	255,000円	
	(1) 会計・出納業務	110,000円	管理組合の予算・決算作成などの業務
	(2) 維持又は修繕に関する企画 又は実施の調整業務	25,000円	管理組合に対する維持・修繕工事の提案等 ※長期修繕計画の見直しに要する費用は含まれておりません。 ※共用照明設備の管球取替えに要する費用は含まれておりません。
	(3) 組合運営支援業務	120,000円	運営管理業務、組合事務業務など管理組合サポート
	2 管理員業務	370,000円	管理員1名(週5日×1日当たり実働8時間)
	3 清掃業務	920,000円	
	(1) 日常清掃業務	850,000円	清掃員4名(週7日×1日当たり3時間)※管理員にて補助を行う。
	(2) 定期清掃業務	70,000円	床(2回/年)、ガラス(2回/年)
	4 建物・設備管理業務	112,000円	
	(1) 外観目視・機能点検業務	7,000円	管理員による外観目視点検(12回/年)・技術員による外観目視機能点検(1回/年)
	(2) 定期検査及び設備等の 保守点検業務	105,000円	
	・ 給水衛生設備	25,000円	水質検査(1回/年)、貯水槽清掃(1回/年)、簡易専用水道法定検査(1回/年)
	・ 消防用設備	80,000円	機器点検(2回/年)、総合点検(1回/年)
	5 緊急対応業務	20,000円	設備異常受信管理、応急処置
	6 ホームセキュリティ業務	90,000円	総合警備保障株式会社 "詳細信号鍵預り有り"
	7 管理報酬	123,000円	
	小計	1,890,000円	
	消費税	189,000円	
	共用水道光熱費	600,000円	戸当たり2,500円
	損害保険料	80,000円	東京海上日動火災保険株式会社 ※水災付帯無し
	組合運営費	10,000円	理事会・総会運営経費
	小修繕費	15,000円	アフターサービス外補修費
	什器備品費	15,000円	組合什器備品購入費
	雑費	15,000円	
	家族力・プラス利用料	92,400円	385円×240戸
	排水管洗浄費	110,000円	1回/年の実施を想定
	植栽保守費	63,000円	年間管理
	防犯カメラレンタル費	99,330円	6年レンタル・46台(EVカメラ4台除く)
	宅配ボックス保守費	31,680円	年2回
	ディスポーチャー保守費	44,000円	年12回想定
	汚泥引抜費	30,000円	3年に1回想定
	AEDレンタル費	5,500円	レンタルでの設置想定(期間5年・セコム)
	ロボットゲート保守費	11,000円	年4回
	ごみ脱臭装置保守費	3,400円	年1回
	特定建築物定期調査費	9,000円	3年に1回
	建築設備定期検査費	14,000円	1年に1回
	防火設備定期検査費	15,000円	1年に1回
	非常用発電機点検費	2,200円	一括受電事業者による
	非常用発電機予防保全・負荷試験費	33,000円	6年契約(機能点検、部品交換、負荷試験含む)※概算
	エレベーター設備保守費	330,000円	東芝(20F:3基、4F:1基)
	OICOS2運営費	18,700円	共用施設予約システム
	インターネット利用料	282,480円	1,177円×240戸
	予備費	43,590円	月間支出の1.1%
計		4,052,280円	

タイプ別管理費等一覧

タイプ	面積(m ²)	戸数	管理費	修繕積立金	インターネット使用料	月額合計	管理準備金	修繕積立基金
	専有面積							
A	84.75	18	10,900円	10,200円	1,177円	22,277円	10,000円	848,000円
Ag	84.75	1	10,900円	10,200円	1,177円	22,277円	10,000円	848,000円
B	75.85	19	9,800円	9,100円	1,177円	20,077円	9,000円	759,000円
Bg	75.85	1	9,800円	9,100円	1,177円	20,077円	9,000円	759,000円
C	70.48	19	9,100円	8,500円	1,177円	18,777円	8,000円	705,000円
Cg	70.48	1	9,100円	8,500円	1,177円	18,777円	8,000円	705,000円
D	70.48	19	9,100円	8,500円	1,177円	18,777円	8,000円	705,000円
E	60.72	19	7,800円	7,300円	1,177円	16,277円	7,000円	607,000円
F	60.72	19	7,800円	7,300円	1,177円	16,277円	7,000円	607,000円
G	70.48	19	9,100円	8,500円	1,177円	18,777円	8,000円	705,000円
H	59.63	16	7,700円	7,200円	1,177円	16,077円	7,000円	596,000円
I	70.48	16	9,100円	8,500円	1,177円	18,777円	8,000円	705,000円
J	80.88	15	10,400円	9,700円	1,177円	21,277円	10,000円	809,000円
K	78.21	1	10,100円	9,400円	1,177円	20,677円	9,000円	782,000円
L	65.41	2	8,400円	7,800円	1,177円	17,377円	8,000円	654,000円
M	80.62	11	10,400円	9,700円	1,177円	21,277円	10,000円	806,000円
N	72.31	10	9,300円	8,700円	1,177円	19,177円	9,000円	723,000円
O	72.31	9	9,300円	8,700円	1,177円	19,177円	9,000円	723,000円
P	60.34	7	7,800円	7,200円	1,177円	16,177円	7,000円	603,000円
Q	75.85	5	9,800円	9,100円	1,177円	20,077円	9,000円	759,000円
R	85.93	5	11,100円	10,300円	1,177円	22,577円	10,000円	859,000円
S	79.44	1	10,200円	9,500円	1,177円	20,877円	10,000円	794,000円
Sr	79.44	1	10,200円	9,500円	1,177円	20,877円	10,000円	794,000円
T	63.65	1	8,200円	7,600円	1,177円	16,977円	8,000円	637,000円
Tr	63.65	1	8,200円	7,600円	1,177円	16,977円	8,000円	637,000円
U	75.85	1	9,800円	9,100円	1,177円	20,077円	9,000円	759,000円
V	75.90	1	9,800円	9,100円	1,177円	20,077円	9,000円	759,000円
W	94.96	1	12,200円	11,400円	1,177円	24,777円	11,000円	950,000円
X	84.16	1	10,900円	10,100円	1,177円	22,177円	10,000円	842,000円
合計	17,135.48	240	2,208,700円	2,061,200円	282,480円	4,552,380円	2,015,000円	171,375,000円

共用施設稼働(想定)

	タイプ	使用料	総区画	稼働想定	(稼働率)	使用料合計
駐車場	【1階】				—	—
	平面式駐車場(大型用/EV)	15,000円	2区画	2区画	(100.0%)	30,000円
	平面式駐車場(EV)	11,000円	8区画	7区画	(87.5%)	77,000円
	平面式駐車場	9,500円	31区画	29区画	(93.5%)	275,500円
	平面式駐車場(軽)	6,500円	3区画	3区画	(100.0%)	19,500円
	【2階】				—	—
	平面式駐車場	9,000円	41区画	39区画	(95.1%)	351,000円
	平面式駐車場(軽)	5,500円	3区画	3区画	(100.0%)	16,500円
	【3階】				—	—
	平面式駐車場	8,500円	41区画	38区画	(92.7%)	323,000円
	平面式駐車場(軽)	4,500円	3区画	3区画	(100.0%)	13,500円
	【4階】				—	—
	平面式駐車場	7,000円	40区画	37区画	(92.5%)	259,000円
	平面式駐車場(軽)	3,500円	3区画	2区画	(66.7%)	7,000円
	<住戸付き駐車場>				—	—
	Agタイプ(屋外)	11,000円	1区画	1区画	(100.0%)	11,000円
	Bgタイプ(屋外)	11,000円	1区画	1区画	(100.0%)	11,000円
	Cgタイプ(屋外)	11,000円	1区画	1区画	(100.0%)	11,000円
	計		178区画	166区画	(93.3%)	1,405,000円
自転車置場	タイプ	使用料	総区画	稼働想定	(稼働率)	使用料合計
	平置き(ラック付き)	600円	12区画	12区画	(100.0%)	7,200円
	スライドラック	500円	61区画	50区画	(82.0%)	25,000円
	2段式ラック(下段・3人乗)	400円	71区画	58区画	(81.7%)	23,200円
	2段式ラック(下段)	300円	187区画	153区画	(81.8%)	45,900円
	2段式ラック(上段)	100円	150区画	50区画	(33.3%)	5,000円
	計		481区画	323区画	(67.2%)	106,300円
バイク置場	タイプ	使用料	総区画	稼働想定	(稼働率)	使用料合計
	大型バイク	3,000円	5区画	2区画	(40.0%)	6,000円
	ミニバイク	2,000円	10区画	5区画	(50.0%)	10,000円
	計		15区画	7区画	(46.7%)	16,000円
使専用料庭	タイプ	使用料	総区画	稼働想定	(稼働率)	使用料合計
	Agタイプ(10.95m ²)	300円	1区画	1区画	(100.0%)	300円
	Bgタイプ(8.70m ²)	300円	1区画	1区画	(100.0%)	300円
	Cgタイプ(7.80m ²)	200円	1区画	1区画	(100.0%)	200円
	計		3区画	3区画	(100.0%)	800円
ルーフバルコニー	タイプ	使用料	総区画	稼働想定	(稼働率)	使用料合計
	Srタイプ(7階・39.52m ²)	800円	1区画	1区画	(100.0%)	800円
	Trタイプ(9階・43.69m ²)	900円	1区画	1区画	(100.0%)	900円
	Uタイプ(11階・30.58m ²)	700円	1区画	1区画	(100.0%)	700円
	Vタイプ(12階・44.68m ²)	1,000円	1区画	1区画	(100.0%)	1,000円
	Wタイプ(13階・26.16m ²)	600円	1区画	1区画	(100.0%)	600円
	Kタイプ(18階・20.40m ²)	500円	1区画	1区画	(100.0%)	500円
	計		6区画	6区画	(100.0%)	4,500円
トルランク用1種	タイプ	使用料	総区画	稼働想定	(稼働率)	使用料合計
	トランクルーム	1,500円	23区画	19区画	(82.6%)	28,500円
	計		23区画	19区画	(82.6%)	28,500円

ご留意事項

下記費用については、委託業務費とは別に管理組合のご負担となります。尚、記載のない項目については発生の都度協議させて頂きます。

- 水道料及び電気料
清掃業務等の実施に伴う水道料及び電気料
- 消耗備品費
管理組合の組合員に配付する理事会議事録、総会議案書、総会議事録及び連絡文書のコピー代又は印刷代など
- 郵便代及び送付料
管理組合の組合員への総会議案書等の送付に要する費用
- 諸手数料
未収納金の督促業務に必要な登記簿謄本の取得に伴う印紙代
収支決算書の作成に必要な管理組合の預貯金口座の残高証明書の発行手数料
管理組合の組合員等の口座から管理費等を振替えるときの手数料
管理組合の資金移動に伴う振替手数料 など
- オプション業務
以下の業務につきましては、管理組合からの依頼を受けて実施するオプション業務となります。
・管理規約改正案の作成
・細則を新設するときの細則案の作成
・弁護士が管理費等滞納者に督促状を発信するときの書類の収集、提出等
・管理費等滞納者に関する登記簿謄本等の取得
・管理費等滞納金に関する配当請求書等の作成に必要な書類の収集
・管理費等滞納金に関する訴訟を弁護士に委任するときの書類の収集、提出等
・管理費等滞納金に関する裁判所へ出向くときの同行
・会計報告書(期中)の作成
・金融機関等から修繕資金を借入れるときに必要な書類の作成補助
- その他
通常想定される業務範囲を超えて業務を実施したときに必要な費用