

長期修繕計画Pro について

このソフトの目的は以下の2つです

1. 国土省の長期修繕計画作成ガイドラインが定める「標準書式」のスピーディーな作成
2. 上の標準書式ではカバーされない「既存マンションの短期的な資金不足対策のための提案書」の作成

この2つの目的を同時に達成するため、全体は次のような構成になっております

※但し、ユーザーの方から「工事計画項目の設定を自由に行いたい」とのご指摘が多かったため

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

(様式4-3)推定修繕工事費内訳書

上の2つはソフトからは除外し、代わりに工事計画入力シートの入力自由度を向上させています。

上の黄色のボタン「シート選択」を使用してシートを移動できます

シート名	入力	作成される書式等	(作業) 内容
基礎データ	◎	(計算のための書式、顧客提出不要)	マンションに関する基礎データ、修繕積立金の状況を入力 (段階増額積立方式にも対応)
支出(工事)計画作成 → 標準様式作成パート			
工事項目決定	○	工事項目一覧	ガイドラインに準じた工事項目の修正、追加、削除等を行い、当該マンションに対応して独自の工事項目を設定可能
工事計画入力	◎	(計算のための書式、顧客提出不要)	工事費用、周期等を入力。工事総額での入力も可能。修繕と取替のように連動した工事についても周期設定が簡単にできる。
スケジュール	○	(参考資料)	周期の設定が正しいかを確認できる 工事実施時期のズレが生じた場合も本シートで計画修正ができる
5-1積立金設定	○	(様式5号) 修繕積立金の額の設定	新築か既存かにより自動的に計算。既存の30年計算も選択可。 但し、一時的な資金不足等については提案書で対応して下さい
4-1総括表		(様式第4-1号)長期修繕計画総括表	標準書式による総括表、より実際に即した総括表は提案書パートで出力
4-2収支グラフ		(様式第4-2)収支計画グラフ	標準書式によるグラフ
4-3長期修繕表		(様式第4-3号)長期修繕計画表(推定修繕工事項目(小項目)別、年度別)	標準書式ではA3縦1枚だが殆ど数字が読めないため、A3縦3枚へ変更
提案書作成パート (既存のマンション用)			
提案入力	◎	(計算のための書式、顧客提出不要)	性能向上工事の条件設定(同工事は提案の一種と考えます) 積立金・繰入金の増額、運用利率変更、一時金徴収、借入実施の各項目 組み合わせて同時にシミュレーション
表紙	○	提案書表紙	
現状分析		提案書-1	標準書式とは異なり、現在の積立金水準による30年の収支予測
(現状)総括表		提案書-2	(書式は標準様式に準ず)
対応策A		提案書-3	資金不足発生時に積立一時金だけで対応するケース (全て自動的に計算されます)
対応策B		提案書-4	資金不足発生時に毎月の積立金増額だけで対応するケース (全て自動的に計算されます)
総合提案		提案書-5	提案入力で設定した総合シミュレーションの結果→最終提案
(提案)総括表		提案書-6	(書式は標準様式を一部修正したものです)
補足資料		提案書-7	提案された各項目の資金繰り改善効果、返済予定表を出力

印刷方法について

このソフトには一括印刷のための補助機能等は付いていません(ブックの印刷を指定すると不要なシートまで印刷されます)

プリンターで印刷する場合は、必要なシートごとに基本的に「シート印刷」をご使用ください

「ブックの印刷」については、PDF化して控えを作成する場合に使用されることをお勧めします

(市販のPDFソフトを用いれば簡単にPDF化できます。データバックアップの意味でもPDF化しておく便利です)

(注意) 印刷画面からプレビューを見た場合は“Esc”キーで通常の復帰します

I. マンション名・計画書作成者

マンション名	ABCマンション
計画書作成者	〇〇建物コンサルティング(株)

→標準様式の各ページ下部に表示されます

II. 建物基礎データ

	西 暦	和 暦
竣工年	1990年	H. 2 年
修繕計画起算年	1991年	H. 3 年
※ 同 調整		

本欄で指定なければ竣工の翌年を起算年とします

新規or見直し	既存物件 修繕計画見直し	
直近の決算期	2010年	20 期
見直し起算年	2011年	21 期

※必ず指定してください

※次期から積立金見直しを計画したい場合は当年末を指定してください

総専有面積	3,375.00 m ² (1,020.94 坪)		積立金/戸・月
総戸数	45 戸		(平均)
専有部分 概 要	住戸タイプ	専有面積(m ²)	負担割合
	Aタイプ	70.00 m ²	0.020741
	Bタイプ	75.00 m ²	0.022222
	Cタイプ	80.00 m ²	0.023704
			0.000000
			0.000000
		0.000000	0
		0.000000	0
		0.000000	0

III. 修繕積立金等、既存の借入金の状況

1.現在の修繕積立金の状況

(単位:円)

保有資金	修繕積立基金(新築時)	35,000,000
	修繕積立金(予定)残高	65,000,000
収入条件	修繕積立金月額	270,000
	専用使用料等からの繰入月額	180,000
	収入合計	450,000
資金運用	運用利率(年利)	0.00 %

新築の場合の基金割戻期間	5 年
--------------	-----

標準様式では、修繕積立基金の金額が修繕計画に過度の影響を与えないよう、基金は一律5年で割戻されるものと仮定して計算を行います

段階増額 積立方式	対象期間	西 暦	積立月額	同 年額
	21 期 ~	2011年 ~	270,000	3,240,000

- 1.段階増額積立方式でない場合は入力不要
- 2.決算月と積立金変更月のズレについては、次回見直し時に修正するものとします

借入金残高(円)	
金利	
残存期間(年)	
返済方法	
毎月返済額(概算)	0
同 実績額	

基準時点において既にある借入金です

概算額は誤差を含みますので、正確な数字が分かれば入力してください

試算用 新規借入条件 (想定)	
金利	3.50 %
借入期間	10年
返済方法	元金均等

これは「様式5号 積立金の設定」の試算に用いるための欄です
具体的に借入を検討する場合には、「提案入力」シートで入力します
よって左の欄は一般的な数字を入れておいてください
(例 金利4%、期間10年、元利均等返済)

コメント欄

IV. 工事項目の設定（既定の工事項目の修正、追加 削除）

工事項目一覧

工事部位 等		工 事 項 目					
I. 仮設	仮設工事	共通仮設	直接仮設				
II. 建物	屋根防水 床防水 外壁塗装等 鉄部塗装等 建具・金物等 共用内部	屋上防水(保護) バルコニー床防水 コンクリート補修 鉄部塗装(雨掛かり部分) 建具関係 共用内部	屋上防水(露出) 開放廊下・階段等床防水 外壁塗装 鉄部塗装(非雨掛かり部分) 手すり	傾斜屋根 ルーフバルコニー 軒天塗装 非鉄部塗装 屋外鉄骨階段	庇・笠木等防水 タイル張補修 金物類(集合郵便受等)	シーリング 金物類(メーターボックス扉等)	
III. 設備	給水設備 排水設備 ガス設備 空調・換気設備 電灯設備等 情報・通信設備 消防用設備 昇降機設備 (立体)駐車場設備	給水管 排水管 ガス管 空調設備 電灯設備 電話設備 屋内消火栓設備 昇降機 自走式駐車場	貯水槽 排水ポンプ 換気設備 配電盤類 テレビ共聴設備 自動火災報知設備 機械式駐車場	給水ポンプ 幹線設備 インターネット設備 連結送水管設備 平置駐車場	セントラル冷温水管 避雷針設備 インターホン設備等	セントラル給湯器 自家発電設備 防犯設備	
IV. 外構他	外構・附属施設 その他 調査・診断・設計・監理 修繕計画作成費用	外構 その他 調査・診断、設計等 見直し	附属施設 工事監理				

個々の工事項目はマンションの仕様により異なることがあります

修繕工事実施計画一括入力

推定修繕工事項目				対象部位等	工事区分	総額入力	周期設定		
						工事費 総額(千円)	周期 変更	連 動	実施予定 経年(参考)
I 仮設	1 仮設工事	共通仮設		仮設			12		12, 24, 36, 48, 60,
		直接仮設		仮設 仮設	5,300 8,500	12 36		12, 24, 36, 48, 60, 36, 72, ...	
II 建物	2 屋根防水	屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修 修繕			12 24		12, 24, 36, 48, 60, 24, 48, 72, 96, ,
		屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕 撤去・新設	4,200 5,300	12 24	○ ●	12, 36, 60, 84, , 24, 48, 72, 96, ,	
		傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替		12 24	○ ●	12, 36, 60, 84, , 24, 48, 72, 96, ,	
		庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕		12		12, 24, 36, 48, 60,	
	3 床防水	バルコニー床防水	バルコニーの床	補修 撤去・葺替	1,450	12 24	○ ●	12, 36, 60, 84, , 24, 48, 72, 96, ,	
		開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	補修 撤去・葺替	2,300	12 24	○ ●	12, 36, 60, 84, , 24, 48, 72, 96, ,	
		ルーフバルコニー	ルーフバルコニー床	補修 撤去・葺替		12 24	○ ●	12, 36, 60, 84, , 24, 48, 72, 96, ,	
	4 外壁塗装等	コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修		12		12, 24, 36, 48, 60,	
		外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替 除去・塗装	17,200 28,900	12 36	○ ●	12, 24, 48, 60, 84, 36, 72, ...	
		軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替 除去・塗装	1,840 3,900	12 36	○ ●	12, 24, 48, 60, 84, 36, 72, ...	
		タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修		12		12, 24, 36, 48, 60,	
		シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替		12		12, 24, 36, 48, 60,	
	5 鉄部塗装等	鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段の手すり	塗替	210	4		4, 8, 12, 16, 20,	
			バルコニーの手すり	塗替	34	4		4, 8, 12, 16, 20,	
			屋上フェンス等	塗替		4		4, 8, 12, 16, 20,	
			屋外鉄骨階段	塗替	840	4		4, 8, 12, 16, 20,	
	鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	270	6		6, 12, 18, 24, 30,		
		共用部分ドア、メーターBOX扉等	塗替	1,710	6		6, 12, 18, 24, 30,		
	非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替	430	12		12, 24, 36, 48, 60,		
	6 建具・金物等	建具関係	住戸玄関ドア、窓サッシ等	点検・調整	640	12		12, 24, 36, 48, 60,	
住戸玄関ドア			取替	7,270	36		36, 72, ...		
窓サッシ等			部品交換	20,500	36		36, 72, ...		
窓サッシ等			撤去新設		24		24, 48, 72, 96, ,		
自動ドア			取替		24		24, 48, 72, 96, ,		
網戸			取替		24		24, 48, 72, 96, ,		
手すり		開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替	3,570	36		36, 72, ...		
		バルコニーの手すり	取替	580	36		36, 72, ...		
		屋上フェンス等	取替		36		36, 72, ...		
		屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修 取替	10,000	36	○ ●	, , , , , 36, 72, ...	
金物類(エントランス周り)	集合郵便受、掲示板・表札・新聞受	取替	5,300	24		24, 48, 72, 96, ,			
金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	9,000	40		40, 80, ...			
	笠木、架台等、避難はしご、物干し金物	取替		36		36, 72, ...			
	面格子・隔て板	取替		24		24, 48, 72, 96, ,			
		取替		36		36, 72, ...			
7 共用内部	共用内部	管理員室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替	2,000	12		12, 24, 36, 48, 60,		
8 給水設備	給水管	屋内共用給水管	更生 取替		15 30	○ ●	15, 45, 75, ,, 30, 60, 90, ,		
		屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替	10,700					
	貯水槽	受水槽	取替	2,800	25		25, 50, 75, ,, 25, 50, 75, ,,		
		高置水槽			25				
	給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修 取替		8 16	○ ●	8, 24, 40, 56, 72, 16, 32, 48, 64, 80,		
			取替	2,800					
セントラル冷温水管	屋内共用配管	補修 取替		12 24	○ ●	12, 36, 60, 84, , 24, 48, 72, 96, ,			
セントラル給湯器	ボイラー・循環ポンプ	補修 取替		12 24	○ ●	12, 36, 60, 84, , 24, 48, 72, 96, ,			
9 排水設備	排水管	屋内共用雑排水管	更生 取替		15 30	○ ●	15, 45, 75, ,, 30, 60, 90, ,		
		屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替	14,000					
排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替		8 16	○ ●	8, 24, 40, 56, 72, 16, 32, 48, 64, 80,			
		取替	1,350						
10 ガス設備	ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替	2,150	30		30, 60, 90, ,		
11 空調・換気設備	空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替		15		15, 30, 45, 60, 75,		
	換気設備	管理員室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替		15		15, 30, 45, 60, 75,		
12 電灯設備等	電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明等	取替	2,750	15		15, 30, 45, 60, 75,		
	配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	3,650	30		30, 60, 90, ,		
	幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	500	30		30, 60, 90, ,		
	避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	750	40		40, 80, ...		
	自家発電設備	発電設備	取替		30		30, 60, 90, ,		
13 情報・通信設備	電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	700	30		30, 60, 90, ,		
	テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替	2,000	15		15, 30, 45, 60, 75,		
	インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替		15		15, 30, 45, 60, 75,		
	インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等	取替	4,000	15		15, 30, 45, 60, 75,		
防犯設備	防犯カメラ	取替		15		15, 30, 45, 60, 75,			
14 消防用設備	屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替	3,300	25		25, 50, 75, ,		
	自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等	取替	5,700	20		20, 40, 60, 80, ,		
	連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	750	25		25, 50, 75, ,		
15 昇降機設備	昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修 取替	800 14,000	15 30	○ ●	15, 45, 75, ,, 30, 60, 90, ,		
		全構成機器	取替						
16 (立体)駐車場設備	自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修 建替		10 30	○ ●	10, 20, 40, 50, 70, 30, 60, 90, ,		
		機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修 取替	5,000 27,500	5 20	○ ●	5, 10, 15, 25, 30, 20, 40, 60, 80, ,	
	平置駐車場	舗装・車止め・区画ライン 路面舗装のやり替え	補修 改修		12 36		12, 24, 36, 48, 60, 36, 72, ...		
IV 外構他	17 外構・附属施設	外構	車路・歩道等の舗装、排水溝等	補修 取替	1,200	12 24		12, 24, 36, 48, 60, 24, 48, 72, 96, ,	
		附属施設	自転車置場 駐輪ラック ゴミ集積所	撤去新設 取替 撤去新設	3,700	36 24 36		36, 72, ... 24, 48, 72, 96, , 36, 72, ...	
	18 その他							, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
19 調査・診断・設計・監理	調査・診断、設計等 工事監理	調査・診断、計画修繕工事の設計等		2,500	12		12, 24, 36, 48, 60,		
		計画修繕工事の工事監理		1,700	12		12, 24, 36, 48, 60,		
20 修繕計画作成費用	見直し	調査・診断、長期修繕計画の見直し		500	6		6, 12, 18, 24, 30,		

(様式5号) 修繕積立金の額の設定～均等積立方式の場合 (既存のマンション)

	A. 積立金のみ調整	B. 一時金を負担するとき	C. 借入するとき
A 計画期間の推定修繕工事費の累計額	391,805,400	391,805,400	391,805,400
B 計画期間の借入金の償還金(元本・利息)	0	0	0
C 支出 累計 (C=A+B)	391,805,400	391,805,400	391,805,400
D 修繕積立金の残高	65,000,000	65,000,000	65,000,000
E 計画期間の専用使用料、駐車場等の使用料からの繰入金	64,800,000	64,800,000	64,800,000
F 計画期間の修繕積立金の運用益			
G 計画期間に予定する一時金の合計額(または予定借入額)		0	0
H 収入 累計 (H=E+G)	129,800,000	129,800,000	129,800,000
I 差額 (I=C-H)	262,005,400	262,005,400	262,005,400
J 計画期間(年)	30	30	30
K 月当たりの負担額(I/(J×12))	727,793	727,793	727,793
L 戸当たり負担割合	管理規約による	同 左	同 左
M 修繕積立金の額(M=K×L)(戸当たり月当たり)	表 住戸タイプ別修繕積立金額	同 左	同 左
N 専有面積の合計(㎡)	3,375.00 ㎡	3,375.00 ㎡	3,375.00 ㎡
O 修繕積立金の額(O=K/N)(㎡当たり月当たり)	216	216	216
P 住戸数(戸)	45 戸	45 戸	45 戸
Q 修繕積立金の額(Q=K/P)平均(戸当たり月当たり)	16,173	16,173	16,173

現行の月当たり負担額	270,000
現行の積立金水準で計画期間終了時点で資金不足となる金額	181,005,400
一時金として徴収可能と思われる金額	
借入にて調達する金額	
上記金額を借入れた場合の元利償還金額	0

本表の計算は、**計画期間中の総支出 = 同 総収入**とすることを前提としており、期間途中における資金不足の発生については考慮されておりません。特に既存のマンションの場合は、見直しのタイミングと計画期間の取り方によっては、殆ど意味のない数字となる場合があります。

既存のマンションで資金繰りが重要となる場合は、別途「提案入力」以下の部分で検討してください

修繕積立金の運用益

プランAについてのみ修繕運用益を計算に反映させることが出来るようにしています。本来、積立金額が決まらなると運用益は計算できません。月当たり負担額を導出することが本表の趣旨だとすれば、積立金の運用益を本表に組み込むことは無理があります。

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	専有面積(㎡)	負担割合	修繕積立金の額(円/月・戸) 新築の場合は6年目以降	修繕積立金の額(円/月・戸)	一時金の額	修繕積立金の額(円/月・戸)
Aタイプ	70.00	0.020741	15,095	15,095	0	15,095
Bタイプ	75.00	0.022222	16,173	16,173	0	16,173
Cタイプ	80.00	0.023704	17,251	17,251	0	17,251

修繕積立基金を負担する場合

積立基金の割戻額(円/月・戸)	当初5年の積立金額(円/月・戸)	積立基金分担額

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

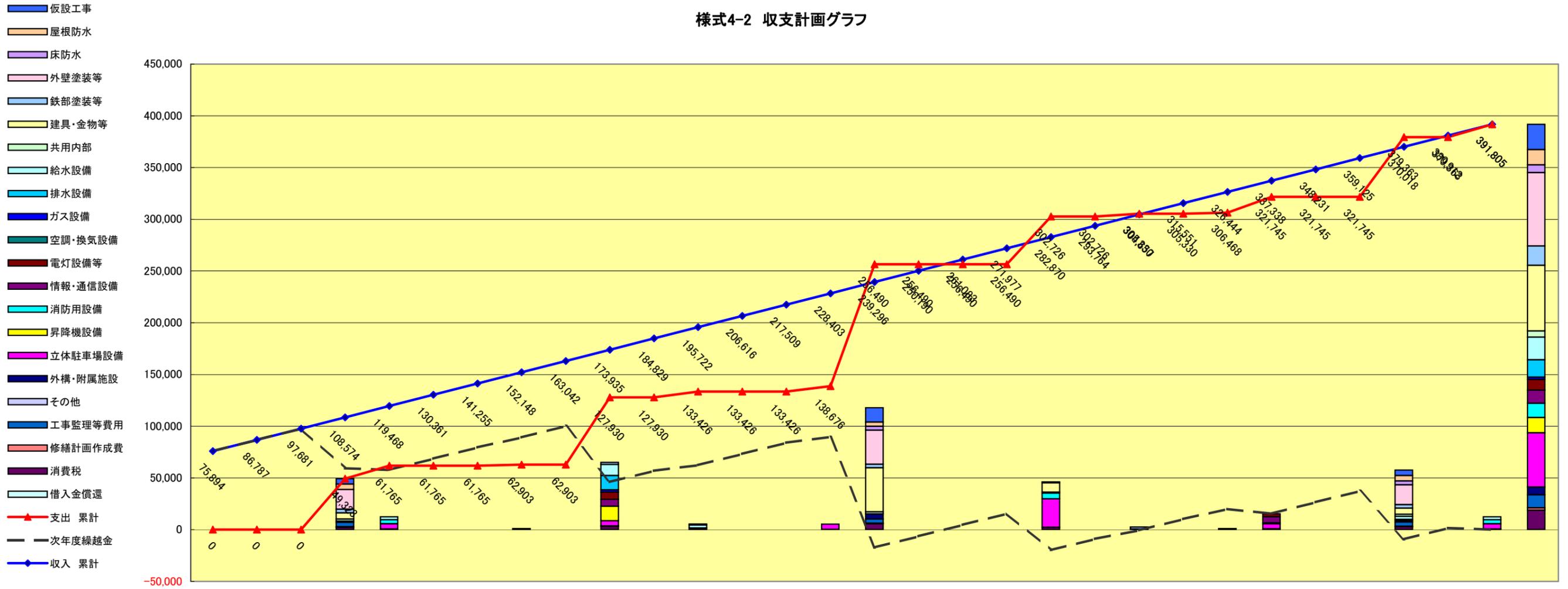
(単位:千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033	2,034	2,035	2,036	2,037	2,038	2,039	2,040	合計	
		経年	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		
仮設 建築	1 仮設工事		0	0	0	5,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300	0	0	24,400	
	2 屋根防水		0	0	0	5,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300	0	0	14,800	
	3 床防水		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	7,500	
	4 外壁塗装等		0	0	0	19,040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,040	0	0	70,880	
	5 鉄部塗装等		0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	3,494	0	0	18,778	
	6 建具・金物等		0	0	0	5,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,560	0	0	0	9,000	0	0	0	0	0	0	0	5,940	0	0	63,440	
	7 共用内部		0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	6,000	
設備	8 給水設備		0	0	0	0	2,800	0	0	0	0	10,700	0	2,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,800	0	2,800	21,900	
	9 排水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	1,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,350	0	0	16,700	
	10 ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,150	
	11 空調・換気設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	12 電灯設備等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	0	2,750	0	0	0	0	0	10,400
	13 情報・通信設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000	0	0	0	0	0	12,700
	14 消防用設備		0	0	0	0	4,050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,700	0	0	0	0	0	0	0	0	4,050	0	13,800
	15 昇降機設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0	0	0	0	0	14,800
	16 (立体)駐車場設備		0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	0	27,500	0	0	0	0	5,000	0	0	0	5,000	0	52,500
外構 その他	17 外構・附属施設		0	0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	0	0	7,300	
	18 その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用		0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	12,600	
	19 長期修繕計画作成費用		0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	2,500	
小計			0	0	0	46,974	11,850	0	0	1,084	0	61,930	0	5,234	0	0	5,000	112,204	0	0	0	44,034	0	2,480	0	1,084	14,550	0	0	54,874	0	11,850	373,148	
消費税			0	0	0	2,349	593	0	0	54	0	3,097	0	262	0	0	250	5,610	0	0	0	2,202	0	124	0	54	728	0	0	2,744	0	593	18,657	
支出	推定修繕工事費 年度合計		0	0	0	49,323	12,443	0	0	1,138	0	65,027	0	5,496	0	0	5,250	117,814	0	0	0	46,236	0	2,604	0	1,138	15,278	0	0	57,618	0	12,443	391,805	
	推定修繕工事費 累計		0	0	0	49,323	61,765	61,765	61,765	62,903	62,903	127,930	127,930	133,426	133,426	133,426	138,676	256,490	256,490	256,490	256,490	302,726	302,726	305,330	305,330	306,468	321,745	321,745	321,745	379,363	379,363	391,805		
	(借入金)の償還金 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	支出 年度合計		0	0	0	49,323	12,443	0	0	1,138	0	65,027	0	5,496	0	0	5,250	117,814	0	0	0	46,236	0	2,604	0	1,138	15,278	0	0	57,618	0	12,443	327,724	
	支出 累計 (A)		0	0	0	49,323	61,765	61,765	61,765	62,903	62,903	127,930	127,930	133,426	133,426	133,426	138,676	256,490	256,490	256,490	256,490	302,726	302,726	305,330	305,330	306,468	321,745	321,745	321,745	379,363	379,363	391,805		
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		65,000																													65,000		
	修繕積立金 年度合計 改正案A (@216円/㎡・戸・月)		8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	8,734	262,005		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計(駐車場使用料等)		2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	64,800		
	修繕積立金の運用益 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入 年度合計		75,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	10,894	391,805	
	収入 累計 (B)		75,894	86,787	97,681	108,574	119,468	130,361	141,255	152,148	163,042	173,935	184,829	195,722	206,616	217,509	228,403	239,296	250,190	261,083	271,977	282,870	293,764	304,657	315,551	326,444	337,338	348,231	359,125	370,018	380,912	391,805		
年度収支		75,894	10,894	10,894	-38,429	-1,549	10,894	10,894	9,755	10,894	-54,133	10,894	5,398	10,894	10,894	5,644	-106,921	10,894	10,894	10,894	-35,342	10,894	8,290	10,894	9,755	-4,384	10,894	10,894	-46,724	10,894	-1,549	0		
修繕積立金 次年度繰越金 (B-A)		75,894	86,787	97,681	59,251	57,702	68,596	79,489	89,245	100,138	46,005	56,899	62,297	73,190	84,084	89,727	-17,194	-6,300	4,593	15,487	-19,855	-8,962	-672	10,221	19,977	15,593	26,486	37,380	-9,345	1,549	0			
修繕積立金累計 現行 (@80円/㎡・戸・月)		68,240	71,480	74,720	77,960	81,200	84,440	87,680	90,920	94,160	97,400	100,640	103,880	107,120	110,360	113,600	116,840	120,080	123,320	126,560	129,800	133,040	136,280	139,520	142,760	146,000	149,240	152,480	155,720	158,960	162,200			
修繕積立金累計 改正案B (@円/㎡・戸・月)		73,734	82,467	91,201	99,934	108,668	117,401	126,135	134,868	143,602	152,335	161,069	169,802	178,536	187,269	196,003	204,736	213,470	222,203	230,937	239,670	248,404	257,137	265,871	274,604	283,338	292,071	300,805	309,538	318,272	327,005			

- この表は現在の毎月積立金額(将来の段階増額分も含む)に基づいて、今後30年間の修繕積立金残高の推移を表しています
- 新築の場合、修繕積立基金が巨額になると当初5年間の積立金がマイナスになる可能性があります。(ガイドラインの条件設定ですのでやむを得ません)
- 本表は千円単位で表示されていますが、実際には端数処理はせずに計算しています。よって本表の数字を単純に集計しても「合計」の数字とは誤差が出ます。
- 次年度繰越金がマイナスとなる場合の“負の”資金運用益は考慮していません

〇〇建物コンサルティング(株)

様式4-2 収支計画グラフ



推定修繕工事項目	暦年 経年	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033	2,034	2,035	2,036	2,037	2,038	2,039	2,040	合計
		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	
1 仮設工事		0	0	0	5,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300	0	0	24,400
2 屋根防水		0	0	0	5,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300	0	0	14,800
3 床防水		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	7,500
4 外壁塗装等		0	0	0	19,040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,040	0	0	70,880
5 鉄部塗装等		0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	3,494	0	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	3,494	0	0	18,778
6 建具・金物等		0	0	0	5,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,560	0	0	0	0	9,000	0	0	0	0	0	0	5,940	0	0	63,440
7 共用内部		0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	6,000
8 給水設備		0	0	0	0	2,800	0	0	0	0	10,700	0	2,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,800	0	2,800	21,900
9 排水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	1,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,350	0	0	16,700
10 ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,150	
11 空調・換気設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12 電灯設備等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	0	2,750	0	0	0	10,400	
13 情報・通信設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000	0	0	0	0	12,700	
14 消防用設備		0	0	0	0	4,050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,700	0	0	0	0	0	0	0	0	4,050	13,800	
15 昇降機設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0	0	0	0	14,800	
16 (立体)駐車場設備		0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	27,500	0	0	0	0	5,000	0	0	0	5,000	52,500	
17 外構・附属施設		0	0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	0	0	7,300	
18 その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用		0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	12,600
19 長期修繕計画作成費用		0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	2,500
消費税		0	0	0	2,349	593	0	0	54	0	3,097	0	262	0	250	5,610	0	0	0	0	2,202	0	124	0	54	728	0	0	2,744	0	593	18,657
借入金償還金 年度計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出 累計		0	0	0	49,323	61,765	61,765	61,765	62,903	62,903	127,930	127,930	133,426	133,426	133,426	138,676	256,490	256,490	256,490	256,490	302,726	302,726	305,330	305,330	306,468	321,745	321,745	321,745	379,363	379,363	391,805	
次年度繰越金		75,894	86,787	97,681	59,251	57,702	68,596	79,489	89,245	100,138	46,005	56,899	62,297	73,190	84,084	89,727	-17,194	-6,300	4,593	15,487	-19,855	-8,962	-672	10,221	19,977	15,593	26,486	37,380	-9,345	1,549	0	
収入 累計 (B)		75,894	86,787	97,681	108,574	119,468	130,361	141,255	152,148	163,042	173,935	184,829	195,722	206,616	217,509	228,403	239,296	250,190	261,083	271,977	282,870	293,764	304,657	315,551	326,444	337,338	348,231	359,125	370,018	380,912	391,805	

〇〇建物コンサルティング(株)

(様式第4-3号) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目 (小項目) 別、年度別)

(単位: 千円)

推定修繕工事項目	工事区分	修繕 周期	暦年 経年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1~10年目 小計				
				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	小計	消費税	合計		
仮設	1 仮設工事	共通仮設	仮設	12														
		直接仮設	仮設 仮設	12 36				5,300							5,300	265	5,565	
建物	2 屋根防水	屋上防水(保護)	補修 修繕	12 24														
		屋上防水(露出)	修繕 撤去・新設	12 24				5,300							5,300	265	5,565	
		傾斜屋根	補修 撤去・葺替	12 24														
		庇・笠木等防水	修繕	12														
	3 床防水	バルコニー床防水	補修 撤去・葺替	12 24														
		開放廊下・階段等床防水	補修 撤去・葺替	12 24														
		ルーフバルコニー	補修 撤去・葺替	12 24														
	4 外壁塗装等	コンクリート補修	補修	12														
		外壁塗装	塗替 除去・塗装	12 36				17,200							17,200	860	18,060	
		軒天塗装	塗替 除去・塗装	12 36				1,840							1,840	92	1,932	
		タイル張補修	補修	12														
		シーリング	打替	12														
	5 鉄部塗装等	鉄部塗装(雨掛かり部分)	塗替	4				210				210			420	21	441	
			塗替	4				34				34			68	3	71	
			塗替	4														
			塗替	4				840				840			1,680	84	1,764	
		鉄部塗装(非雨掛かり部分)	塗替 塗替	6 6				270 1,710						270 1,710	540 3,420	27 171	567 3,591	
	非鉄部塗装	清掃・塗替	12				430							430	22	452		
	6 建具・金物等	建具関係	点検・調整	12														
取替			36															
部品交換			36															
撤去新設			24															
手すり		取替	24															
		取替	24															
		取替	24															
屋外鉄骨階段		補修	36															
		取替	36															
		取替	36															
金物類(エントランス周り)	取替	24				5,300							5,300	265	5,565			
	取替	40																
金物類(メーターボックス扉等)	取替	36																
	取替	24																
取替	取替	36																
	取替	36																
7 共用内部	共用内部	張替・塗替	12				2,000							2,000	100	2,100		
設備	8 給水設備	給水管	更生	15														
			取替	30									10,700	10,700	535	11,235		
		貯水槽	取替	25					2,800						2,800	140	2,940	
				25														
		給水ポンプ	補修	8														
			取替	16														
	セントラル冷温水管	補修 取替	12 24															
	セントラル給湯器	補修 取替	12 24															
	9 排水設備	排水管	更生	15														
			取替	30										14,000	14,000	700	14,700	
	排水ポンプ	補修	8															
		取替	16															
	10 ガス設備	ガス管	取替	30										2,150	2,150	108	2,258	
	11 空調・換気設備	空調設備	取替	15														
		換気設備	取替	15														
	12 電灯設備等	電灯設備	取替	15										2,750	2,750	138	2,888	
配電盤類		取替	30										3,650	3,650	183	3,833		
幹線設備		取替	30										500	500	25	525		
避雷針設備		取替	40															
13 情報・通信設備	自家発電設備	取替	30															
	電話設備	取替	30										700	700	35	735		
	テレビ共聴設備	取替	15										2,000	2,000	100	2,100		
	インターネット設備	取替	15															
	インターホン設備等	取替	15										4,000	4,000	200	4,200		
防犯設備	防犯設備	取替	15															
14 消防用設備	屋内消火栓設備	取替	25					3,300						3,300	165	3,465		
	自動火災報知設備	取替	20															
	連結送水管設備	取替	25					750						750	38	788		
15 昇降機設備	昇降機	補修	15															
		取替	30										14,000	14,000	700	14,700		
16 (立体)駐車場設備	自走式駐車場	補修	10															
		建替	30															
	機械式駐車場	補修 取替	5 20					5,000						5,000	10,000	500	10,500	
平置駐車場	補修	12																
	改修	36																
外構他	17 外構・附属施設	外構	補修	12			1,200							1,200	60	1,260		
			取替	24														
	附属施設	撤去新設	36															
		取替	24															
撤去新設	36																	
18 その他																		
19 調査・診断・設計・監理	調査・診断、設計等 工事監理		12				2,500							2,500	125	2,625		
			12				1,700							1,700	85	1,785		
20 修繕計画作成費用	見直し		6				500						500	1,000	50	1,050		
小計							46,974	11,850			1,084		61,930	121,838	6,092	127,930		
消費税							2,349	593			54		3,097					
推定修繕工事費 年度合計							49,323	12,443			1,138		65,027					
推定修繕工事費 累計							49,323	61,765	61,765	61,765	62,903	62,903	127,930					

〇〇建物コンサルティング(株)

(様式第4-3号) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目 (小項目) 別、年)

(単位: 千円)

推定修繕工事項目	工事区分	修繕 周期	暦年 経年	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	11~20年目 小計				
				31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	小計	消費税	合計		
仮設	1 仮設工事	共通仮設	仮設	12														
		直接仮設	仮設 仮設	12 36						5,300 8,500					5,300 8,500	265 425	5,565 8,925	
建物	2 屋根防水	屋上防水(保護)	補修 修繕	12 24														
		屋上防水(露出)	修繕 撤去・新設	12 24						4,200					4,200	210	4,410	
		傾斜屋根	補修 撤去・葺替	12 24														
		庇・笠木等防水	修繕	12														
	3 床防水	バルコニー床防水	補修 撤去・葺替	12 24						1,450					1,450	73	1,523	
		開放廊下・階段等床防水	補修 撤去・葺替	12 24						2,300					2,300	115	2,415	
		ルーフバルコニー	補修 撤去・葺替	12 24														
	4 外壁塗装等	コンクリート補修	補修	12														
		外壁塗装	塗替 除去・塗装	12 36						28,900					28,900	1,445	30,345	
		軒天塗装	塗替 除去・塗装	12 36						3,900					3,900	195	4,095	
		タイル張補修	補修	12														
		シーリング	打替	12														
	5 鉄部塗装等	鉄部塗装(雨掛かり部分)	塗替	4		210				210			210	630	32	662		
			塗替	4		34				34			34	102	5	107		
			塗替	4														
			塗替	4		840				840			840	2,520	126	2,646		
		鉄部塗装(非雨掛かり部分)	塗替 塗替	6 6						270 1,710				270 1,710	14 86	284 1,796		
	非鉄部塗装	清掃・塗替	12						430				430	22	452			
	6 建具・金物等	建具関係	点検・調整	12						640				640	32	672		
			取替	36						7,270				7,270	364	7,634		
部品交換			36						20,500				20,500	1,025	21,525			
撤去新設			24															
取替			24															
手すり		取替	36						3,570				3,570	179	3,749			
		取替	36						580				580	29	609			
		取替	36															
屋外鉄骨階段		補修 取替	36 36						10,000				10,000	500	10,500			
金物類(エントランス周り)		取替	24															
金物類(メーターボックス扉等)	取替 取替 取替 取替	40 36 24 36									9,000	9,000	450	9,450				
7 共用内部	共用内部	張替・塗替	12						2,000				2,000	100	2,100			
設備	8 給水設備	給水管	更生	15														
			取替	30														
		貯水槽	取替	25														
				25														
		給水ポンプ	補修 取替	8 16		2,800								2,800	140	2,940		
		セントラル冷温水管	補修 取替	12 24														
	セントラル給湯器	補修 取替	12 24															
	9 排水設備	排水管	更生	15														
			取替	30														
	排水ポンプ	補修	8															
		取替	16		1,350									1,350	68	1,418		
	10 ガス設備	ガス管	取替	30														
	11 空調・換気設備	空調設備	取替	15														
		換気設備	取替	15														
	12 電灯設備等	電灯設備	取替	15														
		配電盤類	取替	30														
		幹線設備	取替	30														
		避雷針設備	取替	40										750	750	38	788	
		自家発電設備	取替	30														
	13 情報・通信設備	電話設備	取替	30														
テレビ共聴設備		取替	15															
インターネット設備		取替	15															
インターホン設備等		取替	15															
14 消防用設備	防犯設備	取替	15															
	屋内消火栓設備	取替	25															
15 昇降機設備	自動火災報知設備	取替	20										5,700	5,700	285	5,985		
	連結送水管設備	取替	25															
	昇降機	補修 取替	15 30															
16 (立体)駐車場設備	自走式駐車場	補修	10															
		建替	30															
	機械式駐車場	補修	5					5,000					5,000	250	5,250			
		取替	20										27,500	27,500	1,375	28,875		
平置駐車場	補修	12																
	改修	36																
外構他	17 外構・附属施設	外構	補修 取替	12 24					1,200					1,200	60	1,260		
		附属施設	撤去新設 取替	36 24					3,700					3,700	185	3,885		
	18 その他	撤去新設	36															
19 調査・診断・設計・監理	調査・診断、設計等	12							2,500				2,500	125	2,625			
	工事監理	12							1,700				1,700	85	1,785			
20 修繕計画作成費用	見直し	6						500					500	25	525			
小計						5,234		5,000	112,204				44,034	166,472	8,324	174,796		
消費税						262		250	5,610				2,202					
推定修繕工事費 年度合計						5,496		5,250	117,814				46,236					
推定修繕工事費 累計						127,930	133,426	133,426	133,426	138,676	256,490	256,490	256,490	256,490	302,726			

〇〇建物コンサルティング(株)

(様式第4-3号) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目 (小項目) 別、年)

(単位: 千円)

推定修繕工事項目	工事区分	修繕 周期	暦年 経年	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	30年間				
				41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	小計	消費税	合計		
仮設	1 仮設工事	共通仮設	仮設	12														
		直接仮設	仮設 仮設	12 36								5,300			15,900	1,325	17,225	
建物	2 屋根防水	屋上防水(保護)	補修 修繕	12 24														
		屋上防水(露出)	修繕 撤去・新設	12 24								5,300			4,200	420	4,620	
		傾斜屋根	補修 撤去・葺替	12 24														
		庇・笠木等防水	修繕	12														
	3 床防水	バルコニー床防水	補修 撤去・葺替	12 24								1,450			2,900	218	3,118	
		開放廊下・階段等床防水	補修 撤去・葺替	12 24								2,300			4,600	345	4,945	
		ルーフバルコニー	補修 撤去・葺替	12 24														
	4 外壁塗装等	コンクリート補修	補修	12														
		外壁塗装	塗替 除去・塗装	12 36								17,200			34,400	2,580	36,980	
		軒天塗装	塗替 除去・塗装	12 36								1,840			28,900	2,890	31,790	
		タイル張補修	補修	12											3,680	276	3,956	
		シーリング	打替	12											3,900	390	4,290	
	5 鉄部塗装等	鉄部塗装(雨掛かり部分)	塗替	4				210				210			1,470	126	1,596	
			塗替	4				34				34			238	20	258	
			塗替	4														
			塗替	4				840					840			5,880	504	6,384
	鉄部塗装(非雨掛かり部分)	塗替	6			270						270			1,350	108	1,458	
		塗替	6			1,710						1,710			8,550	684	9,234	
	非鉄部塗装	清掃・塗替	12									430			1,290	108	1,398	
6 建具・金物等	建具関係	点検・調整	12										640	1,920	160	2,080		
		取替	36											7,270	727	7,997		
		部品交換	36												20,500	2,050	22,550	
		撤去新設	24															
		取替	24															
		取替	24															
	手すり	取替	36												3,570	357	3,927	
		取替	36												580	58	638	
	屋外鉄骨階段	補修	36												10,000	1,000	11,000	
		取替	36												10,600	795	11,395	
金物類(エントランス周り)	取替	24								5,300			9,000	900	9,900			
金物類(メーターボックス扉等)	取替	40																
取替	36																	
取替	24																	
取替	36																	
7 共用内部	共用内部	張替・塗替	12								2,000			6,000	500	6,500		
8 給水設備	給水管	更生	15															
		取替	30											10,700	1,070	11,770		
	貯水槽	取替	25										2,800	5,600	420	6,020		
			25															
	給水ポンプ	補修	8															
		取替	16									2,800			5,600	420	6,020	
セントラル冷温水管	補修 取替	12 24																
セントラル給湯器	補修 取替	12 24																
9 排水設備	排水管	更生	15															
		取替	30											14,000	1,400	15,400		
排水ポンプ	補修	8																
	取替	16									1,350			2,700	203	2,903		
10 ガス設備	ガス管	取替	30											2,150	215	2,365		
11 空調・換気設備	空調設備	取替	15															
	換気設備	取替	15															
12 電灯設備等	電灯設備	取替	15											5,500	413	5,913		
	配電盤類	取替	30						2,750					3,650	365	4,015		
	幹線設備	取替	30											500	50	550		
	避雷針設備	取替	40											750	75	825		
	自家発電設備	取替	30															
13 情報・通信設備	電話設備	取替	30											700	70	770		
	テレビ共聴設備	取替	15						2,000					4,000	300	4,300		
	インターネット設備	取替	15															
	インターホン設備等	取替	15						4,000					8,000	600	8,600		
防犯設備	取替	15																
14 消防用設備	屋内消火栓設備	取替	25										3,300	6,600	495	7,095		
	自動火災報知設備	取替	20											5,700	570	6,270		
	連結送水管設備	取替	25										750	1,500	113	1,613		
15 昇降機設備	昇降機	補修	15						800					800	40	840		
		取替	30											14,000	1,400	15,400		
16 (立体)駐車場設備	自走式駐車場	補修	10															
		建替	30															
	機械式駐車場	補修 取替	5 20						5,000				5,000	25,000	2,000	27,000		
平置駐車場	補修 改修	12 36											27,500	2,750	30,250			
外構他	17 外構・附属施設	外構	補修 取替	12 24								1,200		3,600	300	3,900		
		附属施設	撤去新設 取替	36 24											3,700	370	4,070	
	18 その他																	
19 調査・診断・設計・監理	調査・診断、設計等		12								2,500			7,500	625	8,125		
	工事監理		12								1,700			5,100	425	5,525		
20 修繕計画作成費用	見直し		6		500						500			2,500	200	2,700		
小計						2,480	1,084	14,550			54,874		11,850	373,148	33,073	406,221		
消費税						124	54	728			2,744		593					
推定修繕工事費 年度合計						2,604	1,138	15,278			57,618		12,443					
推定修繕工事費 累計						302,726	305,330	305,330	306,468	321,745	321,745	321,745	379,363	379,363	391,805			

〇〇建物コンサルティング(株)

(提案-1) 性能向上工実施計画

ガイドラインでは必要に応じて建物、設備の工事項目へ追加となっていますが、ここでは提案内容の一つとして扱います

工事項目	対象部位等	実施時期	工事費用	工事内容等
1.耐震	補強、免震等の改修工事			
2.バリアフリー	スロープや手摺の設置、設備改修等			
3.省エネ	断熱、電気設備の省エネ化			
4.防犯	オートロック、防犯カメラの設置等			
5.その他	情報通信、各種システム変更 etc.			

※実施予定がない場合は入力不要

(提案-2) 修繕積立金が不足する場合の対応

1) 現状分析(現状維持のケース)

右のグラフで積立金残高がマイナスとなる箇所があれば資金不足が発生しています

資金不足を解消するためには

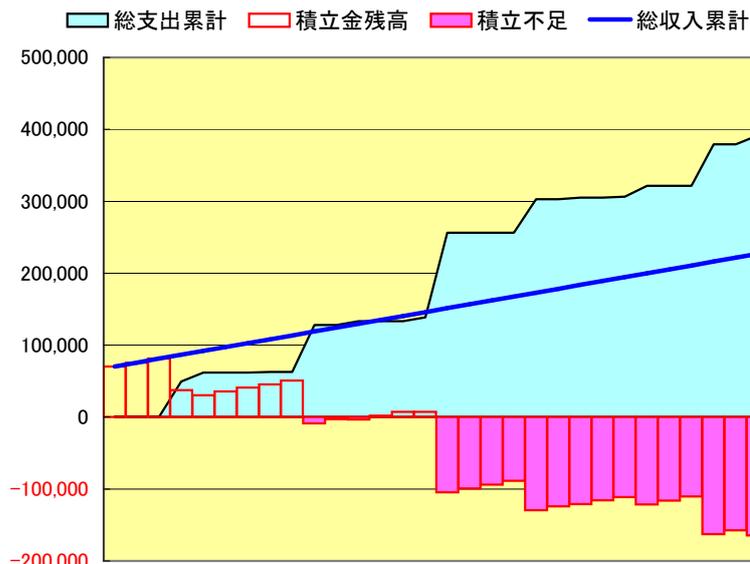
- 修繕積立一時金の徴収
 - 積立金月額の上上げ
 - 借入金による資金調達
- 等の対応が必要となります

以下では、

A. 一時金だけで対応するケース

B. 積立月額引上げのみで対応するケース

この2つのケースについて資産を行います

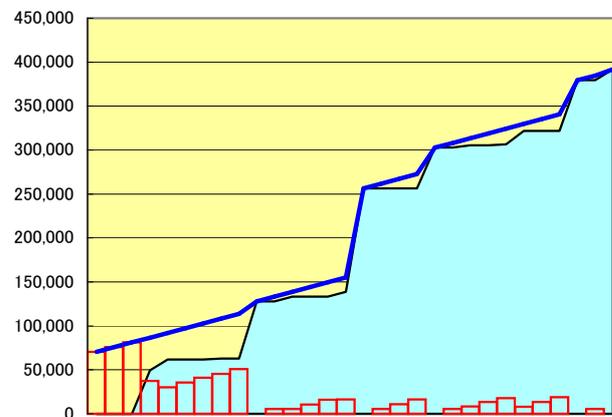


2) 対応策

A. 修繕一時金だけで対応するケース

修繕一時金必要額	164,805 千円
----------	------------

総収入累計の線に段差が生じている部分が一時金に対応しています。毎月積立額を増額することにより段差を小さくすることができます



B. 毎月の修繕積立金の増額だけで対応するケース

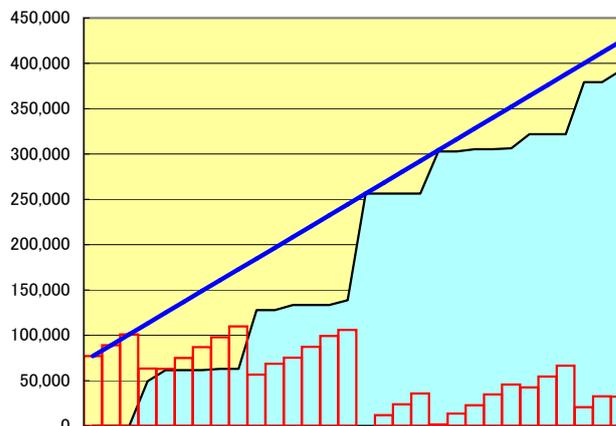
積立金上乗せ額(月額)	547,343 円
-------------	-----------

平均1戸当り上乗せ額(＃)	12,163 円
---------------	----------

+202.72%

既存のマンションで資金不足となる年が迫っている場合には、積立金の上乗せ額が過大となる可能性があります

その場合は一時金と借入金を上手に組み合わせて資金計画を策定する必要があります



(提案-3) 積立金変更、一時金徴収、借入実施 同時シミュレーション

※ 但し、借入実施計画については今後20年間に実施するものに限定しています。

STEP-1 目安とする **積立月額、積立金への繰入額のUP率** を決めてください

積立金・繰入金変更 (月額)		
積立金変更	積立金UP率	50.00 %
	上による毎月積立金加算額	135,000 円
	同 1戸当たり平均加算額	3,000 円
繰入金変更	積立金への繰入額UP率	40.00 %
	同 加算額	72,000 円

注) STEP-3後に積立不足解消するには?
→この条件で積立不足は解消しています

STEP-2 積立金の運用利率を変更しますか?

現在の運用利率	変更する場合	変更後の利率
0.00 %	→	0.50 %

← 空欄の場合は変更なし

STEP-3 修繕積立一時金、借入金の設定を行ってください

(単位: 千円)

	支出計画			資金調達計画			積立金残高
	長期計画工事	性能向上工事	資金不足	一時金徴収額	借入実施額	(調達計)	
2011	0	0	0			0	73,209
2012	0	0	0			0	81,459
2013	0	0	0			0	89,750
2014	46,974	0	0			0	48,760
2015	11,850	0	0			0	44,446
2016	0	0	0			0	52,552
2017	0	0	0			0	60,699
2018	1,084	0	0			0	67,748
2019	0	0	0			0	75,971
2020	61,930	0	0			0	19,208
2021	0	0	0			0	27,188
2022	5,234	0	0			0	29,712
2023	0	0	0			0	37,745
2024	0	0	0			0	45,818
2025	5,000	0	0			0	48,681
2026	112,204	0	▲ 61,506	45,000	30,000	75,000	13,494
2027	0	0	0			0	19,928
2028	0	0	0			0	26,393
2029	0	0	0			0	32,892
2030	44,034	0	▲ 7,313		11,000	11,000	3,687
2031	0	0	0			0	8,857
2032	2,480	0	0			0	11,449
2033	0	0	0			0	16,658
2034	1,084	0	0			0	20,754
2035	14,550	0	0			0	10,732
2036	0	0	0			0	15,938
2037	0	0	0			0	21,169
2038	54,874	0	▲ 31,191	45,000		45,000	13,809
2039	0	0	0			0	19,029
2040	11,850	0	0			0	11,834
合計				90,000	41,000	131,000	

STEP-4 借入条件を入力してください

	借入額	期間	利率	返済方法	借入費用
借入金 (1)	30,000 千円	30 年	3.00 %	元利均等	500 千円
借入金 (2)	11,000 千円	10 年	2.00 %	元利均等	500 千円

平成24年2月7日

〇〇〇〇〇マンション管理組合 様

今後30年間の長期修繕計画について
修繕積立金の見直しについてのご提案

〇〇建物管理株式会社

現状分析 (現在の修繕積立金の水準を維持した場合の将来予測)

- ここでは、現在の修繕積立金の積立額を維持した状態で、修繕計画を実施した場合の今後30年間の資金繰りを予測します。
- 国交省の定めた長期修繕計画の標準様式には現状分析の資料がありません。また短期的な資金不足への対策についても余り考慮されていないようです。
- 貴マンションにつきましては積立金残高がマイナスとなる年があるため、毎月の積立額の引上げ、修繕積立一時金の拠出、または借入の実施等が必要となります。

→収支の詳細につきましては次頁の「**現行積立金水準に基づく長期収支予測**」をご参照ください

1) 現在の修繕積立金の状況

計算の基準年	2010	
計算スタート(経年表示)	第21期	
修繕積立基金		
積立金(予定)残高	65,000,000	
運用予定利率		
毎月の積立金	修繕積立金月額	270,000円
	専用使用料等からの繰入月額	180,000円
	合計	450,000円

計画期間スタート直前の決算期
新築の場合は第1期からとなります

段階増額積立方式	対象期間	西暦	積立月額
	21期～	2011年～	270,000円

ガイドラインでは修繕積立基金を定額で割戻していますが、本計算では規約どおりの積立金額で計算します

総専有面積	3,375.00㎡	(1,020.94坪)		
総戸数	45戸			
専有部分概要	住戸タイプ	専有面積(㎡)	負担割合	積立月額
	Aタイプ	70.00㎡	0.020741	5,600円
	Bタイプ	75.00㎡	0.022222	6,000円
	Cタイプ	80.00㎡	0.023704	6,400円

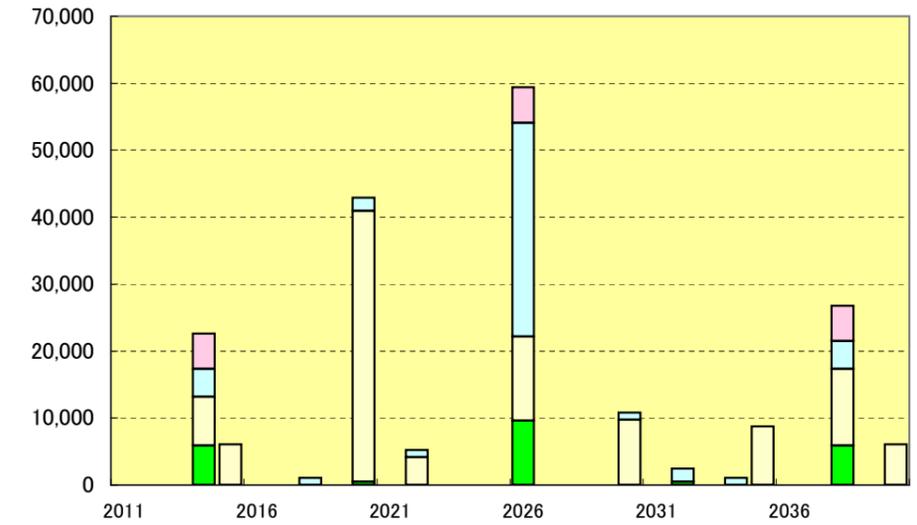
2) 性能向上工事について

～性能向上工事はスケジュール化された他の修繕工事とは異なるため本提案書で分析します

工事項目	対象部位等	実施時期	工事費用	工事内容等
1.耐震	補強、免震等の改修工事			
2.バリアフリー	スロープや手摺の設置、設備改修等			
3.省エネ	断熱、電気設備の省エネ化			
4.防犯	オートロック、防犯カメラの設置等			
5.その他	情報通信、各種システム変更 etc.			

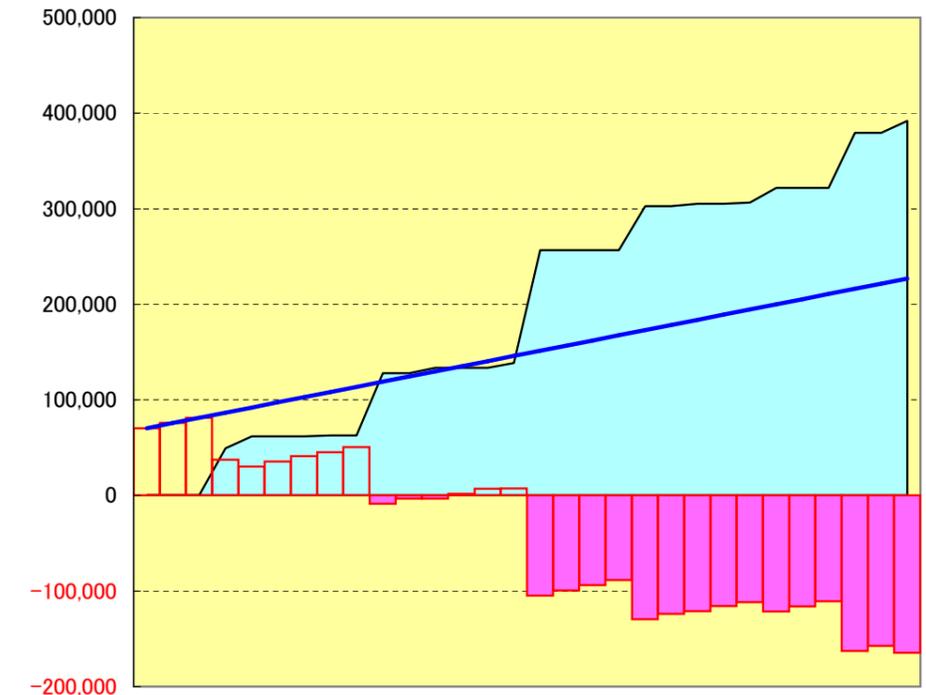
修繕工事の発生見込時期・金額

- 仮設
- 建物
- 設備
- その他
- 性能向上



支出累計・収入累計・積立金残高

- 総支出累計
- 積立不足
- 積立金残高
- 総収入累計



- 注) 1. この計算は、各年度の年度末を基準として計算しています
2. 運用益は前年度の末残に対して計算します(年単位の複利計算)
3. 積立金残高がマイナスとなる場合は、便宜上運用益もマイナスとして計算しています

参考資料（様式第4-1改）現行積立金水準に基づく長期収支予測

（性能向上工事費用を含みます）

（単位：千円）

区分	推定修繕工事項目	暦年	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033	2,034	2,035	2,036	2,037	2,038	2,039	2,040	合計
		経年	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	
仮設 建築	1 仮設工事		0	0	0	5,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300	0	0	24,400	
	2 屋根防水		0	0	0	5,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300	0	0	14,800	
	3 床防水		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	7,500	
	4 外壁塗装等		0	0	0	19,040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,040	0	0	70,880	
	5 鉄部塗装等		0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	3,494	0	0	18,778	
	6 建具・金物等		0	0	0	5,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,560	0	0	0	9,000	0	0	0	0	0	0	5,940	0	0	63,440	
	7 共用内部		0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	6,000	
設備	8 給水設備		0	0	0	0	2,800	0	0	0	0	10,700	0	2,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,800	0	2,800	21,900	
	9 排水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	1,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,350	0	0	16,700	
	10 ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,150	
	11 空調・換気設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	12 電灯設備等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	2,750	0	0	0	0	10,400	
	13 情報・通信設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000	0	0	0	0	12,700	
	14 消防用設備		0	0	0	0	4,050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,700	0	0	0	0	0	0	0	0	4,050	13,800	
	15 昇降機設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0	0	0	0	14,800	
	16 (立体)駐車場設備		0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	27,500	0	0	0	0	5,000	0	0	0	5,000	52,500	
外構 その他	17 外構・附属施設		0	0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	0	0	7,300	
	18 その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	19 調査・診断、設計、監理費等		0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	12,600	
	20 長期修繕計画作成費用		0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	2,500	
長期計画工事 小計			0	0	0	46,974	11,850	0	0	1,084	0	61,930	0	5,234	0	0	5,000	112,204	0	0	0	44,034	0	2,480	0	1,084	14,550	0	0	54,874	0	11,850	373,148
性能向上工事			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
工事費 総合計			0	0	0	46,974	11,850	0	0	1,084	0	61,930	0	5,234	0	0	5,000	112,204	0	0	0	44,034	0	2,480	0	1,084	14,550	0	0	54,874	0	11,850	373,148
消費税			0	0	0	2,349	593	0	0	54	0	3,097	0	262	0	0	250	5,610	0	0	0	2,202	0	124	0	54	728	0	0	2,744	0	593	18,657
支出	推定修繕工事費 年度合計		0	0	0	49,323	12,443	0	0	1,138	0	65,027	0	5,496	0	0	5,250	117,814	0	0	0	46,236	0	2,604	0	1,138	15,278	0	0	57,618	0	12,443	391,805
	推定修繕工事費 累計		0	0	0	49,323	61,765	61,765	61,765	62,903	62,903	127,930	127,930	133,426	133,426	133,426	138,676	256,490	256,490	256,490	256,490	302,726	302,726	305,330	305,330	306,468	321,745	321,745	321,745	379,363	379,363	391,805	
	借入金の償還金 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出 年度合計		0	0	0	49,323	12,443	0	0	1,138	0	65,027	0	5,496	0	0	5,250	117,814	0	0	0	46,236	0	2,604	0	1,138	15,278	0	0	57,618	0	12,443	391,805
	支出 累計 (A)		0	0	0	49,323	61,765	61,765	61,765	62,903	62,903	127,930	127,930	133,426	133,426	133,426	138,676	256,490	256,490	256,490	256,490	302,726	302,726	305,330	305,330	306,468	321,745	321,745	321,745	379,363	379,363	391,805	
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		65,000																													65,000	
	修繕積立金 年度合計 現状 (@80円/㎡・戸・月)		3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	97,200	
	専用使用料等からの繰入額 年度合計(駐車場使用料等)		2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	64,800	
	修繕積立金の運用益 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入 年度合計		70,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	227,000	
収入 累計 (B)		70,400	75,800	81,200	86,600	92,000	97,400	102,800	108,200	113,600	119,000	124,400	129,800	135,200	140,600	146,000	151,400	156,800	162,200	167,600	173,000	178,400	183,800	189,200	194,600	200,000	205,400	210,800	216,200	221,600	227,000		
年度収支			70,400	5,400	5,400	-43,923	-7,043	5,400	5,400	4,262	5,400	-59,627	5,400	-96	5,400	5,400	150	-112,414	5,400	5,400	5,400	-40,836	5,400	2,796	5,400	4,262	-9,878	5,400	5,400	-52,218	5,400	-7,043	-164,805
修繕積立金 次年度繰越金 (B-A)			70,400	75,800	81,200	37,277	30,235	35,635	41,035	45,297	50,697	-8,930	-3,530	-3,626	1,774	7,174	7,324	-105,090	-99,690	-94,290	-88,890	-129,726	-124,326	-121,530	-116,130	-111,868	-121,745	-116,345	-110,945	-163,163	-157,763	-164,805	

● 本表は国交省が制定した長期修繕計画標準様式を参考にして作成したものです。正式な書式ではありません(標準様式には何故か「現状分析」の概念がありません)

● この表は現在の毎月積立金額(将来の段階増額分も含む)に基づいて、今後30年間の修繕積立金残高の推移を表しています

〇〇建物管理株式会社

現状分析-2 修繕積立金の不足を全て積立一時金により調達するケース

修繕積立金に積立不足が発生した場合、その都度、不足額を各区分所有主の方々から修繕積立一時金として集めると仮定したシミュレーションです。

その場合、必要とされる一時金の総額は下記となります。

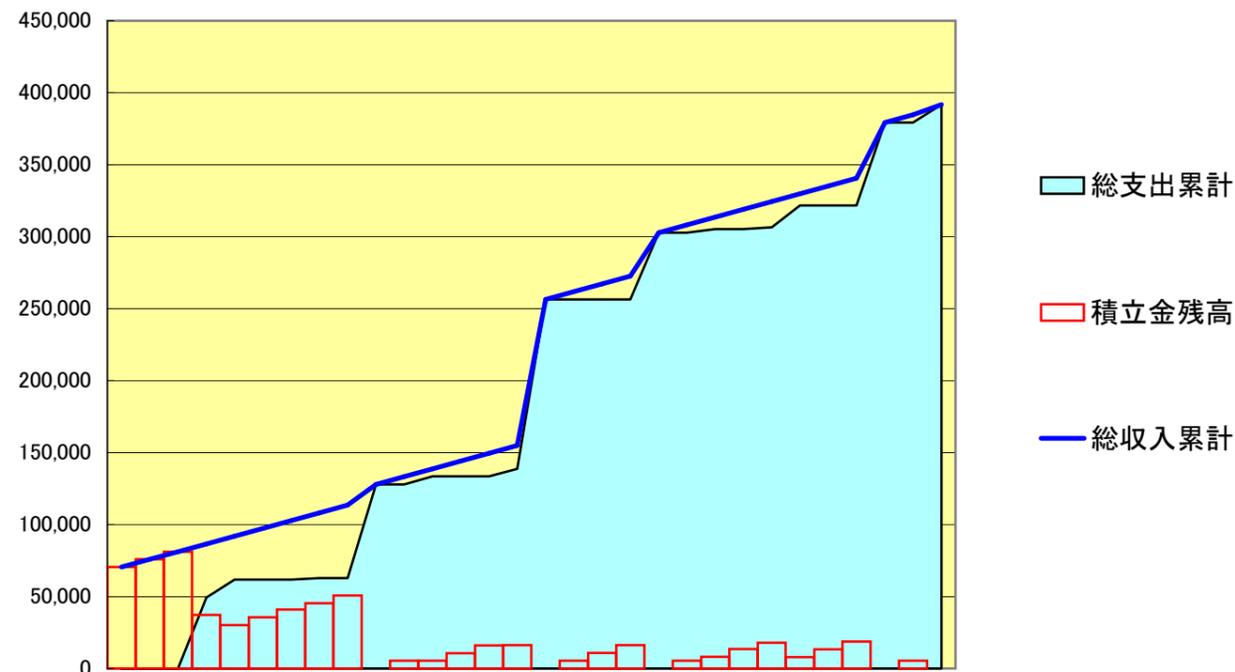
修繕積立一時金必要額	164,805 千円
------------	------------

但し、発生時期については右表をご参照ください

(参考) タイプ別 修繕積立一時金必要額

住戸タイプ	専有面積(m ²)	負担割合	タイプ別負担額
Aタイプ	70.00 m ²	0.020741	3,418,186 円
Bタイプ	75.00 m ²	0.022222	3,662,342 円
Cタイプ	80.00 m ²	0.023704	3,906,498 円

- 下のグラフで、青い線(総収入累計)に段差が生じている箇所が一時金に対応しています
- その段差が大きい(一時金の額が大きい)場合には、他の対応手段も必要になります
- 例えば、毎月の積立額を増やせば青い線の傾きが大きくなり段差も縮小します



		支 出				収 入				収 支	積立金 残高	
		長期計画 修繕工事	性能向上 工事	借入償還	支出計	積立額 (基金)	積立金 繰入金	運用益	一時金 必要額			収入計
2011	1	0	0	0	0	65,000	5,400	0	0	70,400	70,400	70,400
2012	2	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	75,800
2013	3	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	81,200
2014	4	49,323	0	0	49,323		5,400	0	0	5,400	-43,923	37,277
2015	5	12,443	0	0	12,443		5,400	0	0	5,400	-7,043	30,235
2016	6	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	35,635
2017	7	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	41,035
2018	8	1,138	0	0	1,138		5,400	0	0	5,400	4,262	45,297
2019	9	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	50,697
2020	10	65,027	0	0	65,027		5,400	0	8,930	14,330	-50,697	0
2021	11	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	5,400
2022	12	5,496	0	0	5,496		5,400	0	0	5,400	-96	5,304
2023	13	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	10,704
2024	14	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	16,104
2025	15	5,250	0	0	5,250		5,400	0	0	5,400	150	16,254
2026	16	117,814	0	0	117,814		5,400	0	96,160	101,560	-16,254	-0
2027	17	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	5,400
2028	18	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	10,800
2029	19	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	16,200
2030	20	46,236	0	0	46,236		5,400	0	24,636	30,036	-16,200	-0
2031	21	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	5,400
2032	22	2,604	0	0	2,604		5,400	0	0	5,400	2,796	8,196
2033	23	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	13,596
2034	24	1,138	0	0	1,138		5,400	0	0	5,400	4,262	17,858
2035	25	15,278	0	0	15,278		5,400	0	0	5,400	-9,878	7,980
2036	26	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	13,380
2037	27	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	18,780
2038	28	57,618	0	0	57,618		5,400	0	33,437	38,837	-18,780	-0
2039	29	0	0	0	0		5,400	0	0	5,400	5,400	5,400
2040	30	12,443	0	0	12,443		5,400	0	1,643	7,043	-5,400	-0
		391,805	0	0	391,805	65,000	162,000	0	164,805	391,805	-0	

- 注) 1 上表の工事費には消費税も含まれています
 2 運用益も増加しますので、上の一時金必要額と現状総括表の収支合計は一致しません
 3 当然ながら、都度必要額を区分所有者から集めることは実務的には困難です

現状分析-3 修繕積立金の不足を毎月の修繕積立金の引上げのみで解消させるケース

計算期間全体に亘って修繕積立金に積立不足が発生しないように毎月の積立金を増額すると仮定したシミュレーションです。

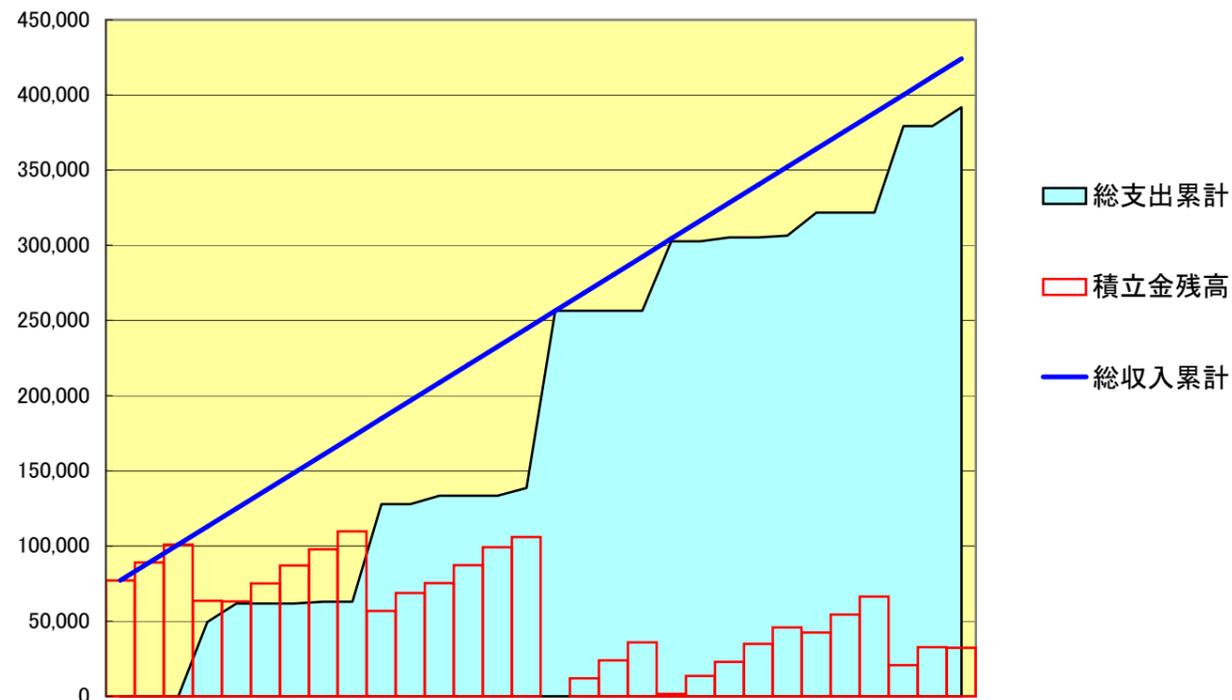
必要とされる上乗せ額が自動的に計算されます。(但し、段階増額積立方式の場合、アップ率は計算開始時の積立金を基にしています)

積立金上乗せ額(月額)	547,343 円	+202.72%
平均1戸当り上乗せ額(〃)	12,163 円	

(参考)タイプ別 修繕積立金上乗せ額(月額)

住戸タイプ	専有面積(m ²)	負担割合	タイプ別上乗せ額
Aタイプ	70.00 m ²	0.020741	11,352 円
Bタイプ	75.00 m ²	0.022222	12,163 円
Cタイプ	80.00 m ²	0.023704	12,974 円

- 資金不足の発生する時期が迫っている場合は、上乗せ額が過大となる可能性があります
- よって将来の積立金残高の推移が妥当かどうか判断する必要があります



		支 出				収 入				収支	積立金残高	
		長期計画 修繕工事	性能向上 工事	借入償還	支出計	積立額 (基金)	積立金 繰入金	積立金 引上額	運用益			収入計
2011	1	0	0	0	0	65,000	5,400	6,568	0	76,968	76,968	76,968
2012	2	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	88,936
2013	3	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	100,904
2014	4	49,323	0	0	49,323		5,400	6,568	0	11,968	-37,355	63,550
2015	5	12,443	0	0	12,443		5,400	6,568	0	11,968	-474	63,075
2016	6	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	75,043
2017	7	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	87,012
2018	8	1,138	0	0	1,138		5,400	6,568	0	11,968	10,830	97,842
2019	9	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	109,810
2020	10	65,027	0	0	65,027		5,400	6,568	0	11,968	-53,058	56,751
2021	11	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	68,719
2022	12	5,496	0	0	5,496		5,400	6,568	0	11,968	6,472	75,192
2023	13	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	87,160
2024	14	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	99,128
2025	15	5,250	0	0	5,250		5,400	6,568	0	11,968	6,718	105,846
2026	16	117,814	0	0	117,814		5,400	6,568	0	11,968	-105,846	0
2027	17	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	11,968
2028	18	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	23,936
2029	19	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	35,904
2030	20	46,236	0	0	46,236		5,400	6,568	0	11,968	-34,268	1,637
2031	21	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	13,605
2032	22	2,604	0	0	2,604		5,400	6,568	0	11,968	9,364	22,969
2033	23	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	34,937
2034	24	1,138	0	0	1,138		5,400	6,568	0	11,968	10,830	45,767
2035	25	15,278	0	0	15,278		5,400	6,568	0	11,968	-3,309	42,458
2036	26	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	54,426
2037	27	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	66,394
2038	28	57,618	0	0	57,618		5,400	6,568	0	11,968	-45,650	20,744
2039	29	0	0	0	0		5,400	6,568	0	11,968	11,968	32,712
2040	30	12,443	0	0	12,443		5,400	6,568	0	11,968	-474	32,238
		391,805	0	0	391,805	65,000	162,000	197,043	0	424,043	32,238	

- 注) 1 上表の工事費には消費税も含まれています
 2 太字となっている年が積立金の上乗せ額を計算するための基準年となっています
 3 上記の年の工事を先送りしたり、工事費を圧縮できれば上乗せ幅は圧縮することができます

長期修繕計画を円滑に実施のための資金計画のご提案

- ここでは、将来発生する可能性のある修繕積立金の積立不足を解消するためのご提案を行います。
(但し、これは非常に長期に亘る予測ですので、今後も随時見直しが必要となります)
- 修繕積立金、積立金への繰入金、運用利率、修繕積立一時金、借入金の各項目について複合的にシミュレーションを行います
- この提案は、計画期間内において一時的な積立不足も発生させないことを目的としています。
よって、期間中の「総収入＝総支出」を適正化の基準としている国交省の長期修繕ガイドラインの考え方は異なることを予めご理解ください

→ 収支の詳細につきましては次頁の「**本提案に基づく長期修繕計画総括表**」をご参照ください

1) 対策のご提案

	対策内容	
積立金加算額(月額)	135,000 円UP	+ 50.00 %
繰入金加算額(月額)	72,000 円UP	+ 40.00 %
運用(予定)利率見直し	0.00 % → 0.50 %	
修繕積立一時金徴収	90,000,000 円	※実施時期は総括表をご参照ください
銀行等から借入実施	41,000,000 円	

区分所有者別負担額

タイプ別負担額	住戸タイプ	専有面積(m ²)	負担割合	積立金加算額	一時金負担額
	Aタイプ	70.00 m ²	0.020741	2,800	1,866,667
Bタイプ	75.00 m ²	0.022222	3,000	2,000,000	
Cタイプ	80.00 m ²	0.023704	3,200	2,133,333	

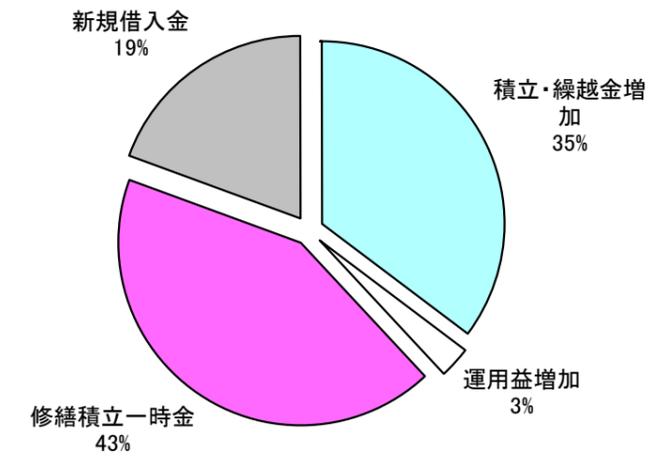
借入金の内容

	借入時期	借入額	期間	利率	返済方法	借入費用
借入金(1)	第36期	30,000 千円	30年	3.00 %	元利均等	500 千円
借入金(2)	第40期	11,000 千円	10年	2.00 %	元利均等	500 千円

2) 本提案が修繕積立金へ与える効果

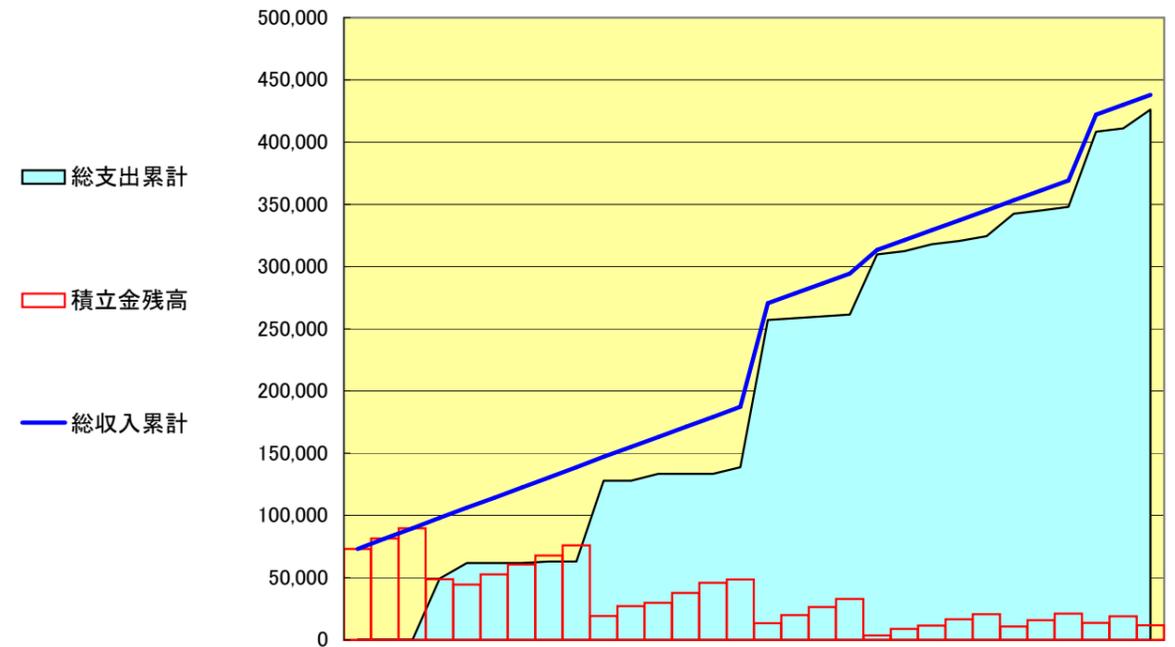
	収入の増加	備考
積立金・繰越金の加算	74,520 千円	借入は償還することを考慮すれば収入の増加とは言えませんが、ここでは「借入額＝収入」、「償還額＝支出」としています
運用益の増加	5,514 千円	
修繕積立一時金徴収	90,000 千円	また運用益は他の対策の影響を受けるので、これが増加したからと言って単純に利率引上げの効果とは言えません
新規借入の実施	41,000 千円	

各対策が総収入の増加へ与える影響



運用利率が低下して運用益がマイナスとなった場合は、右のグラフでは運用益をゼロとして扱います

支出累計・収入累計・積立金残高



- 注) 1. この計算は、各年度の年度末を基準として計算しています
 2. 運用益は前年度の末残に対して計算します(年単位の複利計算)
 3. 積立金残高がマイナスとなる場合は、便宜上運用益もマイナスとして計算しています

参考資料（様式第4-1改2）本提案に基づく長期修繕計画総括表

（単位：千円）

区分	推定修繕工事項目	暦年	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033	2,034	2,035	2,036	2,037	2,038	2,039	2,040	合計	
		経年	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		
仮設 建築	1 仮設工事		0	0	0	5,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300	0	0	24,400	
	2 屋根防水		0	0	0	5,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300	0	0	14,800	
	3 床防水		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,750	0	0	7,500	
	4 外壁塗装等		0	0	0	19,040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,040	0	0	70,880	
	5 鉄部塗装等		0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	3,494	0	0	18,778	
	6 建具・金物等		0	0	0	5,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,560	0	0	0	9,000	0	0	0	0	0	0	0	5,940	0	0	63,440	
	7 共用内部		0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	6,000	
設備	8 給水設備		0	0	0	0	2,800	0	0	0	0	10,700	0	2,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,800	0	2,800	21,900	
	9 排水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	1,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,350	0	0	16,700	
	10 ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,150	
	11 空調・換気設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	12 電灯設備等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	0	2,750	0	0	0	0	0	10,400
	13 情報・通信設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000	0	0	0	0	0	12,700
	14 消防用設備		0	0	0	0	4,050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,700	0	0	0	0	0	0	0	0	4,050	0	13,800
	15 昇降機設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0	0	0	0	0	14,800
	16 (立体)駐車場設備		0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	0	27,500	0	0	0	0	5,000	0	0	0	5,000	0	52,500
外構 その他	17 外構・附属施設		0	0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	0	0	7,300	
	18 その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	19 調査・診断、設計、監理費等		0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	12,600	
	20 長期修繕計画作成費用		0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	2,500	
長期計画工事 小計			0	0	0	46,974	11,850	0	0	1,084	0	61,930	0	5,234	0	0	5,000	112,204	0	0	0	44,034	0	2,480	0	1,084	14,550	0	0	54,874	0	11,850	373,148	
性能向上工事			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
工事費 総合計			0	0	0	46,974	11,850	0	0	1,084	0	61,930	0	5,234	0	0	5,000	112,204	0	0	0	44,034	0	2,480	0	1,084	14,550	0	0	54,874	0	11,850		
消費税			0	0	0	2,349	593	0	0	54	0	3,097	0	262	0	0	250	5,610	0	0	0	2,202	0	124	0	54	728	0	0	2,744	0	593	18,657	
支出	推定修繕工事費 年度合計		0	0	0	49,323	12,443	0	0	1,138	0	65,027	0	5,496	0	0	5,250	117,814	0	0	0	46,236	0	2,604	0	1,138	15,278	0	0	57,618	0	12,443	391,805	
	推定修繕工事費 累計		0	0	0	49,323	61,765	61,765	61,765	62,903	62,903	127,930	127,930	133,426	133,426	133,426	138,676	256,490	256,490	256,490	256,490	302,726	302,726	305,330	305,330	306,468	321,745	321,745	321,745	379,363	379,363	391,805		
	借入金の償還金 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	新規借入償還金 同上		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	1,518	1,518	1,518	1,518	2,018	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	34,395	
	支出 年度合計		0	0	0	49,323	12,443	0	0	1,138	0	65,027	0	5,496	0	0	5,250	118,314	1,518	1,518	1,518	48,253	2,732	5,336	2,732	3,871	18,010	2,732	2,732	60,350	2,732	15,175	426,200	
	支出 累計 (A)		0	0	0	49,323	61,765	61,765	61,765	62,903	62,903	127,930	127,930	133,426	133,426	133,426	138,676	256,990	258,508	260,025	261,543	309,797	312,529	317,865	320,598	324,468	342,478	345,210	347,943	408,293	411,025	426,200		
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		65,000																													65,000		
	修繕積立一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000	0	0	90,000		
	新規借入金金額		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000	0	0	0	11,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,000	
	修繕積立金 年度合計 提案 (@120円/㎡・戸・月)		4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	145,800		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計(駐車場使用料等)		3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	90,720		
	修繕積立金の運用益 年度合計		325	366	407	449	244	222	263	303	339	380	96	136	149	189	229	243	67	100	132	164	18	44	57	83	104	54	80	106	69	95	5,514	
	収入 年度合計		73,209	8,250	8,291	8,333	8,128	8,106	8,147	8,187	8,223	8,264	7,980	8,020	8,033	8,073	8,113	83,127	7,951	7,984	8,016	19,048	7,902	7,928	7,941	7,967	7,988	7,938	7,964	52,990	7,953	7,979	438,034	
収入 累計 (B)		73,209	81,459	89,750	98,083	106,211	114,317	122,464	130,651	138,874	147,138	155,118	163,138	171,171	179,243	187,356	270,484	278,435	286,419	294,435	313,483	321,386	329,314	337,255	345,223	353,210	361,148	369,112	422,101	430,055	438,034			
年度収支		73,209	8,250	8,291	-40,990	-4,315	8,106	8,147	7,049	8,223	-56,763	7,980	2,524	8,033	8,073	2,863	-35,187	6,434	6,466	6,498	-29,205	5,170	2,592	5,209	4,097	-10,022	5,205	5,231	-7,360	5,221	-7,196	11,834		
修繕積立金 次年度繰越金 (B-A)		73,209	81,459	89,750	48,760	44,446	52,552	60,699	67,748	75,971	19,208	27,188	29,712	37,745	45,818	48,681	13,494	19,928	26,393	32,892	3,687	8,857	11,449	16,658	20,754	10,732	15,938	21,169	13,809	19,029	11,834			

- 本表は国交省が制定した長期修繕計画標準様式を参考にして作成したものではありません
- この表は本提案による毎月積立金額(将来の段階増額分も含む)、一時金、借入金等に基づいて、今後30年間の修繕積立金残高の推移を表しています

補足資料 (提案による収支改善効果、借入金返済予定表)

収支改善効果

(単位：千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年	2,011	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019	2,020	2,021	2,022	2,023	2,024	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033	2,034	2,035	2,036	2,037	2,038	2,039	2,040	合計
		経年	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	
積立金 繰入金	現状	積立金(年額)	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	3,240	97,200
		繰入金(〃)	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	64,800
		小計	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400
	提案	積立金(年額)	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	4,860	145,800
		繰入金(〃)	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	90,720
		小計	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884	7,884
積立・繰入金 増加額		2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	74,520	
同 累計		2,484	4,968	7,452	9,936	12,420	14,904	17,388	19,872	22,356	24,840	27,324	29,808	32,292	34,776	37,260	39,744	42,228	44,712	47,196	49,680	52,164	54,648	57,132	59,616	62,100	64,584	67,068	69,552	72,036	74,520		
運用益	現状で計算した資金運用益		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	提案後に計算した 〃		325	366	407	449	244	222	263	303	339	380	96	136	149	189	229	243	67	100	132	164	18	44	57	83	104	54	80	106	69	95	5,514
	運用益の増加額		325	366	407	449	244	222	263	303	339	380	96	136	149	189	229	243	67	100	132	164	18	44	57	83	104	54	80	106	69	95	5,514
	同 累計		325	691	1,098	1,547	1,791	2,013	2,276	2,579	2,918	3,298	3,394	3,530	3,679	3,867	4,096	4,340	4,407	4,507	4,639	4,803	4,822	4,866	4,923	5,007	5,110	5,164	5,244	5,349	5,419	5,514	
一時金	修繕積立一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000	0	0	90,000
	同 累計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	90,000	90,000	90,000	
新規借入	新規借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000	0	0	0	0	11,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,000
	同 累計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000	41,000	571,000
総合計	増加額の各年合計額		2,809	2,850	2,891	2,933	2,728	2,706	2,747	2,787	2,823	2,864	2,580	2,620	2,633	2,673	2,713	77,727	2,551	2,584	2,616	13,648	2,502	2,528	2,541	2,567	2,588	2,538	2,564	47,590	2,553	2,579	211,034
	同 累計		2,809	5,659	8,550	11,483	14,211	16,917	19,664	22,451	25,274	28,138	30,718	33,338	35,971	38,643	41,356	119,084	121,635	124,219	126,835	140,483	142,986	145,514	148,055	150,623	153,210	155,748	158,312	205,901	208,455	211,034	

借入金償還予定表

既存	元利返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	内 利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	内 元金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(1)	元利返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	21,249
	内 利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	891	872	853	833	812	790	768	745	722	698	673	647	620	593	566	10,517	
	内 元金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	626	645	665	685	706	728	750	772	796	820	845	871	897	925	953	10,732	
	借入残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000	29,374	28,728	28,063	27,378	26,672	25,944	25,195	24,422	23,626	22,806	21,961	21,090	20,193	19,268		
	償還金(含む借入費用)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	21,749
(2)	元利返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	12,146
	内 利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	211	191	170	149	127	105	83	60	37	13	1,146	
	内 元金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,004	1,024	1,045	1,066	1,087	1,109	1,132	1,154	1,178	1,202	11,000	
	借入残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,000	9,996	8,972	7,928	6,862	5,775	4,665	3,534	2,379	1,202	0	
	償還金(含む借入費用)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	1,215	12,646
合計	元利返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,518	1,518	1,518	1,518	1,518	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	33,395	
	内 利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	891	872	853	833	812	791	768	745	722	698	673	647	620	593	11,663		
	内 元金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	626	645	665	685	706	728	750	772	796	820	845	871	897	925	21,732		
	借入残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000	29,374	28,728	28,063	27,378	26,668	25,917	25,122	24,284	23,401	22,471	21,495	20,469	19,268			
	償還金(含む借入費用)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	1,518	1,518	1,518	1,518	2,018	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	2,732	34,395	

● 借入金の返済予定表は月利計算となっています(月単位で計算された金利を年毎に集計しています)

● 資金運用益は前期末残高に利率をかける年利計算となっています