

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	1992年	H. 4 年
修繕計画起算年	1993年	H. 5 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	2011年	19 期
見直し起算年	2012年	20 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	10,000
	Bタイプ	75.00 m ²	0.022222	9,333
	Cタイプ	80.00 m ²	0.023704	10,000
			0.000000	10,667
			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、及び消費税

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	450,000
	専用使用料等からの繰入月額	360,000
	収入合計	810,000
資金運用	運用利率(年利)	1.00 %

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年で割り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
	20 期 ~	2012年 ~	450,000	5,400,000

- 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	3.00 %
借入期間	5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ついては、「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

消費税設定	2012年現在	5 %
	2015年 ~	8 %
	2020年 ~	10 %

※長期計画のためのソフトですので施行月は考慮していません
※ここで指定すると後半の提案書部分にも反映されます

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 共用部分ドア、メーターBOX扉等	塗替 塗替	270 1,710	6 6		6, 12, 18, 24, 30, 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 バルコニーの手すり 屋上フェンス等	取替 取替 取替	3,570 580	36 36 36		36, 72, , , , 36, 72, , , , 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 笠木、架台等、避難はしご、 物干し金物 面格子・隔て板	取替 取替 取替 取替	9,000	40 36 24 36		40, 80, , , , 36, 72, , , , 24, 48, 72, 96, , 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,		
III 設備	8 給水設備	給水管	屋内共用給水管	更生 取替	10,700	15 30	○ ●	15, 45, 75, , , 30, 60, 90, , ,	
			屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替					
		貯水槽	受水槽	取替	2,800	25		25, 50, 75, , ,	
			高置水槽	取替		25		25, 50, 75, , ,	
		給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修 取替	2,800	8 16	○ ●	8, 24, 40, 56, 72, 16, 32, 48, 64, 80,	
			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	14,000	15 30	○ ●	15, 45, 75, , , 30, 60, 90, , ,	
			屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替					
	排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替	1,350	8 16	○ ●	8, 24, 40, 56, 72, 16, 32, 48, 64, 80,		
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	432,249,520	432,249,520	432,249,520
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)	432,249,520	432,249,520	432,249,520
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	129,600,000	129,600,000	129,600,000
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)	194,600,000	194,600,000	194,600,000
I 差額 (I=C-H)	237,649,520	237,649,520	237,649,520
J 計画期間(年)	30	30	30
K 月当たりの負担額(I/(J×12))	660,138	660,138	660,138
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)	196	196	196
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)	14,670	14,670	14,670

現行の月当たり負担額	450,000
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	102,649,520
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	無視する
-----------	------

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	13,692	13,692	0	13,692
Bタイプ	75.00	0.022222	14,670	14,670	0	14,670
Cタイプ	80.00	0.023704	15,648	15,648	0	15,648

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

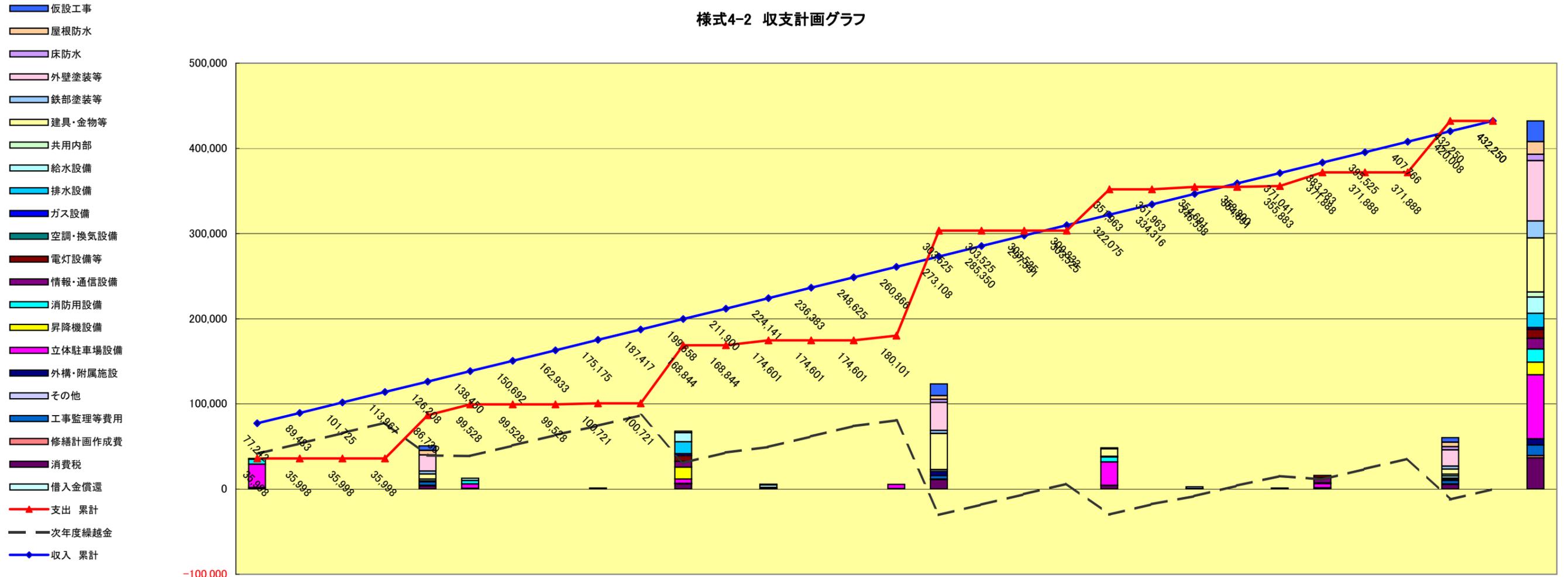
(単位:千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合計
		経年	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	
仮設 建築	1 仮設工事		0	0	0	0	5,300	0	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	24,400
	2 屋根防水		0	0	0	0	5,300	0	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	14,800
	3 床防水		0	0	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	7,500
	4 外壁塗装等		0	0	0	0	19,040	0	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	70,880
	5 鉄部塗装等		1,084	0	0	0	3,494	0	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	19,862
	6 建具・金物等		0	0	0	0	5,940	0	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	63,440
	7 共用内部		0	0	0	0	2,000	0	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	6,000
設備	8 給水設備		0	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	19,100	
	9 排水設備		0	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	16,700	
	10 ガス設備		0	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	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	0	6,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	0	2,750	0	0	10,400	
	13 情報・通信設備		0	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	12,700	
	14 消防用設備		5,700	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	15,450	
	15 昇降機設備		0	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	14,800	
	16 (立体)駐車場設備		27,500	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	75,000	
外構 その他	17 外構・附属施設		0	0	0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	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	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	12,600
	19 長期修繕計画作成費用		0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	500	0	2,500
小計			34,284	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	395,582
消費税			1,714	0	0	0	3,758	948	0	0	108	0	6,193	0	523	0	0	500	11,220	0	0	0	4,403	0	248	0	108	1,455	0	0	5,487	0	36,668
支出	推定修繕工事費 年度合計		35,998	0	0	0	50,732	12,798	0	0	1,192	0	68,123	0	5,757	0	0	5,500	123,424	0	0	0	48,437	0	2,728	0	1,192	16,005	0	0	60,361	0	432,250
	推定修繕工事費 累計		35,998	35,998	35,998	35,998	86,730	99,528	99,528	99,528	100,721	100,721	168,844	168,844	174,601	174,601	174,601	180,101	303,525	303,525	303,525	303,525	351,963	351,963	354,691	354,691	355,883	371,888	371,888	371,888	432,250	432,250	
	(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		35,998	0	0	0	50,732	12,798	0	0	1,192	0	68,123	0	5,757	0	0	5,500	123,424	0	0	0	48,437	0	2,728	0	1,192	16,005	0	0	60,361	0	327,724
	支出 累計 (A)		35,998	35,998	35,998	35,998	86,730	99,528	99,528	99,528	100,721	100,721	168,844	168,844	174,601	174,601	174,601	180,101	303,525	303,525	303,525	303,525	351,963	351,963	354,691	354,691	355,883	371,888	371,888	371,888	432,250	432,250	
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 (@196円/㎡・戸・月)		7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	7,922	237,650	
	専用使用料等からの繰入額 年度合計(駐車場使用料等)		4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	129,600	
	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		77,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	12,242	432,250
	収入 累計 (B)		77,242	89,483	101,725	113,967	126,208	138,450	150,692	162,933	175,175	187,417	199,658	211,900	224,141	236,383	248,625	260,866	273,108	285,350	297,591	309,833	322,075	334,316	346,558	358,800	371,041	383,283	395,525	407,766	420,008	432,250	
年度収支		41,243	12,242	12,242	12,242	-38,490	-556	12,242	12,242	11,049	12,242	-55,881	12,242	6,484	12,242	12,242	6,742	-111,183	12,242	12,242	12,242	-36,196	12,242	9,514	12,242	11,049	-3,763	12,242	12,242	-48,120	12,242	0	
修繕積立金 次年度繰越金 (B-A)		41,243	53,485	65,727	77,968	39,478	38,922	51,163	63,405	74,454	86,696	30,815	43,056	49,541	61,782	74,024	80,765	-30,417	-18,176	-5,934	6,308	-29,888	-17,646	-8,133	4,109	15,158	11,395	23,636	35,878	-12,242	0		
修繕積立金累計 現行 (@133円/㎡・戸・月)		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		
修繕積立金累計 改正案B (@円/㎡・戸・月)		72,922	80,843	88,765	96,687	104,608	112,530	120,452	128,373	136,295	144,217	152,138	160,060	167,981	175,903	183,825	191,746	199,668	207,590	215,511	223,433	231,355	239,276	247,198	255,120	263,041	270,963	278,885	286,806	294,728	302,650		
消費税率(想定)		5%	5%	5%	8%	8%	8%	8%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	

- 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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合計	
	経年	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		
1 仮設工事		0	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	24,400	
2 屋根防水		0	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	14,800	
3 床防水		0	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	7,500	
4 外壁塗装等		0	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	70,880	
5 鉄部塗装等		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	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	3,494	0	19,862	
6 建具・金物等		0	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	63,440	
7 共用内部		0	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	6,000	
8 給水設備		0	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	19,100	
9 排水設備		0	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	16,700	
10 ガス設備		0	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	2,150	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	0
12 電灯設備等		0	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	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		5,700	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	0	15,450	
15 昇降機設備		0	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		27,500	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	0	75,000	
17 外構・附属施設		0	0	0	0	1,200	0	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	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	0
18 調査・診断、設計、工事監理等費用		0	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	12,600	
19 長期修繕計画作成費用		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	0	0	500	0	2,500	0	2,500
消費税		1,714	0	0	0	3,758	948	0	0	108	0	6,193	0	523	0	0	500	11,220	0	0	0	4,403	0	248	0	108	1,455	0	0	5,487	0	36,668	
借入金の償還金 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	0
支出 累計		35,998	35,998	35,998	35,998	86,730	99,528	99,528	99,528	100,721	100,721	168,844	168,844	174,601	174,601	174,601	180,101	303,525	303,525	303,525	303,525	351,963	351,963	354,691	354,691	355,883	371,888	371,888	371,888	432,250	432,250		
次年度繰越金		41,243	53,485	65,727	77,968	39,478	38,922	51,163	63,405	74,454	86,696	30,815	43,056	49,541	61,782	74,024	80,765	-30,417	-18,176	-5,934	6,308	-29,888	-17,646	-8,133	4,109	15,158	11,395	23,636	35,878	-12,242	0		
収入 累計	(B)	77,242	89,483	101,725	113,967	126,208	138,450	150,692	162,933	175,175	187,417	199,658	211,900	224,141	236,383	248,625	260,866	273,108	285,350	297,591	309,833	322,075	334,316	346,558	358,800	371,041	383,283	395,525	407,766	420,008	432,250		

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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	1~10年目 小計																			
				20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	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	424	5,724															
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	424	5,724															
		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	1,376	18,576															
		軒天塗装	塗替 除去・塗装	12 36					1,840							1,840	147	1,987															
		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	48	678																
			塗替	4	34			34				34			102	8	110																
			塗替	4																													
			塗替	4	840			840				840			2,520	193	2,713																
鉄部塗装(非雨掛かり部分)		塗替 塗替	6 6					270 1,710						270 1,710	22 137	292 1,847																	
非鉄部塗装	清掃・塗替	12					430						430	34	464																		
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																														
	屋外鉄骨階段	補修	36																														
		取替	36																														
金物類(エントランス周り)	取替	24						5,300						5,300	424	5,724																	
	取替	40																															
金物類(メーターボックス扉等)	取替	36																															
	取替	24																															
金物類(メーターボックス扉等)	取替	36																															
	取替	36																															
7 共用内部	共用内部	張替・塗替	12					2,000						2,000	160	2,160																	
設備	8 給水設備	給水管	更生	15																													
			取替	30																													
		貯水槽	取替	25						2,800					2,800	224	3,024																
			取替	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																													
排水ポンプ	補修	8																															
	取替	16																															
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																														
	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						3,300					3,300	264	3,564																	
	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						750					750	60	810																	
15 昇降機設備	昇降機	補修	15																														
		取替	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 取替	5 20						5,000					5,000	400	5,400																	
平置駐車場	補修 改修	12 36			27,500								27,500	1,375	28,875																		
外構他	17 外構・附属施設	外構	補修	12				1,200						1,200	96	1,296																	
			取替	24																													
	附属施設	撤去新設	36																														
		取替	24																														
撤去新設	取替	36																															
	取替	36																															
18 その他																																	
																		19 調査・診断・設計・監理	調査・診断、設計等	12					2,500						2,500	200	2,700
																			工事監理	12					1,700						1,700	136	1,836
20 修繕計画作成費用	見直し	6					500						500	40	540																		
小計					34,284			46,974	11,850			1,084		94,192	6,529	100,721																	
消費税					1,714			3,758	948			108																					
推定修繕工事費 年度合計					35,998			50,732	12,798			1,192																					
推定修繕工事費 累計					35,998	35,998	35,998	35,998	86,730	99,528	99,528	99,528	100,721	100,721																			

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	11~20年目 小計				
				30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	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	530 850	5,830 9,350	
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	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				1,450	145	1,595	
		開放廊下・階段等床防水	補修 撤去・葺替	12 24							2,300				2,300	230	2,530	
		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	2,890	31,790
		軒天塗装	塗替 除去・塗装	12 36								3,900				3,900	390	4,290
		タイル張補修	補修	12														
	5 鉄部塗装等	鉄部塗装(雨掛かり部分)	シーリング	打替	12													
			塗替	4			210				210				420	42	462	
			塗替	4			34				34				68	7	75	
			塗替	4			840				840				1,680	168	1,848	
	鉄部塗装(非雨掛かり部分)	塗替	6			270				270				540	54	594		
		塗替	6			1,710				1,710				3,420	342	3,762		
	非鉄部塗装	清掃・塗替	12							430				430	43	473		
	6 建具・金物等	建具関係	点検・調整	12							640				640	64	704	
			取替	36							7,270				7,270	727	7,997	
部品交換			36							20,500				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				3,570	357	3,927	
		取替	36								580				580	58	638	
		取替	36															
		取替	36								10,000				10,000	1,000	11,000	
金物類(エントランス周り)	取替	24																
	取替	40																
金物類(メーターボックス扉等)	取替	36																
	取替	24																
取替	36																	
共用内部	張替・塗替	12								2,000				2,000	200	2,200		
設備	8 給水設備	給水管	更生	15														
			取替	30			10,700							10,700	1,070	11,770		
		貯水槽	取替	25														
			取替	25														
		給水ポンプ	補修	8														
			取替	16				2,800							2,800	280	3,080	
	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	1,400	15,400	
排水ポンプ	補修	8																
	取替	16				1,350							1,350	135	1,485			
10 ガス設備	ガス管	取替	30			2,150							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			2,750								2,750	275	3,025		
	配電盤類	取替	30			3,650								3,650	365	4,015		
	幹線設備	取替	30			500								500	50	550		
	避雷針設備	取替	40															
自家発電設備	取替	30																
13 情報・通信設備	電話設備	取替	30			700								700	70	770		
	テレビ共聴設備	取替	15			2,000								2,000	200	2,200		
	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	400	4,400		
防犯設備	取替	15																
14 消防用設備	屋内消火栓設備	取替	25															
	自動火災報知設備	取替	20															
	連結送水管設備	取替	25															
15 昇降機設備	昇降機	補修	15															
		取替	30			14,000								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					10,000	1,000	11,000		
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	120	1,320		
			取替	24														
	附属施設	撤去新設	36							3,700				3,700	370	4,070		
		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	250	2,750		
			12							1,700				1,700	170	1,870		
20 修繕計画作成費用	見直し		6			500				500				1,000	100	1,100		
小計						61,930	5,234		5,000	112,204				184,368	18,437	202,805		
消費税						6,193	523		500	11,220								
推定修繕工事費 年度合計						68,123	5,757		5,500	123,424								
推定修繕工事費 累計						168,844	168,844	174,601	174,601	174,601	180,101	303,525	303,525	303,525	303,525			

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	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	30年間				
				40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	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	1,484	17,384	
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	290	3,190	
		開放廊下・階段等床防水	補修 撤去・葺替	12 24									2,300		4,600	460	5,060	
		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	3,096	37,496	
		軒天塗装	塗替 除去・塗装	12 36									1,840		3,680	331	4,011	
		タイル張補修	補修	12											3,900	390	4,290	
		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		1,680	153	1,833	
			塗替	4		34			34				34		272	25	297	
			塗替	4														
			塗替	4		840			840				840		6,720	613	7,333	
	鉄部塗装(非雨掛かり部分)	塗替	6			270						270		1,350	130	1,480		
		塗替	6			1,710						1,710		8,550	821	9,371		
	非鉄部塗装	清掃・塗替	12									430		1,290	120	1,410		
	6 建具・金物等	建具関係	点検・調整	12									640		1,920	179	2,099	
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			
取替	36																	
屋外鉄骨階段	補修 取替	36											10,000	1,000	11,000			
金物類(エントランス周り)	取替	24									5,300		10,600	954	11,554			
金物類(メーターボックス等)	取替	40		9,000									9,000	900	9,900			
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	560	6,560		
設備	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	224	3,024
			取替	25														
		給水ポンプ	補修 取替	8 16									2,800		5,600	560	6,160	
	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	270	2,970		
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						2,750					5,500	550	6,050		
	配電盤類	取替	30											3,650	365	4,015		
	幹線設備	取替	30											500	50	550		
	避雷針設備	取替	40		750									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	400	4,400		
	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	800	8,800		
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	264	3,564		
	自動火災報知設備	取替	20		5,700									11,400	855	12,255		
	連結送水管設備	取替	25											750	60	810		
15 昇降機設備	昇降機	補修	15						800					800	80	880		
		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					20,000	1,900	21,900		
平置駐車場	補修 改修	12 36			27,500								55,000	4,125	59,125			
外構他	17 外構・附属施設	外構	補修	12								1,200		3,600	336	3,936		
			取替	24														
	附属施設	撤去新設	36												3,700	370	4,070	
		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		7,500	700	8,200		
			12									1,700		5,100	476	5,576		
20 修繕計画作成費用	見直し		6			500						500		2,500	240	2,740		
小計					44,034	2,480		1,084	14,550			54,874		395,582	36,668	432,250		
消費税					4,403	248		108	1,455			5,487						
推定修繕工事費 年度合計					48,437	2,728		1,192	16,005			60,361						
推定修繕工事費 累計					351,963	351,963	354,691	354,691	355,883	371,888	371,888	371,888	432,250	432,250				

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

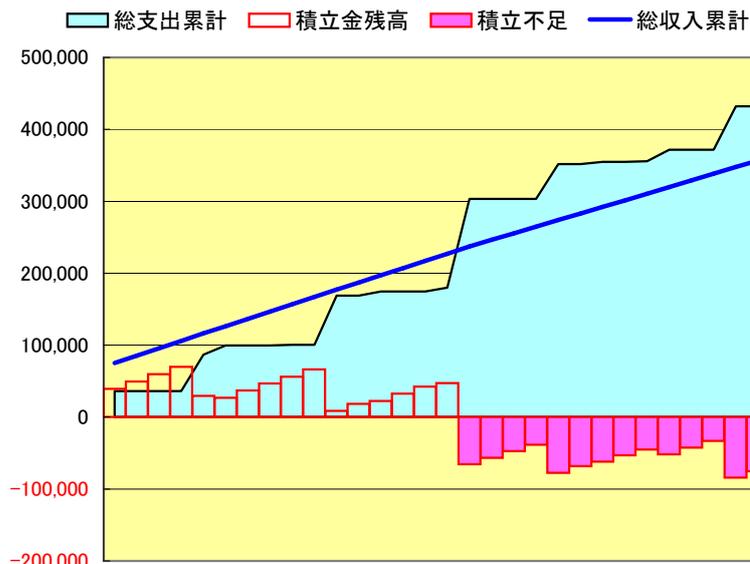
資金不足を解消するためには

- 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

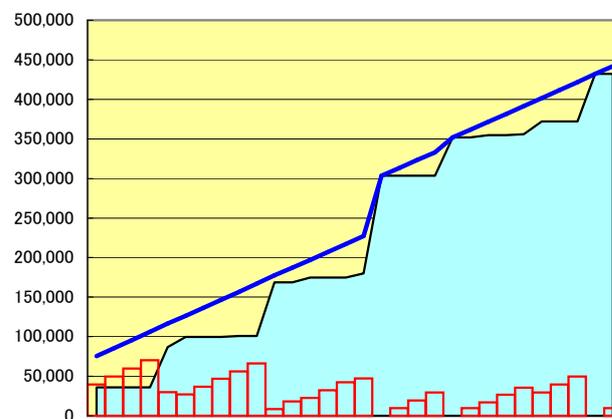


2) 対応策

A. 修繕一時金だけで対応するケース

修繕一時金必要額	75,529 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



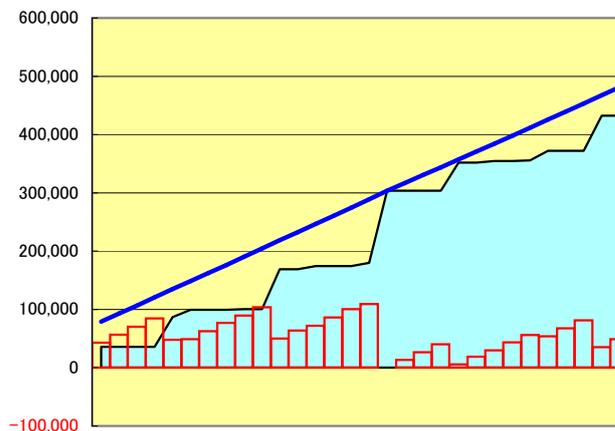
B. 毎月の修繕積立金の増額だけで対応するケース

積立金上乗せ額(月額)	298,903 円
平均1戸当り上乗せ額(〃)	6,642 円

+66.42%

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	30.00 %
	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	15.00 %
	同 加算額	54,000 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
1.00 %	→	1.00 %

← 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)	
2012	34,284	0	0			0	41,640
2013	0	0	0			0	54,044
2014	0	0	0			0	66,573
2015	0	0	0			0	79,226
2016	46,974	0	0			0	41,275
2017	11,850	0	0			0	40,877
2018	0	0	0			0	53,274
2019	0	0	0			0	65,795
2020	1,084	0	0			0	77,249
2021	0	0	0			0	90,009
2022	61,930	0	0			0	34,774
2023	0	0	0			0	47,110
2024	5,234	0	0			0	53,812
2025	0	0	0			0	66,338
2026	0	0	0			0	78,989
2027	5,000	0	0			0	86,267
2028	112,204	0	▲ 24,807	22,500	5,000	27,500	2,693
2029	0	0	0			0	14,129
2030	0	0	0			0	25,679
2031	0	0	0			0	37,344
2032	44,034	0	0			0	689
2033	0	0	0			0	12,104
2034	2,480	0	0			0	20,906
2035	0	0	0			0	32,524
2036	1,084	0	0			0	43,065
2037	14,550	0	0			0	38,899
2038	0	0	0			0	50,697
2039	0	0	0			0	63,192
2040	54,874	0	0			0	15,451
2041	0	0	0			0	27,593
合計				22,500	5,000	27,500	

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)	5,000 千円	10 年	3.00 %	元利均等	500 千円
借入金 (2)					

平成26年5月15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	2011	
計算スタート(経年表示)	第20期	
修繕積立基金		
積立金(予定)残高	65,000,000	
運用予定利率	1.000%	
毎月の積立金	修繕積立金月額	450,000円
	専用使用料等からの繰入月額	360,000円
	合計	810,000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
	20期～	2012年～	450,000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	9,333円
	Bタイプ	75.00㎡	0.022222	10,000円
	Cタイプ	80.00㎡	0.023704	10,667円

2) 性能向上工事について

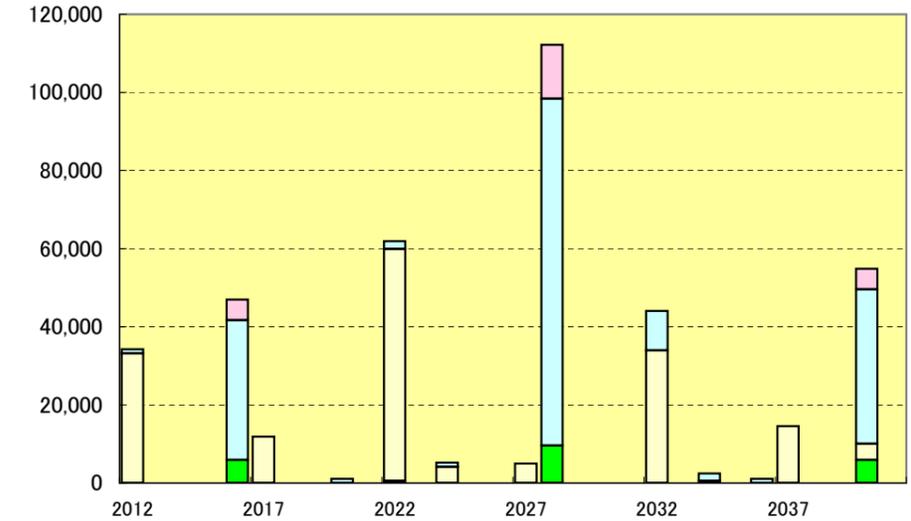
～性能向上工事はスケジュール化された他の修繕工事とは異なるため本提案書で分析します

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.			

※消費税率変更の想定を行っています(適用税率は総括表をご参照下さい)

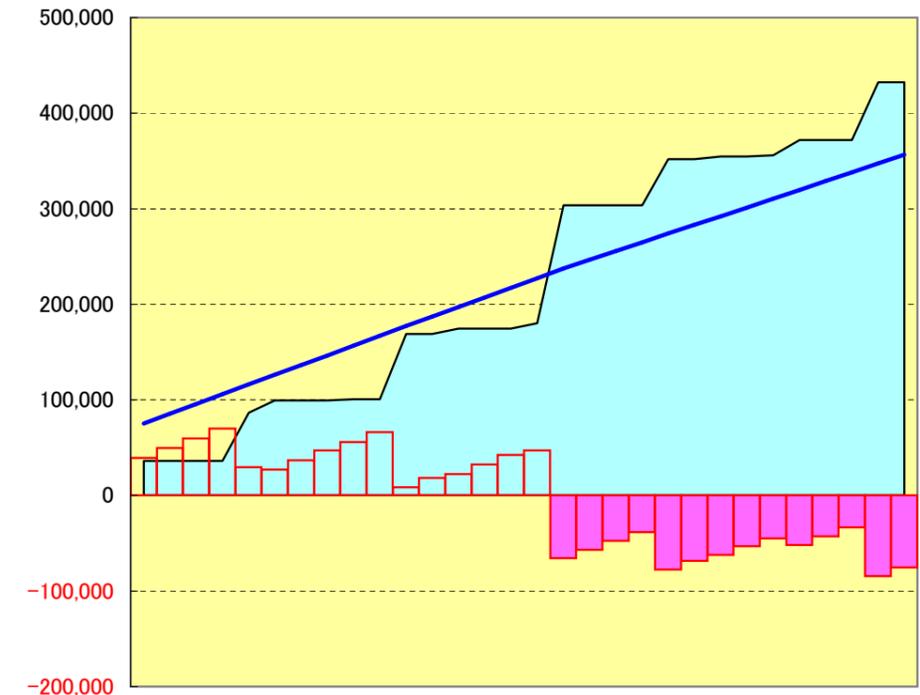
修繕工事の発生見込時期・金額

- 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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合計
		経年	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	
仮設 建築	1 仮設工事		0	0	0	0	5,300	0	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	24,400
	2 屋根防水		0	0	0	0	5,300	0	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	14,800
	3 床防水		0	0	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	7,500
	4 外壁塗装等		0	0	0	0	19,040	0	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	70,880
	5 鉄部塗装等		1,084	0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	3,494	0	19,862
	6 建具・金物等		0	0	0	0	5,940	0	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	63,440
	7 共用内部		0	0	0	0	2,000	0	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	6,000
設備	8 給水設備		0	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	19,100	
	9 排水設備		0	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	16,700	
	10 ガス設備		0	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	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	0	6,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	0	2,750	0	0	10,400	
	13 情報・通信設備		0	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	12,700	
	14 消防用設備		5,700	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	15,450	
	15 昇降機設備		0	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	14,800	
	16 (立体)駐車場設備		27,500	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	75,000	
外構 その他	17 外構・附属施設		0	0	0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	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	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	12,600
	20 長期修繕計画作成費用		0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	500	0	2,500	
長期計画工事 小計			34,284	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	395,582
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			34,284	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	395,582
消費税			1,714	0	0	0	3,758	948	0	0	108	0	6,193	0	523	0	0	500	11,220	0	0	0	4,403	0	248	0	108	1,455	0	0	5,487	0	36,668
支出	推定修繕工事費 年度合計		35,998	0	0	0	50,732	12,798	0	0	1,192	0	68,123	0	5,757	0	0	5,500	123,424	0	0	0	48,437	0	2,728	0	1,192	16,005	0	0	60,361	0	432,250
	推定修繕工事費 累計		35,998	35,998	35,998	35,998	86,730	99,528	99,528	99,528	100,721	100,721	168,844	168,844	174,601	174,601	174,601	180,101	303,525	303,525	303,525	303,525	351,963	351,963	354,691	354,691	355,883	371,888	371,888	371,888	432,250	432,250	
	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		35,998	0	0	0	50,732	12,798	0	0	1,192	0	68,123	0	5,757	0	0	5,500	123,424	0	0	0	48,437	0	2,728	0	1,192	16,005	0	0	60,361	0	432,250
	支出 累計 (A)		35,998	35,998	35,998	35,998	86,730	99,528	99,528	99,528	100,721	100,721	168,844	168,844	174,601	174,601	174,601	180,101	303,525	303,525	303,525	303,525	351,963	351,963	354,691	354,691	355,883	371,888	371,888	371,888	432,250	432,250	
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 (@133円/㎡・戸・月)		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	162,000	
	専用使用料等からの繰入額 年度合計(駐車場使用料等)		4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	129,600	
	修繕積立金の運用益 年度合計		650	394	495	597	700	297	269	369	470	560	663	85	183	225	324	425	471	-661	-570	-479	-387	-778	-688	-625	-534	-454	-522	-430	-337	-847	-133
	収入 年度合計		75,370	10,114	10,215	10,317	10,420	10,017	9,989	10,089	10,190	10,280	10,383	9,805	9,903	9,945	10,044	10,145	10,191	9,059	9,150	9,241	9,333	8,942	9,032	9,095	9,186	9,266	9,198	9,290	9,383	8,873	356,467
	収入 累計 (B)		75,370	85,484	95,699	106,016	116,436	126,453	136,442	146,531	156,721	167,001	177,384	187,189	197,093	207,038	217,082	227,227	237,418	246,477	255,627	264,868	274,201	283,144	292,175	301,270	310,456	319,722	328,920	338,210	347,594	356,467	
年度収支			39,372	10,114	10,215	10,317	-40,312	-2,781	9,989	10,089	8,998	10,280	-57,740	9,805	4,146	9,945	10,044	4,645	-113,233	9,059	9,150	9,241	-39,104	8,942	6,304	9,095	7,993	-6,739	9,198	9,290	-50,978	8,873	-75,782
修繕積立金 次年度繰越金 (B-A)			39,372	49,486	59,700	70,017	29,706	26,925	36,914	47,003	56,001	66,281	8,541	18,346	22,492	32,437	42,481	47,126	-66,107	-57,048	-47,899	-38,658	-77,762	-68,819	-62,515	-53,421	-45,427	-52,166	-42,968	-33,678	-84,656	-75,782	
消費税率(想定)			5%	5%	5%	8%	8%	8%	8%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	

- 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

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。

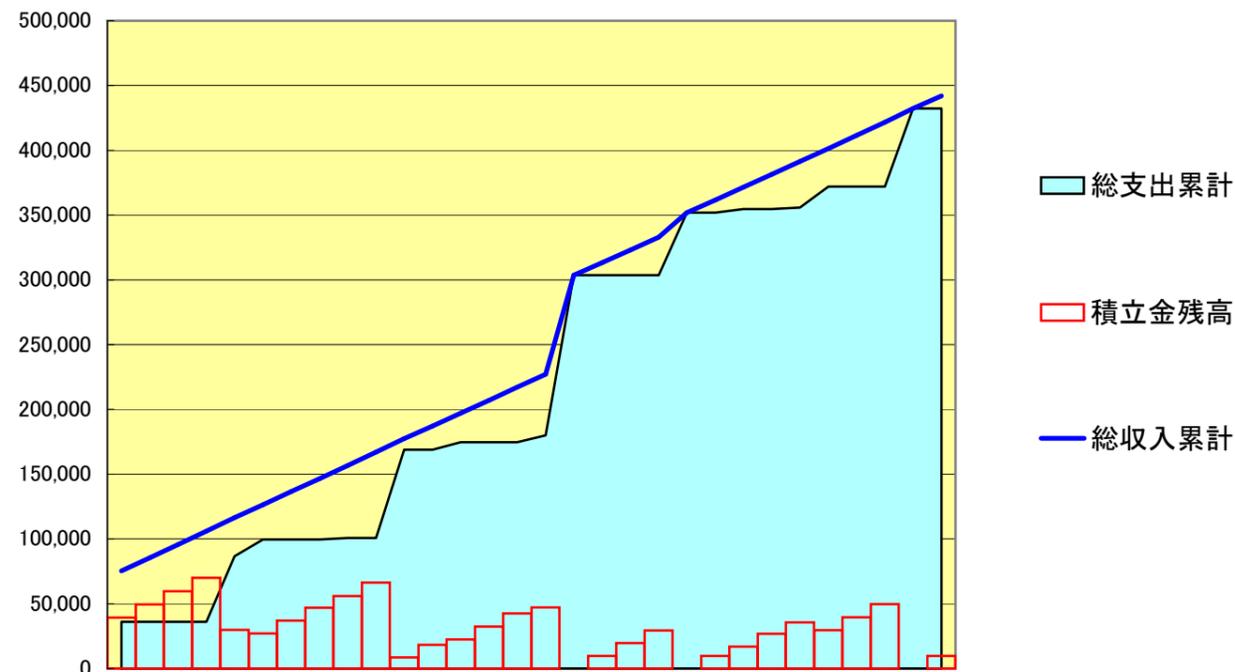
修繕積立一時金必要額	75,529 千円
------------	-----------

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	1,566,520 円
Bタイプ	75.00 m ²	0.022222	1,678,414 円
Cタイプ	80.00 m ²	0.023704	1,790,309 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		
2012	1	35,998	0	0	35,998	65,000	9,720	650	0	75,370	39,372	39,372
2013	2	0	0	0	0		9,720	394	0	10,114	10,114	49,486
2014	3	0	0	0	0		9,720	495	0	10,215	10,215	59,700
2015	4	0	0	0	0		9,720	597	0	10,317	10,317	70,017
2016	5	50,732	0	0	50,732		9,720	700	0	10,420	-40,312	29,706
2017	6	12,798	0	0	12,798		9,720	297	0	10,017	-2,781	26,925
2018	7	0	0	0	0		9,720	269	0	9,989	9,989	36,914
2019	8	0	0	0	0		9,720	369	0	10,089	10,089	47,003
2020	9	1,192	0	0	1,192		9,720	470	0	10,190	8,998	56,001
2021	10	0	0	0	0		9,720	560	0	10,280	10,280	66,281
2022	11	68,123	0	0	68,123		9,720	663	0	10,383	-57,740	8,541
2023	12	0	0	0	0		9,720	85	0	9,805	9,805	18,346
2024	13	5,757	0	0	5,757		9,720	183	0	9,903	4,146	22,492
2025	14	0	0	0	0		9,720	225	0	9,945	9,945	32,437
2026	15	0	0	0	0		9,720	324	0	10,044	10,044	42,481
2027	16	5,500	0	0	5,500		9,720	425	0	10,145	4,645	47,126
2028	17	123,424	0	0	123,424		9,720	471	66,107	76,298	-47,126	0
2029	18	0	0	0	0		9,720	0	0	9,720	9,720	9,720
2030	19	0	0	0	0		9,720	97	0	9,817	9,817	19,537
2031	20	0	0	0	0		9,720	195	0	9,915	9,915	29,453
2032	21	48,437	0	0	48,437		9,720	295	8,970	18,985	-29,453	0
2033	22	0	0	0	0		9,720	0	0	9,720	9,720	9,720
2034	23	2,728	0	0	2,728		9,720	97	0	9,817	7,089	16,809
2035	24	0	0	0	0		9,720	168	0	9,888	9,888	26,697
2036	25	1,192	0	0	1,192		9,720	267	0	9,987	8,795	35,492
2037	26	16,005	0	0	16,005		9,720	355	0	10,075	-5,930	29,562
2038	27	0	0	0	0		9,720	296	0	10,016	10,016	39,577
2039	28	0	0	0	0		9,720	396	0	10,116	10,116	49,693
2040	29	60,361	0	0	60,361		9,720	497	451	10,668	-49,693	0
2041	30	0	0	0	0		9,720	0	0	9,720	9,720	9,720
		432,250	0	0	432,250	65,000	291,600	9,841	75,529	441,970	9,720	

- 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。

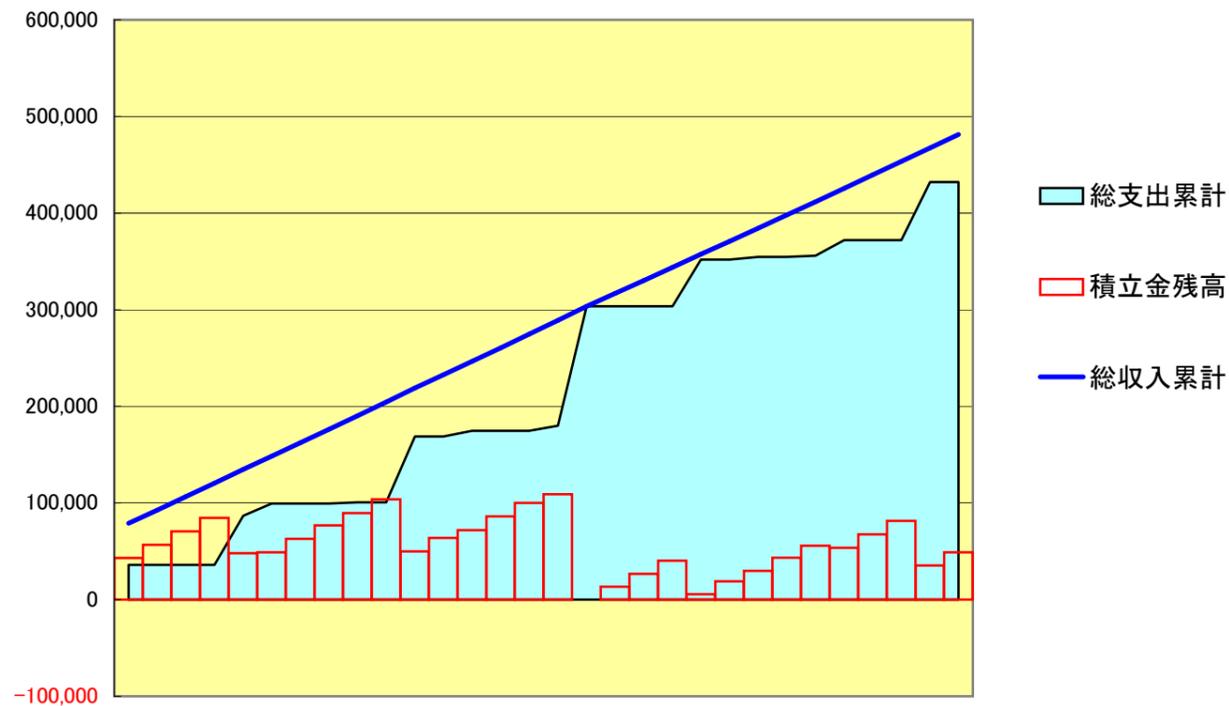
必要とされる上乗せ額が自動的に計算されます。(但し、段階増額積立方式の場合、アップ率は計算開始時の積立金を基にしています)

積立金上乗せ額(月額)	298,903 円	+66.42%
平均1戸当り上乗せ額(〃)	6,642 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	6,199 円
Bタイプ	75.00 m ²	0.022222	6,642 円
Cタイプ	80.00 m ²	0.023704	7,085 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		
2012	1	35,998	0	0	35,998	65,000	9,720	3,587	650	78,957	42,959	42,959
2013	2	0	0	0	0		9,720	3,587	430	13,736	13,736	56,695
2014	3	0	0	0	0		9,720	3,587	567	13,874	13,874	70,569
2015	4	0	0	0	0		9,720	3,587	706	14,013	14,013	84,581
2016	5	50,732	0	0	50,732		9,720	3,587	846	14,153	-36,579	48,002
2017	6	12,798	0	0	12,798		9,720	3,587	480	13,787	989	48,991
2018	7	0	0	0	0		9,720	3,587	490	13,797	13,797	62,788
2019	8	0	0	0	0		9,720	3,587	628	13,935	13,935	76,722
2020	9	1,192	0	0	1,192		9,720	3,587	767	14,074	12,882	89,604
2021	10	0	0	0	0		9,720	3,587	896	14,203	14,203	103,807
2022	11	68,123	0	0	68,123		9,720	3,587	1,038	14,345	-53,778	50,029
2023	12	0	0	0	0		9,720	3,587	500	13,807	13,807	63,836
2024	13	5,757	0	0	5,757		9,720	3,587	638	13,945	8,188	72,024
2025	14	0	0	0	0		9,720	3,587	720	14,027	14,027	86,051
2026	15	0	0	0	0		9,720	3,587	861	14,167	14,167	100,218
2027	16	5,500	0	0	5,500		9,720	3,587	1,002	14,309	8,809	109,027
2028	17	123,424	0	0	123,424		9,720	3,587	1,090	14,397	-109,027	0
2029	18	0	0	0	0		9,720	3,587	0	13,307	13,307	13,307
2030	19	0	0	0	0		9,720	3,587	133	13,440	13,440	26,747
2031	20	0	0	0	0		9,720	3,587	267	13,574	13,574	40,321
2032	21	48,437	0	0	48,437		9,720	3,587	403	13,710	-34,727	5,594
2033	22	0	0	0	0		9,720	3,587	56	13,363	13,363	18,956
2034	23	2,728	0	0	2,728		9,720	3,587	190	13,496	10,768	29,725
2035	24	0	0	0	0		9,720	3,587	297	13,604	13,604	43,329
2036	25	1,192	0	0	1,192		9,720	3,587	433	13,740	12,548	55,877
2037	26	16,005	0	0	16,005		9,720	3,587	559	13,866	-2,139	53,737
2038	27	0	0	0	0		9,720	3,587	537	13,844	13,844	67,582
2039	28	0	0	0	0		9,720	3,587	676	13,983	13,983	81,564
2040	29	60,361	0	0	60,361		9,720	3,587	816	14,122	-46,239	35,325
2041	30	0	0	0	0		9,720	3,587	353	13,660	13,660	48,985
		432,250	0	0	432,250	65,000	291,600	107,605	17,030	481,235	48,985	

- 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増額率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増額率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	+ 30.00 %
繰入金加算額(月額)	54,000 円UP	+ 15.00 %
運用(予定)利率見直し	1.00 % → 変更なし	
修繕積立一時金徴収	22,500,000 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	5,000,000 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	466,667
Bタイプ	75.00 m ²	0.022222	3,000	500,000	
Cタイプ	80.00 m ²	0.023704	3,200	533,333	

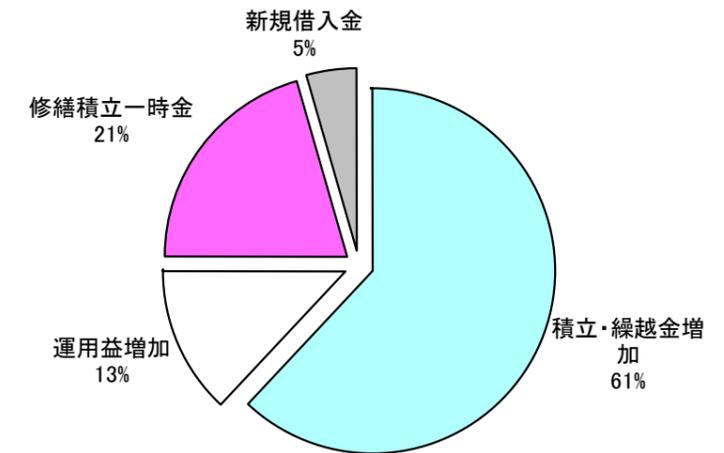
借入金の内容

	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	5,000 千円	10年	3.00 %	元利均等	500 千円
借入金(2)						

2) 本提案が修繕積立金へ与える効果

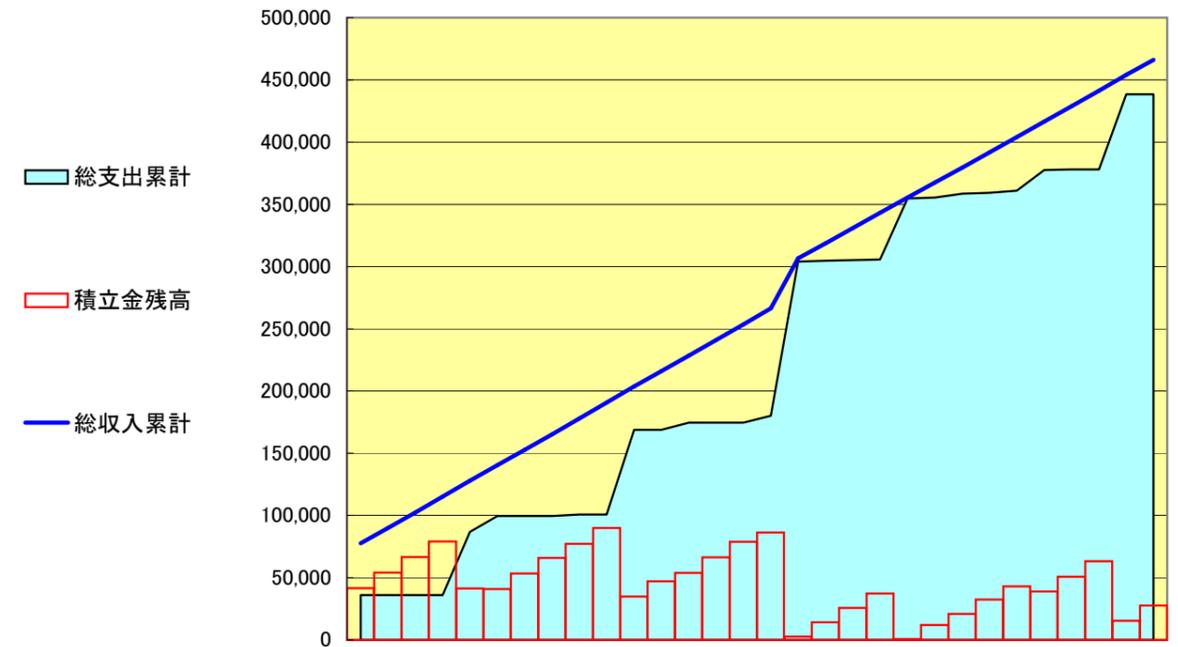
	収入の増加	備考
積立金・繰越金の加算	68,040 千円	借入は償還することを考慮すれば収入の増加とは言えませんが、ここでは「借入額＝収入」、「償還額＝支出」としています
運用益の増加	14,129 千円	
修繕積立一時金徴収	22,500 千円	また運用益は他の対策の影響を受けるので、これが増加したからと言って単純に利率引上げの効果とは言えません
新規借入の実施	5,000 千円	

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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合計
		経年	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	
仮設 建築	1 仮設工事		0	0	0	0	5,300	0	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	24,400
	2 屋根防水		0	0	0	0	5,300	0	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	14,800
	3 床防水		0	0	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	7,500
	4 外壁塗装等		0	0	0	0	19,040	0	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	70,880
	5 鉄部塗装等		1,084	0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	0	0	3,494	0	0	0	1,084	0	1,980	0	1,084	0	0	3,494	0	19,862
	6 建具・金物等		0	0	0	0	5,940	0	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	63,440
	7 共用内部		0	0	0	0	2,000	0	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	6,000
設備	8 給水設備		0	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	19,100	
	9 排水設備		0	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	16,700	
	10 ガス設備		0	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	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	0	6,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	0	2,750	0	0	10,400	
	13 情報・通信設備		0	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	12,700	
	14 消防用設備		5,700	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	15,450	
	15 昇降機設備		0	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	14,800	
	16 (立体)駐車場設備		27,500	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	75,000	
外構 その他	17 外構・附属施設		0	0	0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	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	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,200	0	12,600
	20 長期修繕計画作成費用		0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	500	0	0	0	500	0	2,500	
長期計画工事 小計			34,284	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	395,582
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			34,284	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	
消費税			1,714	0	0	0	3,758	948	0	0	108	0	6,193	0	523	0	0	500	11,220	0	0	0	4,403	0	248	0	108	1,455	0	0	5,487	0	36,668
支出	推定修繕工事費 年度合計		35,998	0	0	0	50,732	12,798	0	0	1,192	0	68,123	0	5,757	0	0	5,500	123,424	0	0	0	48,437	0	2,728	0	1,192	16,005	0	0	60,361	0	432,250
	推定修繕工事費 累計		35,998	35,998	35,998	35,998	86,730	99,528	99,528	99,528	100,721	100,721	168,844	168,844	174,601	174,601	174,601	180,101	303,525	303,525	303,525	303,525	351,963	351,963	354,691	354,691	355,883	371,888	371,888	371,888	432,250	432,250	
	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	0	0	500	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	0	0	0	6,294
	支出 年度合計		35,998	0	0	0	50,732	12,798	0	0	1,192	0	68,123	0	5,757	0	0	5,500	123,924	579	579	579	49,017	579	3,307	579	1,772	16,584	579	0	60,361	0	438,543
支出 累計 (A)		35,998	35,998	35,998	35,998	86,730	99,528	99,528	99,528	100,721	100,721	168,844	168,844	174,601	174,601	174,601	180,101	304,025	304,605	305,184	305,763	354,780	355,360	358,667	359,246	361,018	377,602	378,182	378,182	438,543	438,543		
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	0	22,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,500	
	新規借入金金額		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000	
	修繕積立金 年度合計 提案 (@173円/㎡・戸・月)		7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	210,600	
	専用使用料等からの繰入額 年度合計(駐車場使用料等)		4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	149,040	
	修繕積立金の運用益 年度合計		650	416	540	666	792	413	409	533	658	772	900	348	471	538	663	790	863	27	141	257	373	7	121	209	325	431	389	507	632	155	13,996
	収入 年度合計		77,638	12,404	12,528	12,654	12,780	12,401	12,397	12,521	12,646	12,760	12,888	12,336	12,459	12,526	12,651	12,778	40,351	12,015	12,129	12,245	12,361	11,995	12,109	12,197	12,313	12,419	12,377	12,495	12,620	12,143	466,136
収入 累計 (B)		77,638	90,042	102,571	115,225	128,005	140,406	152,802	165,323	177,969	190,730	203,618	215,953	228,412	240,939	253,590	266,368	306,719	318,733	330,863	343,108	355,469	367,464	379,573	391,770	404,083	416,502	428,879	441,374	453,994	466,136		
年度収支		41,640	12,404	12,528	12,654	-37,952	-397	12,397	12,521	11,454	12,760	-55,235	12,336	6,702	12,526	12,651	7,278	-83,574	11,436	11,550	11,665	-36,655	11,416	8,802	11,618	10,541	-4,166	11,798	12,495	-47,741	12,143	27,593	
修繕積立金 次年度繰越金 (B-A)		41,640	54,044	66,573	79,226	41,275	40,877	53,274	65,795	77,249	90,009	34,774	47,110	53,812	66,338	78,989	86,267	2,693	14,129	25,679	37,344	689	12,104	20,906	32,524	43,065	38,899	50,697	63,192	15,451	27,593		
消費税率(想定)		5%	5%	5%	8%	8%	8%	8%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%		

- 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のですが、正式な書式ではありません
- 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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合計
		経年	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	
積立金 繰入金	現状	積立金(年額)	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	162,000
		繰入金(〃)	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	129,600
		小計	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	9,720	291,600
	提案	積立金(年額)	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	210,600
		繰入金(〃)	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	4,968	149,040
		小計	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	11,988	359,640
	積立・繰入金 増加額		2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	68,040
同 累計		2,268	4,536	6,804	9,072	11,340	13,608	15,876	18,144	20,412	22,680	24,948	27,216	29,484	31,752	34,020	36,288	38,556	40,824	43,092	45,360	47,628	49,896	52,164	54,432	56,700	58,968	61,236	63,504	65,772	68,040		
運用益	現状で計算した資金運用益		650	394	495	597	700	297	269	369	470	560	663	85	183	225	324	425	471	-661	-570	-479	-387	-778	-688	-625	-534	-454	-522	-430	-337	-847	-133
	提案後に計算した〃		650	416	540	666	792	413	409	533	658	772	900	348	471	538	663	790	863	27	141	257	373	7	121	209	325	431	389	507	632	155	13,996
	運用益の増加額		0	23	46	69	92	116	140	164	188	212	237	262	288	313	339	365	391	688	712	736	760	785	809	834	859	885	911	937	969	1,001	14,129
	同 累計		0	23	68	137	229	345	484	648	836	1,048	1,286	1,548	1,836	2,149	2,488	2,853	3,244	3,932	4,644	5,380	6,140	6,924	7,734	8,568	9,427	10,312	11,223	12,159	13,128	14,129	
一時金	修繕積立一時金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,500
	同 累計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500
新規借入	新規借入金		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	5,000
	同 累計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
総合計	増加額の各年合計額		2,268	2,291	2,314	2,337	2,360	2,384	2,408	2,432	2,456	2,480	2,505	2,530	2,556	2,581	2,607	2,633	30,159	2,956	2,980	3,004	3,028	3,053	3,077	3,102	3,127	3,153	3,179	3,205	3,237	3,269	109,669
	同 累計		2,268	4,559	6,872	9,209	11,569	13,953	16,360	18,792	21,248	23,728	26,234	28,764	31,320	33,901	36,508	39,141	69,300	72,256	75,236	78,240	81,268	84,320	87,398	90,500	93,627	96,780	99,959	103,163	106,400	109,669	

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	0	0	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	0	0	0	5,794
	内 利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	144	131	117	103	89	74	58	42	26	9	0	0	0	794		
	内 元金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	435	449	462	476	491	506	521	537	553	570	0	0	0	5,000		
	借入残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000	4,565	4,116	3,654	3,178	2,687	2,181	1,660	1,123	570	0	0	0	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	500	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	0	0	0	6,294	
(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	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	
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計	元利返済額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	0	0	0	5,794
	内 利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	144	131	117	103	89	74	58	42	26	9	0	0	0	794		
	内 元金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	435	449	462	476	491	506	521	537	553	570	0	0	0	5,000		
	借入残高	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000	4,565	4,116	3,654	3,178	2,687	2,181	1,660	1,123	570	0	0	0	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	500	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	0	0	0	6,294	

● 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