

30年間 長期修繕計画収支明細表

*****30年間積立金改訂最終案1収支シミュレーション

修繕計画作成者 (株)ビルディー

計算条件

30年間積立金改訂案1として、まず30年間の工事金額合計を期間内に積立るような積立金を設定します。その求め方は、
 期間工事金額合計から現在の保有金と期間内に積立金以外で修繕費に充当出来る金額を除いた額を、期間月数・総戸数で除算した金額とします。
 (期間積立工事金額合計 1,058,610,729円 - 現在の保有金 65,091,394円 - 修繕費用充当金合計 0円) ÷ 期間月数 360ヶ月 ÷ 総戸数 410戸
 まず、8年期首保有金 65,091,394円と各年収入(30年間改訂案1平均積立金 6,731円、駐車場収入等修繕費充当金)と支出(工事金額、借入返済金)より収支シミュレーションを行います。
 積立金は期間満了時に工事金額合計を満たすように月々一定金額を徴収する設定になっているのに対し、各年施工工事金額は一定ではなく大規模修繕等支出の多い年には、積立金が不足します。
 積立金が不足した場合、下記徴収条件により一時金を徴収し徴収後なお不足の場合は借入を行います。
 収支シミュレーションの結果借入金額に対する利息のうち修繕計画期間内に支払う利息は 11,302,049円になります。
 上記積立金は、工事金額だけをもとにして設定していますので、運用に際し期間内支払い利息分も考慮に入れた積立金平均 6,807円を積立金改訂最終案1として提案します。
 積立金不足時は一時徴収金条件・借入条件により計算しています。

一時徴集金条件

大規模修繕時 一戸当り 20,000円 ~ 30,000円を徴収後、さらに不足金額があれば借入を行う。
 中・小規模修繕時 一時金は徴収せずに不足金額のすべてを借入る。

借入条件

年利 3.00%元利均等返済方式

| 年度 | 工事金額 | 借入返済金 | うち利息 | 支出計 | 修繕積立金 | 修繕費充当金 | 収入計 | 積立金残高 | 不足金額 | 一時徴集金 | 一戸当り 一時徴集金 | 借入金額 | 借入期間 | 月々返済金 |
|----|-------------|------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|---------------|-----------|---------------|-------------|---------------|-----------|
| | | | | | | | | 65,091,394 | | | | | | |
| 8 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 98,588,950 | | | | | | |
| 9 | 5,407,485 | | | 5,407,485 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 126,679,021 | | | | | | |
| 10 | 1,682,791 | | | 1,682,791 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 158,493,786 | | | | | | |
| 11 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 191,991,342 | | | | | | |
| 12 | 3,835,755 | | | 3,835,755 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 221,653,143 | | | | | | |
| 13 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 255,150,699 | | | | | | |
| 14 | 140,256,283 | | | 140,256,283 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 148,391,972 | | | | | | |
| 15 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 181,889,528 | | | | | | |
| 16 | 1,682,791 | | | 1,682,791 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 213,704,293 | | | | | | |
| 17 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 247,201,849 | | | | | | |
| 18 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 280,699,405 | | | | | | |
| 19 | 272,337,364 | | | 272,337,364 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 41,859,597 | | | | | | |
| 20 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 75,357,153 | | | | | | |
| 21 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 108,854,709 | | | | | | |
| 22 | 170,152,227 | | | 170,152,227 | 33,497,556 | | 33,497,556 | | 27,799,962 | 8,200,000 | 20,000 | 19,599,962 | 23年 1年間 | 1,659,993 |
| 23 | | 19,919,916 | 319,957 | 19,919,916 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 13,577,640 | | | | | | |
| 24 | 161,909,009 | | | 161,909,009 | 33,497,556 | | 33,497,556 | | 114,833,813 | 8,200,000 | 20,000 | 106,633,813 | 25年 ~ 28年 4年間 | 2,360,268 |
| 25 | | 28,323,216 | 2,850,662 | 28,323,216 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 5,174,340 | | | | | | |
| 26 | | 28,323,216 | 2,075,890 | 28,323,216 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 10,348,680 | | | | | | |
| 27 | | 28,323,216 | 1,277,552 | 28,323,216 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 15,523,020 | | | | | | |
| 28 | 1,682,791 | 28,323,216 | 454,933 | 30,006,007 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 19,014,569 | | | | | | |
| 29 | 5,407,485 | | | 5,407,485 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 47,104,640 | | | | | | |
| 30 | 1,852,707 | | | 1,852,707 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 78,749,489 | | | | | | |
| 31 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 112,247,045 | | | | | | |
| 32 | 14,602,777 | | | 14,602,777 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 131,141,824 | | | | | | |
| 33 | | | | | 33,497,556 | | 33,497,556 | 164,639,380 | | | | | | |
| 34 | 277,125,589 | | | 277,125,589 | 33,497,556 | | 33,497,556 | | 78,988,653 | 8,200,000 | 20,000 | 70,788,653 | 35年 ~ 37年 3年間 | 2,058,620 |
| 35 | | 24,703,440 | 1,810,586 | 24,703,440 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 8,794,116 | | | | | | |
| 36 | | 24,703,440 | 1,114,278 | 24,703,440 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 17,588,232 | | | | | | |
| 37 | 675,675 | 24,703,440 | 396,791 | 25,379,115 | 33,497,556 | | 33,497,556 | 25,706,673 | | | | | | |
| | 工事金額合計 | | 1,058,610,729 | 支払利息合計 | | 10,300,649 | 支出合計 | | 1,068,911,378 | 1戸当り徴収金合計 | | 60,000 | | |
| | 積立金合計 | | 1,004,926,680 | 修繕費用充当金合計 | | 0 | 収入合計 | | 1,004,926,680 | 借入金残高 | | 0 | | |
| | 一時徴収金合計 | | 24,600,000 | 8年期首保有金 | | 65,091,394 | 37年積立金残高 | | 25,706,673 | うち元金 | | 0 | | |

30年間 長期修繕計画収支明細表

*****30年間積立金改訂最終案2収支シミュレーション

修繕計画作成者 (株)ビルディー

計算条件

積立金改訂案1のように一度に積立金を改訂するのではなく、5年間で少しづつ積立金を上げていく方法とします。
 (改訂案2 8年 4,819円, 9年 5,525円, 10年 6,110円, 11年 6,717円, 12年 6,875円)
 まず、8年期首保有金 65,091,394円と各年収入(積立金収入、駐車場収入等修繕費充当金)と支出(工事金額、借入返済金)より収支シミュレーションを行います。
 積立金は期間満了時に工事金額合計を満たすように5年間で改訂するよう設定されていて、各年の施工工事金額に沿った改訂ではありません。
 また改訂案1よりも改訂期間中は積立保有金が少なくなります。改訂期間中の保有金の少ない時期又は大規模修繕等支出の多い年には、積立金が不足します。
 積立金が不足した場合、下記徴収条件により一時金を徴収し徴収後なお不足の場合は借入を行います。
 収支シミュレーションの結果借入金額に対する利息のうち修繕計画期間内に支払う利息は 15,714,181円になります。
 上記積立金は、工事金額だけをもとにして設定していますので、運用に際し期間内支払い利息分も考慮に入れた積立金を積立金改訂最終案2として提案します。各戸平均は下記の通りです。
 (改訂案2 8年 4,851円, 9年 5,585円, 10年 6,193円, 11年 6,823円, 12年 6,987円)
 積立金不足時は一時徴収金条件・借入条件により計算しています。

一時徴集金条件

大規模修繕時 一戸当り 20,000円 ~ 30,000円を徴収後、さらに不足金額があれば借入を行う。
 中・小規模修繕時 一時金は徴収せずに不足金額のすべてを借入る。

借入条件

年利 3.00%元利均等返済方式

| 年度 | 工事金額 | 借入返済金 | うち利息 | 支出計 | 修繕積立金 | 修繕費充当金 | 収入計 | 積立金残高 | 不足金額 | 一時徴集金 | 一戸当り 一時徴集金 | 借入金額 | 借入期間 | 月々返済金 |
|----|-------------|------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|---------------|-----------|---------------|-------------|---------------|-----------|
| | | | | | | | | 65,091,394 | | | | | | |
| 8 | | | | | 23,870,700 | | 23,870,700 | 88,962,094 | | | | | | |
| 9 | 5,407,485 | | | 5,407,485 | 27,481,980 | | 27,481,980 | 111,036,589 | | | | | | |
| 10 | 1,682,791 | | | 1,682,791 | 30,472,848 | | 30,472,848 | 139,826,646 | | | | | | |
| 11 | | | | | 33,575,280 | | 33,575,280 | 173,401,926 | | | | | | |
| 12 | 3,835,755 | | | 3,835,755 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 203,948,271 | | | | | | |
| 13 | | | | | 34,382,100 | | 34,382,100 | 238,330,371 | | | | | | |
| 14 | 140,256,283 | | | 140,256,283 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 132,456,188 | | | | | | |
| 15 | | | | | 34,382,100 | | 34,382,100 | 166,838,288 | | | | | | |
| 16 | 1,682,791 | | | 1,682,791 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 199,537,597 | | | | | | |
| 17 | | | | | 34,382,100 | | 34,382,100 | 233,919,697 | | | | | | |
| 18 | | | | | 34,382,100 | | 34,382,100 | 268,301,797 | | | | | | |
| 19 | 272,337,364 | | | 272,337,364 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 30,346,533 | | | | | | |
| 20 | | | | | 34,382,100 | | 34,382,100 | 64,728,633 | | | | | | |
| 21 | | | | | 34,382,100 | | 34,382,100 | 99,110,733 | | | | | | |
| 22 | 170,152,227 | | | 170,152,227 | 34,382,100 | | 34,382,100 | | 36,659,394 | 8,200,000 | 20,000 | 28,459,394 | 23年 1年間 | 2,410,331 |
| 23 | | 28,923,972 | 464,582 | 28,923,972 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 5,458,128 | | | | | | |
| 24 | 161,909,009 | | | 161,909,009 | 34,382,100 | | 34,382,100 | | 122,068,781 | 8,200,000 | 20,000 | 113,868,781 | 25年 ~ 28年 4年間 | 2,520,409 |
| 25 | | 30,244,908 | 3,044,075 | 30,244,908 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 4,137,192 | | | | | | |
| 26 | | 30,244,908 | 2,216,736 | 30,244,908 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 8,274,384 | | | | | | |
| 27 | | 30,244,908 | 1,364,233 | 30,244,908 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 12,411,576 | | | | | | |
| 28 | 1,682,791 | 30,244,908 | 485,799 | 31,927,699 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 14,865,977 | | | | | | |
| 29 | 5,407,485 | | | 5,407,485 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 43,840,592 | | | | | | |
| 30 | 1,852,707 | | | 1,852,707 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 76,369,985 | | | | | | |
| 31 | | | | | 34,382,100 | | 34,382,100 | 110,752,085 | | | | | | |
| 32 | 14,602,777 | | | 14,602,777 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 130,531,408 | | | | | | |
| 33 | | | | | 34,382,100 | | 34,382,100 | 164,913,508 | | | | | | |
| 34 | 277,125,589 | | | 277,125,589 | 34,382,100 | | 34,382,100 | | 77,829,981 | 8,200,000 | 20,000 | 69,629,981 | 35年 ~ 37年 3年間 | 2,024,924 |
| 35 | | 24,299,088 | 1,780,950 | 24,299,088 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 10,083,012 | | | | | | |
| 36 | | 24,299,088 | 1,096,040 | 24,299,088 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 20,166,024 | | | | | | |
| 37 | 675,675 | 24,299,088 | 390,296 | 24,974,763 | 34,382,100 | | 34,382,100 | 29,573,361 | | | | | | |
| | 工事金額合計 | | 1,058,610,729 | 支払利息合計 | | 10,842,711 | 支出合計 | | 1,069,453,440 | 1戸当り徴収金合計 | | 60,000 | | |
| | 積立金合計 | | 1,009,335,408 | 修繕費用充当金合計 | | 0 | 収入合計 | | 1,009,335,408 | 借入金残高 | | 0 | | |
| | 一時徴収金合計 | | 24,600,000 | 8年期首保有金 | | 65,091,394 | 37年積立金残高 | | 29,573,361 | うち元金 | | 0 | | |

30年間 長期修繕計画収支明細表

*****30年間積立金改訂最終案3収支シミュレーション

修繕計画作成者 (株)ビルディー

計算条件

積立金改訂案1のように一度に積立金を改訂するのではなく、3年間で少しずつ積立金を上げていく方法とします。
 (改訂案3 8年 4,546円, 9年 5,535円, 10年 6,851円)
 まず、8年期首保有金 65,091,394円と各年收入(積立金収入, 駐車場収入等修繕費充当金)と支出(工事金額, 借入返済金)より収支シミュレーションを行います。
 積立金は期間満了時に工事金額合計を満たすように3年間で改訂するよう設定されていて、各年の施工工事金額に沿った改訂ではありません。
 また改訂案1よりも改訂期間中は積立保有金が少なくなります。改訂期間中の保有金の少ない時期又は大規模修繕等支出の多い年には、積立金が不足します。
 積立金が不足した場合、下記徴収条件により一時金を徴収し徴収後なお不足の場合は借入を行います。
 収支シミュレーションの結果借入金額に対する利息のうち修繕計画期間内に支払う利息は 15,393,792円になります。
 上記積立金は、工事金額だけをもとにして設定していますので、運用に際し期間内支払い利息分も考慮に入れた積立金を積立金改訂最終案3として提案します。各戸平均は下記の通りです。
 (改訂案3 8年 4,567円, 9年 5,593円, 10年 6,960円)
 積立金不足時は一時徴収金条件・借入条件により計算しています。

一時徴集金条件

大規模修繕時 一戸当り 20,000円 ~ 30,000円を徴収後、さらに不足金額があれば借入を行う。
 中・小規模修繕時 一時金は徴収せずに不足金額のすべてを借入る。

借入条件

年利 3.00%元利均等返済方式

| 年度 | 工事金額 | 借入返済金 | うち利息 | 支出計 | 修繕積立金 | 修繕費充当金 | 収入計 | 積立金残高 | 不足金額 | 一時徴集金 | 一戸当り 一時徴集金 | 借入金額 | 借入期間 | 月々返済金 |
|----|-------------|------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|---------------|-------------|-----------|---------------|-------------|---------------|-----------|
| | | | | | | | | 65,091,394 | | | | | | |
| 8 | | | | | 22,471,704 | | 22,471,704 | 87,563,098 | | | | | | |
| 9 | 5,407,485 | | | 5,407,485 | 27,523,896 | | 27,523,896 | 109,679,509 | | | | | | |
| 10 | 1,682,791 | | | 1,682,791 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 142,246,170 | | | | | | |
| 11 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 176,495,622 | | | | | | |
| 12 | 3,835,755 | | | 3,835,755 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 206,909,319 | | | | | | |
| 13 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 241,158,771 | | | | | | |
| 14 | 140,256,283 | | | 140,256,283 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 135,151,940 | | | | | | |
| 15 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 169,401,392 | | | | | | |
| 16 | 1,682,791 | | | 1,682,791 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 201,968,053 | | | | | | |
| 17 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 236,217,505 | | | | | | |
| 18 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 270,466,957 | | | | | | |
| 19 | 272,337,364 | | | 272,337,364 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 32,379,045 | | | | | | |
| 20 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 66,628,497 | | | | | | |
| 21 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 100,877,949 | | | | | | |
| 22 | 170,152,227 | | | 170,152,227 | 34,249,452 | | 34,249,452 | | 35,024,826 | 8,200,000 | 20,000 | 26,824,826 | 23年 1年間 | 2,271,894 |
| 23 | | 27,262,728 | 437,899 | 27,262,728 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 6,986,724 | | | | | | |
| 24 | 161,909,009 | | | 161,909,009 | 34,249,452 | | 34,249,452 | | 120,672,833 | 8,200,000 | 20,000 | 112,472,833 | 25年 ~ 28年 4年間 | 2,489,510 |
| 25 | | 29,874,120 | 3,006,757 | 29,874,120 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 4,375,332 | | | | | | |
| 26 | | 29,874,120 | 2,189,560 | 29,874,120 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 8,750,664 | | | | | | |
| 27 | | 29,874,120 | 1,347,508 | 29,874,120 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 13,125,996 | | | | | | |
| 28 | 1,682,791 | 29,874,120 | 479,843 | 31,556,911 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 15,818,537 | | | | | | |
| 29 | 5,407,485 | | | 5,407,485 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 44,660,504 | | | | | | |
| 30 | 1,852,707 | | | 1,852,707 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 77,057,249 | | | | | | |
| 31 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 111,306,701 | | | | | | |
| 32 | 14,602,777 | | | 14,602,777 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 130,953,376 | | | | | | |
| 33 | | | | | 34,249,452 | | 34,249,452 | 165,202,828 | | | | | | |
| 34 | 277,125,589 | | | 277,125,589 | 34,249,452 | | 34,249,452 | | 77,673,309 | 8,200,000 | 20,000 | 69,473,309 | 35年 ~ 37年 3年間 | 2,020,368 |
| 35 | | 24,244,416 | 1,776,943 | 24,244,416 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 10,005,036 | | | | | | |
| 36 | | 24,244,416 | 1,093,573 | 24,244,416 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 20,010,072 | | | | | | |
| 37 | 675,675 | 24,244,416 | 389,418 | 24,920,091 | 34,249,452 | | 34,249,452 | 29,339,433 | | | | | | |
| | 工事金額合計 | | 1,058,610,729 | 支払利息合計 | | 10,721,501 | 支出合計 | 1,069,332,230 | 1戸当り徴収金合計 | | 60,000 | | | |
| | 積立金合計 | | 1,008,980,256 | 修繕費用充当金合計 | | 0 | 収入合計 | 1,008,980,256 | 借入金残高 | | 0 | | | |
| | 一時徴収金合計 | | 24,600,000 | 8年期首保有金 | | 65,091,394 | 37年積立金残高 | 29,339,433 | うち元金 | | 0 | | | |