

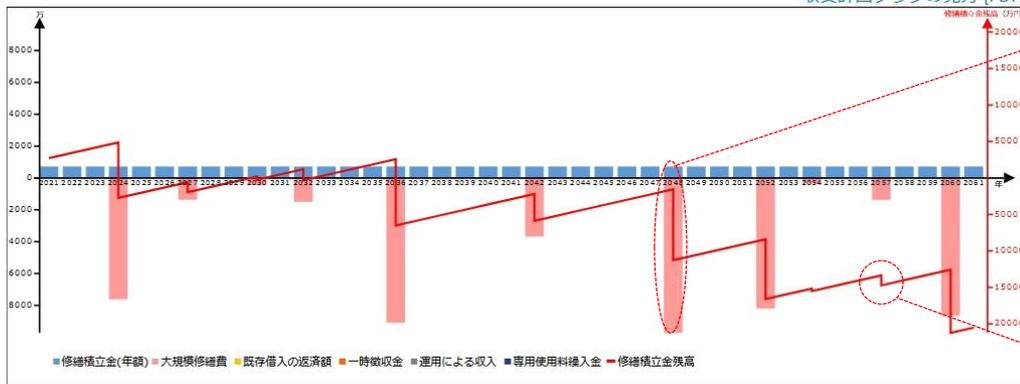
# 収支計画グラフの見方

「40年間の収支計画グラフ」では、修繕積立金額(年額)、修繕積立金残高、大規模修繕費用等が表示されます。

## 40年間の収支計画グラフ

⇒PDF出力

収支計画グラフの見方 [PDF]



棒グラフは、該当年度の収支金額を示しています。収入は0より上側に積み上がり、支出は0より下側に積み上がります。

数値は左側の目盛で確認します。

<収入項目>

- ・修繕積立金
- ・一時徴収金
- ・運用による収入
- ・専用使用料繰入金

<支出項目>

- ・大規模修繕工事費
- ・既存借入の返済額

折れ線グラフは、修繕積立金残高の推移を示しています。数値は右側の目盛で確認します。

～現状の資金計画について～

### ★現状の修繕積立金

- 2021年～2061年の年間総額: 720万円、戸あたり平均月額10,000円  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 142円/㎡・月

★計画期間全体における修繕積立金の平均額: 152 (円/㎡・月)

※上記金額は、「前会計年度末の修繕積立金総額」、「専用使用料からの繰入金」を含みます。

試算期間における工事費に対し、修繕積立金が不足しています。

★修繕積立金増額の検討が必要です。

以下の年次では資金不足となります。

- ・2024年(2742万円)
- ・2025年(2022万円)
- ・2026年(1302万円)
- ・2027年(1956万円)
- ・2028年(1236万円)
- ・2029年(516万円)
- ・2030年(239万円)
- ・2032年(302万円)

修繕積立金の年間総額、平均月額、専有面積あたりの月額単価などが表示されます。

資金不足となる年次と修繕積立金の不足額が表示されます。

<参考>

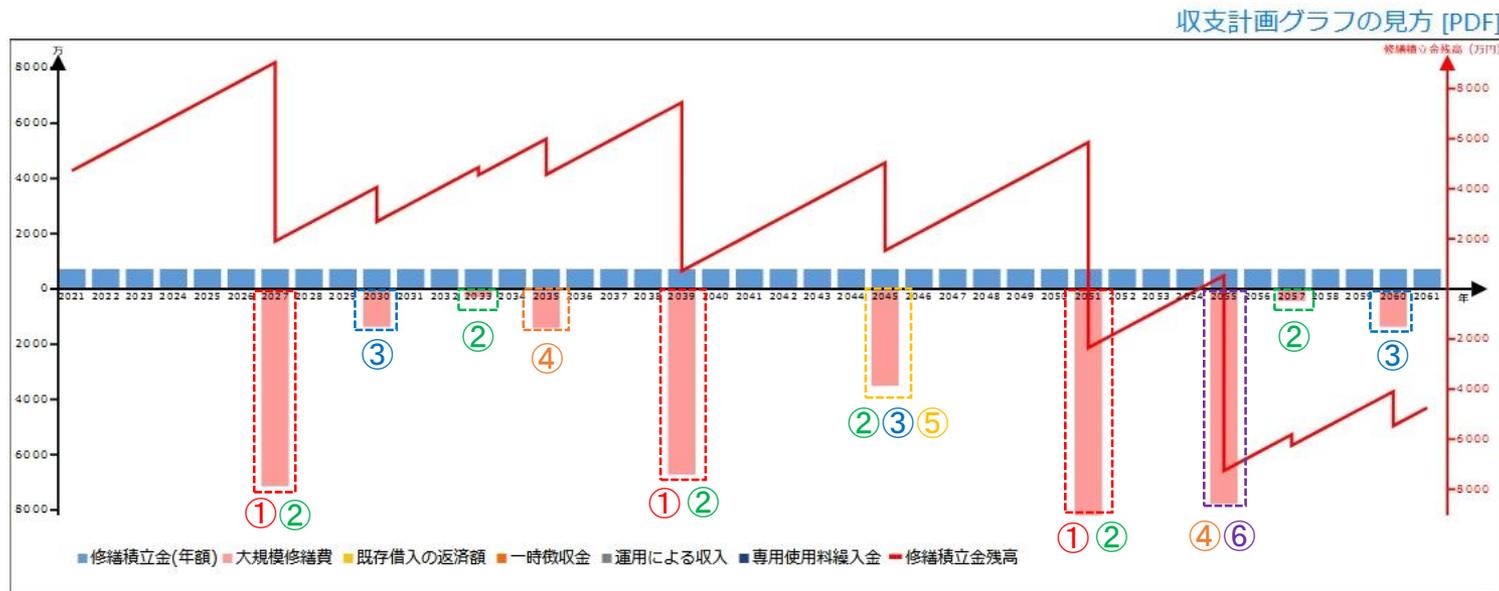
本事例では、2024年に行われる大規模修繕工事費が、修繕積立金残額を超えており、修繕積立金残額がマイナスになっています。これは、現状の積立金徴収計画では、大規模修繕工事費が賄えない可能性があることを示しています。また、2036年以後は修繕積立金残高が常にマイナスであり、経常に資金不足に陥る可能性があることを示しています。

# 収支計画グラフの見方

シミュレーションでは、各工事ごとに工事周期を設定しており、その周期に合わせて修繕工事費が発生する仕組みとなっています。

## 40年間の収支計画グラフ

⇒PDF出力



## <主な工事のパターン例>

- パターン①(上記試算では12年に1度) → 仮設、屋根防水、床防水、外壁塗装等、建具・金物等、共用内部及び外構・附属設備に関する工事
- パターン②(上記試算では6年に1度) → 鉄部塗装等に関する工事
- パターン③(上記試算では15年に1度) → 空調・換気設備、情報・通信設備及びエレベータ設備(補修)に関する工事
- パターン④(上記試算では20年に1度) → 給水設備(管更生)、排水設備(管更生)、電灯設備等及び消防用設備に関する工事
- パターン⑤(上記試算では30年に1度) → ガス設備及びエレベータ設備(取替)に関する工事
- パターン⑥(上記試算では40年に1度) → 給水設備(管交換)、排水設備(管交換)に関する工事

# 収支計画グラフの見方

修繕積立金残高が不足する結果が出た場合などについては、不足額について、修繕積立金の増額及びローン利用を想定した改善シミュレーションを行うことができます。

- ・2056年(9938万円)
- ・2057年(9853万円)
- ・2058年(10528万円)
- ・2059年(10108万円)
- ・2060年(9688万円)

資金収支の改善シミュレーションを行う  
⇒資金収支(改善)

※資金収支の改善シミュレーションについて

「40年間の収支計画グラフ」の下部にある『資金収支の改善シミュレーションを行う』ボタンをクリックすると、改善された資金収支計画が表示されます。

改善シミュレーション結果については、『段階増額積立方式』と『均等積立方式』の2タイプについて表示することができます。

## 収支計画グラフ

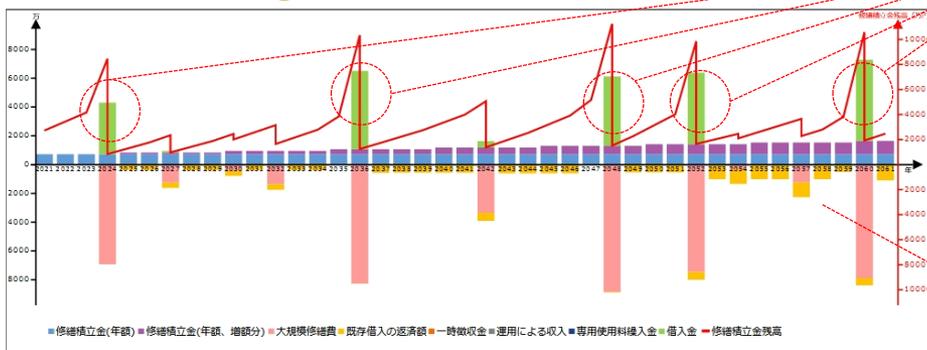
⇒PDF出力

収支計画グラフの見方 [PDF]

段階増額積立方式

均等積立方式

※段階増額積立方式・均等積立方式について



～改善後の資金計画について～

### ★改善後の修繕積立金(段階増額積立方式)

- 2025年～2029年の年間総額: 836万円(現在の1.16倍) 戸あたり平均月額 11,611円(現在から1,611円の増額)  
専有面積1㎡あたりの月額単価: 165円/㎡・月
- 2030年～2034年の年間総額: 952万円(現在の1.32倍) 戸あたり平均月額 13,223円(現在から3,223円の増額)  
専有面積1㎡あたりの月額単価: 188円/㎡・月
- 2035年～2039年の年間総額: 1,068万円(現在の1.48倍) 戸あたり平均月額 14,834円(現在から4,834円の増額)  
専有面積1㎡あたりの月額単価: 211円/㎡・月

改善シミュレーションでは、次の計算を行っています。

- ①修繕積立金の増額
- ②一時的に修繕積立金が不足する年度におけるローンの利用(共用部分リフォーム融資)
- ③一時金の徴収(①、②でも不足額が生じる場合)

<参考>

ローンを利用するため、返済額に応じて、修繕積立金徴収額を増額した内容(増額分は紫色の棒グラフで表示)が表示されます。

改善後の修繕積立金徴収額について、年間総額、戸当たり月額及び改善前の徴収額からの増額分について、表示されます。

# 収支計画グラフの見方

<参考>『段階増額積立方式』と『均等積立方式』の違いについて

## ■ 段階増額積立方式

### 収支計画グラフ

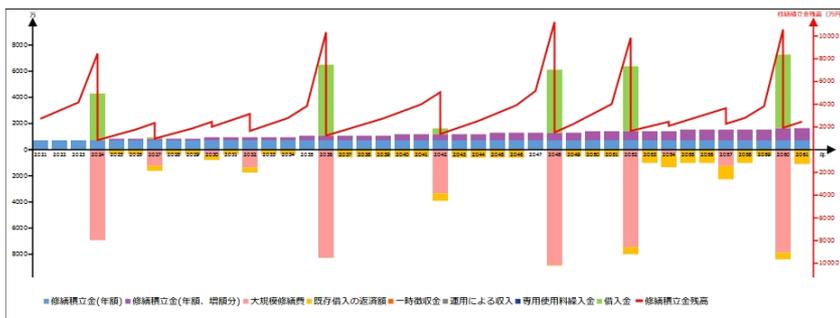
⇒PDF出力

収支計画グラフの見方 [PDF]

段階増額積立方式

均等積立方式

※段階増額積立方式・均等積立方式について



～改善後の資金計画について～

#### ★改善後の修繕積立金(段階増額積立方式)

- 2025年～2029年の年間総額: 836万円 (現在の1.16倍) 戸あたり平均月額 11,611円 (現在から1,611円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 165円/㎡・月
- 2030年～2034年の年間総額: 952万円 (現在の1.32倍) 戸あたり平均月額 13,223円 (現在から3,223円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 188円/㎡・月
- 2035年～2039年の年間総額: 1,068万円 (現在の1.48倍) 戸あたり平均月額 14,834円 (現在から4,834円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 211円/㎡・月
- 2040年～2044年の年間総額: 1,184万円 (現在の1.64倍) 戸あたり平均月額 16,446円 (現在から6,446円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 234円/㎡・月

段階的に修繕積立金を増額していく方式です。徴収額は5年単位で増額していきます。  
増額負担は緩やかに変動しますが、後年の負担額は大きくなります。

## ■ 均等積立方式

### 収支計画グラフ

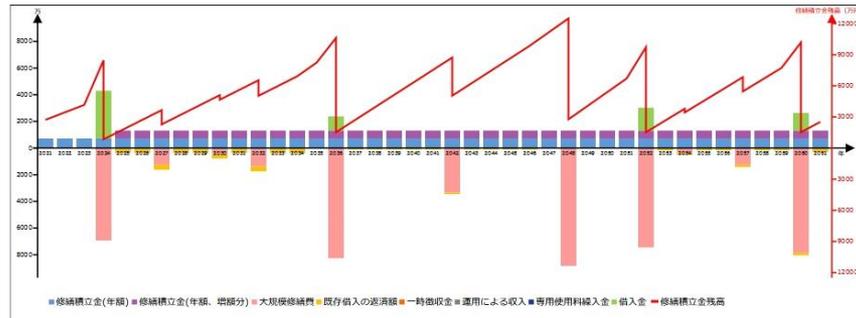
⇒PDF出力

収支計画グラフの見方 [PDF]

段階増額積立方式

均等積立方式

※段階増額積立方式・均等積立方式について



～改善後の資金計画について～

#### ★改善後の修繕積立金(均等積立方式)

- 2025年～2061年の年間総額: 1,309万円 (現在の1.82倍) 戸あたり平均月額 18,192円 (現在から8,192円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 259円/㎡・月
- ★計画期間全体における修繕積立金の平均額: 258 (円/㎡・月)  
※上記金額は、「前会計年度末の修繕積立金総額」、「専用使用料からの繰入金」を含みます。
- ★借入額
  - 2024年: 3,580万円 (戸あたり平均596,743円)
  - 2036年: 1,067万円 (戸あたり平均177,897円)

シミュレーションで想定している期間内に要する費用を均等に増額する方式です。  
初期に大幅な増額を要しますが、後年の負担額を軽減することができます。

# 収支計画グラフの見方

## <参考> 提案積立金徴収額の考え方

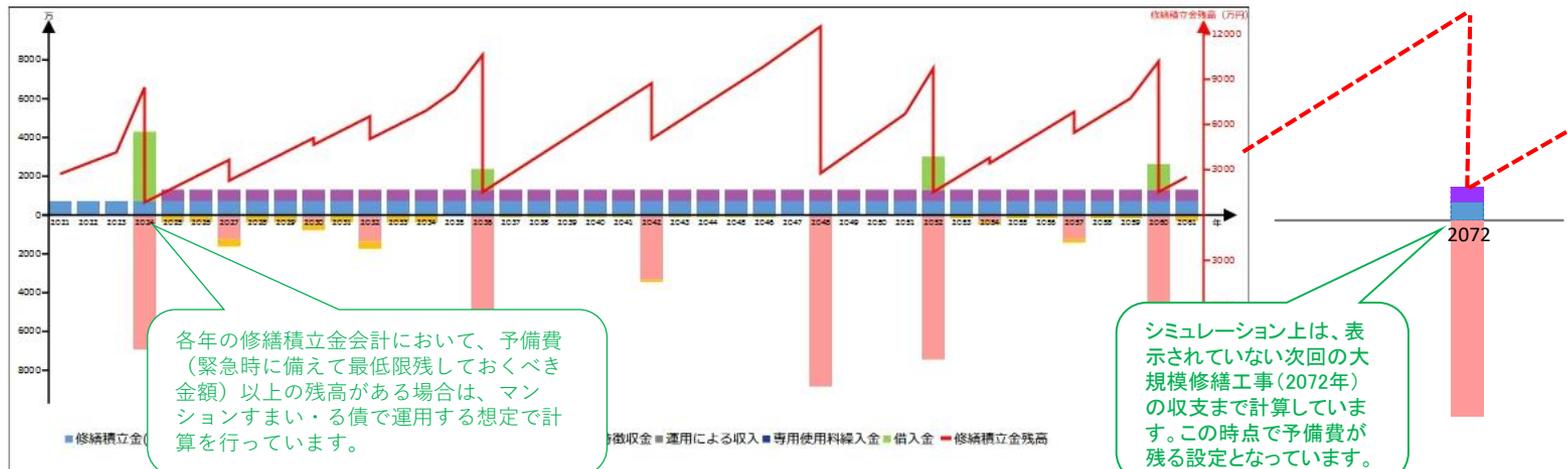
シミュレーション上で、41年目以降で最初に到来する外壁塗装等改修工事を伴う大規模修繕工事の実施年の来年度繰越金が黒字(予備費の額)となるように提案積立金徴収額を設定します。

$$\text{提案積立金額※[円/年]} = \frac{\text{B[円]} - \text{C[円]} + \text{D[円]}}{\text{Aの期間[年]}}$$

- A: 最初に到来する外壁塗装等改修工事を伴う大規模修繕工事の翌年から、41年目以降で最初に到来する外壁塗装等改修工事を伴う大規模修繕工事の実施年
- B: Aの期間に実施する大規模修繕工事の総費用(消費税を含む。)
- C: Aの期間における専用使用料からの繰入金総額
- D: 予備費

※段階増額積立方式の場合は、5年毎に一定の割合で毎年の修繕積立金を増額します。なお、この場合Aの期間における修繕積立金額の合計が同期間における提案積立金徴収額の合計と一致するように増額幅を設定します。

## 収支計画グラフ (均等積立方式の場合)



# 収支計画グラフの見方

## <参考>表示項目について

収支計画グラフには以下の項目が表示されます。

グラフ構成		表示
算出年度		横軸・年
表示金額(棒グラフ)		縦軸(左)・万円単位
表示金額(折れ線グラフ)		縦軸(右)・万円単位
表示項目	表示色	キャッシュフロー表上の表示項目
修繕積立金(年額)	■(水色)	“修繕積立金年度合計”(増額金額を除く金額)
修繕積立金(年額、増額分)※	■(紫色)	“修繕積立金年度合計”のうち、増額した金額
専用使用料繰入金	■(紺色)	“専用使用料等からの繰入金”
運用による収入	■(灰色)	“修繕積立金の運用益年度合計”
一時徴収金※	■(オレンジ色)	“一時徴収金”
借入金※	■(緑色)	“借入額(改善時利用)”
大規模修繕費	■(赤色)	“推定修繕工事費年度合計”
既存借入の返済額	■(黄色)	“借入金の償還金年度合計”
修繕積立金残高	—(赤線)	“修繕積立金次年度繰越金”

※改善シミュレーション時のみ