

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

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 既存マンションで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修繕積立金を計算。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
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
4-4工事内訳書		(様式4-4)推定修繕工事費内訳書	単価等が未確定の場合や、管理組合が資金繰りシミュレーションを行う場合は入力省略可
3-2工事項目		(様式3-2号)推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容	主に施工業者が使用する書式、不要なら入力省略可
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で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

基礎データの入力

提案書の提出者名の入力欄は別途用意しています
本欄は標準様式の作成者を表示する必要がある
場合に使用してください

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	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

建物基礎データ

	西 暦	和 暦
竣工年	2000年	H. 12 年
修繕計画起算年	2000年	H. 12 年
同 調整	竣工した年を起算とする	

必ず入力してください

本欄で指定され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	11 期
見直し起算年	2011年	12 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	8,000
	Aタイプ	70.00 m ²	0.020741	7,467
	Bタイプ	75.00 m ²	0.022222	8,000
	Cタイプ	80.00 m ²	0.023704	8,533
				0.000000
			0.000000	0
			0.000000	0

分かる範囲でOK
漏れがあっても計算には影響
しません

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
	修繕積立基金(予定)残高	65,000,000
収入条件	修繕積立金(予定)月額	360,000
	専用使用料等からの繰入月額	180,000
	収入合計	540,000
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
	12 期 ~	2011年 ~	360,000	4,320,000
	20 期 ~		550,000	6,600,000
	30 期 ~		800,000	9,600,000

提案書パートは段階積立増額
方式にも対応しています。

但し、標準様式では積立額を
決められてしまうので実質的
には無視されてしまいます

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

標準様式では既存の借入金の項目がありません。
しかし、実際には借入返済中の計画見直しという
ケースもあるので、本ソフトでは本欄を設置しました

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

このコメント欄はデータ入力時の注意書きのためのものです
顧客提出資料には全く反映されません

注)この基礎データは提案書でも使用します。資金繰り計算のみ行う場合も必ず入力してください

工事計画の入力方法 (その1)

. 工事計画の設定 (工事費・周期を決定してください。指定ない場合は周期はガイドラインの既定値となります)

修繕工事実施計画一括入力

推定修繕工事項目		工事区分	単位設定		単価から計算		総額入力 工事費 総額(千円)	周期設定			実施予定 経年(参考)	単位 一覧
			単位	A	単価(円)	数量×単価 (千円)		既定 周期	周期 変更	連 動		
仮設	1 仮設工事	共通仮設	仮設			0		12	0		...	戸 棟 m ² m 層 式 本
		直接仮設	仮設	棟	2.0	2,500,000	5,000		12		12, 24, 36, 48,	
	仮設	棟	2.0			0	6,000	36		36, 72, ...		
建物	2 屋根防水	屋上防水(保護)	補修			0	2,000	12	11		11, 33, 55, 77,	
			修繕			0	4,000	24	22		22, 44, 66, 88,	
		屋上防水(露出)	修繕			0		12			12, 36, 60, 84,	
			撤去・新設			0		24			24, 48, 72, 96,	
		傾斜屋根	補修			0		12	0			
					0		24	0				

1) この画面で工事費の設定と工事周期の設定を一度に行うことが出来ます

2) 単価入力と総額入力の両方が可能です **A**

- ・単価から総額を算出する場合は、総額欄を空白
- ・総額欄を入力した場合は、単価欄は無視されます 内訳書の単価は自動的に計算されます

修繕計画の見直し時、単純に単価を決められない場合、管理組合が資金計画を立てる場合等々で個々の単価を算出する必要がない場合は、総額入力欄を使用してください

2) 工事をスケジュール化する必要がない場合は周期をゼロとしてください **B**

周期をゼロとすると工事がスケジュール化されません。但し、周期をゼロとした上で、次頁のスケジュールで実施年を入力するとその指定年に1回だけ工事費が計上されます

3) "連動"する項目の周期の設定方法について **C**

修繕工事には、同じ工事箇所について「補修」と「撤去・取替」のように交互に発生するものがあります
これらについては、本ソフトでは"連動"項目と呼んで他と区別しています

補修、取替 とすれば、の周期は の周期の整数倍となる必要があります
これが満たされない場合には、の周期欄が赤で表示されますので、数字を訂正してください

例-1) = 5年 周期 5, 15, 25
 = 10年 " 10, 20, 30

例-2) = 5年 周期 5, 10, 20, 25, 35, 40
 = 15年 " 15, 30, 45

4) "既定周期"とは？

国交省ガイドラインの記載例にあった周期です。周期変更を入力しない場合は自動的に既定の周期となります

工事計画の入力方法 (その2)

修繕周期確認 及び 実施時期の調整

(既存のマンションで当初計画とズレが生じた場合の調整ができます)

(参考資料) 修繕周期一覧

(基準年: 2010)

(修繕 取替 その他)

推定修繕工事項目	工事区分	予定 実施期	同 実施年	変更後 実施年	2011					2016					2021					2026					2031					2036												
					12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41								
1 仮設工事																																										
仮設	共通仮設	仮設																																								
	直接仮設	仮設	12期	2011																																						
			36期	2035																																						
2 屋根防水																																										
建物	屋上防水(保護)	補修	12期	2011																																						
		修繕	24期	2023																																						
	屋上防水(露出)	修繕	12期	2011	2014																																					
		撤去・新設	24期	2023																																						
	傾斜屋根	補修	12期	2011	2015																																					
	撤去・葺替	24期	2023	2026																																						
庇・笠木等防水	修繕																																									

- この画面は、計画見直し時に当初計画とズレが生じた場合に使用するものです
- 「変更後実施年」に入力が無ければ当初スケジュールのままです
- "連動"項目については、 のスケジュールが優先されます

上の例において、屋上防水(露出)の修繕(=)は2012年 2014年へ変更されています
 一方、その下の撤去・新設(=)は2024年のまま変更していません
 この場合、2回目の修繕は の2024年を起点として12年後の2036年に自動的に調整されます

と の双方をスライドさせるためには、上の傾斜屋根のように についても変更する必要があります

注) これは連動項目の実施時期がズレてしまうを防ぐための措置です
 実務的にも、比較的簡便な補修等が1~2年ズレても、仮設工事の関係で他の工事と同時に実施する必要性の高い
 撤去・新設工事についてはスケジュールが変更されない場合も多いと思われるためです。一旦撤去・新設工事が実施
 されれば、その次の修繕は撤去・新設工事実施時期を起点とした周期に戻るのが合理的と考えます。

他の標準様式の作成について

他の標準様式の画面については、入力方法(その1)、同(その2)の計算結果が反映されます
 工事の仕様等については空欄で印刷し、手書きで補記入しても問題はありません
 会社により標準仕様のようなものがあれば、一旦入力してデータを転用した方が効率的です
 ~ データリスト画面で「コピーして編集」ボタンを使用すれば簡単に転用できます

提案入力画面(1)

(提案-1) 性能向上工事実施計画

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

工事項目	対象部位等	実施時期	工事費用
1.耐震	補強、免震等の改修工事	2025年	10,000 千円
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

性能向上工事の設定ができます
ガイドラインでは長期修繕計画のスケジュールに潜り込ませるようになっていますが、実務上は提案の一部として扱った方が自然だと判断しました

(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)

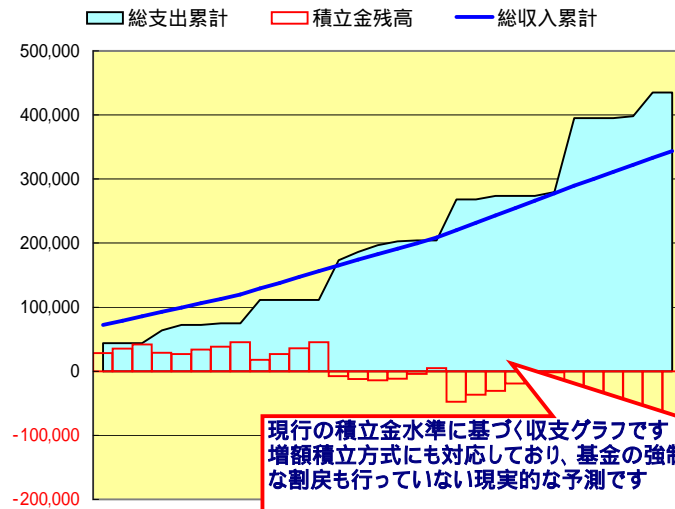
右のグラフで積立金残高がマイナスとなる箇所があれば資金不足が発生しています

資金不足を解消するためには
修繕積立一時金の徴収
積立金月額引上げ
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



現行の積立金水準に基づく収支グラフです
増額積立方式にも対応しており、基金の強制的な割戻も行っていない現実的な予測です

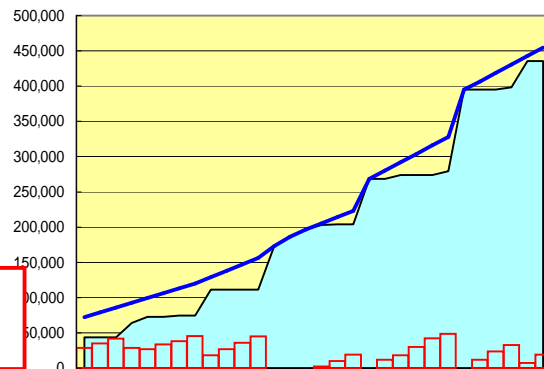
2) 対応策

A. 修繕一時金だけで対応するケース

修繕一時金必要額	101,635 千円
----------	------------

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

必要とされる一時金額が自動的に表示されます
時期等については対応策Aの画面で確認してください

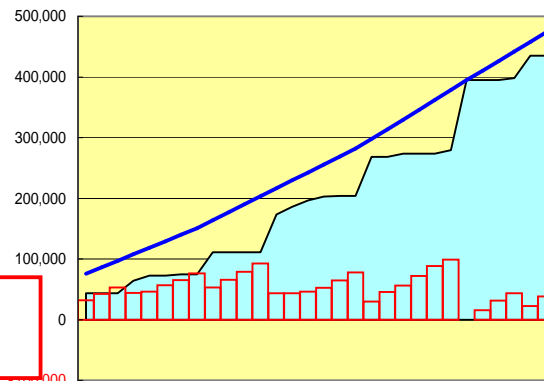


B. 毎月の修繕積立金の増額だけで対応するケース

積立金上乗せ額(月額)	310,825 円	+ 86.34%
平均1戸当り上乗せ額(＃)	6,907 円	

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

必要とされる積立金上乗せ額を表示します
積立金残高がマイナスとならない最低限度を自動的に計算しています



提案入力画面(2)

(モニターでは右に入力補助のためのグラフを表示)

(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	108,000 円
	同 1戸当たり平均加算額	2,400 円
繰入金変更	積立金への繰入額UP率	
	同 加算額	0 円

注) STEP-3後に積立不足解消するには？

UP率 83.01% 以上が必要です

毎月の積立額、繰入額のUP率を入力します
これを基にして、下で資金調達方法を検討することとなります

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 %	→	

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)	
	41,650	0	0			0	29,694
	0	0	0			0	37,766
	0	0	0			0	45,920
	19,250	0	0			0	33,943
	8,150	0	0			0	
	0	0	0			0	
	0	0	0			0	
	0	0	0			0	
	0	0	0			0	
	0	0	0			0	
	0	0	0			0	
	0	0	0			0	
	0	0	0			0	
	0	0	0			0	
	59,150	0	0			0	
	12,350	0	0			0	
	0	10,000	0			0	
	6,010	0	0			0	
	1,000	0	0			0	
	0	0	0			0	
	61,250	0	20,870			0	20,870
	0	0	0		10,000	10,000	1,477
	5,150	0	0			0	7,981
	0	0	0			0	19,958
	0	0	0			0	32,055
	5,500	0	0			0	38,498
	109,950	0	43,797			0	64,667
	0	0	0			0	53,417
	0	0	0			0	42,053
	3,000	0	0			0	33,727
	35,450	0	0			0	59,389
	0	0	0			0	48,086
合計				0	10,000	10,000	

左の資金不足発生額を見ながら調達額を決定してください。それが過大であるようなら、上の積立額UP率が足りないこととなります。

積立金のマイナスが消えれば資金繰りは取り敢えずクリアです。但し、最終的な残高が過大であるなら、積立金の設定が不適切なので見直しが必要でしょう

STEP-4 借入条件を入力してください

	借入額	期間	利率	返済元
借入金(1)	10,000 千円	10 年	3.00 %	元本
借入金(2)		10 年	2.00 %	元本

20年以上先の資金調達を予定しても現実性がないこと、また長期的には毎月積立で対応するのが妥当であるとの考えから、借入による資金調達の設定は20年先までに限定しています。

モニター上では右にグラフが表示され、入力結果がリアルタイムでフィードバックされます。それを参考にして実現可能な対策を立ててください