

参考資料-3 LCC 及び財政シミュレーションの検討

(1) 建替、長寿命化改善の LCC 比較

1) LCC 比較の考え方

事業手法の 2 次判定で、ライフサイクルコスト(LCC)比較が判定条件とされているが、本編においては簡易的な手法で次のように設定した。

改善事業のライフサイクルコスト (LCC) は、当該建物の劣化状況によって異なる。よって、ここでは、耐用年限の 1/2 を経過しているものは、ライフサイクルコスト (LCC) が「改善後」 > 「建替」となると想定する。(団地カルテでは、耐用年限の 1/2 を経過していない住棟の劣化状況は進んでいないことが示されている。)

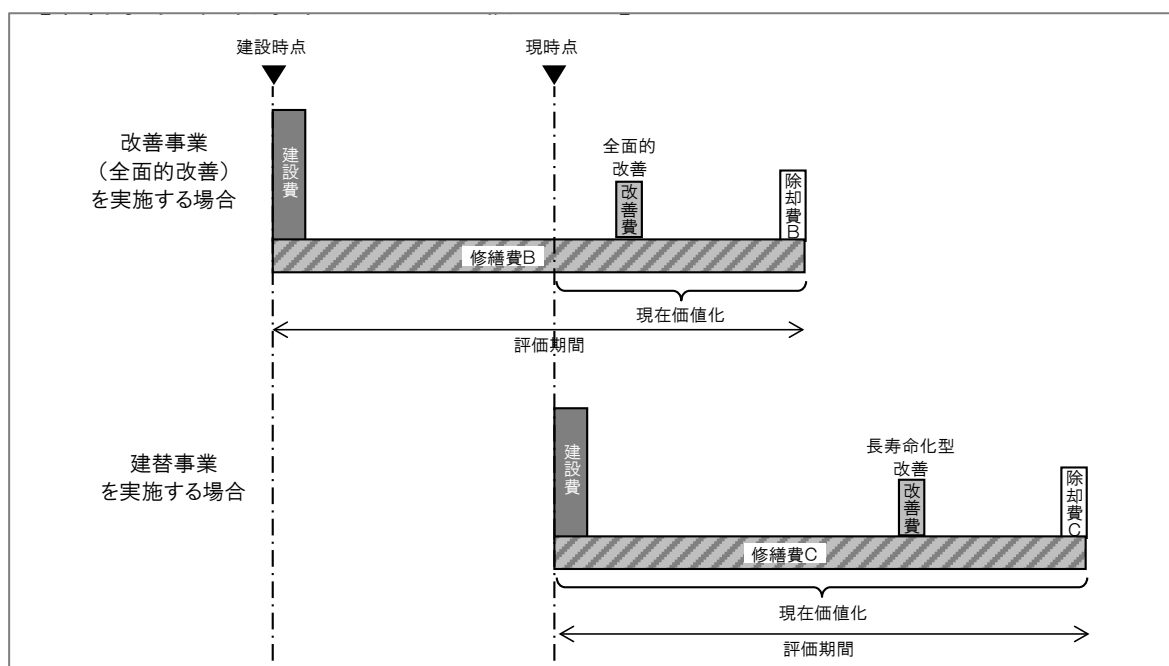
■ライフサイクルコスト(LCC)による事業手法の考え方

	ライフサイクルコスト (LCC)	
	「改善後」 < 「建替」	「改善後」 > 「建替」
耐用年限の 1/2 を経過しない	「改善」	「改善」
耐用年限の 1/2 を経過する	—	「建替」

ここでは、具体的に建替と長寿命化改善の分岐点である大里団地 B 棟と大里団地 C 棟について LCC を算出し検証するものとする。

算出にあたっての改善事業と建替事業の LCC の比較イメージは、マニュアル (LCC 算定プログラム：別添 05 ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム P5) で次のように定められている。

■改善事業と建替事業の LCC の比較イメージ



出典：LCC 算定プログラム：別添 05 ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム P5 (国交省)

改善事業については、全面的改善事業として算定する。ここでは、補助限度額の算定基準
全面的改善事業補助限度額 (L) = 3,000 + (2,000 × 住戸面積 (M) / 40) を用い算出した。

劣化状況と改善の必要性を踏まえ、旧耐震 RC 造については補助限度額の 100% とし、新
耐震 RC 造については補助限度額の 50% とした。

建替事業については、評価期間内で長寿命化型改善工事費を見込んで算出した。

2) 建替事業の LCC

建替事業の LCC は、現時点での建替で今後 70 年間の LCC として算出するので、大里 B
棟、C 棟とも同様の LCC となる。建替は階段室型から片廊下型に移行することとなっている。
算出は国交省提供の「ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム」に従って行った。

■建替事業の LCC

■住棟諸元

団地名	大里団地
住棟番号	B棟,C棟
戸数	12
構造	中耐片廊下型
建設年度	H29
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)
H29

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,372,127 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	482,229 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-1-⑦-2)	2,889,899 円	⑦-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	431,646 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	14,910,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	64,219 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	261,368 円/戸・年	-

3) 長寿命化改善事業の LCC

長寿命化改善事業の LCC は、それぞれの住棟の建設時点から、現時点で長寿命化改善（全面的改善）を行い、耐用年数を 50 年から 70 年に伸ばした LCC として算出するので、大里 B 棟と C 棟に分けて LCC を算出する。なお、算出は国交省提供の「ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム」に従って行った。

■大里団地 B 棟長寿命化改善事業の LCC

■住棟諸元

団地名	大里団地	評価時点(和暦)
住棟番号	B棟	
戸数	12	H29
構造	中耐階段室型	
建設年度	S54	
建設年代	S50	
モデル住棟	S50中耐階段室型	住戸面積㎡
経過年数	38	61.3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	6,065,000 円/戸	40 年

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,385,255 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	3,010,759 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,492,092 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	6,065,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	5,607,433 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,683,130 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	146,341 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	270,414 円/戸・年	-

■大里団地 C 棟長寿命化改善事業の LCC

■住棟諸元

団地名	大里団地	評価時点(和暦)
住棟番号	C棟	
戸数	12	H29
構造	中耐階段室型	
建設年度	S61	
建設年代	S60	
モデル住棟	S60中耐階段室型	住戸面積㎡
経過年数	31	63.5

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	3,087,500 円/戸	33 年

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,291,381 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	3,267,228 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,986,017 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,087,500 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,854,567 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,507,980 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	146,341 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	249,927 円/戸・年	-

4) LCC 判定結果

判定結果を次に示す通りとなり、大里団地 A、B 棟については「建替」、C 棟については、「長寿命化」の判定が得られた。

■LCC 比較判定結果

団地名	住棟番号	建設年次	改善 LCC (円/戸・年)	LCC 比較	建替 LCC (円/戸・年)	判定
大里団地	A、B 棟	1979 (H54)	270,414	>	261,368	建替
大里団地	C 棟	1986 (H61)	249,927	<	261,368	長寿命化

(2) 建替、長寿命化改善の財政シミュレーション

モデル検討として、大里 B 棟、C 棟の長寿命化及び建替の財政シミュレーションの検討を行う。

1) 建替 (大里 B・C 棟共通)

【算出条件】

■対象戸数

建替え戸数(A)	12	戸
----------	----	---

■事業費

(建設費等計)(千円)

戸当り(B)	18,930	国交省住宅局標準工事費(H30)階数3階・片廊下型
合計(C)	227,160	(A×B)

■資金計画

(千円)

項目	金額	備考
国庫補助金(D)	159,012	70%(国庫補助沖縄適用)(C×0.7)
市債(E)	68,148	3年据え置き25年返済(C-D)
計	227,160	(C)

■初期投資額(一般財源)

(千円)

項目	金額	備考
移転費	2,257	171千円(*1)×24回×0.55(補助裏負担)(*2)
除却工事費	16,183	標準工事費(H29):37千円/㎡×延べ面積(795.24㎡)×0.55(補助裏負担)
計	18,440	
1年目	17,311	引越1回目(12戸)1128.5千円+除却工事費(12戸)16183千円
2年目	0	
3年目	1,129	引越2回目(12戸)

*1:移転費の補助上限額

*2:移転費の標準補助額=45%

■経常収入

(千円)

項目	金額	備考
家賃年額	5,760	平均65㎡40千円/戸(*3)×12か月×12戸
家賃対策補助金	1,944	月額30千円/戸(*4)×12か月×45%(10年間)(*5)×12戸
計	7,704	

*3:建替え後の家賃平均を40千円/戸と設定

*4:補助対象額=近傍標準家賃70千円(*6)-実際家賃40千円/戸

*5:家賃対策補助の標準補助率=45%

*6:近傍標準家賃は、近傍の民間共同住宅家賃標準を採用

■経常支出

(千円)

項目	金額	備考
市債償還総額	63,848	3年据え置き25年返済
維持管理費		長寿命化計画係数を採用 15,20,30,40,45年目は大規模修繕のため改善事業を適用(補助率45%)その他は一般財源負担 年4%で現在価値化

【算出結果】

■事業収支算定(建替え12戸) * 価格は現在価値化している。 (千円)

事業年度	支出			収入		単年度収支	収支累計
	市債償還	一般財源	維持管理費	家賃収入	家賃対策補助		
1	1,704	17,311	0	0	0	-19,015	-19,015
2	1,704	0	0	0	0	-1,704	-20,718
3	1,704	1,129	0	0	0	-2,832	-23,551
4	3,909	0	994	5,760	1,944	2,802	-20,749
5	3,757	0	955	5,705	1,925	2,917	-17,832
6	3,614	0	919	5,650	1,907	3,024	-14,808
7	3,474	0	883	5,595	1,888	3,127	-11,681
8	3,341	0	849	5,542	1,870	3,221	-8,460
9	3,212	0	817	5,488	1,852	3,312	-5,147
10	3,089	0	785	5,436	1,835	3,396	-1,752
11	2,970	0	1,139	5,383	1,817	3,091	1,340
12	2,856	0	726	5,332	1,799	3,549	4,889
13	2,745	0	769	5,280	1,782	3,548	8,436
14	2,641	0	671	5,230	0	1,918	10,354
15	2,538	0	645	5,179	0	1,995	12,350
16	2,441	0	2,389	5,129	0	299	12,649
17	2,347	0	597	5,080	0	2,137	14,785
18	2,257	0	5,494	5,031	0	-2,720	12,065
19	2,170	0	832	4,983	0	1,981	14,046
20	2,087	0	530	4,935	0	2,318	16,363
21	2,006	0	510	4,888	0	2,371	18,735
22	1,929	0	490	4,841	0	2,421	21,155
23	1,855	0	2,662	4,794	0	278	21,433
24	1,784	0	453	4,748	0	2,511	23,943
25	1,715	0	436	4,702	0	2,551	26,495
26	0	0	419	4,657	0	4,238	30,732
27	0	0	608	4,612	0	4,004	34,736
28	0	0	388	4,568	0	4,180	38,917
29	0	0	1,435	4,524	0	3,089	42,006
30	0	0	358	4,480	0	4,122	46,128
31	0	0	345	4,437	0	4,093	50,221
32	0	0	331	4,395	0	4,063	54,284
33	0	0	3,069	4,352	0	1,284	55,568
34	0	0	306	4,311	0	4,004	59,572
35	0	0	444	4,269	0	3,825	63,397
36	0	0	283	4,228	0	3,945	67,342
37	0	0	272	4,187	0	3,915	71,257
38	0	0	262	4,147	0	3,885	75,142
39	0	0	252	4,107	0	3,856	78,998
40	0	0	242	4,068	0	3,826	82,823
41	0	0	233	4,029	0	3,796	86,619
42	0	0	862	3,990	0	3,128	89,748
43	0	0	695	3,952	0	3,256	93,004
44	0	0	207	3,914	0	3,707	96,710
45	0	0	199	3,876	0	3,677	100,387
46	0	0	191	3,839	0	3,647	104,035
47	0	0	184	3,802	0	3,618	107,653
48	0	0	924	3,765	0	2,841	110,494
49	0	0	170	3,729	0	3,559	114,053
50	0	0	164	3,693	0	3,530	117,582
計	63,848	18,440	37,392	218,642	18,620	117,582	117,582

2) 大里 B 棟長寿命化

【算出条件】

■対象戸数

改善戸数(A)	12	戸
---------	----	---

■事業費 (改善費計) (千円)

戸当り(B)	5,720	旧耐震市営住宅の改善項目ごとの概算工事費参照(総工事費-仮住居費)
合計(C)	68,640	(A×B)

■資金計画 (千円)

項目	金額	備考
国庫補助金(D)	30,888	C×45%(改善事業の補助率)
市債(E)	37,752	20年返済(改善事業にも起債可能)(C-D)
計(C)	68,640	

■初期投資額(一般財源必要額) (千円)

項目	金額	備考
仮住居費	2,482	12戸×47千円(*1)(45%補助) 8か月分 2か年分割
移転費	2,257	12戸×342千円(*2) 3か年分割 45%補助
計	4,739	2か年分割(2369千円/年)

*1:仮住居費に要する民間家賃標準 *2:移転補助上限額 171千円×2回分

■経常収入 (千円)

項目	金額	備考
家賃年額	3,888	平均 75㎡ 27千円/戸(*3)×12か月(面積変更なし)
家賃対策補助金	0	長寿命化の場合家賃補助はありません
計	3,888	
事業期間中家賃(*4)	5,184	27千円/戸×(24-8)×12=5184千円 2年分割=2592千円

*3:改善後の家賃=面積変更がないので、現状家賃とします

*4:現状家賃=2期に分けて事業するため、事業中でも家賃は入ってきます(2年の内8か月分は無家賃収入)

■経常支出 (千円)

項目	金額	備考
市債償還総額	36,724	20年均等返済
維持管理費		長寿命化計画係数を採用 一般財源負担 建設費(H30標準建設費・階段室型 17,210千円/戸)

改善後 31年目に建替えを行う。

■旧耐震市営住宅の改善項目ごとの概算工事費

改善項目	改善工事の概要	
	実施項目	概算工事費(千円/戸)
福祉対応型	・住戸内のバリアフリー化(浴室防水改修含む)	666
		小計 666
安全性確保型	・耐震改修	1,100
		小計 1,100
長寿命化型	・外壁改修工事(中性化防止仕様) ・屋上防水改修 ・設備の高耐久化改修(高品質管に取替)	942
		1,839
		1,155
		小計 3,936
仮住居費	・工事期間中の仮住居費・移転費	718
		小計 718
合計		6,420(千円/戸)
参考	事業費-仮住居費=建設工事費	5,720(千円/戸)

※各改善工事費は実例を参考に算出

【算出結果】

■事業収支算定(長寿命化:12戸)

* 現在価値化

(千円)

事業年度	支出			収入		単年度収支	収支累計
	市債償還	一般財源	維持管理費	家賃収入	家賃対策補助		
1	2,421	2,369	0	2,592	0	-2,198	-2,198
2	2,422	2,369	0	2,592	0	-2,199	-4,398
3	2,421	0	835	3,777	0	521	-3,877
4	2,329	0	803	3,741	0	609	-3,268
5	2,238	0	772	3,705	0	694	-2,574
6	2,153	0	742	3,669	0	773	-1,801
7	2,069	0	714	3,634	0	850	-950
8	1,991	0	1,036	3,599	0	572	-378
9	1,913	0	660	3,564	0	991	613
10	1,841	0	699	3,530	0	990	1,603
11	1,769	0	610	3,496	0	1,117	2,719
12	1,702	0	587	3,462	0	1,174	3,893
13	1,636	0	2,172	3,429	0	-378	3,515
14	1,573	0	543	3,396	0	1,280	4,795
15	1,512	0	4,995	3,363	0	-3,144	1,652
16	1,455	0	757	3,331	0	1,120	2,771
17	1,398	0	482	3,299	0	1,419	4,190
18	1,345	0	464	3,267	0	1,459	5,649
19	1,293	0	446	3,236	0	1,497	7,146
20	1,243	0	2,420	3,205	0	-458	6,688
21	0	0	412	3,174	0	2,762	9,449
22	0	0	396	3,143	0	2,747	12,197
23	0	0	381	3,113	0	2,732	14,929
24	0	0	553	3,083	0	2,530	17,459
25	0	0	352	3,054	0	2,701	20,160
26	0	0	1,304	3,024	0	1,720	21,880
27	0	0	326	2,995	0	2,669	24,549
28	0	0	313	2,966	0	2,653	27,203
29	0	0	301	2,938	0	2,637	29,839
30	0	0	2,790	2,910	0	120	29,959
31建替え	1,704	17,311	0	0	0	-19,015	10,945
32	1,704	0	0	0	0	-1,704	9,241
33	1,704	1,129	0	0	0	-2,832	6,409
34	3,909	0	994	5,760	1,944	2,802	9,210
35	3,757	0	955	5,705	1,925	2,917	12,127
36	3,614	0	919	5,650	1,907	3,024	15,152
37	3,474	0	883	5,595	1,888	3,127	18,278
38	3,341	0	849	5,542	1,870	3,221	21,500
39	3,212	0	817	5,488	1,852	3,312	24,812
40	3,089	0	785	5,436	1,835	3,396	28,208
41	2,970	0	1,139	5,383	1,817	3,091	31,299
42	2,856	0	726	5,332	1,799	3,549	34,848
43	2,745	0	769	5,280	1,782	3,548	38,396
44	2,641	0	671	5,230	0	1,918	40,313
45	2,538	0	645	5,179	0	1,995	42,309
46	2,441	0	2,389	5,129	0	299	42,608
47	2,347	0	597	5,080	0	2,137	44,744
48	2,257	0	5,494	5,031	0	-2,720	42,024
49	2,170	0	832	4,983	0	1,981	44,005
50	2,087	0	530	4,935	0	2,318	46,322
計	91,282	23,178	46,863	189,026	18,620	46,322	46,322

3) 大里 C 棟長寿命化

【算出条件】

■対象戸数

改善戸数(A)	12	戸
---------	----	---

■事業費 (改善費計) (千円)

戸当り(B)	4,602	新耐震市営住宅の改善項目ごとの概算工事費参照(総工事費-仮住居費)
合計(C)	55,224	(A×B)

■資金計画 (千円)

項目	金額	備考
国庫補助金(D)	24,851	C×45%(改善事業の補助率)
市債(E)	30,373	20年返済(改善事業にも起債可能)(C-D)
計(C)	55,224	

■初期投資額(一般財源必要額) (千円)

項目	金額	備考
仮住居費	0	*1
移転費	0	
計	0	

*1: 居住しながら改善工事するため、仮住居・移転の必要なし

■経常収入 (千円)

項目	金額	備考
家賃年額	3,888	平均 75 m ² 27 千円/戸(*2)×12 か月(面積変更なし)
家賃対策補助金	0	長寿命化の場合家賃補助はありません
計	3,888	
事業期間中家賃(*3)	5,184	27 千円/戸×(24-8)×12=5184 千円 2年分割=2592 千円

*2: 改善後の家賃=面積変更がないので、現状家賃とします

*3: 現状家賃=居住しながら事業するため、事業中でも家賃は入ってきます

■経常支出 (千円)

項目	金額	備考
市債償還総額	29,550	20 年均等返済
維持管理費		長寿命化計画係数を採用 一般財源負担 建設費(H30 標準建設費・階段室型 17,210 千円/戸)

改善後 38 年目に建替えを行う。

■新耐震市営住宅の改善項目ごとの概算工事費

改善項目	改善工事の概要	
	実施項目	概算工事費 (千円/戸)
福祉対応型	・住戸内のバリアフリー化 (浴室防水改修含む)	666
		小計 666
長寿命化型	・外壁改修工事 ・屋上防水改修 ・設備の高耐久化改修 (高品質管に取替)	942
		1,839
		1,155
		小計 3,936
合計		4,602 (千円/戸)
参考	事業費-仮住居費=建設工事費	4,602 (千円/戸)

※各改善工事費は実例を参考に算出

【算出結果】

■事業収支算定(長寿命化:12戸) * 現在価値化 (千円)

事業年度	支出			収入		単年度収支	収支累計
	市債償還	一般財源	維持管理費	家賃収入	家賃対策補助		
1	1,948	0	0	3,888	0	1,940	1,940
2	1,949	0	0	3,851	0	1,902	3,842
3	1,948	0	835	3,814	0	1,030	4,872
4	1,874	0	803	3,777	0	1,100	5,972
5	1,801	0	772	3,741	0	1,167	7,139
6	1,733	0	742	3,705	0	1,230	8,369
7	1,665	0	714	3,669	0	1,290	9,659
8	1,602	0	1,036	3,634	0	996	10,655
9	1,540	0	660	3,599	0	1,399	12,054
10	1,481	0	699	3,564	0	1,384	13,438
11	1,423	0	610	3,530	0	1,496	14,934
12	1,369	0	587	3,496	0	1,540	16,474
13	1,316	0	2,172	3,462	0	-26	16,448
14	1,266	0	543	3,429	0	1,621	18,069
15	1,217	0	4,995	3,396	0	-2,816	15,253
16	1,171	0	757	3,363	0	1,436	16,689
17	1,125	0	482	3,331	0	1,724	18,413
18	1,082	0	464	3,299	0	1,753	20,166
19	1,040	0	446	3,267	0	1,781	21,948
20	1,001	0	2,420	3,236	0	-184	21,763
21	0	0	412	3,205	0	2,793	24,556
22	0	0	396	3,174	0	2,778	27,333
23	0	0	381	3,143	0	2,762	30,096
24	0	0	553	3,113	0	2,560	32,656
25	0	0	352	3,083	0	2,731	35,387
26	0	0	1,304	3,054	0	1,749	37,136
27	0	0	326	3,024	0	2,698	39,835
28	0	0	313	2,995	0	2,682	42,517
29	0	0	301	2,966	0	2,665	45,182
30	0	0	2,790	2,938	0	148	45,330
31	0	0	279	2,882	0	2,603	47,933
32	0	0	404	2,854	0	2,450	50,383
33	0	0	258	2,827	0	2,569	52,952
34	0	0	248	2,799	0	2,552	55,504
35	0	0	238	2,772	0	2,534	58,038
36	0	0	229	2,746	0	2,517	60,555
37	0	0	220	2,719	0	2,499	63,054
38建替	1,704	17,311	0	0	0	-19,015	44,040
39	1,704	0	0	0	0	-1,704	42,336
40	1,704	1,129	0	0	0	-2,832	39,504
41	3,909	0	994	5,760	1,944	2,802	42,305
42	3,757	0	955	5,705	1,925	2,917	45,222
43	3,614	0	919	5,650	1,907	3,024	48,247
44	3,474	0	883	5,595	1,888	3,127	51,373
45	3,341	0	849	5,542	1,870	3,221	54,595
46	3,212	0	817	5,488	1,852	3,312	57,907
47	3,089	0	785	5,436	1,835	3,396	61,303
48	2,970	0	1,139	5,383	1,817	3,091	64,394
49	2,856	0	726	5,332	1,799	3,549	67,943
50	2,745	0	769	5,280	1,782	3,548	71,491
計	67,628	18,440	37,578	176,517	18,620	71,491	71,491

4) 財政シミュレーションの比較

以上の結果を比較検討すると次のようになり、財政上、B 棟については建替が有利であり、C 棟については長寿命化が有利であることが読み取れる。

■糸満市営住宅モデル財政収支累計表 (千円)

事業年度	建替	大里B棟 長寿命化	大里C棟 長寿命化	事業年度	建替	大里B棟 長寿命化	大里C棟 長寿命化
1	-19,015	-2,198	1,940	26	30,732	21,880	37,136
2	-20,718	-4,398	3,842	27	34,736	24,549	39,835
3	-23,551	-3,877	4,872	28	38,917	27,203	42,517
4	-20,749	-3,268	5,972	29	42,006	29,839	45,182
5	-17,832	-2,574	7,139	30	46,128	29,959	45,330
6	-14,808	-1,801	8,369	31	50,221	10,945	47,933
7	-11,681	-950	9,659	32	54,284	9,241	50,383
8	-8,460	-378	10,655	33	55,568	6,409	52,952
9	-5,147	613	12,054	34	59,572	9,210	55,504
10	-1,752	1,603	13,438	35	63,397	12,127	58,038
11	1,340	2,719	14,934	36	67,342	15,152	60,555
12	4,889	3,893	16,474	37	71,257	18,278	63,054
13	8,436	3,515	16,448	38	75,142	21,500	44,040
14	10,354	4,795	18,069	39	78,998	24,812	42,336
15	12,350	1,652	15,253	40	82,823	28,208	39,504
16	12,649	2,771	16,689	41	86,619	31,299	42,305
17	14,785	4,190	18,413	42	89,748	34,848	45,222
18	12,065	5,649	20,166	43	93,004	38,396	48,247
19	14,046	7,146	21,948	44	96,710	40,313	51,373
20	16,363	6,688	21,763	45	100,387	42,309	54,595
21	18,735	9,449	24,556	46	104,035	42,608	57,907
22	21,155	12,197	27,333	47	107,653	44,744	61,303
23	21,433	14,929	30,096	48	110,494	42,024	64,394
24	23,943	17,459	32,656	49	114,053	44,005	67,943
25	26,495	20,160	35,387	50	117,582	46,322	71,491

