

マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～のご案内

<マンション管理の適正化について>

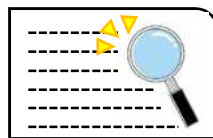
昨今のマンションストックの高経年化等を背景に、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が取りまとめられ、地方公共団体によるマンション管理の適正化の推進や管理計画認定制度の創設などの新たな取組が行われるほか、これに併せて「マンション長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省作成）」等が改訂されるなど、各管理組合における適切な管理・運用が重視されています。

特に、マンション管理の適正化の上では、各マンションの長期修繕計画やそれに基づく修繕積立金の額の設定は適切な管理状況を示す重要な指標であり、新築時における適切な長期修繕計画の作成や長期修繕計画の定期的な見直し、適切な修繕積立金の設定の重要性も増してきています。

・長期修繕計画の作成



・計画の定期的な見直し
・修繕積立金の確認



・総会などにおける
修繕積立金の増額等の決議



長期修繕計画作成ガイドラインでは、長期修繕計画の内容及び修繕積立金額のチェック方法の一つとして、「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～を利用して作成した概略の長期修繕計画とを比較して、その見直しの必要性について検討することが望まれます。」と、シミュレーションの活用について記載されています。

<マンションライフサイクルシミュレーションとは>

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを試算することができます。長期修繕計画や修繕積立金のチェックにご利用いただけます。

利用方法

基本情報を入力

- ・建物概要
(戸数、階数、築年数など)
- ・大規模修繕工事の実施内容
- ・修繕積立金額

など

現状の試算結果を表示

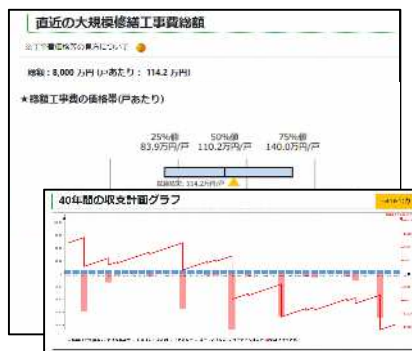
- ・マンションの規模、築年数及び実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用
- ・当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

など

改善後の試算結果を表示

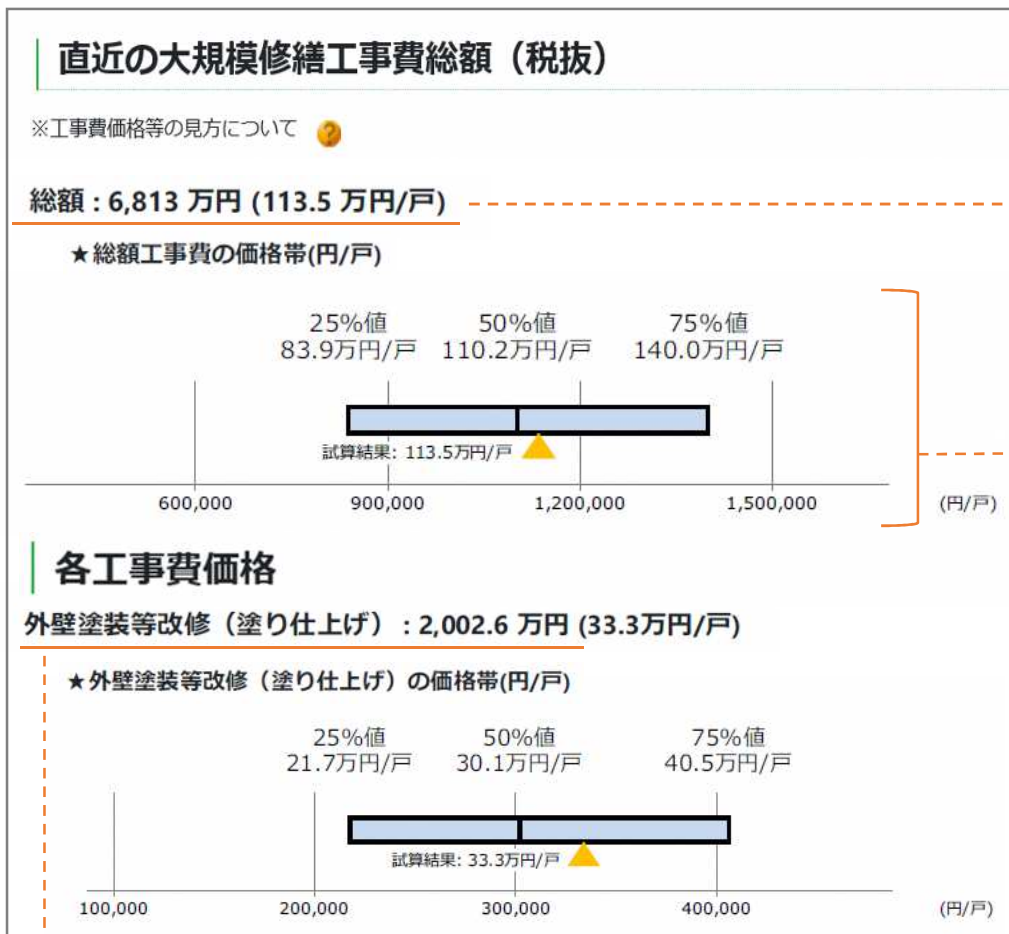
- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン利用提案
- ・余剰金をマンションすまい・る債で運用した場合の受取利息額の提示

など



< 試算結果と活用方法 > ① 工事費の確認

試算結果画面では、入力されたマンションと同規模・同築年数等の他のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、工事費総額や各工事毎の価格と単価（戸あたり/㎡あたり/台あたりのいずれか）を表示します。また、機構のマンション共用部分リフォーム融資の工事費データの分布範囲が参考に表示されます。



シミュレーションに入力したマンションの情報をもとに、工事費と単価が試算されます。

工事費単価の分布を青の四角囲みで、シミュレーションの対象マンションと同規模・同築年数のマンションの一般的な工事費単価を黄色の三角で表示しています。



試算結果は、機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの工事費の実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況により価格差が生じます。

【活用事例】外壁塗装等改修工事について見積もりを取る場合

シミュレーションの試算結果を活用し、見積もり額との金額の差異の要因を施工会社等に確認することで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

【A社の見積書】

外壁等改修工事
2400万円

シミュレーションの結果より高い

★A社の見解

我が社は、外壁の塗料に最先端の材料を使用しています（施工範囲は全体）。

【B社の見積書】

外壁等改修工事
2000万円

シミュレーションの結果とほぼ同じ

★B社の見解

我が社は、一般的に普及している商品を用いています（施工範囲は全体）。

【C社の見積書】

外壁等改修工事
1600万円

シミュレーションの結果より低い

★C社の見解

我が社は、一般的に普及している商品を用いています。ただし、施工範囲については、必要最小限に留めてます。

- ※ その他工事価格に影響を与える要因として、建物の形状やグレード、使用材料等が考えられます。
- ※ 機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの工事費の実績データを基に算出しているため、シミュレーションが利用できるマンションの規模等については制約を受けます。
- ※ 想定を超える範囲についてもシミュレーションは可能ですが、乖離幅が大きくなる場合がありますのでご注意ください。

<シミュレーションの想定している規模等>

階数：30階以下、平均専有面積：100㎡以下、戸数：300戸以下、住棟タイプ：単棟型

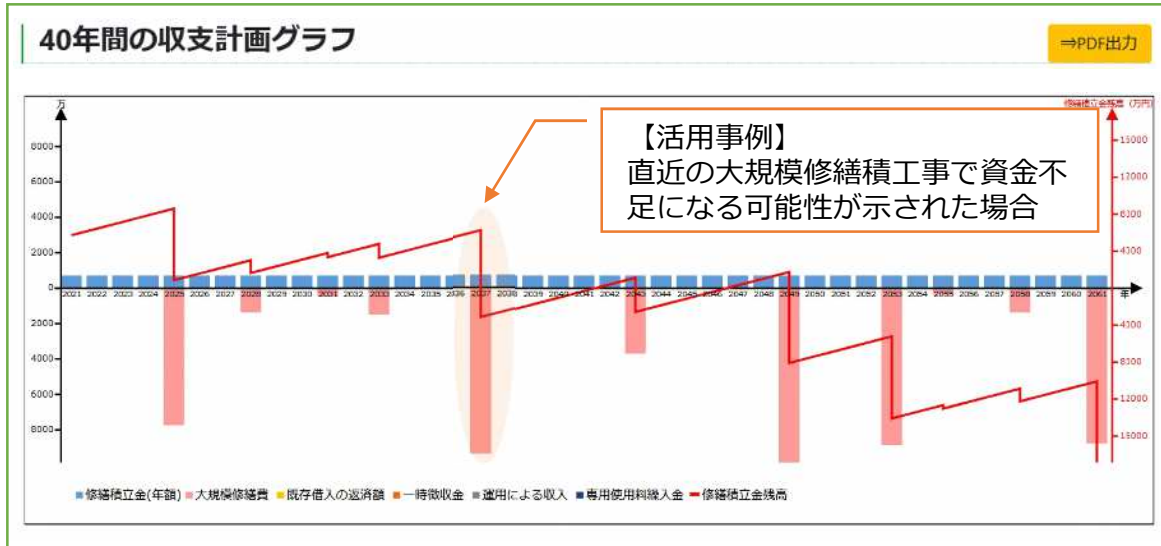
< 試算結果と活用方法 > ② 将来の修繕積立金の収支

試算結果画面の「資金収支グラフ・キャッシュフロー表」では、今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」等が表示されます。

また、資金収支で赤字になる場合などには、改善シミュレーションを利用することで、将来の修繕積立金の増額やローンの借入を利用した場合などを想定した試算結果が表示されます。

現状の試算結果

「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。



改善シミュレーション

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**や**ローン利用等**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。

改善後の試算結果



改善シミュレーションでは、修繕積立金の増額方法を「段階増額積立方式」と「均等積立方式」から選択できます。



各年度の修繕積立金会計がマイナスとならないよう収支を改善するとともに、必要となる修繕積立金の引き上げ額が提示されます。

活用場面を紹介した動画を
機構HPで公開しています。

<例えばこんな場面でご利用できます>

ケース1

大規模修繕工事の見積書の金額が 妥当かどうか判断する材料がなく不安



ご自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。

⇒施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」の要因※について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

※差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違いなどが考えられます。

ケース2

修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が 行えなくなることが不安



ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

⇒ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

ケース3

修繕積立金がどこまで上がるのか不安



一般的な長期修繕計画は、25～30年先までの作成となっており、そこから先の状況が把握できないものとなっていますが、シミュレーションにおいては、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」が試算されるため、長期修繕計画よりも更に先の状況を確認することができます。

⇒比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減するなど、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料として活用できます。

<掲載先のご案内> ～住宅金融支援機構ホームページ～



マンションライフサイクルシミュレーションに関する照会先