

特集3

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～について

マンションの大規模修繕工事を実施するに当たり、多くの管理組合の皆さまは、「施工業者から受け取った見積書の工事費が妥当かどうかよくわからない」、「今後、修繕積立金をどのくらい増額すればいいのか」といった疑問や課題を抱えていると言われています。独立行政法人住宅金融支援機構では、こうした疑問や課題の解決の一助となるよう、「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～」を作成し、9月29日に当機構のホームページ上に公開しました。

1 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」などを無料で試算することができます。

2 マンションライフサイクルシミュレーションの使い方イメージ

マンションライフサイクルシミュレーションの構成

基本情報を入力

- ・建物概要
- ・大規模修繕工事の実施内容
- ・築年数
- ・修繕積立金額

現状の試算結果を表示

- ・大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、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

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

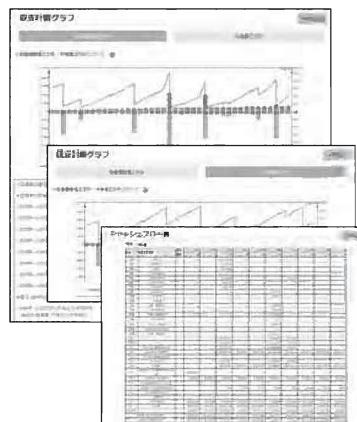
画面イメージ

○基本情報入力

○大規模修繕工事費試算結果 ○現状の資金収支試算結果



○改善後の資金収支試算結果



※本シミュレーションの基となっているデータは、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実績データとなっていますので、個々のマンションの状況（建物の形状、設備の仕様、劣化の程度等）により価格差が生じます。ご利用の際は、あくまで参考資料としてご活用ください。

例えばこんな場面でご活用頂けます♪

※活用場面を紹介した動画を機構HPで公開しています。

ケース1 大規模修繕工事金額の妥当性について



※動画イメージ

複数の施工会社等から提出された大規模修繕工事の見積書の金額をどのように比較し、その結果どの会社を選定すればよいか、悩んでいる管理組合の皆様は多いと思います。

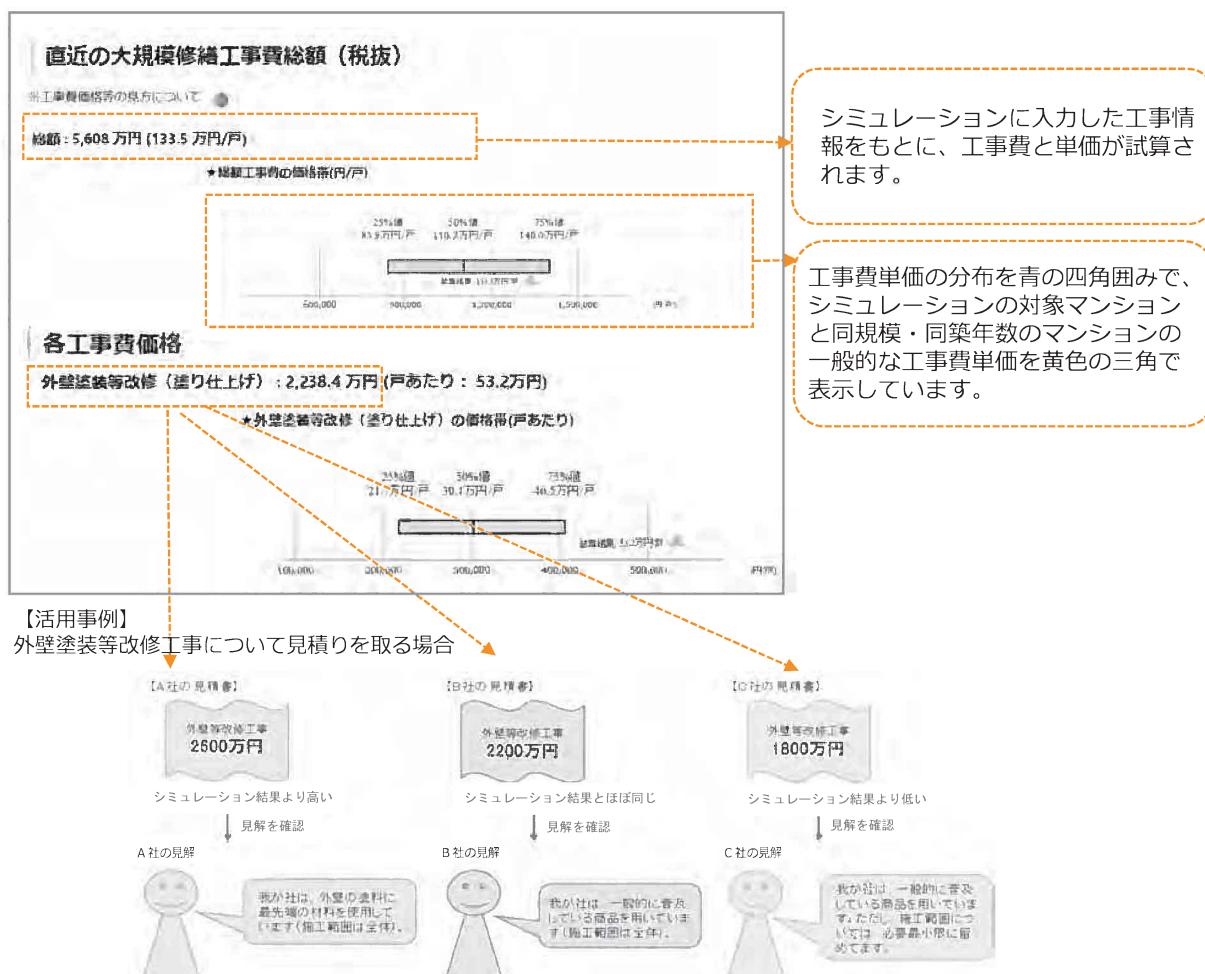
そのような場合には、シミュレーションでご自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。

→大規模修繕工事の見積書を検証する際の参考資料として活用できます。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。

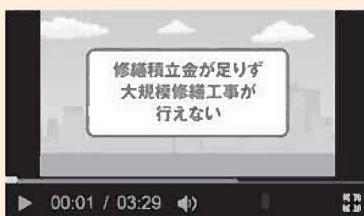
試算結果と活用方法

試算結果画面では、工事費総額、各工事費の金額及び工事種類に応じた単価（戸、m²、台）が表示されます。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。



※ こ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。

ケース2 修繕積立金が足りず、大規模修繕工事が行えない



※動画イメージ

必要な大規模修繕工事を先延ばしすることは、資産価値の低下、劣化の進行等の弊害をもたらすおそれがあります。これを避けるためには、一時金の徴収を考える必要がありますが、同意が得られないなど、この徴収が困難な場合があります。

このようなケースでは、ローンを利用するというのも選択肢の一つとなり得ますが、更にこれにも抵抗感を示す管理組合の方も多いと思います。

シミュレーションにおいては、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改善された収支計画が示されますので、大規模修繕工事を実施するために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



※動画イメージ

大規模修繕工事費用は、築年数が経過するほど高くなることから、それに合わせて修繕積立金の増額を行うことが一般的ですが、築年数の経過とともに入居者も高齢化し収入が減少するため、修繕積立金の負担が重くなってしまうという現実があります。

一方、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。

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。

⇒入居者が高齢化する前の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。

試算結果と活用方法

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。

【現状の試算結果】

40年間のキャッシュフロー表

年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	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
収支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
初期積立金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
積立金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
償還	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
残高	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

「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。

【活用事例】

直近の大規模修繕積工事で資金不足になる可能性が示された場合

改善シミュレーション

【改善後の試算結果】

収支計画グラフ



【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、不足額について、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。

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。

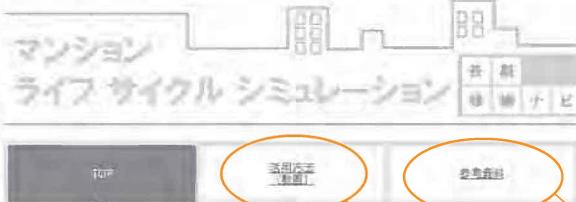
3 住宅金融支援機構ホームページ掲載先のご案内

住宅金融支援機構HP (https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)



クリック

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～



マンションは適正に修理するためには、適切なタイミングで修繕工事を実施する必要がありますが、実際としては「既に構造で立地している修繕や改修工事を割りとして工事内容が決まる」、「修繕積立金不足により工事が先送りはされてしまう」など、合理的な選択が行われていない事例が散見されます。

また、賃貸組合の場合は、大規模修繕工事の実績があり、「既に業者から受け取った賃借料の工事費が妥当かどうかがわからない」、「今後、修繕積立金をどのくらい増額すればいいのか」といった疑問や課題を抱えているともいわれています。

このような疑問や課題を解決する一助としてマンションライフサイクルシミュレーションをご活用ください。

1 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～について

マンションは適正に修理するためには、適切なタイミングで修繕工事を実施する必要がありますが、実際としては「既に構造で立地している修繕や改修工事を割りとして工事内容が決まる」、「修繕積立金不足により工事が先送りはされてしまう」など、合理的な選択が行われていない事例が散見されます。

また、賃貸組合の場合は、大規模修繕工事の実績があり、「既に業者から受け取った賃借料の工事費が妥当かどうかがわからない」、「今後、修繕積立金をどのくらい増額すればいいのか」といった疑問や課題を抱えているともいわれています。

このような疑問や課題を解決する一助としてマンションライフサイクルシミュレーションをご活用ください。

○ 試算内容について

建前・工事・資金の債務を入力していただくことで下のことと確認することができます。

- ・今後のとなる大規模修繕工事の費用（初期・工事費総額）
- ・現状の大規模修繕工事の収支状況（過不足状況）及びキャッシュフロー
- ・見直し後の修繕積立金の収支状況（過不足状況）及びキャッシュフロー
- ・今後40年間の収支計画

[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～](#)

マンションライフサイクルシミュレーションに関する情報をご覧いただけます。

シミュレーションの解説書や基となる工事費データの分析結果を掲載

シミュレーションで試算された結果の活用場面のイメージ動画を掲載

マンションライフサイクルシミュレーションへのリンク