

# 4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し

## (1) 長期修繕計画の見直し



**Q** ● 大規模修繕工事を終えた後、次の大規模修繕工事を見据えてやっておいたほうがよいことはあるの？

**A** ● マンションの状態を把握できているこの時点で、長期修繕計画を見直しておきましょう。



### 基本ステップ

#### STEP ①

大規模修繕工事で実施した工事内容と工事実施直後の修繕積立金総額を確認します。

#### STEP ②

国のガイドラインや住宅金融支援機構のマンションライフサイクルシミュレーション等を用いて、現行の長期修繕計画の妥当性や見直しの必要性について検討します。

#### STEP ③

今後の大規模修繕工事（概ね 30 年間）において修繕が必要な工事項目を専門家に依頼して、長期修繕計画を見直します。



### 解説

#### ●長期修繕計画の妥当性や見直しの必要性について検討する

STEP② 解説

STEP③ 解説

国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」のチェックシートを参考に現行の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額をチェックします。

また、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」や（公財）マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」（有料）を用いて、現行の長期修繕計画の妥当性や見直しの必要性について検討します。

長期修繕計画を見直す際には、次のようなポイントに注意して計画し、それを実現させるために必要となる修繕積立金額を算定しましょう。

- ☑ 計画時点における建物の最新の状態を踏まえて計画する  
(5年程度ごとまたは7年以内ごとに建物の調査・診断を行って計画を見直す)
- ☑ 更新時期が最大の部位・工事を踏まえて、その更新時期よりも長い期間の計画を立てる  
(計画期間は30年以上で、大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする)
- ☑ 大規模修繕工事に代わる、中規模の修繕工事を大規模修繕工事のスパンよりも短く計画するなど、修繕積立金の積立状況に合わせた修繕計画の可能性についても検討する
- ☑ 施工会社との交渉により工事費を安くできるとの憶測を捨てる  
(逆に、技術革新やインフレ、建築資材コスト高騰等により工事費が高くなる可能性を含めて考える。)
- ☑ 将来の管理組合運営のことも考えて計画を立てる  
(今さえ乗り切ればよいではダメ。)

### ●長期修繕計画の目的、作成と実施面での留意点 STEP③ 解説

大規模修繕工事直後はマンションが蘇ったように思われるかもしれませんが、資産価値を維持するためには、定期的なメンテナンスが必要です。必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。

大規模修繕工事を終えた直後は、マンションの状態を把握できている状況にあるため、専門家の力も借りながら、それまでに作成してある長期修繕計画の内容を確認するとともに、先送りした工事内容への対応を含めて、“いつ” “どのような”工事が必要かを整理しておきましょう。

#### 【留意点】

- ☑ 大規模修繕工事において、設計監理方式で設計事務所等と契約するような場合、修繕工事の実施に併せて長期修繕計画の見直しまでを業務範囲としておくことも考えられます。
- ☑ 本手引きでは長期修繕計画の見直しと修繕積立金の見直しを別々に記載していますが、これらの見直しは同時に検討します。

## ■国土交通省の「長期修繕計画ガイドライン」の概要

国土交通省では、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し及び修繕積立金の設定に関し、主に管理組合向けに指針を示すことで適切な内容の長期修繕計画の作成等を促し、大規模修繕工事の円滑な実施を図ることを目的として、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」（平成20年6月策定、令和3年9月改訂）を作成しています。

ここでは、ガイドラインに記載されている内容を簡単に紹介します。

詳しくは、国土交通省のホームページをご確認ください。



[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

## 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」～抜粋～

### 1 ガイドラインの目的

- ・マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し及び修繕積立金の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式を使用しての作成方法を示すことにより、適切な内容の長期修繕計画の作成及びこれに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としています。

### 2 ガイドラインの概要

- ・長期修繕計画に必要な要素<sup>(※1)</sup>を示したうえで、修繕工事項目<sup>(※2)</sup>等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すものです。
  - ※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等）、④修繕積立金の額など
  - ※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

### 3 ガイドラインの利用方法

- ・管理組合は、長期修繕計画の見直し及びこれに基づく修繕積立金の額の設定に関する業務を専門家に委託（管理委託契約に含める場合を含む）する際に、本ガイドラインを参考として依頼します。また、作成された長期修繕計画の内容を、本ガイドラインを参考としてチェックすることができます。
- ・長期修繕計画の見直し等の業務を受託した専門家は、その成果物に関して管理組合に説明を行うことが必要です。また、総会における議決に協力することも望まれます。

### 4 ガイドラインの記載事項

- ・長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的、手順
- ・長期修繕計画の周知、保管
- ・長期修繕計画の作成の方法
- ・修繕積立金の額の設定方法
- ・長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェックの方法

## 5 長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェックの方法

- 管理組合は、専門家に依頼して見直した長期修繕計画の内容及び設定した修繕積立金の額を、標準様式を参考としてチェックすることができます。

チェック項目		チェックの方法	該当様式
マンションの建物・設備の概要等		標準様式と同様の項目が記載されているか。	様式第1号
調査・診断の概要		標準様式と同様の項目が記載されているか。 又は、報告書の概要が添付されているか。	様式第2号
長期修繕計画の作成の考え方		標準様式と同様の項目と内容が記載されているか。記載されていないときは理由を確認する。	様式第3-1号
計画期間の設定		30年以上かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる期間となっているか。	様式第3-1号
推定修繕工事項目の設定		標準様式と同様の項目が設定されているか。 推定修繕工事費が計上されていない項目があるか。あるときは理由を確認する。	様式第3-2号
修繕周期の設定		周期が適切に設定されているか。	様式第3-2号
推定修繕工事費の算定	算定方法	標準様式と同様の内訳書があるか。	様式第4-3号 様式第4-4号
	数量計算	「建築数量積算基準・同解説」 <sup>(注1)</sup> 等に準拠して算出した旨の記載があるか。	
	単価	次の資料等と比較して、大きな差異があったときは理由を確認する。 ・「マンションの改修工事費に関する調査・研究」の報告書 <sup>(注2)</sup> ・積算資料ポケット版マンション修繕編 <sup>(注3)</sup>	
収支計画の検討		計画期間の推定修繕工事費 <sup>(注4)</sup> の累計額より修繕積立金 <sup>(注5)</sup> の累計額が上回っているか。	様式第4-1号 様式第4-2号
修繕積立金の額の設定		修繕積立金の額が、長期修繕計画により算出された計画期間の推定修繕工事費の累計額を基にして算定されているか。 均等積立方式となっているか。	様式第5号

(注) 1) 「建築数量積算基準・同解説(平成29年版)」 / (一財) 建築コスト管理システム研究所発行

2) (一財) 建設物価調査会が、社会情勢の変化や工事費価格の変動が見られた場合に適宜調査を行い、調査結果を公表しています。

3) (一財) 経済調査会が独自の調査結果をまとめ、定期刊行物として発行しています。

4) 支出としては、推定修繕工事費のほか、実施した計画修繕工事のための借入金がある場合は償還金を含めます。

5) 収入としては、修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料や駐車場等の使用料などからの繰入金、修繕積立金の運用益のほか、分譲時の修繕積立基金や必要に応じて徴収する一時金も含めます。

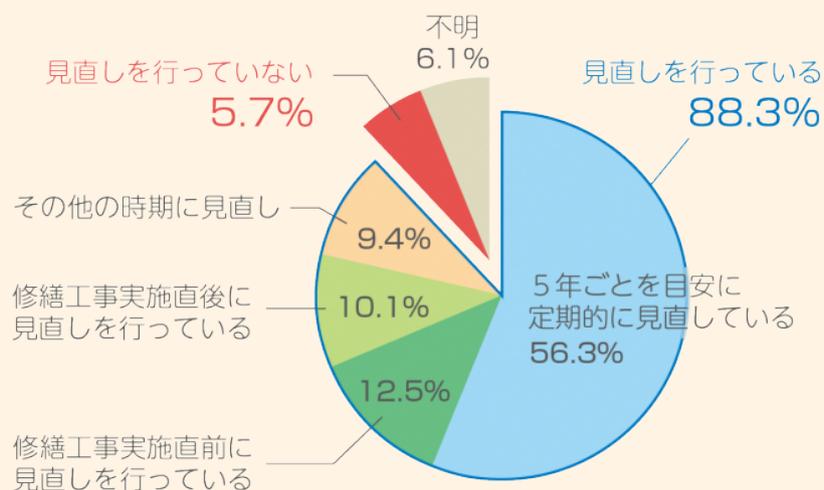


## 長期修繕計画は定期的に見直しを

長期修繕計画は、物価や金利の変動、生活様式の変化など時代に応じて変化する不確定な事項を含んでいるため、例えば、5年程度ごとに調査・診断を行って、その結果に基づいて見直すことが重要です。

国土交通省の調査によると、過半数のマンションが「5年ごとを目安に定期的に見直している」と回答し、約9割のマンションがいずれかの時期に「見直しを行っている」と回答しています。

■長期修繕計画の見直し時期



出典) 平成 30 年度マンション総合調査 (国土交通省)

## (2) 修繕積立金の見直し



**Q** ● 長期修繕計画の見直しに併せてやることは何？

**A** ● 今後積み立てる必要がある修繕積立金の総額を確認し、積み立て方法を検討する必要があります。



### 基本ステップ

**STEP ①**

長期修繕計画に基づいて今後の修繕積立金の収支見込みを試算し、修繕積立金の額の妥当性を確認します。

**STEP ②**

必要に応じて現状の修繕積立金の見直しについて専門家と検討します。

**STEP ③**

月々の修繕積立金額の見直し（必要な場合）、長期修繕計画を組合員に提案し、同意を得ます。



### 解説

● 長期修繕計画と修繕積立金の額をチェックしましょう **STEP① 解説**

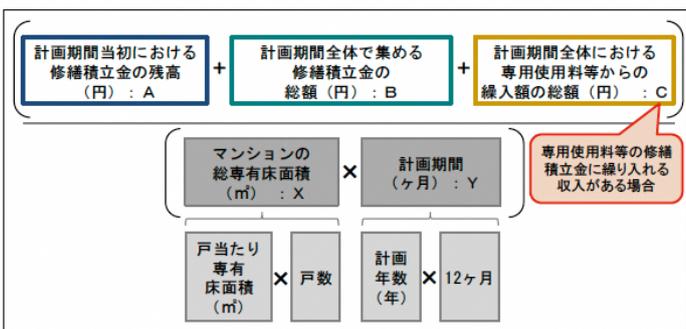
修繕積立金の適正な額を簡易に把握するものとして、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（平成23年4月発行、令和3年9月改訂／国土交通省）」や住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」、（公財）マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」がありますので、これらのツールを活用して、自身のマンションの適正な修繕積立金額を把握してみましょう。

■ 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、修繕積立金の平均額の算出方法が例示されています。

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)  

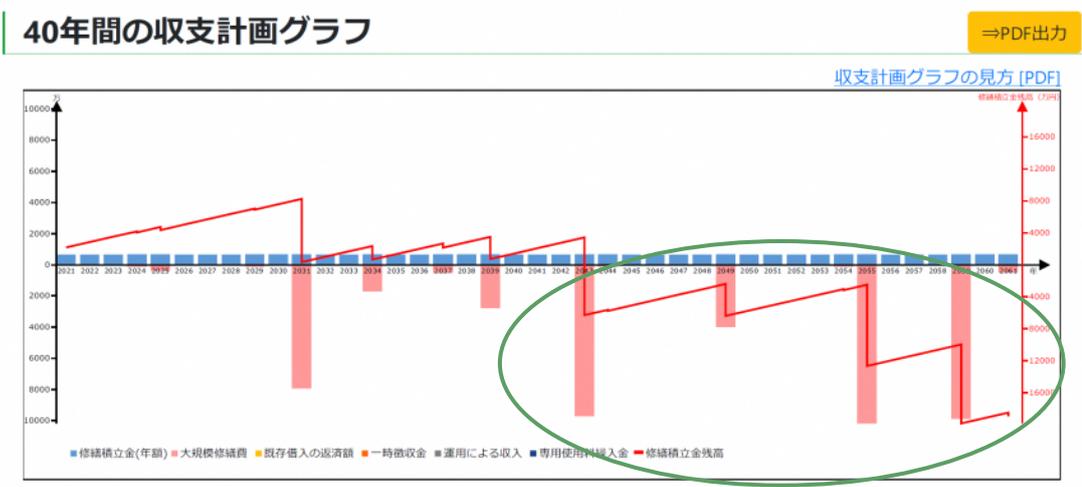
$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

- A : 計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)
- B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)
- C : 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円)
- X : マンションの総専有床面積 (㎡)
- Y : 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)
- Z : 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)



- 「マンションライフサイクルシミュレーション」で将来にわたる修繕積立金の額がチェックできます。
- ライフサイクルシミュレーションを使用すると、将来の修繕積立金会計の過不足の状況を確認し、改善方法の例を知ることができます。

① 同規模、同築年数のマンションの今後 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: 672万円、戸あたり平均月額8,000円  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 155円/㎡・月

★計画期間全体における修繕積立金の平均額: 164 (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。

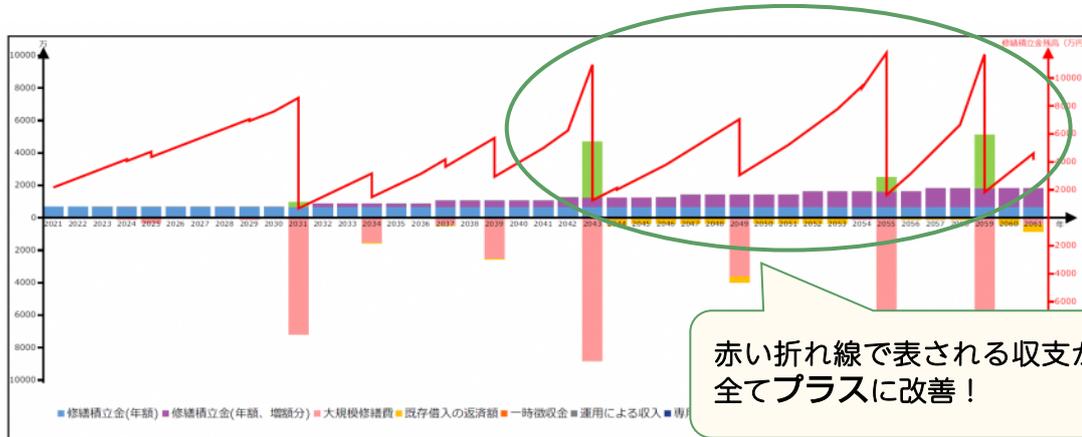
- ・ 2043年(6284万円)
- ・ 2044年(5740万円)
- ・ 2045年(5068万円)
- ・ 2046年(4396万円)
- ・ 2047年(3724万円)
- ・ 2048年(3052万円)
- ・ 2049年(6384万円)
- ・ 2050年(5712万円)
- ・ 2051年(5040万円)
- ・ 2052年(4368万円)
- ・ 2053年(3696万円)
- ・ 2054年(3151万円)
- ・ 2055年(12652万円)
- ・ 2056年(11980万円)
- ・ 2057年(11308万円)
- ・ 2058年(10636万円)
- ・ 2059年(19832万円)
- ・ 2060年(19160万円)
- ・ 2061年(18962万円)

赤い折れ線で表される収支がマイナスに!

年ごとに不足する修繕積立金の額を表示

- ② 試算結果により何年か後に修繕積立金会計の収支がマイナスになる場合、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実施することができます。

【改善シミュレーション結果】



～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)

- 2032年～2036年の年間総額: 864万円 (現在の1.29倍) 戸あたり平均月額 10,290円 (現在から2,290円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 200円/㎡・月
- 2037年～2041年の年間総額: 1,056万円 (現在の1.57倍) 戸あたり平均月額 12,581円 (現在から4,581円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 244円/㎡・月
- 2042年～2046年の年間総額: 1,249万円 (現在の1.86倍) 戸あたり平均月額 14,872円 (現在から6,872円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 289円/㎡・月
- 2047年～2051年の年間総額: 1,441万円 (現在の2.15倍) 戸あたり平均月額 17,162円 (現在から9,162円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 333円/㎡・月
- 2052年～2056年の年間総額: 1,634万円 (現在の2.43倍) 戸あたり平均月額 19,453円 (現在から11,453円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 378円/㎡・月
- 2057年～2061年の年間総額: 1,826万円 (現在の2.72倍) 戸あたり平均月額 21,744円 (現在から13,744円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 422円/㎡・月

★計画期間全体における修繕積立金の平均額: 278 (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

- 2031年: 293万円 (戸あたり平均41,864円)
- 2043年: 3,455万円 (戸あたり平均493,643円)
- 2055年: 875万円 (戸あたり平均125,089円)
- 2059年: 3,307万円 (戸あたり平均472,432円)

修繕積立金の増額提案を表示  
増額方法は「均等積立方式」と「段階増額積立方式」を選択可能

修繕積立金の増額とは別に、  
大規模修繕工事ごとに行う借入を提案

- ③ これにより、長期修繕計画の見直し時点で、その後の修繕積立金の増額計画などを検討する材料として活用できます。

## ●修繕積立金の増額等を検討する **STEP② 解説**

国土交通省のガイドラインやシミュレーションツールを用いてチェックした結果を踏まえて、必要に応じて修繕積立金の増額や次回の大規模修繕工事時点での一時金徴収について検討します。

現状の修繕積立金の積立方法には、次の2つの方法があり、ほとんどのマンションがこのどちらかの方法で積み立てています。

国土交通省のガイドラインにおいては、将来にわたって安定的な積立てを確保する観点から、均等積立方式が望ましいとされています。

	特長	留意点
均等積立方式	将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を組み込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立てができる。	修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理する状況が生じる。均等積立方式であっても、その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。
段階増額積立方式	修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金の管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。	将来の負担増を前提としており、計画どおりに増額しようとする際に組合員間の合意形成ができず修繕積立金が不足する場合がある。

※) 平成30年度マンション総合調査結果によると、「均等積立方式」が41.4%、「段階増額積立方式」が43.4%となっており、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多いようです。

また、修繕積立金の管理方法のひとつとして、「住宅金融支援機構のマンションすまい・る債」の活用についても検討しましょう。

### 【住宅金融支援機構のマンションすまい・る債】

住宅金融支援機構が提供するマンション管理組合向けの債券「マンションすまい・る債」は、大規模修繕に向けて最大10年間積み立てることができます。

## ●長期修繕計画と修繕積立金の見直しについて組合員の合意形成を図る

### **STEP③ 解説**

修繕積立金は月ごとに徴収されるため、家計への影響が大きいものです。このため、増額等を行う場合は、組合員に対して、その必要性を丁寧にわかりやすく説明して合意形成を図ることが必要です。

修繕積立金の増額を提案する場合には、管理費の削減や修繕積立金繰入収入の増加（**例** 有料トランクルームの新設）など、組合員の負担軽減策も併せて検討し、一緒に提案することも検討するとよいでしょう。

## ■国土交通省の「マンション修繕積立金に関するガイドライン」の概要

国土交通省では、主としてマンションの購入予定者及びマンションの区分所有者・管理組合向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金に関する理解を深めてもらうとともに、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考材料として活用してもらうことを目的として、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（平成23年4月発行、令和3年9月改訂）を作成しています。

ここでは、ガイドラインに記載されている内容を簡単に紹介します。  
詳しくは、国土交通省のホームページをご確認ください。



[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

## 「マンション修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂版）」～抜粋～

### 1 ガイドラインの目的

- ・主としてマンションの購入予定者及びマンションの区分所有者・管理組合向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金に関する理解を深めていただくとともに、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考材料として活用していただくことを目的に作成したものの。

### 2 修繕積立金と長期修繕計画について

- ・「修繕積立金」と「長期修繕計画」の必要性や概要について説明されています。
  - 修繕積立金** …修繕工事の実施時の区分所有者の負担軽減や資金不足のために必要な修繕工事が実施できないといった事態を避けるために、将来予想される修繕工事に要する費用を長期間にわたって計画的に積み立てていくもの。
  - 長期修繕計画**…将来見込まれる修繕工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を盛り込んだもの。一定期間ごとに見直していくことが必要で、長期修繕計画の作成方法やそこに盛り込むべき内容については、国土交通省が作成・公表した「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」に説明されています。⇒ 詳しくは、巻末資料(8)をご覧ください。

### 3 修繕積立金の額の目安について

- ・マンションの購入予定者及び区分所有者・管理組合が判断する際の参考になるよう、**「修繕積立金の額の目安」**が示されています。ただし、修繕積立金の額は、個々のマンションごとに様々な要因によって変動し、ばらつきも大きいことから、その「目安」の算出に当たっては、実際に作成された長期修繕計画（366事例）を幅広く収集し、その事例の平均値と事例の大部分が収まるような幅として、**長期修繕計画の計画期間全体に必要な修繕工事費の総額を当該期間で積み立てる場合の専有面積（㎡）あたりの月額単価**が示されています。

●修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

修繕積立金の平均額の算出式

$$\begin{aligned} & \text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)} \\ & = (A + B + C) \div X \div Y \end{aligned}$$

- A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
- B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
- C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）
- X：マンションの総専有床面積（㎡）
- Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

修繕積立金の平均額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
20階以上*		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

※超高層マンション（一般に地上20階以上）は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にあることから、【地上20階以上】の目安を分けて示しています。

+

機械式駐車場がある場合

機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費（下表）×台数  
÷マンションの総専有床面積（㎡）

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 （1台あたり月額）
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式（垂直循環方式）	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

を加算

注) 駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、加算する必要はありません。

専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、それらの管理に要する費用に充当する額を差し引いた額を、修繕積立金に繰り入れます。

- ・マンションの修繕工事費は、建物の形状や規模・立地、仕上げ材や設備の仕様に加え、工事単価、区分所有者の機能向上に対するニーズ等、様々な要因によって変動するものであり、このような修繕工事費をもとに設定される修繕積立金の額の水準も、当然、これらの要因によって変化する性格のものであります。
- ・したがって、修繕積立金の額が、本ガイドラインに基づいて算出した修繕積立金の平均額の幅に収まっていないからといって、その水準が直ちに不適切であると判断されることになるわけではありません。そのような場合には、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法等についてチェックすることが大切です。

## コ

## ラム

### 将来に備えて計画的に修繕積立金を積み立てましょう

分譲当初のマンションでは、最初の負担を小さく抑えるために、戸当たり数十万円の修繕積立基金を徴収した上で、「段階増額積立方式」としているマンションが多いようです。

その場合、適切なタイミングで増額しないと、1回目の大規模修繕は問題なく実施できても、2回目の大規模修繕から資金不足になる場合がよくあります。

マンションが古くなり修繕費がかかるようになってから修繕積立金の値上げを行おうとすると、組合員も年齢を重ねているため、収入が少なくなった高齢者等の理解を得にくい状況が生まれます。

また、修繕積立金の保管と運用についても、利息やペイオフ時の保証などを考慮して、定期預金、決済性預金、住宅金融支援機構のマンションすまい・る債、積立マンション保険など、幅広く検討しましょう。

### (3) マンションライフサイクルシミュレーション



**Q** ● マンションライフサイクルシミュレーションは、どのように使うのかな？

**A** ● マンションの情報を入力すると、建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、「修繕積立金の負担額」などを試算することができます。



#### 基本ステップ

**STEP ①**

シミュレーションに入力する情報（建物、工事、資金等）を準備します。

**STEP ②**

シミュレーションを実施します（必要に応じて改善シミュレーションを実施）。

**STEP ③**

シミュレーション結果を受けて、専門家に確認しながら長期修繕計画の見直しなどを行います。



#### 解説

##### ●マンションライフサイクルシミュレーションとは

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～とは、マンションの規模や築年数、予定される工事の内容などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションの規模、築年数、工事内容に応じた「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」などを試算できるツールです。

##### 【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

## 【注意点】

- ・実際のマンションの大規模修繕工事の実施にあたっては、建物の調査や診断の結果に基づいて現況に応じた施工箇所や工法を判断し、工事費用を決定しています。
- ・一方、シミュレーションにおいて算出される工事費は、住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資を利用したマンションが大規模修繕工事です実際に要した工事費を戸数、階数、平均専有面積、築年数などを変数とした算出式により、個々のマンションに合わせて補正したものです。
- ・個々のマンションの状況の違いにより価格差が生じますし、特に劣化が進んでいる場合や工事範囲が全面にわたる場合などは、実際の工事費との乖離幅が大きくなる場合があります。
- ・このため、自身のマンションの長期修繕計画の作成にあたっては、シミュレーション結果について、専門家に内容をよく確認していただき、セカンドオピニオンとして活用するなど、目安としてご使用ください。
- ・試算結果の範囲には、コンサル料、調査・診断、設計、工事監理費用、長期修繕計画作成費用は含まれていません。
- ・本シミュレーションは、将来の物価変動はないものとして算出しています。

## ●シミュレーションを実施する

STEP① 解説

STEP② 解説

## 【ご利用について】

- ・インターネットが利用できるパソコン等があれば、どなたでも無料で利用できます。
- ・30項目程度の入力で、簡単にシミュレーションが実施できます。
- ・会員登録等は一切不要です。

## 【準備するもの】

- ・マンション管理規約（別表）
- ・長期修繕計画
- ・修繕積立金会計に関する資料（収支予算書）など

## 【使い方】

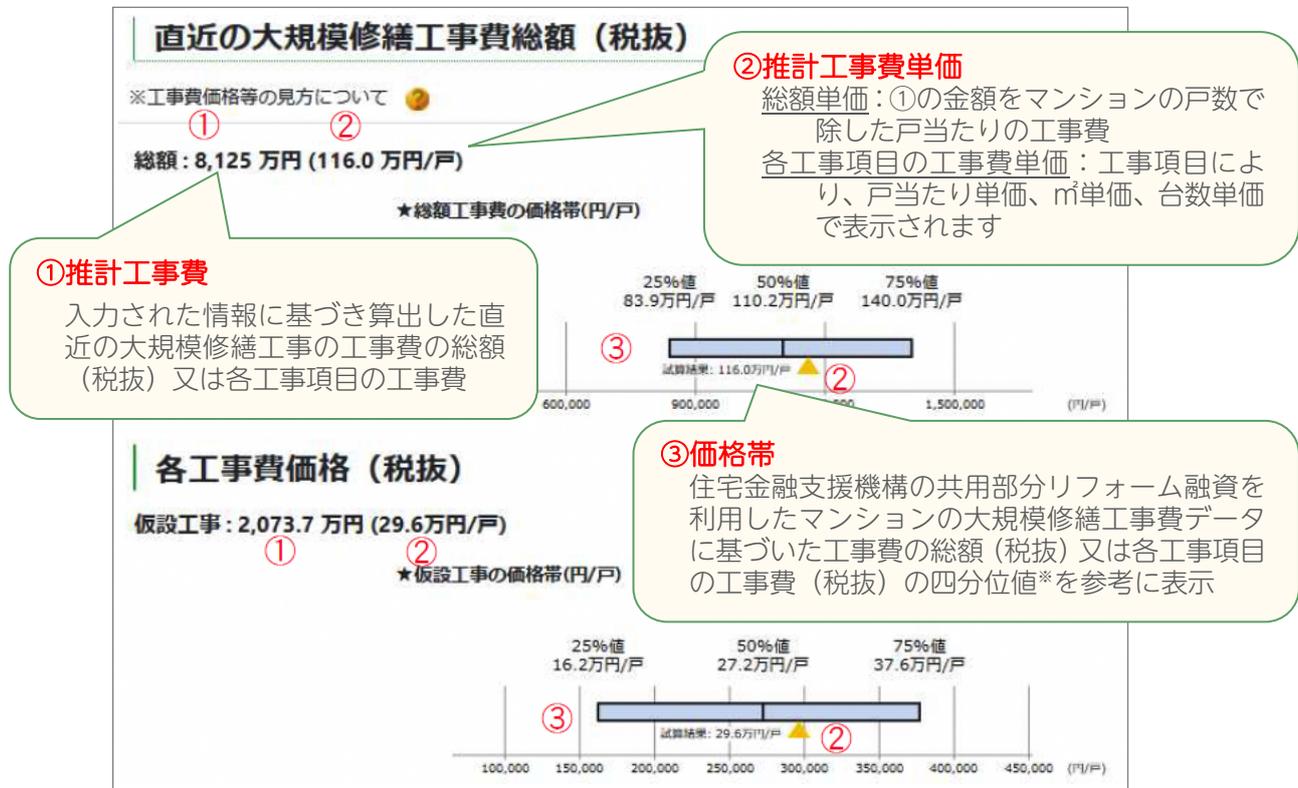
1 基本情報を入力	2 現状の試算結果を表示	3 改善後の試算結果を表示
<p>建物、工事、資金に関する情報を入力します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物概要</li> <li>・大規模修繕工事の実施内容</li> <li>・築年数</li> <li>・修繕積立金額 など</li> </ul>	<p>次の内容が確認できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数及び実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用</li> <li>・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</li> </ul>	<p>収支を改善させた資金計画が確認できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金の引き上げ提案</li> <li>・資金が不足する場合のローン利用提案</li> <li>・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</li> </ul>



## ア 大規模修繕に係る工事費の確認

直近の外壁塗装等修繕工事を伴う大規模修繕工事を実施する年に必要となる **大規模修繕工事費の総額** 及び **各工事項目の工事費** が表示されます。また、同時に機構融資データにおける工事費分布の四分位値\*も指標として表示されます。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してみましょう。

\*四分位値：工事費データを金額の低い順に並べたときに全体を均等に四分割する位置の金額



## イ 修繕積立金の見直し

今後 40 年間における **現状シミュレーション** の結果と、現状シミュレーションにおいて修繕積立金残高が赤字となる場合に「修繕積立金の引上げ」や「ローン利用」、「一時金の徴収」の実施を想定した **改善シミュレーション** の結果が表示されます。

改善シミュレーションの結果に近づけることができるよう、必要に応じて、修繕積立金の見直しを検討しましょう。

■ 収支計画グラフ (例)

