

# 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。

## ★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

### 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

など

### 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

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

## ★画面イメージ

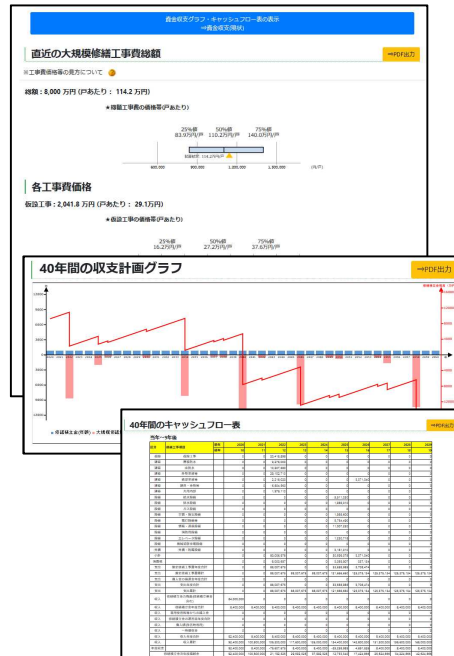
### ○基本情報入力

①建物情報の入力  
★確認事項：管理規約の読み、長期修繕計画等  
現在のお住まいのマンションの建物概要を入力してください。

物件所在地  
住戸数 (例)999 戸  
築年数 (西暦) (例)9999 年  
建物階数 (地上階) (例)99 階

②工事情報の入力  
大規模修繕工事の実施内容を選択してください。  
③資金情報の入力  
④借入情報の入力

### ○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



※試算の基となっているデータには、2013年～2018年に資金実行し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を利用しています。

## 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



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

www.jhf.go.jp

03-5800-8159

営業時間 9:00～17:00 (平日)

住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部  
技術統括室 技術統括グループ

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～

URL : [https://www.jhf.go.jp/simulation\\_loan/m-simulation/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)

(2021年5月現在)

## 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

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。

⇒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

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

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、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ゆく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。