

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



2021年6月21日（月）

■ 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップします。

大規模修繕への備え

修繕積立金の計画的な積立をサポート

【マンションすまい・る債】

将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てを支援します。



すまい・る債
活用の試算

将来の大規模修繕に向けた
資金計画等の支援

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

大規模修繕工事費用の妥当性の判断や
将来に必要な修繕積立金水準、融資の利用可能性の
確認を支援

大規模修繕時の支援

修繕・改修時に使える固定金利ローン

マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事や耐震化工事等の費用
をご融資します。

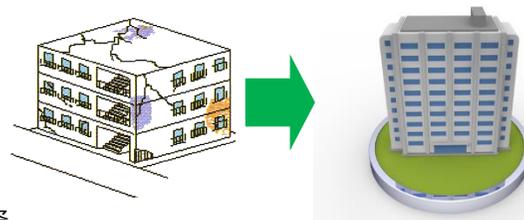


共用部分リフォーム融資
活用の試算

建て替え時の支援

まちづくり融資
(マンション建替融資等)

老朽化したマンションの建替費用をご融資
します。



＜仮称＞マンション大規模修繕
ガイドブック（令和3年度作成）

シミュレーションを補完するツールとして作成し、
マンションの年代別の使用の特徴や修繕工事の選択肢、
資金的課題の解決方法、具体的成功事例等を掲載する。

■ 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

マンションライフサイクルシミュレーションは、マンション管理規約などのお手元で確認できる書類から基礎情報を30項目程度入力することで、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」、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。

URL : https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html

※ 機構HPのトップ画面にもリンクを掲載しています。



マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～

マンションを適正に管理するためには、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「既に積み立てられている修繕積立金額を前提として工事内容が決定する」、「修繕積立金不足により工事が先延ばしされる」など、合理的な選択が行われていないケースが散見されます。

また、管理組合の皆様は、大規模修繕工事の実施にあたり「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分からない」、「今後、修繕積立金をどのくらい増額すればいいか」といった課題を抱えている方が多いと見られます。

シミュレーションの活用方法を案内する動画もご用意



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「平均的な大規模修繕工事費用」、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。

■ シミュレーション開発の背景

マンションライフサイクルシミュレーションは、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」における取組のひとつとして開発されたツールです。

2018年度:「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」設立

- ・社会問題化しつつある高経年マンション問題への対応として、住宅金融支援機構が事務局となって、マンション管理等関係団体、民間金融機関、行政機関及び有識者を参加メンバーとして、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的とした勉強会を設立。
- ・勉強会では、共用部分リフォームローン市場における「金融インフラの整備」を主眼として、「適切な修繕工事に対するモチベーション向上」、「管理組合と市場関係者の間の情報の非対称性の解消」、「管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援」に効果的な取組について検討し、マンションストックの課題に対する金融等による取組の方向性として「3つの課題」に対する「7つの取組」をとりまとめた。

【課題1】
管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組

- ①修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等
- ②修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討
- ③ **マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成**

【課題2】
民間金融機関の参入支援に関する取組

- ④管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備
- ⑤市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討

【課題3】
共用部分リフォームローンの商品性改善に関する取組み

- ⑥融資手続の利便性向上
- ⑦融資要件の見直し

2019年度:「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」設立

- ・取組の実施に向けた準備段階に移行することに伴い、上記の勉強会を発展的に解消して、新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立

2020年度:「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～」をリリース

■ 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

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
(累計額、年間積立額、未収率) 等

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、築年数等及び工事内容に対応した一般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

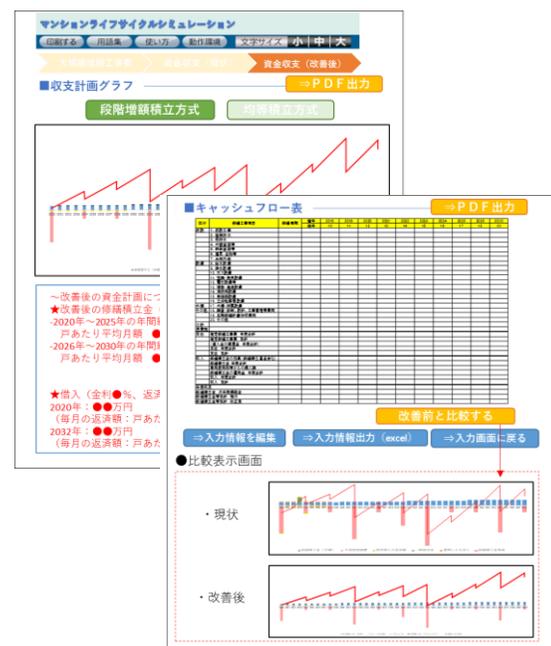
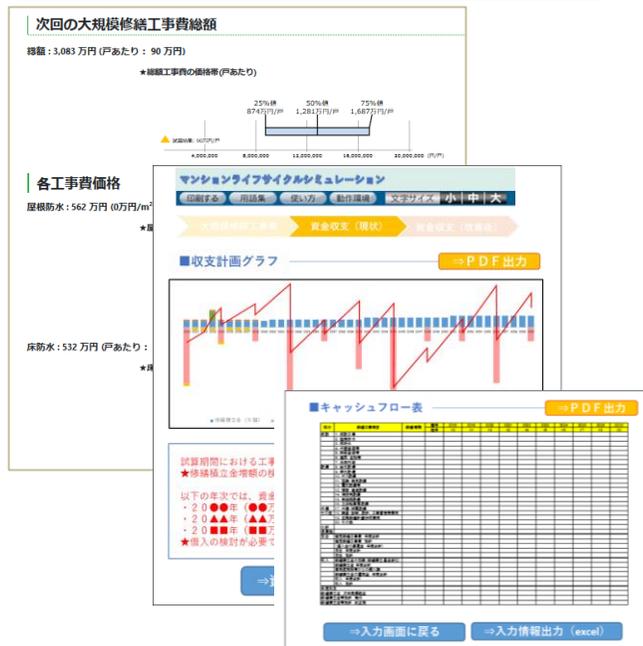
- ・ 修繕積立金の引上げ提案
- ・ 資金が不足する場合の「マンション共用部分リフォーム融資」の利用提案
- ・ 余剰資金がある場合の「マンションすまい・る債」の利用提案

■ 画面展開

○基本情報入力画面
(建物情報、工事情報、資金情報)

○大規模修繕工事費試算結果
○現状の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)

○改善後の資金収支試算結果
(キャッシュフロー表、収支計画グラフ)



※ 本シミュレーションは、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が基になっていますので、個々のマンションの状況(建物の形状、設備の仕様、劣化の程度など)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。

■ 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～の利用方法

ステップ1：建物情報、工事情報、資金情報を入力します

ステップ2：平均的な大規模修繕工事費の試算結果や現状及び改善後の資金収支を確認できます。

① 建物情報の入力

★確認書類：管理規約別表、長期修繕計画等

現在のお住いのマンションの建物情報を入力してください。

- 必須 物件所在地
- 必須 住戸数 (例)999 戸
- 必須 新築年 (西暦) (例)9999 年
- 必須 建物階数 (地上階) (例)99 階
- 必須 敷地面積 (例)9999.99 m²
- 必須 建築面積 (例) ()
- 必須 専有面積の合計 (例) ()
- 任意 機械式駐車場台数 (例) ()
- 任意 エレベーター台数 (例) ()
- 必須 外壁の仕様
 - 片廊下型
 - 中廊下型
 - 階段室型
- 任意 建物設備等
 - 貯水槽
 - オール電化

以下の設備がある場合は、選択してください。

② 工事情報の入力

★確認書類：長期修繕計画等

■ 直近の外壁塗装等改修工事の実施時期の確認

直近の外壁塗装等改修工事の実施時期 (予定を含む。) をご確認ください。確認できる場合は「はい」の項目を、確認できない場合は「いいえ」の項目を選択してください。

はい いいえ

■ 直近の外壁塗装等改修工事の実施時期

※入力年の翌年を1年後とします。

年

■ 外壁塗装等改修工事の工期

長期修繕計画などから外壁塗装等改修工事の工期を確認してください。不明な場合は、12年を選択してください。

年

■ 直近の外壁塗装等改修工事と併せて実施する工事項目

同時に実施する工事項目を選択してください (複数選択可)。

建築

- 屋根防水改修
- 床防水改修
- 鉄部塗装等改修
- 建具・金物等改修
- 共用内部改修

設備1

- ガス設備改修 (管取替)
- 空調・換気設備改修
- 電灯設備等改修
- 情報・通信設備改修
- 消防用設備改修

設備2

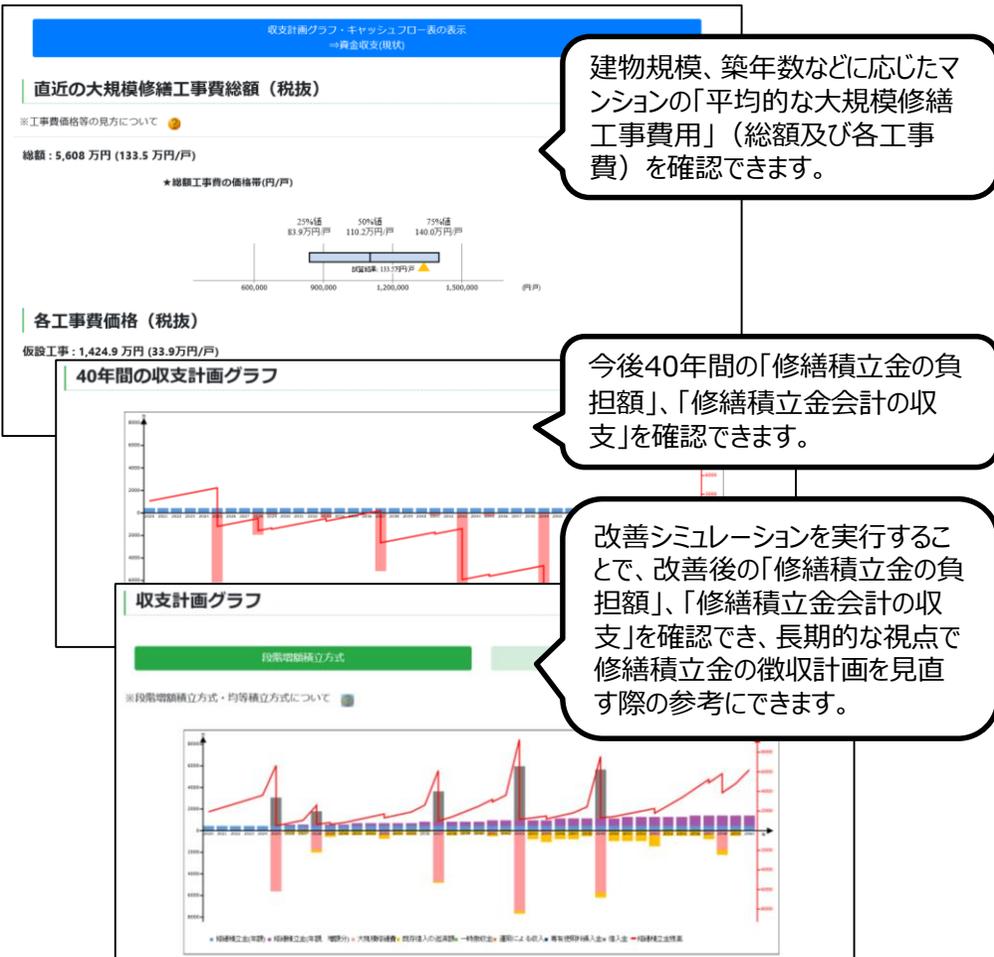
- 給水設備改修 (管更生・設備補修等 管取替)
- 排水設備改修 (管更生・設備補修等 管取替)
- エレベーター設備改修 (補修 取替)
- 機械式駐車場設備改修 (補修 一式交換)

外構等

- 外構・附属設備等改修

外壁塗装等改修工事の実施時期及び工事周期を中心に入力します。

マンション管理規約などの書類から、「住戸数」、「新築年」などの基礎情報を30項目程度入力します。



※ 本シミュレーションは、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が基になっていますので、個々のマンションの状況(建物の形状、設備の仕様、劣化の程度など)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。

■ 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～の活用方法

マンション管理組合が抱えている課題

具体の活用方法

ケース1
大規模修繕工事の金額が妥当かどうか判断する材料がなく不安である
【情報の非対称性の解消】

- 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、その結果どの会社等を選定すれば良いかについて悩んでいる管理組合は多い。
- シミュレーションにおいて同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」を算出し、施工会社等との打ち合わせ時に、見積額とシミュレーション算出結果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る。

→ **施工会社等から「見積額と参考指標との差異」の要因について説明を求めるための資料としての活用を促す。**

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である
【ローン利用の有用性の情報発信】

- 修繕積立金不足を理由に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につながるおそれがある。これを避けるためには、各住戸からの一時金徴収を考える必要があるが、この徴収が困難な場合がある。
- この場合、ローンを利用するというのも選択肢の一つとなり得るが、更にこれにも抵抗感を示す管理組合も多い。
- 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るため、先延ばしすることなく大規模修繕工事を行うことの意義を認識してもらえる。

→ **修繕積立金が不足する場合に、ローンの利用や修繕積立金の増額を検討する際の資料としての活用を促す。**

ケース3
修繕積立金がどこまで上がるのか不安である
【修繕積立金水準の適正化】

- 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あるが、現実には、築年数の経過とともに入居者は高齢化し収入は減少するため、築年数が経過するほど増額された修繕積立金の負担が重くなるという現実がある。
- 一方、一般的な長期修繕計画は、20～25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る。
- 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」を確認することができることから、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る。

→ **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こと等、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の活用を促す。**

■ マンションライフサイクルシミュレーションの説明動画について

マンションライフサイクルシミュレーションに関する動画を、ご説明の機会等に適宜ご活用ください。

① 機構ホームページに掲載している説明動画

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/doga/index.html

「大規模修繕工事に備えて、いくら積み立てればいいのか？
管理組合で検討する方法教えます。
～マンションライフサイクルシミュレーション～」

② 東京都ホームページに掲載している説明動画(4/28公開)

https://tokyodouga.jp/8j73qnk_7go.html

- マンションの大規模修繕工事金額の妥当性について
- 修繕積立金が足りず、大規模修繕工事が行えない
- 修繕積立金がどこまで上がるのか不安



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
(旧「住宅金融公庫」)