

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

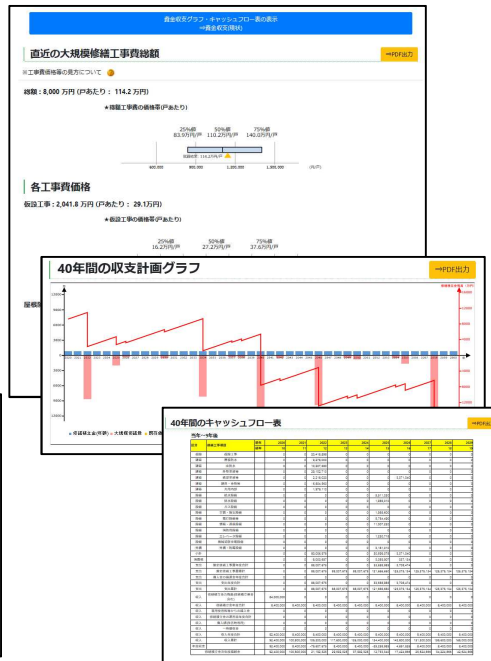
★画面イメージ

○基本情報入力

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

②工事情報の入力
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～の掲載先



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

★試算結果と活用方法

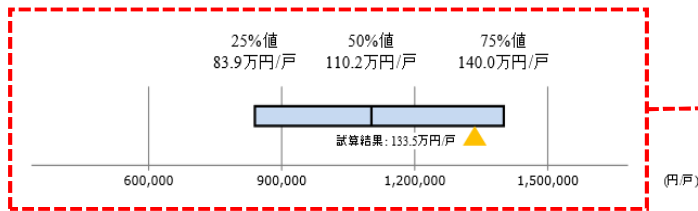
試算結果画面では、工事費総額、各工事費の金額及び工事種類に応じた単価（戸、㎡、台）が表示されます。また、機構のマンション共用部分リフォーム融資の工事費データの分布範囲が参考に表示されます。

直近の大規模修繕工事費総額（税抜）

※工事費価格等の見方について

総額：5,608万円 (133.5万円/戸)

★総額工事費の価格帯(円/戸)



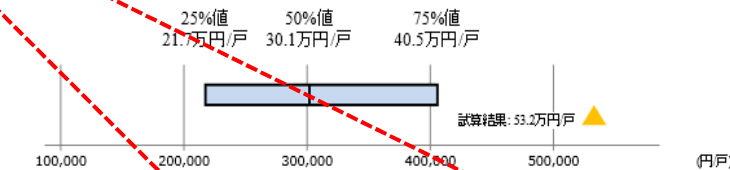
シミュレーションに入力した工事情報をもとに、工事費と単価が試算されます。

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。

各工事費価格

外壁塗装等改修（塗り仕上げ）：2,238.4万円（戸あたり：53.2万円）

★外壁塗装等改修（塗り仕上げ）の価格帯(戸あたり)



※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りを取る場合

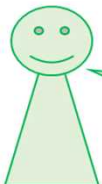
A社の見積書



シミュレーション結果より高い。

↓ 見解を確認

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



シミュレーション結果とほぼ同じ。

↓ 見解を確認

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



シミュレーション結果より低い。

↓ 見解を確認

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います。

※ 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。

なお、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：100戸以下、住棟タイプ：単棟型

★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

⇒PDF出力

キャッシュフロー表の見方 [PDF]

当年～9年後

(単位:円)

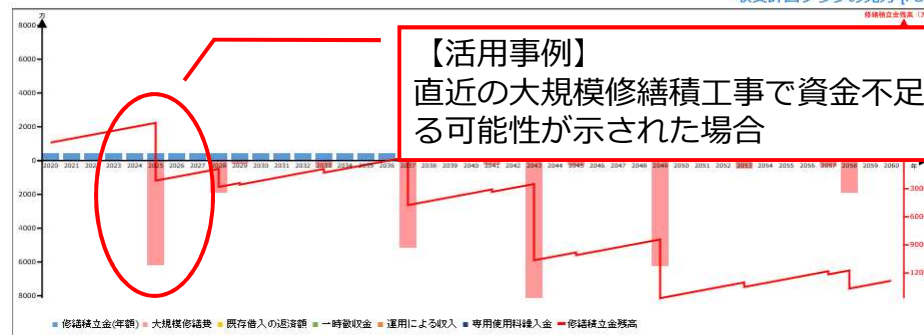
区分	修繕工事項目	暦年 経年	2020 3	2021 4	2022 5	2023 6	2024 7	2025 8	2026 9	2027 10	2028 11	2029 12
仮設	仮設工事		0	0	0	0	0	14,249,660	0	0	0	0
建築	屋根防水		0	0	0	0	0	4,282,000	0	0	0	0
建築	床防水		0	0	0	0	0	6,272,406	0	0	0	0
建築	外壁塗装等		0	0	0	0	0	22,384,488	0	0	0	0
建築	鉄部塗装等		0	0	0	0	0	1,436,484	0	0	0	1,571,682
建築	建具・金物等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建築	共用内部		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	給水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	排水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	空調・換気設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

「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。

40年間の収支計画グラフ

⇒PDF出力

収支計画グラフの見方 [PDF]



改善シミュレーション

改善後の試算結果

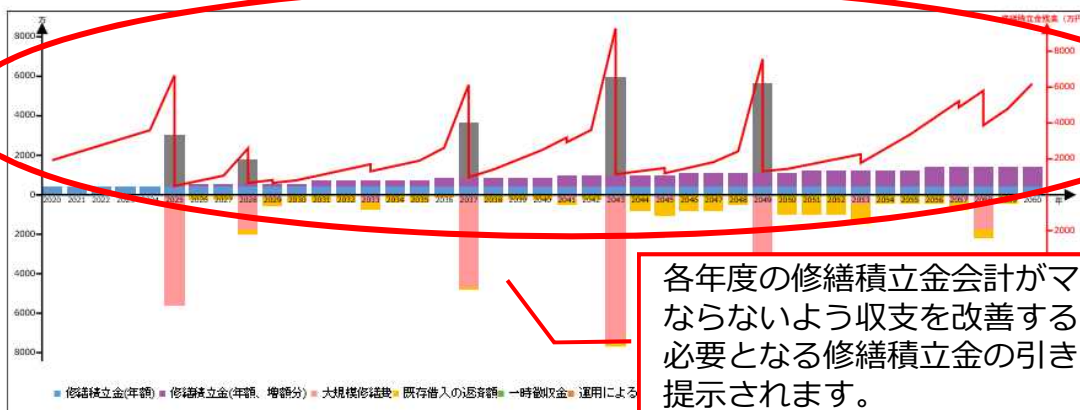
【改善シミュレーション】
修繕積立金残高が不足する結果が出た場合などについては、不足額について、ローン利用を想定した改善シミュレーションを行うことができます。

収支計画グラフ

段階増額積立方式

均等積立方式

※段階増額積立方式・均等積立方式について

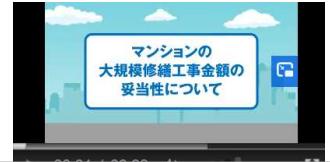


例えばこんな場面をご利用できます。

※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のが不安

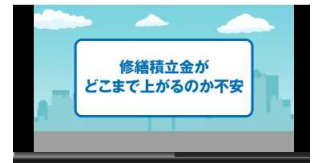


ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

⇒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へのリンク

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～

マンションライフサイクルシミュレーション

TOP 運営方法 変更資料

マンションを運営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「既に組み立てられている修繕積立金総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、合理的選択が行われていないケースが数多くあります。

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～について

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～では、建物の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」、今後の年別の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金設計の状況」などを試算することができます。大規模修繕工事の経路別の収支状況を材料として、ローン利用を前提とした修繕積立金の収支計画の確認のための材料として、または、長期視点で積立金徴収計画を見直す際の検討資料としてご利用いただけます。

● 試算内容について

- ・建物・工事・資金の情報を入力していただくことにより以下のことを確認することができます。
- ・今後必要となる大規模修繕工事の経路費用（修繕、工事項目別）
- ・現状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
- ・築後、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 など

『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～へ