

茨木市分譲マンションセミナー ご出席者さま

マンションの大規模修繕工事に向けた資金計画の考え方



2022年2月19日（土）

■ 目次

I. 大規模修繕工事に向けた資金計画の考え方

- 1. 修繕積立金の過不足の確認 P. 2
- 2. 修繕積立金が不足する場合の選択肢 P. 3

II. 適切な資金計画に向けて

- 1. 長期修繕計画の定期的な見直しの必要性 P. 5
- 2. 実施が必要な工事項目（工事内容）の確認 P. 6

III. まとめ P. 7

I. 大規模修繕工事に向けた資金計画の考え方

1. 修繕積立金の過不足の確認

工事費に対する修繕積立金の過不足を確認

【前提】劣化状況の診断※を行い見積書を取得するなど、大規模修繕工事費が概ね決まっている

※劣化状況により工事内容は変わるため診断が必要

足りている

OK!

工事実施時点での
修繕積立金残高の
過不足を確認

<さらに検討すべき事項（例）>

- ・今回は修繕積立金が足りていたとしても、次回以降の工事で資金不足にならないようにすることも重要。先々までの資金の過不足を予測するため、長期修繕計画で今後必要となる工事費を確認する。
- ・今回の工事における追加費用や将来の突発的な支出に備えて、「今回の工事に幾ら使うか（幾ら手元に残すか）」を見極めたうえで資金計画を立てる。修繕積立金残高に余裕を持たせておくことが理想的。
- ・工事着工時点の修繕積立金残高が工事費より少ないケースでは、工事完了直前まで待たないと必要残高が貯まらないこともあるため、工事代金はいつ、幾ら支払う必要があるのか把握し、資金繰りを考える。
【支払スケジュール（例）】 ①着工時→②中間時→③工事完了時

足りていない

<資金不足の解決策>

選択肢①・・・修繕積立金の増額

選択肢②・・・一時金の徴収

選択肢③・・・借入

避けるべき選択肢

資金不足のため、やむを得ず工事内容を限定する

2. 修繕積立金が不足する場合の選択肢 ～ 修繕積立金の増額、一時金の徴収、借入 ～

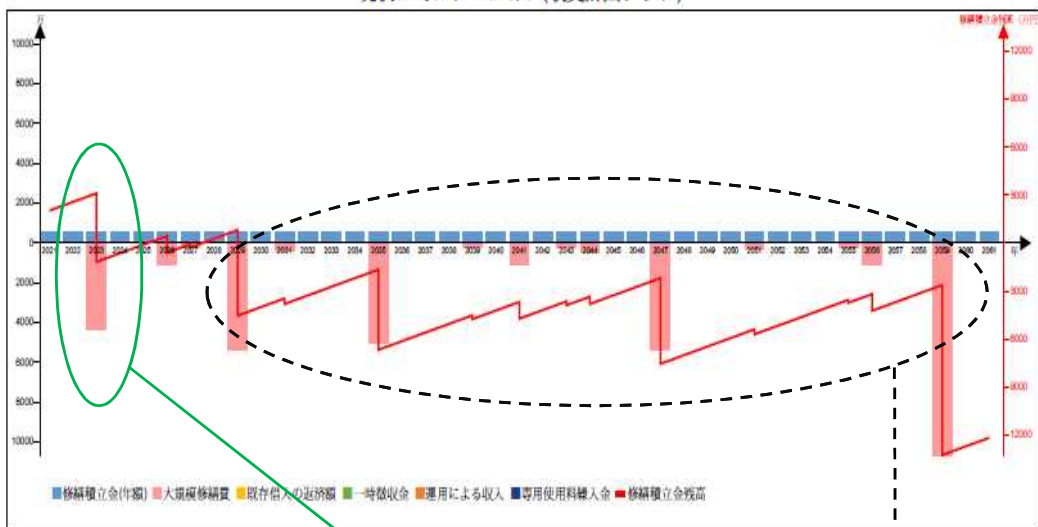
| 選択肢 | メリット | デメリット |
|----------|---|---|
| 修繕積立金の増額 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 一時的に多額の負担を強いられることがない ・ 売却する場合に、新旧区分所有者の負担が公平 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金の増額のみで工事費を賄う場合、工事実施予定時期までの期間が短いケースでは、大幅な増額となる場合があり、組合員の合意が得られにくい |
| 一時金の徴収 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金の増額や借入と違い、長期間に渡る負担がない | <ul style="list-style-type: none"> ・ 組合員の一時的な負担が大きい ・ 負担金額が大きくなる場合が多く、組合員の合意が得られにくい |
| 借入 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 一時的に多額の負担を強いられることがない ・ 「借入」は組合員の一時的な負担が少ないため、比較的合意を得られやすい ・ 売却する場合に、新旧区分所有者の負担が公平 ・ 一時金の徴収などと比べ、突然の不具合や災害などの突発的な支出等に備え、まとまった手元資金を残しやすい | <ul style="list-style-type: none"> ・ 金利負担がある ・ 借入のための手続が必要 |

2. 修繕積立金が不足する場合の選択肢 ～ ケーススタディ ～

(例) 機構マンション (2年後に大規模修繕工事を予定)

【建築時期】 1999年 【建物規模】 5階建、30戸 (各戸の専有面積は70㎡) 【毎年の修繕積立金】 540万円 (1戸当たり1.5万円/月)

現状シミュレーション(収支計画グラフ)



- ・大規模修繕工事費：約4,293万円 (税込)
 - ・修繕積立金残高：約3,120万円 (2023年時点)
- 約1,173万円の不足

例えば借入と修繕積立金の増額を併用するなど、右記選択肢を組み合わせることも検討しながら、今回(2年後)の大規模修繕工事だけでなく、次回以降の工事に向けた資金計画の見直しを行うことが重要。

選択肢

①【一時金の徴収】

- ・1戸当たりの拠出額：約39万円

②【修繕積立金の増額】

(前提) 2年後の大規模修繕工事に資金が足りるような増額を行う

- ・1戸当たりの修繕積立金の増加額：16,250円×24か月 (= 39万円)

③【借入】

(前提) 借入金額1,200万円、借入期間10年、元利均等返済、

全期間固定金利0.68% (2021年7月金利)

- ・毎月の返済額…103,466円

(1戸当たり3,448円 (※) × 120ヵ月 (= 約41万円))

- ・総返済額 …約1,241万円

※あくまで借入主体は管理組合であり、返済原資は毎月の修繕積立金

Ⅱ. 適切な資金計画に向けて

1. 長期修繕計画の定期的な見直しの必要性

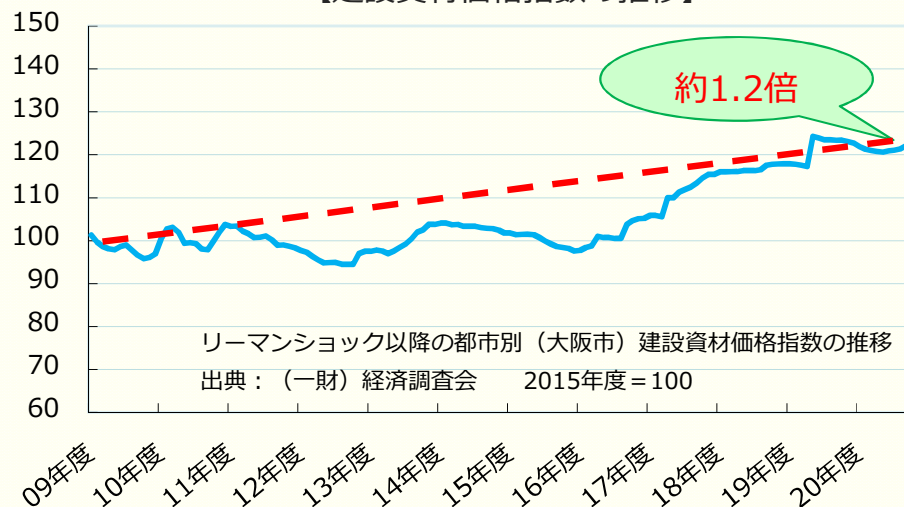
大規模修繕工事に向けて、工事費の原資となる修繕積立金を適正に積み立てるためには、長期修繕計画が必要。

長期修繕計画は、以下の理由から、5年程度ごとに調査・診断を行い、修繕積立金の額と併せて見直しが必要となる。

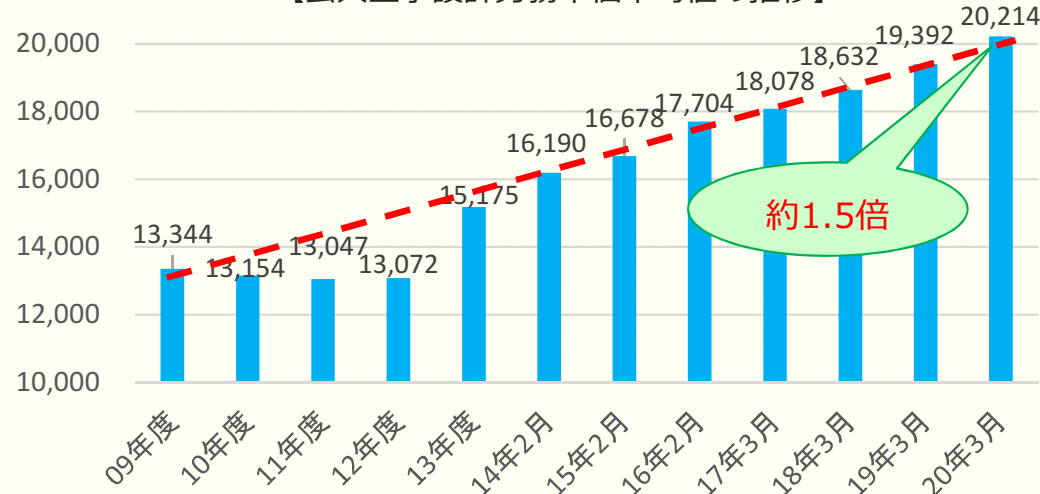
(1) 工事費・物価の変動

工事費はこの10年で上昇しており、作成時点から年月が経過している長期修繕計画では、資金不足に陥る可能性がある。

【建設資材価格指数の推移】



【公共工事設計労務単価平均値の推移】



国土交通省2020年2月公表資料

全国全職種加重平均値（単位：円／1日8時間あたり）

(2) 劣化の進行

塩害を受ける海に近いマンションや、寒冷地のマンションなど、立地等により劣化の進行度合いや必要な修繕の内容が異なる。

(3) 新たな工法の開発による修繕周期等の変動

新たに開発された工法の場合、工事費用（イニシャルコスト）は高額でも、従来の工法よりも長い修繕周期とすることができ、ランニングコストを軽減できるなど、必要な費用が変動する場合がある。

（参考）長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省）

Ⅱ. 適切な資金計画に向けて

2. 実施が必要な工事項目（工事内容）の確認

- ・ 長期修繕計画を確認し、実施時期を迎えている工事項目を確認する。
- ・ 長期修繕計画と過去の工事履歴を見比べ、未実施の工事がないかを確認する。
- ・ 組合員の要望など、必要に応じて建物及び設備の性能向上に関する工事を追加する。
- ・ 経済性を考慮し、修繕工事の集約（同時に実施すること）を検討する。
- ・ 事前に劣化状況等の調査・診断を行い、その結果に基づいて、修繕工事の実施の要否、内容を判断する。
（調査・診断は、組合員が工事を実施することに納得するための客観的な判断材料となる。）

（参考）長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省）

＜注意！＞ 修繕積立金が足りず、工事を延期すると… ⇒結果的に改修費用や手間が増えるおそれがある

例

一部工事のみを実施

- ・ 修繕積立金残高の範囲内でできる工事だけを実施
- ・ そのほかの工事は、修繕積立金が貯まるまで延期

工事を実施していない箇所の劣化が進行

劣化の進行により別途工事を実施
⇒改修のための費用や手間がよりかさんでしまう

■ まとめ ～ 「資金計画」のポイント ～

- ◆ 今回の工事費に対して修繕積立金残高が十分な場合であっても、次回以降の工事で資金不足にならないよう、また、突発的な工事にも対応できるよう「今回の工事に幾ら使うか（幾ら手元に残すか）」を見極めたうえで資金計画を立てることが重要。
- ◆ 月々の修繕積立金の増額により十分な修繕積立金残高を積み上げるには、工事実施予定時期までの期間が短いケースでは大幅な増額となる場合があるため、長い期間をかけて取り組む必要がある。
- ◆ 一時金の徴収は金額が大きくなる場合が多く、組合員の一時的な負担が大きいため、区分所有者の同意を得られにくい。
- ◆ 必要な工事を必要な時に行うことは重要であり、一時金の徴収や修繕積立金の増額が難しい場合には、借入も資金を得るための有効な手段となり得る。
- ◆ 理想は「十分な修繕積立金残高がある」ことだが、様々な要因により資金不足となる場合もある。
修繕積立金が足りず工事を延期した場合、結果的に改修費用や手間が増えるおそれがあることから、必要な時に必要な工事を行わないことは出来る限り避ける。

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

■ 目次（資料編）

| | |
|---------------------------|----------------|
| ■ 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度 | ・ ・ ・ ・ ・ P.10 |
| マンションライフサイクルシミュレーション | ・ ・ ・ ・ ・ P.12 |
| マンション共用部分リフォーム融資 | ・ ・ ・ ・ ・ P.17 |
| マンションすまい・る債 | ・ ・ ・ ・ ・ P.18 |

■ 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

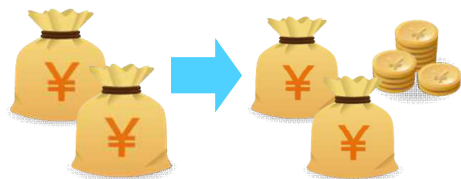
マンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップします。

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

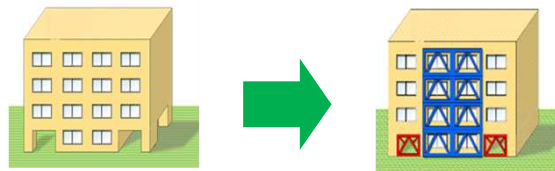
大規模修繕工事費用の妥当性の判断や
将来に必要な修繕積立金水準、融資の利用可能性の
確認を支援

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。



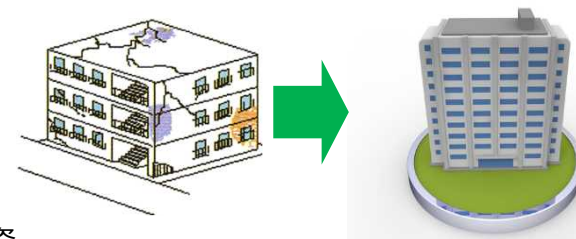
共用部分リフォーム融資
活用の試算

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。

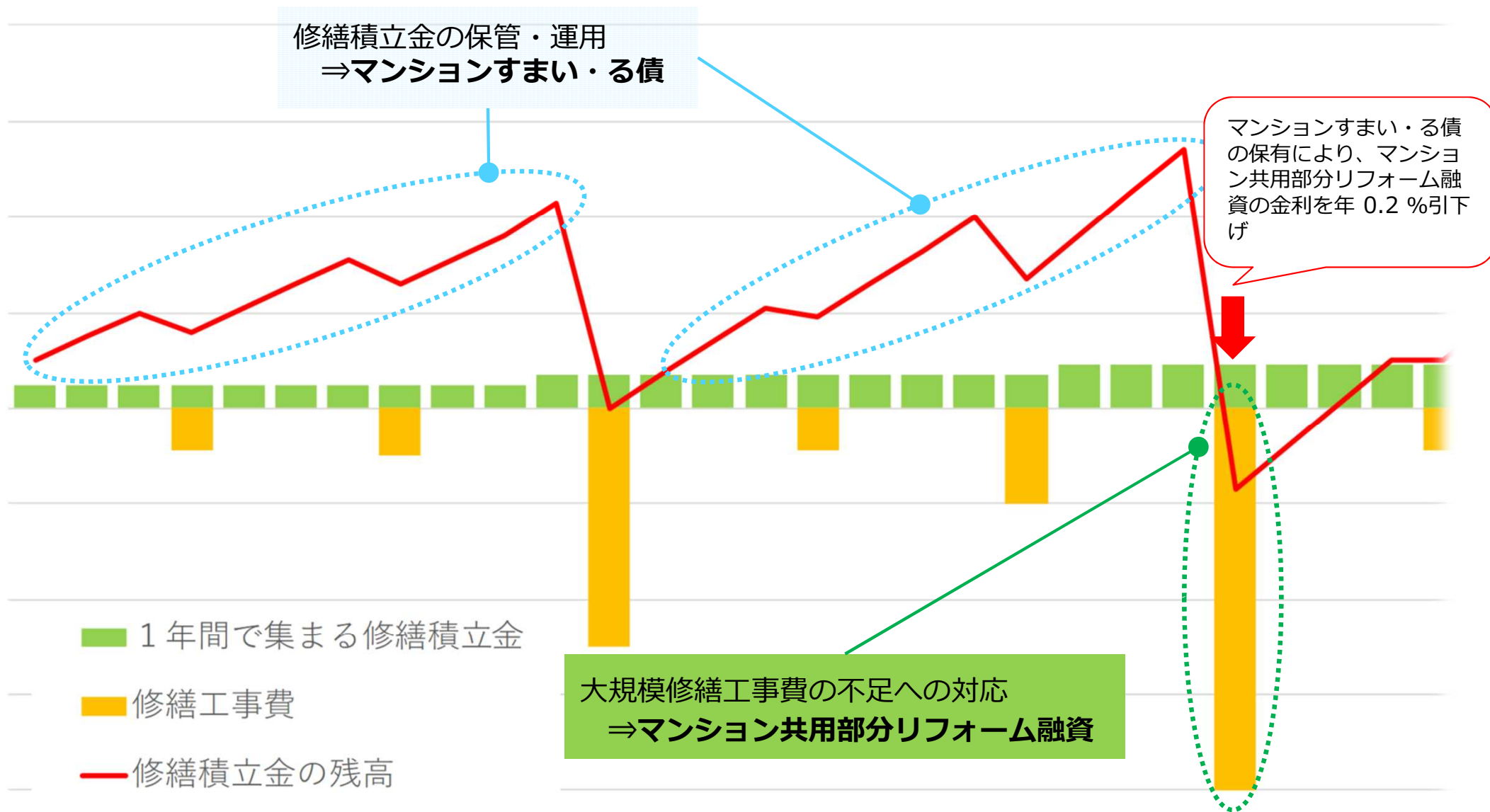


〈仮称〉マンション大規模修繕
ガイドブック (令和3年度作成)

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



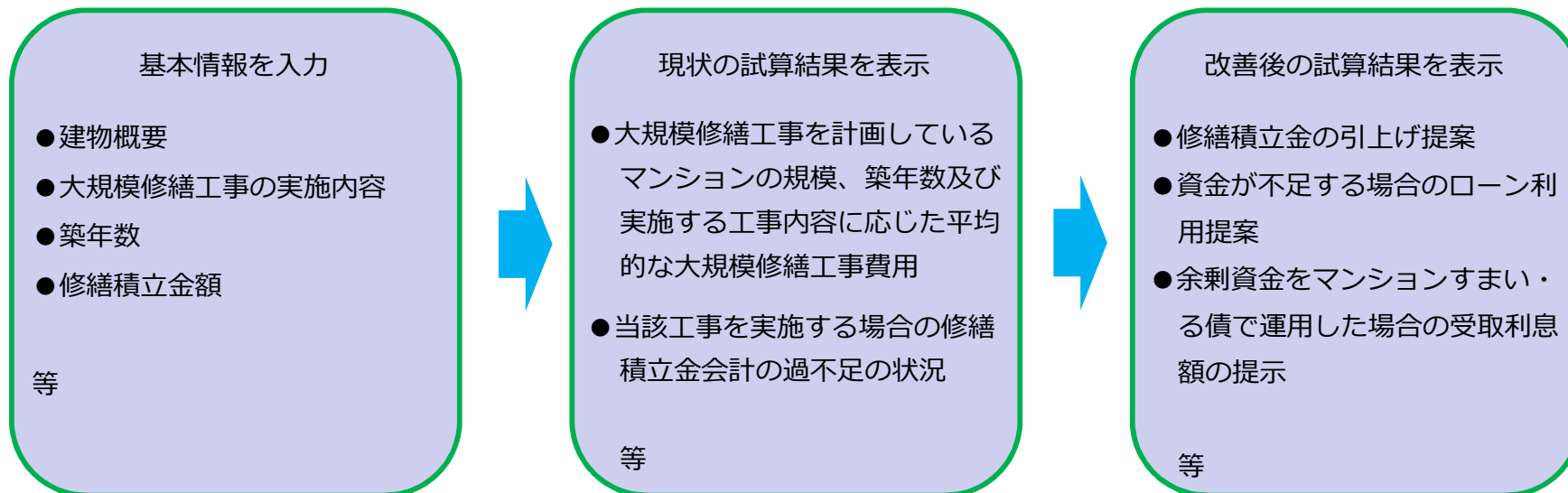
■ マンションの資金計画から見た住宅金融支援機構の制度活用イメージ



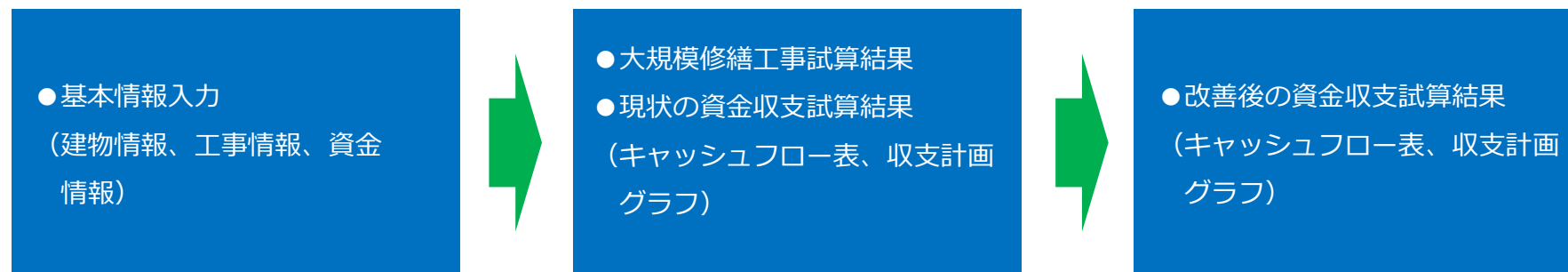
■ マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～とは

2013年から2018年に弊機構が資金実行したマンション共用部分リフォーム融資の工事費データを活用し、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」などを試算することができるツールです。

【ツールの構成】



【画面展開】



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～の詳細はホームページやチラシをご覧ください。

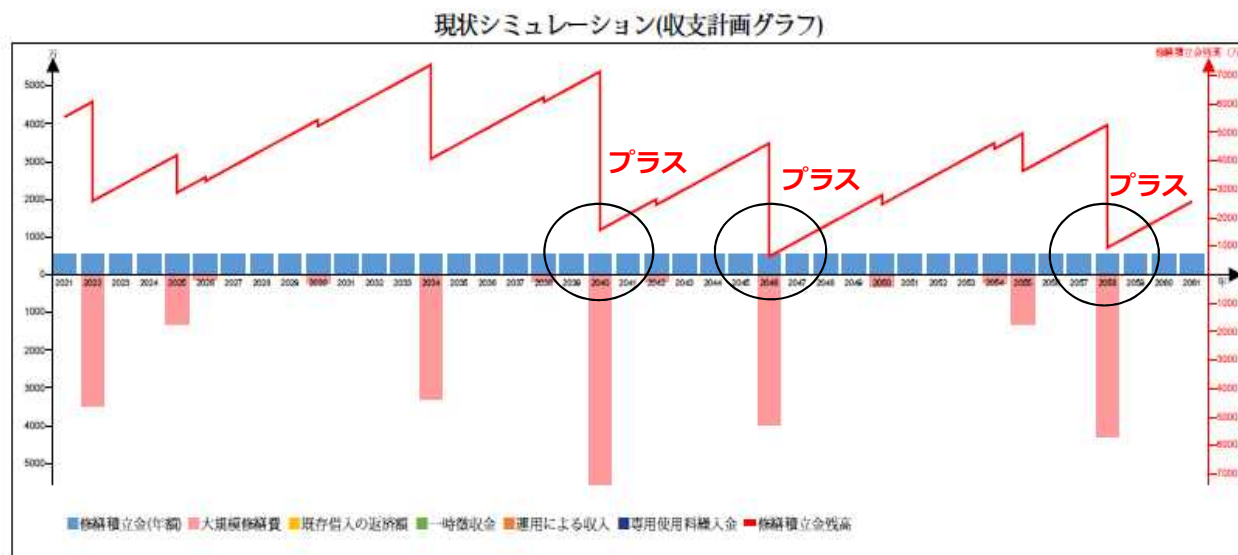
長期修繕ナビ



■ マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～ 現状シミュレーション

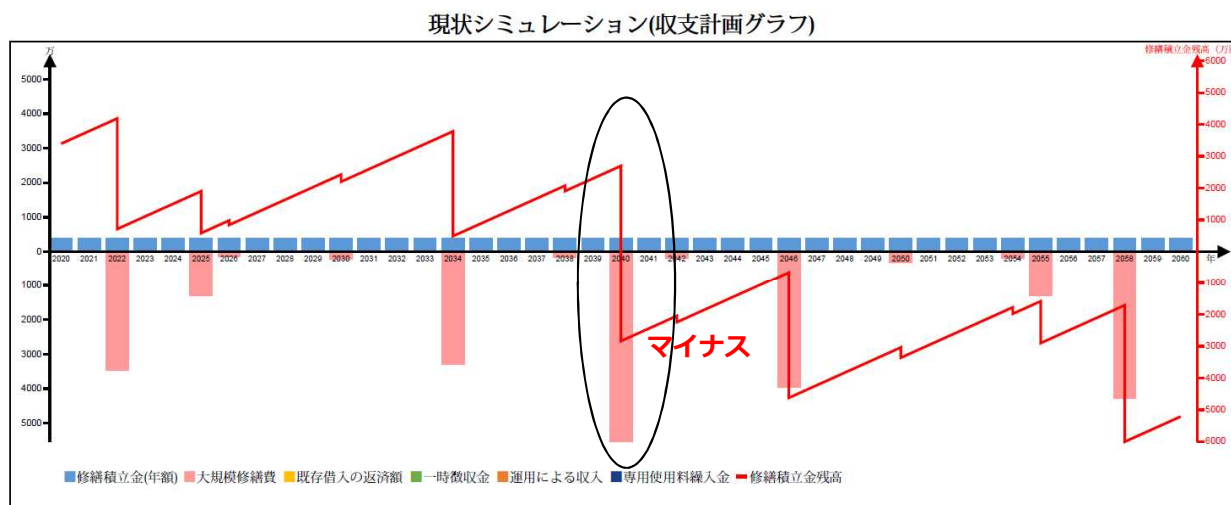
例① 将来の資金収支が**プラス**

大規模修繕工事による多額の支出があっても
修繕積立金残高が**プラス**になっている
(赤い折れ線グラフが0を下回っていない)



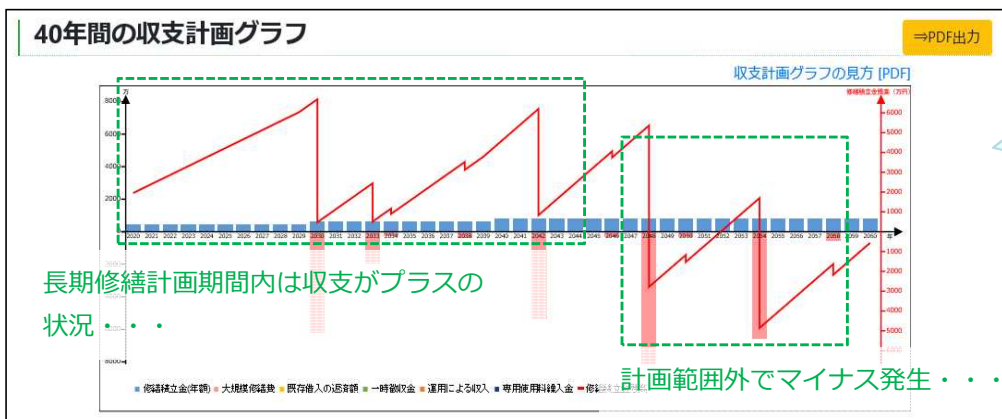
例② 将来の資金収支が**マイナス**

大規模修繕工事に伴う支出により
修繕積立金が**不足**
(赤い折れ線グラフが0を下回っている)



■ 改善シミュレーション① 修繕積立金増額の検討資料としての活用

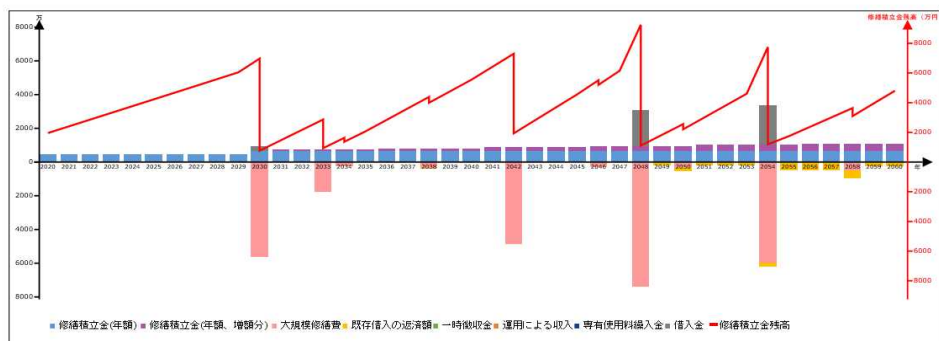
【 長期修繕計画による修繕積立金徴収計画によりシミュレーション 】



- ・大規模修繕工事費用は、築年数が経過するほど高くなる傾向にあることから、一定期間ごとに修繕積立金の増額を行っていくことが一般的ですが、現実には、築年数の経過とともに区分所有者は高齢化し収入は減少するため、増額された修繕積立金の負担は重くなっていきます。
- ・一方、一般的な長期修繕計画は、25～30年先までの計画となっており、そこから先の状況が把握できないため、長期間の資金計画が立てづらい状況があります。
- ・シミュレーションツールにおいては、「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分を見据えた資金計画を把握することができます

改善シミュレーション (段階増額積立方式)

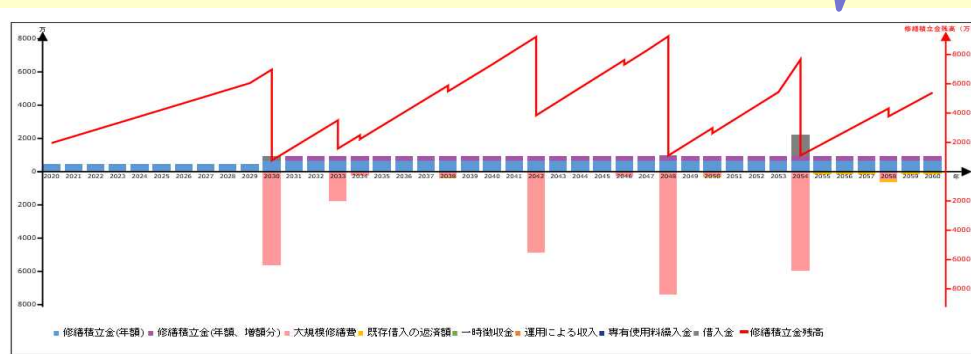
■ 改善シミュレーション後 (段階増額積立方式)
 改善前：毎月の徴収額16,000円/戸(2060年)
 ↓ (+5,726円/戸)
 改善後：毎月の徴収額21,726円/戸 (2060年)



改善シミュレーション (均等積立方式)

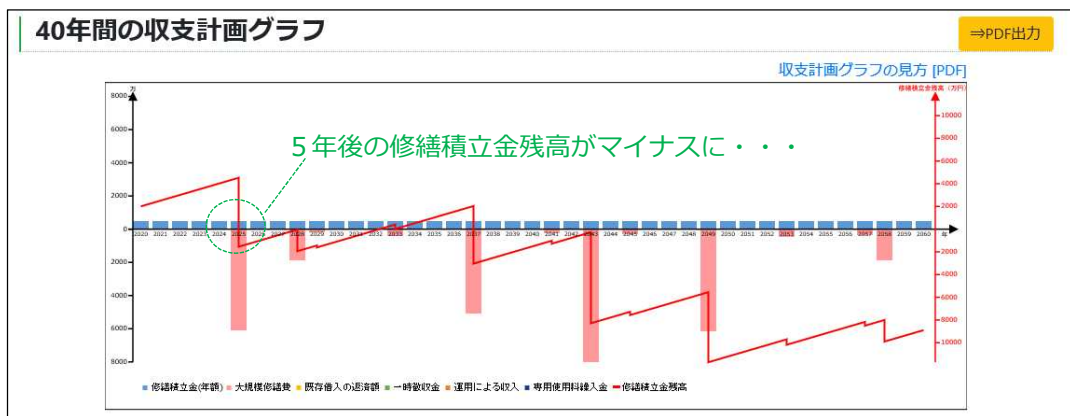
■ 改善シミュレーション後 (均等積立方式)
 改善前：毎月の徴収額16,000円/戸(2060年)
 ↓ (+2,695円/戸・月)
 改善後：毎月の徴収額18,695円/戸 (2060年)

先々の負担を軽減する
なら均等積立方式



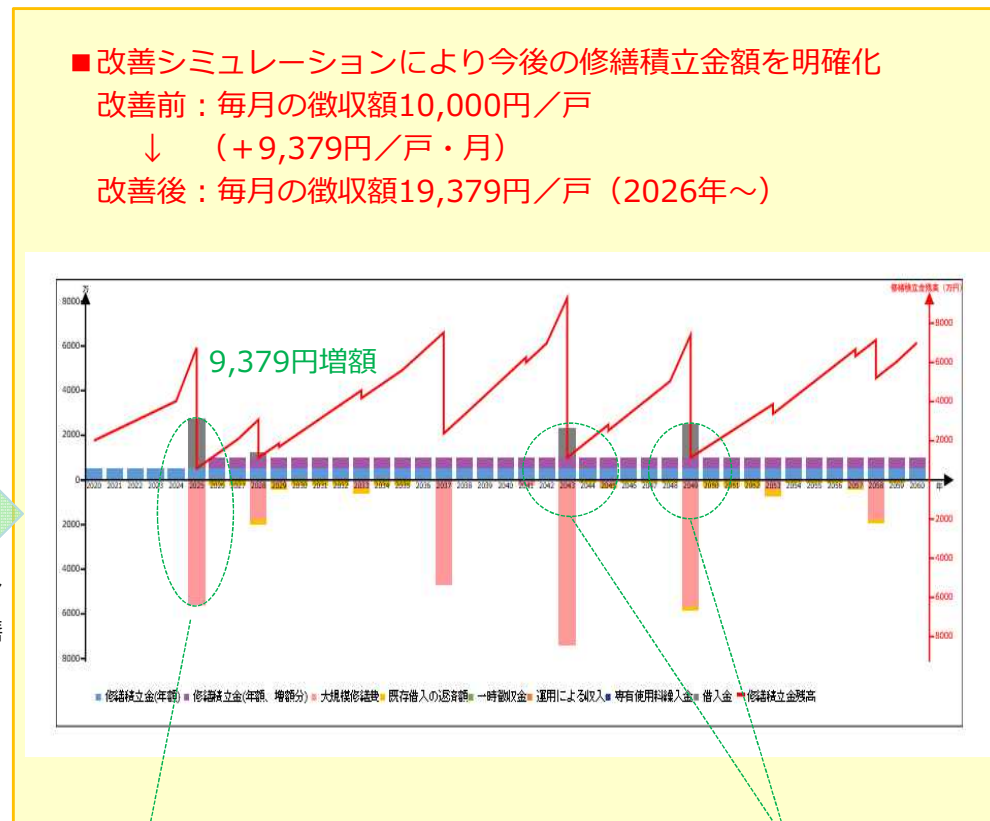
■ 改善シミュレーション② ローンの利用（及び修繕積立金の増額）の検討資料としての活用

【 直近の大規模修繕工事で資金不足になる可能性がある場合 】



- ・ 修繕積立金が不足した結果工事を先延ばしすることは、劣化の進行による資産価値の低下等の弊害につながるおそれがあります。解決策として、各住戸からの一時金徴収が考えられますが、困難な場合もあります。
- ・ この場合、ローンの利用も選択肢の一つですが、これにも不安を示す区分所有者も一定に想定されます。
- ・ シミュレーションツールにおいては、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も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ので、ローンを利用した場合の修繕積立金の推移等についても具体的なイメージを持つことができます。

シミュレーションにより先々の修繕積立金の負担イメージを明確化



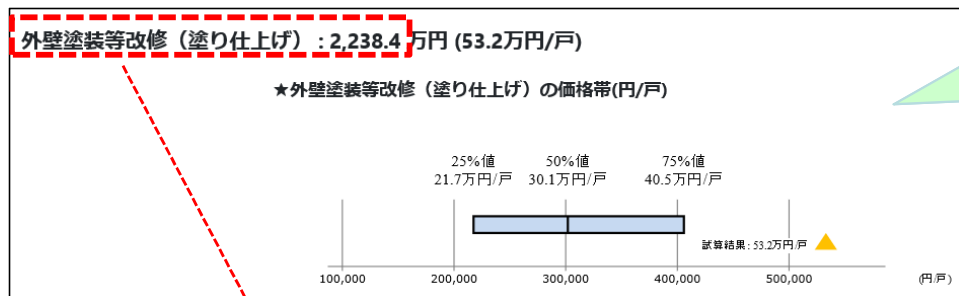
2025年にローンを利用し、大規模修繕工事費を賄う。同年以後、返済開始。

改善シミュレーションでは、後年の収支もマイナスにならない。

■ 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

本ツールは大規模修繕工事の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

(例) 外壁等改修工事について見積りを取る場合



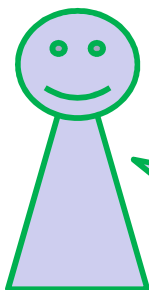
- ・複数の施工会社等から提出された大規模修繕工事の見積書の金額をどのように比較し、その結果どの会社等を選定すれば良いか、悩んでいる管理組合は多いことが想定されます。
- ・シミュレーションツールは、同規模、同築年数等の他のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」を算出し、見積書と比較する際のメルクマール（めやす）として利用できます。

【A社の見積書】

外壁等改修工事
2,600万円

シミュレーション結果より高い

見解を確認



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】

外壁等改修工事
2,200万円

シミュレーション結果とほぼ同じ

見解を確認



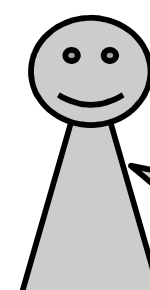
我が社は、一般的に普及している商品を用いています（施工範囲は全体）。

【C社の見積書】

外壁等改修工事
1,800万円

シミュレーション結果より低い

見解を確認



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ます。

■ マンション共用部分リフォーム融資について

管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる融資です。

- 対象者：マンション管理組合（法人格の有無は問いません）
- 融資限度額：次の①又は②のうち、いずれか少ない額
 - ①融資対象工事費
 - ②毎月徴収する修繕積立金×80%以内÷100万円当たりの毎月の返済額×100万円
- 返済期間：1年以上10年以内（1年単位）
※耐震改修工事等一定の工事を行う場合、返済期間を11年以上20年以内とすることができます。
- 融資金利：全期間固定金利
- 担保：不要
- 保証：（公財）マンション管理センターの保証をご利用いただきます。
なお、保証料はお客様の負担となります。
（保証料については住宅金融支援機構のホームページ等でご確認いただけます。）

マンション共用部分リフォーム融資の詳細はホームページやチラシをご覧ください。

共用部分リフォーム融資



■ マンションすまい・る債について

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】

マンションすまい・る債はマンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするための債券です。

【商品の概要】

- 国の認可を受け、機構が発行する10年満期の「**利付10年債**」です。
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が支払われ、満期時に購入額（元本）と同額が戻ってきます。（利息は毎年2月に受け取れます。）
- 1口50万円単位で、同一口数で10年間連続して積立てが可能です（1回のみでも可能）。

<2021年度応募受付内容（参考）>

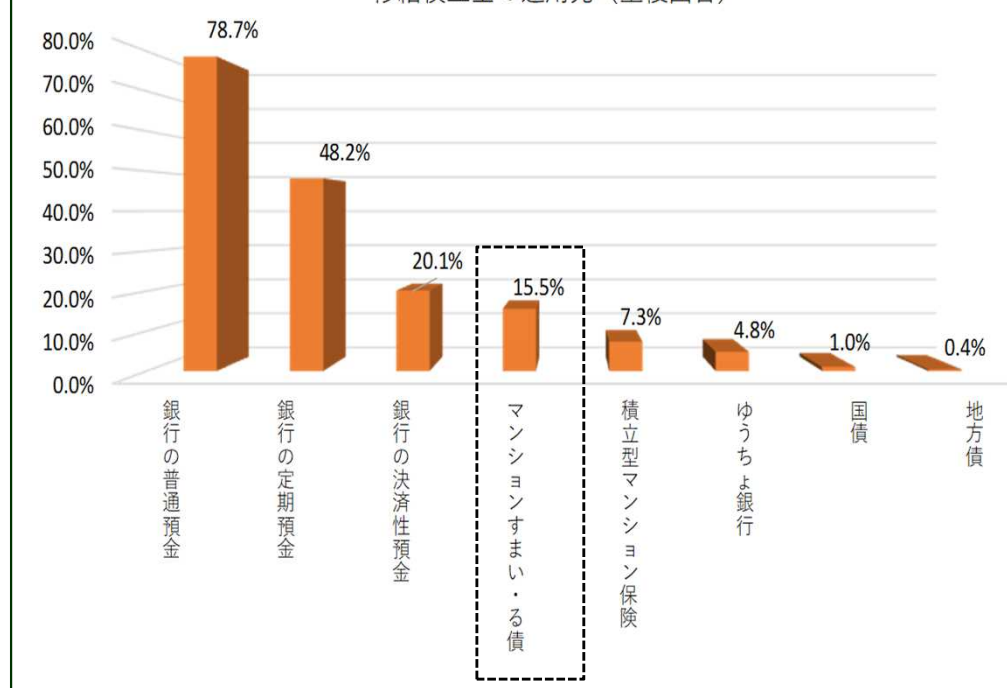
- ・対象者：マンション管理組合
- ・募集利率：**0.120%**
(10年満期時年平均利率（税引後0.1017%（小数点第5位以下切捨て））)
- ・応募受付期間：2021年4月19日（月）～2021年10月15日（金）

マンションすまい・る債の詳細はホームページやチラシをご覧ください。

マンションすまいる債



修繕積立金の運用先（重複回答）



国土交通省
「平成30年度マンション総合調査」より抜粋

- マンションすまい・る債は銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次いで**4番目に利用されている運用先**です。
- **約15%**のマンション管理組合にご利用いただいております。

■ お問い合わせ先

【 本資料に関するお問合せ先 】

独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携グループ
電話：06-6281-9261 （9:00～17:00 土日・祝日・年末年始は休業）

本資料の著作権は当機構に属するものであり、一部または全部を複製、写真複製あるいは、その他いかなる手段において複製すること、また当機構による許可なくして再配布することを禁じます。



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)