

# 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～のご案内



2022年2月19日



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

## ■ 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](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。



住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

【フラット35】は25年固定金利で返済できる住宅ローンです。

ずっと固定金利の安心【フラット35】

重要なお知らせ

- 2020年9月30日 変換機を装った不審な金利情報の電子メールにご注意ください。
- 2020年3月23日 新型コロナウイルス感染症の影響により借換の住宅ローンのご返還にお困りの方へのお知らせ
- 2019年12月25日 フラット35Sの不適正利用懸念事案に係る調査結果の追加公表
- 2019年10月8日 住宅金融支援機構直轄は住宅金融公庫（借換機の出借機関）を名乗る不審な連絡にご注意ください。
- 2019年8月30日 フラット35Sの不適正利用懸念事案に係る調査結果の公表
- 2019年5月17日 フラット35Sの不適正利用懸念事案への対応について

トピックス

- 2020年9月30日 ホームページのセキュリティ強化に伴うTLS 1.0/1.1無効化のお知らせ
- 2020年9月29日 【食都市】出資連帯生協の相談会（10月～11月開催分）のお知らせ
- 2020年9月29日 基礎情報約30項目の入力で平均的な大規模修繕工事費用を算出「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～」リリースのご案内
- 2020年9月18日 住宅ローン減税用の「融資調査証明書」は10月1日以降発送予定です。

地域別支援情報  
 機構と連携した地方公共団体の取組  
 地方公共団体の皆さまへ  
 機構の表彰事例のご紹介  
 旧公庫 賃貸住宅融資のご注意  
 マンションライフサイクルシミュレーションのご案内



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

長期修繕ナビ

TOP 活用方法(動画) 参考資料

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大規模修繕工事を実施する必要がありますが、実態としては「既に積み立てられている修繕積立金不足により工事の先延ばしされる」など、合理的な判断が難しい場合があります。また、管理組合の皆様は、「今後、修繕積立金の不足が深刻化してはならない」というお気持ちで、このような疑問や課題を解決するための対策を検討されています。

シミュレーションの活用方法を案内する動画もご用意

修繕積立金が足りず大規模修繕工事が行えない

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～では、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。

# ■ 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

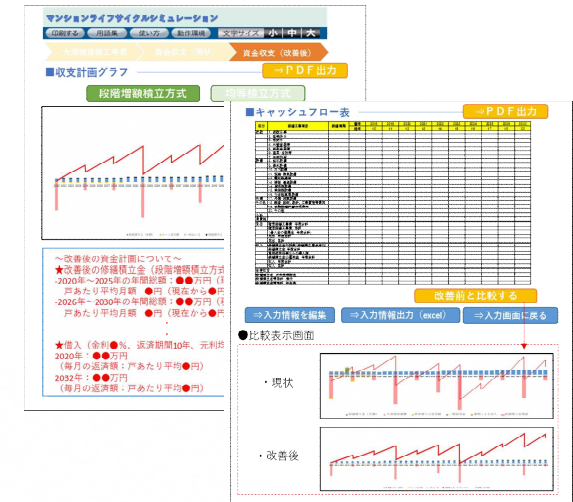
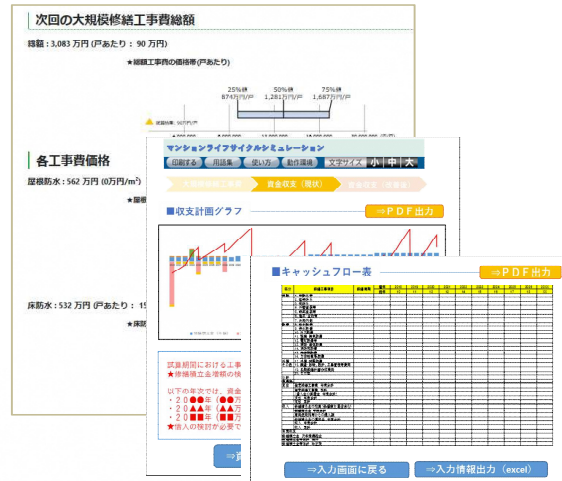
- ・ 修繕積立金の引上げ提案
- ・ 資金が不足する場合の「マンション共用部分リフォーム融資」の利用提案
- ・ 余剰資金がある場合の「マンションすまい・る債」の利用提案

## ■ 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利用ください。

## ■ 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

#### 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】



### 具体の活用方法

- 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。



**住宅金融支援機構**  
Japan Housing Finance Agency

**(旧「住宅金融公庫」)**