

# 令和6年度第2回 マンション管理基礎セミナー

## 長期修繕計画に合わせた修繕積立金の設定 ～シミュレーションを活用してみよう～



令和6年10月26日  
独立行政法人 住宅金融支援機構 東北支店

# 目次

- 1 長期修繕計画と修繕積立金
- 2 マンションライフサイクルシミュレーション
- 3 修繕積立金が不足する場合
- 4 大規模修繕の手引き
- 5 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

# 1 長期修繕計画と修繕積立金

# 長期修繕計画と修繕積立金 ①長期修繕計画に合わせた修繕積立金

---

## ■マンションの維持管理と修繕積立金の設定

- マンションの外壁や屋根、エレベーターなどの共用部分は、管理組合が維持管理・修繕を行います。
- 安全で快適な居住環境を維持し、資産価値を保つためには、適切な修繕工事が必要です。しかし、これらの工事は長い周期で行われ、多額の費用がかかるため、「修繕積立金」を計画的に積み立てることが重要となります。

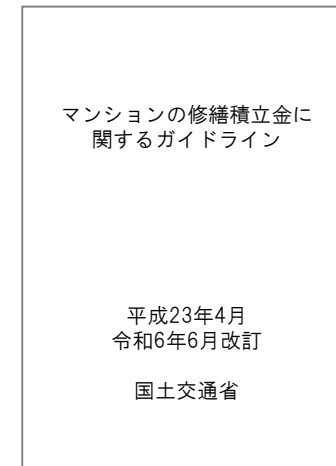
## ■長期修繕計画と修繕積立金は定期的に見直しを行う

- 長期修繕計画は、将来実施する修繕工事の項目・時期・費用等を確定するものではありません。
- 例えば、建物の劣化が想定と違う、技術革新等により予定と異なる工法を採用する、工事費が変動するといったことが生じます。
- こうしたことから、長期修繕計画は一定期間ごとに見直していくことが必要であり、見直した計画に応じて修繕積立金の設定も見直す必要があります。

# 長期修繕計画と修繕積立金 ②大規模修繕費用の傾向

## ■長期修繕計画と修繕積立金のチェック

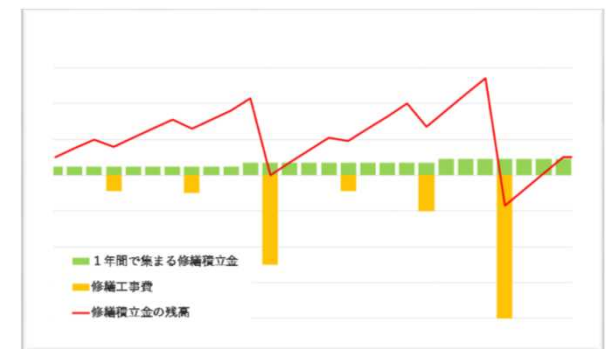
- 修繕積立金の適正な額を簡易に把握するものとして、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」や住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」などがあります。



**■マンション修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）**  
修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金に関する理解を深めてもらうとともに、修繕積立金の水準について判断する際の参考材料として活用可能

## ■マンションライフサイクルシミュレーション（住宅金融支援機構）

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションの規模、築年数、工事内容に応じた「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金の収支」などを試算できるツールです。



## 2 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～

# 1 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](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。



The screenshot shows the JHF website's notice board and sidebar. A green arrow points from the top navigation area to the notice board. The notice board lists several notices, with the one dated 2024年2月28日 highlighted. The sidebar contains various service links, with 'マンションライフサイクルシミュレーションのご案内' circled in red.

The screenshot shows the main page of the '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～' tool. A red circle highlights the '活用方法(動画)' link. A red arrow points from this link to a video player below. The video player shows a thumbnail with the text '修繕積立金が足りず 大規模修繕工事が行えない' and a play button. A red box with white text says 'シミュレーションの活用方法を案内する動画もご用意'.

# 1 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

## シミュレーションの基データ

シミュレーションの基となっているデータは住宅金融支援機構がご融資したマンション共用部分リフォーム融資の大規模修繕工事費データです。

このデータを基にシミュレーション時点の物価調整を行って算出されるようになっていきます。

## シミュレーションで想定しているマンションの規模等

- ①階数 30階以下（タワーマンションは金額の違いが大きくなる可能性があります）
- ②平均専有面積 100㎡以下
- ③戸数 300戸以下
- ④住棟タイプ 単棟型（団地型マンションの場合、各棟毎に試算してください）

## 実際の工事費とシミュレーション結果に価格差が生じる主な要因

- ①工事費の上昇※
- ②建物の形状・グレード（形状が複雑、グレードが高い）
- ③設備の仕様（充実した設備）
- ④劣化の程度（劣化が進んでいる）
- ⑤工事内容（グレードの高い工法・材料を選択、特殊な工事を実施）
- ⑥工事の範囲（グレードアップを含む広範囲な工事を実施）

※工事費の上昇については  
P26を参照

**シミュレーション結果は、あくまでも一つの目安金額として捉えていただき、  
専門家と対話する際の材料としてご活用ください。**



## 2 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①

### 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

### 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**

## 2 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②

### マンション管理組合 が抱えている課題

#### ケース2

修繕積立金が不足し、  
大規模修繕工事が  
行えるか不安である

### 具体の活用方法

- 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**

## 2 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③

### マンション管理組合 が抱えている課題

#### ケース3

修繕積立金の負担額が  
どこまで上がるのか  
不安である

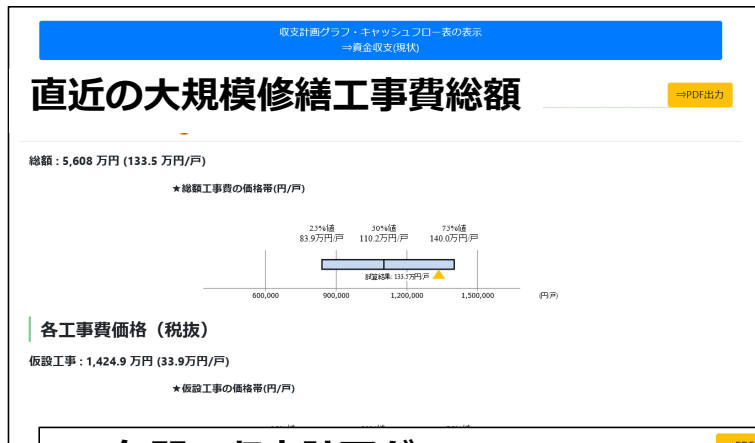
### 具体の活用方法

- 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。

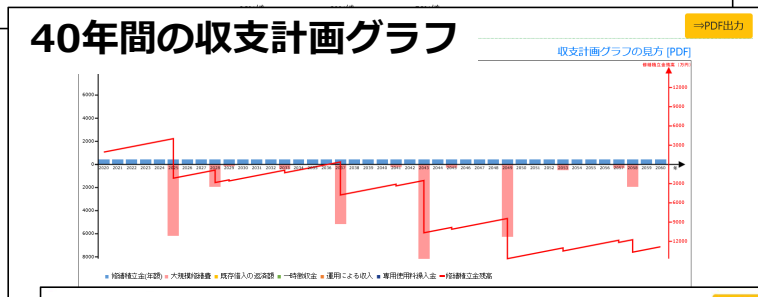
→ **入居者が高齢化する前の比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減すること等、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料としての活用**

## 2 マンションライフサイクルシミュレーション ～シミュレーションで確認できること～

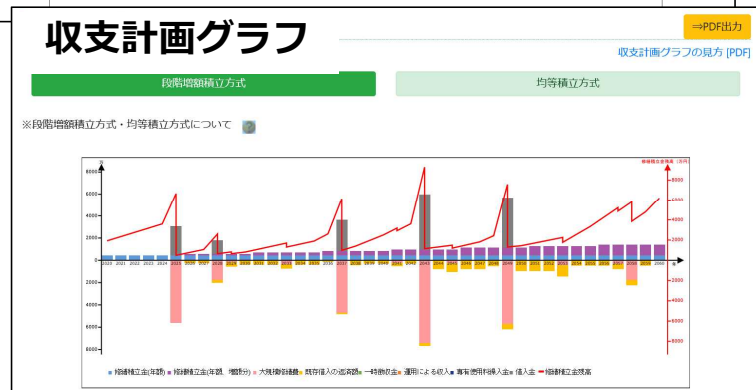
シミュレーションを実施すると、平均的な大規模修繕工事費の試算結果や、現状及び改善後の資金収支を確認することができます。



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」（総額及び各工事費）を確認できます。



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」を確認できます。



改善シミュレーションを実行することで、改善後の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」を確認でき、長期的な視点で修繕積立金の徴収計画を見直す際の参考にできます。

# 3 マンションライフサイクルシミュレーション ～利用方法～

## 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

※ 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。

## 4 入力画面の解説 ①建物情報の入力

入力画面では、①建物情報、②工事情報、③資金情報の順に入力していきます。  
入力情報横の ? マークをクリックすると入力情報の詳細が表示されます。

### 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	<input type="text"/>	▼
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)99999.99	m
必須	建築面積	(例)999.99	m <sup>2</sup>
必須	専有面積の合計	(例)99999.99	m <sup>2</sup>
任意	機械式駐車場台数	(例)999	台
任意	エレベーター台数	(例)9	台
必須	外壁の仕様	<input type="text"/>	▼

こういった書類を確認すれば良いか  
について示しています。

### 用語集

#### ◆専有面積の合計

住宅部分の専有面積の合計を入力してください。

【例】管理規約別表「対象物件の表示」、又は長期修繕計画の「敷地、建物の概要」欄に記載されていることが一般的です。  
※面積は小数点以下二桁まで入力してください。

別表 対象物件の表示

物件名		〇〇ハイツ
敷地	所在地	東京都〇〇区〇〇
	面積	1,000m <sup>2</sup>
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階 塔屋2階 5階建共同住宅 延べ面積2000m <sup>2</sup> 建築面積400m <sup>2</sup>
	専有部分	住戸戸数 24戸 延べ面積 1,680m <sup>2</sup>
附属施設	堀、フェンス、駐車所、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、 外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設	

## 4 入力画面の解説 ②工事情報の入力

工事情報の入力画面では、主に外壁塗装等改修工事の実施時期を確認します。  
これは、大規模修繕工事に外壁塗装等改修工事が含まれる頻度が高く、大規模修繕工事の時期を特定しやすいためです。

### ②工事情報の入力

★確認書類：長期修繕計画等

#### 必須 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

はい

#### 必須 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。

#### 必須 外壁塗装等改修工事の周期

長期修繕計画などから外壁塗装等改修工事の周期を確認してください。不明な

「はい」を押すと直近の工事の詳細情報を入力する画面に切り替わります。

#### 必須 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

#### 必須 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。

#### 必須 外壁塗装等改修工事の周期

長期修繕計画などから外壁塗装等改修工事の周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。

#### 任意 給排水管工事（取替）の周期

給水管及び排水管の管交換工事の周期を個別に設定する場合は選択してください。

工事周期を設定する

#### 任意 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
- 雷灯設備等改修

# 4 入力画面の解説 ③資金情報の入力

資金情報については、「マンションすまい・る債の利用状況」や「借入情報」もシミュレーション結果に反映させることができます。

### ③資金情報の入力

★確認書類：収支予算書、長期修繕計画、マンションすまい・る債に関する書類等

**必須** 年間の修繕積立金徴収額 

(例)99999 万円/年

**必須** 今後の修繕積立金の増額予定 

**任意** 専用使用料（駐車場等）からの繰入金 

※毎年の修繕積立金会計に繰入する見込の金額を入力してください。

(例)9999 万円/年

**必須** 前会計年度末の修繕積立金総額（残高） 

※一時徴収金がある場合は、加算した金額を入力してください。

(例)999999 万円

**任意** 修繕積立金の未収額（恒常的なもの） 

※入力された金額はシミュレーションの全期間を通じて未収額として計上されるため、ないでください。

(例)99999 万円/年

**必須** マンションすまい・る債の利用状況 

### 借入情報の入力

★確認書類：借入の内容が分かる資料（借入時の総会議事録等）

「利用あり」を押すと詳細情報を入力する画面が表示されます。

**必須** マンションすまい・る債の利用状況 

すまい・る債積立手帳1		
<b>必須</b> 積立手帳番号（下4桁） 	(例)9999	
積立回数	当期末残高	
1	(例)99999	千円
2	(例)99999	千円
3	(例)99999	千円
4	(例)99999	千円
5	(例)99999	千円
6	(例)99999	千円
7	(例)99999	千円
8	(例)99999	千円
9	(例)99999	千円
10	(例)99999	千円



# 5 出力画面（計算結果）の解説 【工事費】

計算結果画面では、工事費の総額及び各工事費について、総額及び単価が表示されます。  
また、共用部分リフォーム融資のデータの分布に対して、どの位置にあるのかについても併せて表示されます。

## 直近の大規模修繕工事費総額

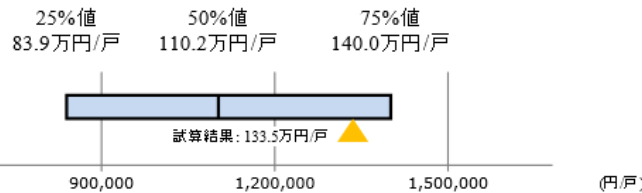
※工事費価格等の見方について 

総額：5,608 万円 (133.5 万円/戸)

戸当たり単価は  
左記の工事費額を住戸数  
で割った値です。

★総額工事費の価格帯(円/戸)

シミュレーション上、  
直近の大規模修繕工事で  
実施予定となっている  
各工事費（下図参照）の  
合計額を表示しています。



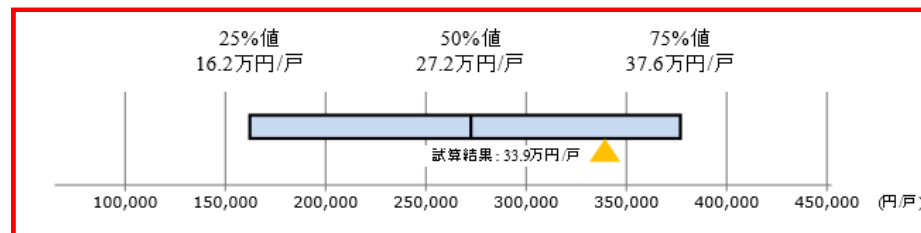
工事額と単価が表示されます。  
単価については、  
屋根防水改修工事は「㎡単価」  
を、エレベーター設備改修工事  
は「1台当たり単価」、それ以  
外の工事は「戸当たり単価」を  
それぞれ表示しています。

この値は、シミュレーションに  
入力した建物情報等をもとに、  
どの程度の工事額となるかを計  
算したものです。

## 各工事費価格（税抜）

仮設工事：1,424.9 万円 (33.9 万円/戸)

★仮設工事の価格帯(円/戸)



「工事費単価の分布」を  
青の四角囲みで表示し、  
「シミュレーションの対象  
住宅の工事費単価」を黄色  
の三角で表示しています。

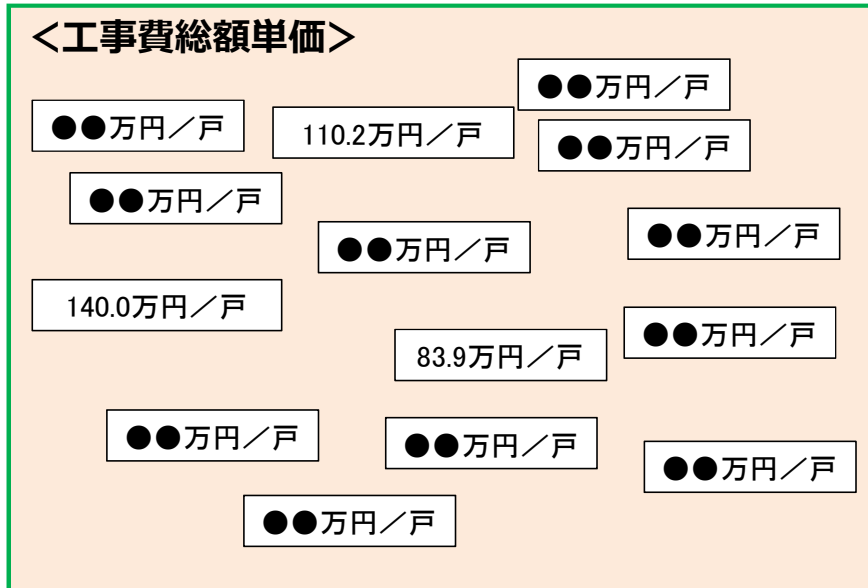
屋根防水改修：428.2 万円 (1.0万円/㎡) ※建築面積あたりの単価

# 5 出力画面（計算結果）の解説 【四分位数】

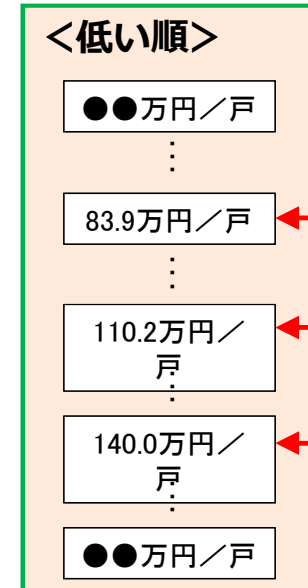
工事費単価の分布は四分位数により表示しています。

## <参考> 四分位数の考え方

工事費総額単価のデータが99件あると仮定します。



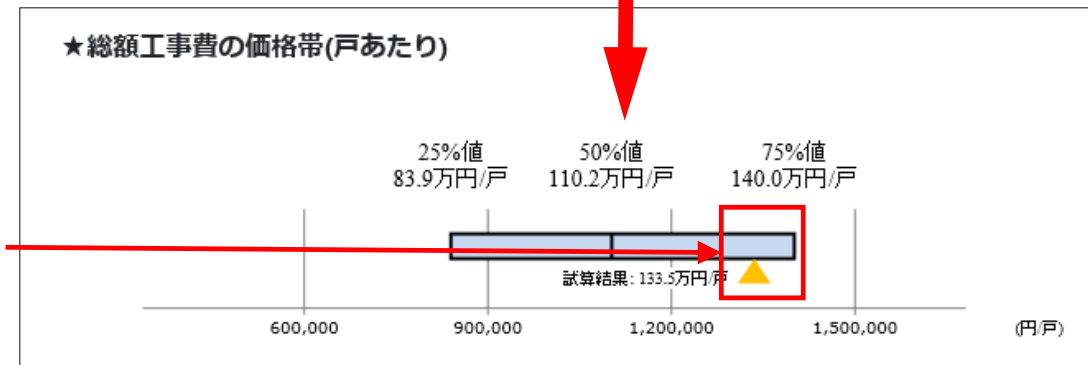
工事費総額単価の低い順に並びかえます。



25番目に低い (25%値)  
50番目に低い (50%値)  
75番目に低い (75%値)

シミュレーションでは、25%～75%の範囲に位置する工事費単価の範囲を表示しています。

この例の場合、▲印は75%値の近くに位置しています。  
これは、「建物情報から推測すると、比較的工事費が高くなる傾向がある形状・規模である」ことを示しています。



# 5 出力画面（計算結果）の解説 【収支計画グラフなど】

「収支計画グラフ・キャッシュフロー表」では、今後40年間の資金収支の推移が表示されます。

## 直近の大規模修繕工事費の試算結果

- ・本シミュレーションで算出される大規模修繕工事費は、戸数、平均専有面積、階数、築年数などを変数として、個々のマンションの状況に合わせて補正したものです。
- ・本シミュレーションの基となっているデータは、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・グレード、設備の仕様、劣化の程度、工事内容、施工範囲等）により価格差が生じます。
- ・本シミュレーションにおける「大規模修繕工事」の各工事周期は、「長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省)」を準用しています。なお、外壁塗装等改修工事の周期については実態を踏まえて、12～15年の間で選択できるようになっています。

→大規模修繕工事費の算出方法等について

- ・本シミュレーションでは試算結果と併せて、機構の共用部分リフォーム融資を利用したマンションの大規模修繕工事費中央寄りの半数のデータがどのくらいの価格帯で分布しているか（25%値・中央値・75%値）を参考に表示しています。
- これらの四分位値(25%値・中央値・75%値)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によって価格差が生じます。
- なお、これらの四分位値は、大規模修繕工事費の分布を把握する目安であり、範囲外の工事費が存在することにご留意ください。

収支計画グラフ・キャッシュフロー表の表示  
⇒資金収支(現状)

「直近の大規模修繕工事費の試算結果」画面の『収支計画グラフ・キャッシュフロー表の表示』ボタンをクリックすると、「40年間の収支計画グラフ」及び「40年間のキャッシュフロー表」が表示されます。

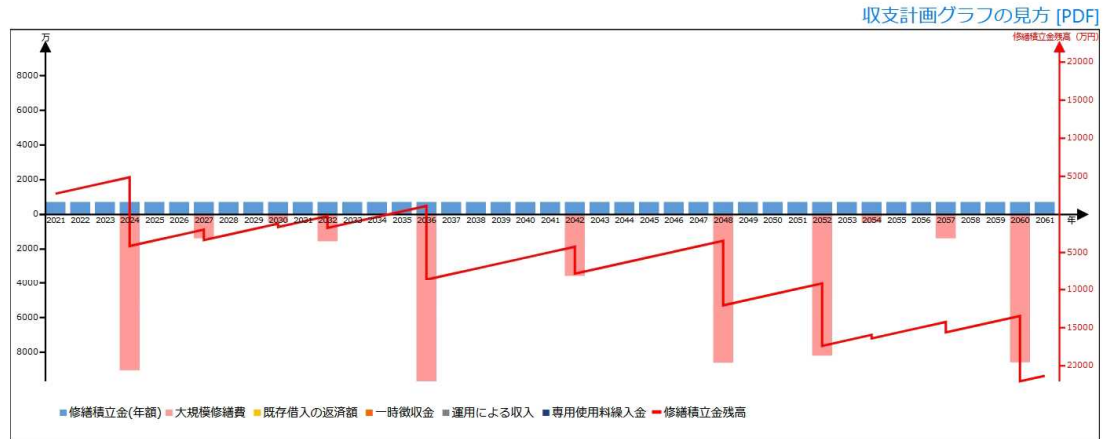
## 40年間のキャッシュフロー表

当年～9年後

区分	修繕工事項目	暦年	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
			経年	3	4	5	6	7	8	9
仮設	仮設工事		0	0	0	0	0	14,249,660	0	0
建築	屋根防水		0	0	0	0	0	4,282,000	0	0
建築	床防水		0	0	0	0	0	6,272,406	0	0
建築	外壁塗装等		0	0	0	0	0	22,384,488	0	0
建築	鉄部塗装等		0	0	0	0	0	1,436,484	0	0
建築	建具・金物等		0	0	0	0	0	4,102,560	0	0
建築	共用内部		0	0	0	0	0	1,342,320	0	0
設備	給水設備		0	0	0	0	0	0	0	0
設備	排水設備		0	0	0	0	0	0	0	0
設備	ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0
設備	空調・換気設備		0	0	0	0	0	0	0	0
設備	電灯設備等		0	0	0	0	0	0	0	0
設備	情報・通信設備		0	0	0	0	0	0	0	0
設備	消防用設備		0	0	0	0	0	0	0	0
設備	エレベータ設備		0	0	0	0	0	0	0	0
設備	機械式駐車場設備		0	0	0	0	0	0	0	0
外構	外構・附属設備		0	0	0	0	0	2,010,876	0	0
小計			0	0	0	0	0	56,080,794	0	0
消費税			0	0	0	0	0	5,608,079	0	0
支出	推定修繕工事費年度合計		0	0	0	0	0	61,688,873	0	0
支出	推定修繕工事費累計		0	0	0	0	0	61,688,873	61,688,873	61,688,873
支出	借入金の償還金年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0
支出	支出年度合計		0	0	0	0	0	61,688,873	61,688,873	61,688,873
支出	支出累計		0	0	0	0	0	61,688,873	61,688,873	61,688,873
収入	修繕積立金の残高(修繕積立基金含む)		15,000,000	0	0	0	0	0	0	0
収入	修繕積立金年度合計		4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
収入	専用使用料等からの繰入金		0	0	0	0	0	0	0	0
収入	修繕積立金の運用益年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0
収入	借入額(改修時利用)		0	0	0	0	0	0	0	0
収入	一時徴収金		0	0	0	0	0	0	0	0
収入	収入年度合計		19,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000

## 40年間の収支計画グラフ

⇒PDF出力



～現状の資金計画について～

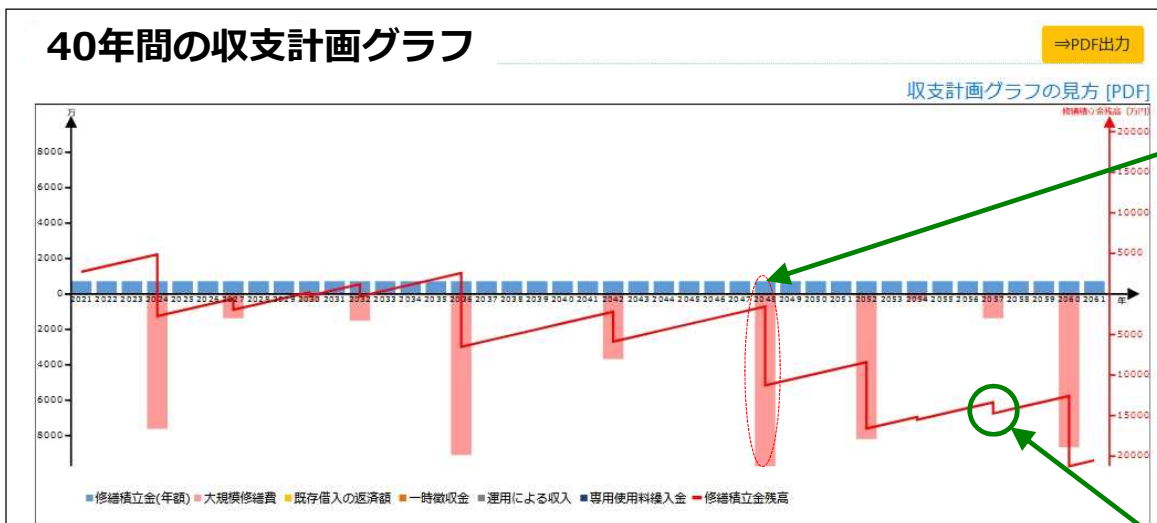
★現状の修繕積立金

- 2021年～2061年の年間総額: 720万円、戸あたり平均月額10,000円

# 5 出力画面（計算結果）の解説

# 【40年間の収支計画グラフ】

「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。



棒グラフは、該当年度の収支金額を示しています。収入は0より上側に積み上がり、支出は0より下側に積み上がります。数値は左側の目盛で確認します。

<収入項目>

- ・ 修繕積立金
- ・ 一時徴収金
- ・ 運用による収入
- ・ 専用使用料繰入金

<支出項目>

- ・ 大規模修繕工事費
- ・ 既存借入の返済額

折れ線グラフは、修繕積立金残高の推移を示しています。数値は右側の目盛で確認します。

～現状の資金計画について～

### ★現状の修繕積立金

- 2021年～2061年の年間総額: 720万円、戸あたり平均月額10,000円  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 142円/㎡・月

★計画期間全体における修繕積立金の平均月額: 152 (円/㎡・月)  
※上記金額は、「前会計年度末の修繕積立金総額」、「専用使用料からの繰入金」を含みます。

試算期間における工事費に対し、修繕積立金が不足しています。

★修繕積立金増額の検討が必要です。

以下の年次では資金不足となります。

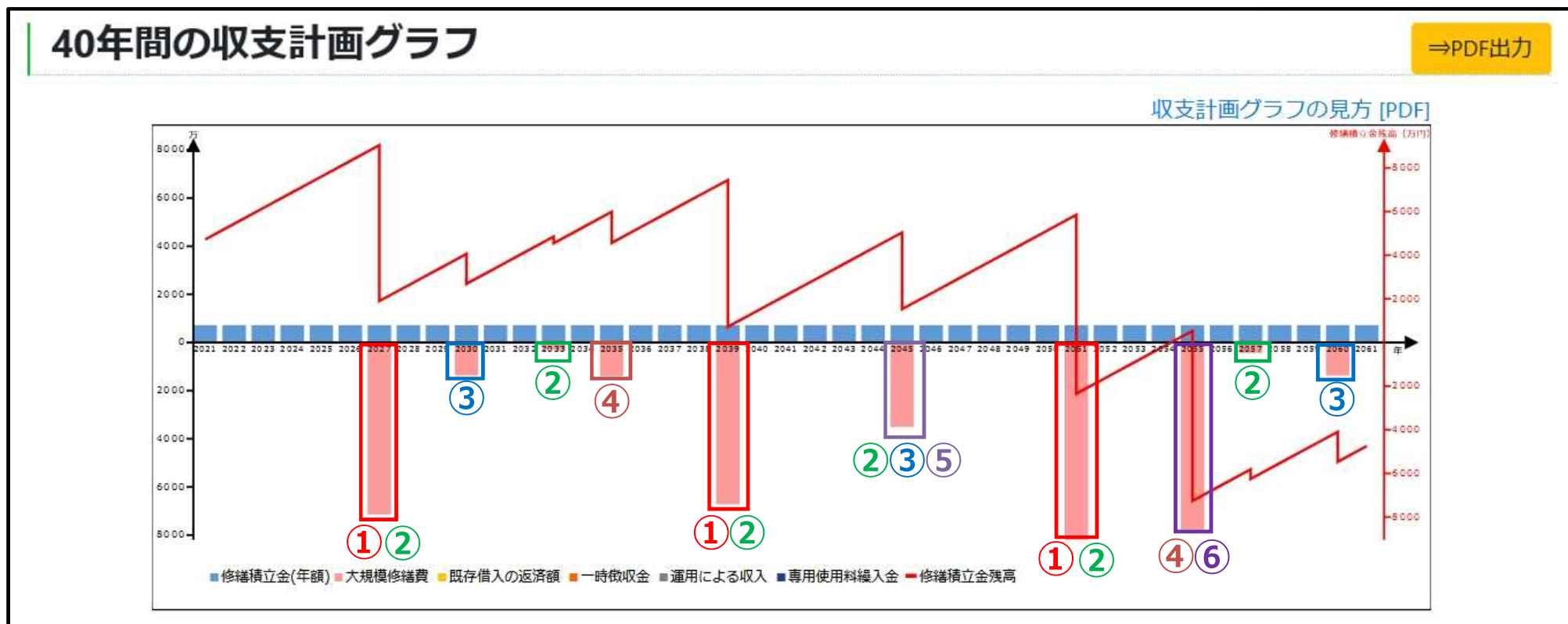
- ・ 2024年(2742万円)
- ・ 2025年(2022万円)
- ・ 2026年(1302万円)
- ・ 2027年(1956万円)
- ・ 2028年(1236万円)
- ・ 2029年(516万円)
- ・ 2030年(239万円)
- ・ 2032年(302万円)

修繕積立金の年間総額、平均月額、専有面積あたりの月額単価などが表示されます。

資金不足となる年次と修繕積立金の不足額が示されます。

# 5 出力画面（計算結果）の解説 【40年間の収支計画グラフ】

シミュレーションでは、各工事ごとに工事周期を設定しており、その周期に合わせて修繕工事費が発生する仕組みとなっています。



## ＜主な工事のパターン例＞

- **パターン①**（上記試算では12年に1度） → 仮設、屋根防水、床防水、外壁塗装等、建具・金物等、共用内部及び外構・附属設備に関する工事
- **パターン②**（上記試算では6年に1度） → 鉄部塗装等に関する工事
- **パターン③**（上記試算では15年に1度） → 空調・換気設備、情報・通信設備及びエレベータ設備（補修）に関する工事
- **パターン④**（上記試算では20年に1度） → 給水設備（管更生）、排水設備（管更生）、電灯設備等及び消防用設備に関する工事
- **パターン⑤**（上記試算では30年に1度） → ガス設備及びエレベータ設備（取替）に関する工事
- **パターン⑥**（上記試算では40年に1度） → 給水設備（管交換）、排水設備（管交換）に関する工事

# 5 出力画面（計算結果）の解説【40年間のキャッシュフロー表】

「40年間のキャッシュフロー表」では、修繕工事等による支出と修繕積立金等による収入の収支が項目毎に表示されます。

40年間のキャッシュフロー表		→Excel出力		→PDF出力									
		キャッシュフロー表の見方 [PDF]											
		(単位:円)											
当年～9年後		暦年	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
区分	修繕工事項目	経年	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
仮設	仮設工事		0	0	0	16,181,081	0	0	0	0	0	0	
建築	屋根防水		0	0	0	6,022,080	0	0	0	0	0	0	
建築	床防水		0	0	0	7,304,460	0	0	0	0	0	0	
建築	外壁塗装等		0	0	0	19,072,080	0	0	0	0	0	0	
建築	鉄部塗装等		0	0	0	2,942,340	0	0	0	0	0	3,684,900	
建築	建具・金物等		0	0	0	5,708,580	0	0	0	0	0	0	
建築	共用内部		0	0	0	2,223,660	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	1,701,300	0	0	0	0	
設備	電灯設備等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	情報・通信設備		0	0	0	0	0	10,142,760	0	0	0	0	
設備	消防用設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	エレベータ設備		0	0	0	0	0	635,229	0	0	0	0	
設備	機械式駐車場設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
外構	外構・附属設備		0	0	0	2,328,540	0	0	0	0	0	0	
小計			0	0	0	61,782,821	0	12,479,289	0	0	3,684,900		
消費税			0	0	0	6,178,282	0	1,247,928	0	0	368,490		
支出	推定修繕工事費年度合計		0	0	0	67,961,103	0	13,727,217	0	0	4,053,390		
支出	推定修繕工事費累計		0	0	0	67,961,103	67,961,103	81,688,320	81,688,320	81,688,320	85,741,710		
支出	借入金の償還金年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0		
支出	支出年度合計		0	0	0	67,961,103						63,390	
支出	支出累計		0	0	0	67,961,103						41,710	
収入	修繕積立金の残高(修繕積立基金含む)		50,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
収入	修繕積立金年度合計		7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000						0	
収入	専用使用料等からの繰入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
収入	修繕積立金の運用益年度合計		1,740	2,424	3,094	2,068						0	
収入	借入額(改善時利用)		0	0	0	0						0	
収入	一時徴収金		0	0	0	0						0	
収入	収入年度合計		57,201,740	7,202,424	7,203,094	7,202,068						0	
収入	収入累計		57,201,740	64,404,164	71,607,258	78,809,326	86,011,862	93,214,820	100,418,202	107,622,008	114,823,712	122,023,712	
年度収支			57,201,740	7,202,424	7,203,094	-60,759,035	7,202,536	7,202,958	-6,523,835	7,203,806	7,201,704	3,146,610	
修繕積立金次年度繰越金			57,201,740	64,404,164	71,607,258	10,848,223	18,050,759	25,253,717	18,729,882	25,933,688	33,135,392	36,282,002	
マンションすまい・る債			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
当該年積立口数・金額			(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	
マンションすまい・る債			6	6	6	4	4	4	4	4	2	0	
合計積立口数・金額			(300万円)	(300万円)	(300万円)	(200万円)	(200万円)	(200万円)	(200万円)	(200万円)	(100万円)	(0万円)	

10年間毎の収支を40年間分表示

修繕工事の項目毎に、工事の時期及び工事額を表示

収入項目毎に、収入額を表示

マンションすまい・る債の積立状況を表示

★修繕積立金次年度繰越金を表示  
この数値がマイナスの場合、資金不足の状況にあることを示しています。

# 5 出力画面（計算結果）の解説 【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、修繕積立金の増額及び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。

- ・ 2056年(9938万円)
- ・ 2057年(9853万円)
- ・ 2058年(10528万円)
- ・ 2059年(10108万円)
- ・ 2060年(9688万円)

資金収支の改善シミュレーションを行う  
⇒資金収支(改善)

※資金収支の改善シミュレーションについて

「40年間の収支計画グラフ」の下部にある『資金収支の改善シミュレーションを行う』ボタンをクリックすると、改善された資金収支計画が表示されます。

## 収支計画グラフ

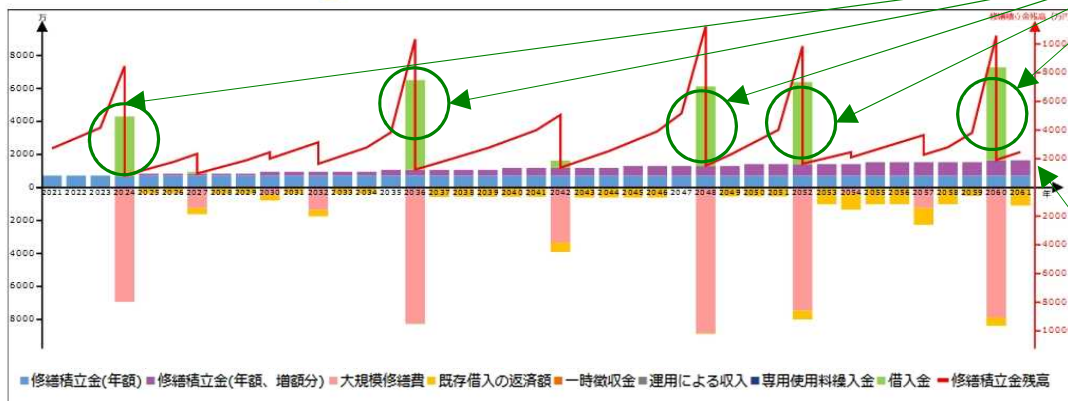
⇒PDF出力

収支計画グラフの見方 [PDF]

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



～改善後の資金計画について～

### ★改善後の修繕積立金(段階増額積立方式)

- 2025年～2029年の年間総額: 836万円 (現在の1.16倍) 戸あたり平均月額 11,611円 (現在から1,611円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 165円/㎡・月
- 2030年～2034年の年間総額: 952万円 (現在の1.32倍) 戸あたり平均月額 13,223円 (現在から3,223円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 188円/㎡・月
- 2035年～2039年の年間総額: 1,068万円 (現在の1.48倍) 戸あたり平均月額 14,834円 (現在から4,834円の増額)  
専有面積 1㎡あたりの月額単価: 211円/㎡・月

改善シミュレーション結果については、『段階増額積立方式』と『均等積立方式』の2タイプについて表示する事ができます。

改善シミュレーションでは、次の計算を行っています。

- ①修繕積立金の増額
- ②一時的に修繕積立金が不足する年度におけるローンの利用（共用部分リフォーム融資）
- ③一時金の徴収（①、②でも不足額が生じる場合）

### <参考>

ローンを利用するため、返済額に応じて、修繕積立金徴収額を増額した内容（増額分は紫色の棒グラフで表示）が表示されます。

改善後の修繕積立金徴収額について、年間総額、戸当たり月額及び改善前の徴収額からの増額分について、表示されます。

# 5 出力画面（計算結果）の解説 【改善キャッシュフロー表】

改善シミュレーションにおけるキャッシュフロー表では、ローン利用額が借入額（改善時利用）の欄に表示され、マイナス収支になっていた修繕積立金累計額はプラス収支に改善されます。

## キャッシュフロー表

⇒Excel出力

⇒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	2021 21	2022 22	2023 23	2024 24	2025 25	2026 26	2027 27	2028 28	2029 29	2030 30
仮設	仮設工事		0	0	0	16,141,331	0	0	0	0	0	0
建築	屋根防水		0	0	0	5,428,800	0	0	0	0	0	0
建築	床防水		0	0	0	7,304,460	0	0	0	0	0	0
建築	外壁塗装等		0	0	0	19,072,080	0	0	0	0	0	0
建築	鉄部塗装等		0	0	0	2,942,340	0	0	0	0	0	3,684,900
建築	建具・金物等		0	0	0	5,708,580	0	0	0	0	0	0
収入	修繕積立金年度合計		6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	7,146,570	7,146,570	7,146,570	7,146,570	7,146,570	8,293,140
収入	専用使用料等からの繰入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入	修繕積立金の運用益年度合計		0	2,494	8,868	16,512	0	301	1,438	0	430	1,870
収入	借入額(改善時利用)		0	0	0	20,232,896	0	0	0	0	0	0
収入	一時徴収金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入	収入年度合計		36,000,000	6,002,494	6,008,868	26,249,408	7,146,570	7,146,871	7,148,008	7,146,570	7,147,000	8,295,010
収入	収入累計		36,000,000	42,002,494	48,011,362	74,260,770	81,407,340	88,554,211	95,702,219	102,848,789	109,995,789	118,290,799
年度収支			36,000,000	6,002,494	6,008,868	-41,015,362	5,051,046	5,051,347	-8,674,733	5,051,046	5,051,476	2,146,096
	修繕積立金次年度繰越金		36,000,000	42,002,494	48,011,362	6,996,000	12,047,046	17,098,393	8,423,660	13,474,706	18,526,182	20,672,278
	修繕積立金等累計現行		36,000,000	42,000,000	48,000,000	-13,264,770	-7,264,770	-1,264,770	-8,991,987	-2,991,987	3,008,013	4,954,623
	修繕積立金等累計改正案		36,000,000	42,002,494	48,011,362	6,996,000	12,047,046	17,098,393	8,423,660	13,474,706	18,526,182	20,672,278
	マンションすまい・る債 当該年積立口数・金額		0口 (0万円)	58口 (2,900万円)	12口 (600万円)	12口 (600万円)	0口 (0万円)	7口 (350万円)	1口 (500万円)	0口 (0万円)	10口 (500万円)	10口 (500万円)
	マンションすまい・る債 合計積立口数・金額		0口 (0万円)	58口 (2,900万円)	70口 (3,500万円)	82口 (4,100万円)	0口 (0万円)	7口 (350万円)	17口 (850万円)	0口 (0万円)	10口 (500万円)	20口 (1,000万円)

大規模修繕工事が発生する年に、不足額をローンにより補う計算がされます。

修繕積立金累計額がマイナスだった年について、収支が改善されプラスとなります。



## 6 よくあるご質問

### ■ 質問 1

**シミュレーション結果を用いて長期修繕計画を作成しても問題ありませんか？**

シミュレーション結果をそのまま長期修繕計画とすることはできません。  
長期修繕計画の作成は、国が定めている「長期修繕計画ガイドライン」や「マンション修繕積立金に関するガイドライン」等に沿って作成してください。  
シミュレーション結果はあくまで参考資料としてご活用ください。

### ■ 質問 2

**シミュレーションを使って住宅金融支援機構で長期修繕計画を作成してもらえますか？**

長期修繕計画の作成サービスは行っておりません。  
シミュレーションは無料で公開しておりますので、お客様ご自身でご利用下さい。

### ■ 質問 3

**シミュレーションの試算結果（工事費）についてリフォーム事業者が作成した見積と大きく異なる項目があるのですが、理由を教えてください。**

シミュレーション結果は、機構が保有している融資データの工事見積額を元にして算出される値となるため、実際の見積結果と大きく乖離するケースもあります。  
見積に影響を与える項目としては次のような内容があります。

①工事費の上昇※、②建物の形状・グレード、③設備の仕様、④劣化の程度、⑤工事内容、⑥工事の範囲

※工事費の上昇についてはP26を参照

### 3 修繕積立金が不足する場合

# 大規模修繕に向けて修繕積立金が不足するケース

## ■ 大規模修繕工事に向けて修繕積立金が不足するケース

### 工事費（市場価格）の高騰

- ・ 近年、工事費は上昇傾向にある。

#### 【1戸あたりの大規模修繕工事の費用】

	2017年調査		2021年調査	
	中央値	平均値	中央値	平均値
第1回目 工事金額	98.7万円	100.0万円	110.2万円	151.6万円

（参考）国土交通省「マンション大規模修繕に関する実態調査」（平成30年度、令和3年度）

### 必要工事個所の増加

- ・ 長期修繕計画で想定していた以上に建物の劣化が進行
- ・ 長期修繕計画では計画していなかった設備の追加（宅配ロッカー設置など）

# 修繕積立金が不足する場合の対処

---

## ■ 大規模修繕工事に向けて修繕積立金が不足する場合の対処方法

### 工事内容の見直し

- ① 工事実施時期の見送り  
生活上当面支障がない部分の工事であれば、先送りするという選択肢もあり。
- ② 工事内容の縮小  
「緊急対応工事」や「先送りすると将来の工事工程の増加が見込まれる工事」を優先し、それ以外の工事は取りやめる。

### 資金の追加調達

- ① 組合員からの一時金徴収  
修繕積立金で賄えない費用について、組合員からの一時負担金を徴収する。
- ② 管理組合の借入  
修繕積立金で賄えない費用について、管理組合が金融機関から借入を行う。

## 4 大規模修繕の手引き

～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

# 大規模修繕の手引きとは

## 詳細版



## 大規模修繕の手引きとは

資金面から管理組合による大規模修繕工事の実施を支援してきた住宅金融支援機構において、「資金」や「専門的知識不足」から生じる不安の解消に役立つ情報をとりまとめて作成したもの。

## 詳細版とダイジェスト版

本手引きは、詳細版とダイジェスト版があります。

## ページ構成

### 1 大規模修繕工事の進め方

大規模修繕工事の基本的な進め方や、検討から工事完了までに注意すべき点など

### 2 大規模修繕工事で採用する工法【一部詳細版のみ】

修繕する部位ごとの工法や、資産価値を高めるためのバリューアップ、工事費の目安など

### 3 資金計画の検討

大規模修繕工事における資金計画の基本的な考え方や、大規模修繕工事を行うことで修繕積立金が不足する場合の対処法など

### 4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し

長期修繕計画や、これからのマンション管理に向けた修繕積立金の見直しなど

### 5 大規模修繕工事の事例【詳細版のみ】

大規模修繕工事を実施する際に苦労した点や上手くいった点など管理組合の生の声を掲載

## ダイジェスト版



# 大規模修繕の手引きの掲載場所

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen\_guidebook.



**融資・金融商品のご案内**

- ▶ 融資・金融商品一覧
- ▶ 金利情報
- ▶ 取扱金融機関
- ▶ 住宅の技術基準・検査・確認票
- ▶ ご返還中の方
- ▶ 返済された方
- ▶ 団体信用生命保険

住宅ローンシミュレーション

融資・金融商品についてよくある質問

**マンション共用部分リフォーム融資**

マンションの共用部分リフォームを行う場合に利用できるリフォームローン

## マンション共用部分リフォーム融資

TOP
ご利用条件
手続の流れ・お申し込み
返済書類

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。また、その工事を実施する際に組合員（区分所有者）が負担する一時金への融資も可能です。  
※ マンションの「戸数」や「規模」を問いません。

**▼ 外部の工事**

- ・ 屋上防水
- ・ 外壁塗装
- ・ バルコニー補修
- ・ 駐車場増設 など

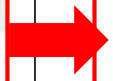
**▼ 内部の工事**

- ・ 階段・廊下の補修
- ・ オートロック設置
- ・ エレベーター設置
- ・ 内装塗装 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～  
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「修繕積立金の収支状況」などを試算することができます。

マンション管理・再生に関する情報  
マンションすまい・る債権立管理組合向け情報証マンション情報BOX、セミナー情報等についてはこちらをご覧ください

最新の金利はこちらをご覧ください。



**「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」のご案内**

公開日：2022年3月29日

マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。  
長期修繕計画や修繕積立金見直しの参考となるよう、国土交通省が定めている各種ガイドラインや管理計画認定基準、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」も紹介しています。

**！ こんなときに活用！**

- **管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用**

○大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。  
○提示された工事費と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～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。  
○施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる。（詳細版のみ）

- **管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用**

○修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。  
○大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。

**！ 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」のダウンロード**

- **(1) ダイジェスト版**

▶ **大規模修繕の手引き ダイジェスト版一括ダウンロード** PDF [44ページ：10.2MB]

ダイジェスト版の冊子の郵送を希望される場合は、下記よりご請求ください。  
▶ **大規模修繕の手引き（ダイジェスト版）冊子の請求はこちら**

※ご請求いただいた日から発送までは2週間ほどお時間をいただきます。

- **(2) 詳細版**

▶ **大規模修繕の手引き一括ダウンロード** PDF [106ページ：25.0MB]

【分割ダウンロード】

- ▶ **表紙・はじめに・目次** PDF [8ページ：3.6MB]
- ▶ **1 大規模修繕工事の進め方** PDF [21ページ：3.3MB]
- ▶ **2 大規模修繕工事で採用する工法** PDF [32ページ：13.1MB]
- ▶ **3 資金計画の検討** PDF [8ページ：2.1MB]
- ▶ **4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し** PDF [17ページ：4.0MB]
- ▶ **5 大規模修繕工事の事例** PDF [8ページ：2.0MB]
- ▶ **巻末資料** PDF [12ページ：2.2MB]

## ダイジェスト版



## 詳細版



## 5 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度



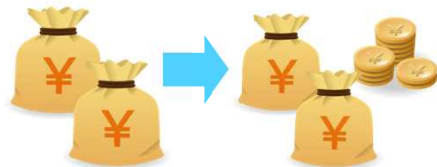
# 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度

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

管理組合のための積立てサポート債券  
【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。



## 大規模修繕時の支援

管理組合のための大規模修繕ローン  
マンション共用部分リフォーム融資

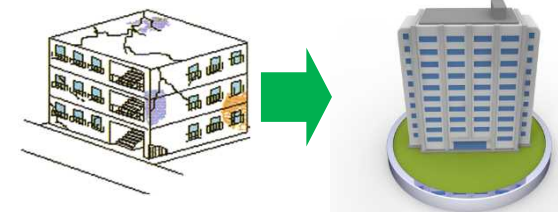
大規模修繕工事や耐震化工事等の費用をご融資します。



## 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。



マンション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

マンション共用部分リフォーム融資活用の試算



大規模修繕工事費用の妥当性の判断や将来の必要な修繕積立金水準、ローン利用も視野に入れた収支計画の確認を支援

+

大規模修繕の手引き

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仕様の特色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。




# 【マンションすまい・る債】

管理組合のための積立てサポート債券

## 【マンションすまい・る債】

### うれしい3つのポイント！

✓ 国の許可を受けて  
**発行** 

✓ 手数料無料で  
**中途換金OK** 

✓ **各種手数料が  
不要** 

大規模修繕に向けた修繕金の積立てを  
かしこくサポートするマンション管理組合の  
ための利付き10年債券です。

「マンションすまい・る債は」毎年4月中旬から10月中旬まで  
応募を受け付けます。（予定）

詳しい応募要件については、住宅金融支援機構のホームページ  
をご確認ください。

マンションすまい・る債に関するお問い合わせはこちら

【お客さまコールセンター住宅債券専用ダイヤル】

**0120-0860-23**

営業時間 9:00～17:00（平日）（通話無料）

詳しくは  
**コチラ** 



マンションすまいる債

検索 

マンション管理計画認定を取得すると、さらにおトクに！

【マンションすまいる債】の新規応募債券の**利率を上乗せ**※

※ 利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。  
利率以外の商品性は、現行と同じです。

「マンション管理計画認定制度」とは

マンション管理の適正化を推進するために、地方公共団体が、基準に適合するマンションを認定する制度です。

# マンション共用部分リフォーム融資

管理組合のための大規模修繕ローン

## 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改修工事等にご利用いただける、マンション管理組合のための全期間固定金利のローンです。

「マンションすまい・る債」との併用で  
おトクに！

✓ 金利が  
下がる ※1



✓ 保証料が  
割り引かれる ※2



マンション共用部分リフォーム融資に関する  
お問い合わせはこちら

【東北支店 まちづくり業務グループ】

**022-227-5036**

営業時間 9:00～17:00（平日）（通話料がかかります）



詳しくは  
コチラ



共用部分リフォーム融資

検索

- ※1 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で「マンションすまい・る債」の残高があることが必要です。
- ※2 積立てを継続している管理組合が積み立てた債権を全て買入れ（中途換金）し残高がなくなった場合でも、買入手続時に次回以後の継続積立てを希望していればご利用いただけます。  
また、現時点で（公財）マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後の取扱いに変更等が生じることがあります。

マンション管理計画認定を取得すると、さらにおトクに！

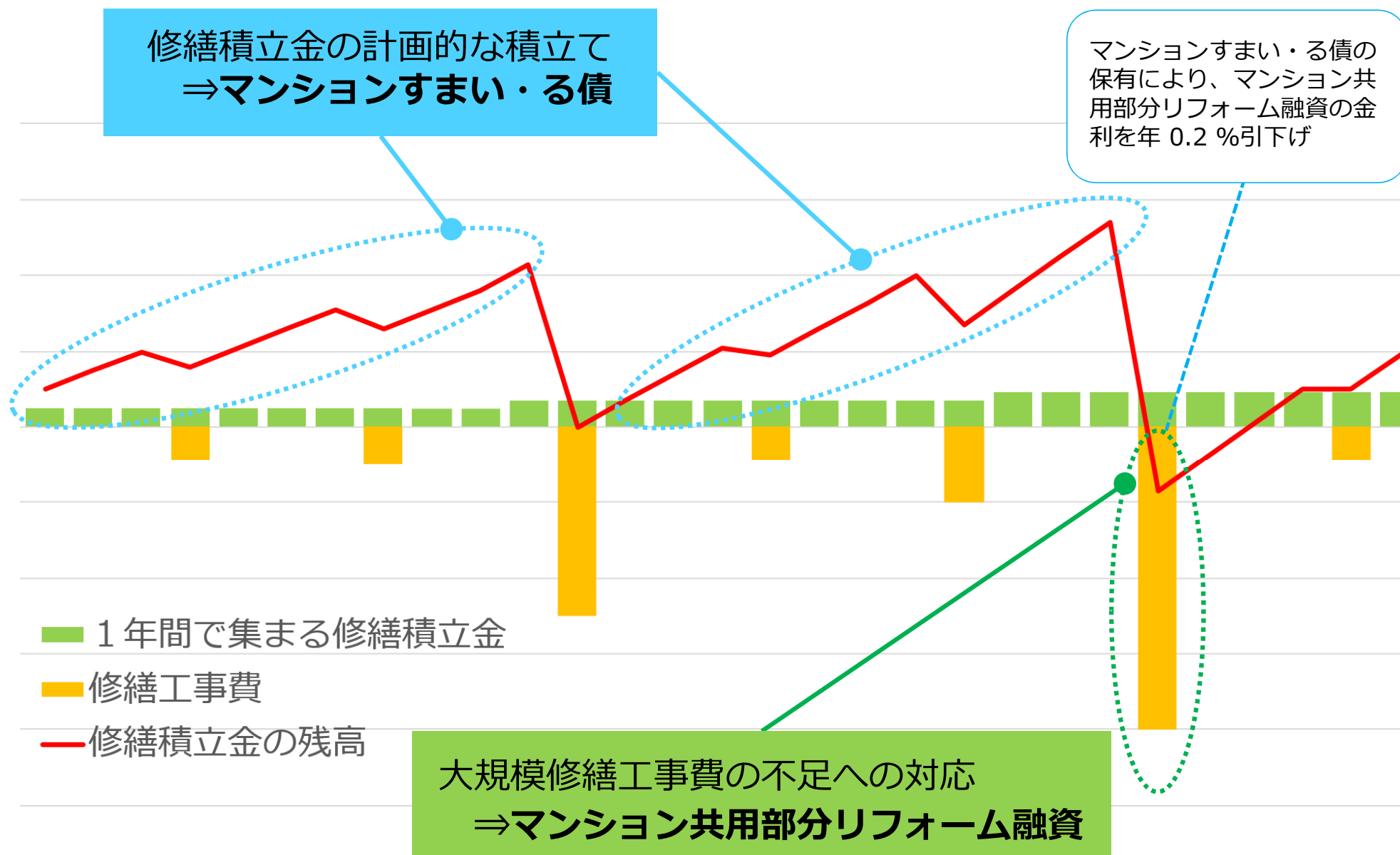
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を年0.2%引下げ ※3

「マンション管理計画認定制度」とは

マンション管理の適正化を推進するために、地方公共団体が、基準に適合するマンションを認定する制度です。

- ※3 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を受けていることが必要です。  
「マンション共用部分リフォーム融資」の申込み時点でマンション管理計画認定を取得していることが必要です。

# マンションの資金計画から見た機構制度の活用イメージ





住まいのしあわせを、とものつくる。  
**住宅金融支援機構**