第14回　事業運営審議委員会資料

マンションライフサイクルシミュレーションについて

（デモンストレーション事前説明資料）

令和2年9月11日

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

マンションライフサイクルシミュレーションの概要

- 機構が有する大規模修繕工事に関するデータを活用し、マンションの大規模修繕のための「資金計画」や「必要となる修繕積立金額」などを管理組合が簡易に試算できるシミュレーションツールを作成。リリースは、2020年9月を予定。
- シミュレーションツールの開発後は機構サイトに無料で公開し、管理組合（マンション居住者）等に利用を促す。
- 利用促進のための取組として、管理組合が抱えている課題別に、シミュレーション結果の具体的な活用方法を案内するためのアニメーション動画を作成し併せて機構サイトで公開するとともに、実施協議会参加メンバーである管理組合、マンション管理士、マンション管理業者の各団体や地方公共団体と連携して、広く周知を図る予定。

ツール活用効果と活用方法

情報の非対称性の解消

ネット上の簡便なシミュレーションにより、「規模」、「築年数」、「工事内容」等に応じた平均的な大規模修繕工事費用を試算できるようにすることにより、管理組合が、業者から提案された大規模修繕工事費用と比較検証できるようにする。

ローン利用の有用性の情報発信

大規模修繕の際に借入を必要としたマンションの成功実例を示すことにより、修繕積立金が不足しているマンションに対して、ローンの利用により、適正な時期に必要な工事を行うことの効用（費用面、性能面、資産価値面）を示す。

修繕積立金水準の適正化

ローン利用が修繕積立金不足問題の解決を先延ばしするだけのものとならないよう、シミュレーションの利用を通じて、ローンを返済しながら、次回の大規模修繕までに計画的に修繕積立金を積み上げられるよう誘導する。

管理組合の自己チェック用にとどまらず、「修繕積立金の値上げを検討している管理組合内」、「修繕工事を検討している管理組合・金融機関間」における検証材料として活用されることを想定。

シミュレーションツールの活用イメージ及び画面展開

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や築年、実施する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

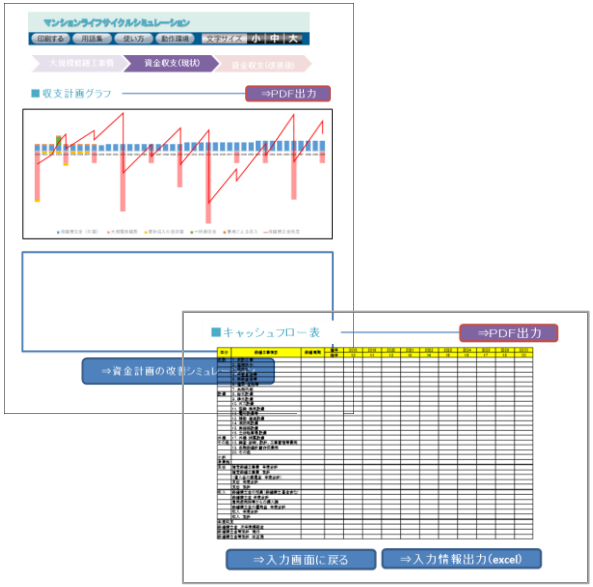
- 修繕積立金の引き上げ提案
- 資金が不足する場合のローン利用提案
- 余剰資金がある場合のマンションすまい・る債の利用提案

画面展開

○基本情報入力画面
（建物情報、工事情報、資金情報）

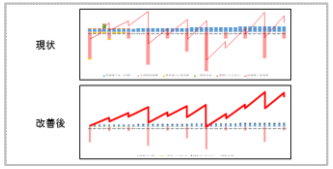
入力項目は「マンション居住者の手元にある書類（管理規約別表、修繕積立金会計の決算書等）」と「目視で確認できる範囲のマンションの仕様」で構成

○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）

●比較表示画面



■シミュレーションの活用方法を管理組合に案内する動画の作成

マンション管理組合が抱えている課題	具体の活用方法
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 【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、悩んでいる管理組合は多い。 ・シミュレーションツールにおいては、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として利用できることを認識してもらう。 ⇒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ための資料としての活用を促す。
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 【ローン利用の有用性の情報発信】	・修繕積立金が不足した結果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もある。 ・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を示すことにより、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う。 ⇒ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料としての活用を促す。
修繕積立金がどこまで上がるのか不安 【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、増額された修繕積立金の負担が重くなることとなる。 ・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先を見据えた対応が必要であることを認識してもらう。 ⇒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。

■マンション管理等関係団体、地方公共団体との連携による周知

・全国マンション管理組合連合会、マンション管理業協会、日本マンション管理士会連合会、マンション管理センター等の協議会参加団体を通じて、各団体の会員への周知を行う（業界紙、会報等への掲載等）。
・マンション管理適正化推進計画策定の検討を行っている地方公共団体を中心に、マンションライフサイクルシミュレーションの活用を提案する。
・ニッキン、マンションタイムズ、マンション管理新聞、住宅産業新聞等のマンション関連の専門誌等に記者レクを行い、記事掲載を働きかけ、一般の利用者への周知を行う。
・協議会参加団体に実際に利用してもらう場を設け、シミュレーションへの意見、要望等を集約する。
※当初は、協議会参加団体、地方公共団体等と連携して説明会を開催し、普及を図っていく方向で調整していたが、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点で当該開催が困難となったことから、当面上記の対応を行うこととしたもの。