

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～



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

は

じ

め

に

将来まで長きにわたってマンションの居住環境（暮らしの価値）や資産価値を守り、あるいは高めていくには、適切な時期に適切な修繕工事（必要に応じバリューアップ）を行うことが何よりも大切です。



このため、管理組合では長期修繕計画を定め計画的に工事を実施していくことになりますが、いざ大規模修繕工事を行うとなったときに、専門的な知識やノウハウがないために「工事の見積書の金額が妥当かわからない」「修繕積立金が足りない」といった問題に直面することがあります。長期的視野で見ても「今後の大規模修繕のために今の修繕積立金の額でよいか」など、「資金」のことはよくよく考えておくべき重要な問題です。

加えて、「そもそも工事の内容が専門的でよくわからない」といったように、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングを逃してしまう可能性もあります。



本手引きは、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、こうした「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作成したものです。管理組合の皆さまにとって、大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となれば幸いです。

本手引きは、主に2回目以降の大規模修繕工事に取り組もうとしている管理組合向けに編集していますが、前回の工事から5年、10年と経過していれば、経験のある役員や修繕委員は交代していることが多いのが実状です。初めて大規模修繕工事を担当する役員や委員においても、大規模修繕工事への取り組み方を再認識していただくことができます。



本手引きの主な活用シーン

- 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強したい
- 施工会社等から提示された見積書に記載された工法を調べたい
- 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の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねたい
- 修繕積立金が不足することが判明した場合の長期修繕計画や修繕工事の見直しの参考資料としたい
- 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画見直しの参考資料としたい

※大規模修繕工事に関して多くの市販書籍等が発行されていますので、それらも参考にしながら、修繕工事の検討を進めるとよいでしょう。



巻頭 トピックス

「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～」 をご存じですか？

管理組合では、このような状況にお困りではないでしょうか。

- すでに積み立てられている修繕積立金額を前提として大規模修繕工事の内容が決められ、必要な工事が行われていない。
- 修繕積立金不足により必要な工事が先延ばしされている。
- 大規模修繕工事の実施にあたって、管理組合や理事会だけでは、施工会社・管理会社からの提案内容が妥当なのか、合理的なのかを検証することが難しい。

住宅金融支援機構では、管理組合のこのような悩みを解消するため、

「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～」

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html ⇒⇒⇒



というツールをインターネット上に無料公開しています。

「マンションライフサイクルシミュレーション ～長期修繕ナビ～」

●修繕積立金会計の過不足の状況
(会計が赤字となる場合には今後必要となる修繕積立金の引上げ額)

●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

修繕積立金会計を適切に
積み立てるための検討



管理組合

大規模修繕工事費の
妥当性の検証

●マンションライフサイクルシミュレーションの使い方のイメージ

マンションの基本情報を入力すると「現状の試算結果」「改善後の試算結果」が表示されます。

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

●マンションライフサイクルシミュレーションでできること

マンションライフサイクルシミュレーションは、次のような場面で活用できます。

⇒ 詳しくは「4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し」(3) 74 ページをご覧ください。

1) 大規模修繕工事の見積書の金額が妥当かどうかを判断するための資料として

大規模修繕工事のために複数の施工会社から提出された見積書を集めたとき、それらを比較し、どのように施工会社を選定するか悩むことも多いと思います。

マンションライフサイクルシミュレーションでは、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」を算出できます。

施工会社から提示された見積書の妥当性を判断し、施工会社を選ぶ際の材料として利用してください。

➡ 施工会社との打合せのときに、マンションライフサイクルシミュレーションで算出された工事金額を参考に、説明を求めてみましょう。

⇒ 詳しくは「2 大規模修繕工事で採用する工法」(4) 52 ページをご覧ください。

2) 修繕積立金が不足して大規模修繕工事が実施できない事態を避けるための資料として

修繕積立金が不足することを理由に、必要な大規模修繕工事を先延ばしすることは、劣化の更なる進行、資産価値の低下等につながるおそれがあります。また、その不足分を一時金として組合員から徴収するにもハードルがあります。

マンションライフサイクルシミュレーションでは、管理組合で借入を行った場合に、ローンを返済しながら、さらにその先の大規模修繕工事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。

借入の利用、修繕積立金増額の必要性を検討する際に利用してください。

➡ 管理組合が借入を行った場合の将来的な修繕積立金の収支状況を確認してみましょう。

⇒ 詳しくは「3 資金計画の検討」(2) 58 ページをご覧ください。

3) 適正な修繕積立金額のシミュレーションを行うための資料として

マンションは、築年数を経過するごとに劣化が進行し、設備交換等も必要になるため、年々、修繕工事に必要な費用は高くなっていきます。また、一般的な長期修繕計画期間は25～30年で作成されている場合が多い現状があります。

⇒ 詳しくは「4 長期修繕計画と修繕積立金の見直し」(1) 62 ページをご覧ください。

マンションライフサイクルシミュレーションでは、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」が試算できるため、長期修繕計画よりも先をみた収支状況を確認することができます。

➡ 入居者の高齢化に伴う費用負担増を軽減するためにも、経済的に余裕がある時期に修繕積立金を増額しておくなど、長期的な視点により長期修繕計画を見直してみましょう。

●マンションライフサイクルシミュレーション利用上の注意点

- ・実際のマンションの大規模修繕工事の実施にあたっては、建物の調査や診断の結果に基づいて現況に応じた施工箇所や工法を判断し、工事費用を決定しています。
- ・一方、シミュレーションにおいて算出される工事費は、住宅金融支援機構のマンションすまい・る融資を利用したマンションが大規模修繕工事です実際に要した工事費を戸数、階数、平均専有面積、築年数などを変数とした算出式により、個々のマンションに合わせて補正したものです。
- ・個々のマンションの状況の違いにより価格差が生じますし、特に劣化が進んでいる場合や工事範囲が全面にわたる場合などは、実際の工事費との乖離幅が大きくなる場合があります。
- ・このため、自身のマンションの長期修繕計画の作成にあたっては、シミュレーション結果について、専門家に内容をよく確認していただき、セカンドオピニオンとして活用するなど、目安としてご使用ください。
- ・試算結果の範囲には、コンサル料、調査・診断、設計、工事監理費用、長期修繕計画作成費用は含まれていません。
- ・本シミュレーションは、将来の物価変動はないものとして算出しています。

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～

目次

1	大規模修繕工事の進め方	01
(1)	大規模修繕工事の進め方の基本	01
(2)	改修・修繕工事の手順	04
	■大規模修繕工事の具体的な流れ	05
①	大規模修繕工事の体制づくり・パートナー選定の進め方	06
②	調査・診断の進め方	10
③	基本計画検討の進め方	11
④	資金計画検討の進め方	12
⑤	大規模修繕の決定／合意形成の進め方	13
⑥	施工会社選定の進め方	14
⑦	大規模修繕の決定（総会決議）／工事準備の進め方	16
⑧	工事中（監理）の進め方	18
⑨	工事終了後の進め方	20
	■大規模修繕工事チェックシート	21
2	大規模修繕工事で採用する工法	22
(1)	マンションの工法を確認する	22
(2)	各部位・工事における工法の種類	26
①	屋根防水	28
②	床防水（バルコニー床、開放廊下・階段等）	30
③	外壁塗装等（躯体、コンクリート塗装、タイル、シーリング）	32
④	鉄部塗装等	34
⑤	建具・金物等	36
⑥	給水設備	38
⑦	排水設備	40
⑧	その他設備（ガス管、空調・換気、電灯、情報・通信、消防用等）	42
⑨	昇降機設備（エレベーター）	44
⑩	外構・附属施設	46
⑪	仮設	48
(3)	マンションの居住性能と資産価値を高めるバリューアップ	50
(4)	工事ごとの工事費の目安・傾向	52

3	資金計画の検討	54
	(1) 資金計画の基本的な考え方	54
	(2) 修繕積立金が不足する場合の対処法	58
4	長期修繕計画と修繕積立金の見直し	62
	(1) 長期修繕計画の見直し	62
	(2) 修繕積立金の見直し	67
	(3) マンションライフサイクルシミュレーション	74
5	大規模修繕工事の事例	79
	(1) 事例の読み方・活用の仕方	79
	(2) 事例紹介	80
	事例① KPマンション (146戸、1972年築、鉄骨鉄筋コンクリート造)	80
	事例② ENマンション (68戸、1980年築、鉄骨鉄筋コンクリート造)	82
	事例③ SRマンション (48戸、1972年築、鉄筋コンクリート造)	84
	《巻末資料》	87
	■ 総合的な情報	
	(1) マンション管理・再生ポータルサイト	88
	(2) マンション管理について	88
	■ 国・地方公共団体等の助成制度	
	(3) 地方公共団体の補助制度	88
	(4) マンションストック長寿命化等モデル事業	88
	(5) 優良建築物等整備事業 (既存ストック再生型)	88
	(6) マンションすまい・る融資	88
	(7) マンションすまい・る債	89
	■ 長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン	
	(8) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント	89
	(9) マンション修繕積立金に関するガイドライン	89
	(10) マンションライフサイクルシミュレーション	89
	(11) 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス	89