

大規模修繕工事費用試算サービス！

住宅金融支援機構

修繕積立金 40 年間の収支計画も

住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は 9 月 29 日、大規模修繕工事における費用の妥当性を判断したり、今後必要になる修繕積立金額を試算できる「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」を作成し、ホームページに公開した。必要な項目を入力するだけで、平均的な工事費と比較する形で自分たちのマンションの想定工事費が表示されるほか、修繕積立金について今後 40 年間の収支計画グラフやキャッシュフロー表も作成してくれる。使用は無料。大規模修繕工事業者による見積もり額の比較時、また長期修繕計画見直し時の検討資料として役立ちそうだ。

シミュレーションは 2013 年〜18 年に構築の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用した 1550 件の工事費データを活用して作成した。このためシミュレーションができるマンションには制約がある。機構では「想定を超える範囲に ついても利用は可能」とした上で「乖離の幅は大きくなることに留意してほしい」としている。想定範囲は①30階建て以下②平均専有面積 100 平方メートル以下③10戸以下④単棟型。①についてはタワーマンションなどについては乖離幅が大きくなる、と想定。また団地等の場合、棟ごとに試算するよう呼び掛けている。「長期修繕ナビ」は規模、築年数などに応じた平均的な大規模修繕工事費用と、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無料で試算できるツールだ。工事費用は工事項目ごとに確認できる。結果は 1 平方メートルあたりの工事費について、25%値から 75%値の間で表示した長期修繕計画に示される。自分たちのマンションの工事費が、平均的な工事費と比べて、おおよその程度のポジションに位置しているのかを理解できる、というわけだ(写真参照)。実際の規模修繕時、業者が提示する見積もり金額が平均と比べ、また試算結果と比べて高い、また安い場合は業者に説明を求めるといった使い方もできる。シミュレーションは機密管理中(マンション管理新聞 1150号)

各工事費価格

屋根防水改修:420万円(1.0万円/㎡) ※建築面積あたりの単価

★屋根防水改修の価格帯(円/㎡)

25%値 0.3万円/㎡	50%値 0.8万円/㎡	75%値 1.2万円/㎡
-----------------	-----------------	-----------------

計算結果 1.0万円

A社の屋根防水工事費用

屋根防水工事は、シミュレーション結果よりも高いわ

物件所在地、住戸数など約 30 項目を入力するだけで試算ができる。ホームページには入力の方や試算結果の見方などについて丁寧な解説がある。写真は解説動画の一場面。

編集後記： マンション管理適正化法がスタートして 19 年を経過しましたが、マンション管理の状況はまだまだ課題が山積んでいます。多くの管理組合では管理の殆どを管理業務を管理会社に委託して、まさに「お金で管理を買っている」こととなっています。この場合でも適正化法では、自分達(管理組合)のマンション(資産)は自分達(管理組合)が主体的に管理をすべきものとしています。管理組合(理事会)は、管理会社任せにせず、マンション管理士等の外部専門家等の第三者に助言を求めたり、また相談し、管理運営の状態をチェック(監査)してみることも大切だと思います。そのことで管理組合運営の適正かつ正常な管理に結びつくはずです。(吉田)