

大規模修繕工事費用試算が簡単！

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。

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の規模等には制約がある。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が理解できる、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新開(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。

あけましておめでとうございます。コロナで暮れた「鼠年」からコロナで始まる「丑年」。広島では暖かい正月を迎えています。皆さんはどんなお正月をお過ごしですか？毎年除夜の鐘聴きながら行く初詣ですが今年は密を避けて元旦の夕方行ってきました。コロナの感染拡大で再度、理事会の開催についてお悩みの管理組合が増えてきました。理事会対策としてはマスクは必須ですが、寒い季節で窓を開けての換気対策が難しいので、短時間でコンパクトに審議を進めることです。理事会での感染リスクを恐れることより、日頃の行動！マスク、手洗いの徹底と密を避けることに留意しましょう。(コロナが終息してもコンパクトな理事会を継続したいものです・・・)