



Daiwa LifeNext®

大和ハウスグループ

2022年11月2日

報道関係各位

大和ライフネクスト株式会社

**管理受託マンションを対象に
「修繕積立金レポート“つみレポ”」を提供
3,000棟の管理実績から類似マンションとの比較が可能に**

大和ハウスグループの大和ライフネクスト株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:竹林 桂太郎)は、管理受託マンションに対し修繕積立金の見直しをサポートする新たな資料として「修繕積立金レポート(通称:つみレポ)」の提供を開始いたしました。本レポートは3,000棟以上の管理実績から**エリア・築年数・戸数などの条件を掛け合わせて抽出した類似マンションとの比較データや、不足解消のために必要な平米単価、国土交通省ガイドライン目安額などを盛り込んでおり、マンションにおける「修繕積立金の課題確認・改定検討」のサポートをする内容となっています。**これにより、長期修繕計画・収支計画とは別の視点から、マンションの修繕積立金をより多角的に分析することが可能となりました。



■ 「修繕積立金レポート“つみレポ”」提供に至る背景

近年、マンションを取り巻く社会問題として、建物の高経年化・人件費高騰にともなう工事価格の上昇などを背景とした修繕積立金不足が深刻化しています。問題を解決するためには、適正な金額を検討した上で「修繕積立金の値上げ」を総会で可決し実行する必要がありますが、住民の経済的な負担に直結することもあり、長期にわたって議論が進まない、まとまらないといったケースが多く見られます。

参考: マンションみらい価値研究所レポート「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」: https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220714_report_01

また、マンション担当約 200 名を対象に 2021 年 7 月に実施したアンケートによると、修繕積立金の見直しを検討する管理組合からの要望として、自分たちのマンションと同じような条件に置かれた他マンションとの比較情報を求める声が多いことが分かりました。

そこで当社では、3,000 棟以上の管理実績からエリア・築年数・戸数などの条件を掛け合わせて抽出する類似マンションとの比較データや、不足解消のために必要な平米単価、国土交通省ガイドライン目安額などを盛り込んだ「修繕積立金レポート“つみレポ”」の提供を、対象*の管理受託マンションにて開始しました。今後は、管理受託マンションの財政状況改善につなげるべく、本レポートの認知度向上および利用機会の拡大を目指してまいります。

*当社が管理する分譲マンションで、「長期修繕計画策定システム:キャプテンサポート」を導入している管理組合 3,333 組合(全体の約 84%)。ただし、「長期修繕計画策定システム:キャプテンサポート」未導入などの一部の管理組合は除く。

■ 「修繕積立金レポート“つみレポ”」の主な内容

- ・修繕積立金見直しの必要性に関する導入資料(修繕積立金が不足することで発生する各種問題等の説明)
- ・管理組合 3,000 棟以上の中から抽出した類似マンションとの比較データ
- ・現状の修繕積立金月額・累計積立額、長期修繕計画と比較し将来的な不足金額を予想したデータ
- ・上記不足を解消するために必要な戸当たりの平均平米単価(不足を解消したい時期に合わせて算出)
- ・国土交通省ガイドラインにおける目安額

■ 導入事例(一部の管理組合向けに行ったトライアルでのご提案事例)

奈良県にある築 28 年の中規模マンションで、次回の大規模修繕工事に向けた検討をする際に資金不足を認識。値上げを検討するために「修繕積立金レポート“つみレポ”」を活用した。国交省ガイドラインだけでなく、エリア・築年数・戸数の条件が似ている別のマンション事例との比較データなど、値上げ額に関する客観的な根拠を複数提示することで、理事会の理解を得られるように。現在は修繕積立金の改定に向けたスケジュールを組み、管理組合員への説明を準備している。

【お客さまの声】

- ・レポートにより、どのくらいの上げ幅が必要であるかが数値でわかるため、修繕積立金改定の検討がようやく議論として浸透するようになった。
- ・議論を始めた際に問題となる、値上げ額の妥当性について、マンションの類似事例と比較することが可能となったことで、納得感のある改定検討ができた。

■ マンション管理の未来のカタチ「MANSION NEXTYLE(マンション ネクスタイル)」

大和ライフネクストは、単なる分譲マンションの管理会社に留まらず住生活総合支援企業として、マンションがそれぞれに抱える課題、多様な価値観に柔軟に対応し、お客さまにとってさらに安全・安心かつ快適な生活を実現するために、これまでの画一的な管理サービスから、パーソナライズされたサービスへと進化させた「MANSION NEXTYLE(マンション ネクスタイル)」を展開しています。

■会社概要

大和ライフネクストは、分譲マンション・賃貸マンション・ビル・物流施設・商業施設・ホテルなどの建物管理サービス、法人向け賃貸マンション・シェアハウス・カンファレンスホテル・リノベーションホテルの運営、オフィス移転サポートといった法人向けサービスなど、広くお客さまの住生活・不動産に関わる領域でサービスを提供しております。私たちは、“いま、ここから、よりよい未来を切り開いていく”という想いを持つ人の集合体であり続け、一人ひとりの個性、一人ひとりの考え方・価値感・感性を大事にしながら、お客さま、そして社会とともに、より豊かな暮らしを共創し続けることを目指します。

大和ライフネクスト株式会社

代表者:代表取締役社長 竹林桂太郎

資本金:1億3,010万円

設立:1983年3月8日

所在地:東京都港区赤坂5-1-33

事業内容:分譲マンション、賃貸マンション、ビル・商業施設、ホテルなどの建物管理サービス、寮社宅のサブリース、オフィス移転サポートやコールセンター業務などの法人向けサービス

コーポレートサイト URL: <https://www.daiwalifenext.co.jp/>

以上

<本リリースに関するお問い合わせ先>

大和ライフネクスト株式会社(総合不動産管理業)

東京都港区赤坂5-1-33 TEL:050-1745-2233

経営企画室 e-mail:kouhou@dln.jp