

計画点検、積立金上げも

「修繕費が予想以上に膨らみ、積立金が足りない」。東京都マンション管理士会（東京・千代田）

に都内のマンション管理組合からこんな電話相談が増えている。副

理事長兼事務局長の藤江俊之氏は

「築年数が30年を超えるマンションが3回目以上となるマンションで目立つ」と話す。

分譲マンションは定期的に外壁や屋上、共用部分などを修復する大規模修繕工事を実施するのが一般的だ。修繕の周期はもちろんマンションの状況によって異なるが、12年ほどで実施する例が多い。

通常は新築時に20～30年程度の長期修繕計画が立てられ、工事内容やおおまかな時期、費用などが示される。計画に基づいて積立金の金額が決まり、一定のルールで居住者（区分所有者）が払う。国土交通省が2018年、全国の管理組合や区分所有者を対象に実施した「マンション総合調査」によると、修繕積立金は月平均で約1万1000円となっている。

「2回目の工事までは計画通りのことが多いが、問題は3回目以降」と藤江氏は指摘する。築30年

を超えると、計画で想定した以上の工事が必要になりやすいうからだ。劣化が早く進んだエレベーターや給排水管を交換したり、利用者が減って維持管理費のかさむ機

械式駐車場を撤去したりする例は少なくない。

ここ数年で資材費や人件費など修繕工事のコストが上昇し、高止まりしていることも大きい。藤江氏によると、50戸ほどのマンションで1～2回目の修繕費が500万～7000万円だった場合、3回目は費用が全体で倍に増えるケースもあるという。

修繕費上昇の影響を受けやすいのは高齢者だ。1979年以前に完成したマンションで世帯主が60歳以上の割合は約8割。2010年以降に建てられたマンションでは約2割で、古いマンションほど居住者の年齢は高い傾向にある。国交省によると、19年末時点では約213万戸ある。10年後に1・8倍の384万戸、20年後は2・7倍の570万戸とマンションの老朽化は一段と進む見通しだ。

深刻なのは長期計画で見込んだ

修繕積立金の金額も確保していないうまくいかないこと。

国交省の調査で、積立金が計画に比べ「不足している」と回答した割合は3割強あった。

積立金を含む管理費の滞納は古いマンションほど増える傾向がある。滞納者は管理組合が督促をするが、転居や死亡などで所在不明・連絡先不通になっていたり、

住民の高齢化による役員のなり手不足につながりかねない。

では居住者は大規模修繕の費用にどう備えればいいのだろうか。まず建物の定期的な点検と修繕計画の見直しが重要になる。点検で想定に比べて劣化が進んでいない箇所があれば、その部分の大規模修繕は見送り、不具合が見つかれば早めに対応することで全体の費用を抑えることができる。

修繕期間を延ばす工法を選ぶことも一案になる。例えば東急不動産グループの東急コミュニケーションズは、修繕周期を最長18年に延ばす改修工事を始めた。防水性や耐久性の高い塗装などを施すという。

①積立金の引き上げ②区分所有者から一時金の徴収③管理組合による不足額の借り入れが主な対応策となる。いずれも特別の規定がないれば、管理組合の総会で過半数の賛成を得ると可決される。

管理組合向けの融資としては、住宅金融支援機構が提供する「マンション共用部分リファーム融資」がある。利用件数は年300～400ほどで、10年前の約2倍の水準という。

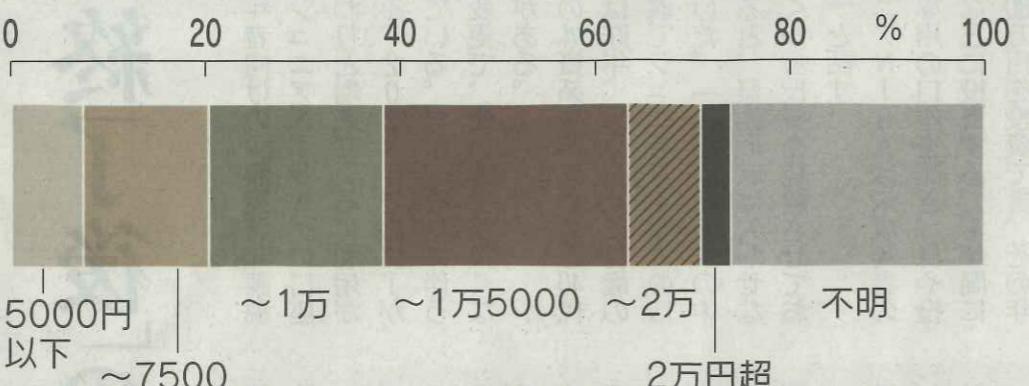
さらに居住者向けとして今年4月、自宅を担保にする「リバースモーゲージ」型の融資を始めた。居住者が自分の所有区分を担保に将来の積立金をまとめて借り、管理組合に納める仕組み。借入期間中は利息のみを払い、死亡後に所持区分の売却などで元本を返済する。利用するには管理組合の規約改正などが必要になる。

国は老朽化対策のため20年にマンション管理適正化法を改正し、地方自治体でも管理組合の運営状況などを確認する制度が整いつつある。自治体によってはマンション管理士による無料相談会なども実施している。専門家に相談し、早めに手を打つことが重要だ。

（成瀬美和）

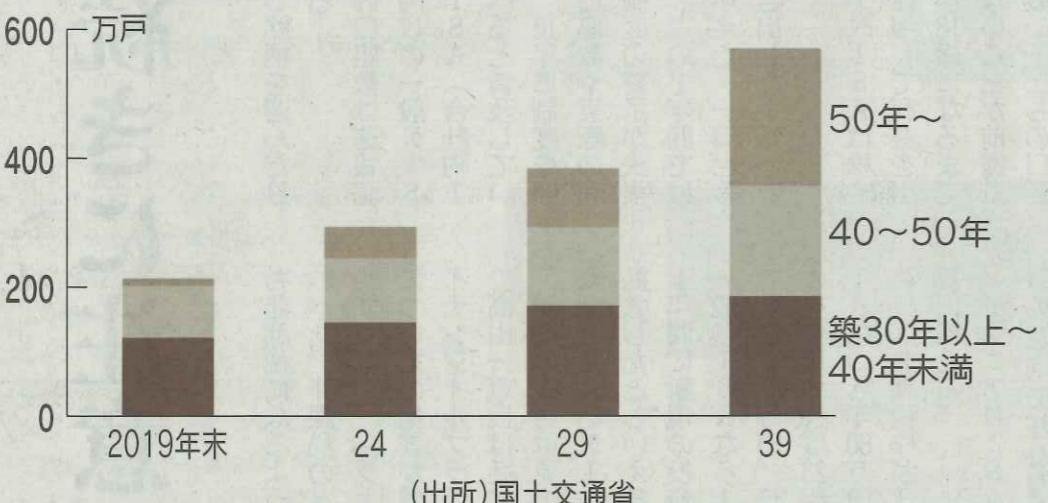
古いマンション修繕に備え

修繕積立金は月平均約1万1000円

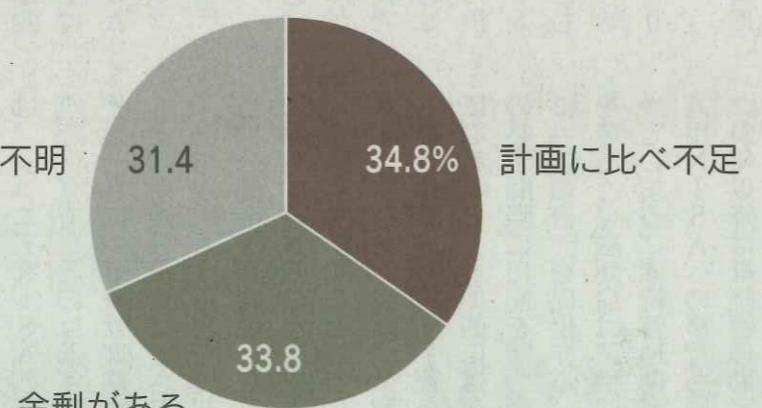


(注)国土交通省「2018年度マンション総合調査」をもとに作成。金額は1戸当たり

築30年以上のマンションは増加する見通し



3割強のマンションで修繕積立金が不足



(注)国交省「2018年度マンション総合調査」をもとに作成

「1回あたりの工事費用は増えても、長期で見ればコストが抑えられる」（同社）としている。