

Money&Investment

マンション建物の修繕や設備の更新に充てる「修繕積立金」が足りず、窮地に立たされる管理組合が増えている。そのままでは給排水管、エレベーターなど主要な設備が更新の時期にさしかかる「築35年の壁」を越えられず、住宅インフラとしての資産価値が下がりがかねない。安心して永住できるマンションにするために、どんな手立てがあるのだろうか。

「バルコニーの天井がはがれたり、外壁がひび割れてサビが浮いたりしていても、ほったらかし。さすがに管理体制がどうなっているのか不安になった」。神奈川県主婦Aさん(54)は、さまざまな管理に業を煮やして自らマンション管理組合の理事長に立候補した4年前の心境を語る。

このマンションの管理は新築当時の1984年からずっと売り主の系列の管理会社に委託されてきた。約130戸の住民から選ばれた管理組合の理事も同社が輪番制で指名しており、立候補者が現れることは異例だった。

Aさんが理事長に就いた管理組合はマンション専門のコンサルティング会社、シーアイビー(東京・中央)と契約を結び、まず共用部分の清掃や設備の点検など日々の管理業務にメスを入れた。

管理を競争入札

必要とされる管理業務を一つ一つ拾い上げて詳細な「仕様書」を作成。これを公開して競争入札にかけて管理会社を変更したところ、年間で約1700万円かかっていた管理コストを約1000万円まで削減で

マンション 大修繕の壁

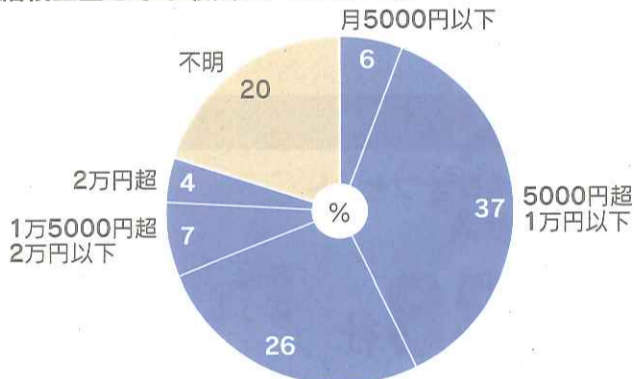
築35年へ管理費を圧縮

A 修繕積立金が足りないマンションが増加 (住宅金融支援機構の融資件数)



(注)マンション共用部分リフォーム融資(耐震改修工事を含む案件を除く)

B 修繕積立金となる収入(1戸あたり平均)



(注)2013年度。国土交通省調べ

C 修繕積立金の不足をカバーするには...

- 管理委託費にメス
・新築時から管理会社を変更していなければ割高の可能性
・管理サービスの仕様書を作成。複数の管理会社から見積もりを
修繕工事費を削減
・競争入札で施工業者を決める
・建物の安全性を確認したうえで工事を先延ばしにする選択肢も
住民が追加負担
・管理組合の総会で出席者の過半数で決議
・一時金は1戸100万円、月々の積立金は現行の2倍が上限の目安

国土交通省の調査では、分譲マンションの76%は新築時から管理会社を変更していない。シーアイビーの須藤桂一社長は「ビジネスの競争原理が働いていないため、管理コスト削減の余地は大きい」という。管理組合のチェックがなされず相場に比べて割高になっている管理委託費の支出を

削減すれば、その分を修繕積立金に回せる。大規模修繕の工事費そのものも、施工業者を競わせればコストが下がる。Aさんのマンションは2014年に外壁の塗装、屋根やバルコニー床の防水施工、エントランス舗装などの大規模修繕をした。当初2億円近くとみていた工事費は、同社がお膳立てした競争入札により約1億6000万円に圧縮できた。Aさんは「住宅金融支援機構から借り入れるつもりだった2000万円が不要になった」と胸をなで下ろす。

さらに築30年を超える頃には、給排水管や電気系統の設備を更新する必要がある。このため3回目の修繕工事の際にコストは一気ににはね上がり、管理組合は

資金不足に陥りやすい。これが多くのマンションが直面する「築35年の壁」だ。国土交通省によると、マンション管理組合のうち4割強は、積立金となる収入が1戸当たり月1万円以下にとどまる(図B)。管理コストや工事費の削減などにより積立金の会計を早めに立て直しておかなければ、壁は乗り越えられない。

工期先延ばしも手を尽くしても積立金が足りない場合、実は工事を先延ばしにする選択肢がある。多くの管理組合は国土省ガイドラインにらって12年周期で大規模修繕を計画するが、さくら事務所(東京・渋谷)の土屋輝之コンサルタントは「商業ビルや賃貸マンションの場合、工事の周期はもっと長い。12年周期は短すぎるのではないかとみる。仮に工事周期を12年から15年に延ばせば、工事費を2割カットするのと同じ効果が出る。外壁タイルがはがれ落ちたり、雨漏りしたりする可能性があるが、反対住民をないがしろにする将来に禍根を残すかもしれない。いわゆる「民泊ビジネス」をめぐる管理規約の改正や、共用部分の構造を変更する大がかりな耐震補強工事などは、総組合員の4分の3以上の賛成により特別決議しなければならぬ。

マンション総合コンサルティング(東京・中央)の広田信子代表取締役は「反対住民が『面目をつぶされた』と感じないよう、事前の説明会で意見を述べてもらったり、その意見を各戸に配る報告資料に載せたりするといい」と助言する。国土交通省調査によると、いま住んでいるマンションに永住したいと考える住民は52%に達する。建物の大規模修繕をめぐる築35年の壁は、そのマンションが、ついでにその住民が、ついでにそのコミュニティを構築できるかどうかの試金石でもある。(表悟志)

消えなければ、住民から一時金を徴収したり、金融機関から工事費を借り入れたうえで、月々の修繕積立金を値上げしたりしなければならぬ。これは管理組合の総会で出席者の過半数で決議する。住民がなんとか合意できる負担の上限は「一時金なら1戸100万円、積立金の値上げなら2倍くらいまで」(長谷工リフォーム)とされる。一部に反対意見があっても総会で決議することはできるが、合意形成の過程で反対住民をないがしろにする将来に禍根を残すかもしれない。いわゆる「民泊ビジネス」をめぐる管理規約の改正や、共用部分の構造を変更する大がかりな耐震補強工事などは、総組合員の4分の3以上の賛成により特別決議しなければならぬ。