

マンション管理の適正化に向けた 長期修繕計画の見直し

東洋大学理工学部建築学科 教授 秋山 哲一

① マンション管理の適正化に向けた管理組合の役割

日本は2008年から人口減少社会となり、2020年前後からは世帯数減を迎えると予測されている。よって、住宅市場では空き家が今後も右肩上がりに増加していくと指摘されている。また、「2025年問題」と言われるように、その頃には団塊世代は75歳以上の後期高齢者となり、2035年にはその世代が所有していた住宅が中古住宅市場に出回ってくると言われている。

更に、市区町村が空き家の所有者を対象として空き家活用に対する考え方調査を行った結果を基に、様々な地域特性を持った自治体を取り上げて、野澤千絵が整理した資料¹⁾からは、都心部に位置する練馬区を除いて「現状のまま」「特に決めていない」「分からない」という回答が、「売却したい」という割合を上回っており、どのような利活用をすべきかさえ、検討されていない現状にあるという。野澤はこれらの空き家を「問題先送り空き家」と称しており、問題先送り空き家は、空き家の所有者である当事者や地域行政にとって、解決の糸口が見出せないまま時間が経過している状況である。

このような状況をマンションにも投影してみると、今後マンションの空き家は、有効に利活用されるものと問題先送り空き家に二極分化し、問題先送り空き家への対応がより顕在化してくると想定される。マンション管理組合、区分所有者が問題先送りをしないようにするための管理の適正化が問われていると言える。

マンション管理適正化法の改正に伴い、マンション管理の適正化に向けた実態把握、適正な管理計画作成及びその適正な運用が地方公共団体に求められている。つまり、マンションストックを抱える地方公共団体の役割や責任が強く求められていることになる。

一方で、今回の令和2年6月の法改正ではマンションの区分所有者で構成する管理組合や区分所有者の役割の重要性も同時に強調されている。具体的には告示案²⁾で以下のように記載されている。

「マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講ずる施策に協力するよう努める必要がある。」

以上のような認識の下、それぞれの管理組合の自立的な管理計画の立案や運用については、自らが所有するマンションの管理状況がどのようになっているのか、ほかのマンションに比べてどうか、を相対化しつつ認識することが重要であると考えられる。

そのためには、管理組合自身が自らのマンションの長期修繕計画の持つ妥当性やその長期修繕計画に基づいて算出される修繕積立金の妥当性について判断し、結果によっては、その見直しが必要である。今回準備されつつある管理計画認定制度は、個別の管理組合がそれぞれ適正な管理計画に基づいて管理しているかどうかを地方公共団体が評価し、「見える化」していこうとする試みであると言える。

② 管理計画認定制度におけるマンション管理の計画評価

マンション管理計画認定制度で求められている評価項目案の中で、特に長期修繕計画及び長期修繕積立金に関連した項目としては以下のものが想定されている。

「長期修繕計画の作成日または見直し日が7年以内であること」

「適切な推定修繕工事項目、当該工事の予定時期及び予定費用が長期修繕計画に明記されていること」

「計画期間30年以上、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含む長期修繕計画に基づき修繕積立金の額が設定されていること」

「長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額が著しく低額でないこと」

「計画期間全体での修繕積立金の平均額（㎡当たり単価）が一定額以上であること」

などになる。詳細は国土交通省が公表する資料を参考にしてほしい。

管理計画認定制度の策定に関連して、長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドラインの改訂作業が行われた。認定基準に大きく関係しているのは、修繕積立金の適正範囲の確認になる。

現在の修繕積立金ガイドラインで示している延べ床面積の㎡当たりの修繕積立金の金額については、概ね200円/㎡・月程度が平均値として示されている。しかし工事金額が実態として高騰している状況があるので時点間調整が必要になり、また、認定基準が地域毎に設定されることが想定されるため、地域毎の単価水準を示す必要が生じた。そして、個別マンションの修繕積立金の妥当性の認定においては、マンション毎の個別要因も多く存在すると想定されるので、専門家のコメントに基づく判断も加味するという扱いになっている。

このような管理計画認定制度に則った適正なマンション管理に努めるためには、一般的には不動産管理について専門的知識や経験を持っていない

区分所有者によって構成されている管理組合にとってもプロパティマネージャとしての能力が期待されることになる。

③ 実態調査から見たマンション改修工事及び長期修繕計画の見直し状況

今回は私の研究室も協力したマンションリフォーム推進協議会（以下、「REPCO」という）「2020年度マンションリフォーム工事調査」からマンション管理、特に長期修繕計画、修繕積立金に関係する部分を紹介したい。なお、この調査は、マンション改修工事に関する共用部分調査と専有部分調査の実態調査を5年毎に継続しており、前回（2015年実施）調査との比較を基に現状確認を行った^{3), 4)}。

今回の調査概要は以下のとおりである。

- ①共用部分調査：REPCO会員4社（243件）、マンション管理業協会会員21社（208件）、合計451件。対象は、2019年10月～2020年3月に竣工した大規模修繕工事及び1,000万円（税抜）以上の共用部分改修工事
- ②専有部分調査：REPCO会員9社（2,129件）、マンション管理業協会会員9社（341件）、合計2,470件。対象は、共用部分調査と同期間に竣工した20万円（税抜）以上の専有部分改修工事

（1）共用部分の改修工事

図1は経年別の大規模修繕工事の発生状況を示している。今回の調査結果からも、2008年に国交省が公表したマンションの長期修繕計画作成ガイドライン及びそのコメント⁵⁾の中で大規模修繕工事の実施周期の標準的な修繕周期を12年に設定していることを反映して、12年程度を前提にした工事実施が行われていることが見てとれる。

図2は大規模修繕工事の周期（大規模修繕工事の間隔）の傾向を示している。次回の大規模修繕工事までの間隔については、12年という回答が65.4%と多い。ただし、大規模修繕工事の周期については、13年（16.5%）、14年（8.3%）と後倒しで実施しているケースもあり、前回調査と比較しても長くなる傾向にある。

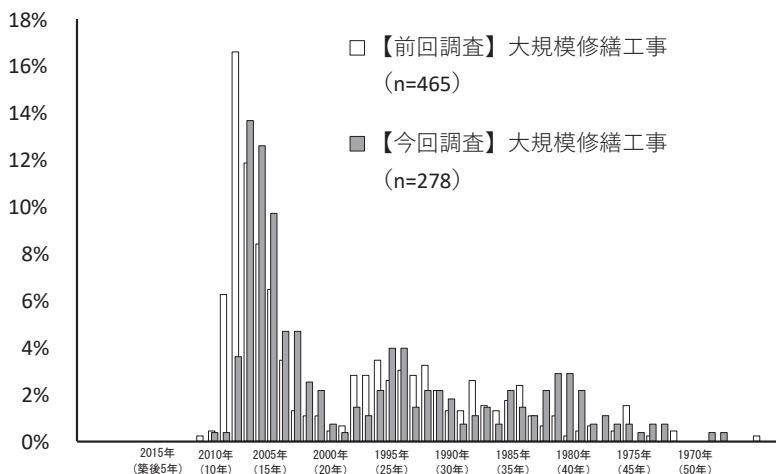


図1 大規模修繕工事の経年別発生件数

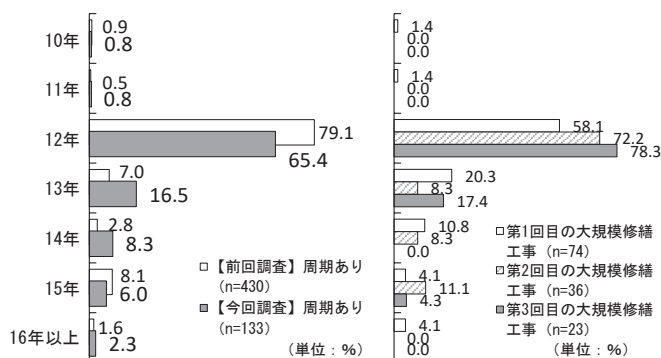


図2 大規模修繕工事の周期の傾向

この傾向は、マンションの物理的な劣化状況を反映して、例えば、あまりケースとしては多くないが、劣化が進んでいる場合は前倒して改修工事を実施したり、逆に、劣化が進んでいない場合には工事実施を遅らせるなど、状況に応じた判断が加わっていることがある。一方で、後述するが、工事費支払いの原資になる修繕積立金が不足していたり、管理組合として工事実施の合意形成がうまく進まなかったりという、マンションの物理的な劣化状況とは別の要因から工事の実施ができず、結果的に修繕周期を遅らせる事例があるのではないかと想像される。

いずれにしても、大規模修繕工事の実施時期、修繕周期の設定については、当該マンションの個別的事情が反映されて、マンション販売当初にデベロッパーによって30年程度の計画期間を前提としてまとめられた長期修繕計画が経年を経て、マンション管理のハード・ソフトの状況に応じて管理組合の立場から見直しが行われ、それぞれカス

タマイズが行われつつあると言える。

修繕周期についても12年周期よりも後倒しになっていることが分かるが、これが、事前の調査診断に基づいて計画的に長周期化しているのか、修繕積立金等の事情による結果として止むを得ず長周期化しているのか、区別してとらえる必要がある。近年では、マンション改修工事の材料・仕様や施工条件などを高品質化することによって、計画的に長周期化を行っている例が見受けられ

ようになってきている。

一方、足場仮設等の設置を伴う外壁改修等を中心とした大規模修繕工事とは区別して、築後30年から40年程度の間には工事実施が見込まれる（足場仮設等の設置を伴わない）設備改修のウエイトが高まっている。図3は、大規模修繕工事以外の総工事費1,000万円（税抜）以上の大型改修工事の発生件数を示している。一定規模以上の改修工事は、前回は築後15年前後での件数がやや多いが、今回調査では築後40年前後にピークが見られた。理由として、配管更新工事割合が増加し、築後30年以降の設備配管工事事例が件数・単価とも増加の影響が大きい。

共用部分改修工事の1住戸当たりの平均工事金額で見ると、大規模修繕工事は107.9万円/戸、一定規模以上の改修工事は17.3万円/戸となる。前回調査との比較で6.4%増となっている（注：工事金額の前回調査との比較は名目値で行っており、デフレータを加味した実質値では行っていない。非木造住宅の建設工事デフレータは2015年度105.0（2011年度基準値）に対して2019年度113.4に上昇している）。

大規模修繕工事の戸当たりの単価については、大規模修繕工事の1回目、2回目ではほぼ同額となっている。3回目については、一般的にバリアフリー対応、省エネ対応、防犯対応など、性能向上のための改良工事などによる当初の長期修繕計

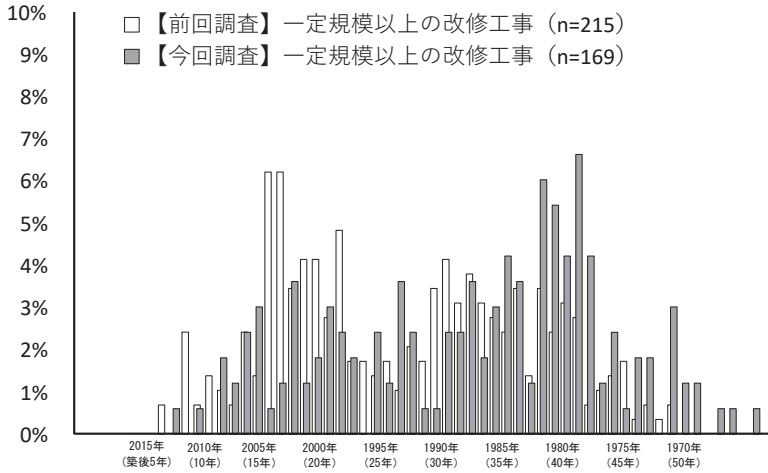


図3 (大規模修繕工事以外の) 大型工事の発生件数

* 足場仮設等の設置を伴わない工事で総工事費1,000万円 (税抜) 以上の改修工事

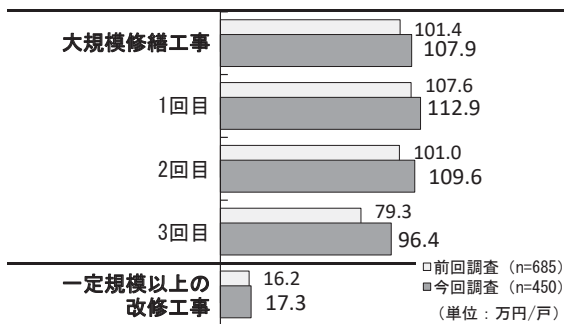


図4 共用部分改修工事の単価推移

画には含まれていないような工事項目が追加され、増額傾向になるのではないかと想定していたが、前回同様に今回調査結果からもやや減額基調であることが分かった。このことについては、あまり確たる理由が確認できていない。

工事検討時点で修繕積立金が不足した割合は25%になっている。今回の調査の特徴として、特に比較的順調に修繕積立金の積立が進んでいると想定される1回目の大規模修繕で不足割合が高い。1回目と同様に2回目、3回目でも同程度の

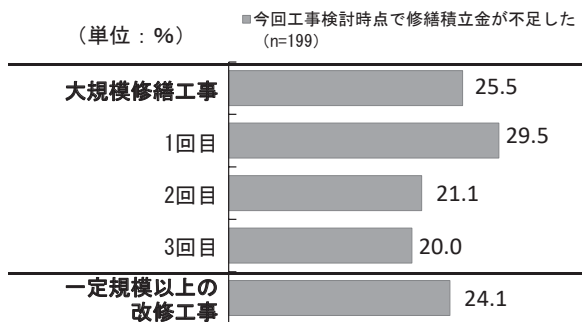


図5 修繕積立金の不足

積立金不足の状況が見受けられる。これは、長期修繕計画上の工事予定金額を踏まえた修繕積立金の積立額と実際の建築工事費にギャップが生じたと考えられる。その理由として、「支出が増加」が合計で50%となっており、工事実施に伴う工事費の増額が理由の多くを占めている。一方、3回目では収入の不足を挙げている割合が20%を占めており、今後、大規模修繕の回数を重ね高経年になるほど、支出が増加ではなく収入不足が理由として挙がってくるが見込まれる。区分所有者の高経

年化に伴う家計負担力の低下が反映しているものと推測される。

私にとっては、1回目の大規模修繕における修繕積立金不足は、購入時の修繕積立特別基金等の設定がある中でやや想定外であった。調査計画の策定に関わったREPCO会員のコメントによると、これは、例えば、長期修繕積立金の基となっている長期修繕計画の工事単価がインフレ率や消費税の変化等に伴って見直すことがされていない場合、計画上は累積の建築工事費に見合った修繕積立金が積み立てられているように見えても、実際に工事時点では間に合わないような事例があるとの指摘がある。

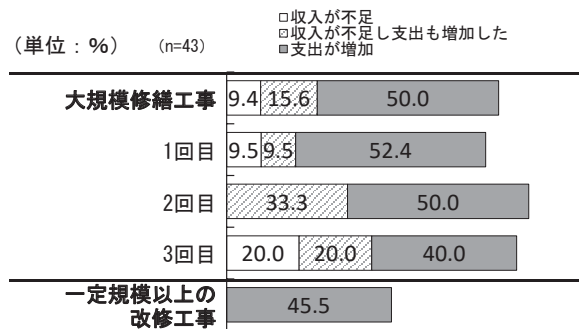


図6 修繕積立金不足の原因

参考までに、調査に協力した会社の担当者の自由記入によると、長期修繕計画に関わる課題は以下のとおりである。

- ・ 築40年が過ぎて定期的な大規模修繕計画を実施していないのでその場しのぎの対応となっている

る。

- ・築年数が経過したマンションは、年金生活者が多く、長期修繕計画で算出された適正な修繕積立金の見直しについて消極的。
- ・分譲時（30年前）の修繕積立金があまにも低価格（月額1,500円など）に設定されており、長期修繕計画書の見直しで算出された設定額との乖離があり過ぎて大幅な増改定が進まない。
- ・もう少し早い段階での積立金の増額を実施すべきだった。

- ・長期修繕計画書を作成していても、計画書に即した修繕積立金の額の徴収ができない。また、計画修繕の中でも、大規模修繕工事のような大きな支出のある工事に直面しないと、長期修繕計画について、組合員には関心が持たれない現実がある。
- ・修繕積立金の見直しよりは、計画修繕のタイミングを共有するために長期修繕計画が使用されるケースが多い。
- ・長期修繕計画と実施した大規模修繕工事の工事項目等に相違があり、長期修繕計画金額が工事費より低額となった。
- ・計画までは問題ないと感じるが、計画して不足したときにどうするかが問題である。
- ・長期修繕計画を作成している時点での消費税と予備費については、計上すべきだと考える。

以上のように、マンション及び区分所有者の高経年化に伴って、適切な管理を継続していくための基本となる長期修繕計画の立案、見直し、修繕積立金の改定がうまく進んでいきにくい現状が見てとれる。

(2) 専有部分の改修工事

一方、同調査では、専有部分で行われている改修工事についての調査結果の分析も行っている。

経年別の専有部分改修工事の築後年数別の工事金額分布を示しているのが図7である。箱ひげ図の形で表示しているが、築後15年以降では中央値

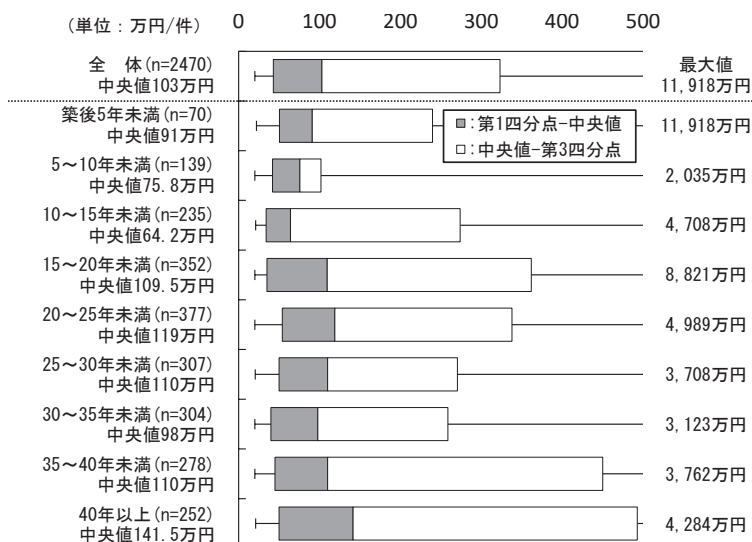


図7 経年別の専有部分改修工事の築後年数別の工事金額分布

で100万円近い改修工事が実施されていることが分かる。図の掲載は省略するが、工事内容別に見てみると、全面改修では平均976万円、部分改修では平均150万円と工事内容による工事金額差があるものの、高額な専有部分改修が前回調査に比べて増加傾向にあることが分かってきた。マンションの中古流通に関係した専有部分全面改修工事の実施が反映している。部分改修工事の場合も、大規模改修工事の1回分に相当する戸当たりの平均価格（108万円）とほぼ同様の工事金額の専有部分改修工事が行われており、機能改善のための追加投資となる専有部分改修工事についても、管理組合においてリフォーム細則を整備するなど、スムーズに工事実施が行われていく環境を整えておく必要がある。

マンションの機能維持向上や資産価値の維持向上は共用部分だけの問題ではない。例えば、設備改修においては、共用部分との一体的改修の事例も散見されるようになっており、共用部分改修工事に合わせて管理組合主導で専有部分改修を行うなど、専有部分と共用部分の関係を踏まえた改修計画の立案も必要である。

④ これからの長期修繕計画見直しの課題

(1) 高経年マンションに見合った長期修繕計画

1980年代以降に建設された民間の多くのマンションストックは、築後30年から40年を経過して

おり、これからの管理計画認定制度に見合った長期修繕計画を立案する場合、計画期間30年かつ大規模修繕を2回以上含んだ計画期間の設定が必要であり、例えば、築70年以上の期間を目標にした長期修繕計画策定の時期に差し掛かっている。

このような状況の長期修繕計画の見直しの場合、修繕積立金不足の深刻化を踏まえると、今までのように12年周期の大規模修繕の実施を大前提に計画をしていくのではなく、個別のマンションの物理的な劣化状況、修繕積立金の積立状況等を踏まえつつ、マンション改修工事の目標をどこに設定するのかなど、より細かな計画設定が求められることになる。そのためには、今後予定される大規模修繕を含めた工事項目の中でそれらの工事の緊急性と工事予定金額を比較する中で、工事の優先順位や工事のパッケージを複数立案して検討するなど、管理組合の自律的な判断に基づいた合意形成を図りつつ、計画的な長期修繕計画の見直しを継続していく必要がある。長期修繕計画の見直しの考え方について転換点に差し掛かっているように考えることができる。

例えば、マンション管理センターが2020年に公表した一般に長期修繕計画策定期間を超えた、より長期のマンション管理の計画方針をハード・ソフト両面踏まえて検討していくことを目指した「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き」のような取組みも参考になるとと思われる。

(2) 管理組合のプロパティマネジメント能力の強化と支援体制

管理組合として自らの管理状況を確認する手段の大きな柱は、適切な長期修繕計画とその計画に基づいて算出される修繕積立金の妥当性になる。

それに関連して言うと、私の所属する東洋大学建築学科では、学生に演習課題としてコンサルタントの協力を得て作成したモデルマンションの長期修繕計画に基づいた修繕積立金のシミュレーションを体験してもらっている。シミュレーションを通じて、例えば、①推定修繕工事費累計額以上に修繕積立金累計額が積み立てられているかどうか、②必要額の確保のためには、毎月の修

繕積立金の増額は、いつからどの程度で行わないといけないのか、③現在積立金に繰り入れている駐車場会計からの修繕積立会計への繰入れは減少してくるのではないかと、④修繕工事の実施時期をずらすなどの時期を調整した効果はどの程度か、⑤インフレーション率をどう見るか、⑥消費税のアップの影響等々、長期にわたって生活や建物をマネジメントしていくことの大切さを実感する演習になっている。

マンションの管理の適正化推進にあたって、紹介した学生の演習の考え方を踏まえて、それぞれのマンションの管理組合や区分所有者が、自らのマンションの管理の状況や今後の長期修繕計画の内容、それに基づいた修繕積立金の妥当性について他のマンションの状況等を踏まえて相対化した上で状況判断する意識を持つことがたいへん重要と考える。参考になるシミュレーション支援ツールとして住宅金融支援機構の提供しているマンションライフサイクルシミュレーションを挙げておきたい。その前提になる一般の管理組合がアクセスしやすい形でのマンション改修工事に関するコストデータの更新作業が重要である。

また、国土交通省が推進しつつあるマンション管理の計画認定制度についても、この制度が社会的に定着した段階で、管理計画のみの評価に留まらず、評価を受けた長期修繕計画に基づいて改修工事等が適切に実施されているかも見える化する仕組みになることを期待したい。

<参考文献>

- 1) 野澤千絵「老いた家 衰えぬ街 住まいを終活する」講談社現代新書、2018
・野澤は、愛知県犬山市、埼玉県毛呂山町、群馬県伊勢崎市、岩手県奥州市、宮城県気仙沼市、広島県福山市、大阪府茨木市、東京都練馬区の8市町村の調査結果を示している。
- 2) 国土交通省告示「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（案）」(2021.6.14 パブリックコメント掲載)
- 3) 桑原千朗、秋山哲一、宇治康直「分譲マンションにおける専有部分および共用部分の各改修工事の実態—築後年数傾向及び工事内容別発生概要の分析—」2021.9、日本建築学会2021年度大会（東海）学術講演梗概集
- 4) (一社)マンションリフォーム推進協議会総務委員会「2020年度マンションリフォーム工事調査」2021.6
- 5) 国土交通省「長期修繕計画標準様式／長期修繕計画作成ガイドライン／長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成20年6月)