

特集 4

長期修繕計画と修繕積立金を見直して、マンションでの暮らしと資産価値を守ろう



住宅ジャーナリスト／山本久美子

近年、マンションを取り巻く環境は大きく変わっています。1956年に初めて民間の分譲マンションが登場してからもうすぐ70年。都市部のマイホームとして定着していく一方で、大量に供給されたマンションのストック数は700万戸に到達する勢いです。

マンションに潜む 2 つの古い

マンションには、「2つの古い」と言われる課題も生まれています。1つ目の古いは、マンションという建物自体が老朽化していること。築40年以上を経過した高経年のマンションは2022年末時点で約125.7万戸存在し、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸と急増していくことが見込まれています。

2つ目の古いは、マンションの居住者も高齢化していること。高齢者が多いマンションでは、管理組合の役員のなり手がいなかったり総会での議決が困難になったりといったことも懸念されています。

1つめの古い＝建物の老朽化については適切に修繕をしていくことが求められますが、2つ目の古い＝年金暮らしの高齢者が増えるなどの理由から、資金的な面などでその費用を捻出することの合意が難しくなるといった可能性が高まります。その結果、適切な修繕が行われず、居住環境が悪化したまま放置されるマンションが増えることが懸念されているのです。

専門家による検討会で取りまとめを公表

こうした問題に対処するために、国土交通省では

2022年10月に、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置して、議論を重ねてきました。2023年8月には、検討会のとりまとめを公表していますが、そのなかで「マンションの長寿命化の促進」の重要性を指摘しています。

とりまとめでは、「マンションは、適時適切に修繕工事を実施すれば相当の長期間にわたってその機能が維持されるもの」とし、「マンションの寿命を見据えた長い視点に立った資金計画等に基づき、適時適切な修繕工事の実施によって、長寿命化を進めることが必要不可欠」と指摘しています。

つまり、マンションの長寿命化は、適切な工事の指針となる「長期修繕計画」と計画通りに修繕工事を行うための「修繕積立金」の2つが鍵になるわけですね。

長期修繕計画とは？なぜ必要か？

マンションには専有部分と共用部分がありますが、共用部分は管理組合が管理を行います。たとえば、共用部分で不具合が生じたら、その都度修繕を行うといった“場当たりの”修繕を行うのは非効率的です。建築の材料や設備機器には耐用年数がありますので、耐用年数を考慮してまとめて修繕をしたほうが、手間も費用もかかりません。修繕工事で足場を必要とする場合、工事費用も高額になるだけでなく、居住者の生活不便にもつながります。足場が必要な工事はできるだけまとめて行うほうが、効率的です。このように、費用をできるだけ抑えて、居住者の生活の不便にも考慮して、計画的に共用部分の修繕工事を行うためのものが、長期修繕計画です。

マンションは多くの場合、同じような建築資材や設備機器を使っていますし、特別な設備機器や構造に関する専門的な判断も必要になります。そのため、長期修繕計画の目安があったほうがよいということから、2008年に国土交通省が「長期修繕計画作成ガイドライン」を策定しました。さらに国土交通省では、その長期修繕計画通りに工事を行えるように、2011年に「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を策定しました。いずれのガイドラインも、2021年に改定されて、今に至っています。



国土交通省の2つのガイドライン

また長期修繕計画のガイドラインは、建築当初の性能が劣化したことへの“修繕”を基本としていますが、今のマンションに求められる性能に引き上げる“改良”も必要であるとしています。さらに、5年程度ごとに長期修繕計画を見直すことも求めています。

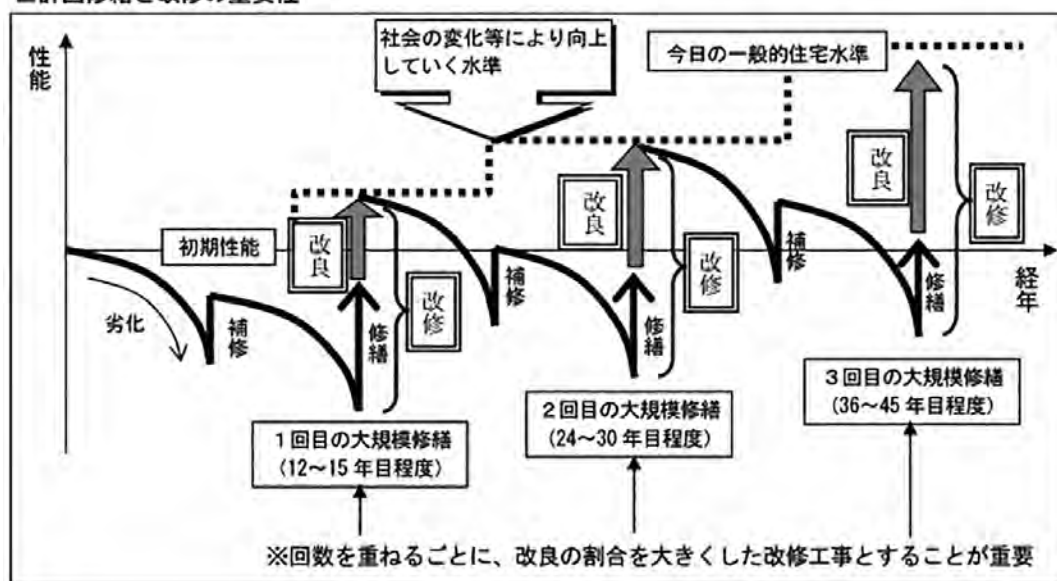
長期修繕計画と修繕積立金の密接な関係

長期修繕計画のガイドラインでは、新築・既存マンション共に、「30年以上の計画期間」で「大規模修繕工事が2回以上」計画に含まれていることを求めています。大規模修繕工事は、おおむね12年～15年サイクルで行われますが、その時になって、区分所有者に高額な費用を要求するというのは、管理組合で合意を得るのが難しくなります。売買による入退去もありますから、確実にかつ平等に工事費用を負担するには、毎月積み立てて貯蓄していくことが大切です。それが、修繕積立金です。

ところが、かつては、新築分譲時にランニング・コストを抑えて売りやすくしようということで、修繕積立金を低く設定して売り出すということがありました。そうすると、積み立てていた額では大規模修繕工事の費用が不足するため、どこかで値上げをするか、値上げができなくて必要な修繕工事が行えないといった事態が起こります。

「長期修繕計画通りの費用を蓄えられるように、修繕積立金の額を設定する」というのが原則となりますが、そうした事例を集めて目安を出したのが、修繕積立金のガイドラインです。ガイドラインでは、機械式駐車場の修繕工事の費用が高額になるため、機械式駐車場の有無とマンションの規模によって、妥当な金額の幅を提示しています。

■計画修繕と改修の重要性



出典：国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」より

調査結果に見る、修繕積立金の額の実態

では、実際にマンションで毎月の修繕積立金はどのくらいの額になっているのでしょうか？国土交通省の「平成30年度マンション総合調査結果」で平均額を見ると、戸当たり1万1,243円（㎡当たり164円）となっています。ただし、単棟型か団地型かや築年数、総戸数規模などによって平均額は異なります。総戸数が20戸以下の場合は、少ない戸数で按分するので積立金の額は高くなりますし、団地型や総戸数の規模が301～500戸規模などの場合は共用施設が増えるので高くなる傾向があります。築年数では、昭和44年以前で高いという結果になっていますが、築年数に相関して高額になっていくわけでもありません。

注意したいのが、修繕積立金の積立方式です。かつては、毎月同じ額を積み立てる「均等積立方式」が基本でした。ただし、その頃は必ずしも長期修繕計画で算出された必要額を設定するわけではありませんでした。長期修繕計画通りに積み立てることの重要性が認識されるようになり、必要額を設定するようになると、以前より積立金の額が上がるため、分譲時の販売がしづらくなることもあって、「段階増額積立方式」が採用されるようになりました。これは、当初の金額を抑えて段階的に額を引き上げるものです。

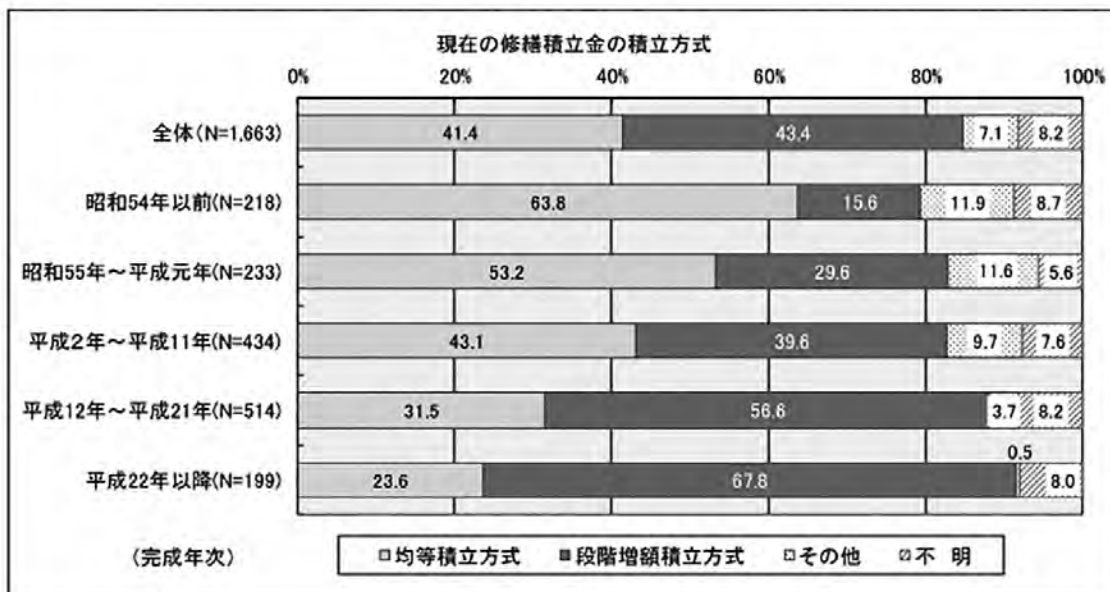
「平成30年度マンション総合調査結果」で、積立

方式の実態を見ると、マンションの完成年次の新しいものほど、段階増額積立方式が多いということが分かります。

修繕積立金の重要性を語る事例

修繕積立金に関して、実際にあった事例をいくつか紹介しましょう。まずは、良い事例です。築年数の古いマンションでは、いまでは当たり前のオートロック方式ではありませんでした。修繕積立金が十分に貯まっていたマンションだったので、大規模修繕工事の際に、新たにオートロックを設置しました。つまり、建物の劣化に対する“修繕”に加えて、セキュリティ強化のためにオートロックを設置する“改良”も実施したわけです。これは、修繕積立金に余裕があったからできたことです。修繕積立金を改良工事に使ってしまうわけですが、この改良によってマンションの資産価値は高まりますから、メリットは大きいでしょう。

次はNGの事例です。あるタワーマンションでは、段階増額積立方式で積立金が設定されていました。この方式では、たとえば5年ごとに1.5倍の引き上げを繰り返すといった計画が立てられます。ところが、増額をする期の管理組合の総会で、修繕積立金増額の議案が可決できませんでした。引き上げに反対する人が多かったからです。第1回の大規模修繕工事に際して修繕委員会が設置されましたが、最初



出典：国土交通省の「平成30年度マンション総合調査結果」

の仕事が不足する修繕積立金の補充をするために、修繕積立金の値上げをすることだったそうです。このタワーマンションの事例では、修繕積立金の重要性が管理組合で共有されて問題なく大規模修繕工事が実施され、事なきを得ました。

このように、段階増額積立方式では、計画通りと言えども引き上げに際して総会での承認が必要になります。国土交通省の調査によると、近年分譲された「段階増額積方式」を採用するマンションで、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅の平均は約3.6倍、なかには10倍を超えるものもあったといえます。(今後のマンション政策のあり方に関する検討会」のとりまとめより)。増額幅が大きいと長く住んでいる人ほど負担感が強くなり、収入が増えていない場合には反対に回るということも起こりえます。

確実に修繕積立金を蓄えられるのは、均等積立方式だということになりますので、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」のとりまとめでも、「修繕積立金の安定的な確保のためには、均等積立方式の方が望ましい」と推奨しています。

実は修繕積立金は年々増加している！？

東京カンテイの「新築・中古マンションのランニング・コストに関する調査レポート（2022年）」で興味深い結果が出ていました。これによると、新築

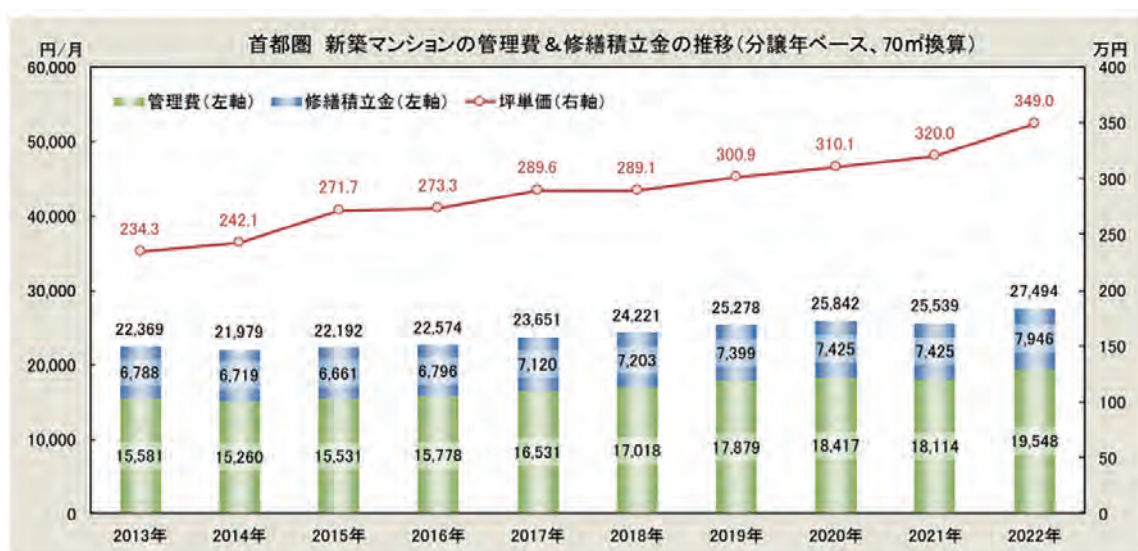
マンションのランニング・コスト（毎月の管理費＋修繕積立金）は年々増加しています。

首都圏を例に見ると、70㎡で換算した管理費の平均額は、2013年では1万5,581円だったものが、直近の2022年では1万9,548円に増加しています。修繕積立金も同様で、2013年では6,788円だったものが、直近の2022年では7,946円に増加しています。いずれも2割程度増えている計算になります。

管理費は、管理員の人件費が上がるなど人手不足などが大きな要因と考えられます。修繕積立金は、建築資材の費用も工事に関わる人件費も上がっていますので、同じ工事内容だったとしても上がってしまうわけです。また、複雑な構造をしているタワーマンションでは、修繕工事費用も高くなるということもあります。ちなみに、東京カンテイでは、ランニング・コストは、マンションの坪単価の上昇と連動する形で上昇していると指摘しています。

では、中古マンションはどうなっているのでしょうか。2022年に首都圏で流通したマンションの管理費・修繕積立金(70㎡換算)の築年別の平均額を見ましょう。まず、管理費を見ると築1年では2万1,364円、築10年では1万5,357円と、おおむね築年数10年程度までは徐々に下がっています。先ほどの新築マンションでは、年々管理費が上昇したので、ある意味当然と言えるでしょう。

次に、修繕積立金ですが、築1年では8,919円だったものが築10年では1万2,389円、それ以降では1.5



出典：東京カンテイ「三大都市圏 新築マンションのランニング・コスト」より首都圏を抜粋
<https://www.kantei.ne.jp/report/running%20cost-new2022.pdf>

万円前後で推移しています。管理費とは逆に、築年数の短いマンションのほうが低額で、築5年から築15年くらいまでかけて高額になっていく傾向が見られます。この大きな要因が、修繕積立金の徴収方法の違いでしょう。築年数の短いマンションでは、段階増額積方式の当初の積立金の額が抑えられていますが、築年数が5年、10年となるうちに、段階的なきり上げが進んだということでしょう。

築年数の古いマンションでは、「均等積立方式」を採用している事例が多いですが、長期修繕計画を見直して、不足があれば修繕積立金を増額するということになります。こうしたマンションでも増額が進んだことで、築15年以降は修繕積立金の額が安定していったと考えられるでしょう。

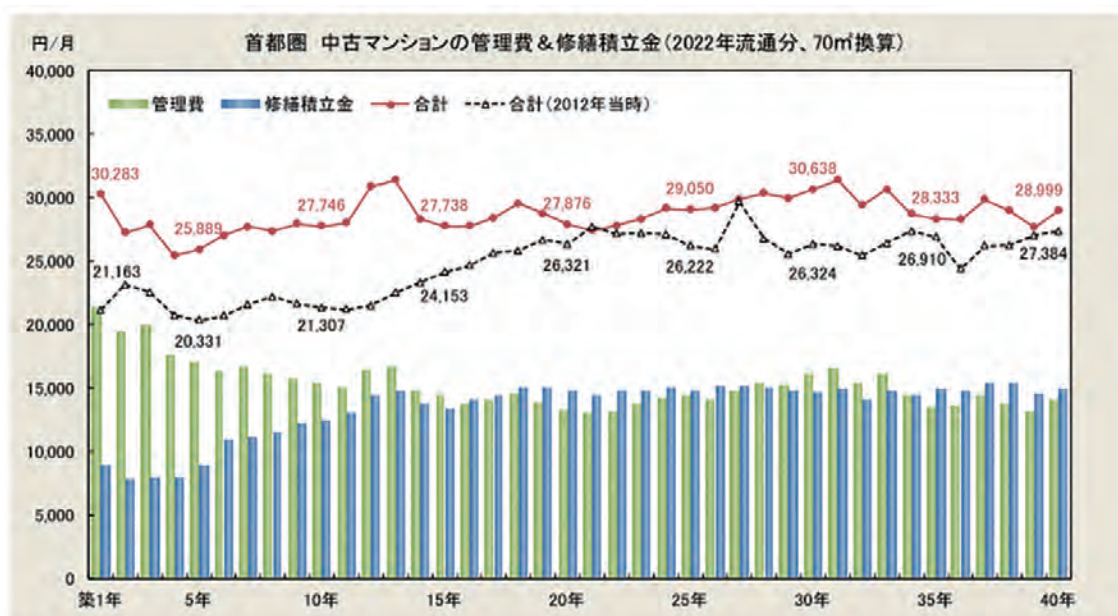
必要な工事費用は変動することがある

新築マンションで修繕積立金の平均額が上昇していることを見てわかるように、工事には多くの建築資材を使いますし、人手不足は今後ますます悪化すると見られています。工事費用が上昇すれば、同じ工事内容でも積み立てた額では不足するといったことも起こります。万一、消費税の引き上げがあれば、長期修繕計画は大きく変わります。

一方で、技術開発などによって建築資材の耐久性が高まり、耐用年数が長くなるケースもあります。

そうすると、大規模修繕工事のサイクルを伸ばすことができます。このように、修繕工事は変動するものですから、長期修繕計画を定期的に見直して、必要な大規模修繕工事が実施できるように備える必要があります。

管理組合でマンションを長持ちさせることの重要性を共有し、5年程度を目安に長期修繕計画と修繕積立金の見直しをしていくことが、マンションで快適に暮らすためにも、資産価値を維持するためにも、大切なことなのです。



出典：東京カンテイ「三大都市圏 中古マンションのランニング・コスト」より首都圏を抜粋
<https://www.kantei.ne.jp/report/running%20cost-chu2022.pdf>