

急増するマンション積立金不足

積立金が不足し、大規模修繕時に借り入れに頼るマンションが増えている。深刻なのは、1回目の修繕から資金不足に陥っているマンションが増加していること。労務費や資材費の高騰で、マンション販売の構造的な問題が露呈してきた。

マンションが十数年に一度、傷んだ部分を修理する大規模修繕。その資金が不足し、借り入れに頼るマンションが増えていることが、本誌の取材で分かった。

大規模修繕向け融資では最大手となる住宅金融支援機構によると、2015年度の融資の申込件数は400件超となる見込み。これは前年度を44%上回る。これまで件数は増え続けてきたが、今年に入って急増している。

融資金額も増加傾向にある。マンションの所有者1戸当たりが借りる金額は、2011年度の46万円から、2014年度は53万円に達した。

「過去、修繕積立金の値上げを実施したが、それでも足らずに借り入れるしかなかった」――。

今年修繕工事を終えた、東京都大田区のある分譲マンションの管理組合の理事長はこう打ち明ける。このマンションの場合、借入額は500万円で、1戸当たりの借金は30万円以上。今後も給水設備の更新など数百万円単位の工事が目白押しで、資金の不安は尽きないという。

資金不足は修繕1回目から

従来、マンションの大規模修繕では1回目よりも2回目以降で資金が不足

するケースが多かった。新築時に購入者が積み立てる一時金の大半を、1回目で使ってしまうことが多いからだ。加えて、2回目以降は給水や排水設備、エレベーターなど工事の規模が大きくなり、金額も大きくなっていく。

そんな常識が崩れつつある。住宅金融支援機構が2015年度に融資したマンションのうち、築15年以下のマンションが28%を占めた。この比率は、2012年度の17%から急激に高まっており、1回目の大規模修繕から資金が不足しているマンションが増えていることを意味する。

ではなぜ、今年に入って資金不足が

IN DEPTH HEADLINES

大規模修繕の資金を借り入れるマンションが増えている

●住宅金融支援機構への大規模修繕向け融資申込件数



露呈し始めたのか。まず、低金利や都心回帰現象などによるマンションブーム下で2000年代前半に販売されたマンションが、1回目の大規模修繕を迎えていることがある。

ちょうどそこに、工事費用の高騰が重なった。東日本大震災後の復興需要や東京オリンピック建設需要がもたらす人材不足で、工事の費用が上昇傾向にある。マンションの大規模修繕に詳しいさくら事務所の土屋輝之コンサルタントは、「2012年春ごろに比べ、現在は大規模修繕の費用が20～30%高騰している」と指摘する。

通常、マンションの修繕計画は竣工後5年をめどに見直す必要があるとされる。1回目の大規模修繕を迎える多くのマンションで、コスト増を資金計画に盛り込んでいないとみられる。

積立金が足りなければ、管理組合が各戸から一時金を徴収することも可能だ。しかし家計的に厳しい居住者や、賃貸に出して利回りを意識しているオーナーが反対することもあるため、管理組合の総会で決議できないことが多い。

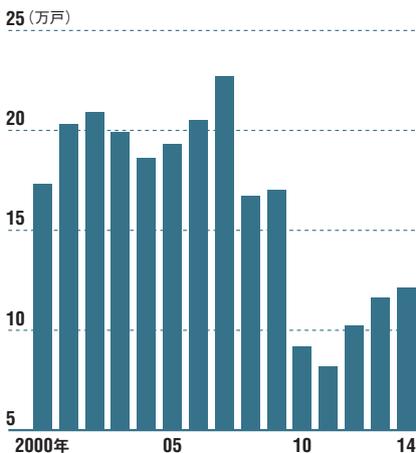
金融機関からの借入れも管理組合の総会での決議が必要となる。それでも、まとまった金額を一時金として支払うよりは、区分所有者の同意が得やすい。冒頭の大田区のマンション管理組合でも、「一時金徴収は決議が難しいと判断し、融資に切り替えた」(理事長)という。

これは問題の先延ばしとも言える。1回目から修繕費用の一部を借金で賄えば、2回目以降に必要な資金の一部を、返済に回さなければならないためだ。毎月の修繕積立金を増額しなければ、2回目にはさらに深刻な資金不足が起こることが確実だ。

資金不足から抜け出せず、必要な修繕を先送りすれば、設備が古く、管理

2000年代前半の物件の修繕始まる

●マンションの新規供給戸数



が行き届いていないマンションと見なされる。居住者の生活に支障が出るだけでなく、資産価値が損なわれることにもなる。

販売優先のツケ

資金不足に陥るマンションが増えていく要因はほかにもある。土屋氏は、「販売会社が分譲時に物件を安く見せたツケが回ってきている」と指摘する。

月々の負担を低く見せるために、分譲時の修繕積立金額を低く設定する手法のことを指す。月々のローンに管理費、修繕積立金の合計が周辺の家賃相場より低くなるように設定し、「家賃より安く、ローンを払い終わったら資産が残る」とアピールする手法が積立金不足を招いている。

土屋氏によると、首都圏マンションの平均的な修繕積立金は1㎡当たり月100円。70㎡の物件で月7000円ほどに設定しているケースが多い。段階的に値上げすることを前提としているものの、国土交通省のガイドラインが定めている1㎡当たり約200円には遠く及ばない。

また、マンションが資金不足に陥り

やすい別の問題を指摘する声もある。マンションの大規模修繕に詳しい日本リノベーション・マネジメント協会の三浦明人理事は、「管理会社に大規模修繕を任せただけで、実際の相場よりも高い費用を取られているケースが後を絶たない」と話す。

管理会社はゼネコンやその下請け会社に修繕工事を委託する。管理会社は修繕の予算を把握しているため、そこに一定のマージンを乗せた支払い可能な金額を計算して工事代金を見積もってくる。下請け構造が多重になっていることもあり、相場より高い見積もりが出てくることが多いのだ。

三浦氏が大規模修繕で管理組合のサポートをしたケースでは、管理会社の見積額が1億5000万円だったが、内容を精査したところ、1億円で同様の工事が可能だった。

最近では管理会社が設計のみを請け負い、工事会社を入札で決めるマンションも増えている。ただ、収益源を手放したくない管理会社が、取引のある会社を入札に参加させるなどして、思うように金額が下がらないことも多い。

管理組合がいかにか自衛するか。新しい方法として浮上しているのが「RM方式」だ。

リノベーションマネジャーという専門家を立て、塗装や防水などの工事ごとに必要な人件費や材料代を見積もった上で、工事会社に入札してもらい、直接発注する方法だ。お金の流れをすべて開示し、工事後に見積もりとの差額を精算するなどして透明性を高めることで、費用を抑えながら工事の質を高める仕組みもある。

マンションの区分所有者が自分の資産を守るためには、管理会社や管理組合任せにはできない時代に入ったことを肝に銘じる必要がある。(松浦 龍夫) 