

(はじめに)

国土交通省の調査によると、2017年度末現在のマンションストック戸数は644万戸であるが、10年後の2027年には744万戸、20年後の2037年には844万戸へと増加が見込まれ、うち築40年超のストック数及びそれが上記各年のマンションストック数に占める割合は、それぞれ73万戸(ストック数の11%)、185万戸(同25%)、352万戸(同42%)と、絶対数、シェアともに急拡大が予想されている(図表1)。こうした中で、共用部分の修繕単価の過小設定及び修繕積立金の滞納者の増加に起因する修繕積立金の不足して、適切な時期に必要な修繕工事を行えない可能性のある管理不全マンションの増加及びそのスラム化の懸念が指摘されている。住宅金融支援機構(以下「機構」という。)の表記報告書「マンションの価値向上に資する金融支援の在り方」(以下「報告書」という。)の前書きには、「適切な修繕工事の実施に当たっては、マンション管理組合において長期修繕計画を策定し、当該計画に基づき計画的に積み立てられた修繕積立金により対応することが必要であるが、近年の工事費高騰の影響もあり、必要な修繕積立金が不足し、居住者の高齢化等の要因も相まって、修繕積立金の引上げや一時金の徴収が困難となる管理組合も見られる。こうした状況は一過性のものでなく、今後も修繕積立金の不足を理由に適切な時期に適切な工事が実施できない管理組合が増加することが懸念される。個人が自らの住宅を購入する際に住宅ローンを活用するのと同様に、管理組合においても適切な修繕工事を適切な時期に実施するために、管理組合向けのマンション共用部分リフォームローン(以下、「共用部分リフォームローン」という。)を活用することも選択肢の一つになると考える。他方、共用部分リフォームローンの市場は、個人向けの住宅ローンやアパートローンと比べて金融機関における取組が限定的であるほか、市場における情報の非対称性が存在し、修繕工事にあたってローンを活用するという選択そのものが限定的に捉えられているなど、様々な観点で金融インフラの整備が遅れている状況にある」と記述されている。

以下では、報告書に記述されている修繕積立金や共用部分リフォームローンに関連するデータを紹介した上で、修繕積立金の確保対策についても考えてみたい。

(共用部分のリフォーム市場規模)

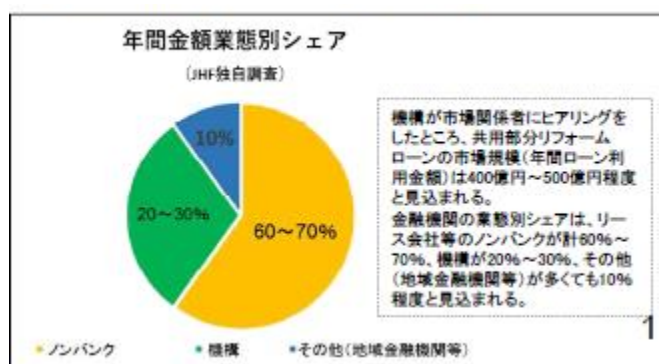
報告書では老朽マンションの増加に伴い、全国の修繕工事金額は2017年の7000億円から、20年後の2037年には1兆2千億円に7割以上増加すると予測されている。共用リフォーム融資金額も500億円から1100億円強に増加する見込みである。近年の共用部分のリフォームローン融資金額、年間500億円の金融機関の業態別シェアを見ると、リース会社等のノンバンクが60%~70%、機構が20%~30%、その他地域金融機関等が10%程度と推計されている(図表1、2)。

(図表 1) 将来の市場規模 (機構による試算)

	2017年末	2027年末	2037年末
全体戸数 (注1)	644万戸	744万戸	844万戸
(築40年以下) (注1)	(571万戸) 89%	(559万戸) 75%	(492万戸) 58%
(築40年超) (注1)	(73万戸) 11%	(185万戸) 25%	(352万戸) 42%
修繕工事金額	7,076億円 (注1)	9,290億円 (注2)	1兆1,960億円 (注2)
ローン利用金額	500億円 (注1)	779億円 (注2)	1,140億円 (注2)

(注1) 戸数は国文省公表データ、修繕工事金額(7,076億円)はマンション管理業協会公表データを参照、ローン利用金額(500億円)は市場関係者へのヒアリングに基づくもの
 (注2) 築40年超(大規模修繕工事第3回目に相当)の工事費単価と借入利用率を築40年以下(第1回目、第2回目)の2倍と仮定した上、シェアに応じて試算したもの

(図表 2) 共用部分リフォームローンの業態別シェア



(機構への共用部分リフォームローンの申込件数は5年で倍増)

マンションの老朽化に加えて、居住者の高齢化や昨今の工事費高騰の影響もあり、適切な修繕工事を実施するための修繕積立金の引上げや一時金の徴収が難しくなっており、マンションの価値を維持するために、修繕工事に必要な積立金の不足を借入により補填せざるを得ない(又は適切な工事を実施できない)管理組合が増加しており、機構の公表資料によると、機構への共用部分リフォームローンの融資実績は、5年前と比べて件数・金額ともに2倍以上に増加している(図表3)。

なお、国土交通省「平成25年度マンション総合調査結果」によると、管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納しているマンション住戸の割合とマンションの築年数との間にはある程度の相関性が認められ、管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸の割合が5%を超えるマンションは、築35年を超える昭和40年代に建設されたマンションでは約1割に達しており、修繕積立金の確保のためには、滞納住戸への対応が課題となっている(図表4)。

(図表3) 住宅金融支援機構へのマンション共用部分リフォームローン融資状況

年度	件数	金額(億円)
平成22年度	193(23)	46.9
23	180(22)	48.2
24	246(26)	40.9
25	293(30)	67.7
26	293(32)	85.3
27	388(34)	104.7
28	475(31)	119.5
29	444(35)	119.0

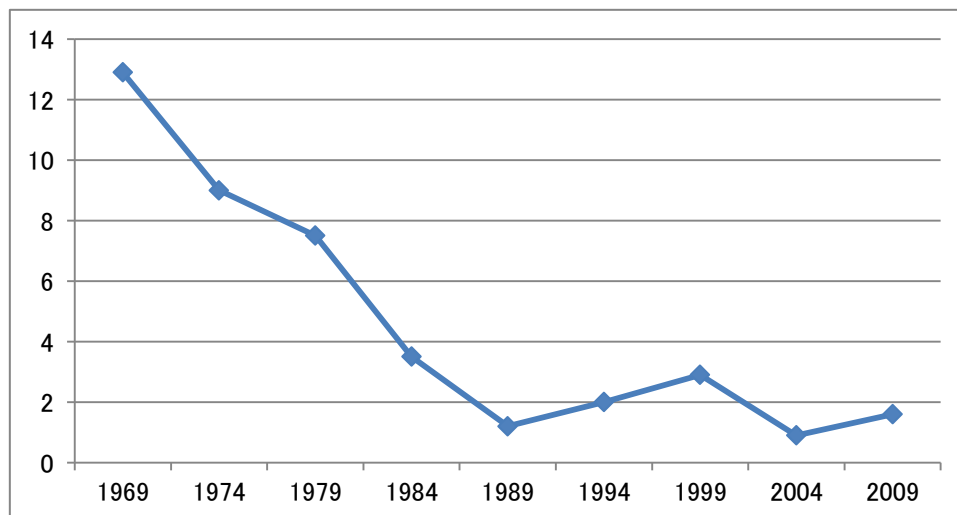
(注) 1. 住宅金融支援機構調べによる。
2. ()内の数値は築35年以上のマンションに対する融資戸数割合である。

(図表4-1) 管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸の割合(建物完成年次別)

完成年次	~昭和44	~49	~54	~59	~平成元	~6	~11	~16	~21
回答組合数	39	133	147	255	250	293	400	351	258
3か月以上滞納住戸あり	48.7	56.4	52.4	41.6	37.6	40.3	38.8	29.3	26.0
うち、滞納戸数5%超	12.9	9.0	7.5	3.5	1.2	2.0	2.9	0.9	1.6
うち、滞納戸数10%超	2.6	4.5	1.4	0.4	0.4	0	1.0	0	0.4

(注) 1. 国土交通省「平成25年度マンション総合調査結果」による。
2. 完成年次が平成22年以降のデータの記載は省略した。

(図表4-2) 完成年次別滞納戸数が5%超存在するマンション棟数の割合(%)



(修繕積立金の不足を補う共用部分融資の拡充が必要)

適切な修繕工事の適時の実施のためには、修繕積立金の計画的な積立が重要であることは言うまでもないが、今後、上記のとおり、修繕工事積立金の不足がより一層深刻化していくと見込まれる状況下、管理組合が融資を活用して適切な修繕工事を適時に実施することができるようにすることがマンション

のストック価値を維持する上で重要である。他方、共用部分リフォームローン市場は将来的には市場規模の拡大が見込まれるものの、現状では個人向けの住宅ローンやアパートローンと比べると市場規模が小さく、管理組合向けリフォームローンを手掛ける金融機関は機構と一部の民間金融機関（ノンバンク等）に留まっている。そこで、公的な支援を含め、マンション共用部分リフォームローンの融資条件の改善（図表5）を進めるとともに、管理組合向けの共用リフォームローン融資への民間金融機関の参入を促進するため、金融機関サイドで不足している融資の適格性を判断できる専門家の協力体制、公民の協調融資体制、返済不能となった場合の信用補完策などの整備が課題である。

（図表5）機構のマンション共用部分リフォームローンの商品内容（2019年2月現在）

事項	概要
融資利用者	マンション管理組合（法人格の有無を問わない）
融資要件	①共用部分のリフォームを行うこと、機構から融資を受けること、本返済に修繕積立金を充当すること等について管理規約または総会決議で決議されていること ②修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、その滞納割合が10%以内であること。また、管理費や組合費と区分して経理されていること ③借入金に係る毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内であること
融資対象工事	分譲マンションの共用部分のリフォーム工事
融資限度額	融資対象工事費の8割
返済期間	1年以上10年以内（金利は全期間固定）
担保	不要

（注）公益財団法人マンション管理センターの保証を利用する場合の融資条件である

（活用が期待される修繕積立金に係る機構が開発したシミュレーションモデル）

こうした中で、機構は、保有している管理組合向け融資に関する関連データを活用して、マンションの現況を踏まえた将来にわたる修繕積立金に係る資金収支や必要となる修繕積立金の水準などを管理組合自らが簡易に試算できるシミュレーションモデルを開発し、2020年度までにWEB上に公開するとしている。管理組合自身が修繕積立金額に関する正確な現状認識の上に、共用部分の修繕工事を計画的に実行するアクションプランの具体化の端緒になることが期待される。

（求められる修繕積立金に係る各種の条件整備）

修繕工事積立資金を確保するため、管理組合が共用部分リフォームローンを活用することにより、適切な時期に修繕工事を行いやすくすることは重要であるが、修繕積立資金不足への対応策は単に融資の改善だけにはとどまらない。報告書でも、資産価値の維持・向上に資する修繕工事を行われたマンションが、既存住宅流通市場で適正に資産価値が評価される仕組みについて検討を行うとともに、当該仕組みを普及・定着させるための担保評価の多様化についても検討する必要があるとしている。

このほかにも、まずは行政が、修繕積立金の必要額を共用部分の確保すべき性能・品質の確保の度合いに応じた標準的な金額（単価）をガイドラインとして示し、これに基づいて入居者が修繕積立金の多寡・妥当性を判断できるよう、広く周知させる手法を強化すべきである。その上で、修繕積立金が適正に積み立てられるよう、初期費用を抑えるために新築時の修繕積立金を低くして、修繕の実施時期が近

づくところを大幅に引き上げ、追加的に一時金を徴収するという反発を招きやすい慣行自体を見直し、例えば必要額を年数で除した必要額を新築時から定額制で徴収し、入居者の将来の修繕積立金に関する予測可能性を高める手法の検討も、入居者の安心感の醸成にもつながり、有益であろう。入居者は初期段階の費用が安いことを期待しているわけではなく、マンションの資産価値が適正に維持されることを希望していると考えられるからである。また、新築時マンション購入者と既存マンション購入者の公平性を維持するうえでも定額法の方が望ましいであろう。仮に、修繕積立金を段階的に値上げするとしても、行動経済学の教える人々が自発的に望ましい行動を選択するような仕掛け・手法であるナッジ理論を踏まえて、これを当初からデファクトルールとして定め、入居者の抵抗感を低めておくことも有用であろう。さらに、本論とは直接の関係はないが、貴重な修繕積立金が過大積算からの浪費を免れ、修繕工事が適正な価額で実施されるよう、管理組合の行う工事入札の仕組みを適切に整備することも重要である。

(荒井 俊行)