

● マンション修繕金、75%が足りず 高齢化で増額難しく

2018年3月26日の日経新聞朝刊一面は、日本経済新聞社が全国のマンションの1割にあたる1万4千棟の修繕積立金を調査・分析した結果、物件の75%あたる約1万500棟で、国土交通省が2011年に策定した修繕積立金の指針額（30年間の均等払いで15階建て未満は1平方メートルあたり月178～218円、20階建て以上のタワーマンションは同206円）を下回っているという調査結果を紹介し、さらに、以下のように報道した。

「マンションの劣化を防ぐには12～15年ごとの大規模修繕が必要とされ、1回目は外壁塗装などで済むが、2回目以降は給水・排水管や昇降機の更新に移り、工事費が膨らむため、計画的な修繕積立がないと適切な修繕できず資産価値が落ちる可能性が高まる。ところが、実際には、最初から修繕高くすると購買意欲をそぎかねず、不動産会社は新築時の積立金は安く設定し、段階的に上げる計画を立てる場合が多い。しかし東京カンテイ（東京・品川）の井出武上席主任研究員によれば、「住民の所得が年齢とともに増え、段階的な増額も許容される前提は崩れてきた」。このため、最初から余裕を持って修繕積立金を集める方が中長期的な財源リスクを抑えられる。このままでは、工事費が足りなくなれば借り入れでの穴埋めか、一部工事の延期や削減でやり繰りするしかないが、日大の中川雅之教授は「マンション老朽化の速度が上がり、景観悪化や防災機能の低下を招く。周辺の地価にも悪影響が及ぶ」と警鐘を鳴らしている。」

ところで、いくら修繕積立金を適切に積み立てたとしても、現実には耐用年数後の建て替えが円滑に進む保証はない。そこで最終的にはマンションの解体・敷地売却の可能性をも視野に入れ、解体費用の積み立てを義務つけることも検討すべきであろう。さもないと、建て替えも解体も出来ず、老朽化したまま放置されるスラム化マンションが数多く生まれることは必定だからである。

現在、マンションの解体のためには、被災マンション法が2013年に改正され、敷地共有者等の議決権の5分の4の多数の賛成で敷地売却決議をすることが可能になり、また、マンション建替え等円滑化法が2014年に改正され、特定行政庁から除却の必要がある旨の認定を受けた耐震不足マンションについては、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各4/5以上の賛成で敷地売却決議が可能になったが、老朽化して建て替えが困難なマンション一般については全員同意以外に区分所有関係を解消するための敷地売却制度がない。マンション一般についても、同様の法律が必要な時期を迎えているといえよう。