

マンションが危機に直面している。老朽化が進む一方で修繕資金は不足。災害リスクも高まっている。外国人住民が増え、管理不全が表面化。永住希望が6割を超えるなか、人生100年時代の「終(つひ)の住み家」が脅かされている。

気付いたら修繕積立金が消えていた―。宮城県内にある築23年の7階建てマンション。屋上で雨漏りが目立ち始めた5年前、工事を依頼しようと住民が修繕金を確かめたところ、1000万円近くあるはずが数十万円しかなかった。管理会社

修繕費も管理人も不足

マンション クライシス



老朽化が激しく解体を命じられたマンション (滋賀県野洲市)

が使いついでた。織せず、管理会社に丸投げ。「誰もチェックしていなかった」。理事会も住民が立ち上がり、臨時総

会を開催。管理会社との契約を解除した。金融機関の融資を取り付け、防水工事にこぎ着けた。築20年超だが大規模修繕をしておらず「このままでは住めなくなる」(管理組合理事の及川博美さん)と自分たちで長期修繕計画を作成。管理費を長期滞納している住民への督促も進め、管理は徐々に正常化した。

マンションの資金不足が深刻だ。国土交通省の2018年度マンション

脅かされる「終の住み家」

総合調査では現在の修繕積立金が計画より少ないところは35%。3カ月以上の滞納は25%だった。

時給2割上昇

積立金が不足するマンションには、管理会社が厳しい姿勢を見せる。「財政が厳しい管理組合とは長く関われない。ある大手管理会社の担当者は語る。管理費の値上げを要求し、受け入れなければあつまり引き揚げのケースも出始めた。「切っぴいという強気的意思表示なのか」。

東京都台東区にあるマンション管理組合の理事に

長、高坂和延さんは昨年、大手管理会社から月13万円の手配委託費を20万円超にと提示された。今後、積立金を確保するには値上げは無理で、管理会社を代えた。

背景には管理人不足がある。定年延長や再雇用でなり手が減った。管理人の時給は2〜3割上昇。管理会社は不採算の物件に強い姿勢で臨む。東京・成城のマンションでは値上げを回避しようとして、一時的に理事長が管理業務を担った。

分譲マンションは全国に655万戸あり、国民

の8人に1人が暮らす。景気対策として新築を後押ししたこともあり、右肩上がりが増えてきた。うち3割が築30年超。40年には築40年超が4割に達する見込みだ。築40年超の7割が空室を抱え、資金不足も目立つ。

老朽化対策遅れ

国は老朽物件の建て替えについては合意形成のハードルを下げるなど対応を進める。だが修繕費の積み立ては住民がやるしかない。「管理の主体はあくまで住民」(NPO法人日本住宅管理組合協議会の川上湛永会長)

管理不全で危険なマンションもある。滋賀県野洲市は19年3月、老朽化したマンションの区分所有者に解体を命じた。空き家対策措置法をマンションにも適用した珍しい事例だ。10年前から無人で外壁が崩れるなど危険な状態。廃虚マンションは社会の安全を脅かす。

マンション総合調査では、老朽化対策を議論している管理組合は4割以下だった。都市部に廃虚マンションが林立する未来は絵空事ではない。我が家は大丈夫か。居住者の自覚が、終の住み家の荒廃を防ぐ。

日本語の資料が読めない——。東京都荒川区で32戸が入る築37年の分譲マンション。区分所有者の半数以上が中国人など外国人だ。住民総会への参加を電話や書面で呼びかけても反応はなく、委任状も集まらない。「管理規約が改正できず、修繕工事もままならない」。外部の専門家として管理組合理事に就いた別所毅謙さんは嘆く。

古いほど多く

外国人材の受け入れが広がり、今後マンションへの居住はさらに増えていく。外国人住民を地域

機能不全の管理組合

マンション クライシス



住民が全員外国人のマンション屋上に設置された物置（東京都豊島区）

の隣人、コミュニティしているのか。現場では苦慮。年の調査では、ここ10年

で外国人との売買が増えた不動産会社は85%。「古くても立地がよく割安なら買い手がつく」（東京都内の不動産業者）
 埼玉県川口市の分譲マンション実態調査（18年）では、外国人のみの住戸があるのは42%。1970年以前の完成だと66%と、古い物件ほど外国人が多い実態が浮かぶ。
 「高齢者が手放した住戸を外国人が買っている」。千葉市の築51年のマンションでは約700

外国人増、言葉の壁も

戸の1割が中国人。管理組合理事長、久保田博さんは組合の役職を任せるなど融和に心を砕く。空室に悩むマンションでは外国人が入居し活気が生まれることもある。

戸別訪問を繰り返し、組合理事長、久保田博さんは組合の役職を任せるなど融和に心を砕く。空室に悩むマンションでは外国人が入居し活気が生まれることもある。

「こんなに古いのに管理費や修繕積立金なんて払えない」。横浜市の築40年超のマンション元理事長、田辺賢一さんは、外国人住民からかけられた言葉が忘れられない。34戸のうち、約半数の所有者が外国人。居住マナーを理解しておらず、大量の油を流して下水管が詰まるなどトラブルが頻発していた。田辺さん

は戸別訪問を繰り返し、組合理事長、久保田博さんは組合の役職を任せるなど融和に心を砕く。空室に悩むマンションでは外国人が入居し活気が生まれることもある。

9戸の居住者は全員が台湾などの外国人。管理組合もなく運営は機能不全だったが、3年前、マンション管理士の中山孝仁さんが関わり管理組合を作った。中山さんは規

マンション クライシス

①

首都圏中心に増えてきたタワーマンション。新築マンション購入者の5人に1人がタワー型となるなか、様々なリスクが浮上してきた。

地下に配電集中

「東日本大震災でも停電は1日だったのに」。JR武蔵小杉駅(川崎市)近くにある築11年の47階建てマンション。中層階に住む女性(59)は嘆く。台風19号の影響で、地下3階が浸水し電気設備が故障した。エレベーターや排水設備が動かず、トイレも使えない状態に。

タワマンに死角あり



台風の被害で停電したタワーマンション(15日、川崎市中原区)

給水ポンプも電動のため、ペーパーステップアップのため地下2〜3階に設置することが断水した。

このマンションは東日「一般的」と指摘。「配電本大震災を機に防災を見直し、地下3階にあった水や簡易トイレなどの備蓄品を各階に移した。災害対策を重ねてきたが、地下は死角だった。」

マンション管理コンサルタントの土屋輝之さん「タワマンでは大規模な配電設備が必要で、スル」

区東急田園都市線二子玉川駅周辺。多摩川沿いのマンションでは、エレベーターの土屋輝之さん「タワマンでは大規模な配電設備が必要で、スル」

ペース確保のため地下2〜3階に設置することが断水した。

このマンションは東日「一般的」と指摘。「配電本大震災を機に防災を見直し、地下3階にあった水や簡易トイレなどの備蓄品を各階に移した。災害対策を重ねてきたが、地下は死角だった。」

マンション管理コンサルタントの土屋輝之さん「タワマンでは大規模な配電設備が必要で、スル」

区東急田園都市線二子玉川駅周辺。多摩川沿いのマンションでは、エレベーターの土屋輝之さん「タワマンでは大規模な配電設備が必要で、スル」

浸水リスク、合意形成も難題

辺には浸水したマンションもあったが「あと10秒のところまで助かった(管理組合の理事長)。水害の規模にもよるが、事前の対策が明暗を分けた。復旧費捻出に壁

被災した大規模マンションは、復旧にも壁が立ちほだかる。地下など共用部の工費をどう捻出するか。電気設備など高額なものを組合が負担する場合「区分所有者の合意が基本」(東京都マンション課)。一時金が必要となれば、総会で4分の3以上の賛成が必要となる。

災害だけではない。タワマンには見えないリスクが潜んでいる。タワマンの場合、12〜15年ごとに行う大規模修繕工事に莫大な資金が必要となる。埼玉県川口市の55階建てでは1回目の大規模修繕に12億円かか

った。1戸当たりの費用は一般的なマンションの約2倍だ。国土交通省のマンション総合調査(2018年)によると、20階建て以上のうち修繕金が計画より不足しているのは28%。管理費などの滞納は40%と、タワマンでも資金不足が鮮明だ。1回目の修繕工事は乗り切れたとしても、2回目、3回目は心もとない。

例えば築30〜40年での交換が多いエレベーターや機械式駐車場。多額の積立金が必要だが、負担者を巡り高層階と低層階で対立することもある。修繕金が不足する場合は値上げが必要だが「住民の幅が広い分、負担感の幅も広くなり、合意形成はより難しい」(東京都マンション管理士会の若林雪雄副理事長)。

総会での議決権については、住戸の価値割合に

連動した設定も考えられる。国土交通省は16年、マンションの標準管理規約を改定。高層階と低層階で価値の差が大きい場合は、議決権に差を設けることも選択肢との解説を追加した。

日本大学の中川雅之教授は「議決権割合の変更は資産価値の維持との観点では合理的」と話す。一方「資産があれば決定権が大きくなるのは問題」(神戸大学の平山洋介教授)との意見もある。将来的に資産のある居住者の意見で解体が決まってしまう懸念もある。

国内で最初のタワマンが誕生したのは1971年。古いタワマンが増え、修繕工事はこれから本格化していく。高まるリスクにどう備えるか。課題は山積している。

河尻定、伊藤敏克、天野由輝子、河野俊、松浦奈美、高山智也が担当しました。