

マンション調査

5割が積立金滞納

管理組合役員なり手不足8割

日本経済新聞社が築二十年以上の分譲マンションを対象に実施した調査では、修繕積立金の滞納が五割のマンションで発生、将来の工事施工に影響を及ぼしている。一方、住人の高齢化などを理由に役員の手不足に悩む管理組合が八割に達し

た。建物と住人の「ダブル高齢化」が進めば、資産価値の低下や居住者流出につながるかねない。

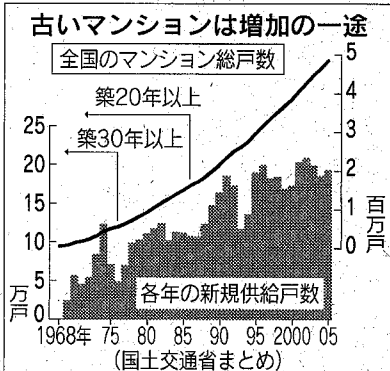
(一面参照)

外壁塗装や給排水管などの補修を行う大規模修繕。マンションの劣化を防ぐのに必要な工事で、住人による積立金が原資

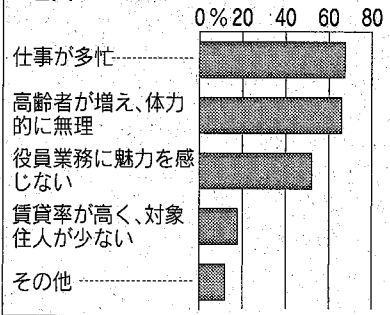
になる。調査では、修繕積立金を三カ月以上滞納している住戸がある物件が五〇%に達した。世帯主で最も多い年代が六十代以上であるマンションは三七・六%。年金生活で資金が負担できない高齢住人の増加が、積立金不足の背景の一つにある

とみられる。

東京都練馬区の築三十五年のマンションでは、約二百人の住人のうち、七十歳以上の独居女性が



管理組合役員の「なり手不足」の理由



十八人と一割近くを占める。修繕積立金は平均で月額二万円だが「高齢者を中心に毎月十五世帯が滞納している。督促する

と子どもや親族が代わりに払う例も多い」(元管理組合理事)という。

大規模修繕の費用を、自前の積立金ですべて賄

ったマンションは五八・八%。三四・六%は積立金だけでは足りず、住宅金融公庫などの金融機関から借り入れたり、住人から急ぎで徴収していた。

管理組合の運営体制も脆弱(ぜいじゃく)だ。八二・九%の管理組合が「役員の手不足を感じている」と回答。住人に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれないケースが六五・八%に達した。

課題が山積するマンション管理だが、住人の関心度は高い(四七%)と低い(五〇・五%)にほぼ二分。住人自身が参加意欲をもっと高める必要がありそうだ。

を支援する動きも出てきた。福岡市の特定非営利活動法人(NPO法人)福岡マンション管理組合連合会は二〇〇五年六月から役員を派遣する事業を始めた。理事長経験者の専門家を、月額一万五万円派遣する。

一段と深刻さを増すのは必至の情勢だ。

国は今年、新築住宅の供給拡大を目指す従来の住宅政策を転換。住宅の長期間活用を打ち出したが、財政支援まで踏み込

築20年以上のマンション修繕

積立金「不足」43%

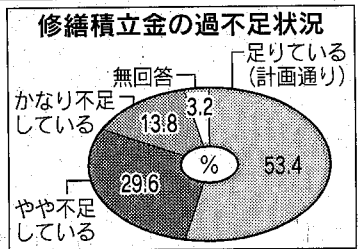
本社全国調査

分譲から数十年が経過したマンションの多くが、建物の劣化を抑える修繕費の不足に直面している。日本経済新聞社が全国の築二十年以上のマンション管理組合を対象に調査したところ、四三

%が「修繕積立金が不足している」と回答。老朽化が進むと、周辺を含む住環境が悪化する恐れもある。(関連記事3面)

全国調査は初めて。マンションは建築後十五年周りで外壁塗装や給排水管工事などの大規模修繕が必要で、管理組合が各戸から月数千数万円の積立金を徴収するのが一般的。調査では

修繕積立金が計画より「やや不足」または「かなり不足」と回答した組合は四三・四%に達した。耐震診断の実施率は全体の二・九%、耐震補強工事は一・五%にとどまった。一九八一年の改



正建築基準法施行前に建築確認を受けた物件は現在の耐震基準を満たしていないものも多く、財政難から安全対策が後手に

回っている様子が浮かび上がった。将来の建て替えについても九〇%が「検討していない」。検討したが建て替えはしないを含めると九六・七%に達した。

全国マンション総戸数は昨年末で四百八十五万戸。築二十年以上の総戸数は同約百五十一万戸から、二〇一〇年には二百十六万戸へと急増する見通しで、老朽化問題が

P.O法人 全国マンション管理組合連合会)を通じて、八六年以前に完成した物件千五百七十六組合に調査票を郵送した。回答数五百十九(六万二千四百四十四)。