

住宅金融支援機構の太田と申します。今日は「マンション管理の現状と適正化に向けて」というテーマで、特にマンションの排水設備に関することに注目しながら話をさせていただきます。内容としては、最初に「マンション管理の現状と課題」、次に国が進めている「政策の動向」について話をします。最後に住宅金融支援機構における「マンション共用部分リフォーム融資の利用状況」について説明したいと思います。

まず、築40年以上を経過した高経年マンションは2022年末時点で約125.7万戸存在し、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸と急増していくことが見込まれています。高経年マンションでは区分所有者の高齢化と空室化、賃貸住宅などの非居住化も進んでいます。こうした状況下で管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の議決困難化、長期修繕計画の予定積立残高不足などが課題となっています。

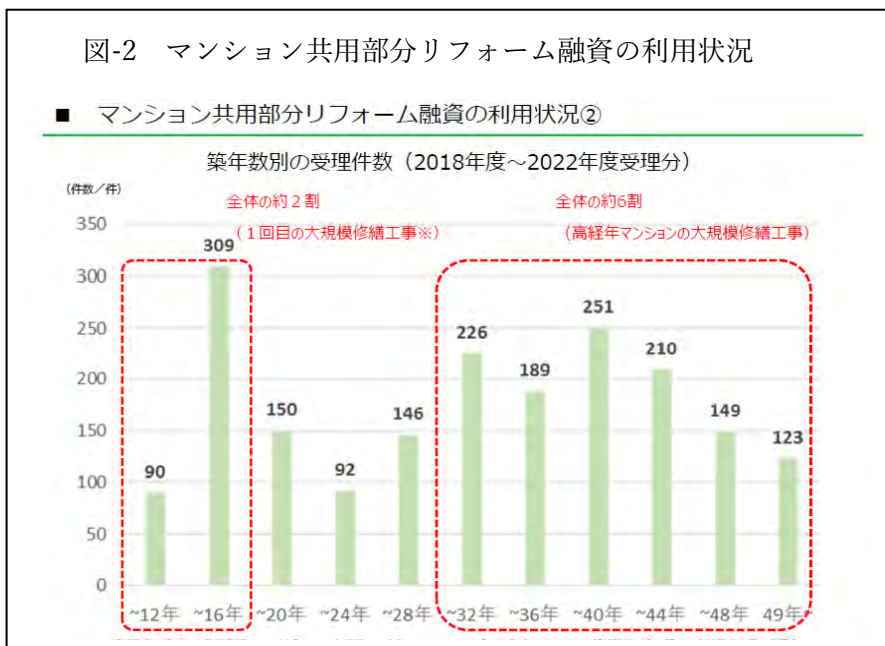
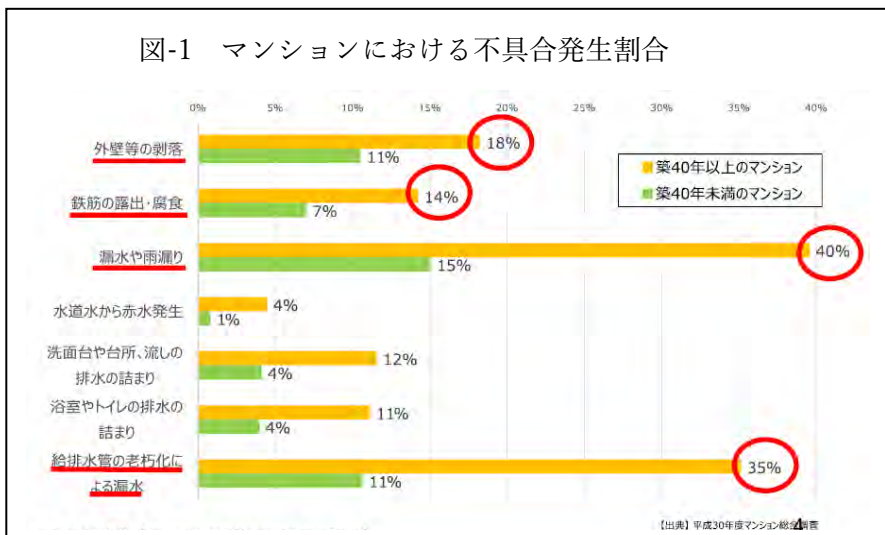
築40年以上の高経年マンションでは図-1に示したように共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水や雨漏り、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響

する問題を抱えています。水回りについては水道水からの赤水発生、台所やトイレなどでの排水の詰まり、給排水管の漏水が築40年以上になるとよく発生することが分かります。

次に国の政策の動向ですが、2020年6月に「マンション管理適正化法」と「マンション建替円滑化法」が改正されました。この改正によって国による基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の策定、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度、管理適正化のための助言・指導・勧告制度の創設などが定められました。2022年10月に区分所有法改正に向けた法制審議会や「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が設置されました。

住宅金融支援機構はマンションのライフサイクルに応じて金融面からバックアップしています。2018年度～2022年度受理分のマンション共用部分リフォーム融資(管理組合向け)の利用状況は次のとおりです。図-2は築年数別の利用状況です。マンションの大規模修繕工事の平均修繕周期は約7割が12～15年周期での実施となっていますが、機構融資を利用する管理組合の約2割が1回目の大規模修繕工事に

おいて融資を受けています。高経年マンションの大規模修繕工事の融資が約6割となっていま



す。マンション共用部分リフォーム融資の工事費は平均 1,233 千円/戸、その内融資受理金額は平均 531 千円/戸となっています。耐震改修工事、浸水対策工事または省エネルギー対策工事が伴う場合には、工事費が平均 1,907 千円/戸、その内融資受理金額は平均 858 千円/戸に膨らみます。

図-3 は工事実施項目を「躯体系工事」、「配管系工事」、「昇降機工事」、「その他工事」に分類し、築年数ごとの工事発生割合を示しています。配管工事については 30~44 年までピークが分散しており、工事の実施時期が長期修繕計画より後倒しされている実態が伺えます。