

# 北川マンション管理相談所通信

2011年(平成23年)3月25日

第00005号

編集/発行者: 北川 潔

電話: 03-6359-4977

URL: <http://www.kitagawa-man.com>

## 修繕積立金充当割合、過去最高に

平成一九年度住宅金融支援機構

マンション共用部分リフォームローン利用者調査

外壁工事10.5ポイント減、設備工事8.3ポイント増、高経年化傾向

### マンションの概要

平成十九年度のマンションリフォームローンの利用件数は一八四件。十八年度と比べて二九件の増加だが、前回調査発表があった平成十六年度と比べると七六件の減少となっている。下表に平成十年度からの主要指標の推移を示した。平成十九年度の一件当たりの平均戸数は五戸で前回比一戸減。平均階数は七階で、総専有面積は3,393㎡。一戸当たりの専有面積は67.1㎡で、平成十年以降最高値を示した。平均築年数は二七.七年で、築年からみた利用割合は、二十年から二十四年が21.2%で最も多い。およそ二回目の大規模修繕で利用していると思われる、平成十年では十年から十四年が38.6%で最も多く、マンションの高経年化に伴い、二回目の修繕では利用のウェイトが高くなっている。

### 個別実施率

工事個別実施率では、例年通り外壁が77.2%と最も多いが、前回比10.5ポイント減で過去九回の調査と比べて最も低い。一方、増加した工事個所では給排水設備の34.8%が、前回比8.3ポイント増で最も高い。左のグラフは工事個所と実施したマンションの築年数をまとめたもの。給排水設備は築二十年以上に多く、築35年以上の物件で20.3%も存在する。ここでも高経年化が反映されている。

### 工事費資金計画

総工事費の平均は5,067万円で、前回比190万円減。資金調達では修繕積立金が52.5%と過去最高に達した(下表参照)。戸当たりの工事に充てる修繕積立金額(左下グラフ)は、52万7千円と前回比4万9千円増。あらかじめ積立金を準備しておく管理組合が多くなっている。(マンション管理新聞社平成二十一年二月五日号掲載)

			マンション共用部分リフォームローン										
			10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	
マンションの属性 (1件当たり平均)	棟数	(棟)	1.4	1.6	1.4	1.3	1.1	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	
	住宅戸数	(戸)	62	66	62	63	59	60	62	49	52	51	
	総専有面積	(㎡)	3981	3981	3914	3981	3730	3796	3945	3119	3290	3393	
	1戸当たり専有面積	(㎡)	63.8	59.3	62.8	63.4	63.6	63.7	63.3	63.3	63.5	67.1	
	階数	(階)	7	7	7	7	8	8	8	7	7	7	
	築年数	全体(年)		17.4	18.3	19.6	20.3	20	21.9	22.9	23.7	24	23.7
		シェア	(%)										
		5年未満		0.4	0.6	0.3	0	0	0.4	0	0	0	0
		5~9		3.6	3.6	2.3	3	3.1	1.1	1.9	1.4	1.9	0.5
		10~14		38.6	29.6	26.5	23	27.6	20.8	16.5	18	12.3	18.5
15~19			20.9	24	20.8	17	19.7	15.2	15.4	13.1	15.5	12.5	
20~24			18.4	21.3	20.8	26.3	23.7	25.3	23.5	18.5	22.6	21.2	
25~29		15.2	16.3	20.5	22	14.5	22.3	17.7	19.8	22.6	20.7		
30~34		2.5	4.1	6.7	8	9.2	10.8	20.4	18.9	15.5	14.1		
35年以上		0.4	0.6	2	0.7	2.2	4.1	4.6	10.4	9.7	12.5		
敷地面積	(㎡)	2262	2887	2562	2484	2417	3869	2408	1893	3332	1902		
総工事費	(万円)	4808	4498	5106	5357	4827	4862	4926	4712	5176	5067		
資金計画(1件当たり平均)(注1)	資金調達内訳	機構借入金(万円)	2497	2373	2583	2770	2520	2502	2502	2160	2584	2345	
		修繕積立金(万円)	2094	1867	2275	2432	2210	2197	2250	2308	2476	2661	
		一時徴収金(万円)	183	200	121	144	63	112	152	190	42	53	
	資金調達(シェア)	その他の資金(万円)	34	58	128	11	34	51	22	54	74	7	
		機構借入金(%)	51.9	52.8	50.6	51.7	52.2	51.5	50.8	45.8	49.9	46.3	
		修繕積立金(%)	43.6	41.5	44.5	45.4	45.8	45.2	45.7	49	47.8	52.5	
一時徴収金(%)	3.8	1.5	2.4	2.7	1.3	2.3	3.1	4	0.8	1.1			
その他の資金(%)	0.7	1.3	2.5	0.2	0.7	1	0.5	1.1	1.4	0.1			
工事個別実施率(複数回答)	屋上	(%)	74.7	68.2	74.8	70	71.5	66.9	67.7	70.7	72.3	66.3	
	外壁	(%)	83	80.1	85.6	82	84.6	82.5	81.2	82	87.7	77.2	
	内部階段	(%)	52.7	52.2	59.4	57.3	54.8	51.3	51.5	48.6	48.4	55.4	
	通気管	(%)	11.6	14.1	15.1	15	14.5	14.1	8.5	9.9	13.5	13.6	
	廊下	(%)	69.7	70.4	70.5	70.3	69.3	65.1	65	62.2	65.2	66.3	
	給排水設備	(%)	24.9	28.5	32.9	31.3	27.2	34.2	35.4	31.5	26.5	34.8	
	バルコニー	(%)	79.8	79.3	81.2	81	83.3	76.2	72.7	76.1	76.8	75.5	
	駐車場	(%)	10.8	14.1	17.1	21.7	16.2	24.9	15	15.8	24.5	17.4	
その他	(%)	56.3	48.6	50.7	54.3	45.6	48.3	32.3	41.4	41.3	22.8		

(注1) 四捨五入の関係で、シェアの合計が100にならない場合がある。

## どーなってるの？「ネガティブ情報」

一ヶ月に一度の更新のはずが…昨年九月の処分が二月に掲載  
丸紅の事案 整備局は記者発表もせず

管理会社に対して行った行政処分履歴をウェブ上で公開する、国土交通省の「ネガティブ情報等検索システム」の仕組みが、いまひとつ分からない。情報は一ヶ月に一回更新される決まりだが、昨年十一月にあった行政処分が掲載されたのは今年二月になってから。このときの更新では、処分履歴が昨年九月にまでさかのぼるものが掲載されており、あまりのタイムラグに驚かされた。「ネガティブ情報」、一体どうなっているのか。

二月の更新では丸紅コミュニティ（本社大阪・鈴木民生社長）、ダイワサービス（本社同・山根弘美社長）、日本住宅管理（本社同・寺井正昭社長）の三社に対する処分履歴が新たに掲載された。内容はいずれも指示処分。だが直接処分を行う各地方整備局の処分日は、丸紅が昨年九月二日、ダイワサービスが同十一月二十日、日本住宅管理が同十二月一日。ネガティブ情報は、ウェブ上の注意事項では、「一ヶ月に一度更新される」と記載されている。月に一回更新されるのに、なぜ昨年九月、十一月の処分履歴掲載が二月までずれ込むのか。

ネガティブ情報をウェブ上に掲載する作業を行っている国土省広報課に聞くと、情報は各地方整備局から集まった情報を各担当課が毎月末に一括して報告してくる仕組みで、「ネガティブ情報は掲載量が多いので、丸一ヶ月作業を要し、月末締め翌々月の初

旬に掲載している」。多少のタイムラグがあるわけだ。

十一月に処分を受けたダイワサービスの掲載が二月にずれ込んだのは、報告が二月の末の「締め切り」に間に合わなかったため、ということらしい。

しかし、丸紅コミュニティの場合はどうか。何しろ処分日は昨年の九月二日である。

しかも、丸紅の場合、処分を行った関東地方整備局は処分を記者発表していない。処分理由も「被処分者が管理業務を受託し管理業務を行っていた管理人が、本件マンションの居住者に対し違法行為を行ったとして有罪判決を受け、刑が確定したため」と記載されるにとどまっている。

自らが管轄する管理会社の処分を行う各地方整備局は通常、処分日当日か翌日には処分を記者発表し、整備局のウェブ上に掲載する。同時に、国土交通省「本体」とは別に各整備局が設ける管理会社の処分情報コーナーにも、処分履歴を掲載するのが一般的だ。

ダイワサービス、日本住宅管理の場合、処分を行った中部、近畿の各整備局は処分当日に事実を公表している。処分理由も明確だった（表参照）。

国土交通省関東地方整備局は、丸紅に対する処分を記者発表していない理由について「いろいろな事情を加味した上で決めた」（建設産業第二課）と話す。丸紅の処分は、整備局の処分情報コーナーには掲載されて

いたが、掲載時期は十月二十日ごろだった。丸紅の違法行為はおととし十一月、千葉で発生した契約社員の管理員による居住者へのわいせつ行為を指す。管理員は逮捕され懲戒解雇。昨年二月には執行猶予付きの有罪判決を受けているが、整備局が処分をきちんと発表しなかったのは関係者によると、そうした「事件の特殊性」からだという。「違反行為の身を伝えると、また被害者を傷付ける恐れがある」との懸念が働いた、とも。

要は被害者に向けた行政の配慮というわけだ。関東地方整備局は「通常の事案ではない」として、特殊な事件による特殊な対応であることを強調していた。

一方、国土交通省の「ネガティブ情報等検索システム」に、丸紅の名が挙がらなかったのは不動産業課によれば「失念してました」。つまり、わすれていたのだという。

このコメントが「言い分」として通るかどうかは別にして、処分をあまり公にしたくない整備局の意向が図らずも国土交通省本省にまで伝染したということなのだろうか。

被害者感情に配慮する、という行政側の理由は理解できるが、「ネガティブ情報」は公開が定められている。行政が、業者の処分内容について恣意的に公表するかしないかを決められるとしたら、システム自体の信頼も失われる。公表の遅れも「忘れてました」済まされるのなら、なおさらだ。

（マンション管理新聞社

平成二十二年二月一五日号掲載）