

# 大規模修繕「18年周期工事の活用と優位性」

## 1. マンションの資産価値とは？

今、全建センターでご提案している18年周期の大規模修繕を中心にした工事の話（ハード面）とソフト面、すなわち、その中で暮らす人たちのコミュニティ、これを両立させることでいいマンションになっていきます。

多くのマンションが建物としての高齢化と居住者の高齢化に悩んでいます。その結果、財政的に大きな赤字になってしまうということがあります。

これまでのマンション管理に係わる指針やガイドラインには現実から乖離した点も多くあり、それらが収支バランスを崩しています。そこで、建物としての高齢化と人的高齢化対策の両方から今後の対策を考えてみたいと思います。

解決の一つのポイントとしては、国交省が進めているマンション管理のガイドライン、長期修繕計画上に出てくる大規模修繕の周期があります。

多くの方がだいたい12年ぐらいで大規模修繕をやらないといけないと、誤解をしているケースが非常に多い。今の修繕工事のレベルや材料の性能からすると、12年ぐらいでおかしくなることはそうそうありません。

なぜ12年ぐらいでやりたがるか聞くと、そろそろその時期になってすると



考えている方が非常に多いのです。大規模修繕の時期については、国が進めているガイドラインを信じているケースがあります。これは、まるつきりウソではないのですが、基本的に、国は予防保全という考え方なので、何か起きる前に何かやるときましようっていうことになります。

ただ、かもしれないということに対して大きなお金を投入すること、無理な財政収支が起きてしまう、財政収支を圧迫してしまうという現象が出てきてしまうことになります。

その時期だから大規模修繕をやらなければいけないということを良しとする人の発言力が強いと、それに対して意見を言える人がいない、基本的には管理組合員の無関心が問題です。

今のマンション問題は、人的な居住者の高齢化の問題から発生するものと、建物としての高齢化、これが重なってできてしまっていることによって起きている問題なのです。

### (1) 買った価格より高くないと損なの？

まず、マンションの資産価値については、買った価格より高くないと損なのかということですが、

単純にそう考える方が多いと思います。例えば3000万円です。買ったマンションは3000万円です。売れないと損なんじゃないかと思ってる方が多いと思います。

不動産学的な話になりますが、例えばマンションを買わない場合、賃貸マンション等を借りて、家賃を払うわけです。

その家賃がローン額とほぼ同等だと考えてみると非常にわかりやすくなります。例えば、購入価格300万円のマンションを買ったとします。その支払を例えば月15万円払っていたとします。年間で180万です。10年間住んだとすると1800万円払ことになります。

つまり、10年住んだ場合、減価償却という考え方でいくと、3000万円のマンションを1800万

## マンションの資産価値とは？

### 買った価格より高くないと損なの??

購入しなくても賃貸で家賃は支払います。ローン額が同等と考えると減価償却分を差し引いて売れば損ではない。むしろそれを超えるて売れると徳となる。



購入3000万円とする

この間は購入しなくても家賃は支払うことになる

10年後残額1200万円

10年間住んで月15万円ローンを支払うと累計1800万円(金利は想定せず)  
つまり原価償却として1800万円は使用している。

円分使っているのです、現在価格としては1200万円  
だという考え方になります。

そうするとその支払っているローン額が、もし借り  
ていたとき、15万円の家賃を払っている場合考  
えると、わかりやすいと思います。家賃は、払ってし  
まえばなくなってしまうものです。一方、自分で持っ  
ているマンションはローンを払っても自分のものになっ  
ています。10年後には、3000万円引く1800  
万円で1200万円の残額があつたとなります。

そして、10年住んだ後に、1200万円で売った  
とします。そうするとこれはある意味、ツープイとい  
う考え方です。

3000万円を買って、毎月15万円ローンを払っ  
て、10年間住むと、その間の1800万円はたしか  
に支払っているけどその分は自分のものになっていま  
す。

一方で賃貸で同じようなマンションを借りて、毎月  
15万円の賃貸を払ったとすると、それは、自分のも  
のにはならず、払いっぱなしになります。

もつとわかりやすい話をする、3000万円を買っ  
たマンションが10年後に3000万円で売れたとし

# マンションの資産価値とは？

何のために大規模修繕工事をやるの？

**多くの方の答えは資産価値の維持？？**



過去のデータから大規模修繕で販売価格が上昇したケースはほぼない。

**なぜなら前述した様に減価償却が影響することも大きい上、そのことと工事をするに相関関係はほぼないから**

ます。

全然儲かっていないかと思っても、3000万円で購入して3000万円で売れると、10年間住み続けられたということ考えると、支払った1800万円分の家賃はただになっているという考え方ができます。

したがって、マンションの不動産価値は、見た目の数字だけではちよつとわかりづらいというところがあります。

(2) 何のために大規模修繕工事をやるの？

何のために皆さん大規模修繕してやるのですかと聞くと、ほとんどは資産価値の維持のためとか、錆びているところ直さなきゃいけないとか、ヒビが入っているところを直さなければいけないという答が多く返ってきます。

資産価値が落ちることを恐れていることが多く多いのですが、メンテナンスとしてはちよつと外れていきます。

大規模修繕前と後で大幅に売買価格が上昇したとい

うケースはほとんどありません。なぜなら前述した様に減価償却が影響することも大きい上、そのことと工事をすることに相関関係はほぼないからです。

そういった意味では、資産価値に対して何とかしたくて大規模修繕をやる、もうちょっと古くなると設備工事をやる。これに対しては、あんまり大きな影響はない、資産価値を上げることに対しての良い意味の影響っていうのはあんまりないと思っただ方がいいと思います。

多少蛇足ですけども、昨年の台風なんかで、各マンションの損害保険の保険料が非常に値上がりしているという問題があります。

下手すると2倍〜3倍になっているケースがありますが、それに対してのご相談もお受けしています。そういった問題に対して、10年以上経っているマンションに対しては特にそうですが、専有部を含めた設備配管の更新工事をやっている場合は、その保険料を割引できるということもありますので、そういった意味では、改修工事との相関関係が保険的にはないとは言いがたいところではありますが、大規模修繕について、資産価値を上げたい、もしくは維持したいためにその工事をやるという理論は、ややちよつと的外れな点があると思います。

(2) 大規模修繕は何のためにやる???

では、大規模は何のためにやるのでしょうか。

そのマンションに長く快適に暮らすための手段として改善していくことが目的です。

逆に言うなら、暮らしが良くなるのであれば、そんな大金をつぎ込んで大規模修繕をやる必要性はあんまりないと思います。

ただ綺麗にするということだけだとすれば、居住者にとつてのメリットって、あまりない気がします。



であれば、大規模修繕は何のためにやる？？

## そのマンションに長く快適に暮らすための手段として改善していくことが目的

そうすると、居住者が何を望んでいるかを把握することがとても大切。最も大切で且つ問題はすべての居住者が自分のこととして考えられるか。無関心が一番の問題となる。



建物の年齢にもよっても居住者年齢は変わってきますから、今まで気にならなかった段差が気になるとか子育てとかは、高齢者の方の使いやすさと意外と似ているのです。バリアフリーという意味では、ベビーカーを通りやすくしてあげる、例えばスロープをつける動線を作るっていうのは、高齢者の方も通りやすくなるっていうことでほぼ同義なのです。

そういった投資をすることによって、より暮らしやすいマンションになるっていうことも考えていくことが大事です。

さらにそれを突き詰めていくと、居住者が何を望んでいるかを把握することがとっても大切なのです。最も大切なのは、全ての居住者が自分のこととして考えられるかということなのです。皆さんが何を考えているのかを把握するためには、皆さんとコミュニケーションを取らないとわかりません。よくあるのがアンケートです。できれば顔を突き合わせて意見交換会とか、直接話ができる場があった方がいいのです。

ただ、今はコロナが流行っている状況の中で、そういうことをやるのは、なかなか難しい。でも、コロナは段々落ち着いてくるでしょうから、それまでの間十