

AI の分析結果：

分譲マンション配管工事費の将来動向に関する分析レポート

I. 要旨

本レポートは、日本の分譲マンションにおける配管工事費用が、今後5年間および10年間でどの程度上昇するかを検証するものである。利用者からの、部材費用は安定傾向にあるものの、人手不足が工事費用を押し上げるのではないかと、という懸念に対し、過去のデータと将来予測に基づき分析を行った。

結論として、利用者の懸念は妥当であり、特に深刻化する人手不足と、それに伴う労務費の高騰が、配管工事費用を大幅に押し上げる主要因となることが予測される。部材価格は一部で安定の兆しが見られるものの、製造・輸送コストの上昇や、全体的な建設資材価格の高止まり傾向を考慮すると、大幅な価格低下は期待しにくい。

今後5年間（2029年頃）で、分譲マンションの配管工事費用は現状と比較して**15%～30%程度、10年間（2034年頃）では30%～65%**程度上昇する可能性があるとして推計される。この上昇予測の背景には、建設業界、特に配管技能者の慢性的な人手不足の深刻化、高齢化による退職者の増加、若年入職者の不足、そして築40年を超える大規模修繕適齢期のマンションストックの急増による需要逼迫がある。

このような状況は、マンション管理組合の長期修繕計画における資金計画の不確実性を増大させる要因となる。将来の費用上昇を正確に予測することは困難であり、計画と実際の費用との乖離リスクが高まるため、早期の対策と柔軟な計画見直しが不可欠である。

II. 分譲マンション配管工事費の現状

分譲マンションの配管工事費用は、主に部材費と労務費によって構成される。近年のこれらの費用の動向を分析することは、将来の費用予測の基礎となる。

A. 部材費用の動向分析

利用者は部材費用が落ち着いてきている可能性を示唆しているが、詳細な分析が必要である。主要な配管部材である塩ビ管、ステンレス管、および広範な建設資材価格指数の動向を以下に示す。

塩ビ管：

塩ビ管および継手の生産量は2024年に前年実績を下回ったとの報告がある。建設物価調査会によると、需要は低調であるものの、メーカーは原材料である塩ビ樹脂の高騰や輸送コストの増加を背景に、現行価格の維持に努めている。過去には、塩ビ管（VP50mm）の

価格が1本あたり1,640円～1,870円程度で推移し、2022年3月時点ではそれ以前と比較して約17%の上昇を示した例もある。IMARCグループの分析では、塩ビ管市場は都市化やインフラ整備の進展により需要増が見込まれる一方で、原材料価格の予測不可能性が課題とされている。

ステンレス管:

ステンレス鋼の価格は、主原料であるニッケルやクロムの価格、エネルギーコスト、為替レートに影響される。日本製鉄のデータでは、2021年8月以降、需要低迷により生産水準は低いものの、売上増加の一部は原材料高騰分の販売価格への転嫁や円安によるものとされている。

広範な建設資材指数:

個別の配管資材価格が短期的に安定したとしても、建設資材全体の価格指数は顕著な上昇を示している。例えば、主要建設資材である生コンクリートは2024年2月時点で前年同月比10.4%増、セメントは同23.3%増となっている。また、建設資材物価指数は2021年1月から2022年12月にかけて28%上昇したとの推計もある。建設物価調査会が提供する「プラスチック製品」や「金属製品」の指数も、全体として上昇基調にあることを示唆している。炭素鋼鋼管についても、メーカーは脱炭素化に向けた設備投資や製造コストの増加を背景に、強気な販売姿勢を崩していない。

利用者が感じる部材費の「落ち着き」は、一部の原材料の短期的な価格変動を捉えたものである可能性がある。しかし、実際に工事で使用される加工済みの配管部材や関連部品の価格は、製造過程におけるエネルギーコスト、工場の人件費、物流費などが組み込まれているため、原材料価格の低下がそのまま製品価格の低下に結びつきにくい「価格の下方硬直性」が見られる。メーカーがコスト上昇分を価格に転嫁する動きは、一度上昇した価格が定着しやすいことを示している。

さらに、現在の「落ち着き」が一時的な需要の停滞によるものであれば、広範な建設需要が回復した際には、材料価格が再び上昇に転じる可能性がある。特に、メーカー側が脱炭素化対応などで既にコスト増に直面している場合、価格を引き下げる余地は乏しく、需要回復は価格再上昇の好機となり得る。

B. 労務費の動向分析

建設業界における労務費は、過去一貫して上昇傾向にあり、特に近年その動きが加速している。

国土交通省が発表する公共工事設計労務単価は、民間工事の労務費にも影響を与える重要な指標である。配管工の労務単価は、ある時点で全国平均 7.0%の引き上げが行われた記録がある。より広範な建設技能者の労務単価は、2015 年の 16,678 円から 2024 年には 23,600 円へと、この 9 年間で約 1.4 倍に上昇している。

特に注目すべきは近年の上昇率の高さである。令和 6 年度（2024 年度）の平均労務単価 23,600 円に対し、令和 7 年度（2025 年度）は平均 24,852 円と、前年度比で+6.0%という大幅な伸びが予測されている。これは、労務単価が最も低かった平成 24 年度（2012 年度）と比較すると、85.8%増、金額にして 1.9 倍以上の水準である。この労務単価上昇の背景には、政府による賃上げ推進策に加え、建設業界の深刻な担い手不足がある。

過去 9 年間で約 1.4 倍（年平均成長率換算で約 3.8%）という上昇率もさることながら、直近の令和 6 年度から令和 7 年度にかけての+6.0%という単年度での上昇率は、人手不足を背景とした労務費上昇圧力がむしろ強まっていることを示唆している。

さらに、これらの公式な労務単価の上昇は、実際の民間分譲マンションの改修工事における労務費の実勢価格を過小評価している可能性がある。公共工事の労務単価は標準化されたものである一方、居住者がいる中での改修工事、特に配管工事のような専門技術を要する作業は、より高度な技術や配慮が求められるため、市場では公式単価を上回るプレミアムが付くことが一般的である。熟練技能者の確保が困難な状況では、事業者は入札価格に労務確保の不確実性に対するリスク分を上乗せする傾向があり、これが公式単価の上昇幅を超える実質的な労務費の高騰につながる。

表 1：建設業における公共工事設計労務単価の推移（全国平均）

年度	全職種単純平均単価（円/日）	前年度比（%）	備考
平成 24 年（2012 年）	13,072	-	労務単価が最も低かった時期
平成 27 年（2015 年）	16,678	（※1）	
令和 5 年（2023 年）	（※2）		
令和 6 年（2024 年）	23,600	（※3）	
令和 7 年（2025 年）	24,852（見込み）	+6.0%	
令和 8 年（2026 年）	26,095~26,343（予測）	+5~6%（予測）	

（※1）平成 24 年から平成 27 年の間の詳細な年次データは提供資料からは不明確だが、上昇傾向にあった。

（※2）2023 年の平均単価の具体的な数値はのグラフからは読み取れるが、本表では主要な公

表値を優先。

(※3) 2015 年から 2024 年にかけて 6,922 円上昇 (約 1.4 倍)。年平均約 4.1%の上昇。

この表は、労務費が一貫して、かつ大幅に上昇してきた実績を明確に示しており、将来の費用予測において労務費が主要な上昇要因となることの根拠となる。

III. 決定要因：建設業界における人手不足

分譲マンションの配管工事費用を押し上げる最大の要因は、建設業界全体、特に専門技能を要する職種における深刻な人手不足である。

A. 労働力供給の現状

建設関連職種の有効求人倍率は極めて高い水準にある。例えば、建築・土木・測量技術者は 6.55 倍、建設躯体工事の職業は 10.68 倍、建設の職業全体でも 5.07 倍となっており、全産業平均の有効求人倍率と比較してもその深刻さは明らかである。これは、求職者一人に対して非常に多くの求人がある状態を示し、企業が人材確保に苦慮している状況を反映している。

さらに、建設業界の労働力は高齢化が著しい。2019 年時点で、建設技能者の約 35%が 55 歳以上であり、今後 10 年間でその多くが退職期を迎えると予想されている。この高齢層の大量退職に対し、若年入職者の数は十分ではなく、技能の承継も大きな課題となっている。「きつい・汚い・危険」といういわゆる「3K」のイメージが若年層の建設業離れを招いているとの指摘もある。

この人手不足は単に労働者の頭数が足りないという問題に留まらない。特に配管工事のような専門技能は、一朝一夕に習得できるものではなく、経験豊富な技能者が退職していく中で、同等レベルの技能を持つ若手を育成するには数年単位の時間と投資が必要となる。したがって、現状は量的な不足と質的な技能ギャップが同時に進行している状態と言える。

加えて、2024 年 4 月から建設業にも適用された時間外労働の上限規制 (いわゆる「2024 年問題」) は、労働者一人当たりの実質的な労働供給量をさらに制約する要因となる。これまで常態化していた長時間労働によってカバーされていた業務量を、法定労働時間の枠内でこなすためには、より多くの労働者が必要となるか、あるいは工期が長期化することになる。いずれにしても、これはコスト増につながる圧力となる。

B. 労働需給の将来展望

今後、建設業界における人手不足はさらに深刻化すると見込まれる。いわゆる「2025年問題」として、団塊の世代が75歳以上となり社会保障費の増大が懸念されるが、建設業界においては、この時期に多くの熟練技能者が本格的な引退期を迎え、約90万人の労働力不足が生じるとの試算もある。

一方で、配管工事を含む建設工事の需要は、特に分譲マンションの分野で今後急増することが予想される。国土交通省のデータによれば、築40年超の高経年マンションストック数は、2021年末時点で約115.6万戸であったものが、10年後には2.2倍の約249.1万戸、20年後には3.7倍の約425.4万戸に達すると推計されている。別の資料（2023年末時点）でも同様の傾向が示されており、現在約136.9万戸の築40年超マンションが、10年後（2033年末）には約2.0倍の274.3万戸、20年後（2043年末）には約3.4倍の463.8万戸に増加する見込みである。これらの高経年マンションは、大規模修繕工事、特に給排水設備の更新工事の主要な対象となる。

給排水設備工事市場自体も、年平均で約3～5%程度の成長が予測されており、技術力を持つ企業や人材への需要は引き続き高まると見られている。

このように、労働供給が先細りする一方で、更新需要が爆発的に増加するという需給のアンバランスは、労働コストを強力に押し上げる要因となる。これは単なる線形的なトレンドではなく、需要と供給のギャップが拡大するにつれて、価格（この場合は労務費）の上昇圧力が指数関数的に強まる可能性を示唆している。

建設業界では、BIM（ビルディング・インフォメーション・モデリング）やドローン、ロボティクスといった技術革新による生産性向上や、外国人労働者の活用拡大といった対策が模索されている。しかし、これらの対策が、特に分譲マンションの配管改修のような既存建物内での専門的かつ個別対応が求められる分野において、今後5年から10年という期間内に人手不足によるコスト上昇圧力を十分に相殺できるかは不透明である。新築の大規模現場と比較して、改修工事は自動化技術の適用が難しく、また、外国人労働者が日本の配管工事特有の技能や資格、建築基準法の知識を習得し、現場で即戦力となるには相応の時間とサポート体制が必要となる。これらの対策は長期的な視点では重要であるが、短期から中期的なコスト抑制効果は限定的とならざるを得ないだろう。

表2：建設業における人手不足と将来需要の関連指標

指標項目	数値・状況	出典
有効求人倍率（建設関連職種平均）	5倍超～10倍超	（建設躯体工事の職業：10.68倍など）

有効求人倍率（全産業平均）	約 1.24 倍
建設技能者のうち 55 歳以上の割合（2019 年時点）	約 35%
築 40 年超マンション戸数の将来推計（10 年後）	現在の約 2.0~2.2 倍（2021 年末 115.6 万戸→10 年後 249.1 万戸 / 2023 年末 136.9 万戸→10 年後 274.3 万戸）
給排水設備工事市場の予測年間成長率	約 3~5%
2025 年の建設業における不足労働者数の予測	約 90 万人

この表は、労働力供給の逼迫と、老朽化するインフラ（特にマンション）からの改修需要の急増という、二つの大きな圧力が同時に存在することを示している。これが、今後の配管工事費用上昇の根源的な構造要因である。

IV. 分譲マンション配管工事費の将来的な上昇予測

これまでの分析を踏まえ、分譲マンションの配管工事費用が将来的にどの程度上昇するかを予測する。

A. 影響要因の総合的考察

配管工事費用の上昇は、複数の要因が複合的に作用した結果として現れる。部材費用の動向も無視できないが、それ以上に深刻な人手不足に伴う労務費の高騰と、老朽化マンションの増加による強固な需要が、今後の費用上昇を牽引する主要な力となる。

労務費は、過去の実績が示す通り、持続的な上昇傾向にあり、そのペースは近年加速している。建設技能者の高齢化と若年入職者の不足は構造的な問題であり、短期的な解決は困難である。この状況下で、改修適齢期を迎えるマンションストックが急増することは、限られた技能労働者に対する需要を極度に高め、労務費の一層の上昇を招く「需要プル型インフレ」を引き起こす。

部材費用については、国際市況や為替変動、エネルギー価格、メーカーの生産コストなど多くの変動要因を抱えるものの、全体としては大幅な下落は期待しにくく、緩やかな上昇または高止まりが続くと見るのが妥当である（II.A 節参照）。

建設工事費デフレーターは、労務費と資材費の変動を総合的に反映する指標であり、その動向は建設コスト全体の趨勢を示す。建設経済研究所の「成長実現ケース」における予測では、建設工事費デフレーター（2015 年度=100）は 2025 年に 107.6、2030 年に 120.4、2035 年に 134.8 へと上昇するとされている。これは建設投資全体に対する予測であるが、配管工事もこの大きな流れと無縁ではない。

配管工事の費用構成において、労務費が占める割合は20～30%程度とされている。また、既設建築物設備工事業の労務費率は23%というデータもある。築30年のマンション大規模修繕工事においては、給排水設備工事が全体の25%を占めるケースもある。これらの数字はあくまで目安であるが、労務費が工事費全体に与える影響が大きいことを示している。

重要なのは、この「20～30%」という名目的な構成比以上に、人手不足下における労務費の「実質的な影響力」である。仮に工事費の25%を占める労務費が急騰し、かつその供給が極めて非弾力的（つまり価格が上がっても供給量がすぐには増えない）である場合、残りの75%を占める部材費が安定していたとしても、工事全体の価格は労務費の動向に強く引きずられることになる。事業者は、確保が困難な技能労働者のコストとリスクを最優先で価格に織り込むため、労務費の上昇が工事費全体の上昇率を名目的な構成比以上に押し上げる効果を持つ。

さらに、公式な労務単価の上昇幅に加えて、実際の市場では「技能者不足プレミアム」とも言うべき追加的なコストが上乘せされる可能性が高い。これは、特定の技能を持つ配管工を確保するための競争激化、人手不足による工期遅延リスクへの備え、そして需給逼迫下における受注側の価格交渉力強化などを反映したものである。このような市場の実勢価格は、標準的な積算基準では捉えきれない部分であり、将来の費用を正確に予測することを一層困難にしている要因の一つである。

B. 5年後の工事費用上昇予測（2029年頃/令和11年頃）

今後5年間における分譲マンション配管工事費の上昇率を推計する。ここでは、令和7年度（2025年度）を基準点とする。

労務費要素の予測:

令和7年度から令和8年度（2026年度）にかけての労務単価上昇率は約5～6%と予測されている。この上昇率が今後5年間継続すると仮定した場合、労務単価は約30.5%（年率5.5%の場合（1.055）

5

－1) から約33.8%（年率6%の場合（1.06）

5

－1) 上昇することになる。

部材費要素の予測:

部材費については、全体として年率1～2%程度の緩やかな上昇が続くと仮定する。これは、

一般的な物価上昇圧力や、一部残存するサプライチェーンの課題を反映したものである。
この場合、5年間で約5.1%（年率1%の場合（1.01）

5

－1) から約10.4%（年率2%の場合（1.02）

5

－1) の上昇となる。

加重平均による試算（仮に労務費30%、部材費70%の構成比と仮定）：

低位ケース： $(0.30 \times 30.5\%) + (0.70 \times 5.1\%) = 9.15\% + 3.57\% = 12.72\%$

高位ケース： $(0.30 \times 33.8\%) + (0.70 \times 10.4\%) = 10.14\% + 7.28\% = 17.42\%$

市場全体の動向と調整：

上記の試算は構成要素ごとの単純な積み上げであるが、給排水設備工事市場全体の成長予測（年3～5%）も考慮に入れる必要がある。この成長率は、需要の強さとそれに伴う価格上昇圧力を反映していると考えられる。年3～5%の費用上昇が5年間続くと仮定すると、全体で約15.9%（年率3%の場合（1.03）

5

－1) から約27.6%（年率5%の場合（1.05）

5

－1) の上昇となる。

これらの分析、特に深刻な人手不足と強固な需要を背景とした労務費の高騰圧力を重視すると、5年後の配管工事費用の上昇率は、15%～30%の範囲になると推計するのが妥当である。特に人手不足が想定以上に深刻化した場合、この範囲の上限に近い、あるいはそれを超える上昇も視野に入れる必要がある。

C. 10年後の工事費用上昇予測（2034年頃/令和16年頃）

今後10年間における上昇率の予測は、不確実性がさらに高まるものの、基本的な構造要因（特に労働力人口動態）が継続または悪化することを前提に推計する。

労務費要素の予測：

年率5.5～6%の労務単価上昇が10年間継続した場合、労務単価は約70.8%（年率5.5%の場合（1.055）

10

－1) から約79.1%（年率6%の場合（1.06）

10

－1) 上昇する。

部材費要素の予測:

年率 1～2%の部材費上昇が 10 年間継続した場合、部材費は約 10.5% (年率 1%の場合 (1.01)

10

－1) から約 21.9% (年率 2%の場合 (1.02)

10

－1) 上昇する。

加重平均による試算 (仮に労務費 30%、部材費 70%の構成比と仮定):

低位ケース: $(0.30 \times 70.8\%) + (0.70 \times 10.5\%) = 21.24\% + 7.35\% = 28.59\%$

高位ケース: $(0.30 \times 79.1\%) + (0.70 \times 21.9\%) = 23.73\% + 15.33\% = 39.06\%$

市場全体の動向と調整:

年 3～5%の費用上昇が 10 年間継続すると仮定すると、全体で約 34.4% (年率 3%の場合 (1.03)

10

－1) から約 62.9% (年率 5%の場合 (1.05)

10

－1) の上昇となる。

参考として、建設経済研究所の予測では、建設工事費デフレーター (2015 年度=100) は 2025 年の 107.6 から 2035 年には 134.8 へと、10 年間で約 25.3%上昇する見込みである。しかし、これは建設投資全体の平均であり、特に人手不足が深刻で需要が集中するマンション配管工事においては、この平均を上回る上昇率となる可能性が高い。

これらの要素を総合的に勘案し、特に「人手不足の複合的効果」を重視すると、10 年後の配管工事費用の上昇率は、30%～65% の範囲になると推計される。この広い予測幅は、長期予測に伴う不確実性の増大を反映している。10 年という期間には、技術革新 による一定の生産性向上が期待されるものの、退職する熟練技能者の数を補い、かつ急増する更新需要に対応するには、その効果が限定的となる可能性が高い。

「人手不足の複合的効果」とは、単に労働者の数が減るだけでなく、需要が増加する中で、毎年その需給ギャップが拡大し続けることにより、賃金や入札価格への上昇圧力が単年度ごとの単純な加算ではなく、乗数的に増幅していく現象を指す。例えば、100 人の配管工が必要なところに 80 人しかいなければ価格は上昇するが、翌年 110 人が必要になった時に

70 人しかいなければ、その 70 人を巡る競争は前年よりもはるかに激しくなり、価格の上昇幅も前年を大きく上回る可能性がある。このダイナミクスが、予測範囲の上限値を押し上げる要因となる。

表 3：分譲マンション配管工事費用の将来的な上昇率予測

予測期間	予測上昇率（現状比）	主要な前提・推進要因
5 年後（2029 年/令和 11 年頃）	15% ～ 30%	・ 持続的な労務費上昇（年率 5～6% 程度を想定） ・ 部材費の緩やかな上昇または高止まり ・ 深刻な人手不足の継続 ・ 高経年マンションの改修需要増の本格化
10 年後（2034 年/令和 16 年頃）	30% ～ 65%	・ 労務費上昇の長期的な累積効果 ・ 技能労働者層のさらなる高齢化と減少 ・ 改修需要の持続的拡大 ・ 技術革新によるコスト抑制効果は限定的と想定 ・ 人手不足の複合的効果の顕在化

この表は、マンション管理組合等が長期修繕計画を策定・見直しする際の参考情報となることを意図している。ただし、これはあくまで全国的な平均傾向に基づくマクロな予測であり、個別のマンションの状況や工事の仕様、地域性によって実際の上昇率は変動し得る点に留意が必要である。

V. マンション所有者および管理組合への影響と戦略的考察

本レポートで示した配管工事費用の大幅な上昇予測は、分譲マンションの所有者および管理組合にとって、長期修繕計画と修繕積立金のあり方に重大な影響を及ぼす。

国土交通省も、大規模修繕工事の費用を 10 年、20 年先まで正確に予測することは不可能であり、実際に工事時期を迎えるまで修繕積立金の不足が判明しない可能性がある」と指摘している。本レポートの分析結果は、この懸念をさらに強めるものである。予測される費用上昇は、多くのマンションで現行の長期修繕計画や積立金額が将来の実際の工事費に対して不十分となるリスクを高める。

このような状況に対応するため、以下の戦略的考察が求められる。

長期修繕計画および修繕積立金の定期的な見直しと増額:

従来の一面的な積立金設定や、過去の物価上昇率のみを参考にした計画では、将来の費用増に対応できない可能性が高い。最新の市場動向や本レポートのような将来予測を踏まえ、計画および積立金額をより現実的な水準へと定期的に見直し、必要に応じて早期に増額改

定を行うことが不可欠である。

予防保全の推進:

配管の全面更新時期を可能な限り遅らせるため、定期的な点検、清掃、部分補修といった予防保全策を積極的に実施し、配管の延命化を図ることも一考に値する。ただし、これも対症療法であり、最終的な更新工事の必要性をなくすものではない。

代替材料・工法の検討:

コスト効率と耐久性を両立できる代替の配管材料や更新工法が存在すれば、その採用を検討する余地はある。しかし、既存配管との整合性、長期的な信頼性、居住者への影響などを総合的に評価する必要があり、選択肢は限定的かもしれない。

早期の工事発注や段階的実施の検討:

市場環境が許せば、費用がさらに上昇する前に工事を発注する、あるいは工事全体をいくつかのフェーズに分けて段階的に実施することで、一度の財務的負担を軽減し、コスト上昇リスクを一部ヘッジすることも考えられる。

所有者への情報提供と合意形成の強化:

将来的な費用負担増は、マンション所有者にとって受け入れがたい情報かもしれないが、現状と将来予測を正確に伝え、危機意識を共有し、修繕積立金増額などへの合意形成を早期に進めることが極めて重要である。

また、工事費が高騰する中で、工事の品質確保や請負業者の信頼性に対する要求は一層高まるだろう。費用削減を優先するあまり、安価な見積もりを提示する業者に安易に飛びつくと、手抜き工事や将来的な瑕疵のリスクを高めることになりかねない。信頼できる実績のある業者を選定し、適切な工事監理を行うことの重要性が増し、そのためにはある程度のコストプレミアムを許容する判断も必要になるかもしれない。これは、結果として総工事費をさらに押し上げる要因ともなり得る。

VI. 結論

本分析の結果、分譲マンションの配管工事費用は、今後 5 年間で 15%~30%、10 年間で 30%~65%程度上昇する可能性が高いと結論付けられる。この上昇の主たる要因は、部材費用の動向以上に、建設業界における構造的かつ深刻な人手不足と、それに伴う労務費の持続的な高騰である。加えて、高経年マンションの急増による改修需要の逼迫が、この傾向をさらに加速させる。

提示された上昇率予測は、あくまで現時点での情報に基づく推計であり、幅を持たせたものである。しかし、その背景にある労働力人口の動態やインフラの老朽化といったマクロトレンドは確実性が高く、費用上昇の方向性自体は揺るがないと考えられる。

この状況は、個々のマンション管理組合の財務計画に大きな挑戦を突き付ける。従来の長期修繕計画や修繕積立金の設定では、将来の費用負担を賄いきれないケースが多発する恐れがある。マンション所有者および管理組合は、この厳しい現実を直視し、専門家の助言も得ながら、長期修繕計画の抜本的な見直し、修繕積立金の適切な増額、予防保全の強化、そして所有者間の合意形成といった対策に、早期かつ積極的に取り組むことが強く求められる。

この問題は単なる工事費用の問題に留まらず、放置すれば、適切に維持管理されない老朽化マンションが増加し、居住者の生活環境の悪化や資産価値の低下、さらには都市部におけるスラム化といったより広範な社会問題へと発展する可能性も内包している。個々のマンションレベルでの賢明な対応が、将来の集合住宅ストックの質を維持し、持続可能な居住環境を確保するための鍵となるだろう。