

# 管理不全マンションの予防・健全化に向けて ～「2つの古い」に直面する日本の分譲マンション～

株式会社野村総合研究所 社会産業コンサルティング部 主任コンサルタント

大沼 健太郎

## 1. 「2つの古い」に直面するマンション

我が国の分譲マンションストックは、2009 年末時点で約 562 万戸である。居住者数は約 1,400 万人であり、国民の 1割以上が分譲マンションに居住していることになる。このように、マンションは我が国の居住形態において重要な位置付けを占めている。

我が国の分譲マンションのうち、築 30 年を超える住戸（1980 年以前に分譲された住戸）は約 94.3 万戸あり、2011 年には 100 万戸を超える。老朽化の目安は築 30 年程度ともいわれており、適切な維持・管理や建替え等に向けた合意形成が求められるようになっている。

一方、区分所有者の高齢化も進んでいる。国土交通省「平成 20 年度マンション総合調査」によると、世帯主が 60 歳以上の住戸は、1999 年時点には 25.7%であったが、08 年には 39.4%にまで増加している。世帯主と区分所有者が同一とは限らないが、区分所有者も高齢化していることが予想される。このように、ハードとしてのマンションの老朽化と、区分所有者の高齢化という「2つの古い」に直面しているマンションが増加している。

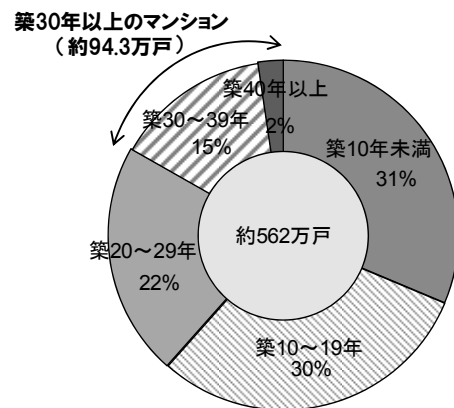
ハードの老朽化に対応するためには、区分所有者間の合意形成や金銭的な負担が必要となる。しかし、区分所有者が高齢化しているために、これらの負担に応じることが困難になっている例もみられる。すでに郊外都市を中心に、維持・管理が適切に行われなくなったために、スラム化<sup>1</sup>に至ったマンションは数多くある。高齢化の進展に伴い、このようなマンションが今後ますます増えることが危惧される。

本稿では、適切な維持・管理や修繕が行われておらず、老朽化やスラム化が進んだマンションを「管理不全マンション」と定義し、その発生の背景および解決策の方向性を示す<sup>2</sup>。

<sup>1</sup> 老朽化に伴う破損・劣化が放置されている状態を指す。区分所有者・居住者の高齢化や空き家率の上昇等により、管理組合活動が機能していないことがその原因である。スラム化するとますます空き家率が上昇するため、さらなるスラム化を招く。

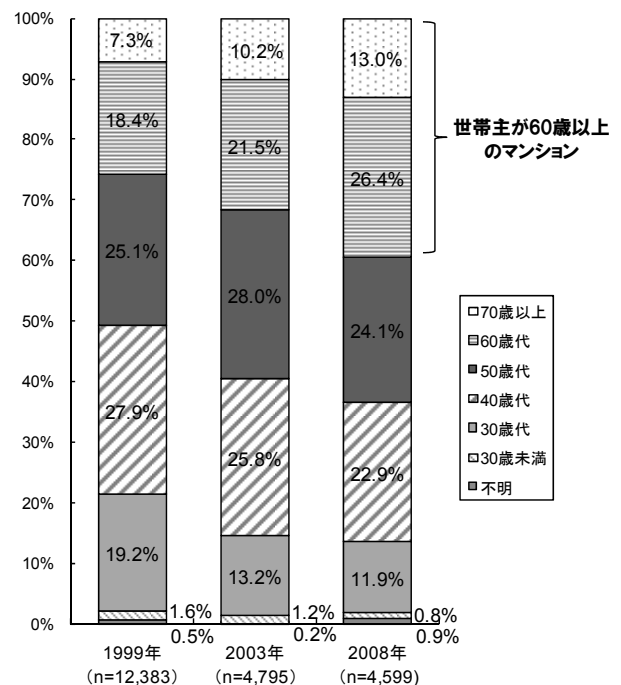
<sup>2</sup> 集合住宅には分譲マンション以外にも民営賃貸マンションや公営

図1 我が国におけるマンションストックの築年数内訳 (2009 年末時点)



出所)国土交通省「全国のマンションストック戸数」をもとに NRI 作成

図2 マンションの世帯主年齢の推移



出所)国土交通省「平成 20 年度マンション総合調査」

住宅などがあるが、本稿においては分譲マンションにおける管理問題を議論の対象とする。

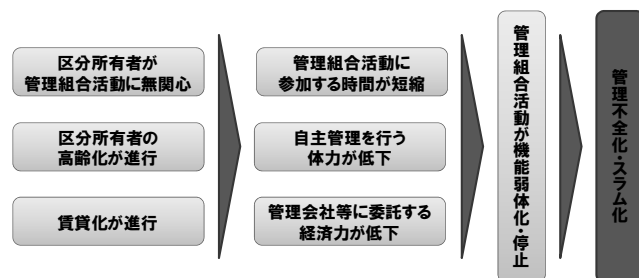
## 2. 背景にある無関心・高齢化・賃貸化

管理不全マンションでは、日々の維持・管理や修繕が十分に行われておらず、大規模修繕が分譲後一度も実施されていない場合も多い。そのため、建物本体や設備（給排水管やエレベータ等）といったハード面の老朽化が進んでいる。

このような事態が発生する背景には、上述の区分所有者の高齢化に加え、区分所有者が管理組合活動に対する無関心や、賃貸化の進行などが要因としてあげられる。これらの要因が複合的に重なることにより、適切な維持・管理や建替え等に向けて、管理組合活動を機能させるための時間的・体力的・経済的な負担に、区分所有者が応じることが困難な状況になっていると考えられる。

今後、我が国はさらなる高齢化が進むことが予測されている。そのため、区分所有者の高齢化が進み、体力的・経済的余裕を失うマンションが増える可能性が高い。自主管理を行ってきたマンションや管理会社等に委託してきたマンションにおいて、これまでと同様の形態での管理組合運営が困難になることで、これらのマンションが管理不全に陥ることが懸念される。

図3 管理不全マンションの主な発生プロセス



## 3. 解決に必要な健全化と予防の両面

管理不全マンション問題の解決には、「すでに管理不全に陥ったマンションの健全化方策」と「管理不全に陥らないための予防方策」の両面による対策が必要である。

### ①すでに管理不全に陥ったマンションの健全化方策

一度管理不全に陥った管理組合活動を健全化させる方法としては、専門家の活用が考えられる。マンション管理を支援するためには、建物や設備といったハード面から、マンション管理に関する法制度や区分所有者間のコミュニティ形成といったソフト面まで、幅広い知識・専門性が求められる。マンション管理の専門家であるマンション管理士に加え、管理会社、建築士、弁護士、司法書士、税理士といった各分野の専門家の助言や支援を得ることが、

管理不全に陥ったマンションを健全化させるための方策の第一歩として有効であろう。

ただし、専門家からの助言や支援を得るためには、相応の費用を負担することが前提となる。経済面で余裕がない管理組合では、専門家の支援を得るための費用の負担が困難な場合が多いと考えられる。まずは管理組合の活動内容を見直すことにより、管理費の用途を再検討し、専門家への委託費を捻出するという自助努力が必要であろう。加えて、管理不全マンション問題を社会問題として捉え、国や地方自治体が支援制度（専門家への依頼費用に対する助成等）を構築することも期待される。

### ②管理不全に陥らないための予防方策

管理不全を予防するためには、第一に専門家の知見の活用が考えられる。マンション管理士などの専門家と各管理組合が顧問契約を結び、適宜支援・助言を得るという方法が有効であろう。

第二に、将来を見据えた対策費用（管理費、修繕積立金）の確保が必要である。とくに、修繕積立金は分譲時の金額設定の適切性について国会でも議論されている。管理費や修繕積立金の適切な金額設定の仕組み構築が求められる。

第三に、区分所有者およびマンション購入希望者に対する教育の実施が有効だと考えられる。これらの人々の中には、管理組合の活動内容や区分所有者に求められる役割などを十分に把握していない人も多くと推察される。区分所有者に求められる義務や、その義務を怠ることによって発生し得るリスクを伝えるための事前教育を行うことも、行政やマンション分譲会社に求められる。

### ③健全化方策・予防方策に共通した課題と解決策

健全化方策・予防方策に共通した課題として、最適な専門家の選定があげられる。各マンションが抱える課題は多種多様であり、求められる対策は異なる。そのため、専門家に期待される専門性やノウハウも異なる。課題解決・予防に向けて最適な専門家と出会うことができるかどうかは、健全化・管理不全予防の成否を大きく左右する。しかし、各管理組合には数ある専門家の中から最適な専門家を選定する方法やノウハウを有していないことも多い。したがって、当該マンションの課題解決に最適な専門家を選定するためのガイドライン（専門家選定プロセスや選定基準の明示）を整備することも必要であろう。

管理不全マンション問題の解決・予防には、マンションにすでに居住している、あるいは今後購入し、居住しようと考えている人々が、マンションの維持・管理に対して関心・問題意識を持つことが必要不可欠である。