

# 高齢社会に問われる マンション管理

特集  
1

## 老いるマンションの維持管理と 終末期の課題

米山 秀隆 Yoneyama Hidetaka 住宅・土地アナリスト  
1989年筑波大学大学院経営・政策科学研究科修了。富士通総研等の  
研究員を歴任。専門は住宅・土地政策、日本経済。主な著書に『捨て  
られる土地と家』(ウェッジ、2018年)など。



### 増える空室と所有者不明住戸

空家等対策の推進に対する特別措置法(以下、空家法)に基づき、2020年1月、滋賀県野洲市が廃虚化したマンションの強制解体に踏み切るなど、老朽マンションをめぐる問題が急速にクローズアップされています。筆者が『限界マンション』を著したのは2015年のことで、建物の老朽化と区分所有者の高齢化という2つの「老い」により、今後、管理不全になるマンションが急増することに警鐘を鳴らしました。しかし、事態はさらに悪化し、「限界マンション」を超えた「廃虚マンション」が出現する事態になっています。

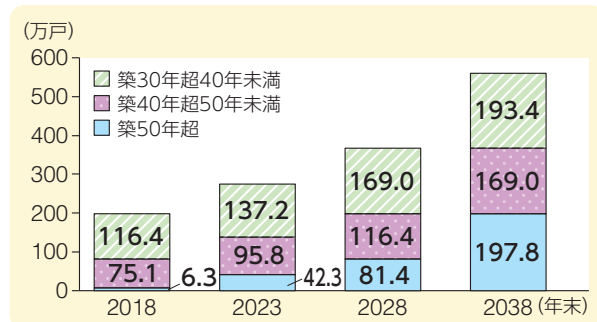
今後の築40年超のマンションの推移をみると、2018年の約81万戸から、2038年には約367万戸と4.5倍に急増します(図1)。なかでも1981年5月以前に旧耐震基準で、建築確認申請されたマンションは現在の耐震基準を満たしていないという問題もあります。

マンションは適時に大規模修繕を行うことで長持ちさせることが基本ですが、区分所有者による合意(5分の4)ができれば建替えを行う道もあります\*1。しかし、積立金不足で修繕が

できず、また、建て替えようにも費用の工面と合意という高いハードルがあるため、廃虚化が現実のものとなっています。

これまで建て替えできたマンションの多くは、敷地や高さ(容積率)に余裕があり、従前よりも余計に住戸を造って売却することで、建替え費用の多くと協力業者の利益を賄うことができたケースでした。そうした好条件に恵まれたマンションはごく限られ、今後も建替えが困難であることには変わりありません。これからはできるだけ長く使った後は、廃虚化に至る前に、マンションの解散(区分所有権の解消)に踏

図1 築年数別のマンション戸数



(出所)国土交通省「築後30、40、50年超の分譲マンション数」(2018年未現在/2019年5月29日更新)

\*1 建物の区分所有等に関する法律62条

み切る必要性が高まっているといえます。

ここで、マンションの置かれた現状を、5年に1回調査が行われる国土交通省「マンション総合調査」\*2の2018年分の結果から確認しておきましょう。世帯主の年齢は、5年前の2013年調査と比較すると、30歳代以下が7.8%から7.1%へと減少する一方、70歳代以上が18.9%から22.2%へと増加しており、区分所有者の高齢化が進んでいることが分かります。

管理組合の機能低下をもたらす可能性が高い空室化の進展は、2013年調査と比較すると、完成年次が古いマンションで顕著になっています(図2)。賃貸化の進展も、区分所有者自らが住まないため、管理意識を弱めると考えられますが、やはり、完成年次が古いマンションほど、賃貸戸数割合が高くなっています。

現在、所有者不明土地の増加が社会問題化していますが、マンションについても将来、増えていく可能性があります。今回調査で、所在不明・連絡先不通の住戸の割合が新規項目として追加され、そうした住戸のあるマンションの割合は全体の3.9%でした。うち総戸数に対する

そうした住戸の割合が20%超のマンションは全体の2.2%でした(図3)。古いマンションほど不明率が高く、既に一部マンションでは、不明問題が深刻化しています。所在不明・連絡先不通の住戸増加がもたらす問題としては、管理不全を招くほか、多数決による議決が難しく

なることなどが挙げられます。

一方で、管理費・修繕積立金の滞納状況は、古いマンションで改善が見られるなど良い点もあります(図4)。

また、マンションの劣化を食い止めるためには、維持修繕の原資となる積立金を十分に確保

図2 空室(3カ月以上)戸数の割合：完成年次別

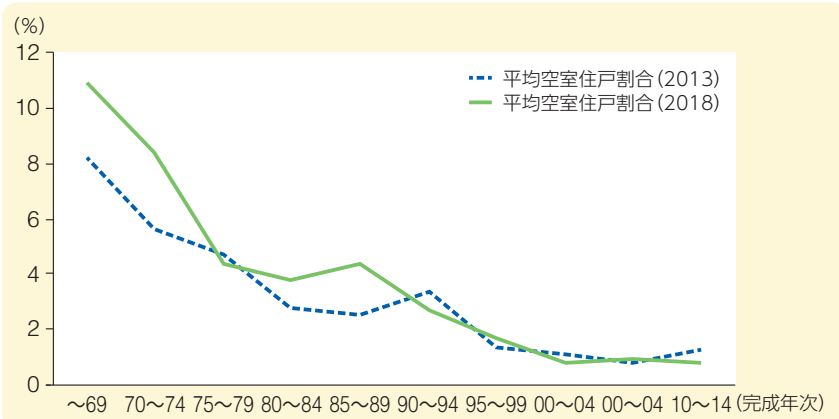


図3 所在不明・連絡先不通の住戸があるマンションの割合：2018年度、完成年次別

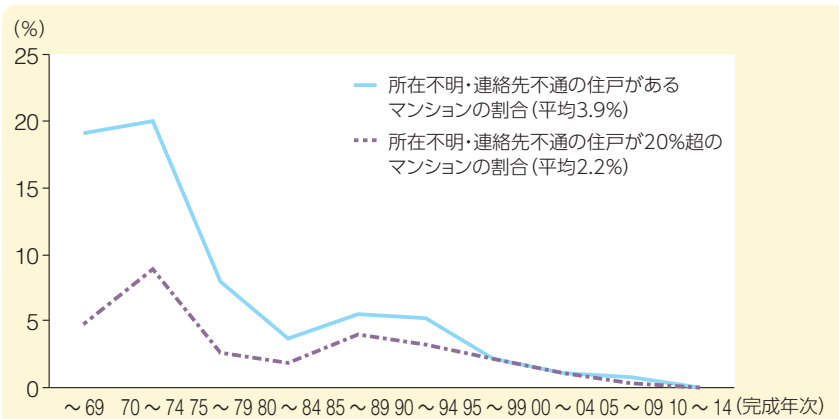
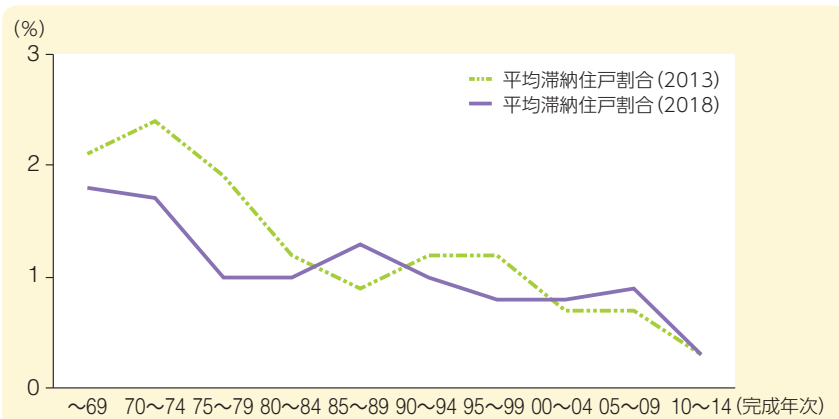


図4 管理費・修繕積立金の滞納住戸(3カ月以上)の割合：完成年次別



(出所)国土交通省「マンション総合調査」を基に筆者作成

(注)平均滞納住戸割合は、一定の仮定を置き、筆者試算

\*2 [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)

しておく必要がありますが、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は、2013年の46.0%から2018年には53.6%に上昇し、この点も改善しました。

### 長期修繕計画と修繕積立金の質

しかし、今回の調査から追加された長期修繕計画と修繕積立金の質を問う調査項目の結果を見ると、その中身は良くありません。長期修繕計画の見直しは「5年を目安に定期的に見直している」割合が56.3%と半数を超えました。しかし、「修繕工事実施直前に見直し」12.5%、「修繕工事実施直後に見直し」10.1%と、泥縄的なタイミングでの見直しにとどまっているケースも少なくなく、見直しを行っていないマンションも5.7%ありました。

修繕積立金の積立方式は、「段階増額積立方式」が43.4%、「均等積立方式」が41.4%と拮抗しました。段階方式は販売時に低額のため不動産会社が打ち出しやすい方式ですが、その後の値上げでは合意を得る必要があります。将来負担も大きくなります。これに対し、将来にわたり同額を払い続ける均等積立方式は、値上げの度に議決を取らずにすみ、当初から十分な額を確保できます。近年、均等方式が増えているとはいえ、まだ半数に満たない状況です。

計画上の修繕積立金の積立額と実際の積立額の差については、不足しているマンションが34.8%に達しました。そもそも計画上の積立額が十分なものとは限りませんが、計画対比で不足していれば、維持管理に支障を来すことになります。

### 永住志向と最後の看取り

マンションの老朽化問題が深刻化する一方で、マンションの永住志向は前回調査(2013年度)の52.4%から10ポイント以上上昇して、62.8%となりました。永住志向が高まっているにもかかわらず、マンションの住まいとして

の持続性はなお脆弱<sup>ぜいじやく</sup>と言わざるを得ません。

今後は少なくとも60年の長期修繕計画策定を義務づけ、良い状態を保ったままマンションを使い切ることを徹底させる必要があります。使い切った後、建替えや売却が困難な場合には、戸建てと同様、解体しなければ危険な状態になりかねない終末期の現実を見据え、解体資金の積み立てを義務づける措置も必要になってくるでしょう。いわば、マンションの看取りに備えた資金です。

これまでマンションを自主解体した例としては、越後湯沢のリゾートマンションの例(1975年築、2018年解体、30戸)がありますが、たまたま積み上がっていた修繕積立金3500万円を解体費用に充当できたためです。現行法制では、区分所有権解消は、被災マンションや耐震不足以外では、全員一致が必要であり、このケースでは推進役のリーダーの尽力により議決が可能になりました。今後は区分所有権解消のハードルを、建替えと同様、5分の4に下げる必要があります。

これに対し、冒頭に述べた野洲市のマンション(1972年築、9戸)は議決できず、自主解体できなかったため、代執行が必要になりました。解体費用は請求しても、全額回収できるかどうかは分かりません。空家法は、共同住宅や長屋建ての場合、全室空室にならなければ適用できず、このケースでは全室が空室だったため適用できました。今後は居住者がいても危険な状態に陥った場合、強制措置を発動できるマンション版の空家法が必要になるでしょう。

一方、老朽マンションが多く、危機感が高まっている自治体は、独自の対策を急いでいます。東京都は条例により、2020年4月から、1983年以前に建設されたマンションに対し、管理状況の届け出義務を課すこととしました。まずは管理の徹底を図るところからであり、対応としてはもはや遅きに失した感もありますが、今後、このような動きが全国に広がっていく可能性があります。