

NPO法人マンションサポートネット8周年記念シンポジウム

マンションの居住価値を決める 「持続可能な管理」とは

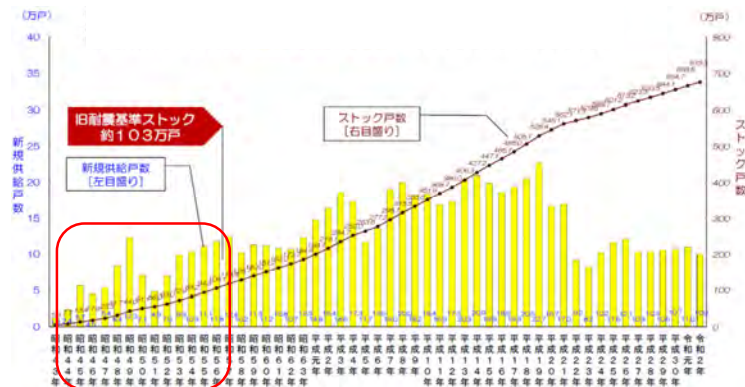
2021年7月31日

日本マンション学会会長
京都橘大学・教授
鈴木 克彦

講演の内容

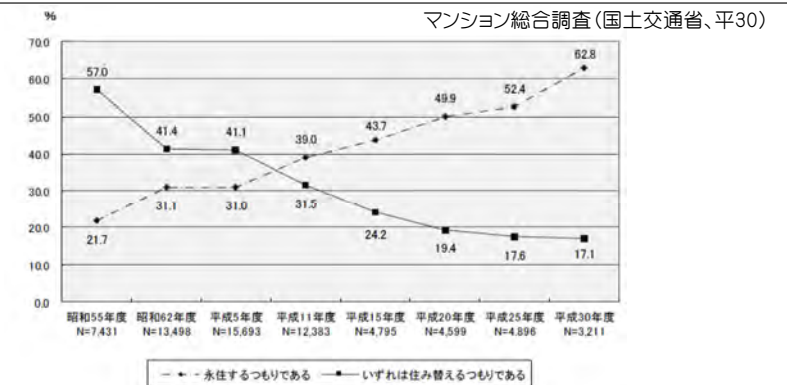
1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
2. 京都市内の分譲マンションの実態
～令和2年度京都市分譲マンション実態調査をふまえて～
3. 居住価値を決める持続可能な管理とは
～持続可能な管理を実現する3つのキーワード～

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて マンション・ストック数の推移



マンションのストック戸数は約675.3万戸(令和2年末時点)
国民の1割超がマンションに居住する時代になった

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて 年々増加するマンションへの永住志向



「永住するつもりである」が62.8% (前は52.4%)
年齢が高いほど永住意識が高くなる傾向

5

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
年々増加する高経年マンション

時点	現在 (令和2年末)	5年後 (令和7年末)	10年後 (令和12年末)	20年後 (令和22年末)
50年超 (当該年時点)	15.8	83.5	101.3	231.9
40年超～50年未満 (当該年時点)	87.5	95.6	126.6	172.7
30年超～40年未満 (当該年時点)	126.6	154.4	172.7	173.7
合計	229.9	333.5	399.6	578.3

築40年超のマンション戸数は総数の約15% (令和2年末時点)
 10年後には約2.2倍、20年後には約3.9倍となる見込み

6

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
分譲マンションが抱える今日的課題

- ◆ 高経年のマンションが年々増加している一方で、完成年次が古いマンションほど世帯主の年齢も高齢化
 ⇒ 建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「**2つの老い**」が進行
- ◆ 居住する区分所有者の減少、役員の手不足等により管理組合の機能が低下しているマンションが増加
 ⇒ 適切に維持管理されない、いわゆる「**管理不全**」に陥る兆候
- ◆ 管理不全の防止対策として、令和2年6月に、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号)が改正
 ⇒ 地方公共団体がマンション管理組合に対して、**必要な助言及び指導ができる**旨の規定などが盛り込まれる

7

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部改正
 (令和2年6月24日公布)

マンション管理適正化法の改正	マンション建替円滑化法の改正
マンション管理の適正化の推進 国による基本方針の策定 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 地方公共団体による以下の措置を講じる ○マンション管理適正化推進計画制度 基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定 ○管理適正化のための指導・助言等 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等 ○管理計画認定制度 適切な管理計画を有するマンションを認定	マンションの再生の円滑化の推進 除却の必要性に係る認定対象の拡充 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加 ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等 ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に ・建替時の容積率特例 ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等 ・建替時の容積率特例 団地における敷地分割制度の創設 上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設 敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

8

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 ※ 事務主体は市区 (市区以外の区域は都道府県)

助言、指導及び助言	マンション管理適正化推進計画制度 (任意)
管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは助言をすることができる ※ 管理・運営が不適切なマンションの例 ・管理組合の実態がない ・管理規約が存在しない ・管理費等が定められていない ・集金 (総会) が開催されていない 等 ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例 ・専門家の派遣 ・セミナーの開催 ・相談窓口の設置 等	国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定 ※ 管理適正化推進計画の内容 ・マンションの管理状況の把握把握方法 ・マンションの管理適正化の推進施策 等 管理計画認定制度 計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの 管理計画 を認定することができる ※ 認定の際に確認する事項 ・修繕その他の管理の方法 ・資金計画 ・管理組合の運営状況 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞
 適切な管理を行うマンション
 管理水準の底上げ (管理が不適切なマンション)
 管理水準・高
 管理水準・低

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
東京都「管理組合による管理状況の届出制度」
 令和2年4月1日届出開始

【**要届出マンション**】昭利58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、住戸が6戸以上のもの（都内で約14,000棟）

■管理不全を予防するための必須の届出事項（5年毎に更新）

管理組合	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年(西暦)	年
総会開催	年1回以上の開催	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	m当たり月額	円/m(円当分)
修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年(西暦)	年

※いずれかが「無」の場合に、「管理不全の兆候があるマンション」と認定

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成31年3月29日東京都条例第30号）

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
「マンション標準管理規約」の改正
 (令和3年6月22日)

- 1) **ITを活用した総会・理事会等の実施が可能なることを明確化**
 ※ ITを活用した総会・理事会の具体的な開催方法は(一社)マンション管理業協会が「ITを活用した総会の実施ガイドライン」を定めている。
- 2) マンション内における**感染症の感染拡大**のおそれが高い場合等の対応(共用施設の使用停止、総会の延期)
- 3) **置き配**を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられることを記載
- 4) **専有部分の配管**を共用部分と一体的に工事する場合に、**修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱い**を記載
- 5) **管理計画認定**及び**要除却認定**の申請を総会の議決事項として追加
- 6) **敷地分割事業**に関する規定を記載(団地型)
- 7) その他、**改元に伴う記載**の適正化、**書面・押印主義の見直し**や近年の最高裁判決等に伴う改正等

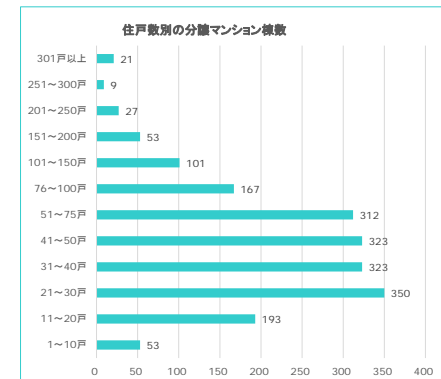
2. 京都市内の分譲マンションの実態
京都市内での分譲マンションの供給戸数



新景観政策(平19.9~)の施行やリーマンショック(平20)の影響で、供給戸数は平成20年を境に大きく下落しているが、年間約2千戸の供給が続いている。

2. 京都市内の分譲マンションの実態
京都市における分譲マンションの現況

- ◆ 市内の分譲マンション数(管理組合数)は**1,932棟**、住戸数は**112,032戸**で、住宅総数の**約14%**を占める(令和2年9月15日時点)
- ◆ マンション比率が高いのは**中京区(28%)**と**下京区(26%)**で、いずれの区も増加傾向にある
- ◆ 旧耐震のマンション数は全体の**約1割**を占める
- ◆ 10年後には築30年以上となる**高経年マンション**が全体の半数以上になる見込み
- ◆ 1棟あたりの住戸数が50戸以下の分譲マンションが全体の**約6割**を占め、他都市に比べ**小規模マンションが多い**



京都市分譲マンション実態調査の概要

次期京都市住宅マスタープラン及び改正マンション関連法の施行を控え、分譲マンションの管理状況等の実態を把握し、それに対して今後の分譲マンションの管理支援施策を検討するために、令和元・2年度の2か年に分けて調査を実施。

【令和元年度】

立地面や規模面で様々なタイプのマンションが供給されている左京区の全分譲マンション(181マンション)と、他区から抽出した大規模分譲マンション(5マンション)を対象に、アンケート調査及び外観調査を実施した。

【令和2年度】

令和元年度に実施済みの分譲マンションを除いた全分譲マンション(1,746マンション)に対し、アンケート調査及び外観調査を実施した。

A. アンケート調査

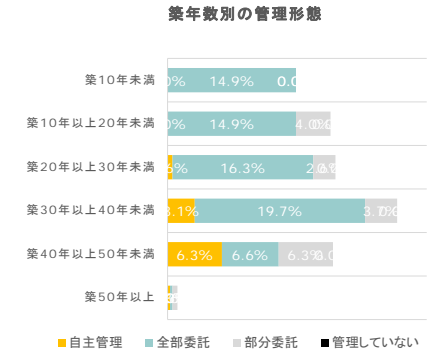
①管理規約や役員に関すること、②総会・理事会の開催状況、③修繕積立金等の会計に関すること、④コミュニティに関すること、⑤建物の管理や長期修繕計画に関すること、⑥修繕・改良工事の実施状況、⑦建物の将来に関すること等

B. 外観調査

築20年以上となる分譲マンションに対し、調査員が現地を訪問し、目視によって、外壁仕上げの劣化状況や金属部の発錆状況、共用部の管理状況等を確認し、総合評価を行った。

アンケート調査の集計結果概要

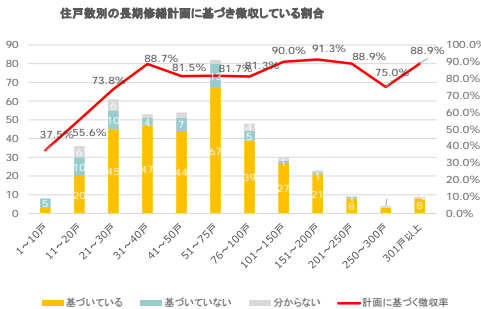
- ◆ アンケートの回答者は**理事長が約半数**(49%)であった。次いで、**管理会社社員**からの回答(34%)が多かった。
- ◆ 築年数が古いほど**役員のなり手不足**に悩んでいるマンションが多い。
- ◆ 築年数が古いほど**自主管理**が多かった。
- ◆ 理事会を毎月開催しているマンションは、**総会の出席率が高かった**。



(回答数:452マンション)

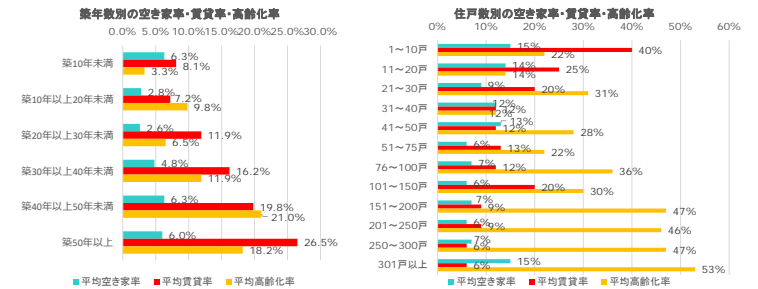
長期修繕計画に関する取り組み実態

- ◆ 大半のマンションでは長期修繕計画を策定し、管理費会計と積立金会計を区分、長期修繕計画に基づく積立金を徴収
- ◆ 長期修繕計画がないマンションの約6割が**築40年以上**、約8割が50戸以下の**小規模マンション**
- ◆ 区分経理を行っていないマンションの半数は**築40年以上**
- ◆ 20戸以下の**小規模マンション**では長期修繕計画に基づく積立金の徴収率が低い



空き家率、賃貸率、高齢化率の実態

空き家率、賃貸率、高齢化率は、管理不全化の兆候を予測できる要因となる。



- ◆ **空き家率**：空き家率と築年数・住戸数規模との相関は見られず、築10年未満や小規模マンションも平均空き家率が高い
- ◆ **賃貸率**：築年数に比例する、小規模マンションでは賃貸率が高い
- ◆ **高齢化率**：築年数に比例する、大規模マンションほど高齢化率が高い

17

2. 京都市内の分譲マンションの実態

外観調査からの総合評価(築年数別)

(2020年時点で築20年以上の分譲マンション)

※集計済み810マンション

築年数	A: 問題なし (%)	B: 経年対応 (%)	C: 要修繕 (%)
築20年以上25年未満	65.2	33.8	1.0
築25年以上30年未満	55.9	40.4	3.7
築30年以上35年未満	47	45.5	7.4
築35年以上40年未満	42.2	47.9	11.3
築40年以上45年未満	50.7	39.7	9.6
築45年以上50年未満	49	37.3	13.7
築50年以上55年未満	50	37.5	12.5

■ A: 問題なし ■ B: 経年対応 ■ C: 要修繕

築年数が古いほど「要修繕」と判定されている比率が高く、計画的な維持管理・修繕が十分でない兆候が見られる

18

2. 京都市内の分譲マンションの実態

外観調査からの総合評価(住戸数別)

※集計済み810マンション

住戸数	A: 問題なし (%)	B: 経年対応 (%)	C: 要修繕 (%)
10戸未満	31.6%	47.4%	21.1%
10戸以上20戸未満	36.4%	49.4%	14.3%
20戸以上30戸未満	43.6%	45.5%	10.9%
30戸以上40戸未満	55.1%	39.0%	5.9%
40戸以上50戸未満	50.8%	42.5%	6.7%
50戸以上75戸未満	51.3%	45.3%	3.3%
75戸以上100戸未満	63.3%	32.9%	3.8%
100戸以上150戸未満	74.4%	23.3%	2.3%
150戸以上200戸未満	75.0%	25.0%	0.0%
200戸以上250戸未満	66.7%	33.3%	0.0%
250戸以上300戸未満	50.0%	50.0%	0.0%
300戸以上	80.0%	20.0%	0.0%

■ A: 問題なし ■ B: 経年対応 ■ C: 要修繕

住戸数の少ないマンションほど「要修繕」と判定されている比率が高い
150戸以上の大規模マンションでは「要修繕」と判定されているマンションがなかった

19

2. 京都市内の分譲マンションの実態

実態調査から見てくるもの

- ◆ 居住者名簿の作成、管理費と積立金の区分会計、長期修繕計画に基づく積立金の徴収等については、全国を対象としたマンション総合調査（国土交通省、H30年度）よりも上回っており、**管理体制は概ね整備**されている。
- ◆ **築40年以上の高経年マンション**では、管理が行き届いている所とそうでない所で外観に顕著な差が出ており、管理体制の整備状況が顕在化していた。
- ◆ ①**小規模**で、②**区分所有者が不在**（投資型）、③**賃貸化**が進行、④**管理人が不在**のマンションは「**要修繕**」が多く、経年に伴い管理不全に陥りやすい兆候が見られた。
- ◆ **大規模修繕の対象とならない部位**（タイル、金属部、駐輪場等）の点検・補修が見落とされがちであり、修繕周期の確認が必要である。
- ◆ 自家用車の保有率の低下に伴い、**機械式駐車場の維持**が管理費の負担となっている。
- ◆ 管理不全及び管理不全のおそれのあるマンションからは調査協力を得られないことが多く、**管理組合及び管理業者の協力**が求められる。

20

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

マンション管理を適正に行う仕組み

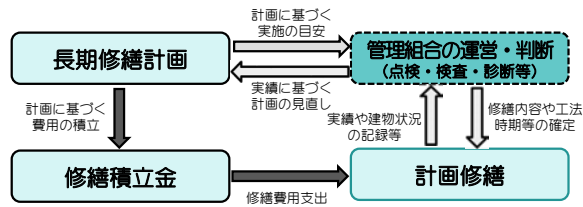
```

graph TD
    MC[管理組合  
区分所有者]
    M[管理人]
    MG[管理業者]
    LG[自治体]

    MC -- 管理業務 --> MG
    MG -- 管理委託 --> MC
    MG -- 報告 指導 --> LG
    LG -- 相互支援 --> MC
  
```

それぞれの役割を明確にした上で、必要に応じて**専門家を活用し、相互の連携**によるマンション管理が大切となる

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 適正なマンション管理のチェックポイント



図引用:国土交通省「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」(平成20年6月)

- ①**管理組合の運営体制**→理事会が形骸化・不適切でないか
- ②**管理規約の整備**→規約内容の周知・条文を見直しているか
- ③**総会等の開催**→定期的に開催・形骸化していないか
- ④**修繕積立金の適切な額の徴収**→修繕積立金が不足しないか
- ⑤**修繕の計画的な実施**→建物・施設に破損・不具合がないか
長期修繕計画を見直しているか
- ⑥**その他、適正な管理の推進**→生活ルールの順守、民泊対応等

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 長期間住み続けられている海外のマンション



ハイポイント(ロンドン・1936)

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 100年以上経ても居住価値のあるマンション



ベトンドルプ(アムステルダム・1921)

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 成熟社会の未来像

20世紀は「成長社会」であったが、21世紀は「成熟社会」
「成熟社会」とは、**精神的豊かさ**や**生活の質の向上**を最優先するような、平和で自由な社会（デニス・ガボール、1972）

◆成熟社会がめざすもの

【成長社会】	【成熟社会】
経済効率重視の建築・まち	→ 精神・生活を豊かにする建築・まち
所有価値の重視	→ 使用価値の重視
自然地の開発	→ 自然地の 保全、再生、創出
巨大、拡大指向	→ 身の丈 にあった規模
画一的、標準的な施策	→ 地域独自の 施策
行政まかせ	→ 住民主体 による取り組み
自己中心	→ 人と人のきずな、結びつき
マネー資本主義	→ 倫理資本主義

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

成熟社会におけるマンションの価値

経済成長時代は不動産の価値も右肩上がり
しかし、成熟社会では「もの」(商品価値)としての不動産は経年と共に価値が低下



不動産の価値を、時間の蓄積で得られた資源や生活の価値
『暮らし(居住)の価値』に置き換え、共有していくこと



(ギフト・エコノミー)

コミュニティがつくる価値

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

「ギフトエコノミー」で支えられる共助社会

- ◆ ギフトエコノミーとは、「モノと貨幣を交換」する資本主義経済に対して、共有の感覚を育て「見返りを求めず与える」ことを優先する経済
- ◆ 受け取った側の感謝の気持ちが、自身も自発的に贈り物をするという行為のサイクルを生み出す共助社会
- ◆ 例:カルマキッチン[®]の取り組み～恩送りのレストラン



3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

持続可能な管理を実現する暮らし方

我が国は高齢社会が進行し経済が停滞するとともに、大震災や風水害なども繰り返し経験してきた。さらに環境問題や疫病禍もますます深刻化している。

社会的危機を乗り越え、良好な住環境を保持しつつ人々が永く暮らすことのできるコミュニティとして創生していくための暮らし方とは？

■ 社会生活を深刻化させる要因(コモンズの悲劇)

- ◆ 長期的ビジョンがない目先の利益優先主義
- ◆ 自分さえ良ければの自己中心
- ◆ 自分には関係ないことへの無関心

■ 持続可能な管理を実現するキーワード

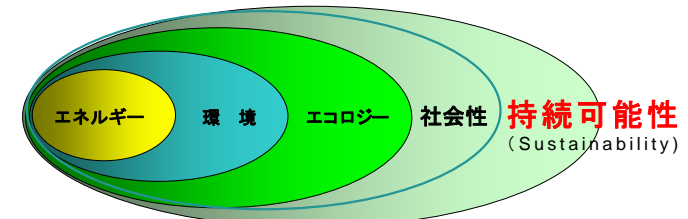
- ◆ サステナビリティ(Sustainability)
- ◆ インクルーシブネス(Inclusiveness)
- ◆ レジリエンス(Resilience)

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

持続可能な管理を実現するキーワード ①

次の世代のことを考える

サステナビリティ
(持続可能性)



「我々は祖先から人類社会を引き継いでいるのではなく、次の世代の子供たちから借りを持っているのである。」(元Seattle市長)

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 世界を変えるためのSDGs



2015年に開催された国連サミット(ニューヨーク)において、17ゴールと169のターゲットで構成された「持続可能な開発目標(SDGs)」を策定し、2030年までに達成するための国際目標とした。

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは SDGsの達成とマンション管理

	参加型、包摂的かつ持続可能な居住管理計画及び管理能力の強化
	持続可能な管理システム マンション管理に関する情報周知 持続可能なライフスタイルと維持管理の達成
	経験や資源を基にした、公的、官民、居住者による効果的なパートナーシップの構築

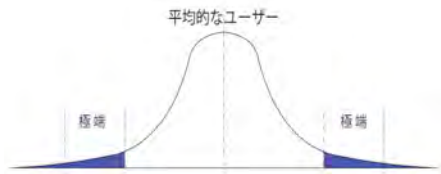
さまざまな役割の連携によるマンション管理をつうじて、良好な住環境と豊かなコミュニティを持続的に維持・創生し、**住み続けたい**なる「暮らしの価値」を守り育てていくこと

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 持続可能な管理を実現するキーワード ②

誰ひとり取り残さない

インクルーシブネス (包摂性)

インクルーシブネス(Inclusiveness)とは、年齢・性別・能力・人種・文化などを異にする多様な人材を**排除せず受け入れる**ことで、一人一人の能力を最大限に発揮できる環境を構築すること



「寛容の心」をもってインクルーシブネスを実現

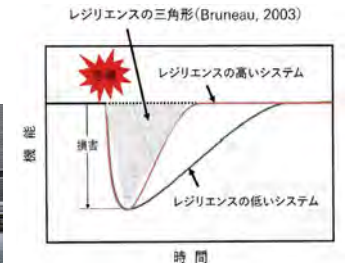
↓
両極端に配慮することで、主流となるイノベーションが生まれる

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 持続可能な管理を実現するキーワード ③

想定外のことを乗り越える

レジリエンス (しなやかな強さ、回復力)

レジリエンス(Resilience)とは、困難な状況に直面した際にもしなやかに適応して、生き延び回復できる能力



3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

社会的危機を乗り越えるコミュニティ

- ◆ 一昨年の台風19号では、武蔵小杉でタワーマンションが被災
- ◆ 地下にある電気設備が浸水し、1週間以上にわたり停電・断水
- ◆ エレベータの正常運航には約1カ月を要する
- ◆ 地下駐車場も長期間使用できず、30分以上離れた外部駐車場を利用

人まかせでなく、日頃からみんなのことを考えた管理を行っていたら防げた災害



3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

まちと共生するマンションづくり

～中京区鯉山町～

- ◆ 貞観地震(869年)をきっかけに、全国の平安と疫病の治まりを祈って創始された祇園祭
- ◆ 人口減少に悩む鯉山町ではマンションに住む新住民を祭の担い手として受け入れた
- ◆ 新住民が祇園祭を担うことをきっかけとして新旧住民の相互交流が活発化
- ◆ 地域ぐるみで伝統文化を育むことが地域のレジリエンス強化にもつながっている



3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

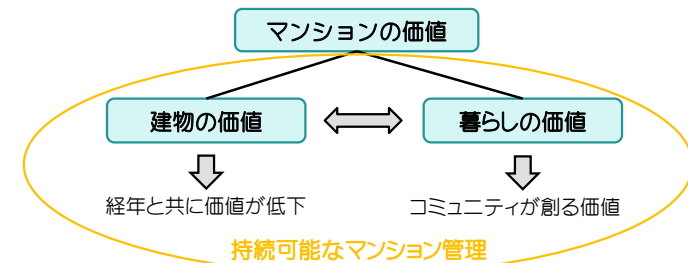
持続可能なマンション管理の評価法(私案)

社会的危機を乗り越え、誰もが長く住み続けられるマンション管理のための「評価項目」と「評価軸」

	S	I	R
住まいづくり	★★★★	★	★★
組織づくり	★★★★	★★★	★
資金づくり	★★★	★★★	★
コミュニティづくり	★	★★★	★★★★

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは

サステナマンションを目指して!



(ル・コルビュジェ)

住まいは、暮らしの
宝石箱でなくては
いけない