

connection the dots

マンション問題は都市問題 ～マンションの「すでに起こった未来」

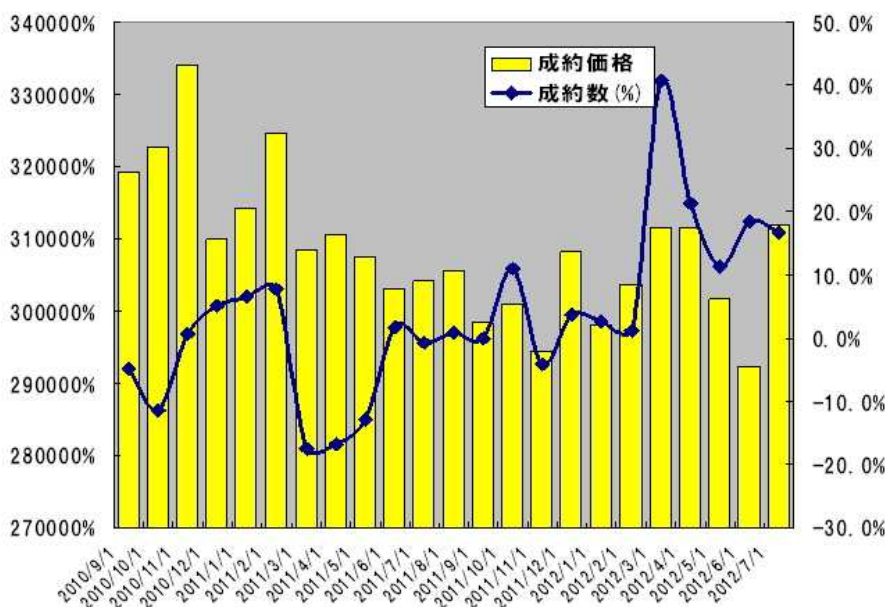
- 1、中古マンションの市場動向
- 2、「専有部」より大事なこと
- 3、マンション管理の課題
- 4、マンションの建替えはうまく進まない
- 5、震災対応から浮かび上がるマンション管理組合の本質

■中古マンションの市場動向

新築マンションより「中古マンションを買ってリフォーム・リノベーションを」といったユーザーが増加しています。これはリーマンショック以降、とりわけ顕著な動きです。モデルルームに誘導され、すべてお膳立てされた既製の新築マンションを選ぶのではなく、自分だけのオリジナルな空間を創りたいといったこだわり派は以前から存在していましたが、それらに加えて割安感といった価格面から中古マンションを志向する向きも参入、ひとつのトレンドが形成されています。

レインズ(REINS / 東日本不動産流通機構)によれば、**2012年7月度における首都圏中古マンションの成約件数は2,736件(前年同月比17.2%増)**と、**2カ月連続で2ケタ増の高水準**。2年前の2010年7月(2,459件)と比べても11.3%増加しています。特に東京都に限れば、2011年11月を除いてほぼ1年中プラスといった状況です。

成約数と成約価格の推移(東京/中古マンション)



出所：東日本不動産流通機構 HP より長嶋修事務所作成

私が最近お受けする取材も、新築より中古・リフォームにまつわるものの割合が増加しましたし、なにより国が中古住宅とリフォーム市場整備と成長促進について強力な後押しをしていることも増加の大きな要因でしょう。

「中古住宅・リフォームトータルプラン」の策定について（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000349.html

「不動産流通市場活性化フォーラム提言」とりまとめについて（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000083.html

しかしユーザー以上に盛り上がっているのが「不動産・建築業界」。住宅余剰、人口・世帯数減少予測から新築住宅建設も尻すぼみになると見込まれる中、中古住宅流通やリフォーム・リノベーション市場は成長分野と捉えられており、新たなビジネスチャンスとして積極的に採り入れようといった動きです。これまでリノベーションなどに取り組んでこなかった事業者も続々と参入しています。なかには「リノベーション」とうたいながら配管の点検や修繕をしていなかったり、もはや機能していない断熱材の交換を行わないなど、およそリノベーションとは言えないものも出回っており注意が必要です。



リノベーション後に配管からの水漏れが発覚、全面解体となった事例
（さくら事務所ホームインスペクション事例より）

■「専有部」より大事なこと

中古マンションの場合には、もっと重要なことがあります。それは「**マンション全体の管理状態を把握すること**」です。専有部（部屋）に限らず共用部も含めた建物全体を意識すること、そして管理組合運営といったソフト面についても把握が必要だということです。

まずはハード面について。築年数が経過し建物が老朽化すると、様々な課題が露呈します。

例えば給排水設備の老朽化は、なんととっても建物の寿命を縮めます。マンションの寿命はコンクリートが先にダメになるのではなく、まず給排水設備の劣化等からくる水漏れがコンクリートの中にある鉄筋を腐食させ、膨張した鉄筋がコンクリートを押し出す、いわゆる「爆裂現象」が起きるといった順序で老朽化が進行していきます。

コンクリートそのものは、施工から 50 年程度をかけて強度を増し、その後緩やかに劣化していくといったデータがあります。ただしそれは外部からの影響を全く受けない前提、つまり風雨にさらされない環境下でのことであり、このデータに近づけるためには、しかるべき点検や修繕を定期的に行なっている必要があります。

次にソフト面。建物が高齢化すると同時に居住者も高齢化しますが、このことは管理組合運営に支障をきたす要因になります。高齢者はどうしても運営への関与が限定的となるほか、年金世帯の管理費滞納などが増加する傾向にあります。また、孤独死などの深刻な問題もあります。先日、私の住む渋谷区のマンションに隣接する築 44 年のマンションでも孤独死が起きました。異臭から発覚したのですが、死後一週間経過していました。東京都心のだ真ん中でこうしたことが起きているのです。

また耐震性の確保や地震など災害時におけるマンションとしての対策を練っておくことは防災対策として急務でもあります。手間やお金のかかることにはマンション全体としてなかなかアクションを起こしづらいといった傾向があります。

こうした**マンション管理に関わる様々な要因を調べないで中古マンションを購入することは、大きなリスク**です。購入したあと、所有者は自動的に管理組合の構成員となり、マンションという財産を共同で管理していくのです。うまく機能すればスケールメリットが働いて有効に機能しますが、逆に何らかの理由でうまく機能せず、かと言って単独では何ら改善をすることもできないといった、にっちもさっちもいなくなる状況も起こります。

■マンション管理の課題

「マンションは管理が大事」とは、もうずいぶん前から言われながらも、実際にはなかなか浸透してこなかったのですが、そろそろ社会の主要な課題となりそうです。

マンションに住む国民はおよそ 1,400 万人。一般的な都市部のマンション世帯比率はだいたい 20%程度。東京は 25%程度ですが都心 3 区（中央・千代田・港）に限れば、全世帯の 50%がマンション暮らし。**マンション問題は「都市問題」といえます**。都心部の基礎自治体における議員選挙で「マンション党」を立ちあげて政策を打ち出せば、一定の支持を集めるかもしれません（笑）。

我が国で建てられたマンションの数は約 560 万戸（平成 21 年末時点）。また築 30 年のマンションは、ついに 100 万戸を超えています。これが、4 年後の 2016 年には 173 万戸、2031 年には 406 万戸と、現在とは全く異なる社会がやってくるのは、ドラッカー風にいえば「すでに起こった未来」です。

ところでマンション管理においては、管理会社は単に業務委託先に過ぎず、主体はあくまで所有者で構成する管理組合ですが、実際には「マンション管理は管理会社がやってくれるもの」と思い込んでいる方もいまだに多いようです。

このことには、管理会社も困っているところがあります。建物の修繕が必要な時期にさしかかって修繕の提案を提示しても、管理組合の合意が取れずに進まない、結果としてマンションの劣化は進み建物の寿命が縮み、資産性を落としていくのをただ見ていることしかできないわけです。

もっとも、多くのマンション管理会社は、親会社であるマンションデベロッパーから引き継ぐ形で管理業務を受託していることから、親会社による説明不足のツゲが回っているとも言えるのかもしれませんが。新築マンションを販売する際には、マンション管理について丁寧な説明が行われているとは決して言えません。これはユーザーがそれを求めていないからとも言えます。

いずれにせよ現実問題として、良好な管理組合運営が行われているマンションは、いまだ少数派といっていいいでしょう。マンション管理組合は「マンション資産管理組合」とか「財産管理組合」というふうに、名称変更したほうが良いのかもしれませんが。**共有資産を保全することが、管理組合の重要な役割の一つです**。

さくら事務所ではマンション管理組合向けのコンサルティングを行っており、売上全体の4割を占めるまでになりましたが、お付き合いする管理会社は比較的意識の高い管理組合の割合が多い傾向にあります。

そうした管理組合を見て言えるのは、**しっかりした管理組合運営が行われているところは「核となるキーパーソンが数名いる」ということです。**こういった方が数名いると、なんとか回っていくものです。

そうでない場合、マンション全体のためを思って孤軍奮闘した理事が「管理会社と癒着しているのではないか」「暴走して好き勝手なことをやっているのではないか」などと変に勘ぐられ、怪文書が回るなどしてマンションに居づらくなり、居られなくなって引っ越してしまうなど、本末転倒な事態に陥ることさえあるのです。とあるマンションでは、いくつかの派閥に分かれ、それぞれが修繕の有無や建て替え論議などで分裂・対立しているところもあります。

しかしこうしたことは、そもそもメディアの取材対象になりにくいことから社会問題として採用されにくく、なかなかクローズアップされない、広く知られることがないのです。現実にはこうした問題を抱えたマンションがたくさんあります。

また、所有者の多くがマンション管理に無関心で、特定の人物が何十年も理事長を務めているケースでは、管理会社などと癒着し、大規模な工事が行われるたびに裏で理事長にリベートが支払われているといったケースもしばしば発覚していますが、マンション管理への無関心や他社への依存は、こうした犯罪の温床にもなります。

財団法人マンション管理センターの主席研究員・廣田信子氏が、以下のようなことをおっしゃっています。

「当センターに相談を寄せられる約1万件の中に、内部紛争に関するものがどれだけあるかを全部洗い出したことがあります。単なる相談というより、内部の深刻な対立に伴うものが、7%ぐらいありました。

その中には、区分所有者と理事会との対立、もっと根深いものとしては、理事長と理事の間で、理事長の解任合戦をしている事例や、同じ1つのマンションの中で、住宅と店舗が全く相入れずに、1つの理事会が成り立たない事例、理事会と修繕委員会が対立をして、にっちもさっちもいかないような状況になる、そのような内部対立が原因で、管理がうまくいかないという事例がかなりあります。人間関係の根深い対立は、すぐ訴訟にもいきまますので、理事長になると裁判の被告にされてしまったり、怪文書をまかれたり、家族まで嫌がらせをされたり、そういう深刻なものも実は相談に寄せられています。

バブルのころ建替えの案が出て、建替えか修繕か、コンサルをどこにするかで揉め、建替え計画がつぶれてしまったあとも、その後遺症で、いろんな思惑が錯綜して、業者とだれがつるんでいるとか、だれとだれがつながっているとか、中に幾つも派閥ができ、大規模修繕工事が一切できなくなってしまったマンションがありました。」
(要約)

現実にはすべてのマンションが整然と維持管理されていくことにはならず、スラム化してしまうものも出てくるでしょうし、建替えたいと思ってもなかなか進まないといった、現在すでに起きている課題もさらに大きく社会的課題として浮かび上がることになるでしょう。

こうした事態を踏まえ**国土交通省は2012年1月から「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を開催し、「マンション管理の専門家を活用する可能性」「第三者による適正な管理実施を担保するための業務運営の枠組みづくり」**などを検討しています。

これは簡単にいえば、現実問題としてマンション管理組合が機能していないケースが多いため、住民の高齢化や無関心から現在機能する見込みのない(と思われる)マンション管理組合について、コンサルタントをはじめとした専門家をどう活用するか、第三者を活用する際にどのような課題があるかなどについて論点を整理、マンション管理の新たな方向性を見出そうというものです。

先の廣田信子氏の発言は「第2回マンションの新たな管理ルールに関する検討会（国土交通省）」より。

マンションの新たな管理ルールに関する検討会について

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000013.html

管理方式をどうするかといった技術論はもちろん大事なことであり、早急に制度整備が望まれるところではありますが、一義的にはやはりマンション管理の責任は所有者であるマンション管理組合にあるのであり、**マンション管理組合を「社会に不可欠な機能」として捉え直すことが、課題解決の前提である**ということ、ここで強調しておきたいと思います。

マンション管理は、自分たちが主体的に行うにせよ、専門家に任せるにせよ、組合に「時間+能力+やる気」もしくは「お金」があるか、どちらかを満たさないと成立しません。

そのうえで、マンション管理組合の運営に第三者を介在させることには大賛成です。そもそもマンション管理組合の運営には様々な知識が必要です。例えば建物の大規模修繕について見積りを受け取ったとき、その見積額が妥当なのか、そもそも今やるべきなのかなどについて判断するのは専門知識がないと難しいでしょう。また修繕積立金の滞納や、賃貸人がトラブルを起こした際の対応などは、法的な知識が求められます。

ある程度大規模なマンションになると、修繕積立金も億単位など巨額になりますが、こうしたものの扱いや財務指標の見方、資金計画の立て方などは会計の知識が必要でしょう。こうしたノウハウを持つ方がたまたま管理組合の中にいらっしゃればいいのですが、そうではない場合、必要に応じて専門家の知識や経験を活用するのは非常に有用です。

例えば、会社経営者が理事として活躍しているマンション管理組合は非常に強かったりしますし、とあるマンションでは理事長に経営コンサルティングを職業とする方が就任、非常にうまく管理組合をまとめていらっしゃいます。

なかには、そもそも理事のなり手がいないなど、もっと切迫したマンション管理組合もあります。こうした組合をうまくまわすために、外部人材の登用は不可欠といえるでしょう。現在すでに、理事を外部から招聘するスタイルをとっているマンションがいくつかあります。

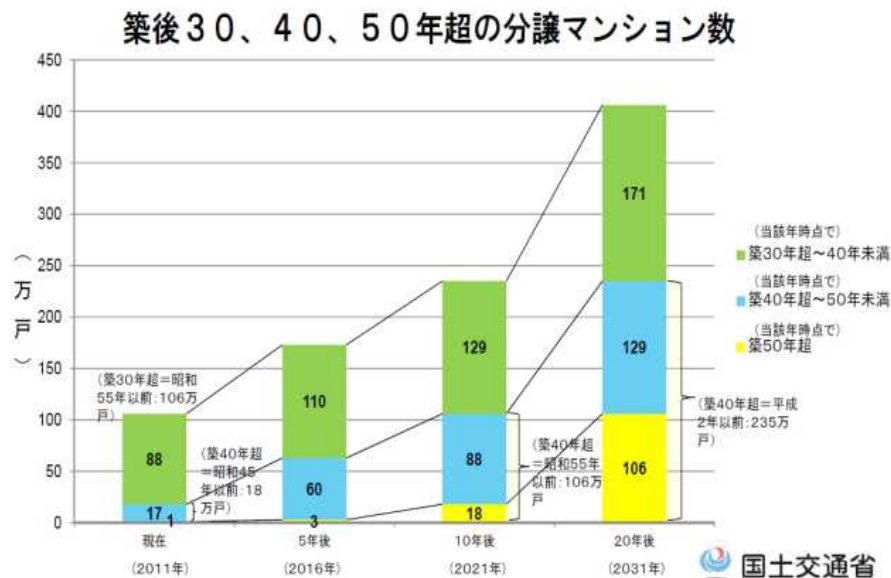
このようなケースでは、その理事に議決権を持たせるケース、持たせないケースと両方あるようですが、外部の知恵を活用する場合でも、専門家や管理会社の社員が理事になるとか議決権を持たせることには、慎重になったほうがいいのかもしれませんが、**外部人材の理事登用はいわゆる利益相反を生まないように、あくまで議決権のないスタイルとするなど、第三者性・客観性を保てるスタンスにとどめておくのが賢明**です。

イタリアやフランスのマンション管理では、所有者で構成する「理事会」と「管理者」とを分けています。理事会は監査機能的な役割を担い、執行機関としての管理者の業務を監督・監査するといったイメージです。この管理者の中にフランスでは8割、イタリアでは4割程度の外部専門家がいるのです。国土交通省はこういった、イタリアやフランスのモデルを模索しているようです。

■マンションの建替えはうまく進まない

さて、どのようなマンションにもいつかは寿命が来て、建替えを検討する時がやってきます。しかし現実には、マンションの建替えをしようと思ってもそこには様々な障壁があり、思いのほか建替え事例は少ないのです。

これまでに行われたマンションの建替え事例は2009年10月1日時点で138例。現時点でも200件に満たないでしょう。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成22年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

出所：国土交通省

その多くが「等価交換方式」に基づくもの。等価交換方式とは、居住者が所有している土地を出資し、その土地にマンションデベロッパーが建物を建設、建物完成後に、居住者と不動産会社それぞれの出資比率に応じた割合で土地建物を取得するといった手法です。

マンションの建替えを実現するためには当然、解体費や建設費などを捻出しなければなりません。これを、所有者全員が足並みをそろえて出すというのはなかなか容易ではありません。この等価交換といった手法は、建替えをしたら今より建物が大きくなるのが前提で、その余剰分を販売することによって、所有者の建替え資金を捻出できるのがメリットです。

つまりこれまでに建替えが可能だったマンションは、容積率が余っていたために以前より大きな建物を建てることができ、それを売却することによって建替え資金を捻出できたから建替えができたというわけです。むしろ、マンションデベロッパーがリスクをとって事業を行えるという前提があって初めて成立する手法でもあるゆえ、例えば立地的に販売が難しいとデベロッパーが判断すれば実現しません。

さらには、世の中にはたくさんの「既存不適格マンション」があります。既存不適格マンションとは簡単にいえば「建設当時は適法だったが、のちの法改正で不適格となったもの」のことです。具体的には「建設時には容積率200パーセントだったものが、現在は100パーセントになっている」などがその例です。建替えしようとすると、建物の大きさが小さくなってしまいます。これでは建替えなど到底不可能でしょう。

マンションの建替えには、他にも様々な阻害要因があります。区分所有法では、5分の4が賛成すればマンションの建替え決議は可能です。反対する人の権利を買い取る（売り渡し請求）こともできます。しかし現実問題として、実際の現場では、買い取り価格を吊り上げられてしまったり、「ここで一生を終える」とおっしゃる高齢の方、建替え費用が捻出できない方がいる、建物の老朽化を賃貸契約解消の正当事由としない借地借家法が立ちだかり賃貸人がなかなか出ていかない、などの様々な理由から、マンションの建替えがうまく進まないのです。

このような状況を受けて、2010年に公表された国土交通省成長戦略では、マンションの建替えを進めるべく以下のような文言が記載されています。

現状の課題・問題点

【需要の大幅増が見込まれるマンションの改修・建替え等については、管理への無関心化、管理組合役員の担い手不足、老朽化が進んでおり（築50年超の分譲マンション：1万戸 94万戸（20年後）、住民の合意形成が課題となっている】

そしてそれを解消するための政策案として

【老朽マンションの改修・建替えを促進するため、改修や建替えの決議要件等の見直しについて法務省と連携して検討する】

とうたわれています。

これは具体的には「建替えの決議要件をさらに緩和する法整備をしよう」ということのようにでしたが、実際には法務省の強い反対があり、思惑どおりには進みませんでした。

国土交通省成長戦略 住宅・都市分野（PDF）

<http://www.mlit.go.jp/common/000115372.pdf>

しかしそもそもマンションの【建替え問題】を前提とする、つまり、建替えしか選択肢がないかのような論の立て方に疑問を感じる向きも少なくありません。

そもそも、容積率をUPさせるなどのボーナスを与えて、全てのマンションが建替えられることになったら、人口・世帯数減少がはっきりしている我が国において、いったいどれだけの住宅が余ってしまうのか。日本の住宅数はすでに飽和に達し、都市部においてすらむしろ空き家対策に本腰を入れなければならない局面にこれから差し掛かるというのに、建替えを促進したらどうなるのでしょうか。

いったんマンションが建った場所に、永遠にマンションが建替えられ続ける必要もなく、別の用途に転換される可能性を残すほうがむしろ自然といえます。だから**「マンションの建替え問題」などと表現をして、いかにもそれしか選択肢がないかのような前提をやめ、別の選択肢もつくればよいのです。**建替えのみを前提とするから話が難しくなるのです。必ずしもすべてのマンションが建替える必要などないのです。アメリカやドイツ、フランスなどは、区分所有権を解消し建物解体、土地を売却して終わりです。

したがって、**区分所有法にある「建替え決議要件」のほかに「区分所有をまとめて売却する要件」を設けるのが良いのでしょうか。**建替え決議同様、一定の賛成があれば、全員が区分所有権をまとめて売却するという選択肢をつけておくことは、日本の住宅市場の現状と未来を踏まえれば、むしろバランスの取れた状況を生み出すものではないでしょうか。

そうすると、区分所有というマンションのあり方、とらえ方が根本的に問われることなり、【つくば方式】や【スーパートラスト方式】や【定期借地権】など、新しい共同住宅のあり方が議論され、日本のマンションは、新しい局面へ進むことにもなるでしょう。

一方で、しかるべき建替えは行われるべきでしょうから、この点においても区分所有法を改正する必要があります。例えば、建替えをするときにありがちな「一人暮らしで資金のないおばあちゃんはどうするのだ!!」といった問題については、セーフティネットのような枠組みの中でサポートする類の話ともいえます。国が地方自治体と連携しつつ基礎自治体の体制整備を進めることで解決することでしょう。

また各自治体は、本格的な人口減少を踏まえて、自らの「コンパクトシティ政策」と組み合わせ、建替えを円滑に進める地域とそうでない地域を指定しておく必要もありそうです。

■震災対応から浮かび上がるマンション管理組合の本質

3・11以降は特に、地震・災害対策に取り組むマンション管理組合が増えています。

例えばエントランスや集会室などを棟内避難所として想定し「発電機」を購入して照明や空調が確保できるよう準備したり、屋外・屋内の階段にLEDの足元灯や携帯電話の充電機能を確保しているケースがあります。その他にも「エレベータ内の防災用品」「マンホールトイレ」「浄水装置」「救助用具」「救急用品」などを完備するケースも。

受水槽のあるマンションでは「地震で給水停止した場合、浴槽などでの汲み置きを禁止する」など、災害時における水利用に関する運用規則を策定しているケース。あるいは駐車場の空き区画を利用して、防災用品倉庫の設置スペースを確保しているケース。防災マニュアルの策定を管理業者や防災コンサルタントへ有償発注して備えているケースもあります。

各フロアごと、あるいは2~3フロアごとに下町の町内会的コミュニティを結成、お年寄りや子供の存在を認識するなど災害時の対策を意識して互いの親交を深めているマンションもあります。

かつて「国家」と「個人」の間には農村共同体や企業がありましたが、こうしたいわゆる「中間組織」が崩壊しつつあります。これは年金など社会保障で解決できる問題ではなく、中間組織としての「コミュニティ」をどうするかという問題で、**マンションとはそうしたコミュニティ機能を担うものなのだといった認識を持つ必要性が、今後さらに広く知られる必要があるでしょう。**



22,000組を突破！ 第三者のホームインスペクション(住宅診断・住宅検査)
実績ダントツNO.1！ 中立・公正を堅持した完全独立系の一級建築士事務所です



土日祝・全国対応

営業時間：10:00～19:00
※ 19時以降でもスタッフがいれば対応いたします



おかげ様で13周年!!

ご利用者数：22874組
(12/31 現在)

達人サービスのお申し込みはこちら
▶ 申し込み窓口

お問い合わせお見積もりはこちら
▶ 受付窓口

- サービス一覧はこちら
- ホームインスペクションのベストタイミングはいつか?
- ホームインスペクション会社の選び方失敗しない6つのポイント
- 22,000組を突破! さくら事務所が業界ナンバーワン理由とは?

【新築一戸建て】に関するサービス



- ホームインスペクション(住宅診断・住宅検査) 契約前
- 内覧会(竣工検査)立会い・同行 契約後・引渡し前
- 工事現場(施工)品質チェック 建築前・建築中

【中古一戸建て】に関するサービス



- ホームインスペクション(住宅診断・住宅検査) 契約前
- 耐震診断/耐震基準適合証明書発行
- 瑕疵(かし)保険つき中古住宅保証
- リフォーム・リノベーション完成(竣工)検査立会い 契約後・引渡し前
- リフォーム・リノベーション工事現場(施工)品質チェック 建築前・建築中

【自宅一戸建て】に関するサービス

NEWS

- 4/27 寒例 排気管が繋がっていない中古住宅 [記事](#)
- 4/16 ホームインスペクション会社の選び方失敗しない6つのポイント [記事](#)
- 4/12 ホームインスペクションのベストタイミングはいつか? [記事](#)

プレスルーム最新情報!

最新報道資料
2012-03-27
リノベーション専用の施工品質診断サービス開始
プレスルームブログ
2012-5-9
※2ヶ月掲載のお知らせ
2012-5-1
※2ヶ月掲載のお知らせ

不動産コンサルタント 長嶋修(ながしまおさむ) プロフィール <http://nagashima.in/>
不動産デベロッパーで支店長として幅広く不動産売買業務全般を経験後、1999年に業界初の個人向け不動産コンサルティング会社である、不動産の達人 株式会社さくら事務所を設立。以降、様々な活動を通して“第三者性を堅持した個人向け不動産コンサルタント”第一人者としての地位を築いた。国土交通省・経済産業省などの委員も歴任している。
2008年4月、ホームインスペクション(住宅診断)の普及・公認資格制度をめざし、NPO法人日本ホームインスペクターズ協会を設立、初代理事長に就任。また自身の個人事務所(長嶋修事務所)でTV等メディア出演、講演、出版・執筆活動等でも活躍中。業界・政策提言や社会問題全般にも言及する。『住宅購入入門 いま、何を買わないか』(講談社+ 新書)『マイホームはこうして選びなさい』(ダイヤモンド社)他、著書多数。



不動産の達人 株式会社さくら事務所 (東京都中央区/代表:長嶋修) <http://sakurajimusyo.com/>
株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を目的として活動する、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社。不動産版「かかりつけのお医者さん」です。第三者性を堅持した住生活エージェント企業といった立場から、利害にとらわれない住宅診断(ホームインスペクション)や、不動産購入に関するさまざまなアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」をご提供しています。

本件に関するお問い合わせは下記までお願いいたします。

株式会社長嶋修事務所 東京都中央区日本橋茅場町3-12-9 NIビル3F (さくら事務所内) <http://nagashima.in/>
TEL 03-3661-5277 FAX 03-3661-5285 取締役:大西倫加 press@sakurajimusyo.com