

TOPICS

ライフプランを考えるときに知っておきたい話題を取り上げて解説します

POINT

全国で築40年を超える分譲マンションは2020年末時点で103万戸、10年後には2.2倍に増えると予測される。分譲マンションの管理の適正化を推進するため、2022年4月、管理計画認定制度などが創設。

マンション管理に新制度、 2022年春スタート

新たな仕組みの背景

2020年末で全国に分譲マンションは675・3万戸、そのうち1981年以前に建築された築40年超が103・3万戸とされる【図表1】。これまで国は様々なマンション政策を打ち出してきたが、2022年4月から個々の分譲マンションごとに管理状況などをまとめた管理計画認定制度を発足させる。

これは2020年6月16日に成立した「改正マンション管理の適正化の推進に関する法律」にもとづく制度で、管理組合運営の状況を市や区がチェックし、基準をクリアした管理組合を「認定」するというものだ。また、認定に至らなかった管理組合に対しては、市や区が助言、指導や勧告をする。

管理組合運営に行政が関与することになるわけだが、管理組合側も制度施行当初は対応に戸惑うことが予想される。市や区側についても、マンション管理に詳しいスタッフ

フをそろえているところは少ないであろうことを考えると、マンション管理士などの専門家の活用を図ることになるとみられる。詳細は国土交通省などが検討中だ。

管理組合側が管理運営状況、資金計画、管理規約、長期修繕計画案、総会、理事会議事録などの基礎資料を市や区に提出すると、市や区が審査し、基準に適合した分譲マンションを認定することになる。認定期間は5年で、5年ごとに更新される。

一方、2020年6月、同時に成立したのが「改正マンションの建替え等の円滑化に関する法律」である。管理組合にとつて難関だった建替えで、容積率緩和の特例を設けるなどして取り組みやすくする制度改正で、2022年度までに施行される。

もともと分譲マンションの建替えは、住民の高齢化で、合意形成などが困難になってきており、建替えが成功したのは、全国で8万戸程度とされる。最近では住民の高齢化がさらに進み、合意形成、資金調達の面などで、建替えは益々困難になりつつある【図表2】。



NPO 法人
日本住宅管理組合協議会 会長

川上 湛永

【かわかみ・やすひさ】
昭和18年、東京都生まれ。早稲田大学政経学部卒。朝日新聞社入社、青森支局、横浜支局などを経て、東京本社社会部、都市問題、住宅、マンション問題を主に取材。定年後は、多くのマンションが被災した熊本地震で、全国マンション管理組合連合会事務局長として何度も現地入りし、救援活動に尽力した。

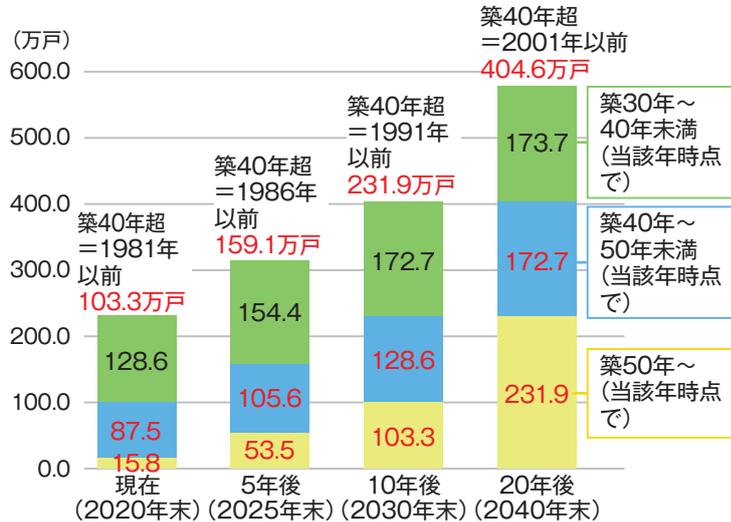
民間もマンション適正評価 などで動き出す

マンション管理については、国土交通省だけでなく、民間も相前後して動き出している。マンション管理会社の集まりである一般社団法人マンション管理業協会では、2019年9月、学者、管理会社幹部、国土交通省などが参加するマンション管理適正評価研究会を立ち上げ、同年12月までに4回の会合を重ねた。研究会は「マンション管理情報の開示の必要性及び管理の質が市場価格・取引価格に反映される必要性、並びに管理に係る情報及び評価の基準について」をテーマとし、分譲マンションの評価が取引価格に反映されることを狙いとしている。

また、研究会では「分譲マンションの購入者の意識の中では、立地や間取りなど目に見える条件が上位に位置し、管理の状況は、あまり重要視されていないのが実情である【図表3】。良質に管理されている分譲マンションが流通市場において高く評価され、区分所有者が売却時により多くの資

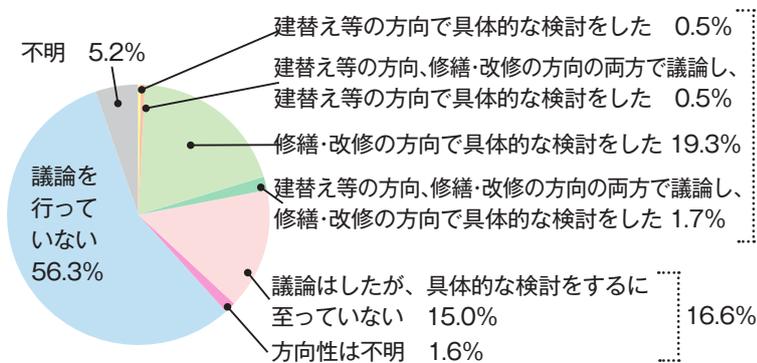
【図表1】築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

- 2020年末時点の分譲マンションストック総数は約675.3万戸。これに2015年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33をかけた、約1,573万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。
- 築40年超の分譲マンションは2020年時点で103.3万戸(分譲マンションストック総数の約15%)。10年後には約2.2倍の231.9万戸、20年後には約3.9倍の404.6万戸となる見込み



※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、50年後に築30年、40年、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した2020年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したものの。
 出典：国土交通省『平成30年度マンション総合調査結果』を一部改変

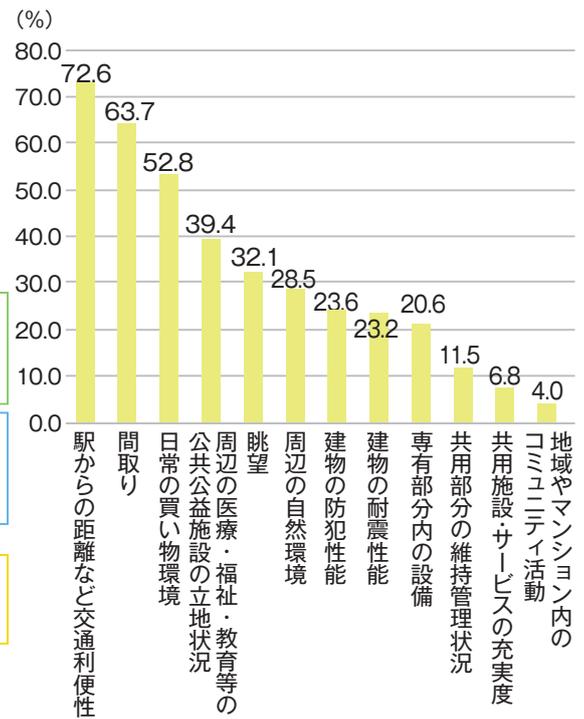
【図表2】マンションの老朽化問題についての対策



出典：国土交通省『平成30年度マンション総合調査結果』を一部改変

この地区からさほど遠くない東京の多摩地区などでは、数年前から住民に少しずつある変化が起きている、と地元の不動産会社社長が明かしてくれた。これまでになかった現象として、親の跡を継ぐはずの息子さん、娘さんが団地に戻らなくなったケースが目立つという。通勤に便利な都心に近い中古マンションを買い、親元を離れるケースだ。まだ激変には至らないが、こうした変化をもたらすかもしれない。

【図表3】マンション購入の際に考慮した項目



出典：国土交通省『平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状』を一部改変

中古マンションの取引も活性化

コロナ禍で実体経済へのダメージは深刻だが、マンション市場は堅調だ。その一例が、次のケースである。

金を回収できる仕組み作りがなされれば、区分所有者のマンション管理に係る活動や支出について、より積極的な取り組みが期待され、良好な維持管理サイクルにつながる」と指摘している。

2021年9月末、横浜市青葉区あざみ野地区で、築40年近い分譲マンションが2軒、久しぶりに売りに出され、その価格を含めて地域で話題になった。旧公団の団地にある分譲マンションで、築40年、4階建て、旧公団の団地は傾斜地等に建てられるケースが多いが、ここは平地に建てられている。部屋の広さも100㎡前後ある大型物件だ。2軒は2階が3870万円、1階が3900万円だが、新築時の売出し価格4000万円とほぼ変わらない。同団地では、近年、住民の高齢化が進み、夫婦どちらかの介護施設入り等をきっかけに売りに出されるケースが少しずつ出てきた。この地区は旧公団の団地が集中しており、どこも高齢化と少子化に悩む。一挙に建替えという段階には至らないが、高齢化がさらに進むと、激変が起きるかもしれない。