管理および活用志向からみた区分所有賃貸住戸の地域性と 政策活用の方向性

マンションの所有者不在が地域住宅政策に及ぼす影響 (4)

THE POLICY AIMS OF CONDOMINIUM MANAGEMENT FOR EFFICIENT USE OF CONDOMINIUM UNITS BY LOCALITY

An influence on regional housing policy by absentee owner
of condominium (4)

近江 隆*, 佐藤 慎也**

Takashi OMI and Shinya SATO

These days, it is common that a percentage of condominium units are converted into rental units by their owners. The rate of conversion depends on supply and demand and on how urban dwellers use them. In this study we found the following:

1. More than half of the absentee owner's units are rented for family use, and the units changed into office exist only in the central region of metropolitan areas.
2. In the Kantou District, they have a larger mix of leaseholders such as families, young married couples, or elderly people.
3. Condominium management define the increase of absentee owners as a serious problem.
4. Management who lack the resources to adequately take care of their property's needs must rely on the real estate agents and public service to maintain them.

Keywords : condominium, urban dwelling, rental units, owner's absentee, management problem, housing policy

マンション 都市居住 賃貸住戸 所有者不在 管理問題 住宅政策

1. はじめに

前報までの研究¹⁾では大量に供給されたマンション住戸の一部が賃貸化し、ファミリー向け賃貸住宅の重要な供給源として機能していることを明らかにしてきた。特に地方中核都市では需要圏域が広域化し、当初から所有者が直接利用しない住戸が多く含まれ、全国的に所有者が離散している状況があること、また大都市圏の都心部では元地権者が等価交換などにより複数の住戸を所有し、自らも居住する傾向にあることが明らかになった。

このように区分所有集合住宅はそもそもフローレベルでは持家住宅の概念に入るが、ストックレベルでは賃貸住宅を含む形となっている。賃貸住戸は経年とともに増加する傾向にあるが、区分所有法上では所有者全員で構成する団体（以下管理組合と呼ぶ）が主体となり管理を進めることとなっており、その管理組合の対応にも賃貸住戸の増加とともに生活管理・運営管理上様々な課題が発生してきている。この課題を克服するために現状の管理方式の在り方を維持しながら、借家人の管理参加によ

り管理組合活動の健全化を図っていく構造を明らかにした研究²⁾もみられる。

ここでは様々な管理形態、意向を持ち合わせたマンションについて都市ごとの所有者不在の実態を含めた存在を明らかにし、都市住宅ストックという見地からの区分所有集合住宅の地域住宅政策上の位置づけとその在り方を検討していくための指針を得ることを目的としている。

2. 調査の概要

所有者不在の状況を踏まえ、マンション管理組合サイドからみた所有者不在の実態を今までの研究との比較を含めて検証するとともに賃貸化による管理問題、さらには管理対応、今後の賃貸住戸対策の主体、空家等住戸の活用方策との関係を明らかにする為、管理組合に対するアンケート調査を郵送により実施した。

調査対象としては既往の研究で所有者不在が明確であった地方中核都市の仙台、福岡に札幌、北九州を加えた。また関東地方では都心部と郊外との比較のために東京都

* 東北大学工学部建築学科 助教授・工博

** 東北大学工学部建築学科 助手・工修

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Univ. of Tohoku, Dr. Eng.

Research Assis., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Univ. of Tohoku, Mr. Eng.

表1 調査対象

調査対象	札幌	仙台	北九州	福岡	関東	住宅都市整備公団
市内	201	131	68	108	東京区部 58 東京区外 71	千代・茨城 71
市外	37	5		12	109	103 埼玉 32 神奈川 70
回収率	41.5	41.7	56.7	55.0	26.0	30.0 48.0
組合役員	78.1	58.5	88.0	85.2	57.4	58.2 55.9
管理人	12.5	22.3	9.0	10.4	31.4	28.6 33.8
管理会社	6.3	13.1	0.0	1.7	4.6	7.1 2.8
その他	3.1	6.2	3.0	2.6	6.5	6.1 7.5

回収率：単位（％） 回答者属性：割合（％）

図1 用途地域

図2 住戸構成タイプ

表2 建物特性

戸数	札幌	仙台	北九州	福岡	東京区部	東京区外	地方中核都市	関東	公団
平均戸数	75	75	54	51	101	94	67	98	365
平均棟数	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2	1.3	16.5
平均階数	8.0	9.1	7.6	7.8	9.3	7.7	8.2	8.5	5.4
E.V.設置率	79.4	87.5	75.0	83.3	97.1	89.1	81.7	93.2	0.9
店舗設置率	27.7	37.5	39.7	31.7	33.0	26.2	32.4	29.7	0.0
事務所設置率	9.2	16.9	8.8	16.7	16.5	11.7	12.6	14.2	0.0

各設置率：単位（％）

地方中核都市・関東は再計

表3 各都市所有者不在率

	札幌	仙台	北九州	福岡	東京区部	東京区外	地方中核都市	関東	公団
件数	226	122	61	117	99	96	526	195	204
所有者不在率	32.6	40.4	25.2	42.7	30.6	26.6	35.8	28.6	10.4
0.0-19.9％	36.9	15.7	50.0	14.9	39.4	49.0	28.6	44.1	86.3
20.0-39.9％	26.2	23.1	28.3	31.4	27.3	28.1	26.9	27.7	12.7
40.0-59.9％	21.3	36.4	13.3	31.4	16.2	11.5	26.1	13.8	0.5
60.0-79.9％	8.0	11.6	6.7	13.2	6.1	2.1	9.8	4.1	0.0
80.0-99.9％	4.0	5.8	1.7	5.0	9.1	5.2	4.4	7.2	0.0
100.0％	3.6	7.4	0.0	4.1	2.0	4.2	4.2	3.1	0.5

上段：有効数 他段：単位（％）

地方中核都市・関東は再計

区部、東京都区外に立地する民間分譲住宅を対象としている。さらに分譲主体の違いを明らかにするために公共分譲として住宅・都市整備公団により供給された関東地方の区分所有集合住宅を対象³⁾とした。配布数は表1のように2480のうち、1005票を回収した。(回収率40.5%)回答は組合役員、管理人、管理会社が行っている。調査時期は1992年12月～1994年6月である。

3. 調査対象マンションの概況

調査対象の建物特性（用途地域、住戸構成、戸数、店舗・事務所設置率、階段、E.V.設置率）としては、図1、図2、表2に示す通りである。

3.1. 対象の所在する用途地域

用途地域に関しては地方中核都市では住居地域、商業地域に立地するものが多いが、関東地方では第2種住居専用地域、住居地域、商業地域と並んで準工業地域が多い。一方、住都公団では第2種住居専用地域に立地するものが大半を占める。

3.2. 住戸構成

住戸構成タイプに関しては地方中核都市で小規模、混在タイプが合わせて3割程あるが、関東地方では小規模、混在タイプが4～5割に及ぶ。それに対して住都公団ではほとんどがファミリータイプで占められている。

3.3. 戸数・棟数・階数・各設置率等

地方中核都市と関東地方とでは平均戸数で67戸と98戸とやや関東地方で住戸数が多いが、平均階数、店舗・事務所設置率ではほぼ同じ傾向を示している。また、住都公団では戸数・棟数ともに多く、中層中心の団地型である。

このように民間分譲住宅と住都公団の区分所有集合住宅では建物特性上大きな違いがあり、また、民間分譲の中でも地方中核都市と関東地方では立地特性や住戸構成などにその特徴が反映されている。

4. マンション賃貸住戸の管理および活用への対応

4.1. マンション所有者不在住戸の特性

4.1.1. 所有者不在住戸

所有者不在住戸の存在に関しては幾つかの調査報告⁴⁾がなされている。これらの報告では主に賃貸住戸を扱っているが、ここでは賃貸住戸や非住宅、社宅等を含んだ所有者不在住戸⁵⁾を扱っている。

前報までに報告された所有者不在率のデータで比較可能なものは3都市あるが、札幌で34.4%、仙台で41.2%、福岡で42.8%となっており、今回の調査での札幌32.6%、仙台40.4%、福岡42.7%と0.1～1.8%の差で納まっていることから、前回までの調査登記簿と住宅地図との照合

図3 分譲年度別所有者不在率と住戸構成

による調査手法と今回の調査では方法が異なるがどちらも所有者不在に関しての都市比較を行う際有用であることが確認できる。

住都公団による公的分譲集合住宅については、表3のように所有者不在率20%未満のものが86.3%、逆に民間分譲住宅のうち地方中核都市では所有者不在率20%以上のものが71.5%、関東地方で55.9%となっており、所有者不在が民間分譲住宅、特に地方中核都市において進行してきていることがわかる。

4.1.2. 分譲年度からみた所有者不在率と住戸構成

昭和49年以前に分譲されたものについては図3のように地方中核都市の住戸構成別では混在B、Cタイプ、ファミリー-A、Bタイプが2/3を占めている。所有者不在率20%以上であるものはファミリー-A、Bタイプのごく限られたマンションを除くほとんどのマンションで拡がっている。関東地方の東京都区部や区外では所有者不在率20%以上のものが地方中核都市と比較すると少なく、関東地方ではある程度の所有者不在の進行は認められるものの所有者居住の傾向が強いことがわかる。さらに住都公団ではファミリー-A、Bタイプが中心であるが、そのうち所有者不在率20%以上のマンションは4割に留まっている。昭和50年以降と比較すると所有者不在は進行しているが、民間マンションに比べると、所有者居住となっている割合は明らかに高い。

次に昭和60年以降に分譲されたものをみると所有者不在率40%以上のものが地方中核都市の小規模+混在Aタイプ、混在B、Cタイプで目立ち、ファミリータイプの一部にも存在している。東京都区部の小規模+混在Aタイプにおいても同じことがいえる。一方、東京都区部、区外とも混在B、Cタイプの

図4 所有者不在住戸利用状況
表4 非住宅・社宅の住戸占有率の分布

非住宅	札幌	仙台	北九州	福岡	東京区部	東京区外	地方中核都市	関東	住都公団
50.0%~	0.0	0.7	3.0	1.7	1.9	1.9	0.9	1.9	0.0
20.0~49.9%	1.3	2.2	0.0	2.5	8.6	1.0	1.6	4.8	0.0
10.0~19.9%	3.9	7.4	7.5	6.7	3.8	1.9	5.8	2.9	0.0
0.1~9.9%	22.1	32.6	25.4	25.2	31.4	20.4	25.7	26.0	5.7
0.0%	72.7	57.0	64.2	63.9	54.3	74.8	65.9	64.4	94.3
社宅									
50.0%~	0.0	1.5	0.0	0.8	1.0	0.0	0.5	0.5	0.0
20.0~49.9%	1.7	3.0	0.0	3.4	1.9	2.9	2.2	2.4	0.0
10.0~19.9%	6.9	8.1	1.5	5.9	5.7	5.8	6.3	5.8	0.0
0.1~9.9%	50.6	41.5	34.3	37.8	50.5	46.6	43.7	48.6	47.0
0.0%	40.7	45.9	64.2	52.1	41.0	44.7	47.3	42.8	53.0
	231	135	67	119	105	103	552	208	230

件数割合：単位 (%)

地方中核都市・関東は再計

徴として昭和50~59年のものと比較して所有者不在率20%以上の割合が低く、在住所有者が多い。さらに東京都区外のファミリー-C、D、Eタイプで所有者不在率40%以上の割合が混在B、Cタイプと比較して高く、当初の取得者による居住目的以外の購入も多いことが伺える。ちなみに住都公団のものでは所有者不在率20%以上のものは存在していない。

4.1.3. 所有者不在住戸の利用状況

所有者不在住戸の利用状況について各都市戸数別にみたものが図4である。利用別では賃貸による利用が最も多く、所有者不在住戸のうち地方中核都市で60%台、関東地方で50%台、住都公団では74.8%を示している。また、社宅、非住宅利用に関しては東京都区部でそれぞれ15%程度を占めており、他都市には見られない高い割合を示している。中でも20%以上の住戸が非住宅利用であるマンションが1割程度あることが表4からわかり、地域的に限られてはいるが都心部で非住宅利用の著しいマンションの存在が確認できる。

4.1.4. 賃借人特性

都市において地域的なマンション需要の中身ならびにマンションの賃借人属性を明らかにしていくことは、既存住宅ストックを活用するような住宅政策を展開する際の指針となるものと考えられる⁶⁾。住戸構成タイプ別に賃借人の属性を明らかにしたものが図5である。単身者が賃借人に占める割合は地方中核都市で27.2%、関東地方29.4%、住都公団10.6%である。まず小規模タイプのものに限定してみると、40歳未満の単身者の割合は地方中核都市で68.4%と高いが、関東地方では40歳未満の単身者の割合、40~64歳までの単身者の割合がそれぞれ21.3%であり、若夫婦23.4%と並んだ値となっており、

図5 賃借人属性

表5 住戸構成タイプ別単身・高齢者世帯割合

		単身世帯			高齢者世帯		
		地方	関東	公団	地方	関東	公団
49年以前	小規模+混A	64.7	50.1		15.5	13.0	
	混在B,C	42.4	23.0		10.4	11.7	
	ファミリーA,B	33.3	32.3	7.7	11.7	16.4	4.4
	ファミリーC,D,E	17.1	33.6		11.0	1.8	
	平均値	40.1	37.1	7.7	11.7	12.1	4.4
50～59年	小規模+混A	82.6	67.0		2.2	2.3	
	混在B,C	45.5	17.5	19.2	9.3	3.8	15.4
	ファミリーA,B	34.5	28.6	11.3	10.1	10.7	1.8
	ファミリーC,D,E	15.4	9.9	11.7	9.2	3.8	1.8
	平均値	38.6	31.3	11.6	8.2	4.7	2.1
60年以降	小規模+混A	72.2	86.9		2.4	0.0	
	混在B,C	38.2	11.2		4.4	6.7	
	ファミリーA,B	13.4	2.1		3.7	1.0	
	ファミリーC,D,E	12.0	7.1	8.5	12.2	4.3	3.7
	平均値	24.3	25.5	8.5	7.1	3.6	3.7

世帯数割合：単位（％）

表6 賃借人決定方法・居住期間

	札幌	仙台	北九州	福岡	東区	東区	地方中核都市	関東	公団
賃借人決定方法	209	115	57	110	96	94	491	190	161
A,Bなし	4.3	7.0	5.3	2.7	6.3	5.3	4.7	5.8	2.5
Aのみ	14.4	11.3	15.8	2.7	10.4	12.8	11.2	11.6	12.4
Bのみ	36.8	64.3	45.6	60.0	55.2	52.1	49.5	53.7	42.2
A,Bとも	44.5	17.4	33.3	34.5	28.1	29.8	34.6	28.9	42.9
賃借人居住期間	171	91	44	81	75	64	387	139	110
1年未満	0.6	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0
1～3年未満	27.5	29.7	31.9	38.3	17.3	32.8	30.8	24.5	25.4
3～6年未満	65.5	68.0	63.7	53.1	64.0	50.0	62.7	57.6	65.5
6年以上	6.4	3.3	4.5	8.7	18.7	17.2	6.0	18.0	9.0

賃借人決定方法 A：不在所有者 B：仲介業者 上段：有効数 他段：単位（％）

表7 分譲年度別不在所有者属性

	前居住者	転勤族	地元	投資家	企業	販売	元	その他
地方中核都市	499	45.9	31.7	9.6	33.7	15.8	18.0	20.8
～S49	89	57.3	18.0	13.5	44.9	13.5	20.2	32.6
S50～S59	274	46.7	33.9	10.2	33.9	14.2	18.2	18.2
S60～	136	36.8	36.0	5.9	25.7	20.6	16.2	18.4
関東	173	34.7	32.9	11.0	22.5	15.0	16.2	24.3
～S49	59	27.1	39.0	15.3	25.4	15.3	20.3	30.5
S50～S59	83	43.4	31.3	8.4	18.1	13.3	14.5	22.9
S60～	31	25.8	25.8	9.7	29.0	19.4	12.9	16.1
住都公団	195	62.1	60.0	10.3	10.8	3.6	6.2	20.0
～S49	44	77.3	50.0	15.9	11.4	4.5	9.1	36.4
S50～S59	137	61.3	63.5	9.5	10.9	3.6	5.8	16.8
S60～	14	21.4	57.1	0.0	7.1	0.0	0.0	0.0

含まれる件数割合：単位（％）

地方中核都市・関東は再計

賃借人の属性が地域で異なることがわかる。次に混在B、Cタイプのものについては関東地方で地方中核都市と比べて若夫婦、子供のいる夫婦の割合が高い。ファミリータイプに関しては地方中核都市においてファミリーA、Bタイプでの単身者の割合が3割近くに及ぶが、関東地方ではファミリーCタイプでの若夫婦の割合が32.2%と高い割合となっており、関東地方では混在B、Cタイプ、ファミリータイプが主に家族向けの賃貸住宅として存在していることを確認できる。

一方、表5では単身世帯、高齢者世帯を分譲年度別に表しているが、昭和49年以前のマンションでは地方でのファミリーA、Bタイプ、関東でのファミリータイプの1/3が単身世帯となっており、高齢者世帯も関東のファミリーCタイプと住都公団以外で1割を越えていることがわかる。また、小規模+混在Aタイプに着目すると昭和60年以降のマンションはそれ以前のものより単身世帯の割合が低い。このことは住戸規模の小さなマンションにおいて経年とともに賃借人が単身世帯に特化していくわけではなく、単身、夫婦世帯の混合が進んでいくものと考えられる。さらに高齢者世帯に関しては昭和50年以降になると小規模+混在Aタイプではほとんど見られず、ファミリータイプにおける割合の方が高い。

賃借人の決定方法に関しては表6で明らかのように仲介業者の関与があるとの回答は地方中核都市で84.1%、関東地方で82.6%、住都公団で85.1%となっており、所有者だけで探すケース（地方11.2%、関東11.6%、公団12.4%）を大きく上回っている。特に仲介業者単独で探すケースは仙台64.3%、福岡60.0%と所有者不在率が4割を越える2都市で高く、マンション賃貸住戸の需給メカニズムそのものが借家のシステムの中に組み込まれていることが明確である。

一方、居住期間では3年以上6年未満が最も多く、6年以上居住するものは地方中核都市で6.0%、関東地方で18.0%、住都公団で9.0%と関東地方では居住年数の長い賃借人が多い。

4.1.5. 不在所有者属性

不在所有者の属性⁷⁾に関しては表7のように前居住者または転勤族を含むマンションが目立ち、地方中核都市では前居住者を含むものが半数近くに及び、住都公団では前居住者、転勤族ともに2/3程度に達している。しかし、関東地方では前居住者、転勤族それぞれを含むものは3割程度に留まっている。

一方、地方中核都市での特徴として地元の個人、都市圏の投資家、地方の投資家が含まれる割合が高く、特に地元の個人が含まれる割合は4割を越え、転勤族が含まれる割合よりも高い。このことから地元のアパート経営に乗り出している層と同じようにマンション経営にも乗り出している人が多いことが伺える。分譲年度による違いでは昭和49年以前分譲のもので地方中核都市においては地元個人の割合が4割に及び、また関東では転勤族が

表8 管理組合に関して

	札幌	仙台	北九州	福岡	東京区部	東京区外	地方中核都市	関東	公団
管理形態	238	132	68	120	107	102	558	209	228
全面委託	52.9	60.6	17.6	36.7	65.4	59.8	47.0	62.7	21.5
一部委託	24.4	22.7	14.7	38.3	17.8	18.6	25.8	18.2	55.7
自主管理	22.6	16.6	67.6	25.0	16.8	21.6	27.2	19.1	22.8
管理人形態	227	129	51	106	108	98	513	206	224
住込み	40.1	31.0	21.6	28.3	52.8	50.0	33.5	51.5	0.4
通勤	45.8	51.9	2.0	34.0	36.1	36.7	40.5	36.4	94.2
ハロー対応	2.6	4.7	3.9	6.6	2.8	2.0	4.1	2.4	0.0
管理人なし	9.7	10.9	72.5	31.1	3.7	10.2	20.7	6.8	5.4
重複回答	1.8	1.6	0.0	0.0	4.6	1.0	1.2	2.9	0.0
管理規約	230	122	63	111	109	103	526	212	222
規約なし	1.7	3.3	1.6	1.8	4.9	5.4	2.1	5.1	0.0
規約あり	98.3	96.7	98.4	98.2	95.1	94.6	97.9	94.9	100
規約改正	214	102	64	109	109	103	489	212	205
改正なし	32.2	46.1	40.6	16.5	29.3	43.0	32.7	36.0	27.3
改正あり	56.5	43.1	50.0	75.2	58.7	43.0	57.1	51.1	64.4
検討中	10.3	7.8	9.4	8.3	9.8	9.3	9.2	9.6	6.8
重複回答	0.9	2.9	0.0	0.0	2.2	4.7	1.0	3.4	1.5
管理会社変更	187	85	31	96	109	103	399	212	198
あり	24.1	9.4	16.1	31.3	20.8	28.8	22.1	24.7	9.1
なし	75.9	90.6	83.9	68.8	83.9	68.8	77.9	75.3	90.9

上段：有効数 他段：単位（%）

地方中核都市・関東は再計

39.0%に達している。住都公団では前居住者を含む割合は77.3%にも達し、それぞれの特徴が現れている。さらに地方中核都市、関東地方、住都公団ともに社宅が含まれる割合は2割強であるが、昭和49年以前分譲のもではそれぞれ3割以上の高い割合を示している。昭和60年以降では関東地方で元地権者を含む割合が他の年度と比較して高い割合を示していることから等価交換のマンション普及が認められる。

4.2. 賃貸住戸と管理問題

4.2.1. 管理形態と管理会社の変更

管理組合が行う管理の形態に関しては大きく委託管理と自主管理とに分かれる。委託管理の割合は北九州以外で7割を越え、札幌、仙台、東京都区部、東京都区外では全面委託の割合が半数を占める。また住都公団では一部委託管理が55.7%となっている。北九州では自主管理の割合が高い⁸⁾。（表8）

管理人形態については関東地方で住込みが51.5%と多いが札幌、仙台、福岡では通勤の方が多い。北九州では管理人無しが62.5%と非常に高い値となっている。また住都公団では通勤が94.2%を占める。

管理会社の変更に関しては札幌24.1%、福岡31.3%、東京都区部20.8%、東京都区外28.8%と高いのに対し、仙台9.4%、住都公団9.1%と都市あるいは民間分譲、公共分譲とによって開きがある。これら管理会社の変更理由としては、管理会社の経理や対応に関する不満や不信、管理会社の業務撤退、倒産等が挙げられる。

4.2.2 管理規約について

管理規約は地方中核都市で97.9%、関東地方94.9%、住都公団で100%とほとんどのマンションで定められているが、最近の規約改正に関しては地方中核都市57.1%、関東地方51.1%、住都公団64.4%と必ずしも昭和58年の区分所有法の改正に合わせて規約の見直しが行われているとは限らないことがわかる。

規約改正理由としては、原始規約の不備、使用細則の変更、管理・修繕費の変更、役員選出方法の変更、賃借人対策、暴力団対策の明記、昭和58年の区分所有法の改正に合わせて行ったもののほか、現状不適格な内容を総合的に見直したもの等が挙げられる。

4.2.3. 所有者不在と専有部分のトラブル

所有者不在住戸の専有部分におけるトラブルの有無に関して各年代の住戸構成タイプ別にみると昭和49年以前に分譲された古いものでトラブルが最も多く、地方中核都市55.1%、関東地方61.0%、住都公団38.6%となっている。その中で小規模+混在タイプでは全般的にトラブルの割合が高いが、特に昭和60年以降に分譲された新しいものでトラブルの割合が高いことがわかる。（表9）

次にトラブルの内容⁹⁾に関して家賃滞納と設備故障、住み方マナーを採り上げる。

家賃滞納では昭和49年以前分譲の関東地方のもので最も高く、昭和50年以降でも地方中核都市で3割、関東地方で2割に及ぶが、住都公団では昭和49年以前で15.9%のほかあまり家賃でのトラブルはみられない。

設備故障については昭和49年以前の地方中核都市で41.6%、関東地方で28.8%、住都公団で22.7%と古いもののトラブルが目立っている。

住み方マナーに関しては昭和49年以前分譲のうち地方中核都市で42.7%、関東地方で23.7%と差が生じているが昭和60年以降分譲のものでは地方中核都市で28.7%、関東地方で29.0%と同じ水準となる。

表9 専有部分トラブル発生について

		件数			トラブル有無			家賃滞納			設備故障			住み方マナー		
		地核 方都 中市	関 東 都 団	住 公 団	地核 方都 中市	関 東 都 団	住 公 団	地核 方都 中市	関 東 都 団	住 公 団	地核 方都 中市	関 東 都 団	住 公 団	地核 方都 中市	関 東 都 団	住 公 団
小混 規在	～S49	11	15	0	45.5	73.3		36.4	60.0		45.5	26.7		18.2	26.7	
	S50-59	22	9	0	68.2	88.9		54.5	77.8		54.5	66.7		45.5	33.3	
模 A	S60～	5	1	0	80.0	100.0		60.0	0.0		60.0	100.0		60.0	100.0	
	～S49	30	19	1	63.3	73.7	0.0	53.3	63.2	0.0	53.3	36.8	0.0	50.0	21.1	0.0
混 在	S50-59	61	15	2	52.5	33.3	50.0	37.7	20.0	50.0	32.8	6.7	50.0	37.7	6.7	50.0
	S60～	14	13	0	57.1	69.2		50.0	53.8		35.7	7.7		50.0	23.1	
フ ィ ニ シ イ	～S49	32	19	42	53.1	47.4	38.1	40.6	42.1	14.3	34.4	21.1	23.8	40.6	21.1	33.3
	S50-59	74	28	44	36.5	28.6	15.9	36.5	21.4	6.8	27.0	7.1	2.3	33.8	14.3	13.6
フ ィ ニ シ イ	S60～	45	9	1	46.7	11.1	0.0	35.6	0.0	0.0	22.2	0.0	0.0	24.4	11.1	0.0
	～S49	16	6	1	50.0	33.3	100.0	31.3	16.7	100.0	31.3	33.3	0.0	50.0	33.3	100.0
フ ィ ニ シ イ	S50-59	117	31	104	35.9	25.8	16.3	24.8	12.9	5.8	17.1	9.7	3.8	35.9	16.1	8.7
	S60～	72	8	13	33.3	50.0	15.4	22.2	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	25.0	50.0	15.4
計	～S49	89	59	44	55.1	61.0	38.6	42.7	50.8	15.9	41.6	28.8	22.7	42.7	23.7	34.1
	S50-59	274	83	150	42.3	34.9	16.7	33.2	24.1	6.7	26.3	14.5	4.0	36.5	15.7	10.7
	S60～	136	31	14	41.9	48.4	14.3	30.9	22.6	0.0	19.1	6.5	0.0	28.7	29.0	14.3

左段：件数 右段：件数割合 単位（%）

図6 所有者不在率と管理問題との関係

このように専有部分のトラブルでは昭和49年以前分譲の関東地方のものを中心に家賃滞納トラブルが多く、その要因として高家賃化と低所得層への階層移行が考えられる。また、所有者不在住戸の増加から地方中核都市で住み方マナーの問題も発生してきていると考えられる。

4.2.4.所有者不在と共用部分の管理問題

共用部分の管理問題については注10)にある7つの項目のうち「非常に困難」「非常に迷惑」「大きな対立あり」等の「非常に問題がある」との回答が1つ以上の項目についてあるものは「管理問題あり」とし、同じように「やや困難」「やや迷惑」「やや対立あり」等の「やや問題がある」との回答が1つ以上の項目についてあるものは「やや管理問題あり」として扱うこととする。

まず管理問題の件数割合を各都市ごとに図6においてみていくと、「やや管理問題あり」とするものは地方中核都市、関東地方、住都公団ともに5～6割程度、「管理問題あり」とするものは地方中核都市で2～3割、関東地方で2割弱、住都公団で1割弱となっており、半数を超えるマンションで何らかの管理問題を抱えていることがわかる。

ここで所有者不在と管理問題との関係に着目すると、「管理問題なし」とする各都市の所有者不在率に比較して「管理問題あり」とする各都市の所有者不在率の方が高いことがわかる。仙台と住都公団を除いて¹¹⁾各都市とも10%以上の差が生じている。このことは高い所有者不在率が管理問題発生に関しての1つの要因となっているものと考えられる。

次に7つの管理問題の項目に関して「管理問題あり」ならびに「やや管理問題あり」とするものについての件数割合を地方中核都市、関東地方、住都公団においてみたものが図7である。「管理問題あり」との回答が多かったものは「総会への不参加」、「役員なり手減少」であり、特に地方中核都市における件数割合は15%近くに達する。これらのマンションでは不在所有者の総会不参加による総会開催の形骸化や役員のなり手が固定化し、役員の負担感を助長している等、組合運営に深刻な影響を及ぼしていると考えられる。

また、「やや管理問題あり」との回答が多かったもの

図7 各管理問題の項目での件数割合

表10 回答者属性における管理問題の件数割合

	地方中核都市				関東				住都公団			
	件数	問題なし	やや問題あり	問題あり	件数	問題なし	やや問題あり	問題あり	件数	問題なし	やや問題あり	問題あり
役員	408	22.2	52.0	25.7	119	24.3	55.1	19.6	119	43.9	48.6	8.2
管理人	75	34.3	50.0	15.7	62	31.6	57.9	10.5	72	39.4	50.0	10.6
管理会社	33	18.8	54.2	27.1	12	40.0	40.0	20.0	6	50.0	50.0	0.0
その他	20	29.4	47.1	23.5	13	33.3	55.6	11.1	16	20.0	66.7	13.3
	536				206				213			

件数割合：単位 (%)

は「ルール無視」が4～5割、「非協力」が3～4割であり、これらは管理問題の質としてはマナーやコミュニケーション、共同管理の役割分担の問題として捉えることができ、管理には深刻でないまでも意識の上で不公平感や煩わしさを醸し出している。

最後に表10において回答者の属性による「管理問題」に関する回答の違いについて検証しておく。回答に当たっているのは管理組合役員、管理人、管理会社である。地方中核都市、関東地方では管理人の「管理問題あり」とする割合が低い。また「やや問題あり」との回答は他の回答者属性とほぼ同じ5割前後である。これは管理人が深刻な管理問題となりうる「総会への不参加」や「組合役員のなり手減少」などの組合運営における責任よりも日常生活管理における業務遂行上の責任の方が強いためと考えられる。

以上より、所有者不在における管理問題は、権利に関わる運営上の管理業務の遂行や変更において不在所有者の参加や承認を必要とする反面、日常管理業務では利用者である賃借人の管理組合活動への消極的な姿勢が業務遂行に対する煩わしさを助長するという2つの関係を反映しているものと考えられる。

図8 賃貸住戸への管理対応割合

図9 管理問題有無における各管理対応の件数割合

4.3. 賃貸住戸に関する管理対応・空家等活用方策

4.3.1 賃貸住戸への管理対応

管理対応の方法としては団体的な拘束力を持つ管理規約に規定する方法のほか、親睦会、自治会等を通じて日常のコミュニケーションを図る方法、ミニ誌や掲示板等を通じて活動内容を伝達する方法、実際に相対して説明をする方法等様々な工夫がされている。特に管理規約では総会や集会、役員、管理諸経費等の規定、使用細則、諸経費滞納措置さらには暴力団に対する対抗措置、仲介業者への事前の連絡義務、使用細則の説明の記述等、個別の規定を持ったものが登場してきている。これらを対象者別に賃借人、所有者、仲介業者等¹²⁾に対する管理対応として整理することができる。

ここで賃貸住戸への管理対応の件数割合を図8でみてみる。「全く管理対応なし」とするものは仙台で28.0%と最も高く、東京都区外の22.8%と並んで2割を越えている。他の地方中核都市と東京都区部では1～2割程度であるが住都公団では8.5%と低い。「賃借人に対する管理対応」を含んだものは仙台と北九州で4割台のほかは各都市とも6割前後となっている。また「賃借人、所有者、仲介業者の3者への管理対応」を行っているものに関しては福岡が47.8%と高い値を示している。

次に管理問題の発生と賃貸住戸への管理対応との関係を明らかにするために「管理問題あり」「やや管理問題あり」「管理問題なし」の3つのタイプについて「賃借人、所有者、仲介業者に対する管理対応」をしている件数割合と「全く管理対応なし」とする件数割合を都市ごとにプロットしたものが図9である。福岡や東京都区部では、管理問題の有無における「賃借人、所有者、仲介業者の3者に対する管理対応」の割合の差が明確であり、管理対応をとることによる管理問題発生への防止効果が現れている。また、仙台、関東地方¹³⁾を除いた「管理問題あり」のものでは「全く管理対応なし」のものの割合が高く、管理問題を抱えたものの中には、不十分な管理対応からくる管理問題の発生を読み取ることができる。

表11 賃貸住戸への管理対応における解決主体

	管理問題	修繕意見の対立							賃借人用途転用						
		個人	管組	専技	公機	管会	分会	その他	個人	管組	専技	公機	管会	分会	その他
地核 方都 中市	問題なし	13.6	67.0	6.8	1.1	11.4	0.0	0.0	20.0	64.7	2.4	2.4	5.9	2.4	2.4
	やや問題	18.4	58.8	5.3	3.9	11.8	0.4	1.3	18.6	60.0	3.3	6.0	9.3	0.9	1.9
	問題あり	19.0	42.2	12.1	10.3	10.3	2.6	3.4	17.4	55.0	3.7	11.9	8.3	3.7	0.0
関東	問題なし	27.6	65.5	0.0	0.0	3.4	0.0	3.4	26.9	65.4	0.0	7.7	0.0	0.0	0.0
	やや問題	31.3	49.3	4.5	3.0	10.4	1.5	0.0	9.5	63.5	4.8	7.9	11.1	0.0	3.2
	問題あり	18.2	45.5	9.1	4.5	22.7	0.0	0.0	13.0	60.9	8.7	0.0	17.4	0.0	0.0
住公 都団	問題なし	22.4	62.1	5.2	3.4	6.9	0.0	0.0	20.3	64.4	0.0	10.2	3.4	1.7	0.0
	やや問題	30.3	61.8	3.9	0.0	3.9	0.0	0.0	28.9	57.9	2.6	5.6	2.6	1.3	0.0
	問題あり	46.7	40.0	0.0	6.7	0.0	0.0	6.7	57.1	28.6	7.1	7.1	0.0	0.0	0.0
	管理問題	賃借人管理非協力							建替時賃借人対策						
		個人	管組	専技	公機	管会	分会	その他	個人	管組	専技	公機	管会	分会	その他
地核 方都 中市	問題なし	22.1	67.4	1.2	0.0	9.3	0.0	0.0	36.7	46.7	6.7	2.2	4.4	1.1	2.2
	やや問題	24.0	59.4	1.6	1.2	13.8	0.0	0.0	45.5	34.5	7.3	4.5	5.9	0.0	2.3
	問題あり	24.8	53.8	3.4	4.3	12.8	0.9	0.0	31.9	34.5	13.3	12.4	2.7	3.5	1.8
関東	問題なし	23.1	69.2	0.0	0.0	7.7	0.0	0.0	55.2	34.5	3.4	0.0	6.9	0.0	0.0
	やや問題	23.4	62.5	1.6	3.1	9.4	0.0	0.0	40.7	39.0	1.7	5.1	6.8	1.7	5.1
	問題あり	35.0	50.0	0.0	0.0	10.0	0.0	5.0	40.9	27.3	9.1	9.1	4.5	0.0	9.1
住公 都団	問題なし	24.2	69.4	0.0	3.2	3.2	0.0	0.0	36.4	40.9	9.1	7.6	4.5	1.5	0.0
	やや問題	27.6	67.8	0.0	1.1	2.3	1.1	0.0	52.4	35.4	2.4	4.9	2.4	1.2	1.2
	問題あり	25.0	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	64.3	28.6	0.0	0.0	7.1	0.0	0.0

件数割合：単位（％）

4.3.2 賃貸住戸への管理対応における主体

それではそれぞれの管理組合では賃貸化における管理問題をどのような組織が主体となって解決を図るべきだと考えているのであろうか¹⁴⁾。ここでは賃貸化による管理問題についての対策の主体と管理問題との関係を以下の4つの項目、「不在所有者と在住所有者との修繕意見の対立」「賃借人による用途転用」「賃借人の管理非協力」「建替時の賃借人対策」に関して表11に表した。

修繕意見の対立に関しては全般的に主体として管理組合による対応を挙げる割合が高いが、「管理問題あり」とするものでは地方中核都市で専門家・技術者による対応、公共機関による対応、管理会社による対応がそれぞれ1割程度存在する。関東地方では、管理会社による対応とするものが22.7%あり、管理組合による対応に次いで高い割合となっている。住都公団では所有者個人による自助努力とする割合が46.7%と最も高く、地方中核都市や関東地方とは異なった傾向を示している。

賃借人による用途転用に関しても主体として管理組合による対応の割合が高い。「管理問題あり」とするものにおいて地方中核都市では11.9%が公共機関による対応を挙げているが、関東地方では17.4%が管理会社による対応を挙げている。住都公団では所有者個人による自助努力が57.1%と最も高い。

賃借人による管理非協力に関しては「管理問題あり」とするものと「管理問題なし」とするものの各対応主体の差は明確ではなく管理組合による対応とともに所有者個人による自助努力の割合も2～4割と高いことがわかる。

建替え時賃借人対策に関しては専有部分と深く関わった問題であることから所有者個人による自助努力とする割合が高く、「管理問題あり」のものでも特に住都公団では64.3%にも及ぶ。また、地方中核都市や関東地方の「管理問題あり」とするものでは専門家・技術者による対応、公共機関による対応が1割前後となっている。

以上のように賃貸化が深刻な問題となっていない住都

4.3.4. 空家等活用方策からみたマンションの実情

ここでは建物の老朽化とともに管理問題の解決がより困難なものとなっていくと考えられる昭和49年以前の「管理問題あり」とする事例の中で、空家等賃貸住戸活用方法として「民間不動産業との連携による活用」、「公共機関の賃貸住宅等による活用」に賛成か反対の意思表示のあったものについて採り上げ、そのマンションの特性、管理対応などに着目してみていく。(表13)

まず、民間連携による活用とともに公共機関による活用に賛成するものは、管理組合による活用にも賛成している。このことより管理組合を軸とした民間、公共との連携による活用への意向として受け取ることができる。これらの事例では住戸数が比較的多く、所有者不在率も高い。また賃借人の属性では家族の占める割合が高いものが多い。賃貸住戸への管理対応は1つの事例を除いて不十分であり、管理問題解決主体では建替時賃借人対策において組合、分譲会社、個人、専門家とそれぞれ違った主体を挙げており、管理対応が不明瞭であると言える。

公共機関による活用に賛成なものは管理組合による活用にも賛成であり、公共機関による活用を図る際には管理組合との連携が必要と考えられる。これらの事例の特性については用途地域が第1種あるいは第2種住居専用地域となっており、賃借人は家族が中心である。また、専有部分のトラブルはなく、管理問題解決主体では管理組合を主体とする割合が多く、他に公共機関と専門家などが挙げられている。

そして、民間連携による活用に賛成するものは1つを除き、個人的な活用にも賛成しており、これらは所有者自身による活用を尊重する立場と解される。所有者不在率も高く、賃借人属性は単身が事例の半数以上を占めており、管理問題解決主体として個人、管理会社、管理組合を挙げるものが多い。

続いて民間連携や公共機関による活用に反対しているものについてみていく。

まず、民間・公共両方の活用に反対とするものは、関東地方と住都公団のもので占められている。これらは個人的な活用のみに賛成なものと組合による活用のみに賛成のもの、全ての主体による活用に反対なものに分かれる。個人的な活用のみに賛成なものは200戸を越える大規模マンションかあるいは所有者不在率が6割を越えるものであり、所有者不在区分の多さが他の主体による活用に否定的な側面を作り出しているものと考えられる。また、全ての主体による活用に反対である事例では管理費等が未納である暴力団を裁判によって追い出した経験から賃貸化自体に反対している。

一方、民間連携による活用に反対のものは個人的な活用と家主代行または信託による活用には賛成しており、空家等活用の専門化を志向する方向にある。そして公共

機関による活用に反対なものでは管理組合主体の賃貸住戸活用を望んでいることが伺える。これら民間連携あるいは公共機関による活用に反対のものでは、賃貸住戸への所有者、賃借人、仲介業者に対しての管理対応を施す割合は高く、このことが活用の専門化あるいは組合主体による活用への意向につながっているものと考えられる。

以上より昭和49年以前の「管理問題あり」とする事例では関東地方と住都公団のもので民間連携、公共機関による活用に否定的な事例がみられる。また民間連携による活用に賛成するものは個人的な活用を意識しており、反対するものは家主代行や信託等の活用を意識している。さらに公共機関による活用に賛成するもの、反対するもの両者とも管理組合による活用を意識している。そのうち賛成するものは賃借人特性として家族が多く、賃貸住戸への管理対応は不十分であるが、反対するものは賃貸住戸への管理対応を徹底していることがわかった。

5. まとめ

今まで述べてきたように、民間分譲の地方中核都市、関東地方、公的分譲の住都公団の区分所有集合住宅での所有者不在ならびに管理対応・空家等住戸活用において明確になった主な点については大きく3つの視点から整理できる。

I 所有者不在の特性に関する視点

- ①所有者不在は特に民間の地方中核都市において進行しているが、住都公団では定住傾向が強い。
- ②所有者不在住戸の利用状況において、賃貸利用が5～7割台となっているが、一部の都心部の民間分譲では、非住宅利用の割合が高いものが存在する。
- ③賃借人特性では、子供のいる家族が半数以上を占め、都市でのファミリー向けの賃貸住戸の役割を果たすとともに、比較的古いマンションに関しては単身者、高齢者、若い夫婦など様々な階層による居住がみられる。
- ④関東地方を中心に民間分譲では、当初から居住目的でない所有形態がみられ、このことが、高い所有者不在率と相俟って、マンションの持家的性格の一層の弱体化と借家的性格の強化を醸し出している。

II 管理問題とその解決方法に関する視点

- ⑤管理問題では賃借人による日常の管理問題と不在所有者による運営上の管理問題とで問題の質が分かれ、日常の管理問題では個人や管理組合による管理対応、運営上の管理問題では他の組織と連携しての管理対応をそれぞれ希望する傾向が強い。
- ⑥管理問題解決主体に関しては専有部分の解決が難しい課題を含んだ管理問題の場合や住都公団で所有者個人による自助努力を挙げる割合が高いが、管理組合内の調整を必要とする管理問題では地方中核都市での公共機関や

専門家・技術者による対応、関東地方での管理会社による対応等、解決のための幅広い支援を必要としている。
⑦空家住戸等の活用に関して個人的な活用や管理組合による活用のほかに、「管理問題あり」とする地方中核都市のものでは民間連携、公共機関、家主代行、信託活用への賛成が多いのに対し、関東地方では、公共機関による活用や家主代行、信託活用への反対が強く、さらに住都公団の管理組合役員による回答では公共機関による活用への賛成が強く表れている。

Ⅲ 経年20年以上の事例での空家等活用に関する視点

⑧昭和49年以前の「管理問題あり」とする事例では関東地方と住都公団のもので民間連携、公共機関による活用の両者に否定的な事例がみられる。

⑨民間連携による活用に賛成するものは個人的な活用を意識し、反対するものは家主代行や信託等の活用を意識している。

⑩公共機関による活用に賛成するもの、反対するもの両者とも管理組合による活用を意識しているが、賃貸住戸への管理対応の違いによりそれぞれに分かれる。

以上から所有者不在の進行状況に民間と住都公団との大きな違いがあり、住都公団では所有者不在よりも、居住所有者の高齢化が団地単位で発生してくる点に大きな課題があるものと考えられる。一方、民間の所有者不在が進行しやすい地方中核都市と比較的定住志向の強い関東地方では空家等活用に対して「公共機関」の賛否に大きな違いがみられる。地方中核都市では賃貸住戸管理手法を誘導・指導できる半公共的な管理運営に関する組織の整備が適しているものと考えられる。また、関東地方では民間不動産業との連携や管理業務を専門的にこなせるような民間組織の育成が必要とされている。

これらの点をもとに公共による直接的な賃貸住戸活用だけでなく、個人や管理組合に主体を置きつつ、増加を続けるマンションストックの都市住宅ストックとしての在り方、地域差を配慮した住宅政策の検討を重ねていくことが必要と考えられる。

謝辞

本研究は住宅総合財団からの助成を受けている。

また、調査・分析にあたり北海道、北九州、福岡の各マンション管理組合連合会、各マンション管理組合、九州女子大学岡俊江助教教授をはじめ多くの方々にご意見やご協力を頂き深く謝意を表します。

<注>

- 1) 文献1)を参照のこと。
- 2) 文献2)を参照のこと。
- 3) 札幌、北九州、福岡では各マンション管理組合連合会の協力を得ている。また仙台、関東地方ではランダムに抽出が行われており、都市間の違いに若干の影響があるものと考えられる。

- 4) 古くは「大阪市における住宅の立地と最近の動向と新規居住者調査」都市システム研究所 1977や文献3)など。また最近では「全管連アンケート調査」1987や文献1)、4)などがある。
- 5) 所有者不在住戸は非住宅、マンション、親族、社宅、賃貸、募集中、長期留守、長期空家等を対象として主に所有者が居住しないものと定論する。
- 6) 分譲マンションも含めた居住者特性を所有関係別に明らかにしたもの文献5)がある。自治体住宅政策との関連では首都圏を中心にした自治体に対する別な調査では都心部のマンション住戸で家賃補助者の住宅となっているものが一部で確認されている。
- 7) ここでは当初、前居住者は住替えなどによる同一地域内の転居、転動族は転動による他都市への移動を伴う転居として想定したが、選択は回答者側に任せられ、用語の紛らわしさから一部に前居住者と転動族との混同もありうるものと考えられる。
- 8) 北九州では自主管理の割合が高いが、北九州という場所性の他に管理組合連合会に所属するマンションを含む割合が高いことが考えられる。
- 9) 専有部分におけるトラブルについて①家賃滞納②内部設備の故障③内装の損傷④敷金の返済⑤共用費用の分担⑥住み方マナーの6つの項目を挙げている。
- 10) ここでは賃貸化による管理問題を①賃貸住戸家主の総会不参加②役員なり手の減少③賃貸住戸家主と他所有者との修繕意見対立④賃貸住戸の他用途転用⑤賃借人の規約・ルール無視⑥賃借人の管理非協力⑦賃借人と在住所有者の感情対立の計7つの項目によりみている。
- 11) 仙台では高不在率のマンションでも管理問題化しない全面委託等の管理形態、管理組合意識があるものと推察される。また住都公団では元々の所有者不在率が低いと考えられる。
- 12) 所有者に対して①賃貸借に関する届出義務②郵送による総会議決参加③管理費割増徴収、賃借人に対して④細則説明⑤誓約書提出義務⑥総会案内⑦総会参加資格⑧総会での議決権⑨管理組合役員資格、仲介業者に対して⑩細則説明⑪誓約書提出義務、計11の項目について所有者、賃借人、仲介業者それぞれへの管理対応のうち1つの項目でも回答のあったものについては「対応している」と見なした。
- 13) 仙台、関東地方では全面委託管理の割合が高いことで、賃貸住戸に対する管理組合の取組みよりも管理会社の取組みによって管理問題解決が図られるものもあるためと考えられる。
- 14) 回答者属性別では管理人による回答のうち「修繕意見対立」「建替時賃借人対策」において管理組合による対応を挙げる割合が役員や管理会社による回答と比較して10%以上低いほかは、賃貸化対策の主体の割合の差は10%未満に納まっている。

<参考文献>

- 1) 近江隆ほか マンションの所有者不在が地域住宅政策に与える影響 1、2、3 日本建築学会計画系論文集 NO. 426 1991.8, NO. 431 1992.1, NO. 448 1993.6
- 2) 斉藤広子ほか 区分所有集合住宅における賃借人の管理参加 分譲共同住宅の賃貸化と管理に関する研究 その2 日本建築学会計画系論文集 NO. 444 pp.115～ pp.125
- 3) 民間マンションの管理に関する研究 日本建築学会近畿支部住宅マンション班 1979
- 4) 建設省住宅局 マンション総合調査結果報告書 1988.10
- 5) 近藤千鶴 三宅醇 豊橋市における住宅型別居住者特性 LCM・SSM分析 日本建築学会大会梗概集 pp.849～pp.850 1994.9.

(1994年8月31日原稿受理、1994年12月22日採用決定)