高経年化した分譲マンションの管理上の課題と対応

Problems on Managing Aged Condominiums and Necessary Direction of Measurements

齊藤 広子 横浜市立大学教授
Hiroko SAITO Yokohama City University

At aged condominiums, the problems on managing aged condominiums currently often observed, which may be due to aging of residents and owners at condominiums, increase of vacant units and for-rent units, increase of older buildings. These makes management of home owner associations being difficult, resulting in increasing unmanaged condominiums. While, well managed home owner association area also observed at the same time. Comparing both, it is found that sufficient system is necessary to sufficiently evaluate the measures for quality of management of condominiums in the condominium market, to formulate a long-term management plan, and to make condominiums as a base of community activity in the surrounding area to tackle the problems on aged condominiums.

1. はじめに一築35年超の3つの意味

高経年化マンションとは築何年のマンションを言うのか明確な定義はないが、本稿では築35年を超える、1983年以前につくられたマンション（区分所有共同住宅）を高経年化マンションとしよう。それには、3つの意味がある。

第一には、建物の寿命は物理的な劣化だけでなく、社会的な水準とのギャップから生まれる陳腐化によっても決まる。ゆえに、建物は物理的には100年もつはずであるが、いままで建替えをしたマンションの平均寿命は42.8年である。そして建替えを検討しはじめてから建替え決議までが平均7.4年、ゆえに概ね築35年から検討を始めていることになる¹。マンションが高経年化したことを認識し始める時期と言えよう。

また、減価償却の対象となる資産が利用に耐える年数として耐用年数という考え方がある。マンション（鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・住宅用）では、躯体は47年である。もちろん、この数字はあくまで会計上の数字である。住宅性能評価の考え方では、劣化対策等級は等級3がおおむね3世代（75～90年）以上、等級2がおおむね2世代（50～60年）以上の利用で、等級1が建築基準法に定められた対策がなされている（最低基準）ものである。長期優良住宅の想定も100年であることから、長持ちする性能でつくられたマンションは約100年もつと考えられ、それ以外は少なくとも50-60年

はもち、その約3分の2が経過した頃からマンションの劣化や陳腐化による老朽化、将来や終焉への不安から建替えなどを検討しているのである。また、築35年とは、マンション購入第一世代がローンを返し終え、初めに設定されていた長期修繕計画期間を超え、3回目の大規模修繕を迎え、設備の取り換えなどが必要となり、早い所では建替えの検討を始める時期である。

第二には、築35年を超える1983年以前につくられたマンションには、旧耐震基準のマンションが多く含まれている。1981年に建築基準法が改正されたが、法改正前の駆け込み申請などもあり²、竣工1983年は実質的な新耐震基準と旧耐震基準を分ける一つの基準となるだろう。ゆえに、1983年以前につくられたマンションは耐震補強など、ハード面で抜本的な体質改善が求められるものが多くなる。

第三には、マンション管理を進める上で基本となる区分所有法が1983年に大幅に改正されている。改正により、区分所有者の団体いわゆる管理組合の当然成立、専有部分と敷地利用権の一体化、共用部分や規約の変更などが全員同意から多数決主義へ、悪質な区分所有者の排除、特別多数決で建替えが可能になった。そのため、改正前の法律をベースにしている、1983年以前につくられたマンションでは今のマンションでは当然と考えられる体制が整っていない場合がある³。また、管理組合の運営のモデルとなる標準管理規約が示されたのも1983年である。それまでは事業者ごとに個性のある原始規約があり、個

¹ 建替えをしたマンションの平均寿命は、マンション建替え円滑化法による建替え事例のうち、被災マンションや道路拡幅に伴う建替え等を除いた数字である（http://m-saisei.info/tatekae/enkatsukajirei_index.html 2019年5月17日検索）。合意形成期間は旭化成不動産レジデンス株式会社 データーで見るマンション建替え12頁を参考にした。

² 建築基準法施行令改正により新しい耐震基準（いわゆる新耐震基準）が施行されたのは、1981年6月1日である。この日以降に建築確認を受ける建物に対して新耐震基準が適用されるが、それ以前のものは旧耐震基準が適用される。マンションの建設には、規模や高さ等によるが、大きくない場合でも通常は1年～1年半程度の工事期間がかかるため、新耐震基準の物が多いだろうという基準を1983年以降と設定した。

³ 例えば、長期修繕計画策定状況として、「ない」のは全体の7.0%であるが、築50年以上で28.6%、45年以上で21.1%、40年以上で14.0%、35年以上で15.0%、30年以上で8.7%となり、築年数が経っている場合に「ない」場合が多くなっている（平成30年度マンション総合調査結果246頁）。

性のある管理方法の設定があったが、1983年以降は全国均一的に標準版に沿って進められることが主流となる。ゆえに、1983年以前につくられたマンションはソフト面でも体質改善が求められるものが多くなる。

2. 高経年化マンションの管理上の課題

①マンションの管理上の課題

築年数にかかわらず、マンションの管理上の課題は、従来から「3つのP」が問題となっている。生活面に関する問題が多く、人々が集まって暮らすことから近隣間の音の問題（Person）、ペット飼育の問題（Pet）、駐車場の問題（Parking）である。この傾向は現在も同じである⁵。また、管理組合の運営に関して、理事のなり手がなく、区分所有者の関心が低い、管理費等の滞納がある等の問題がある。維持管理に関しては、修繕のための積立金が不足している、大規模修繕の進め方が分からない、劣化や陳腐化している等の問題がある。

②高経年化マンションの2つの老い、そして3つの老い

高経年になると、何が問題となるのか。新たな課題は何か。横浜市を例にしてみよう。

表-1は、横浜市金沢区の築30年以上マンションにおける管理組合からみた管理上の課題である。全体としては、管理で困っていることとして管理組合の回答が多いのは「居住者の高齢化」で⁶、59.0%と半分以上である。これは多くの事例で区分所有者の高齢化も意味する。マンションを購入する際の平均年齢は42.7歳⁷で30代が多い。居住者の永住意識は購入時で54.0%⁸であり、居住継続と共にその率が高まり、結果築30年には区分所有者かつ居住者の年齢は70歳を超える人が多くなり、築40年には80歳を超える人が多くなる。ゆえに、区分所有者かつ居住者の高齢化が進む。人の老いである。人の老いは生活管理面だけでなく、運営管理、維持管理と広範に様々な課題を生じさせる⁹。

次に多い課題として「建物の老朽化」30.8%がある。築年数が経ったマンションでは建物の不具合が多く、特に水漏れなどの問題が生じている¹⁰。建物の老いである。

表-1 横浜市金沢区築30年以上マンションの管理問題
-管理で困っていること 複数回答 2017年11月実施-

居住者が高齢化している	59.0%
建物が老朽化している	30.8%
総会の出席率が低い	30.8%
区分所有者・居住者の関心が低い	30.8%
理事のなり手がいない	25.6%
管理費の滞納がある	25.6%
駐車場が足りない	23.1%
自転車置き場・バイク置き場が足りない	23.1%
居住者のマナーに問題がある	20.5%
駐車場が余っている	17.9%
修繕費用が足りない	17.9%
設備の故障が多い	10.3%
建て替えを検討している	10.3%
居住者間のトラブルがある	10.3%
運転や維持に費用のかかる共用施設がある	7.7%
区分所有者の意見がまとまりにくい	7.7%
管理組合が実質機能していない	7.7%
耐震性が心配である	7.7%
建て替えを検討したがやめた	7.7%
防犯対応	7.7%
あまり使われていない共用施設がある	5.1%
合意形成が困難である	5.1%
管理費が高い	5.1%
ルールの変更が困難である	5.1%
管理規約・ルールの整備が困難である	5.1%
管理会社との契約内容や委託に問題がある	5.1%
防災対応	5.1%
理事会の開催が困難である	2.6%
委任状集めが困難である	2.6%
居住者のクレームが多い	2.6%
総会の開催が困難である	0.0%
大規模修繕ができない	0.0%
特になし	12.8%

ゆえにマンションの再生の検討が始まっている¹¹。

人の老いと建物の老いという「2つの老い」が課題となる。例えば、建物の修繕や改修に費用が必要となるが、費用を負担すべき区分所有者は高齢化し、なかなか費用を負担できない。その結果、3つめの老いが生じている。組織運営の老いである。「総会の出席率が低い」30.8%、「区分所有者の管理への関心が低い」30.8%、「理事のなり手がなく」25.6%¹²、「管理費の滞納」25.6%といった運営上の課題がある。それは、人が老いるだけでなく、空き家化や賃貸化が進み、所有者の不在化が進む。結果、例えば管理を進めるのに必要な管理費等の滞納者が増加する¹³、総会の委任状をあつめることが困難になっている。

空き家のように所有者の不在化は、組合運営に深刻な影響を及ぼす。例えば、横浜市の築40年以上マンションを調査した結果¹⁴、空き家率が高いと、総会への実質的

⁴ 国土交通省によるマンション調査は、1980年から全国調査が行われているが、居住者間のマナーのトラブルが過去1年間に起こったトラブルとして最も多くなっている。平成30年度調査でも55.9%と最も多い。

⁵ 平成30年度マンション総合調査結果でも最も多いトラブルが居住者間のマナーに関してであり、その中での生活音、違法駐車・違法駐輪、ペット飼育に関する問題が多くなっている（平成30年度マンション総合調査結果 335頁、337頁）。ただし、違法駐車やペット飼育に関するものは減少している。

⁶ 平成30年度マンション総合調査でも、将来への不安は「区分所有者の高齢化」(53.1%)、「居住者の高齢化」(44.3%)が多く、特に築年数の経ったマンションに不安が高くなっている（平成30年度マンション総合調査結果 343頁）。

⁷ 2018年度住宅市場動向調査（分譲住宅、集合住宅購入者の属性）より。

⁸ 2018年度マンション総合調査結果 348頁より。

⁹ 詳細は齊藤（2016a）を参考にいただきたい。

¹⁰ 過去1年間のトラブルの内容として「建物の不具合」があるとしたマンションは、全体で31.1%であるが、築50年以上で71.4%、45年以上で61.1%、40年以上で51.8%、35年以上で40.2%、30年以上で34.6%となり多い。また、過去1年間のトラブルで「水漏れ」があるのは、全体では18.7%であるが、築50年以上で57.1%、45年以上で53.3%、40年以上で41.2%、35年以上で32.7%、30年以上で23.6%となり、築年数の経ったマンションに問題が多い（平成30年度マンション総合調査結果 335頁、337頁）。

¹¹ 横浜市で築30年以上マンションを対象に実施した調査ではマンションの老朽化対応として、建替えを検討しているマンションが10.3%、建替えを検討したがやめたマンションが7.7%と、マンション再生への取組みが約4分の1のマンションでみられる。マンション総合調査でも築25年頃から老朽化問題についての対策の議論が行われており、全体で38.6%であるが、築50年以上で61.9%、45年以上で75.6%、40年以上で71.9%、35年以上で62.6%、30年以上で52.0%、築25年以上で50.0%と、多くなっている（平成30年度マンション総合調査結果 316頁）。

¹² 区分所有者・居住者の高齢化により、役員の選出が難しくなる。また、築35年以上のマンションでは役員の70歳以上が3割を超えている（平成30年度マンション総合調査結果 86頁）。

な参加が減り、理事会の開催状況も「不定期や無」が多く、長期修繕計画の立案や見直しへの取組が少なくなり、修繕積立金の積み立て状況が不十分である率が高い。空き家による管理問題は、空き家率が5%未満であれば日常的にも長期的にも問題が表面化せず、空き家が一定以上に進むと深刻となる。調査結果から概観すると、ステージⅠ（空き家率10%未満）では管理組合の対応でなんとか問題を表面化しないで進められ、ステージⅡ（10%超える）で日常的な管理組合への対応がやや困難となり、かつ長期的な展望をもちにくくなり、ステージⅢ（20%を超え）で、日常的に管理が困難となり、当然長期的な計画にも取組みも難しくなり、負のスパイラルに陥りやすくなる。さらに空き家化が大幅に進み、ステージⅣとなるとエレベーターが止まり、ガス・電気・水道も止まり、居住が困難となり、自力での再生が困難となる¹⁵⁾。

こうして築年数が経てば課題は増えるが、人々のマンパワーや費用負担能力は低下し、組織が機能しなくなる。これが3つめの老いである。

③管理の2極化、管理不全マンションの存在

築年数が経つほど管理状態が2極化する。いわゆる頑張るマンションと頑張れないマンションである。横浜市のマンションで築30年を超えると、どれだけ管理状態が異なるのかをみてみよう。建物の維持管理状態、管理組合の自治能力の有無、社会的水準への適合の状態、流通面への取組み等、単純に建物が綺麗で掃除され整理整頓がされているかだけではなく、「老い」の防止の為、若い世代を呼び入れよう、あるいは実際にそうした取組みの結果、成果があることが目で見てわかる努力をしているのかを観察調査から把握した¹⁶⁾。

結果、建物の外壁の劣化や鉄部に錆が目立つなど、明らかに物理的な劣化がみられる管理不全及び管理不全の兆候がある場合（Dランク）が4%、将来的に管理不全に陥るおそれのあるマンション（Cランク）を含めると約2割となった（表-2）。一方では、建物や植栽の手入れが行き届き、共用施設が整理整頓され、若い世代を呼び入れようとする対応等がみられるAランク（良好）が44.4%、Bランク（普通）が35.4%である。

まさに2極化である。さらに、見ているだけではわからないので、マンションの運営などの状態を教えてもら

おうとアンケート票を送ったが、問題のあるマンションほど、アンケート調査票が届かないし、届いても回答してもらえない。Dランクではアンケート票が100%不達である。アンケートに回答したマンションは、Aランクのマンションが7割であり、いわゆる頑張るマンションから多くの回答を得たことになる。その頑張るマンションでも何が問題かをみると、取り組みにくい行為としては、維持管理面では、耐震診断・耐震改修の実施¹⁷⁾や、専有部分のリフォームの履歴の蓄積といった専有部分に関すること、生活管理面では居住者名簿の作成、要支援者名簿の作成といった個人情報に関すること、流通促進では中古住宅流通円滑化のための対応である。しかし、頑張っているマンションではこうした行為に積極的に取り組む事例が見られる¹⁸⁾。

一方、管理不全マンションも存在する。なぜそうなったのかを登記簿や近隣への聞きこみ調査から把握すると、1) 地上げ型として、住戸を買い占めしていた業者が倒産し、抵当権者等の関係者が多く、方針が決定できない、2) 一部分譲型として、建物の一部を分譲した形で当初より管理体制がない、3) 低層長屋型として、低層少住戸区分所有建物で、当初より管理体制がない、4) 小規模自主管理型として、自主管理で賃貸化、所有者の不在化、高齢化が進行し、管理が困難になる、5) 小規模雑居型として、店舗区画と住居区画で管理の合意形成が難しく管理が行われていない、以上の5パターンがあった。これらのマンションでは、当初から長期修繕計画の策定、それに基づく修繕積立金がないため、大規模修繕が実施できず、物理的に管理不全が進行している点が共通している。

表-2 マンションの管理状態のランク分け
（横浜市金沢区築30年以上マンション）

	D (不全)	C (不良)	B (普通)	A (良好)	計
構成率	4.0%	15.2%	35.4%	45.4%	100%

④グローバル化、所有者不明等

新たな課題も生まれている。所有者死亡により相続した人の所有権の放棄、場合によっては所有者不明住戸の存在、居住者の認知症による近隣住戸などへの迷惑行為、さらに外国人の所有者・居住者の存在による生活面や運営面でのトラブルなどである¹⁹⁾。つまり、快適にマンションで居住するため、あるいは適正な維持管理や円滑な運営に、従来の建物管理を主とするマンション管理だ

¹³⁾ 管理費等の3ヶ月以上の滞納者がある率は、全体では24.8%であるが、築50年以上で42.9%、45年以上で46.7%、40年以上で28.1%、35年以上で30.8%、30年以上で32.3%と多くなっている（平成30年度マンション総合調査結果 238頁）。なお、課題が多いためか、築年数のたったマンションでは理事会を月に1回行う率や、専門家の雇用が多くなっている（平成30年度マンション総合調査結果 105頁、129頁）。

¹⁴⁾ 齊藤広子（2016c）を参考にしていきたい。

¹⁵⁾ ステージⅣの対応策については、齊藤広子（2014）「マンションにおける空き家予防と活用、計画的解消のために」『都市の空閑地・空き家を考える』（浅見泰司編著、プログレス）で検討している。

¹⁶⁾ 25項目を設定し、「良好」が6割未満でかつ、建物の劣化など明らかに物理的に問題があるもの（「鉄部の錆び、壁の汚れ、その他の劣化」）をD、「良好」が6割以上7割未満をC、「良好」が7割以上8割未満をB、「良好」が8割以上をAとした。

¹⁷⁾ 耐震診断を実施していない場合が63.7%、診断結果に基づき、耐震補強工事をしたのは38.1%と、資金不足から診断しても工事の実施が難しくなっている（平成30年度マンション総合調査結果 311頁、312頁）。

¹⁸⁾ 具体的な取り組み事例は齊藤広子（2019）を参考にしていきたい。

¹⁹⁾ 築年数が経ち不動産価格が下がり、外国人による中古住宅の購入が増加したマンション等がある。2018年に実施した「マンションの外国人の所有と居住に関する管理への影響に関する調査」では、外国人所有率100%のマンションもみられた。築年数の経ったマンションで外国人の所有・居住率が上がる場合もあるが、最近供給されたマンションでは分譲時から一定の外国人所有者を含むケースも増えている。外国人が居住する場合には生活文化による違い、日本語が通じない問題など、外国人が所有する場合には資料送付が困難、連絡が付きにくい、管理費滞納催促が困難、理事のなり手が減る、委任状を集めにくいなどの問題がみられる。

けでは到底対応できない状態になっている。

3. どう対応すればよいのか

上記の問題は、現在の高経年化マンションでは、築年数が経つほど起こりやすいものと、1983年以前だから生じやすいものという2局面がある。後者の例として耐震性の問題、住宅の性能の問題、また管理の初期設定の問題がある。1983年時点のマンション数は、現在の約5分の1の128万戸、その数は当時のわが国全住宅の3.6%にしかすぎない。マンションは特別なものであり、管理の初期設定として、不十分な修繕積立金の額、長期修繕計画の不在、規約の未整備などが存在していた。そのため、それをベースに管理をしているため、つげが大きく出てくる。ゆえに、高経年化マンションの一般的な問題として、今後は、「1983年以前マンション」ではなく、「築35年以降マンション」で生じるであろう問題をどのように予防・解消するのが重要になる。よってその視点から考えたい。

①管理不全対策

第一に、管理の初期段階から管理組合、管理体制が整備されないマンションが一定に存在し、それが管理不全につながっていることから、小規模マンションも含め、開発段階から管理適正化のためにハード面だけでなく、管理組合や長期修繕計画等の管理の基礎的な体制を整えることが必要である。アメリカのカリフォルニア州やハワイ州等で行われているパブリックレポートシステムのように、市場を活用した供給時の適正な管理システム設定に、行政の一定関与が必要ではないだろうか。

第二に、管理段階においては自発的に支援を求めるだけの力量がある管理組合（いわゆるA・Bランクのマンション）が現在はマンション管理施策の主たる対象となっているが、管理不全に陥らないように問題のあるマンション（Cランクのマンション）への具体的支援、高齢化や所有者の不在化・賃貸化に対応した管理方法の検討や支援策が必要である。小規模自主管理型マンションにおける管理不全は、今後区分所有者の高齢化、不在化から増加すると考えられる。第3者の管理者を派遣するなど、管理組合の運営を組合以外の人・組織が支援する体制が必要である。なお、その場合の費用負担を区分所有者自身で行えるようにリバースモーゲージ制度の利用などの可能性の検討が必要である。また、小規模マンションでは、管理会社への委託も少なく、管理組合運営のマンパワーも不足することから、集積と規模の効果が発揮できる地域ネットワーク化による運営体制など、新

たな管理方式の検討も含め、管理適正化の推進を取り組みやすくする体制が必要である。

第三に、管理不全の場合（Dランクのマンション）には必要に応じて、建物解体・敷地売却等による区分所有関係の解消・清算制度が必要である。これには居住権や財産権の観点から慎重な議論が必要である。

第四に、管理不全マンションの予防や解消のために、高経年や小規模のマンションの存在や管理状態の把握、管理の支援体制の整備が必要である。具体的には、行政によるすべての管理組合の把握が難しいことから、管理組合が自ら登録する制度、その情報により行政が管理を支援する体制の整備が必要で、東京都等のように、それを可能とする条例の整備等が求められる²⁰。また、ハワイ州のように新規供給時から登録され、定期的に管理組合によって更新する制度が有効と考える²¹。

②管理が市場で評価される制度の構築

行政負担を少なくするには、市場をより活用することが必要で、頑張るマンションが市場で評価される仕組みが必要である。管理組合が積極的に情報を発信することもある必要であるが、フランスの修繕カルネ制度のように中古でマンションを購入しようとする買主希望者が自分の意思でマンション管理に関する情報を入手できる体制の構築が必要である²²。ちなみに、なかなか進まない旧耐震基準のマンションの耐震診断と耐震補強を推進するにも、市場でのより積極的な情報開示が必要である。耐震補強をしたマンションの内、積極的に情報開示をしているマンションでは、市場で評価されていることが確認できる²³。また、管理のA.B.C.Dランク別に中古での流通価格の違いを見たと、平均価格でAランクはCランクの1.2倍、BランクはCランクの1.1倍になっている²⁴。今後はより一層、明確な基準、消費者にとってわかりやすい管理水準の設定により、市場で管理が評価される体制を推進する必要がある。

③期限を決めた利用を前提にした長期マネジメント計画の整備

マンションの高経年期の大きな課題に再生がある。建替え等の再生の難しさは合意形成の困難さが基本にある。その根本には、マンションがいつまで使えるのかの期待値が区分所有者にとって異なることがある。ゆえに、マンションがいつまで使えるのかの利用期間の設定が必要ではないだろうか。例えば、わが国で500件ほどある定期借地権マンションでは利用期限が決まっているといながらも、建物を解体し、更地にして敷地を返却するプロセスプランニングが設定されているところはほとんどない²⁵。借地期間が50年と設定されているが、実際には

²⁰ 任意の登録制度では、登録率が低く、管理のランクの高いマンションの登録が多くなることから、豊島区、武蔵野市、墨田区、東京都のように、全マンションを対象とするような登録の義務化の制度が必要と考える。

²¹ ハワイ州では、登録内容は、理事長・副理事長、書記、会計、管理形態・管理業者、管理費、滞納額、過去2年及び将来の一時金の徴収、過去2年の組合の紛争や調停の内容、パブリックレポート等である。なお、登録を更新していない場合は裁判ができないため、管理費滞納等に対応できなくなる。

²² 齊藤広子（2016b）を参考にいただきたい。

²³ 2018年に実施した「マンションの耐震診断と耐震補強に関する調査」結果では、消費者がアクセスできる不動産情報サイトSUUMO等で耐震補強済が表示されている場合には、他の同時期に供給されたマンションよりも価格が高くなっている。

²⁴ 2017年に横浜市金沢区の築30年以上のマンションを対象に実施した結果に基づく。

²⁵ 齊藤広子・中城康彦（2016d）を参考にいただきたい。

いつまで使え、いつから解体工事をだれがどのように行うのか決まっていらない。定期借地権マンション以外でもマンション一般として、終焉までの修繕の計画、それを支える経営・運営計画として、長期マネジメント計画を整備する必要がある。

④賃借人による日常管理と生活管理の運営、所有者責任の強化

所有者の不在化、賃貸化が進んだ場合の管理方法の設定が必要である。マンション管理には大きく分けて所有の側面と居住の側面がある。居住の側面は、賃借人も含めた居住者が日常的に行い、所有の側面は区分所有者で決議をする方法とする。例えば、ペット飼育が可能かどうかは居住者の意向をふまえて所有者組織で決議し、その方針に従い、居住者組織で使用細則や詳細なルールの下で運営をするなど、できるだけ、居住をベースにした管理運営を行う²⁶。区分所有法は所有関係を調整する法であるため、集まって住むことを調整する機能は持ち合わせていない。ゆえに、マンション居住に関する管理を進める新たな枠組みが必要である。一方では、管理組合からみた所有者不明が存在しないように所有者責任執行体制の強化も必要である。

⑤管理組合による不動産の所有や経営方法の整備

所有者の不在化の進行、空き住戸の増加のなか、限られた資金での効率的な運営がより求められている。そのなかで、空き住戸をゲストルーム²⁷、集会室、シェアハウス、民泊利用等に活用する例もみられ、シェアオフィスや店舗として利用することへの要求などもある。また、将来の建替えに備えて、隣接敷地の購入、借地権マンションでの底地の買い取りなど、管理組合による不動産の所有と経営の実態がみられる。個別の民泊やシェアハウスの運営等は近隣住戸の居住者、マンション居住者全体に負の影響を及ぼす可能性があることから、管理組合が全体として統括し、運営することには合理性があるとも考えられる。例えば、ハワイ州では、マンションを期間ごとにシェアするタイムシェアでは、住戸の経営を専門家に依頼するプランマネージャー制度がある。また、借地権マンションで借地人かつ区分所有者の全員が足並みをそろえて底地を買い取ることが難しい場合には管理組合法人が底地を買い取り所有することにも合理性がある²⁸と考えるが、果たして管理組合による不動産の所有と経営は可能であろうかという疑問が生まれる。この点について法務省や法学者は限定的な見方をしているが、ぜひとも時代にあった管理組合の要求に答える方向にしたい²⁹。

4. さいごに—マンションの地域資源化—

上記のような管理不全対策をなぜ行政がマンションにしなければならないのか。マンションはあくまで私有財産であり、個人の責任、個人の集合体の責任の下で管理を行うべきであるという意見であろう。しかし、特定空き家は空き家対策法の下で指導・助言、勧告、命令さらには最終的には代執行も行われるが、そこに到るまでに行政は多くの手間暇をかけ、かつ代執行費用も住宅所有者から回収できないケースもある。こうした状況を鑑みると、マンションの管理不全を予防することは将来起こりうる外部不経済を事前に予防し、行政のコスト削減にも寄与することにもなる。また、マンションは免震性や耐震性に優れている、あるいは液状化や津波に強いということから、東日本大震災では地域の人々の避難場所になった。災害時の避難待機住宅になっている、あるいはその体制をとっている例も多い²⁹。ゆえに、マンションを、災害時を含めた地域拠点として維持する、つまり管理するかしないかはマンションの勝手ではなく、地域として適正に維持することが社会的に必要なものであるという考え方を広めていく必要があるのではないかと考える。

参考文献

- 齊藤広子 (2000)『入門マンション管理』大成出版
- 齊藤広子 (2003)『ステップアップマンション管理』彰国社
- 齊藤広子 (2005)『不動産学部で学ぶマンション管理』鹿島出版
- 齊藤広子・篠原みち子・鎌野邦樹 (2013)『新・マンション管理の実務と法律』日本加除出版
- 齊藤広子 (2016a)「マンションにおける区分所有者・居住者の高齢化による管理上の課題と今後の方針」『不動産学会誌』29巻4号 pp.125-134
- 齊藤広子 (2016b)「マンション管理が市場で評価されるための課題と制度設計に向けて」『都市住宅学』93号 pp.131-138
- 齊藤広子 (2016c)「マンションの空き家の管理上の課題と対応」『マンション学』55号 pp.17-26
- 齊藤広子・中城康彦 (2016d)「定期借地権マンションのストックの現状と管理上の課題と対応」『都市計画論文集』51巻3号 pp.820-826
- 齊藤広子 (2016e)「地域と連携したマンションによるまちづくり」『不動産学会誌』年29巻4号 pp.66-72
- 齊藤広子 (2017)「マンション需要低下に対する用途転換による利用の実態と可能性の検討」『マンション学』56号 pp.50-57
- 齊藤広子 (2018)「管理不全マンションの実態と予防・解消のための施策の検討」『都市計画』53(3) pp.1169-1175
- 齊藤広子 (2019)「まちの魅力を作りこむのは誰か」『住宅の世代間循環システム』萌文社 pp.68-72

²⁶ こうした取り組みとして、所有者組織と居住者組織の合同組織・運営を行っている事例もある。また、実際に管理組合の役員に賃借人に就任の権利を認めているのは全体で3.0%であるが、築50年以上で19.0%、45年以上で14.4%、40年以上で9.6%、35年以上で6.6%、30年以上で3.1%と、築年数を経ている場合に多くなっている（平成30年度マンション総合調査結果 87頁）。

²⁷ 越後湯沢のリゾートマンションでは、管理費等の滞納が続く区分所有者の住戸を管理組合で借り上げ、ゲストルームとして運営する、あるいは競売された住戸を管理組合で落札して所有するなどの取り組みが実際に見られている。

²⁸ 管理組合の法人化率は全体で13.2%であるが、築50年以上で23.8%、40年以上で28.9%、30年以上で13.2%と多くなっている（平成30年度マンション総合調査結果 67頁）。このことは、マンションが築年数が経てば不動産を所有する等の必要性が高くなることが推測される。

²⁹ 齊藤広子 (2016e) を参考にさせていただきたい。