

はじめての理事に役立つ マンション管理のヒント

多摩マンション管理士会 戸辺 文博

1

本日の説明の流れ(目次)

- マンションとは
- 区分所有関係
- マンション管理関係
- マンション管理の参考資料
 - 時代背景
 - 技術・しくみなど

2

マンションとは(1) 本来の意味と日本での使われ方

マンションの語源

Mansion(英)は豪邸
(大邸宅)を示す言葉
米国ではハリウッド映画に登場
するような大邸宅を意味する

日本でいうマンションは
英語ではコンドミニウム
(**condominium**)が
適当

参考)国土交通省における定義
中高層(3階以上)で分譲・共同住宅、鉄
筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリートまた
は鉄骨造りの住宅



マンションとは(2) 法律上の定義

○「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年)

イ. 2以上の区分所有者(*)が存す
る建物で人の居住の用に供する
専有部分(**)のあるもの並びに
その敷地及び附属施設

* 区分所有法2条2項に規定する区分所有
者をいいます。すなわち、区分所有権を
有する者です。

** 区分所有法第2条第3項に規定する専有
部分をいいます。すなわち区分所有権の
目的たる建物の部分をいいます。

ロ. 1団地内の土地又は附属施設(こ
れらに関する権利を含む。)が当
該団地内にあるイに掲げる建物
を含む数棟の建物の所有者(***)
の共有に属する場合における当
該土地及び附属施設

*** 専有部分のある建物にあつては、区分所
有者

分譲マンションにおける管理を想定したものであり、オーナーが1人で賃貸に供されている
マンションなどは、ここではマンションとされない。

ただし、二人以上いた区分所有者が一人になった場合でも、区分所有法は適用される。 4

区分所有関係(1) 区分所有の概要①

②「共用部分」の種類

「共用部分」には「法定共用部分」と「規約共用部分」がある

法定共用部分

廊下・階段・ロビー・エントランス・エレベーターや、各部屋の外側の配線・配管などの建物附属物

規約共用部分

管理人室や集会室など、区分所有の対象とする構造上の要件は備えているけれども、規約によって共用部分と決めた部屋

③敷地利用権(区分された建物と土地の関係)

敷地利用権はマンション敷地を利用できる権利で、**専有部分**の**区分所有権**と切り放して処分することは原則としてできない。

また、**専有部分**と一体の権利として、敷地権の**持ち分**が**登記簿**の表題部に登記(**表示登記**)される。

マンションを売買するときには、**専有部分**の移転登記だけで済み、土地の登記は必要ない。

5

区分所有関係(2) 区分所有の概要②

区分所有建物での権利関係等



○持分割合

原則：内法面積(登記上の計算)

例外：規約に別段の定めがある場合

専有部分(個人の所有権)		特定個人が独占的に利用	住戸内部	建物
共有 (区分所有者全員が共同で所有)	共用部分	マンション本体の基本性能を維持するために、全体的に統一した管理が求められる部分	廊下、階段等 建物の附属物	
	専用使用権	特定の区分所有者に専用使用が認められる権利	バルコニー 専用庭	
		敷地		

区分所有関係(3) 区分所有の概要③

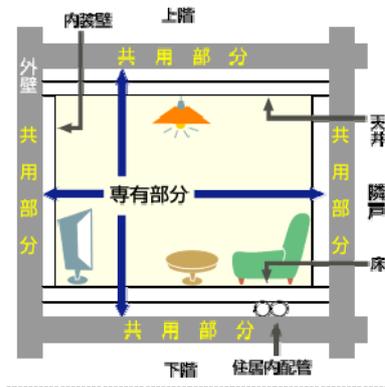
① 区分所有された建物の「専有部分」と「共用部分」

区分所有権:一つの建物が区分所有されているとき、区分された部分を所有する権利

区分所有者:「区分所有権」を所有する人

専有部分:区分所有された部分を「専有部分」

共用部分:専有部分以外



マンションでは、原則として、壁やサッシ、ドアで区切られた内側が「専有部分」となりそれ以外は「共用部分」 柱や壁のコンクリート部分やバルコニーも「共用部分」

区分所有関係(4) 区分所有法の制定経緯①

区分所有は、当初民法の例外規定として存在

民法(明治31年施行)の旧民法208条で建物の一部の所有権を認める

旧規定の課題

- ごく基本的な事項の規定のみ
- どのような要件で建物の一部が独立した所有権の対象になるかが不明確
- 旧民法制定当時の長屋形式が念頭
⇒ 中高層マンションに対応できなかった

時代背景等

- 昭和30年代までは分譲マンションがごくわずかで、法律が一般的に知られることはほとんどなかった



区分所有関係(5) 区分所有法の制定経緯②

昭和37年(1962)法制定

規定された主な点

1. 区分所有権の対象の明確化
 2. 共用部分の範囲及び所有関係
 3. 管理者・管理規約・集会等
- 区分所有法の制定当初は、時代を先取りする立法とされた

昭和40年代に入りマンションが爆発的に増加、予想外の問題が多く発生

昭和58年(1983)大改正

法制定以降現実には生じた問題の解決を中心とした改正

- (1) 区分所有の目的である専有部分と敷地利用権の一体化
これにより、専有部分の権利変動のみが登記用紙に記載
- (2) 管理制度の充実
 1. 管理組合の当然の成立
 2. 全員一致から多数決主義への転換
 3. 悪質な区分所有者(占有者)の排除
 4. 特別多数決による建替えの実現

9

区分所有関係(6) 区分所有法の制定経緯③

平成14年12月(2002)改正

マンション関連の法整備が進んだ。

- マンション管理適正化法の制定(平成12年12月)
- マンション建替え円滑化法の制定(平成14年6月)

適正な管理の実現

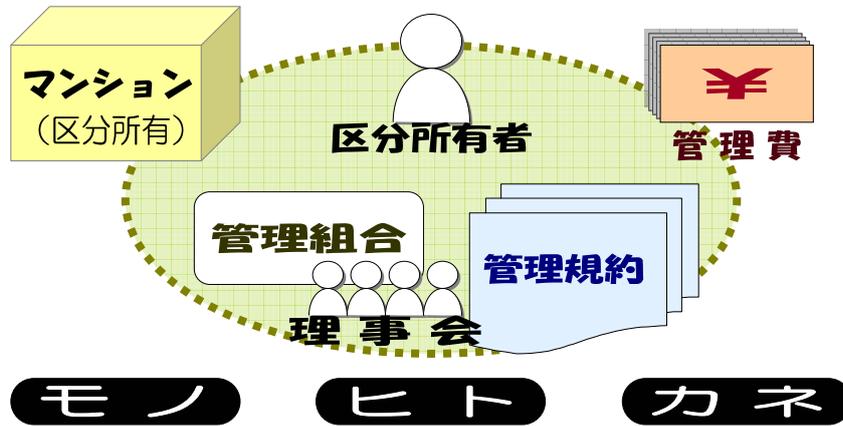
- ① 大規模な修繕の決議要件の緩和
- ② 理事長など管理者の権限拡充
- ③ 管理規約の拡充
- ④ 電磁的記録の容認
- ⑤ 管理組合法人の人数要件の撤廃
- ⑥ 地震などで建物の大半が壊れた場合の取扱い強化

建替えの円滑化

- ⑦ 建替え決議要件の緩和
- ⑧ 新建物の敷地、建物用途の条件緩和
- ⑨ 説明会など建替え決議の手続き追加
- ⑩ 団地内の1棟のみの建替え手続き
- ⑪ 団地の一括建替え決議の制度新設

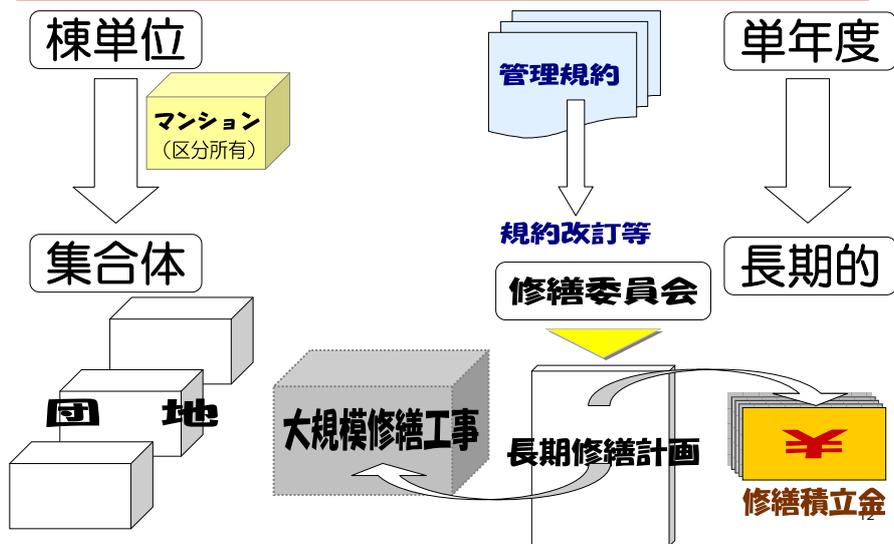
10

マンション管理の相互関係(1) モノ・ヒト・カネ

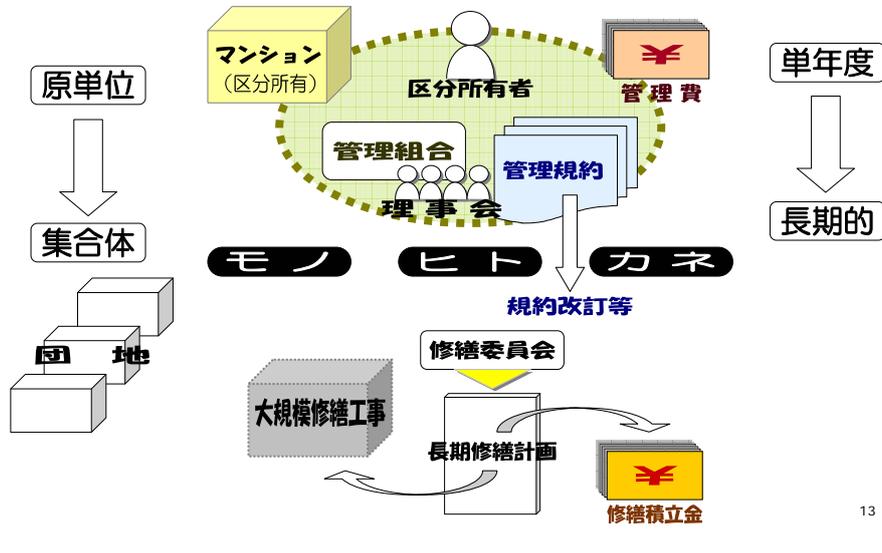


11

マンション管理の相互関係(2) 空間や時間への広がり



マンション管理の相互関係(3) まとめ



13

管理組合理事(1) 理事の位置づけ

○ 理事会

区分所有法に特に規定はなく、管理規約により構成や運営方法、決議方法などを定めている

理事会は、最高意思決定機関である総会の決議、規約等を誠実に実行する

管理組合としての方針案を考へてたり、具体的問題を処理していくのは理事会

○ 理事

理事長、理事、監事が管理規約の中で管理組合の役員として位置づけられる

○ 理事(管理者)の資格

区分所有法第二十五条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

標準管理規約では「現に居住する組合員から総会で選任

14

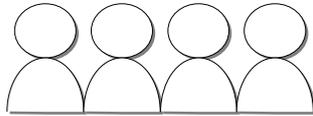
管理組合理事(2) 理事会運営

理事の役割



担当理事だけで悩まずに
理事仲間で納得議論

理事会の役割



チームワークの大切さ

- ① どこまで頑張るか、やり出したらきりが無い、適当にやっても1年が終わる。
- ② 1年限りの仕事と割り切らずに、マンションの管理水準の向上は、結局は区分所有者である自分の利益になる。
- ③ このように苦労が将来につながることを視野に入れた活動と考えれば、1年間の苦労も多少和らぐのでは。

15

管理組合理事(3) 組合員との関係①

○ 理事会の定常業務

(理事会→組合員)

広報など

- ・理事会での議論が一般組合員に伝わらない(表現方法、頻度)
 - ・広報が年次でばらつく
- ⇒ 広報の専門家の育成・協力

(組合員→理事会)

苦情など

- ・ことが起こった時に限定される
- ・本来は同じ組合員で利害は一致のはずが対立的になりがち

○ 組合員相互の

コミュニケーション活性化

集会所の利用状況

- ・既存の集会所の利用勝手
- ・サロンのような溜まり場の必要性
- ・日常的つながりが防犯性向上に

イベント

- ・草刈もい機会
- ・高齢化で継続困難な面も

自治会・サークル

- ・マンションにより差あり

16

管理組合理事(4) 組合の意見集約

○総会のあり方

- ・ 総会は(最終的には)議決の場である
- ・ しかし、総会だけが意見交換の場であるとうまくいかない
- ・ 理事会への質問が集中、追及の場になりがち
- ・ 長時間かかると出席への足が遠のく

○改善提案の例

1. 説明会など意見交換
 - ・ 事前に配布した議案の中でしか決議はできない
 - ・ 議案に権利者の意見が反映されるような場づくり
2. 総会後に懇親の場を
 - ・ 1年間ご苦労様という雰囲気醸成
 - ・ 貴重な親睦の場にもなる

17

管理組合理事(5) 理事の任期(アンケート)

— ある団地でのアンケートより —

現行規約では理事の任期は1年で、再任した例はありません。
しかし、全員が交代し、引継が不十分などの課題が指摘されています。
一方、理事は平等に全員が経験すべきだとの根強い意見もあります。
なお、国土交通省推奨の標準管理規約では理事の任期は2年です。

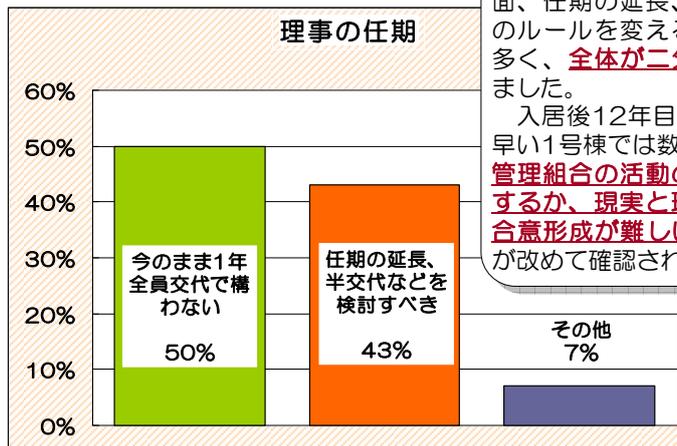
問い 理事の任期についてお尋ねします。

1. 今のまま1年全員交代で構わない
(その理由は:)
2. 任期の延長、半交代などを検討すべき
(その理由は:)
3. その他
(具体的に:)

18

管理組合理事(6) アンケートの回答結果

○回答結果



平等性や理事の仕事がきついで今のままという意見が半数を占める反面、任期の延長、半数交代など現状のルールを変えるべきという意見も多く、**全体が二分**された状況になりました。

入居後12年目を迎え、一巡が一番早い1号棟では数年先まで迫る。この**管理組合の活動の基本ルールをどうするか、現実と理想とのほざま中で、合意形成が難しいテーマ**ということが改めて確認されました。

19

管理組合理事(7) 回答の理由

今のまま1年全員交代で構わない

(1年任期)

- ・1年任期で**全員が経験する**
- ・全員に認識を持ってもらう
- ・半数程度の人が理事、委員会の経験がある

(任期延長・半交代)

- ・作業時間が多く2年連続は厳しい
- ・**1年間でも大変、2年は長すぎる**
- ・長くやるのも一考の余地あり

(ルールの変更)

- ・**平等な現方法の途中変更は難しい**
- ・変える必要性を感じない
- ・このリズムに慣れ今のままでよい
- ・**全員経験後に延長**
- ・理事会広報活動強化で解決できる部分もある

任期延長、半交代などを検討すべき

(1年任期)

- ・**未経験者が一から始めるのは大変**
- ・内容がわかってきた頃に交替はどうか
- ・短期的施策に終りがち
- ・**何か目標があっても一年では無理**
- ・1年では具体的な成果が難しい

(任期延長・半交代)

- ・任期2年とし毎年半数交代
- ・引継ぎを考えると2年が妥当
- ・**半交代によって理事の仕事がはかどる**
- ・**方針・活動の継続性を考え半交代がよい**
- ・高齢化に伴い有関な人材が増えている

20

管理業務(1) 管理業務の内容 ?

イ. 事務管理業務

I. 基幹事務

- (1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定
- (2) 出納
- (3) マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

II. 基幹事務以外

- (1) 理事会支援業務
- (2) 総会支援業務
- (3) その他

ロ. 管理員業務

- (1) 受付等の業務
- (2) 点検業務
- (3) 立会業務

ハ. 清掃業務

- (1) 日常清掃
- (2) 特別清掃

ニ. 建物・設備管理業務

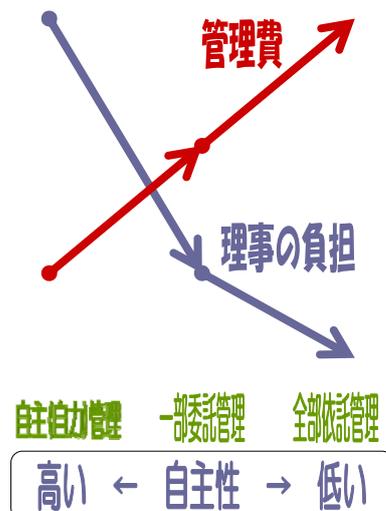
- (1) 外観目視点検
- (2) 特殊建築物定期点検
- (3) 建築設備定期点検

21

管理業務(2) 管理形態①

管理形態は3つに分かれる

- ① 自主(自力)管理
: 全ての業務を管理組合が行う
→ 管理費が低い、理事の負担が大きい
- ② 一部委託管理
: 管理業務の一部(※)を外部委託
(※清掃業務や諸設備の保守点検業務等)
→ 自主性を保ちつつ、管理会社も活用
- ③ 全部委託管理
: 管理業務の全てを管理会社に委託
→ 管理費が高い、理事の負担は少ない
(管理員等の専従者を直接雇用)



管理業務(3) 管理形態のメリット・デメリット

	管理形態	特徴	
		メリット	デメリット
自主 管理	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての業務を管理組合が行う場合 ・管理組合が管理員等の専従者を直接雇用する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の管理に対する意識が向上する ・区分所有者の良好なコミュニティを形成できる ・管理委託費用を軽減できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の労力負担が大きい ・管理員などの専従職員の事故、病気等における対応が困難 ・不十分な管理の場合は、役員に対する不満等区分所有者間のストレスになる
一部 委託	<ul style="list-style-type: none"> ・管理業務の一部（清掃業務や諸設備の保守点検業務等）を外部に委託する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・全面的な自主管理に比較して管理に対する負担が少ない ・管理組合の自主運営が保てる 	<ul style="list-style-type: none"> ・委託業者の選定、実施業務の確認などの業務が発生する
全部 委託	<ul style="list-style-type: none"> ・管理業務の全てを管理会社に委託する場合 ※基幹業務を委託する場合は、管理会社がマンション適正化法第44条の登録を受けている必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の管理に対する労力的負担が少ない ・専門業者の総合的なノウハウを活用できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理委託費用がかかる ・管理に関する関心が薄れる ・管理会社主導になりやすい

23

管理業務(4) 管理委託契約

「マンション管理適正化法」が施行され、消費者保護等の観点から

- i) マンション管理業者は管理組合と管理委託契約を締結する際に事前に重要事項説明を行うことを義務付け
- ii) 重要事項説明を踏まえ契約内容を書面で管理組合に交付することを義務付け
- iii) その他管理委託契約に関する様々な規定を整備

マンション標準管理委託契約書の改訂概要

- ・更新契約時に重要事項説明
 - 更新の申し入れ時期を3ヶ月前までと明記するとともに、自動更新条項を削除
- ・事務管理業務
 - 基幹事務と基幹事務以外の業務に区分
- ・管理組合財産の保護
 - 納業務に係る財産の分別管理（通帳・印鑑の管理、収納方式等）について詳細に規定

他

24

管理業務(5) 管理費等の支払・収納・管理

財産の分別管理

国交省施行規則で金銭の具体的管理方法として次の三方式を定める。

1. 原則方式

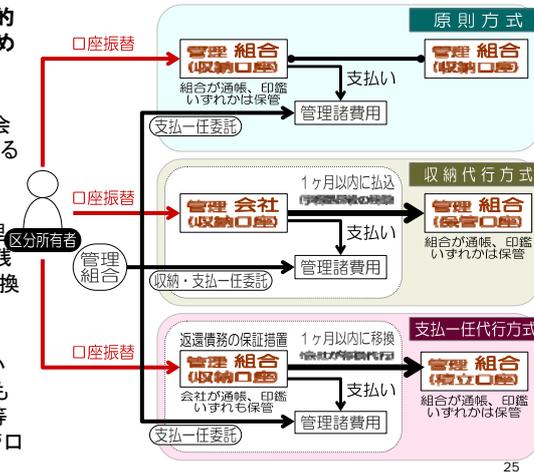
通帳は管理組合名義とし、管理会社は通帳と印鑑の同時に保管することを禁止(いずれか一方は可)

2. 収納代行方式

管理会社名義の預金通帳に管理費等を収納し、経費等支払後に残額を管理組合の保管口座に移し換える

3. 支払一任代行方式

通帳は、管理組合名義だが、1か月間は管理会社が通帳・印鑑とも預かり管理費等を収納し、経費等支払後に残額を管理組合の保管口座に移し換える



25

マンション管理の諸情報(1) 情報は豊富に提供されている

○国や都など公共機関から

例えば国だけでも

「マンション標準管理規約」
(管理組合の運営ルール)

「マンション標準管理委託契約書」
(管理組合と管理会社の契約)

「マンション管理標準指針」
(マンション管理への対応手引き)

「長期修繕計画標準様式」と
「長期修繕計画作成ガイド
ライン・同コメント」(6月17
日)

○その他

関連団体

マンション管理センター
マンション管理士の団体

マンション管理関連書籍

一例

- ・すぐに役立つマンション管理ガイド(日経BP社)
- ・住む人が育てる安心マンション(岩波ブックレット)
- ・マンションの管理が手にとるようにわかる—はじめての理事でも安心!(永岡書店)

インターネット

管理会社、マンション管理士

26

マンション管理の諸情報(2) マンション管理標準指針①

・マンション管理に関する 基本事項を網羅

(平成17年12月15日公表)
それぞれについて管理組合が取
り組むべき「標準的な対応」を具
体的に提示。

特長：管理組合からの相談の傾向を
踏まえ、管理組合の日常運営等
情報ニーズの高いものをピック
アップ。さらに、「防災」等の重要
テーマについても対応。

- ①マンションの「防災対策」
ストック増加で災害対策での役割が大き
なりつつある。
対策の遅れている「防災対策」について、
初めて具体的なあり方を提示。
- ②「滞納処理」
「何時までに何を行うべきか」を具体的に
提示。〈例：3ヶ月以内に文書等による督
促(標準的対応)〉
- ③大規模修繕の適時・適切な実施
「長期修繕計画」や「修繕積立金」に盛り
込むべき18の修繕項目を初めて示す。
修繕周期・収支計画等その策定のための
あり方を具体的に提示。

27

マンション管理に関する諸情報(3) マンション管理標準指針②

指針の一例

マンション管理標準指針

項 目	標準的な対応	望ましい対応	参 考 (平均的な状況等)	コメント ページ	
一 管理 組合 の 運 営	1. 総会の開催数	少なくとも毎年1回開催している。	—	【区分所有法】34年2項、43年 【標準管理規約】42年3項 【組合調査】 集会を年1回以上開催：99.5%	17
	2. 通常総会の開催 時期	新会計年度開始後2ヶ月以内に開催し ている。	—	【標準管理規約】42年3項	19
	3. 通常総会の招集 通知	開催日より少なくとも2週間前まで に、日時、場所、議題及び議案の要綱を 明記した招集通知を発信している。	—	【区分所有法】35年1項・3項 【標準管理規約】43年1項・4項 【H16調査】 決議書・手書きの事前配布を実施： 99.4%	20
	4. 通常総会の開催 予告	招集通知の送付に先立ち、開催日時及 び場所を予告している。	—	【H16調査】 総会開催日等の予告を実施： 86.4%	22
	5. 総会前の情報提 供・意見聴取	重要な案件については、事前説明会や アンケートにより意見聴取している。	—	—	23
	6. 総会の出席率	書面や代理人によるものも含め少なく とも80%程度の区分所有者が議決権を行 使している。	少なくとも半数程度の区分所有者 が実際に出席している。	【区分所有法】 17年1項、31年1項、39年1項・2項 【H16調査】 平均出席率：80.4% 平均実出席率：36.4%	24
	7. 総会決定事項の 広報	議事録等を戸別配布している。	—	【H16調査】 総会議事録の広報を実施：88.4% 17年。総会議事録を配布： 83.3%	27

マンション管理に関する諸情報(4) 長期修繕計画(標準様式、作成ガイドライン等)

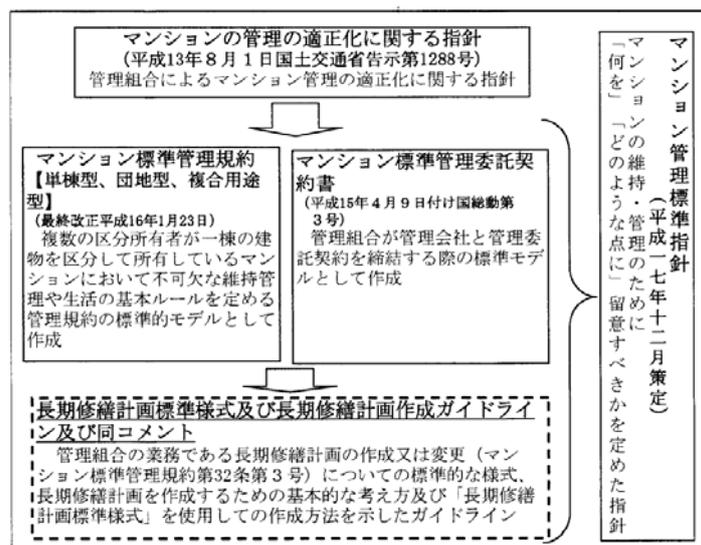
～ポイント～

- 管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を初めて策定した。
- 項目漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な「推定修繕工事項目」を示した。
- 修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出することとした。

(国土交通省の報道発表資料より)

29

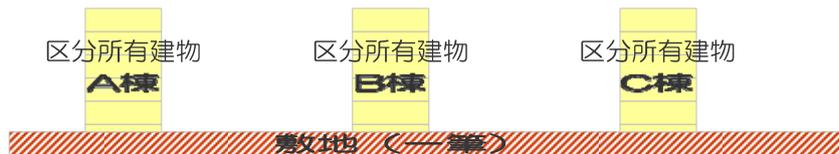
マンション管理に関する諸情報(5) 国土交通省の指針等の体系



30

団地関係(1) 区分所有法の「団地」

- 区分所有法は一棟建物の複数の専有部分の権利関係、利用方法の調整等を定めるので、A棟の規約をB棟に適用できないのが原則。



- しかし、棟ごとの独自のルール運用では不公平等の混乱が生じるので、**各棟間で共通利用部分の取り決めでの管理運用**を許容。
- 現実には、団地規約のなかに各棟毎に定めるべき事項も規定されている方が一般的で、国土交通省公表の標準管理規約(団地型)もこの形態。
- 一団地の土地上に複数建物が有る場合の必須条件ではないが、合理的なマンション運営には欠かせない仕組み。

31

団地関係(2) 修繕積立金での留意点

現状・課題: 修繕積立金が団地と棟別分かれて管理されていない

50年代前半までの築年数を経た団地を中心に多い

背景・原因: 昔は数百戸の団地でも同じタイプ・広さで供給

土地持分が戸数分の1に象徴されるように棟単位の意識がない

自棟の建物修繕への責任感が薄れる

その後の不徹底: この考え方が50年代後半以降にも影響

住戸タイプが豊富になっても費用の算定が棟別に曖昧な団地もある

○ 積立金の棟別管理の徹底

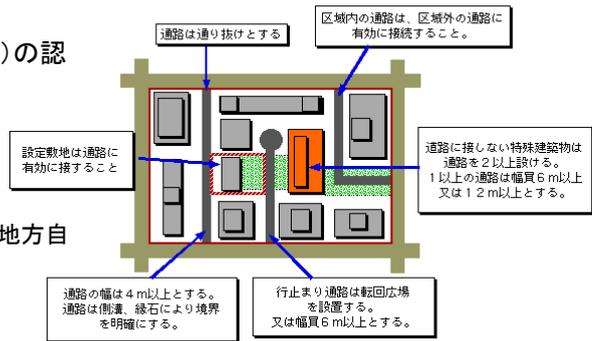
- 団地であっても区分所有は棟別関係である
- 口座は団地と各棟別に明確に分けるべき(口座の数は棟数+1)
- ただし、修正の合意形成は議論が沸騰の可能性は高い
- しかし、あくまで長期を視野に原則を大事に
 - 遠い将来、建替え時には他棟の費用は出さないであろう
 - これは修繕でも本質的には変わらないはず、あくまで1棟単位で費用を算出し、積立で、支出の管理考えるべき

32

団地関係(3) 建築基準法の「一団地」①

- ・ 法は原則一敷地一建築物
- ・ 特例的に複数建築物を同一敷地内とみなし規定適用
- ・ 適用対象は、接道義務、建ぺい率制限、斜線制限、日影規制等の規定
- ・ ただし、特定行政庁(※)の認定を要する
- ・ 認定基準を満たす必要がある
- ・ 所有関係には関係ないので賃貸集合住宅などでも適用

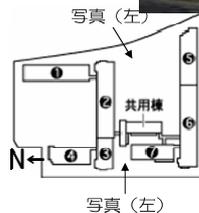
一団地建築物設計制度の通路の配置イメージ



※ **建築主事**が置かれている地方自治体の長のこと

基本的事項／Ⅲ・団地関係(4) 最近の傾向

- 認定基準：団地内の日照確保などを要求
- 最近の傾向：大規模敷地も一団地適用を避け、一棟扱い
- 理由：高容積確保しようとする認定基準が満足できない
- 課題：一棟の区分所有建物の大規模化



マンション管理の参考情報

時代背景 (市場・ストックなど)

- I・マンション市場
- II・マンションストック
- III・マンション居住者の状況
- IV・マンションの管理費
- V・多摩市周辺の特徴

基本的事項 (技術・制度等)

- I・構造
- II・法・制度改正等の動き
 - 建築基準法改正
 - 住宅瑕疵担保履行法
(2009年施行)
- III・その他
 - 多摩マンション管理組合連絡会発
足の準備(後述)

35

時代背景 / I・マンション市場(1) 「住宅双六」の変化①

○過去: 終の棲家は戸建住宅
アパートから賃貸マンションへ
そしていずれは庭付き一戸建て
というのが今までの「住宅双六」

○最近の傾向: 終の棲家がマンションに
「庭付き一戸建てはアガリではない」
ことが見えてきている

例えば、
シニア層の都心マンションへの回帰
観劇・ショッピングなど交通の便がよい都心に
その傾向はマンション販売などで数年前から指摘



※イラストは日本女子大学家政学部住居学科 助教授 佐藤 克志氏の原稿より

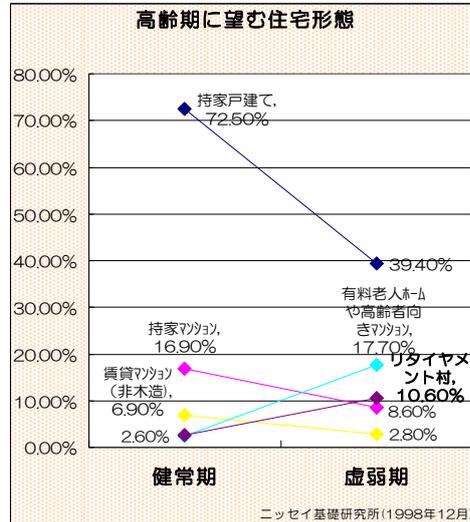
時代背景／I・マンション市場(2) 「住宅双六」の変化②

新たな住宅双六の“上がり”

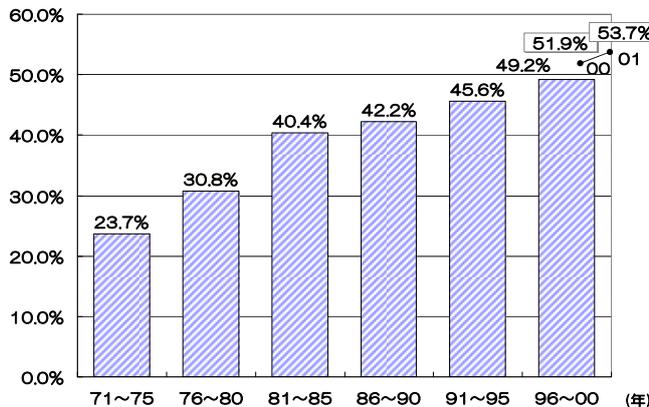
高齢社会における住まい方に関する調査(1998年12月に東京圏で実施)
住宅双六の“上がり”の選択肢のひとつとして加齢対応住宅の整備と高齢期の住み替え支援策の充実を求めている

その理由

- 1) 一般的に「持家戸建」の多くが世帯形成期に取得したものであり、老朽化が進み、高齢期の世帯構成に合わなくなっている
- 2) 在宅介護への対応が可能な住宅改造や住み替えが一層必要になる



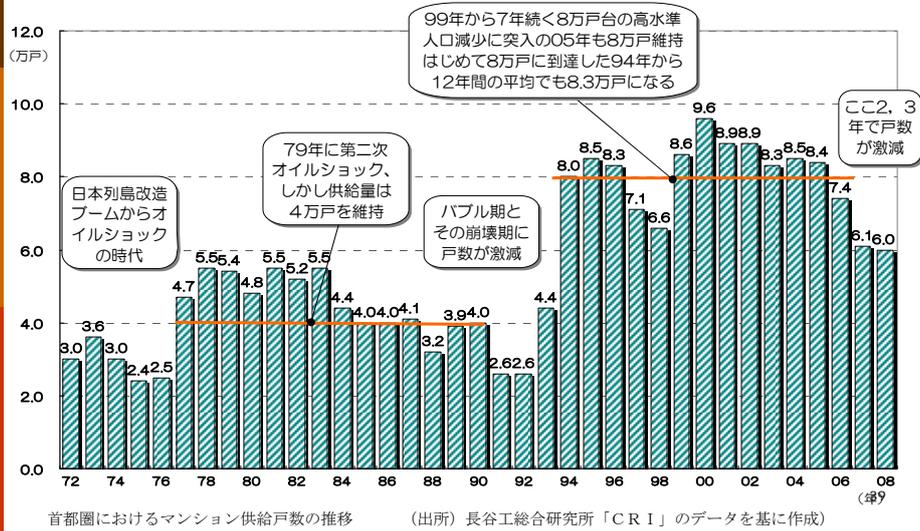
時代背景／I・マンション市場(3) マンション選択率の推移



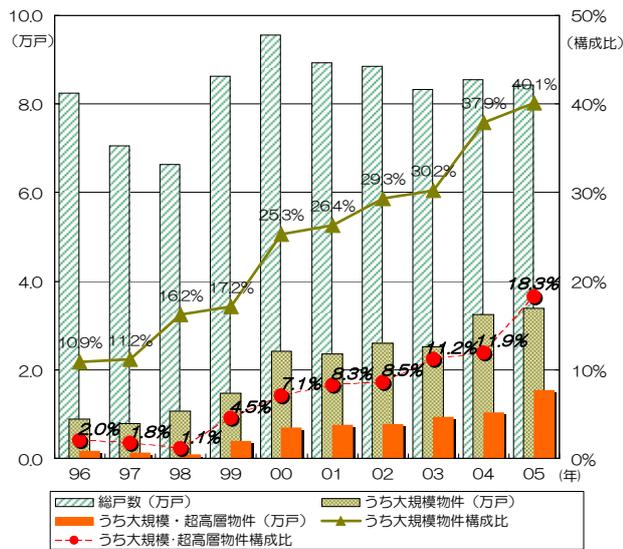
- ・ つい先日、2005年もマンション供給が8万戸台を維持したことが報道されていた。
- ・ これを支えているのが新規の住宅供給のうちマンションを選択する割合(※)が増えていることと指摘している向きもある。

みずほコーポレート銀行みずほ産業調査(2003 No.4)「首都圏分譲マンション市場の拡大」掲載データより作成
(※) 住宅着工戸数の持ち家増加戸数(着工戸数-再建築戸数)に占めるマンション増加戸数の割合 38

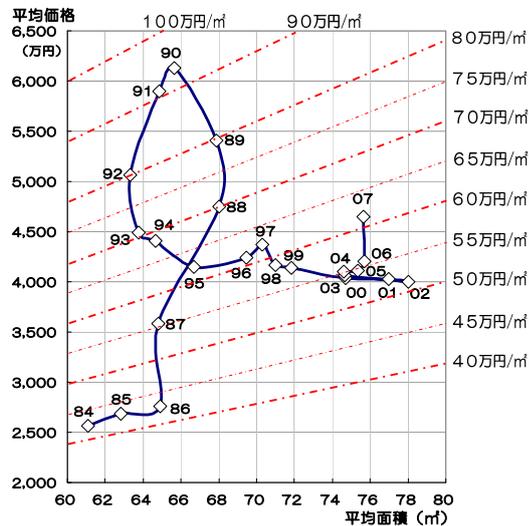
時代背景／I・マンション市場(4) 首都圏のマンション供給戸数の推移



時代背景／I・マンション市場(5) 近年の特徴 大規模化・超高層化



時代背景 / I・マンション市場(6) 首都圏の平均販売価格・面積の推移

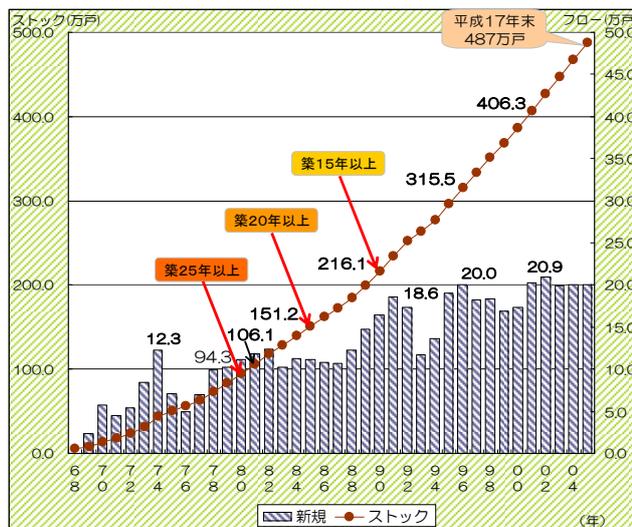


- ・バブル時に大幅に価格・単価が上昇、しかも面積は低下
- ・1990年代前半には価格・単価が大幅に低下上昇、面積もやや低下
- ・1990年代後半には価格が同程度で専有面積拡大が見られた
- ・最近では都心部を中心に地価上昇が起こり、床単価は07年に急激に上昇し、売れ行きが悪化、一部に値下げ販売も

(出所) 不動産経済研究所及び長谷工総合研究所「CRI」データを元に作成

41

時代背景 / II・マンションストック(1) フローとストック



- ・(分譲)マンションは1960年代に本格供給が始まり、今日全国で約1千万人が居住。
- ・平成15年度末でストックの累計は約447万戸になった。
- ・このまま年間20万戸以上のマンション供給が続くと18年度には500万戸を超えた。

(データは国土交通省: 建築着工統計)

42

時代背景／Ⅱ・マンションストック(2) 築年数の将来予測

築30年を超えるストック数 → **今後急激な増加**
 (現時点では1974年以前の竣工マンション) (三大都市圏の合計)
 郊外のニュータウンに多くの団地が建設され、公団や会社の供給する団地型のマンションが多い。 2006年には50万戸を超え
 これは神奈川県や大阪府、千葉県、兵庫県で供給が進んだことによる 2011年には100万戸を超え

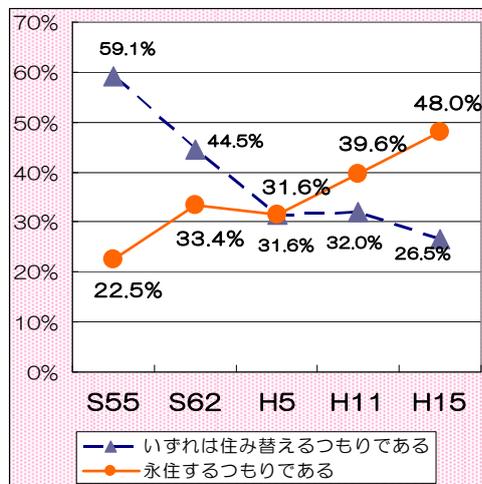
築30年超のマンションストック数の増加予測 (2004年12月31日現在)

	築30年の マンション登場年	現在 (2005)	25万戸突破	50万戸突破	100万戸突破
三大都市圏	19年前 1985年 134戸	488,162戸	2年前 2003年 278,723戸	1年後 2006年 568,140戸	6年後 2011年 1,065,079戸
首都圏	19年前 1985年 134戸	328,732戸	1年前 2004年 260,051戸	4年後 2009年 531,807戸	10年後 2015年 1,033,800戸
東京	19年前 1985年 134戸	177,587戸	4年後 2009年 281,133戸	10年後 2015年 540,824戸	26年後 2031年 1,026,821戸
神奈川	18年前 1986年 27戸	78,049戸	11年後 2016年 256,415戸	23年後 2028年 525,194戸	
近畿圏	17年前 1987年 200戸	128,033戸	6年後 2011年 260,576戸	13年後 2018年 517,509戸	28年後 2033年 1,010,764戸
中部圏	12年前 1993年 46戸	31,397戸	22年後 2027年 256,389戸		

時代背景／Ⅲ・区分所有者の状況(1) マンション総合調査(1)／永住意識

平成15年度マンション総合調査
 ・調査対象マンション: 全国の2500件
 (理事長等に配布)
 回収1058組合(回答率42.3%)
 ・区分所有者: 1マンション当り5名
 (無作為配布)
 回収: 4,795名(回答率38.4%)

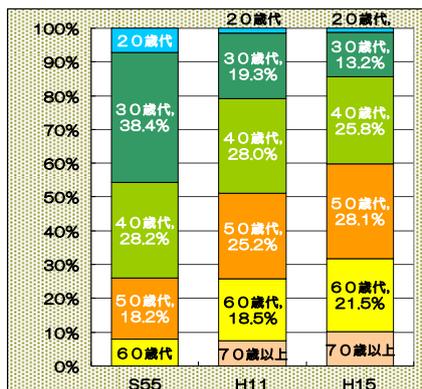
以下は区分所有者の状況
 ・永住意識について
 前回(平成11年度)で「永住派」が
 「住み替え派」を上回った。
 今回で永住意識が大幅に高まる。



時代背景 / Ⅲ・区分所有者の状況(2) マンション総合調査(2) / 世帯の状況①

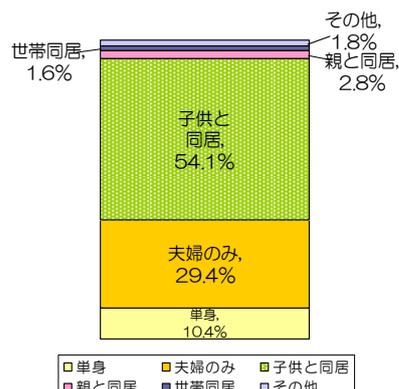
世帯主年齢

- 50歳代が最も多く、40歳代が次いでいる。



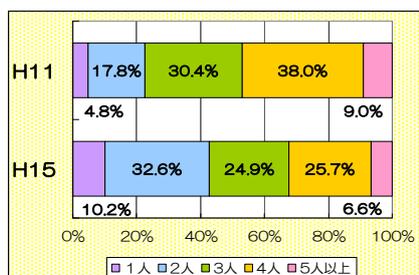
世帯構成

- 「子供と同居」が54.1%と最も多く、次いで「夫婦のみ」が29.4%となっている。



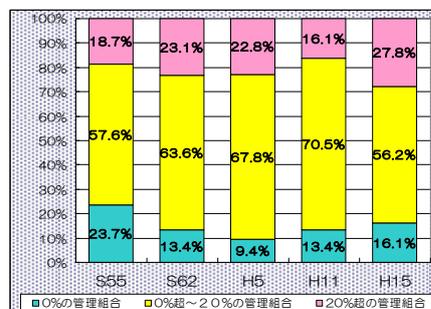
時代背景 / Ⅲ・区分所有者の状況(3) マンション総合調査(3) / 世帯の状況②

- 世帯人数は2人が最も多くなった。
- 1人及び2人の割合が22.6%から42.8%に変わった
- 一方、3人以上の割合が77.4%から57.2%に変わった。



賃貸化率20%を超えるマンションの割合が増えている

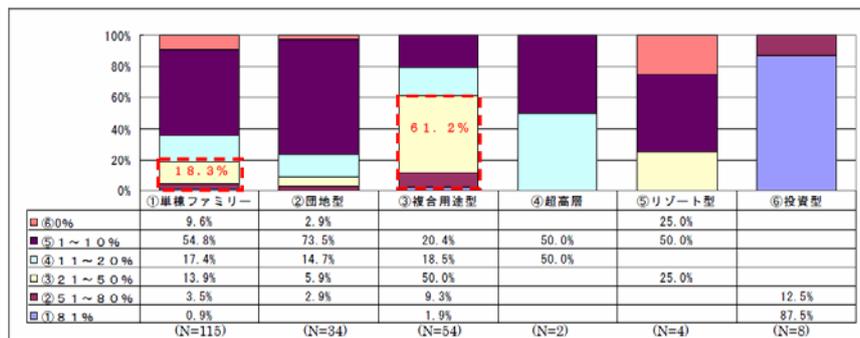
- 一方、0%のマンションも増えており、二極化の傾向である。



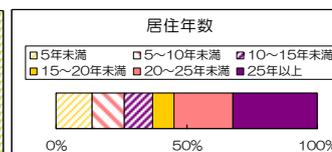
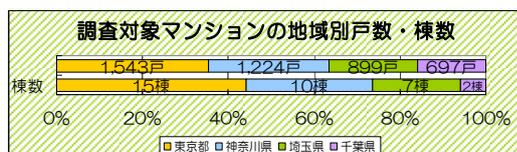
時代背景 / Ⅲ・区分所有者の状況(4) マンション総合調査(4) / 賃貸化率

○マンションの形態別の賃貸化率

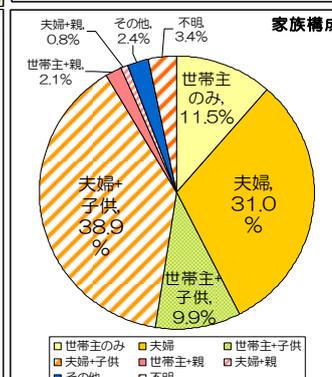
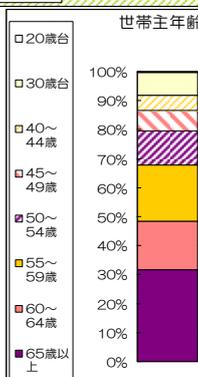
- ・複合用途型が賃貸化率20%を超える比率が際立って高いが、便利な場所に多い立地によるものと思われる。
- ・団地型では対照的な立地条件から、賃貸化率が低いものと思われる。



時代背景 / Ⅲ・区分所有者の状況(5) 長谷工コミュニティ調査(1) / 属性

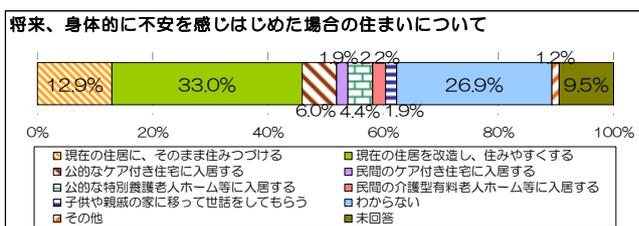
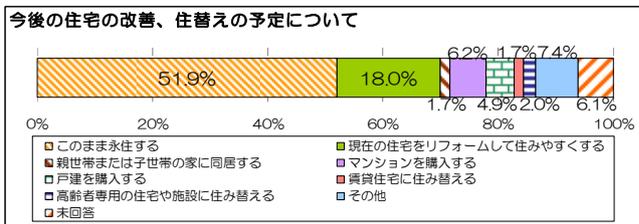


- 調査対象
 - ・築25年以上のマンション居住者
 - ・首都圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)
 - ・配布 34棟、4,363戸
 - ・有効回答者 1601(回収率 36.7%)
 - ・実施日2005年11月~12月
- 世帯主の年齢:60歳以上が47%と高齢化が進む
- 居住年数:10年以下も25%を上回り、一定の入替わりもある



時代背景／Ⅲ・区分所有者の状況(6) 長谷工コミュニティー調査(2)／永住意識等

- ・今の住宅に住み続けるという回答は70%と高い。
- ・さらに、体に不安を感じた場合でも46%と依然として高い。
- ・その一方で、ケア付住宅や老人ホームなどへの入居希望も15%程度あり、介護の必要な時期を見据えている居住者も一定存在する。

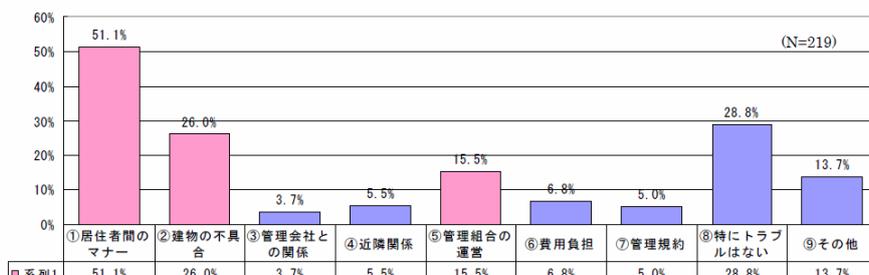


49

時代背景／Ⅲ・区分所有者の状況(7) マンション総合調査(5)／トラブル①

○7割超の管理組合で何がしかのトラブルを抱える

トラブルの内容は「居住者間のマナー」が半数を超え、次いで「建物の不具合」「管理組合の運営」となっている。



時代背景／Ⅲ・区分所有者の状況(8) マンション総合調査(5)／トラブル②

○管理組合の運営

築年数が
増加するほど

高齢化率が
高くなるほど

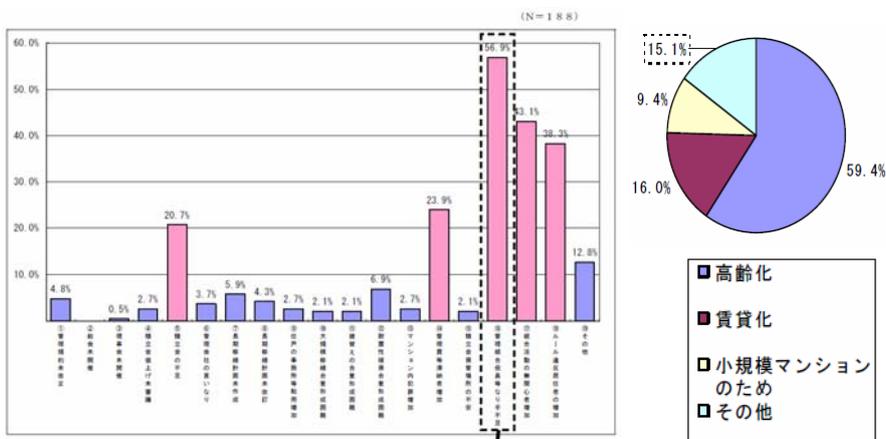
高く選択
されている

	①5年未満	②5～10年	③11～20年	④21～30年	⑤31年以上
①居住者間のマナー	58.8%	50.0%	47.5%	56.6%	46.9%
②建物の不具合	11.8%	35.0%	12.5%	27.6%	34.4%
③管理会社との関係			2.5%	7.9%	1.6%
④近隣関係	23.5%		7.5%	3.9%	3.1%
⑤管理組合の運営	5.9%	10.0%	12.5%	15.8%	21.9%
⑥費用負担	11.8%	10.0%	5.0%	7.9%	4.7%
⑦管理規約			7.5%	6.6%	4.7%
⑧特にトラブルはない	23.5%	35.0%	25.0%	30.3%	29.7%
⑨その他	23.5%	5.0%	17.5%	10.5%	15.6%
	(N=17)	(N=20)	(N=42)	(N=77)	(N=64)

	①0%	②1～10%	③11～20%	④21～50%	⑤51～80%	⑥81%以上
①居住者間のマナー	60.0%	45.3%	54.5%	54.0%	47.1%	50.0%
②建物の不具合		17.0%	28.8%	36.5%	17.6%	50.0%
③管理会社との関係		3.8%	4.5%	4.8%		
④近隣関係	20.0%	9.4%	6.1%	1.6%		
⑤管理組合の運営		7.5%	18.2%	19.0%	23.5%	
⑥費用負担	20.0%	7.5%	7.6%	6.3%		
⑦管理規約		1.9%	6.1%	7.9%		
⑧特にトラブルはない	40.0%	28.3%	24.2%	28.6%	52.9%	
⑨その他		20.8%	13.6%	4.8%	23.5%	50.0%
	(N=5)	(N=53)	(N=66)	(N=63)	(N=17)	(N=2)

時代背景／Ⅲ・区分所有者の状況(9) マンション総合調査(5)／課題①

- ・課題の選択肢19項目では、「管理組合の役員等のなり手不足」が6割近い
- ・その理由は「高齢化」が過半、次いで「賃貸化」となっている



時代背景 / IV・マンション管理費(1) 東京カンテイ調査の概要

■ 調査・分析の趣旨

「いいマンション」の条件は管理費等の設定水準が適正であること

管理費等の設定水準が適正であることは、同時に「いいマンション」であることも意味する。

従って、マンション購入を検討している人は、管理費等が適正かどうかを見極められるようになることが重要
マイホーム探しにおける必須条件の1つとして、管理費等の金額水準がこれからは注目点。

そこで、こうした判断の参考となる管理費の相場を紹介。

管理費等と分譲価格との相関

東京カンテイはマンションの管理費や修繕積立金(以下「管理費等」と分譲価格に一定の相関性があることを分析、発表。

一般的に管理費は、受託予定の管理会社が請け負う業務内容を基礎に算定。

新築物件では専有面積1㎡あたり170円～200円程度が相場。

ところが、マンションの高付加価値化や規模(世帯数)の拡大で単価が上昇傾向にあり、管理費の“適正金額”が分かりにくい状況となりつつある。

53

時代背景 / IV・マンション管理費(2) 同調査より管理費等と分譲価格との比率

■ 管理費等の年間合計は分譲価格の0.6%前後

1都3県のどのエリアにおいても、管理費等の年間合計額は分譲価格の0.6%前後に収まっていることが判明

つまり、高額マンションほど管理費等も高くなり、「タワーマンションはスケールメリットがあるので管理費は安い」といった情報は必ずしも正しくないことも分かった

2005年 首都圏地域別に見る管理費等の年額と分譲価格との水準比較

	東京都		神奈川県	埼玉県	千葉県
	全 域	23区			
年間管理費(円)	169,208	175,536	153,722	143,738	139,730
年間修繕積立金(円)	70,501	72,690	64,164	63,656	62,974
分譲価格(万円)	4,411	4,673	3,400	2,869	2,752
比 率	0.54%	0.53%	0.64%	0.72%	0.74%

【出所】東京カンテイ

※管理費・積立金・分譲価格はすべて1戸あたり70平方メートル換算した金額。

※管理費・積立金は年額費用を算出。分譲価格は1戸あたりの平均坪単価をもとに算出。

※比率は分譲価格に占める年間管理費+年間積立金の割合。

2005年 階層別の管理費(単位:円)

首都圏全域	20階未満	12,933
	20階以上	16,192
東京都	20階未満	13,731
	20階以上	17,575
神奈川県	20階未満	12,638
	20階以上	16,416
埼玉県	20階未満	11,928
	20階以上	12,531
千葉県	20階未満	11,584
	20階以上	12,522

【出所】東京カンテイ

※1戸あたり70平方メートル換算して算出。

54

時代背景／IV・マンション管理費(3) 同調査より戸数規模別の管理費

2005年 戸数規模別の管理費(単位:円)

戸数規模	首都圏全域	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県
50戸未満	14,611	15,509	13,975	13,120	12,162
50～99戸	12,301	12,709	12,590	11,239	11,688
100～149戸	11,895	12,478	11,577	10,868	10,927
150～199戸	12,099	13,266	12,241	11,572	9,683
200戸以上	13,437	14,694	12,348	12,117	12,501

【出所】東京カンテイ ※1戸あたり70平方メートル換算して算出

東京カンテイの調査内容を紹介している「NIKKEI 住まいの総合サーチ」のコメントより

同社の広報誌(カンテイアイ46号)によると、「物件価格の0.6%という年間負担は、35年の住宅ローンを組んで完済まで居住することを前提にすれば、物件価格の約20%に相当する」。1か月単位で見れば「たかが2万円程度」だが、35年間も払い続けると「されど2万円程度」となるのだ。できるだけ余分な支出をしないという観点からも、管理費等が適性水準かどうかを見極める能力が欠かせない。

なお、当該資料は新築マンションだけではなく、中古物件も含んだデータとなっている。また、受託管理会社が請け負う業務内容によっても管理費は変動するので、上記データは一つの目安として活用してほしい。

55

時代背景／V・多摩市周辺の特徴(1) 全体的な傾向は集合住宅・団地

1. 集合住宅の比率が多い

2. 公団撤退前まで

- 団地型の比率が多い
- 公団の比率が多い
- JSの管理が多い

特に、タウンハウス、準接地など今では例外的にしか供給されない形式が多い個人的な考えだが、誇るべき資産であり 将来は住まいの文化遺産にもなるはず



時代背景／ V・多摩市周辺の特徴(2) 集合住宅の形式の変化

3. 最近の状況

- 団地形式はほとんどなくなった
- 民間の大規模なマンションの増加
- 公団撤退前とは対照的住宅形式



技術・しくみなど／ I・建物の構造(1) 大きな地震と基準の改正①

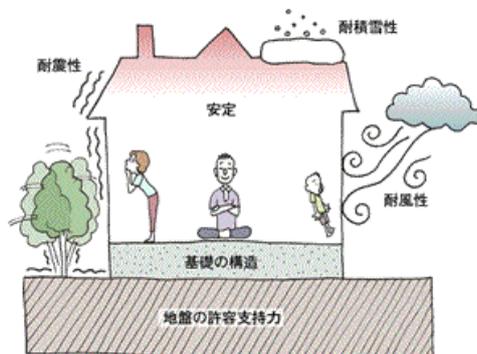
住宅の所有者にとっては

どんなに大きな力を受けても傷一つない建物というのが理想

しかし、大震災で全く傷を受けない建物を作ると

- ・現技術では非常に難しい
- ・仮にできても莫大な費用を要する

など無理が生じる。



技術・しくみなど／I・建物の構造(2) 大きな地震と基準の改正②

①関東大震災：大正12年(1923年)

建物に加わる地震力は建物重量に比例した水平力(重量の20%)

⇒ この力を考慮すれば関東大震災級の地震の耐えられるとされた

②十勝沖地震：昭和43年(1968年)

鉄筋コンクリート構造物が壊れた

⇒ 建築基準法の改正

③宮城沖地震：昭和53年(1978年)

⇒ 建築基準法の大改正(昭和56年)

現行の“新耐震設計法”が発効



イラストは住宅性能評価機関等連絡協議会HP⁵⁹より

技術・しくみなど／I・建物の構造(3) 建物耐震設計の基本①

“新耐震設計法”とは

一次設計、二次設計という2段階の設計手法

○一次設計

従来の建物重量20%の水平力は大地震ではなく中地震

大雑把には、震度5程度の地震に耐える

建物は軽微な損傷を受ける場合はあるが、再利用が可能

○二次設計

先の阪神淡路大震災並の地震の場合

建物の再利用はできないが、崩壊せずに人命を守る

技術・しくみなど／ I・建物の構造(4) 建物耐震設計の基本②

基準法の耐震基準

基準法は“最低の基準”⇒ 現実には“最高基準” であるかのようにつづられて
 いる

今回の“耐震偽装事件” を機に3段階の安全性評価法が示された

- 1) 基準法に定める耐震強度
- 2) 基準法の“1.25倍”
- 3) 基準法の“1.5倍”

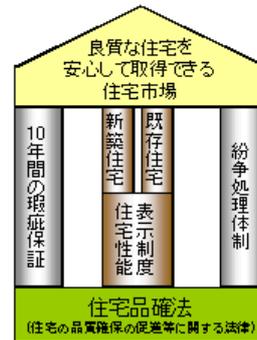
参考) 住宅性能表示制度(既に同様の基準)

最低等級である等級1

(建築基準法レベル)

等級2: 等級1で耐えられる地震力の1.25倍
 の力に対して損傷を生じない程度

等級3: 等級1で耐えられる地震力の1.5倍
 の力に対して損傷を生じない程度



技術・しくみなど／ I・建物の構造(5) 等級1(最低基準)の考え方

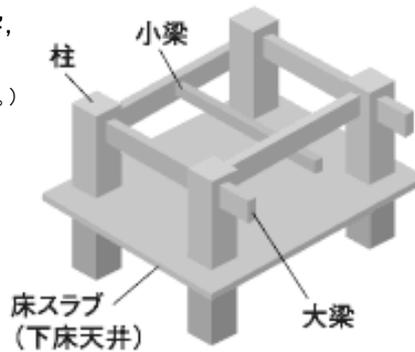
損傷防止		倒壊等防止
数十年に一回	起りうる力の想定	数百年に一回
1度は遭遇する可能性が高い	(耐用年数内での)遭遇確率	遭遇する可能性は低い
大規模な工事が伴う修復を要するほどの著しい損傷が生じない	建物被害の程度	損傷は受けても、人命が損なわれるような壊れ方をしない

技術・しくみなど／ I・建物の構造(6)
ラーメン構造と壁式構造①

ラーメン構造の仕組み

建物の構造躯体(骨組)の種類のひとつ

- ・ ラーメン(rahmen)とは建築用 ラーメン構造
語として使われ、ドイツ語で「枠、
額縁」という意味
(ラーメンはラーメンでも食べるラーメンではない。)
- ・ **柱**と**梁**の接点に変形しにくい
「剛」接合になっている構造。

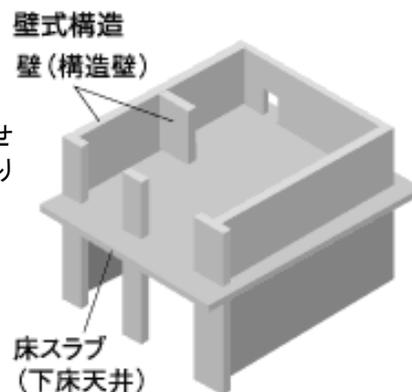


技術・しくみなど／ I・建物の構造(7)
ラーメン構造と壁式構造②

壁式構造の仕組み

建物の構造躯体(骨組)の種類のひとつ

- ・ **柱を持たない箱状の骨組**
壁や床板などの平面的構造材の組合せ
柱や梁型が室内に出っ張らないすっきり
した空間
ラーメン構造に比べ空間構成の自由度
は低く、大空間はできない
鉄筋コンクリート造で5階建て以下の中
低層マンションに多い
規模も比較的小さい



技術・しくみなど／I・建物の構造(8) ラーメン構造と壁式構造③

ラーメン構造のプランの例



壁式構造のプランの例



RC造壁式構造は、新潟地震や宮城県沖地震の被害状況や各種実験結果から、他の構造に比べ耐震強度が大きいことが確認されている

プランは都市再生機構HP⁶⁵より

技術・しくみなど／I・建物の構造(9) ラーメン構造と壁式構造④

ピロティがある建物の被害

- ・「ピロティ」とは、駐車場として使われるマンションの1階のように、他の階に比べ極端に耐震壁が少なく、ほとんど柱だけで建物を支えている階
- ・ピロティには地震抵抗力の大きな耐震壁が少ない

兵庫県南部地震の被害例

- ・鉄筋コンクリート造の共同住宅に最も多く見られた被害は、ピロティの被害
- ・写真は、ピロティの柱が完全に壊れ1階が落階し自動車を押し潰した例

- ・現在の耐震基準で設計された鉄筋コンクリート造建物で、兵庫県南部地震による大破以上の被害は十数棟だが、そのほとんどがピロティの柱の被害

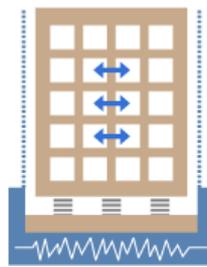
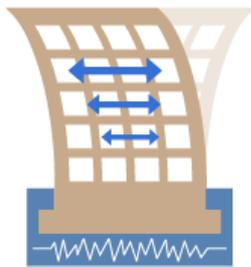
写真は日本建築学会HPより



技術・しくみなど / I・建物の構造(10)
 “耐震” “免震” “制振” ①

基本は“耐震”

最近は“免震”が注目



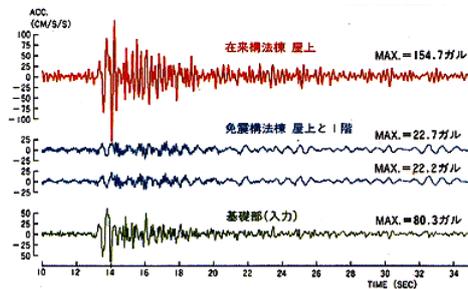
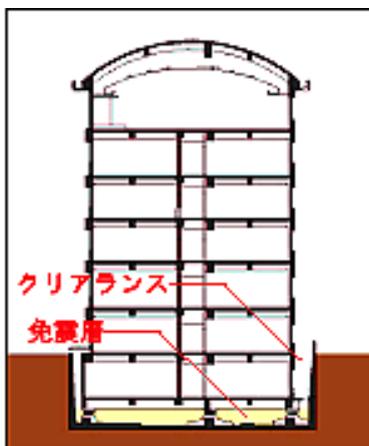
イラストは安藤建設HPより

- ① 建物の上部構造と下部構造の間に免震装置を挿入
- ② 大地震時の揺れを免震装置によって吸収させる
- ③ 建物の揺れを大幅に減らし、地震被害から守る
- ④ 同時に、室内の什器・備品を揺れから守り、かつ地震時居住性を確保

67

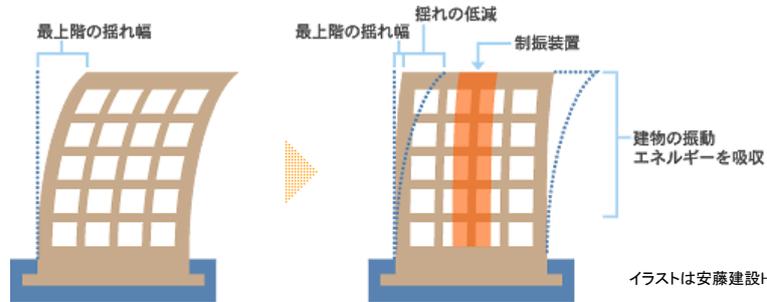
技術・しくみなど / I・建物の構造(11)
 “耐震” “免震” “制振” ②

免震装置



技術・しくみなど / I・建物の構造(12)
 “耐震” “免震” “制振” ③

“制振”も有効



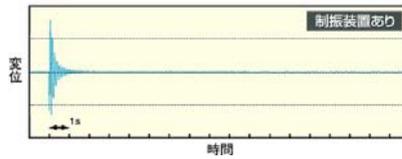
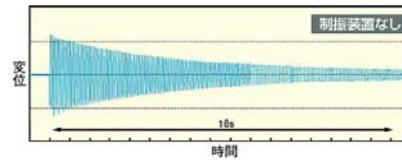
○ 在来工法建物:地震や風などにより生じる建物の揺れを柱、梁壁などの主要構造部材のみで負担

○ 制振構法:建物内部の壁などに設置した制振装置(部材)により建物の振動を抑制し、構造体の負担を減らす構法

69

技術・しくみなど / I・建物の構造(13)
 “耐震” “免震” “制振” ④

制震装置



技術・しくみなど／Ⅱ・法改正等の動き 建築基準法等①

改正建築基準法など成立

- ・ 耐震強度偽装の再発防止を図る
- ・ 一定規模以上の建物について、専門機関による構造計算書の再チェックの義務付けや建築士らの罰則強化などを柱とする改正建築基準法など4つの改正法
- ・ 2006年6月14日成立
2007年6月施行

罰則強化

- ・ 構造計算書の偽造などによって危険な建物を造った建築士らに対する罰則
- ・ 現行で「罰金50万円以下」だったのを「3年以下の懲役または罰金300万円以下」に引き上げた

構造計算書の再チェック等

対象建物

高さが鉄筋コンクリート造りで20メートル、木造で13メートルを超える建物

再チェック体制

都道府県が新たに指定する専門機関が構造計算書を再チェック

中間検査の義務付け

3階建て以上の共同住宅には、建築確認と完了検査に加え、全国一律で工事途中の中間検査を義務付けた。

71

技術・しくみなど／Ⅱ・法改正等の動き(2) 住生活基本法等

住生活基本法 (H18.4.6公布)

新しい住宅政策の憲法

住宅の質を向上するため耐震化やバリアフリー、省エネルギーを促進する数値目標を盛り込む

基本理念

- (1) 少子高齢化や生活様式の多様化などに対応
- (2) 住宅購入者や賃貸住宅の利用者の利益擁護
- (3) 低所得者や高齢者、子育て家族、災害被災者の居住を安定 など4項目

住生活基本計画の作成

国と都道府県に計画策定を求めた
全国計画では、耐震化率、バリアフリー率、省エネ率、性能表示実施率などのアウトカム目標を定める予定

住宅金融公庫の独立行政法人化

(H19.4)

直接融資は、災害、都市居住再生等に限定



72

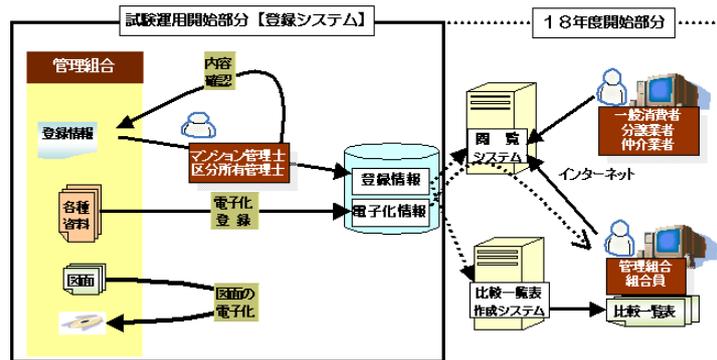
技術・しくみなど／Ⅱ・法改正等の動き(3) マンションみらいネット

基本的なしくみ

- ・マンション管理組合の個々の運営状況等をコンピュータに登録
- ・その情報をインターネットで随時閲覧

システムの目的

- ・マンション管理のレベルアップを支援
- ・購入希望者への管理情報の提供
- ・良好管理マンションの評価獲得支援



73

技術・しくみなど／Ⅱ・法改正等の動き(4) 住宅瑕疵担保履行法①

平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題を契機に、住宅の買主等を保護するため、新築住宅の売主や請負人に保証金の供託または保険への加入(資力確保措置)を義務付ける、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(住宅瑕疵担保履行法)が平成19年5月に制定されました。



74

技術・しくみなど／Ⅱ・法改正等の動き(5) 住宅瑕疵担保履行法②

住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の義務付け対象となる事業者

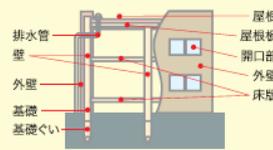
住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる買主または発注者(宅建業者を除く)に新築住宅を引き渡す宅建業者や建設業者です。

●対象となる瑕疵担保責任の範囲

資力確保措置の義務付けの対象となる瑕疵担保責任の範囲は、住宅品質確保法で10年の瑕疵担保責任が義務付けられている範囲であり、具体的には、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分です。

鉄筋コンクリート造 (壁式工法)の 共同住宅の例

2階建ての場合の
骨組み(壁、床版)
等の構成



住宅瑕疵担保履行法 への対応スケジュール

平成21年秋以降に引き渡す新築住宅について、資力確保措置が義務付けられるため、請負契約や売買契約の締結が平成21年秋以前であっても、引渡しがそれ以降となるような場合には、あらかじめ保証金の供託や保険への加入を準備する必要があります。

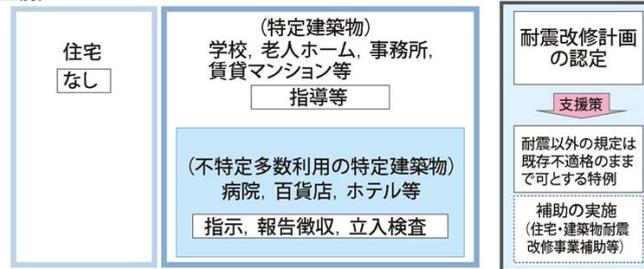


75

技術・しくみなど／Ⅱ・法改正等の動き(6) 耐震改修促進法の改正①

図2-4-11 耐震改修促進法の改正

(改正前)



中央防災会議での方針決定

76

技術・しくみなど／Ⅱ・法改正等の動き(7) 耐震改修促進法の改正②

(改正後:改正部分は赤字)

