

令和5年度マンション総合調査結果 から見るタワー型マンションの維持管理状況



国際・調査部 調査グループ 調査役

石井 崇樹

いしい たかき

(経歴)1991年名古屋大学大学院工学研究科地盤工学専攻修了、同年住宅金融公庫入庫、2024年4月より現職。一級建築士、建築基準適合判定資格者、CFP®、一級ファイナンシャルプランニング技能士、マンション管理士、公益社団法人日本証券アナリスト協会認定アナリスト。

趣旨

首都圏を中心に、高層マンションの建設が続いている。本稿では、令和6年6月に国土交通省が公表した「令和5年度マンション総合調査」を基に、単棟型の高層マンション(本稿では20階以上(以下「タワー型マンション」という))と、単棟型のマンション全体(以下「単棟型全体」という)のデータを相対比較し、タワー型マンションの特徴と課題を把握することを目的としている。確認に当たっては、同調査の管理組合向け調査結果を用い、理事会等管理組合の運営面及び修繕積立金やその運用先といった金融面での比較対照を行っている。

■ 令和5年度マンション総合調査(管理組合向け)の概要

- (1) 調査地域: 全国
- (2) 調査実施期間: 令和5年10月～令和6年3月
- (3) 調査対象: 4,270 管理組合
(有効回収数 1,589 件)
※有効回収数のうち、単棟型全体 1,260 件(うち、タワー型マンション 54 件)
※大規模な計画修繕工事未実施割合は、単棟型全体 21.6%、タワー型マンション 51.9%
※築後14年以降の割合は、全体 88%、20階建以上 67%
- (4) 調査方法: 一般社団法人マンション管理業協会会員各社を通じ受託管理組合へ配布及び公益財団法人マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し配布。自主管理型は約10%。

タワー型マンションの維持管理状況(運営面)

まず、タワー型マンションの維持管理状況について運営面から見てみる。図1は理事会※1の開催状況である。月に1回程度の開催割合は、単棟型全体の28.6%に対し、タワー型マンションは64.7%と高い割合となっている。

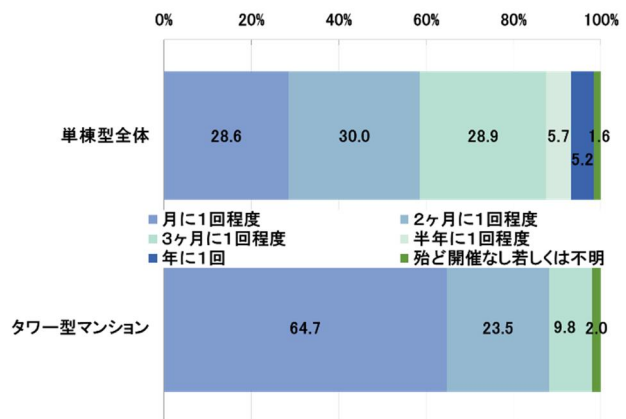


図1 理事会の開催状況

図2は、専門委員会※2の設置状況・種類である。大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会から修繕積立金の運用に関する委員会等殆どの専門委員会の設置割合は単棟型全体に比べタワー型マンションの方が高い傾向にある。

また、図3は外部専門家の活用状況を示している。タワー型マンションの約半数が外部専門家を活用しており単棟型全体に比べその割合は高く、その中で最も多いのは弁護士であり、次いで管理業務主任者、税理士の順となっている。

こうしたことをみると、タワー型マンションは管理組合が内外の知識・技能を活用し、組織的か

つ活発に管理運営に取り組んでいることがうかがえる。

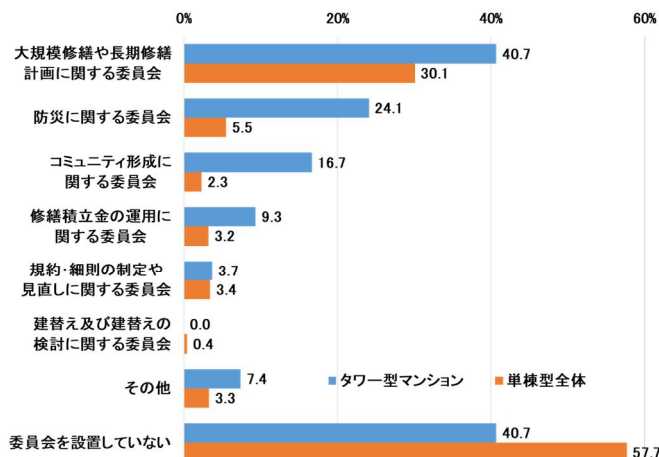


図2 専門委員会の設置状況・種類

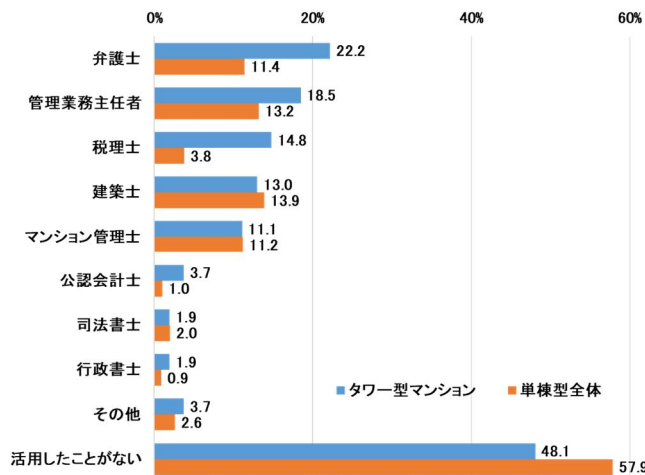


図3 外部専門家の活用状況

タワー型マンションは活発な管理運営がなされているとみられるが、留意が必要な点もある。図4は区分所有者の実際の居住状況を示す賃貸住戸数の割合である。タワー型マンションの賃貸住戸数の平均割合は単棟型全体と比較して高く、直近では20.7%に達していることが確認できる。

また、図5は賃貸住戸数の平均割合の推移である。タワー型マンションは平均割合が増加傾向を示していることが確認できる。実際に居住している区分所有者と居住していない区分所有者（賃貸住戸のオーナー）との間では、修繕積立金の増額や大規模修繕工事費の多寡等に関する利害の不一致が生じることが懸念され、マンション維持管

理に対する意識の乖離が生じる可能性がある。また、賃貸住民の入れ替わりに伴う住民同士のつながりが希薄化し、コミュニティ形成が難しくなることも問題となる。賃貸住戸数の割合が高くなると、こうした懸念が管理組合の運営に与える影響は大きくなると考えられる。

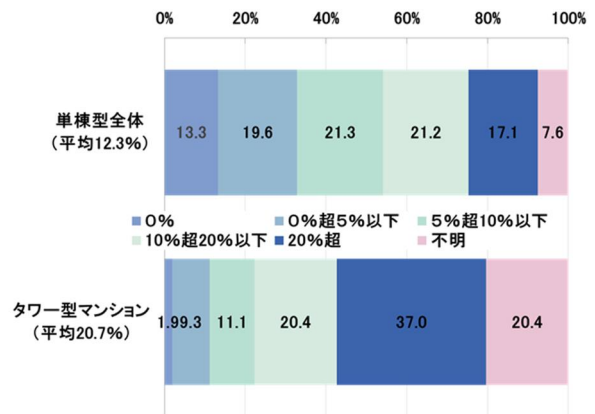


図4 賃貸住戸数の割合(単棟型全体との比較)

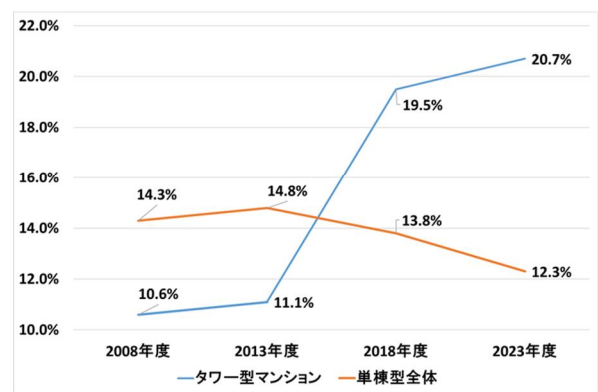


図5 賃貸住戸数の平均割合の推移

また、図6は委任状及び議決権行使書提出者を含む通常総会への区分所有者の概ねの出席割合である。これをみると、タワー型マンションの44.0%が出席割合80%以下であることがわかる。管理規約の変更や共用部分の重大な変更など、大きな決定を行う場合には、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上の賛成が必要な「特別決議」が求められる。しかし、出席割合が80%以下の場合、委任状などを含めても定足数が満たされず、「特別決議」を議決できない可能性がある。タワー型マンションの約半数が通常総会でこの状況に該当していることが確認できる。

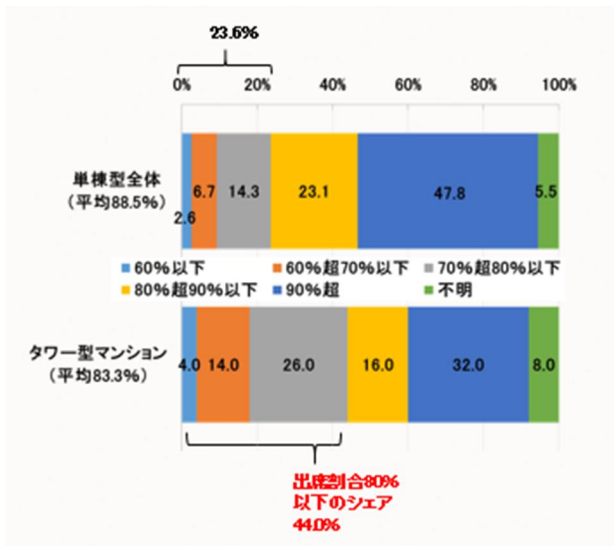


図6 委任状及び議決権行使書提出者を含む
通常総会への区分所有者の概ねの出席割合

タワー型マンションの維持管理状況(金融面)

次に、金融面から見る。図7は月／戸当たり修繕積立金※3の推移である。2023年度ではタワー型マンションの金額は単棟型全体と大きな差はなく、減少模様の推移もみられる。

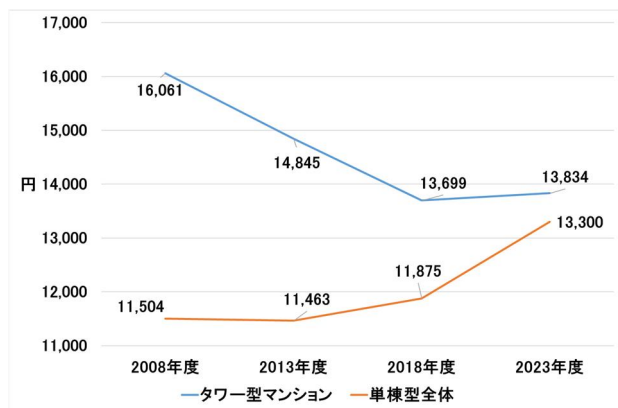


図7 月／戸当たり修繕積立金平均の推移

図8は修繕積立金の運用先である。マンションすまい・る債での運用割合は、単棟型全体が16.5%であるのに対し、タワー型マンションでは49.0%と高い割合を示している。すなわち、タワー型マンションの約半数がマンションすまい・る債を運用先として選択していることがわかる。

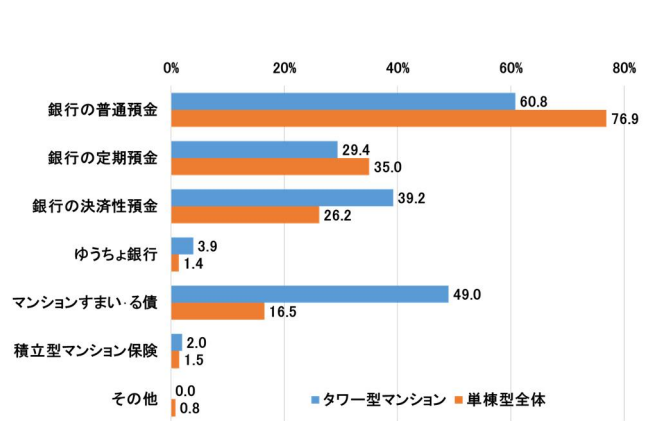


図8 修繕積立金運用先

まとめ

タワー型マンションの維持管理状況をまとめると、次の通りである。

- ① 管理組合は組織的かつ活発に管理運営に取り組んでいると考えられる。理事会の開催頻度が高く、各種専門委員会の設置割合も高い
- ② タワー型マンションの約半数が外部専門家を活用しており、外部専門家の活用割合が高い。
- ③ 単棟型全体に比べ賃貸住戸数の割合が高く、直近の平均割合は20.7%に達している。
- ④ タワー型マンションの約半数がマンションすまい・る債を運用先として選択している。

タワー型マンションは、今後、初めての大規模な計画修繕工事を迎えるものも多い。このような工事を適切に行わない場合、建物の劣化が進むだけでなく、周辺環境にも悪影響を及ぼす可能性がある。そのため、実際に居住している区分所有者と居住していない区分所有者の双方に対し、工事への理解を醸成することが重要である。

また、マンションの管理組合は、賃貸居住者を含めた全住民に対して、マンションのルールやコミュニティ活動の重要性を周知し、協力を促すことも大切である。そのためには、区分所有者である賃貸住宅のオーナーに対しても、賃貸住宅の入居者に住民ルールをしっかりと伝えるよう働きかけることも有効である。

(本稿の意見にかかる部分は筆者の見解であり、所属する組織の見解ではない。)

※1:「理事会」は、総会で決定された事項の実施及びその他管理組合の運営に必要な業務を遂行する。

参考:マンション標準管理規約(単棟型)第51条(理事会)

理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- 二 理事の職務の執行の監督
- 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

※2:「専門委員会」は、大規模修繕や敷地の利用など、専門的な知識が必要になるケースで、理事会だけでは対応が難しい業務について、理事会をサポートする組織として管理組合に設置できる。

参考:マンション標準管理規約(単棟型)第55条(専門委員会の設置)

理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

※3:月/戸当たり修繕積立金総収入(使用料・専用使用料からの充当額含む)の平均値

※4:参考資料:国土交通省「令和5年度マンション総合調査結果」、新宿区「新宿区タワーマンション実態調査報告書(令和2年(2020年)3月)」