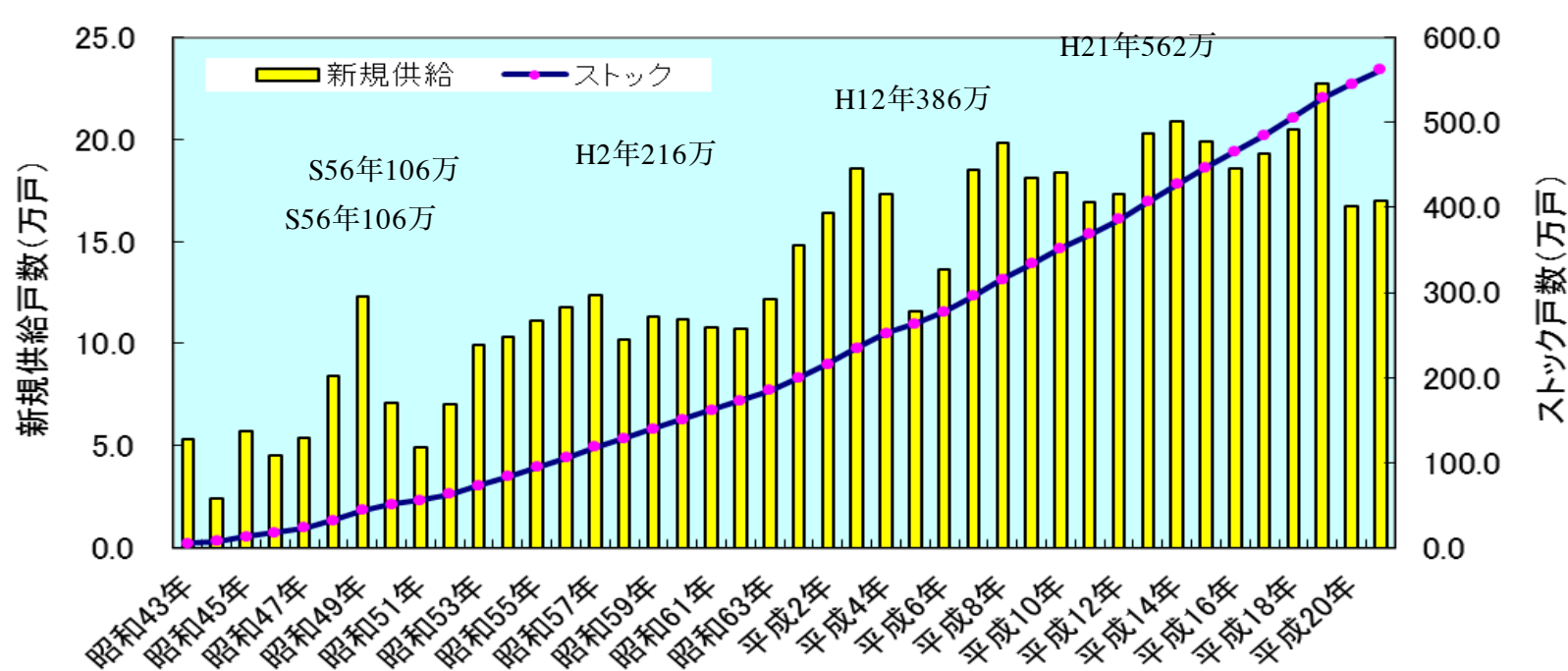


# マンション2つの老いへの対応(管理運営偏) 資料

## I 日本のマンションの歴史

|        |  |
|--------|--|
| 1924年  | 同潤会設立 関東大震災後の住宅復興 青山アパートメントをはじめ15ヶ所のアパート |
| 1953年  | 東京都分譲「宮益坂アパート」                           |
| 1955年  | 日本住宅公団設立 大都市への急激な人口集中による住宅難解消            |
| 1956年  | 民間分譲マンション「四谷コーポラス」                       |
| 1963年～ | 第一次マンションブーム 東京オリンピック                     |
| 1968年～ | 第二次マンションブーム いざなぎ景気 ファミリーマンション            |
|        | 66年多摩ニュータウン開発着工 71年諏訪永山地区入居開始            |
| 1972年～ | 第三次マンションブーム 列島改造                         |
| 1977年～ | 第四次マンションブーム 技術革新                         |
| 1986年～ | 第五次マンションブーム 内需拡大                         |
| 1989年～ | 第六次マンションブーム バブル リゾートマンションブーム             |
| 1993年～ | 第七次マンションブーム 生活大国                         |
| 1999年～ | 第八次マンションブーム 資産デフレ                        |

全国マンションストック (竣工ベース)



### ストック概況

|              |        |                |
|--------------|--------|----------------|
| 平成22年で築10年以上 | 386 万戸 | (平成12年末ストック累計) |
| 平成22年で築20年以上 | 216 万戸 | (平成 2年末ストック累計) |
| 平成22年で築30年以上 | 94 万戸  | (昭和15年末ストック累計) |

## II 日本のマンションの問題

- 日本のマンションの歴史は50年程度。
- 一戸建ては無理でもマンションなら購入できる(住宅スゴロク)
- スクラップ&ビルドの思考によりマンションは作られている。
- 1950年代・60年代のマンションが老朽化し更新の時期を迎えてき、マンションの問題が表面化。(築20年超戸数が100万戸超になる平成12年頃から、マンション管理適正化法等の国の施策)

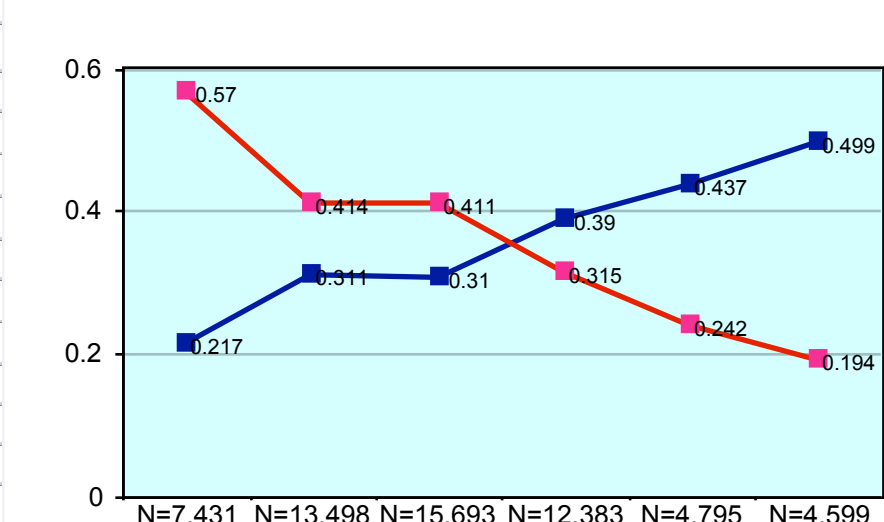
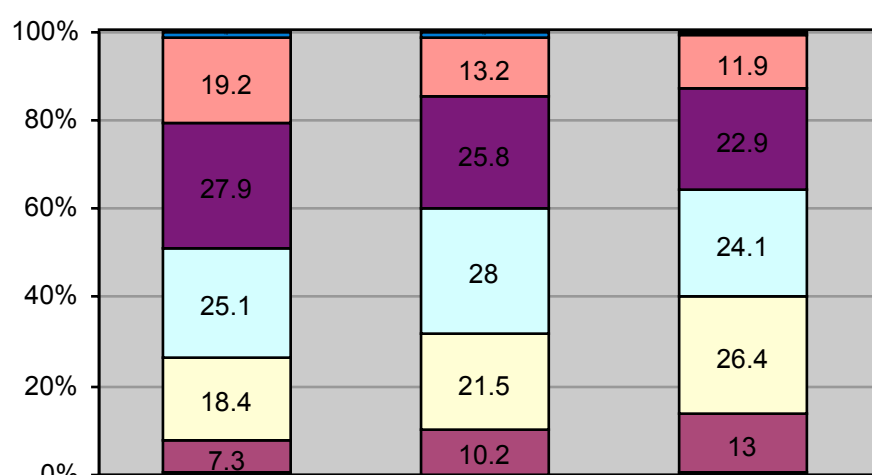
根本的問題 (当たり前の話、でもマンション購入時にどこか忘れられているような . . . )

建築物には物理的な耐用年数があり、同じ建築物を未来永劫、区分所有することができない。

## III マンションに関する法整備 (マンション問題の表面化と深刻さに気づいた動きといえるが)

|       |     |   |
|-------|-----|---|
| 1962年 | S37 | 区分所有法制定   |
| 2000年 | H12 | マンション管理適正化法   |
| 2001年 | H13 | マンション管理適正化指針  |
| 2002年 | H14 | マンション建替え円滑化法  |
|       |     | 区分所有法改正 (大規模修繕実施の決議要件、建替え決議要件合理化と手続き整備他)                            |
| 2003年 | H15 | マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル<br>マンション標準管理委託契約書 (S57年以降の見直し)           |
| 2004年 | H16 | マンション標準管理規約改正 (コメント) (S57年58年、H9年以降)<br>改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル 公表 |
| 2005年 | H17 | マンション管理標準指針 公表  |
| 2006年 | H18 | 国土交通省は、「マンション政策室」設置   |
| 2007年 | H19 | マンション耐震化マニュアル 公表  |
| 2008年 | H20 | 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント 公表   |
| 2009年 | H21 | マンション管理適正化法施行規則改正<br>マンション標準管理委託契約書改訂                               |

## III 平成20年度マンション総合調査 (国土交通省)



20年度では、半数がマンションを終の棲家と考えている

### 3 マンションにおけるトラブル発生状況

|                   |       |                   |       |
|-------------------|-------|-------------------|-------|
| 居住者間の行為、マナーをめぐるもの | 63.4% | 生活音、ペット飼育、違法駐車・駐輪 |       |
| 建物の不具合に係るもの       | 36.8% | 水漏れ、雨漏り、施工不良      |       |
| 費用負担に係るもの         | 32.0% | 管理費等の滞納、管理費等の不足   |       |
| 近隣関係に係るもの         | 18.4% |                   |       |
| 管理組合の運営に係るもの      | 12.2% | その他               | 12.9% |
| 管理規約に係るもの         | 9.6%  | 特にトラブルは発生していない    | 22.3% |
| マンション管理業者に係るもの    | 3.8%  | 不明                | 5.4%  |

### 4 トラブルの処理方法(トラブルのあった管理組合数1,684/2,167)

|                |       |                |       |
|----------------|-------|----------------|-------|
| 管理組合内で話し合った    | 67.2% | 高層住宅管理業協会に相談した | 0.6%  |
| 当事者間で話し合った     | 25.6% | 国に相談した         | 0.4%  |
| マンション管理業者に相談した | 45.2% | 訴訟によった         | 6.7%  |
| 弁護士に相談した       | 9.6%  | 民事調停によった       | 1.0%  |
| マンション管理士に相談した  | 3.0%  | その他            | 8.0%  |
| 地方公共団体に相談した    | 1.9%  | 不明             | 11.3% |
| マン管センターに相談した   | 1.8%  |                |       |

### 5 管理組合運営における将来の不安

|                   |       |              |       |
|-------------------|-------|--------------|-------|
| 区分所有者の高齢化         | 51.1% | 管理費の未払いの増加   | 20.2% |
| 組合活動に無関心な区分所有者の増加 | 35.9% | 建て替え         | 11.8% |
| 理事の選任が困難          | 29.6% | マンション内の犯罪の増加 | 4.5%  |
| 居住ルールを守らない居住者の増加  | 28.3% | 居住目的外利用住戸の増加 | 3.0%  |
| 大規模修繕工事の実施        | 27.5% | その他          | 2.9%  |
| 修繕積立金の不足          | 24.4% | 特に不安はない      | 12.2% |
| 賃貸住戸の増加           | 24.0% | 不明           | 5.2%  |