

PRESS RELEASE

マンションストックをめぐる現状分析 ～ 「2013年度マンション総合調査」結果を中心に ～

(株)長谷工総合研究所（東京都港区、社長：久田見 卓）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、6月25日発行の「CRI」7月号に掲載いたします。

2012年末で約590万戸に達した分譲マンションストックのうち、約106万戸が1981年6月以前の旧耐震基準に基づいて建設されていることから、その耐震性の不足が懸念されている。2014年4月に公表された「2013年度マンション総合調査」によると、旧耐震基準で建築されたマンションのうち、耐震診断を行った管理組合は33%にすぎず、耐震診断を行っていない理由も「不安はあるが耐震改修工事を行う予算がないため行っていない」、「管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかった」などが上位を占めている。

今後、築30年超のマンションが大幅に増加することから、マンションの高経年化対策がますます重要になる。今月号のレポートでは、4月に公表された「2013年度マンション総合調査」結果を中心にマンションストックをめぐる現状分析を行った。

【分譲マンションストック数の現状】

- 国土交通省の推計によると、2012年末時点の全国分譲マンションストック数は約590万戸で、そのうち、旧耐震基準に基づいて建設されたストックが106万戸存在している。また、築30年超の分譲マンションストック数も2013年の129万戸から2033年には447万戸に達し、うち、築40年超のマンションが264万戸に達すると推計されている。
- 市区単位でのマンションストック数は公表されていないため、2008年10月に実施された「住宅・土地統計調査」(総務省)で、1980年以前に完成した持ち家のマンションストック数をみると、首都圏では世田谷区、千葉市美浜区、港区、船橋市、江東区、大田区、板橋区、松戸市、新宿区、杉並区、目黒区、品川区、渋谷区の13市区で1万戸を上回っている。また、近畿圏では吹田市、豊中市で1万戸を上回り、茨木市、西宮市、神戸市垂水区、尼崎市、神戸市須磨区、枚方市、高槻市、大阪市北区、明石市で5,000戸を上回っている。

【マンション総合調査でみた高経年マンションの課題】

- マンション居住者の世帯主の年齢構成をみると、「60歳代」が31.1%、「50歳代」が22.8%、「40歳代」が18.9%、「70歳代」が16.5%となっている。60歳以上の居住者割合は50.1%と初めて50%を上回り、40歳代以下は26.8%と2008年度の前回調査(35.6%)から8.8ポイント下回った。マンション居住者の高齢化も進んでいる。
- また、旧耐震基準に基づいて建築されたマンションで耐震診断を実施した管理組合は33.2%、耐震診断を実施していない管理組合が66.8%と6割近くを占めている。耐震診断を行っていない理由は、「不安はあるが耐震改修工事を行う予算がないため行っていない」が44.4%、「管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかった」も24.0%を占めている。
- マンションの高経年化対策について、なんらかの議論を行っている管理組合が35.9%、議論を行っていないマンションが64.1%となった。議論を行っている管理組合の議論の方向性をみると、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」(30.5%)といった、明確な答えがないままの管理組合も多くある。

*「マンション総合調査」はマンションの管理状況や居住者の意識などを把握するために、国土交通省が約5年ごとに実施している。前回は2008年度に実施されている。今回は、管理組合3,643件と区分所有者7,484件にアンケート調査を実施し、管理組合は2,324件(回収率63.8%)、区分所有者からは4,896件(同65.4%)の回答があった

【まとめ】

- こうした状況に対して、2013年11月には「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」(改正耐震改修促進法)が施行された。また、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」が6月18日に可決、成立し、多数決(区分所有者等の5分の4以上)によりマンションおよびその敷地を売却することを可能とする制度も創設される。
- マンションに永住する意識が高まっている状況下で、マンションの高経年化に対する意識も高まっているものの具体的対応策が進んでいないマンションも多いと思われる。事業者には修繕や改修、建替え、今回、創設される敷地売却制度など、具体的な選択肢を提案する能力が求められる。

