明海大学
不動産学部

不動産の話題 [39]

学生と教員の見方

〈マンション管理③〉

高経年マンションとその対策

【学生の見方&考え方】
（大学院修士1年　大畑賢司）

高経年マンションの区分所有者である筆者は、建物の老朽化や区分所有者・住民の高齢化により、高経年マンションの管理が複雑化、高度化、高額化していることを実感している。

これに対応するには、区分所有者の管理に対する無知、無関心、誤解、非協力、不参加等の意識を改革し、合意形成能力を高めることが不可欠である。これにより、管理不全化を防ぎ、区分所有者・住民本位で主体性があり、適正で円滑な管理を実施する必要がある。

重要な合意形成能力の向上

京都市の事例

区分所有者に広がる意識改革

授業で検討した京都市のあるマンションは、独自の取り組みで区分所有者の意識改革などに成功しており、こんなことができるのかと強く関心を抱いた。日曜喫茶などのコミュニティ活動を通して緩やかなつながりが住民間に形成されている。つながりを介して、管理に対する意識改革が区分所有者に広がり、合意形成能力が高まっている。

独自に6つの会計区分を設定し、空室化防止のための管理組合による住戸買い取りやリバースモーゲージの企画、容積率を増やした建て替えを可能にするための隣接地買収、収益事業、長期修繕計画や防災計画の充実等といった他に類を見ない多様な取り組みが、総会承認を得て進められている。

そしてそれらは、住民の安全と将来への安心、さらに管理組合への信頼感などの醸成につながっている。他にも、役員の輪番制を問い直し、輪番制の評議員が役員を推薦するようにするなど独自の仕組みを創造し、区分所有者の意識改革が進んでいる。

高経年マンションを対象とした、「できるところからの意識改革と合意形成能力の向上」について考えていきたい。

【アピールポイント】
会社員を満了し65歳の学び直しで不動産学の勉強を開始した学生です。若者に負けないように頑張ります。

【教員による展開】
（小杉学教授）

高経年マンションでは、建物の老朽化と住民の高齢化の「2つの老い」が問題となっている。これらは相互に悪影響を及ぼす。建物の老朽化が進めば修繕費がかさむ。区分所有者の高齢化が進むと高額な修繕費の負担が苦しくなる。「自分が死ぬまで住めれば……」と考える人が増えて適切な修繕を行わず放置すると、いずれ「管理不全マンション」に陥ることになる。

学生が紹介する京都市のマンションは、業界ではよく知られた存在である。管理組合による長年の取り組みは多岐にわたり、その1つ1つが興味深いものである。しかし部分だけをみても本質はつかめない。個々の取り組みが相互に関連して管理システムを形成し、これが高経年マンションに安心安全で豊かな生活を与え、管理を持続可能なものとしている。

このような管理は「経営的管理」と言える。高経年マンションにおいて、現状を維持するだけの消極的な「維持管理」だけでは陳腐化が進み、時代から取り残されて管理不全化していくだろう。高齢者を含む居住者全体のために共用部分や共有敷地を改良・活用する「共用施設活用業務」や、生活上のさまざまなサービスを管理組合として提供する「生活サービス業務」が求められる。また、これらの積極的な管理を財政面から支え続けるためには、共用部分や共有敷地等を活用した「資金獲得業務」も必要となる。これらの総体が「経営的管理」である。

高経年マンションには、高齢者の安全安心居住を確保しつつ、若い世代にも購入してもらえる魅力づくりを管理組合が担えるかどうかが問われている。