

# 名古屋市における分譲マンションの管理・再生に関する研究

名古屋都市センター 調査課 田賀 雅宏

## 1 はじめに

### 1-1 研究の背景・目的

分譲マンションは、主に都市部においてなくてはならない主要な居住形態である。現在、分譲マンションを取り巻く大きな課題として、建物の老朽化、居住者の高齢化という「2つの老い」（これに管理組合の高齢化を合わせて「3つの老い」ということもある。）が急速に進行している。戸建住宅とは異なり、ひとつの建物を多くの人が区分所有する分譲マンションは、権利関係が複雑化して合意形成が難しく、また、建物の規模も大きいことから、適切な維持管理・再生がされなければ、居住環境の悪化や資産価値の低下のみならず、周辺市街地へ悪影響を及ぼすおそれもあり、早急な対応が必要となっている。

国においては、こうした状況に対応するため、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべき政策について、幅広く検討することを目的として、有識者等による「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を2022年10月に設置し、2023年8月に取りまとめを公表、以降もワーキンググループによる検討を進めるなど、総合的な対策を推進しているところであり、また、法制審議会区分所有法制部会では、区分所有建物の管理・再生の円滑化等に向けて、2024年1月に「区分所有法制の見直しに関する要綱案」を決定した。

名古屋市においては、2020年6月のマンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正を受け、2022年3月に「名古屋市マンション管理適正化推進計画」を策定、「名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」の制定を行い、分譲マンションの管理状況を把握し、管理実態に即した適切な支援をすることを目的に、2022年10月に政令指定都市で初となる管理状況の届出の義務化を開始したところである。

以上を踏まえ、本研究は、名古屋市における分譲マンションの現状・課題を明らかにするとともに、今後の分譲マンションの管理及び再生に向けた施策事業の方向性を示すことを目的とする。

### 1-2 調査研究の進め方

名古屋市における分譲マンションの実態の把握のために、名古屋市住宅都市局から名古屋市内の分譲マンションの所在地、建設年及び戸数を収録したデータベース（2023年3月31日時点）及び分譲マンション管理状況届出のデータベース（2023年3月31日時点）の提供を受け、データを活用した集計分析を行った。なお、使用データは集計分析の必要に応じて一部補正をしている。

検討にあたり、学識者、名古屋市関係部局の職員で構成する研究会を開催しながら議論を深めた。また、分譲マンションを取り巻く実情の把握等のために、名古屋市マンション再生アドバイザー派遣の再生アドバイザー団体の一部団体へのヒアリングも行った。

以降、特に断りのない限り、分譲マンションを「マンション」と記述する。

## 2 名古屋市におけるマンションの現状と課題

### 2-1 名古屋市のマンションストックの現状

名古屋市内のマンションストックの推移を図1及び図2に示す。なお、本研究において、「旧耐震」は1981年までに建設されたマンションとする。

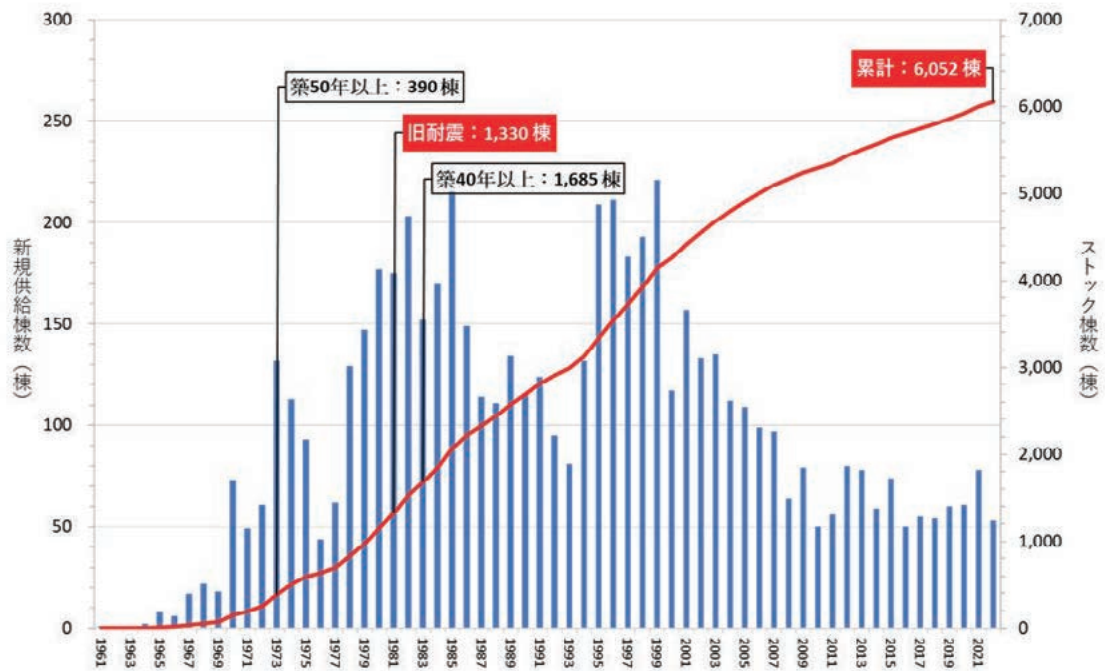


図1 名古屋市内のマンションストックの推移（棟数）

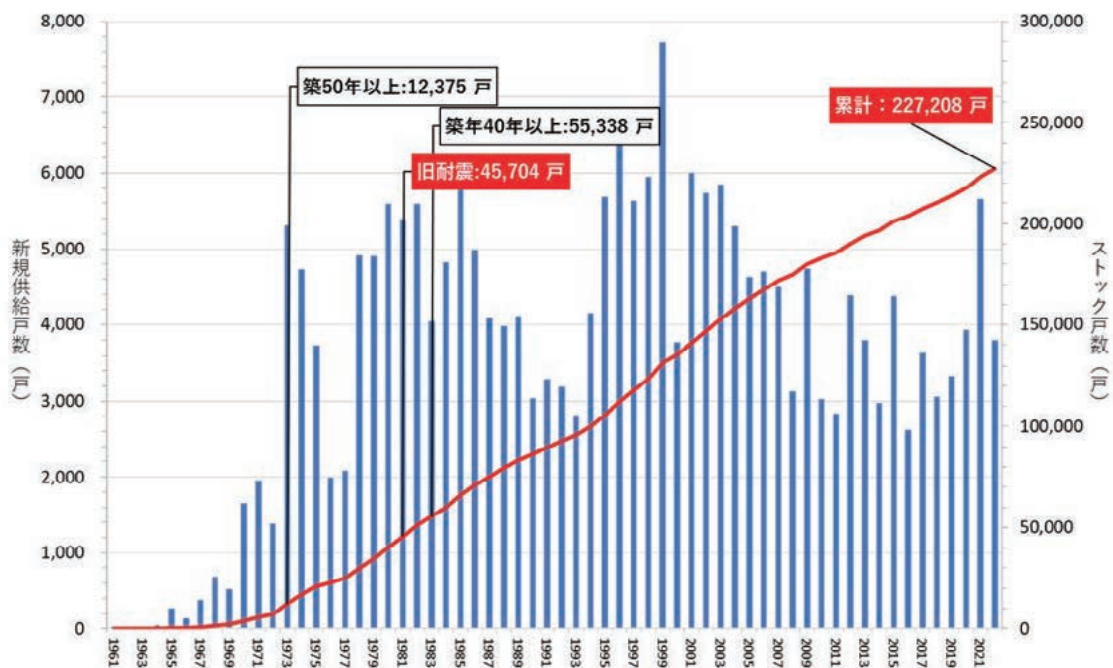


図2 名古屋市内のマンションストックの推移（戸数）

2023 年 3 月末時点で、名古屋市内にはマンションストックが約 6,000 棟、約 22.7 万戸あり、最も古いマンションは 1961 年に建設（築 62 年）、1983 年までに建設（築 40 年以上）されたマンションは 1,685 棟（27.8%）である。経年的にみると、1980 年代前半頃と 1990 年代後半から 2000 年代前半にかけて建設のピークがあるが、以降の新規建設棟数は大きく減少している。直近 5 年間においては、棟数ベースではピーク時の約 3 割程度となっているが、戸数ベースではピーク時の約 6 割程度となっており、マンションの大規模化の傾向がみられる。また、近年においては供給戸数に緩やかな増加の傾向がみられるが、年ごとに供給戸数にばらつきがあることと、新型コロナウイルス感染症（Covid-19）の影響の反動増となっている可能性もあることに注意する必要がある。

次に、国勢調査データより、名古屋市内のマンションに居住する世帯数及び世帯人口の推移について、戸建住宅との比較と併せて表 1 に示す<sup>注(1)</sup>。また参考として、2020 年の東京都特別区、横浜市、大阪市のものも併せて示す。

表 1 名古屋市の住宅（持ち家）の建て方別世帯数・世帯人員の推移

（単位：世帯、人）

| 年    | 世帯数       | 世帯数         |             | 世帯数割合       |             | 人口        | 世帯人員        |             | 世帯人員割合      |             |
|------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|      |           | 共同住宅<br>持ち家 | 一戸建て<br>持ち家 | 共同住宅<br>持ち家 | 一戸建て<br>持ち家 |           | 共同住宅<br>持ち家 | 一戸建て<br>持ち家 | 共同住宅<br>持ち家 | 一戸建て<br>持ち家 |
| 1980 | 705,323   | 29,721      | 237,751     | 4.2%        | 33.7%       | 2,087,902 | 92,093      | 908,409     | 4.4%        | 43.5%       |
| 1985 | 730,666   | 47,149      | 250,641     | 6.5%        | 34.3%       | 2,116,381 | 146,256     | 923,227     | 6.9%        | 43.6%       |
| 1990 | 792,080   | 61,948      | 258,027     | 7.8%        | 32.6%       | 2,154,793 | 188,072     | 899,446     | 8.7%        | 41.7%       |
| 1995 | 841,083   | 75,393      | 264,641     | 9.0%        | 31.5%       | 2,152,184 | 219,128     | 870,221     | 10.2%       | 40.4%       |
| 2000 | 897,932   | 100,478     | 283,036     | 11.2%       | 31.5%       | 2,171,557 | 279,879     | 870,586     | 12.9%       | 40.1%       |
| 2005 | 955,851   | 129,140     | 297,480     | 13.5%       | 31.1%       | 2,215,062 | 340,508     | 875,032     | 15.4%       | 39.5%       |
| 2010 | 1,021,227 | 151,869     | 314,622     | 14.9%       | 30.8%       | 2,263,894 | 378,900     | 883,248     | 16.7%       | 39.0%       |
| 2015 | 1,058,497 | 163,560     | 331,132     | 15.5%       | 31.3%       | 2,295,638 | 400,080     | 913,233     | 17.4%       | 39.8%       |
| 2020 | 1,122,103 | 173,988     | 349,139     | 15.5%       | 31.1%       | 2,332,176 | 406,328     | 930,557     | 17.4%       | 39.9%       |
| (参考) |           |             |             |             |             |           |             |             |             |             |
| 特別区  | 5,215,850 | 1,064,243   | 1,129,014   | 20.4%       | 21.6%       | 9,733,276 | 2,302,768   | 2,783,972   | 23.7%       | 28.6%       |
| 横浜市  | 1,753,081 | 403,801     | 602,676     | 23.0%       | 34.4%       | 3,777,491 | 945,201     | 1,564,557   | 25.0%       | 41.4%       |
| 大阪市  | 1,469,718 | 269,128     | 315,731     | 18.3%       | 21.5%       | 2,752,412 | 608,057     | 775,822     | 22.1%       | 28.2%       |

表 1 からは、名古屋市の人口及び世帯数の増加とともに、マンションに居住する割合が拡大してきていることが分かる。このことから、マンションは名古屋市の人口増加に一定寄与してきており、市内居住の受け皿として重要な役割を果たしているといえる。一方で、東京都特別区、横浜市、大阪市と比べるとマンションに居住する世帯・人口の割合が低く、名古屋市は戸建て志向が高い地域であることがうかがえる。

また、名古屋市内のマンションの建替え再生の状況については、マンション再生協議会ウェブサイトによると実績は 5 件であり、東京都特別区 234 件、横浜市 14 件、大阪市 15 件（全国 440 件）と比べるとかなり少ない<sup>注(2)</sup>。

## 2-2 名古屋市内のマンションストックの分布

名古屋市内のマンションストックの分布について、行政区別のマンション棟数を新しいものから 10 年ごとに区分して表 2 に示す。なお、「駅そば」は現在の鉄軌道駅から 800m 圏内にあるマンションとする。また、築年数別・戸数別のマンション棟数を表 3 に、分布状況を図 3 に示す。

表 2 築年数ごとのマンション棟数（行政区別・駅そば）

（単位：棟）

|      | 築 50 年以上 | 築 40～49 年 | 築 30～39 年 | 築 20～29 年 | 築 10～19 年 | 築 10 年未満 | 計     | 旧耐震    |
|------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-------|--------|
| から   | —        | 1974 年    | 1984 年    | 1994 年    | 2004 年    | 2014 年   |       | —      |
| まで   | 1973 年   | 1983 年    | 1993 年    | 2003 年    | 2013 年    | —        |       | 1981 年 |
| 千種   | 80       | 179       | 94        | 190       | 110       | 50       | 703   | 217    |
| 東    | 10       | 77        | 72        | 81        | 53        | 65       | 358   | 55     |
| 北    | 11       | 46        | 73        | 96        | 43        | 21       | 290   | 45     |
| 西    | 6        | 30        | 61        | 91        | 54        | 37       | 279   | 27     |
| 中村   | 9        | 25        | 52        | 49        | 27        | 32       | 194   | 31     |
| 中    | 12       | 150       | 84        | 73        | 59        | 117      | 495   | 125    |
| 昭和   | 9        | 91        | 93        | 130       | 66        | 46       | 435   | 70     |
| 瑞穂   | 8        | 75        | 76        | 85        | 62        | 41       | 347   | 68     |
| 熱田   | 8        | 35        | 46        | 55        | 26        | 19       | 189   | 30     |
| 中川   | 7        | 45        | 66        | 98        | 35        | 14       | 265   | 42     |
| 港    | 6        | 30        | 64        | 77        | 34        | 7        | 218   | 31     |
| 南    | 11       | 51        | 77        | 63        | 21        | 8        | 231   | 55     |
| 守山   | 37       | 70        | 85        | 115       | 40        | 8        | 355   | 93     |
| 緑    | 96       | 118       | 114       | 159       | 62        | 21       | 570   | 191    |
| 名東   | 44       | 129       | 89        | 166       | 74        | 37       | 539   | 139    |
| 天白   | 36       | 144       | 162       | 163       | 58        | 21       | 584   | 111    |
| 合計   | 390      | 1,295     | 1,308     | 1,691     | 824       | 544      | 6,052 | 1,330  |
| 駅そば  | 225      | 826       | 802       | 995       | 607       | 485      | 3,940 | 812    |
| 非駅そば | 165      | 469       | 506       | 696       | 217       | 59       | 2,112 | 518    |

表 3 築年数別・戸数別のマンション棟数

（単位：棟）

| 戸数      | 築 50 年以上 | 築 40～49 年 | 築 30～39 年 | 築 20～29 年 | 築 10～19 年 | 築 10 年未満 | 計     | 旧耐震   |
|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-------|-------|
| 10 戸未満  | 83       | 155       | 125       | 45        | 3         | 0        | 411   | 208   |
| 10～19 戸 | 83       | 403       | 421       | 452       | 74        | 28       | 1,461 | 337   |
| 20～29 戸 | 91       | 251       | 320       | 479       | 198       | 97       | 1,436 | 257   |
| 30～49 戸 | 66       | 270       | 237       | 438       | 260       | 151      | 1,422 | 279   |
| 50～99 戸 | 49       | 155       | 167       | 238       | 218       | 193      | 1,020 | 183   |
| 100 戸以上 | 18       | 61        | 38        | 39        | 71        | 75       | 302   | 66    |
| 計       | 390      | 1,295     | 1,308     | 1,691     | 824       | 544      | 6,052 | 1,330 |

名古屋市内のマンションのうち 65.1%が駅そば圏内に立地している。経年的にみると、マンション建設の初期の頃は、中区や覚王山駅周辺をはじめとした地下鉄東山線沿線の栄以東、地下鉄鶴舞線（1977 年 3 月に伏見-八事間で開業、1978 年 10 月に八事-赤池開通）沿線を中心に、規模としては小～中規模のマンションが多く建設され、1980 年代からは、鉄道沿線外の市南西部、南東部を含む広範に建設が広がり、徐々に小規模のマンションの割合が減少、1994 年以降（築 30 年未満）は 10 戸未満のマンションの割合が大きく減少している。近年は、再び駅そば圏内、特に都心部に建設が集中しており、新規建設の棟数が減少するなか、小規模マンションが減少、大規模化する傾向がみられる。20 戸未満のマンションのうち 67.9%は 1993 年までに建設された築 30 年以上のものである。



地理院タイルを加工して作成

左上段：～1973 年（築 50 年以上）  
 右上段：1974～1983 年（築 40～49 年）  
 左中段：1984～1993 年（築 30～39 年）  
 右中段：1994～2003 年（築 20～29 年）  
 左下段：2004～2013 年（築 10～19 年）  
 右下段：2014 年～（築 10 年未満）

駅そば圏  
 ● 当時の鉄軌道駅から 800m 圏  
 ● 現在の鉄軌道駅から 800m 圏

● 10 戸未満  
 ● 10 戸以上 20 戸未満  
 ● 20 戸以上 50 戸未満  
 ● 50 戸以上 100 戸未満  
 ● 100 戸以上

図 3 築年数別の名古屋市内のマンションの分布

## 2-3 近年の新築マンションの供給動向

今後のマンション管理・再生に向けた方策を検討する前提として、近年のマンション供給の動向について、この10年間（2014年以降）を中心に新築マンションの供給の動向とその背景、影響等について整理、分析をする。

まず、図3に示した築年数別のマンションの分布のうち、2014年以降をさらに5年ごとに区分したものを図4に、戸数別のマンション棟数を表4に示す。

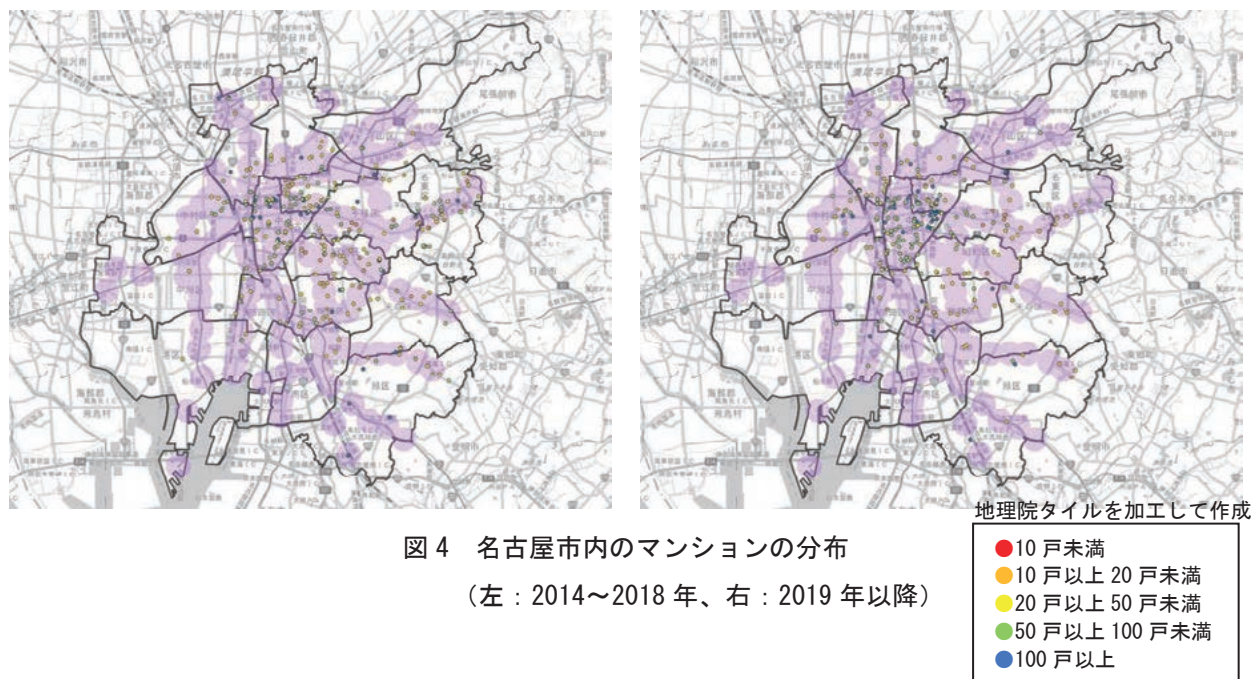


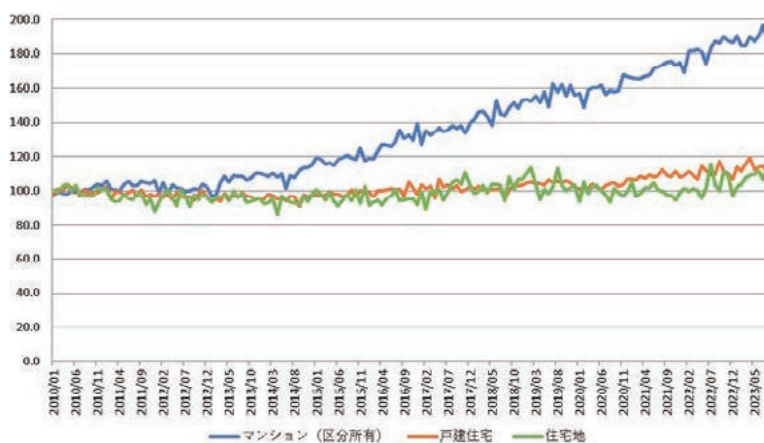
図4及び表3より、特に直近の5年間に於いて、商業地域等が指定され指定容積率が高く、高度地区の指定のない名古屋市中心部にマンションの新規建設がより集中し、併せて大規模化が進んでいることが分かる。

マンションの価格については、国土交通省が公表する不動産価格指数の推移（図5）をみると、2013年頃からマンションの価格が著しく高騰していることが分かる。

以上を踏まえ、マンションの価格を構成する要素（工事費、土地価格）に着目して背景を整理する。

表4 戸数別のマンション棟数（2014年以降）  
(単位：棟)

| 戸数     | 2014<br>～2018年 | 2019年<br>以降 | 計   |
|--------|----------------|-------------|-----|
| 10戸未満  | 0              | 0           | 0   |
| 10～19戸 | 22             | 6           | 28  |
| 20～29戸 | 59             | 38          | 97  |
| 30～49戸 | 79             | 72          | 151 |
| 50～99戸 | 97             | 96          | 193 |
| 100戸以上 | 35             | 40          | 75  |
| 計      | 292            | 252         | 544 |



マンション建設に掛かる工事費について、国土交通省の建築着工統計調査住宅着工統計をもとにした、坪当たりの工事単価<sup>注(3)</sup>の推移を図 6 に示す。木造戸建て住宅に対して、マンションの工事単価は著しく上昇しており、2013 年からの 10 年間で約 1.7 倍となっている。背景としては、建築資材の高騰、人材不足、円安など様々なものが影響しているが、2024 年 4 月に働き方改革関連法に基づく時間外労働の上限規制が建設業に導入されたことで、工期の延長や建物価格の上昇が懸念されており、今後、工事単価が下がることは現時点では考えにくい。なお、図 6 の単価は愛知県内のものであり、名古屋市内においては、施工条件の違いや建物の高層化が進んでいることにより、さらに高い単価となっていると考えられる。

名古屋市内の主な行政区別の住宅地の地価公示の推移は図 7 のとおりである。土地の価格についても上昇傾向が続いており、2013 年からの 10 年間で、名古屋市全体では約 1.3 倍、東区では約 1.7 倍、中区では約 2.5 倍となっている。令和 5 年地価公示の発表資料（国土交通省）では、「市中心部では、高容積率を背景にマンション開発需要が堅調だが、開発素地の供給が少ないため大きく地価が上昇している。」と指摘されている。

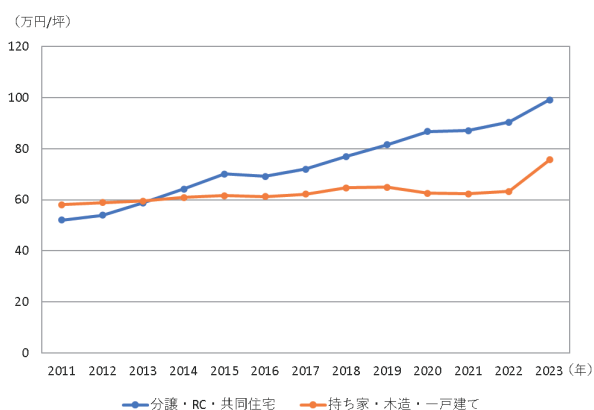


図 6 坪当たり工事単価（愛知県）の推移

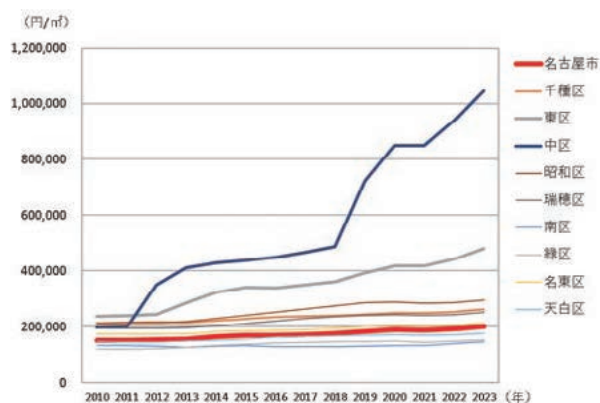


図 7 名古屋市内の地価公示（住宅地平均価格）の推移

工事費や土地価格が上昇すれば、マンション建設のコストに応じて分譲価格も上昇していくことになるが、土地利用の規制等により高価格設定や一括大量分譲ができないエリアでは、戸当たりの分譲価格が上がりすぎて事業が成立しにくくなり、その結果として、名古屋市全体ではマンション新築棟数が減少するなかで、都心部への集中、高層化が進んでいると考えられる（土地価格が高くても、戸数を多く分譲することができれば、建設コストのうち土地取得費用は相対的に小さくなる）。また、マンションの事業が成立するエリアでは、その需要を受けて土地の価格も上昇しており、マンション価格のさらなる高騰につながっているという側面もある。一方で、価格の高騰に対して実際にマンションの購入がされるのは、居住地としての評価が高く、人気のあるエリアが中心となることから、現在の名古屋市内では、マンション事業が成立するエリアは限定的になりつつあると考えられる。いわゆるタワーマンションにおいては、高層階を高価格で分譲し、低層階の居室を狭くして低価格で分譲するような形態が多いものの、マンション価格全体が上がっていくことで、市内の新築マンションの購入のハードルはより高くなることが想定される。

また、建設コストの上昇の影響として、マンション建替え再生事業においても、事業性の確保がより困難になることが想定される。

## 2-4 マンション管理状況届出データの集計分析

### (1) 制度の概要

名古屋市では、マンションの管理の適正化に関し、市等の責務を明らかにするとともに、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずること等により、良好な居住環境の形成を図り、もって市民生活の安定及び向上並びに市街地の環境の向上に寄与することを目的とする「名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」を2022年3月に制定し、条例に基づき、マンションの管理実態を把握し、管理状況に応じた助言等を行うために「マンション管理状況届出制度」を同年10月から開始した。条例による届出の義務化は政令指定都市では初めてのものとなる。

対象となるマンションは住戸数が6戸以上のマンション<sup>注(4)</sup>で、管理組合で選任された理事長等が届出の義務者となっている。

届出事項は、マンションの概要（名称・棟名称、所在地、用途、戸数など）、管理組合の運営状況（管理形態、管理規約の有無など）や建物の修繕に関する計画（長期修繕計画の有無、修繕積立金額・積立方法など）等であり、様式は図8のとおりである<sup>注(5)</sup>。

第1号様式 【初めて届出を行う場合、理事長が交代した場合】 届出番号

マンション管理状況届出書

☒ 新規・交代

西暦 2022 年 10 月 1 日

(宛先) 名古屋市長

☐ 管理者 ☐ 管理組合法人の理事 ☐ その他

郵便番号 460-8508

住 所 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

〇〇〇マンション〇棟101号室

氏 名 (法人名) 名古屋 太郎

(代表者氏名)

電話番号 052-912-2990

電子メールアドレス a2950@nagatoshi.city.nagoya.jp

名古屋市のマンションの管理の適正化の推進に関する条例第11条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

マンションの概要

名称・棟名称 〇〇〇マンション 棟名 〇棟

管理組合名 〇〇〇マンション第〇管理組合

所在地 中 区 三の丸三丁目1番1号

用途 ☐ 住宅 ☐ 住宅及び非住宅 ( ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ その他 )

戸数 20 戸

階数 地上 5 階 / 地下 1 階

延べ面積 7500 ㎡

建設された年月 西暦 1998 年 10 月

駐車場設備の内容 ☐ 自走式 ☐ 機械式 ( 10 台 ) ☐ 無

管理組合の運営状況

管理形態 (管理事務の実施状況) ☐ 管理事務を委託している ☐ 会計の収入及び支出の調定 ☐ 出納 ☐ 多託内容 ☐ 維持・修繕の企画又は実施の調整 ☐ その他

☐ 管理組合が全ての管理事務を行っている

管理規約 ☐ 有 作成又は直近の改正の年月 西暦 2017 年 10 月 ☐ 無

総会の開催頻度 ☐ 年1回以上開催している ☐ 年1回開催していない

次ページへ続く

建物に関する計画等

☐ 長期修繕計画 作成又は直近の改正の年月 西暦 2023 年 10 月 ☐ 長期修繕計画を作成していない

☐ 修繕積立金を徴収している 届出時点の額 月額 250 円 / ㎡ 計画期間全体での平均額 月額 250 円 / ㎡ 計画期間内の一時金の徴収の有無 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕積立金を徴収していない

修繕積立金の積立方法 ☐ 均等積立方式 ☐ 段階増額積立方式

管理費と修繕積立金の区分経理 ☐ 有 ☐ 無

大規模修繕の実施状況 ☐ 大規模修繕を実施している 直近の実施 西暦 2008 年 ☐ 大規模修繕を実施していない 直近の実施予定 西暦 年

管理事務の委託状況

☒ マンション管理業者に委託している 郵便番号 460-8508 住 所 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号 法人名・支店名 株式会社 ムムム管理会社 名古屋支店 担当部署 マンション管理部 電話番号 052-912-2990 電子メールアドレス a2950@nagatoshi.city.nagoya.jp ☐ マンション管理業者に委託していない

上記の届出事項以外に、以下の事項についても記入をお願いします。

その他の事項

空室住戸 ☐ 0% ☐ ~5% ☐ ~10% ☐ ~20% ☐ ~30% ☐ 30%超 2 戸

賃貸化住戸 ☐ 0% ☐ ~5% ☐ ~10% ☐ ~20% ☐ ~30% ☐ 30%超 5 戸

修繕積立金の運用 ☐ 普通預金 ☐ 定期預金 ☐ 決済用預金 ☐ 住宅金融支援機構のマンションすまい+の債 ☐ 積たふく宝マンション保険 ☐ その他 ( )

設計図書の保管 ☐ 有 ☐ 無

耐震診断 ☐ 実施済 耐震性の有無 ☐ 有 ☐ 無 ☐ 未実施

耐震改修 ☐ 実施済 ☐ 未実施 直近の実施予定 西暦 年

防災への取組 ☐ 防災用品の備蓄 ☐ 自主防災組織 ☐ 防災マニュアル ☐ 防災訓練の実施 ☐ 被災被害者支援 ☐ 安全確認方法の定め ☐ その他 ( )

周辺地域との連絡窓口 ☐ 有 ☐ 無

注 該当する口に印をつけてください。  
注 耐震診断、耐震改修は1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションのみ記載してください。

図8 マンション管理状況届出書（2023年3月31日時点）

### (2) 届出状況

2023年3月31日時点のマンションの築年数別・戸数別に管理状況届出書の提出状況を表5に示す。全体の提出率は83.6%（5,060棟）と高い水準であり、戸数が多いマンションの方が提出率が高くなる傾向がみられる。

表 5 マンション管理状況届出書の提出状況

| 戸数      | 築 50 年以上 | 築 40～49 年 | 築 30～39 年 | 築 20～29 年 | 築 10～19 年 | 築 10 年未満 | 計     |
|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-------|
| 10 戸未満  | 60.2%    | 81.9%     | 70.4%     | 51.1%     | 100.0%    | -        | 70.8% |
| 10～19 戸 | 79.5%    | 74.9%     | 77.2%     | 80.1%     | 85.1%     | 78.6%    | 78.0% |
| 20～29 戸 | 85.7%    | 87.3%     | 80.6%     | 83.5%     | 87.9%     | 92.8%    | 84.9% |
| 30～49 戸 | 89.4%    | 87.8%     | 78.9%     | 85.2%     | 88.8%     | 89.4%    | 85.9% |
| 50～99 戸 | 87.8%    | 90.3%     | 82.0%     | 87.8%     | 90.4%     | 96.4%    | 89.4% |
| 100 戸以上 | 88.9%    | 93.4%     | 86.8%     | 89.7%     | 91.5%     | 93.3%    | 91.4% |
| 計       | 80.0%    | 83.6%     | 78.6%     | 82.9%     | 89.0%     | 92.5%    | 83.6% |

### (3) データ集計分析

名古屋市内のマンションの管理状況について、マンション管理状況届出データを集計して以下に示す。なお、築年数の区分は2-2と同じであり、また、管理状況届出において未記入の項目があったり、記載内容に矛盾があるものや数値が異常と認められるものは除いて集計しているため、全数と内数の合計が一致しないことがある。

#### 1) 管理不全の兆候

マンションの管理上に課題があり、改善がなされなければ、いずれ外壁の剥落等の外部不経済の発生等につながる可能性のあるマンションを評価する指標として、次の5項目を設定した。

- ・総会なし : 総会を年1回開催していない
- ・管理規約なし : 管理規約がない
- ・修繕積立金なし : 修繕積立金を徴収していない
- ・大規模修繕未実施 : 大規模修繕を実施していない、かつ、実施予定もない（築15年未満のマンションを除く）
- ・大規模修繕前回15年超 : 大規模修繕を実施してから15年経過、かつ、実施予定がない（築15年未満のマンションを除く）

マンションの築年数別に管理不全の兆候を集計したものを表6に示す。届出のあったマンションのうち、管理不全の兆候が1つ以上みられたマンションは453棟で全体の9.0%であった。このうち、修繕積立金のないものが71棟、大規模修繕の未実施または前回実施から15年経過したものが364棟と、大規模修繕に課題を抱えているものが多い。

築年数別にみると、築30年以上（1993年以前に建設）のマンションにおいて、管理不全の兆候ありの割合が高くなり、このうち、築30～39年（1984年から1993年に建設）のマンションにおいては、大規模修繕から15年を経過したものが約77.6%であった。さらに、築30年以上のマンションにおける管理不全の兆候を戸数別に整理すると表7のとおりで、戸数20戸未満の小規模マンションにおいて、管理上の課題を抱えているものが多いことが分かる。

ただし、管理不全の兆候の指標に該当していても、現時点では、マンション内のコミュニティが良好である場合など、健全なマンション管理運営がなされている場合は、実態としてマンションの管理に問題が起こっていないこともありうることに注意する必要がある。

表 6 築年数別の管理不全の兆候

(単位：棟)

| 築年数       | 棟数   | 管理不全の兆候  |                |                 |       |            | 兆候あり |       |
|-----------|------|----------|----------------|-----------------|-------|------------|------|-------|
|           |      | 総会<br>なし | 管理<br>規約<br>なし | 修繕<br>積立金<br>なし | 大規模修繕 |            | 棟数   | 割合    |
|           |      |          |                |                 | 未実施   | 前回<br>15年超 |      |       |
| 築 50 年以上  | 308  | 8        | 6              | 5               | 14    | 14         | 41   | 13.3% |
| 築 40～49 年 | 1079 | 20       | 12             | 52              | 29    | 89         | 174  | 16.1% |
| 築 30～39 年 | 1026 | 9        | 4              | 13              | 18    | 118        | 152  | 14.8% |
| 築 20～29 年 | 1388 | 0        | 0              | 1               | 18    | 33         | 52   | 3.7%  |
| 築 10～19 年 | 728  | 0        | 1              | 0               | 30    | 1          | 31   | 4.3%  |
| 築 10 年未満  | 531  | 3        | 1              | 0               | 0     | 0          | 3    | 0.6%  |
| 計         | 5060 | 40       | 24             | 71              | 109   | 255        | 453  | 9.0%  |

表 7 戸数別の管理不全の兆候（築 30 年以上のマンション）

(単位：棟)

| 戸数      | 棟数   | 管理不全の兆候  |                |                 |       |            | 兆候あり |       | 管理不全の兆候数別棟数 |          |          |          |
|---------|------|----------|----------------|-----------------|-------|------------|------|-------|-------------|----------|----------|----------|
|         |      | 総会<br>なし | 管理<br>規約<br>なし | 修繕<br>積立金<br>なし | 大規模修繕 |            | 棟数   | 割合    | 兆候数<br>1    | 兆候数<br>2 | 兆候数<br>3 | 兆候数<br>4 |
|         |      |          |                |                 | 未実施   | 前回<br>15年超 |      |       |             |          |          |          |
| 10 戸未満  | 259  | 15       | 6              | 28              | 18    | 15         | 65   | 25.1% | 50          | 14       | 0        | 1        |
| 10～19 戸 | 700  | 16       | 12             | 19              | 17    | 70         | 115  | 16.4% | 98          | 15       | 2        | 0        |
| 20～29 戸 | 550  | 3        | 4              | 18              | 11    | 57         | 88   | 16.0% | 84          | 3        | 1        | 0        |
| 30～49 戸 | 482  | 2        | 0              | 3               | 8     | 50         | 60   | 12.4% | 58          | 1        | 1        | 0        |
| 50～99 戸 | 316  | 1        | 0              | 1               | 5     | 26         | 33   | 10.4% | 33          | 0        | 0        | 0        |
| 100 戸以上 | 106  | 0        | 0              | 1               | 2     | 3          | 6    | 5.7%  | 6           | 0        | 0        | 0        |
| 計       | 2413 | 37       | 22             | 70              | 61    | 221        | 367  | 15.2% | 329         | 33       | 4        | 1        |

## 2) 非居住化

マンションに実際には区分所有者が居住していない、非居住化の状況について、マンションの築年数別の空室率を表 8 に、賃貸化率を表 9 に示す。空室率は築 40 年以上（1983 年以前に建設）のマンションにおいて、賃貸化率は築 30 年以上（1993 年以前に建設）のマンションにおいて、それぞれ割合が高くなっている。マンションの非居住化が進行することにより、管理組合の担い手不足や、総会の開催や管理等に関する議決への影響、マンションの管理や修繕に対する意識のギャップが生じることなどが懸念される。

表 8 築年数別の空室率

(単位：棟)

| 築年数       | 棟数   | 空室率  |      |      |      |      |       | 割合（空きあり） |      |
|-----------|------|------|------|------|------|------|-------|----------|------|
|           |      | 0%   | ～10% | ～20% | ～30% | 30%超 | 空室あり計 | 空きあり     | 20%超 |
| 築 50 年以上  | 308  | 87   | 87   | 83   | 8    | 15   | 193   | 62.7%    | 7.5% |
| 築 40～49 年 | 1079 | 446  | 411  | 96   | 22   | 14   | 543   | 50.3%    | 3.3% |
| 築 30～39 年 | 1026 | 523  | 322  | 44   | 12   | 9    | 387   | 37.7%    | 2.0% |
| 築 20～29 年 | 1388 | 850  | 285  | 18   | 3    | 4    | 310   | 22.3%    | 0.5% |
| 築 10～19 年 | 728  | 442  | 106  | 12   | 0    | 3    | 121   | 16.6%    | 0.4% |
| 築 10 年未満  | 531  | 297  | 88   | 5    | 7    | 12   | 112   | 21.1%    | 3.6% |
| 計         | 5060 | 2645 | 1299 | 258  | 52   | 57   | 1666  | 32.9%    | 2.2% |

表 9 築年数別の賃貸化率

(単位：棟)

| 築年数       | 棟数   | 賃貸化率 |      |      |      |      |       | 割合（賃貸あり） |       |
|-----------|------|------|------|------|------|------|-------|----------|-------|
|           |      | 0%   | ～10% | ～20% | ～30% | 30%超 | 賃貸あり計 | 賃貸あり     | 20%超  |
| 築 50 年以上  | 308  | 49   | 121  | 41   | 30   | 33   | 225   | 73.1%    | 20.5% |
| 築 40～49 年 | 1079 | 262  | 402  | 172  | 74   | 92   | 740   | 68.6%    | 15.4% |
| 築 30～39 年 | 1026 | 279  | 389  | 133  | 61   | 105  | 688   | 67.1%    | 16.2% |
| 築 20～29 年 | 1388 | 508  | 624  | 107  | 43   | 35   | 809   | 58.3%    | 5.6%  |
| 築 10～19 年 | 728  | 189  | 361  | 67   | 18   | 23   | 469   | 64.4%    | 5.6%  |
| 築 10 年未満  | 531  | 126  | 216  | 44   | 27   | 45   | 332   | 62.5%    | 13.6% |
| 計         | 5060 | 1413 | 2113 | 564  | 253  | 333  | 3263  | 64.5%    | 11.6% |

### 3) 自主管理

マンション管理組合の管理事務を外部に委託していないマンションの割合を築年数別・戸数別に表 10 に示す。築 40 年以上（1983 年以前に建設）のマンション、20 戸未満の小規模のマンションにおいて、自主管理のマンションの割合が高くなっている。特に高経年マンションにおいては、住民の高齢化による管理組合の担い手不足等が今後懸念される。

表 10 築年数・戸数別の自主管理のマンション割合

| 戸数      | 築 50 年以上 | 築 40～49 年 | 築 30～39 年 | 築 20～29 年 | 築 10～19 年 | 築 10 年未満 | 計     |
|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-------|
| 10 戸未満  | 34.6%    | 46.0%     | 14.8%     | 4.0%      | 0.0%      | —        | 31.0% |
| 10～19 戸 | 32.4%    | 22.6%     | 16.6%     | 3.4%      | 3.0%      | 0.0%     | 13.9% |
| 20～29 戸 | 44.0%    | 24.5%     | 5.5%      | 0.2%      | 1.2%      | 2.1%     | 8.7%  |
| 30～49 戸 | 28.6%    | 22.2%     | 4.2%      | 0.8%      | 0.0%      | 1.3%     | 6.6%  |
| 50～99 戸 | 22.0%    | 17.1%     | 1.5%      | 1.9%      | 1.0%      | 0.5%     | 4.6%  |
| 100 戸以上 | 37.5%    | 19.0%     | 3.1%      | 0.0%      | 1.6%      | 2.7%     | 7.6%  |
| 計       | 33.8%    | 24.7%     | 9.0%      | 1.5%      | 1.0%      | 1.3%     | 9.8%  |

### 4) 長期修繕計画及び修繕積立金

築年数別の長期修繕計画の作成及び変更の状況を表 11 に示す。長期修繕計画を作成していると届け出たマンションは 82.0%で、築 30 年以上のマンション（1993 年以前に建設）において、長期修繕計画を作成しているマンションの割合が低下している。

表 11 築年数別の長期修繕計画の作成・変更の状況

(単位：棟)

| 築年数       | 棟数   | 長期修繕<br>計画あり | 作成・変更 |       | 割合    |       |       |
|-----------|------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|           |      |              | 5 年以内 | 5 年以上 | 計画あり  | 5 年以内 | 5 年以上 |
| 築 50 年以上  | 308  | 198          | 131   | 43    | 64.3% | 66.2% | 21.7% |
| 築 40～49 年 | 1079 | 743          | 468   | 143   | 68.9% | 63.0% | 19.2% |
| 築 30～39 年 | 1026 | 798          | 470   | 218   | 77.8% | 58.9% | 27.3% |
| 築 20～29 年 | 1388 | 1269         | 832   | 243   | 91.4% | 65.6% | 19.1% |
| 築 10～19 年 | 728  | 660          | 418   | 145   | 90.7% | 63.3% | 22.0% |
| 築 10 年未満  | 531  | 482          | 342   | 51    | 90.8% | 71.0% | 10.6% |
| 計         | 5060 | 4150         | 2661  | 843   | 82.0% | 64.1% | 20.3% |

修繕積立金については、計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安が国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示されており、同様の区分で集計したものを表 12 に示す。全体的にガイドラインよりも低い金額となっており、ガイドラインには「修繕積立金の額が『目安』の範囲に収まっていないからといって、直ちに不適切であると判断される訳ではありません。」とあるものの、2－3 で示したように工事に掛かる費用は上昇傾向にあるため、昨今の工事費の増加に対し

て、大規模修繕の対応が難しくなるおそれがある。

表 12 修繕積立金の平均額（計画期間全体）

（単位：円/㎡・月）

| 地上階数/延床面積 |                       | 平均値 | 3 分の 2 が<br>包含される幅 | （参考）ガイドライン |                        |
|-----------|-----------------------|-----|--------------------|------------|------------------------|
|           |                       |     |                    | 平均値        | 事例の 3 分の 2 が<br>包含される幅 |
| 20 階未満    | 5,000 ㎡未満             | 223 | 135～300            | 335        | 235～430                |
|           | 5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満  | 198 | 115～275            | 252        | 170～320                |
|           | 10,000 ㎡以上～20,000 ㎡未満 | 183 | 115～255            | 271        | 200～330                |
|           | 20,000 ㎡以上            | 192 | 85～240             | 255        | 190～325                |
| 20 階以上    |                       | 245 | 150～330            | 338        | 240～410                |

## 5) 耐震診断及び耐震改修

旧耐震のマンションの耐震診断及び耐震改修の実施状況を表 13 に示す。集計の区分は次のとおりであり、このうち「未改修」と「診断なし+未改修」のものを耐震性に課題のあるマンションとした。

- ・耐震診断あり               ： 耐震診断実施済み
- ・耐震性あり                ： 耐震診断実施済みで耐震性あり
- ・耐震性なし                ： 耐震診断実施済みで耐震性なし
- ・未改修                    ： 耐震診断実施済みで耐震性なし、かつ、耐震改修未実施
- ・診断なし+未改修        ： 耐震診断を実施していない、かつ、耐震改修未実施

表 13 耐震診断及び耐震改修の実施状況（旧耐震のマンション）

（単位：棟）

| 戸数      | 棟数   | 耐震<br>診断<br>あり | 耐震性 |    |     | 診断<br>なし<br>+未改修 | 耐震課題あり |       | 管理不全兆候あり |            |       |
|---------|------|----------------|-----|----|-----|------------------|--------|-------|----------|------------|-------|
|         |      |                | あり  | なし | 未改修 |                  | 棟数     | （割合）  | 棟数       | 耐震課題<br>あり | （割合）  |
| 10 戸未満  | 155  | 10             | 5   | 1  | 0   | 126              | 126    | 81.3% | 48       | 40         | 83.3% |
| 10～19 戸 | 255  | 61             | 40  | 4  | 2   | 152              | 154    | 60.4% | 42       | 26         | 61.9% |
| 20～29 戸 | 227  | 81             | 46  | 13 | 10  | 118              | 128    | 56.4% | 41       | 24         | 58.5% |
| 30～49 戸 | 238  | 74             | 34  | 17 | 12  | 144              | 156    | 65.5% | 27       | 21         | 77.8% |
| 50～99 戸 | 159  | 66             | 24  | 32 | 29  | 80               | 109    | 68.6% | 14       | 10         | 71.4% |
| 100 戸以上 | 62   | 33             | 13  | 14 | 9   | 26               | 35     | 56.5% | 6        | 5          | 83.3% |
| 計       | 1096 | 325            | 162 | 81 | 62  | 646              | 708    | 64.6% | 178      | 126        | 70.8% |

旧耐震のマンションのうち耐震診断を実施しているマンションは 29.7%であり、そのうちの約半数が耐震性があると診断されている。耐震性がないマンションのうち、76.5%は耐震改修を実施していない。一方で、耐震性に課題のあるとしたマンションは 64.6%であるが、その多くはそもそも耐震診断を実施していないものである。また、管理不全の兆候のあるマンションのうち、耐震性に課題のあるマンションは 70.8%であり、高経年のマンションでは、管理上の課題と耐震性の課題を重複して抱えているものがあると考えられる。

## 2-5 まとめと考察

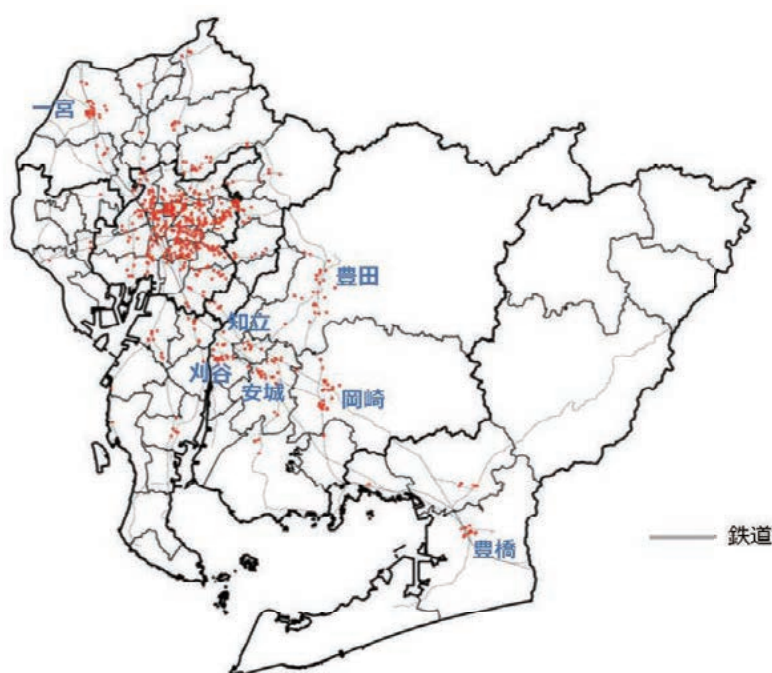
### （1）マンションストックと供給動向

名古屋市内にはマンションストックが約 6,000 棟あり、名古屋市の人口・世帯の増加とともにストックが増加してきた。市内の世帯のうちマンション居住するものは 15.5%である。1983 年まで（築 40 年以上）のマンションが全体の 27.8%（1,685 棟）を占め、累積する高経年マンションストックの再

生が今後の大きな課題となっているなか、名古屋市内ではマンション建替え再生の実績がほとんどない。

一方で、2000 年頃からマンションの建設棟数が減少、特に近年は、工事費の上昇等を背景に、建設が都心部に集中、大規模化の傾向にあり、特に駅そば圏外（郊外部）ではマンション事業（新規供給・建替え）が成立しにくい状況にあると考えられる。また、こうした状況の下では、マンションの建替え再生はより難しくなっていくことが懸念される。

なお、株式会社東京カンテイが発表した「名古屋圏の住宅市場を俯瞰する」をみると、名古屋市内の新築マンションは、購入価格が上昇、専有面積が減少の傾向にあり、市内の中古マンション価格も同様の傾向にあることや、市外では、市内と同等程度の費用で、より専有面積の広い新築マンションが購入されていることが分かる。愛知県内の近年のマンション建設の分布は図 9 のとおりで、市内のマンション価格が高騰するなか、新築マンション購入の選択肢として、名古屋市へのアクセスがしやすい市外の鉄道沿線に立地するマンションが比較対象となっていく可能性がある。



愛知県マンション管理実態調査報告書（R4.3 愛知県）を加工

図 9 愛知県内の建築年別マンション位置図（2011～2020 年）

## （２）マンション管理の状況

2023 年 3 月 31 日時点のマンション管理状況届出の提出は 5,060 棟（83.5%）。届出のあったマンションのうち管理不全の兆候があるものは 453 棟（9.0%）であるが、このうち、築 30 年以上（1993 年以前に建設）のマンションが 367 棟であった。高経年（築 30 年以上）かつ小規模（戸数 20 戸未満）のマンションは、届出の提出率が 78.3%で、5 ポイント程ではあるが全体に比べて低い。未提出のマンションでは、管理組合が十分に機能していないことや、管理に関する問題を潜在的に抱えている可能性があると考えられる。

これらの高経年・小規模マンションが管理不全となる要因については、ヒアリング等も含めて整理すると、次の 2 つが挙げられる。

### ①マンション管理に関する法制度への未対応

マンション管理の基本である、「建物の区分所有等に関する法律」いわゆる区分所有法は、1962 年に

制定され、マンションの増加に伴い、1983 年に大幅に改正された。改正内容には、区分所有者が管理のための団体（管理組合）を構成することや、全員同意から特別多数決への変更等が挙げられる。また、1982 年には国土交通省（当時は建設省）が中高層共同住宅標準管理規約（現在のマンション標準管理規約）を制定、1997 年には標準管理規約に長期修繕計画の作成を管理組合の義務として位置付けるよう改正している。これらの法制度の改定等の流れに十分に対応できていないマンションにおいて、管理不全の兆候が表れている可能性がある。

## ②高経年・小規模マンションにおける管理運営の実態

高経年・小規模のマンションには、自主管理のものの割合が高いが、特に、小規模マンションにおいては、居住者が少ないがゆえに、寄合所帯で運営ができていたことや、居住者の中に強力なリーダーシップをとる人がいたことなどにより、管理組合の組成や総会の開催等が不十分でもマンションの管理運営ができてきたケースがある。また、等価交換マンションにおいては、元の土地所有者がマンション内の一定の区分所有を占め、実質的な管理者の役割を担っていたケースもある。このような場合は、管理不全の兆候の指標に該当していても、実態として問題は起きていないかもしれないが、今後、非居住化の進行や居住者の入れ替わりで居住者の構成が変化した時や、相続の発生や売却等により管理運営の中心を担ってきた人がいなくなった時に、管理不全に陥ってしまう可能性がある。

以上より、特に築 40 年以上（1983 年以前に建設）のマンションにおいて管理不全の兆候がみられるのは、経年的にマンション管理の状況が悪化していったというよりも、マンションが建設された年代の影響が大きいと考えられる。従って、築 30 年未満（1994 年以降に建設）のマンションは、ほとんどが管理運営を外部委託していることも踏まえると、年数を経ることのみによって、管理不全マンションとなるということは考えにくい。ただし、築年数が上がれば非居住化率が上がり、居住者の高齢化も進んでいくため、マンション内のコミュニティを良好に維持していくことが必要である。

一方で、管理不全の兆候があるマンションのうち、修繕積立金のないものが 71 棟、大規模修繕の未実施または前回実施から 15 年経過したものが 364 棟で、大規模修繕に課題のあるマンションが多いことが分かったが、マンション全体でみても築 30 年以上のマンション（1993 年以前に建設）において、長期修繕計画を作成しているマンションの割合が低下していることや、修繕積立金の金額が国のガイドラインの目安に比べて低いことから、今後、大規模修繕の実施に課題のあるマンションがさらに増加していく可能性がある。また、旧耐震基準（1981 年以前に建設）のマンションで、耐震性に課題のあるマンションは 64.6%であり、その多くは耐震診断を実施していない。工事に掛かる費用が増加傾向にあるなかで、マンションが外部不経済を起こさないよう、どのように維持管理していくかということも大きな課題であるといえる。

## （３）考察

### １）マンション価格高騰の影響

名古屋市は「なごや集約連携型まちづくりプラン」において、拠点市街地及び駅そば市街地において、公共交通の利便性をいかした中高層住宅の誘導をはかり、郊外市街地においては、低層住宅地の持続等により、ゆとりとうるおいのある居住環境の形成をはかることとしている。マンション建設コストの上昇を背景とした、マンション建設の市中心部への集中及び大規模化の傾向が進むことで、市中心部以外の拠点市街地及び駅そば市街地における居住誘導が阻害されることが懸念される。また、

名古屋市人口の社会増を支えているのは主に 20 歳代で、担税力があると考えられる 30～50 歳代は流出傾向にあるため、市内のマンション価格の高騰により、特に新築マンションの購入意欲が高いと想定される若い家族層にとっては、マンション購入のハードルがあがることで、ますます名古屋市が居住の地として選ばれにくくなるということも考えられ、将来の名古屋市の人口・世帯数にも影響を及ぼすおそれがある。

ここで、マンションの購入状況に関連するデータを示す。まず、購入した世帯の年齢層については、国土交通省の「住宅市場動向調査報告書」より、マンションを取得した世帯の世帯主の年齢の推移を新築・中古別に図 10 に示す。この報告書は三大都市圏での集計ではあるが、新築マンションでは 30～40 歳代の取得の割合が低下する傾向があり、平均年齢が徐々に上がっている。中古マンションは年ごとに年代の比率にばらつきがあるものの、平均年齢が徐々に下がってきている。

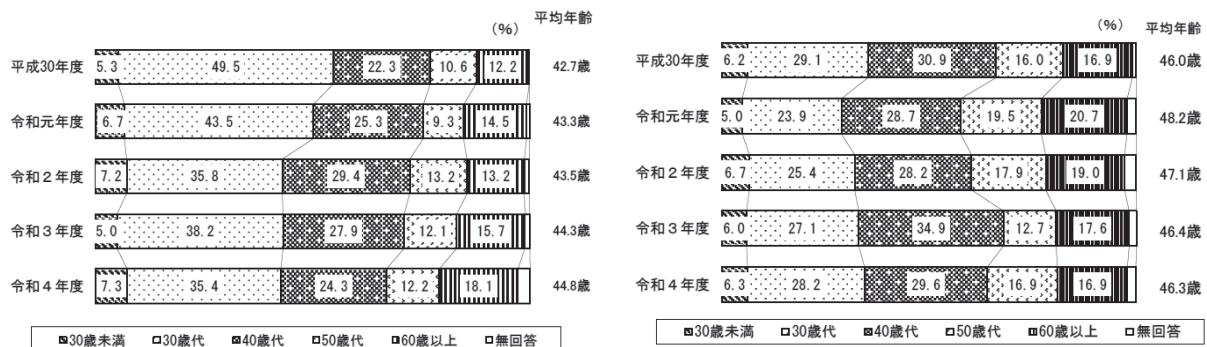


図 10 世帯主の年齢（左：新築マンション、右：中古マンション）

次に、公益社団法人中部圏不動産流通機構「年刊市況レポート」から、名古屋市内の中古マンションの取引状況を示す。また参考として、マンションデータベースから新築マンションの供給戸数と、マンション全体での中古マンションの割合を算出して表 14 に示す。

表 14 名古屋市内の中古マンションの取引状況

| 年           | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 件数<br>(件)   | 2,149 | 2,224 | 2,210 | 2,184 | 2,230 | 2,509 | 2,479 | 2,382 | 2,431 | 2,590 | 2,653 | 2,736 | 2,596 | 2,804 | 2,544 |
| 価格<br>(万円)  | 1,724 | 1,669 | 1,697 | 1,738 | 1,626 | 1,719 | 1,783 | 1,973 | 2,014 | 2,165 | 2,231 | 2,354 | 2,398 | 2,505 | 2,618 |
| 専有面積<br>(㎡) | 73.56 | 73.51 | 73.05 | 73.67 | 72.74 | 73.63 | 73.91 | 75.04 | 73.36 | 73.47 | 72.31 | 73.48 | 73.98 | 73.39 | 73.05 |
| 築年数<br>(年)  | 17.65 | 18.34 | 18.94 | 19.66 | 20.28 | 20.77 | 21.6  | 21.31 | 21.87 | 21.97 | 22.4  | 23.13 | 23.58 | 24.04 | 24.64 |
| (参考)        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 新築<br>(戸)   | 3,127 | 4,738 | 3,029 | 2,833 | 4,390 | 3,797 | 2,979 | 4,372 | 2,625 | 3,639 | 3,059 | 3,334 | 3,925 | 5,653 | 3,798 |
| 中古割合<br>(%) | 40.7  | 31.9  | 42.2  | 43.5  | 33.7  | 39.8  | 45.4  | 35.3  | 48.1  | 41.6  | 46.4  | 45.1  | 39.8  | 33.2  | 40.1  |

中古マンションの取引件数は、2019 年をピークに微減している。マンション全体で占める割合はおおむね 40%前後で推移しており、首都圏のような中古マンションが新築マンションを逆転する状況にはなっていない。価格面では、2015 年以降は中古マンションの価格も上昇傾向にある。専有面積はおおむね横ばいだが、築年数は上がっていく傾向がみられる。中古マンション購入の際にも比較新しいものが好まれると考えられるが、マンション価格が高騰するなかで、市内で一定の居室の広さの中古

マンション確保するために、築年数が経過したマンションへの購入が広がっていったためであると推察される。

以上から、名古屋市内の新築マンション購入のハードルが高いなか、市内居住を促進するうえでは、特に駅そば圏内にある中古マンションストックの活用も重要であると考えられる。

## 2) マンションの管理・再生に向けた課題

旧耐震のマンションや築 40 年以上のマンションは、居住者及び管理組合の高齢化や、住宅ストックとしての価値も下がっていることを踏まえると、対策の必要性が特に高い。まずは、マンション管理状況届出制度による継続的な管理状況の把握と、管理改善に向けた取り組みを推進し、将来的なマンション再生に向けてマンション内の議論・合意形成ができる環境を整えることが必要である。マンション内のコミュニティが崩壊すると、管理不全のみならず、再生の検討もできなくなり、不良ストック化、スラム化が進行してしまうおそれがあるため、非居住化が進行しないよう、居住者の状況や権利関係の把握・整理をすることが重要である。

築 30 年未満のものは、現在の高経年マンションが管理不全の兆候となった背景を踏まえると、直ちに管理不全に陥ることは考えにくい。今後もマンション管理や大規模修繕が適切に続けられるよう、継続的な取り組みを続けていく必要がある。特に、工事費の増加に対応して計画的な修繕ができるように、長期修繕計画や修繕積立金の見直しをする必要性が高い。

高経年マンションの建替え再生については、建設コストが上昇するなかで、事業性をどう確保するかが課題である。ヒアリングでは、名古屋市内では土地利用の制限によって余剰容積がほとんどなく、保留床を生み出すことが難しい場合も多いため、マンション再生事業が成立しにくいと指摘されているが、現状においては、規制が厳しいことよりも、建設コストの上昇の方がより影響が大きいと推察される。再生マンションの分譲価格が高額になると、現居住者の負担が過大となることや、周辺のマンションに比べて高額となり市場性に欠けるといったことも想定されるため、特に、建替え再生が難しい、駅そば圏外に立地する小規模マンションへの対応が課題である。

累積したマンションストックの再生には膨大な期間・コストが掛かるため、都市全体で中長期的な対策が必要であると考え。不良ストックとなったマンションへの対応は、極論すれば、全戸が空き家となった場合には行政代執行による除却も可能だが、その可能性は低く、そこまで掛かるコストも踏まえると、マンション管理・再生に対して行政として関与する必要性は増すものと考え。

## 3 名古屋市における今後のマンションの管理・再生の方向性

2-5 を踏まえ、名古屋市内における今後のマンションの管理・再生の方向性及び施策について提案する。

### 3-1 今後のマンション管理・再生の方向性

①高経年マンションが都市の不良ストックになることを阻止する

マンションの建替え再生がより難しくなっていくことが想定される状況においては、除却による再生も現実的な選択肢であり、そこへ向けた誘導についても、真剣に議論、検討する時期が来つつあるのではないかと考える。

まずは、居住者自らがマンションの状況を知るうえでも、マンション管理状況届出の提出率向上と耐震診断の実施の促進を図ることが必要である。工事費の上昇等により、高経年マンションの建替え

再生が可能な条件は限定的であり、ストックとしての価値が下がっていることや、居住環境が現代のニーズと合わないことも考慮すると、管理不全のマンションや耐震性不足のマンションは、管理改善のうえで現居住者が安心安全に住み続けられるようにしつつも、将来的な除却も視野に入れた再生を促す必要がある。そのためには、個々のマンションの事情や課題に応じた、きめ細かなプッシュ型による支援の強化する必要がある。

## ②高経年に至らないマンションは、価値向上を図りつつ、再生に向けた検討を進める

築 30 年未満のマンションにおいては、長寿命化を図り、質の高いマンション管理を継続して、良好な住環境を維持することが基本である。そのなかで、大規模修繕や改修に併せて住宅としての付加価値を付けるなどで、特に若い世代の新たな入居の促進を図られることが望ましいと考える。加えて、将来的なマンション再生に向けて、マンション内での議論や資金の積立て等の取組みを始めるよう促す必要があると考える。

## ③マンション新築時から将来の再生を見据えて取り組む

名古屋市内のマンションの大規模化・高層化が進むなか、マンションの再生は容易ではないということを踏まえ、新たなマンションが将来、管理不全や再生が困難なマンションとなってしまうことがないように、分譲時点から再生までを見据えてマンションを管理・運営することが必要である。都心部で増加傾向にある大規模マンションについては、比較的新しいものが多い<sup>注(6)</sup>が、長期的な視点で、管理状況の推移をみていく必要がある。

# 3-2 マンション管理・再生に向けた施策の提案

## ①高経年マンションへの支援

管理状況届出の提出や耐震診断の促進について、小規模マンションに対して特に重点的に取り組むとともに、管理不全マンションや自主管理マンションに対する支援の充実が必要である。高経年・小規模のマンションで、自主管理のマンションについては、管理を外部に委託しようとしても、受け手がいなかったり、管理費の増加に対応できないこともあるため、いずれはマンションが自立して管理運営できるところを目指した、伴走型支援が良いと考える。名古屋市では、分譲マンション外部役員派遣事業等の支援制度を推進しており、さらなる拡充による対応が考えられる。マンション管理届出制度では、届出が必要なマンションの管理状況等について、5 年ごとに、書面による調査を行うこととなっているので、継続的な状況把握や、状況変化に応じたフォローアップ体制の構築ができることが望ましい。

## ②総合的なマンション建替え再生方策の検討

マンションの建替え再生については、集約連携型都市を目指した駅そば圏内における再生と、土地の高度利用の難しい郊外部における再生のそれぞれにおいて、事業採算性の評価や、事業手法、あるいは規制の見直しといったことを検討することが求められるが、民間主体のマンション事業という要素も強いことから、事業者と連携した再生シミュレーションやケーススタディの実施が必要である。その際には、マンション所在地の住宅地としての評価やニーズも考慮して、敷地売却の可能性も示す必要があると考える。そのなかで、居住者にとって必要な費用の明確化や、マンション解体に向けた費用確保の方策、移転した場合の生活再建までのシナリオといったことも検討することができれば、

マンション再生を検討する居住者に対して、建替えのメリット・デメリットをしっかりと説明することができるのではないかと考える。

また、高経年マンションでは居住者の高齢化も進んでいるため、マンションの売却を選択できるようにするためには、移転先の斡旋支援や市営住宅等への受入れ、生活支援策についても検討が必要である。高齢福祉施策との連携ができると望ましい。

### ③市内居住の促進に向けた既存マンション価値の向上

高経年に至らないマンションにおいては、長寿命化と合わせて、新たな入居を促進できるよう、居住ストックとしての価値の向上につながる取組みができればと考える。例えば、リノベーションの際に、駅そば圏内等の立地条件や長期修繕計画、修繕積立金の状況等に一定の条件を付したうえで、子育て世帯に向けた居室空間に改装する場合には、既存の制度に対して上乗せ助成をするといった制度を、名古屋市独自の取組みとして導入できれば、周辺都市との差別化も図られ、名古屋市が居住の地として選ばれることにもつながると考える。このようなことは、住宅施策としてのみでは考えにくいかもしれないが、人口対策や福祉施策の面からは、行政関与の必要性や可能性があるのではないだろうか。非居住化の進むマンションでは、高経年マンションの建替え再生の際の仮住まいや、居住者の移転先として活用することも考えられる。

また、市内の中古マンションを選択してもらえるようにするには、マンションに関する情報を広く提供することも重要である。マンションの管理状況等を評価・公表する仕組みとしては、国のマンション管理計画認定制度や一般社団法人マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度があるが、これら評価制度への登録を促すとともに、神戸市のように、マンション管理状況届出の情報を開示することで、市場での評価につながるとともに、マンション管理に対する意識や管理の質の向上が期待できる。

一方で、中古マンションは新築マンションに比べて安価で購入できるものの、耐用年数の関係上ローンが組みにくいところがある。社会全体で、中古マンションでも管理状況やリノベーションによる価値向上を評価できるように変えていければと考える。

### ④中長期的な検討課題

都心部を中心に増加している大規模マンションについては、現時点では、管理運営が良好になされており、問題が顕在化していないが、入居者の属性の差による合意形成の困難さなどの特有の課題もあるため、中小規模のマンションに比べて再生事業の成立がより困難になることが想定される。将来の再生に向けて、まずは、居住者の入居や転居の状況の推移や、居住の意向を把握することが有効であると考えている。

また、マンションのライフサイクルの観点から、マンションの新築分譲時から、再生がより円滑に進められるよう、解体や再生に向けた資金確保、管理・修繕等の運営のあり方についての検討や、区分所有者や購入者に対する将来の備えの必要性の啓発が必要であると考えている。

## 4 おわりに

名古屋市内の初の分譲マンション建設から 60 年が経過した。高経年分譲マンションの再生は全国的に大きな問題であるが、本研究を通じて、名古屋市の現状は、建替え再生にとって決して良い状況にあるということではないということが明らかとなった。分譲マンションは市内居住のための貴重なも

のではあるが、分譲マンションの管理・再生は居住者や所有者だけでの問題でなく、問題が深刻化すると都市全体に様々な影響が波及することが懸念されるため、市内で簡単に解消できないストックとして累積を続けてしまうような事態は阻止しなければならない。これからの分譲マンションは、可能な限り長く使い続けることを前提として、将来に向けて、居住者や所有者だけでなく、事業者や自治体も一緒に、総力をもって時間をかけて対策を進めていくことが必要だと考える。

対策はまだまだこれからのところも多いかもしれないが、本研究が、名古屋市における今後の分譲マンションの管理・再生に向けた施策展開の一助となれば幸いである。

## 謝辞

本研究にあたって、研究会にご参加くださった中部大学工学部建築学科の松山明准教授、名古屋市住宅都市局住宅企画課をはじめとした関係部署の皆様、ヒアリングにご協力くださった積水ハウス株式会社名古屋マンション事業部様、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所様に心より感謝を申し上げます。

## 【補注】

- (1) 国勢調査結果には分譲マンションの区分がないため、住宅の所有の関係が持ち家で、住宅の建て方が共同住宅のものを分譲マンションとみなし集計した。
- (2) 2024年3月21日閲覧。「マンション建替え円滑化法による建替え事例」と「その他の建替え事例」を集計した。
- (3) 建築着工統計調査住宅着工統計には分譲マンションの区分がないため、利用関係が分譲住宅、構造が鉄筋コンクリート造、建て方が共同住宅のものを分譲マンションとみなし集計した。
- (4) 6戸未満のマンションも届出することができる。賃貸マンションは対象外。
- (5) 2024年3月に届出書の様式を変更し、敷地面積や建築面積の項目追加等を行っている。
- (6) マンション管理状況届出データのうち、20階以上のマンションで最も古いものは、ザ・シーン徳川園（1990年12月）。

## 【参考文献等】

- 
- ・「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」令和3年12月15日国土交通省告示第1523号
  - ・「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」国土交通省（2023.3）
  - ・「マンション再生協議会ウェブサイト」<https://m-saisei.info/>
  - ・「令和5年地価公示 48-5名古屋圏一住宅地」国土交通省
  - ・「名古屋市マンション管理届出書の作成の手引き」名古屋市（2022.8）
  - ・「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」国土交通省（2021.9）
  - ・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」国土交通省（
  - ・「愛知県マンション管理実態調査報告書」愛知県（2022.3）
  - ・「なごや集約連携型まちづくりプラン」名古屋市（2023.3）
  - ・「令和4年度住宅市場動向調査報告書」国土交通省（2023.3）
  - ・「年刊市況レポート」2019版～2023版、公益社団法人中部圏不動産流通機構