

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

元名古屋都市センター 調査課

田賀 雅宏

◆背景

- ・分譲マンションは、都市部においてなくてはならない主要な居住形態
棟数：約6,000棟、戸数：約22.7万戸、市内世帯のうち15.5%が居住
- ・分譲マンションを取り巻く3つの老い（建物/居住者/管理組合）への対応が必要
- ・名古屋市ではマンション管理状況の届出を義務化（R4.10～）
届出数：約5,000棟（83.6%）

◆目的

名古屋市内の分譲マンションを対象に、マンション管理状況届出データ等を活用して、
マンション供給の分布と都市構造等との関係の整理・分析
マンションの管理の実態等をもとに管理不全マンションの状況整理・分析を行い、
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。

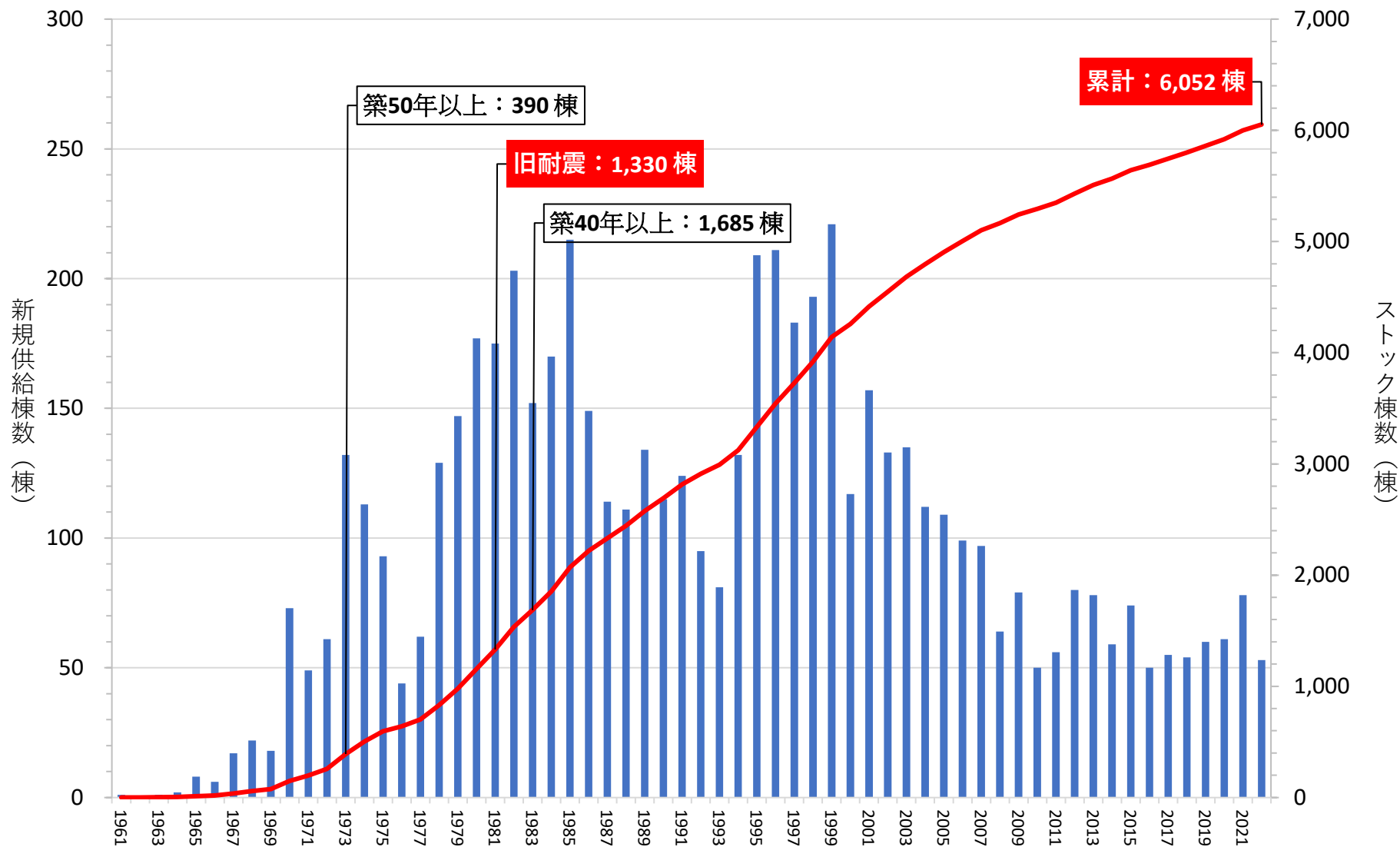


●市のマンション施策への展開

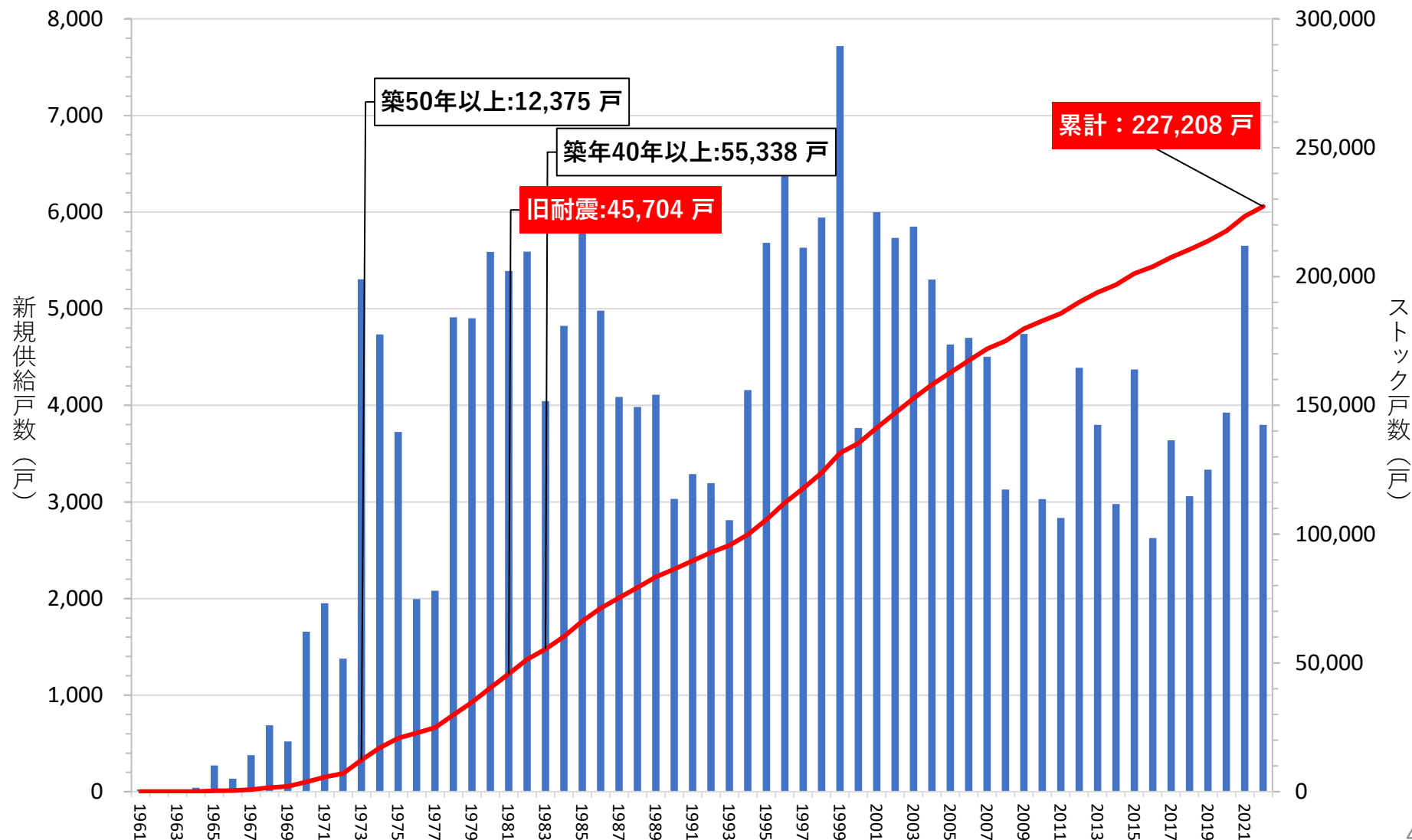
- 適正な管理に向けて働きかける「プッシュ型支援」
 - マンション建替え再生方策の検討
- など

名古屋市内のマンションの現状（棟数）

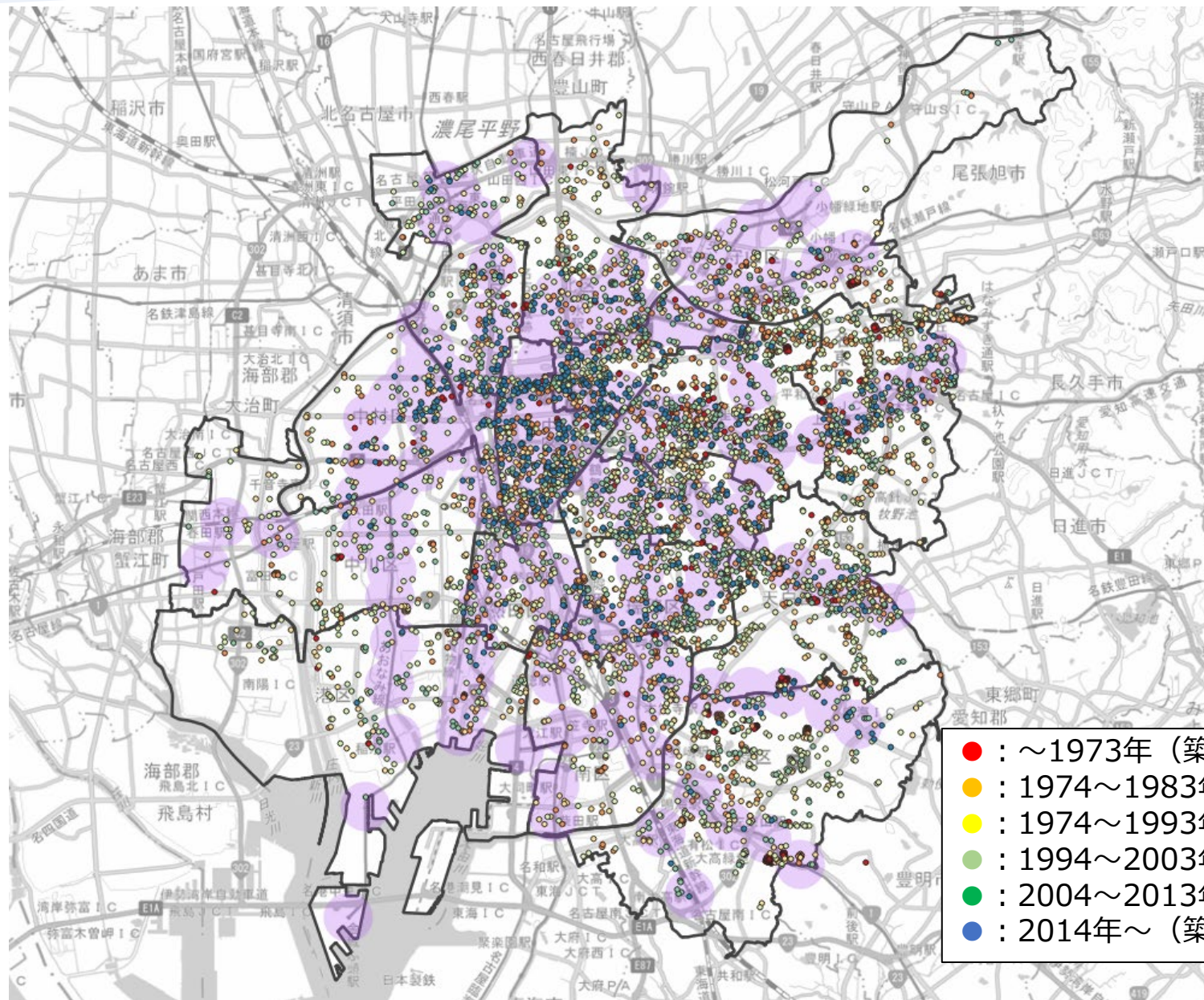
マンションストック棟数の推移



マンションストック戸数の推移



名古屋市内のマンションの分布



◆ ～1983年（築40年以上）

- ・ 鉄道駅周辺（東山線の栄以东、鶴舞線）を中心に建設
- ・ 小～中規模のマンションが多い

◆ ～2003年（築20～39年）

- ・ 鉄道沿線外の市南西部、南東部を含む広範に建設が広がる
- ・ 1994年以降は10戸未満のマンションの割合が減少

◆ 2004年～（築20年未満）

- ・ 駅そば、特に都心部に建設が集中
- ・ 新規棟数が減少するなか、小規模マンションが減少、大規模化の傾向

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

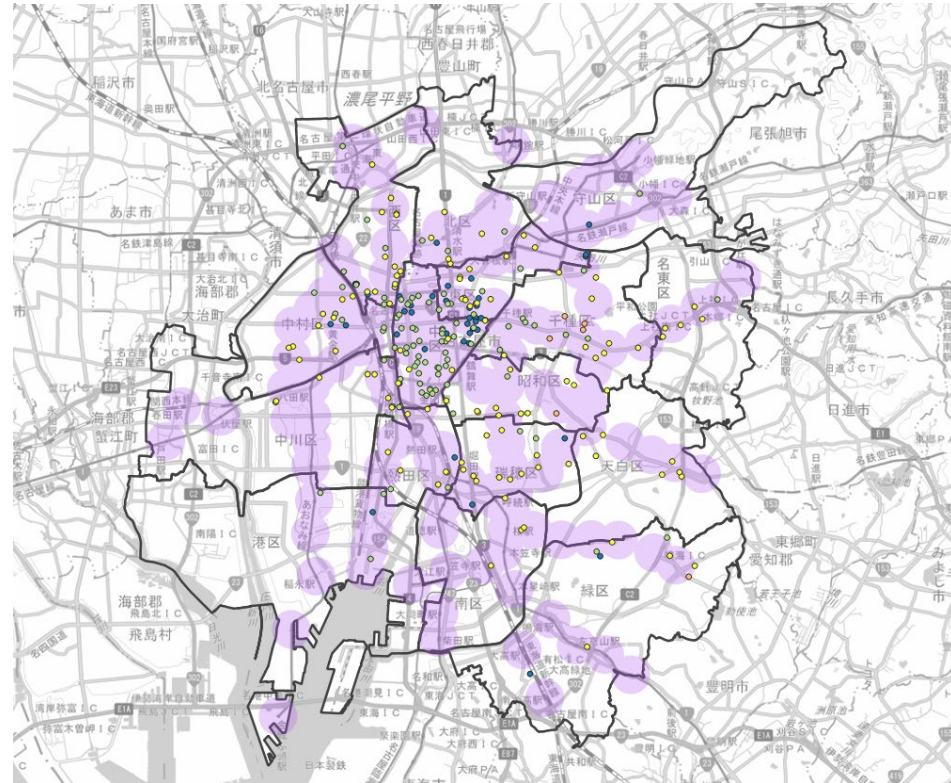
近年の新築マンションの分布

2014～2018年（292棟）



- 10戸未満（0棟）
- 10戸以上20戸未満（22棟）
- 20戸以上30戸未満（59棟）
- 20戸以上50戸未満（79棟）
- 50戸以上100戸未満（97棟）
- 100戸以上（35棟）

2019年～（252棟）



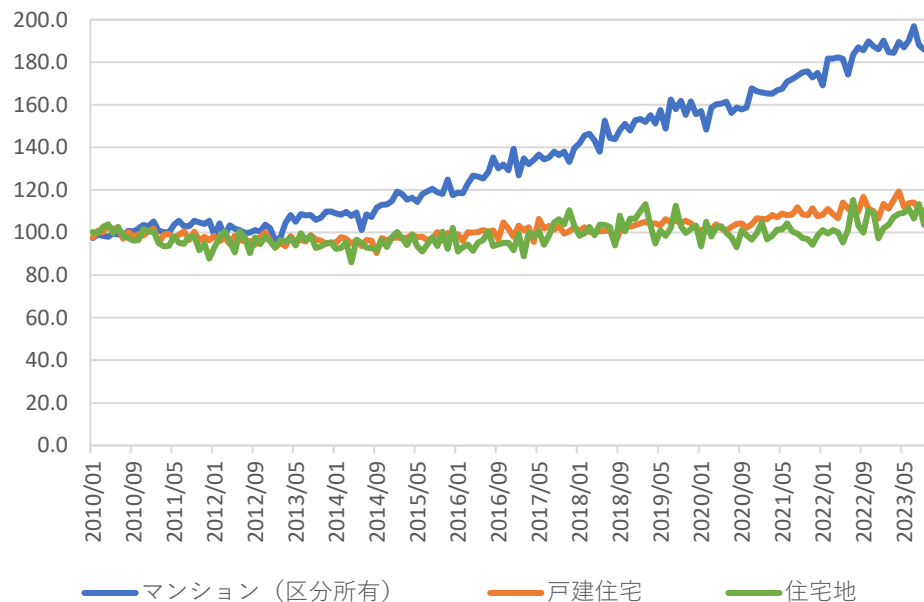
地理院タイルを加工して作成

- 10戸未満（0棟）
- 10戸以上20戸未満（6棟）
- 20戸以上30戸未満（38棟）
- 20戸以上50戸未満（72棟）
- 50戸以上100戸未満（96棟）
- 100戸以上（40棟）

特に直近5年間は市中心部（容積率高、高さ規制なし）により集中・大規模化。

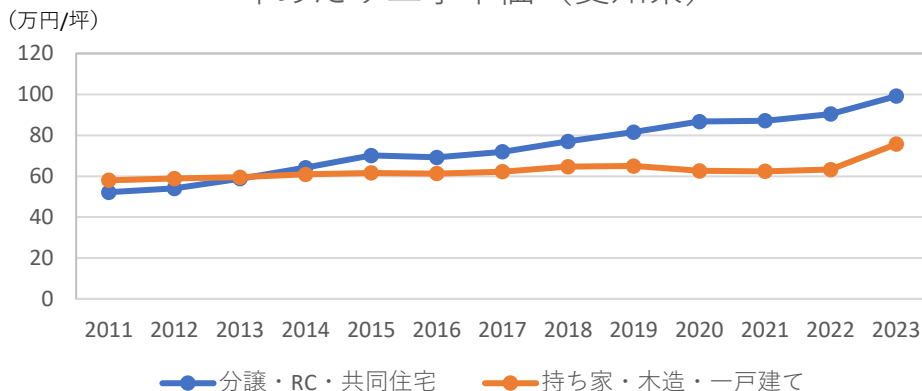
近年のマンション価格の推移

不動産価格指数（愛知県）



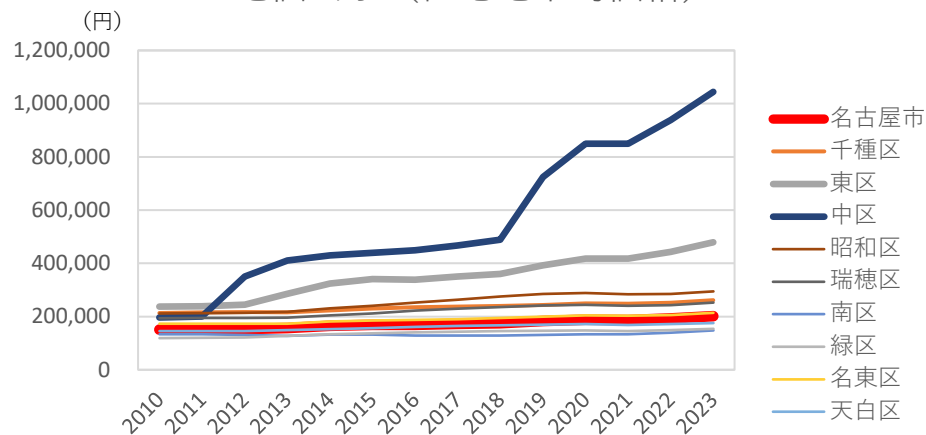
不動産価格指数（国土交通省）より

坪あたり工事単価（愛知県）



建築着工統計調査 住宅着工統計（国土交通省）より
工事費予定額をもとに作成

地価公示（住宅地平均価格）



2013年頃から、マンションの価格が著しく高騰。

- ・ 建設工事費：分譲マンション（RC・共同住宅）の工事単価は約1.7倍（2023/2013）
- ・ 土地価格：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（2023/2013）

●工事費の上昇

分譲マンションの工事単価は、2013年の約1.7倍。
建築資材の高騰などが原因として考えられるが、今後、下がることは考えにくい。

●土地価格の上昇

名古屋市全体では2013年の約1.3倍。
特に中区や東区を中心に上昇率が高い。



マンション建設コストの上昇 → 分譲価格の上昇



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、価格が上がりすぎて事業が成立しないおそれ。

(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、土地取得費用は相対的に小さくなる)

新築棟数の減少、都心部への集中、高層化

- ・ 価格の上昇により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。
新築マンション購入時には、市外の鉄道沿線のマンションが比較対象となる可能性がある。
- ・ 建設コストの上昇によって、建替え再生がより難しさを増すことが懸念される。

管理状況届出の提出状況（年代別・戸数別）

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%

管理不全の兆候

- ・ 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)

管理不全の兆候の状況

		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 なし	管理 規約 なし	修繕 積立金 なし	大規模修繕		棟数	割合	兆候数 1	兆候数 2	兆候数 3	兆候数 4
						未実施	前回 15年超						
築年数別	築50年以上	308	8	6	5	14	14	41	13.3%	35	6	0	0
	築40~49年	1079	20	12	52	29	89	174	16.1%	152	17	4	1
	築30~39年	1026	9	4	13	18	118	152	14.8%	142	10	0	0
	築20~29年	1388	0	0	1	18	33	52	3.7%	52	0	0	0
	築10~19年	728	0	1	0	30	1	31	4.3%	30	1	0	0
	築10年未満	531	3	1	0	0	0	3	0.6%	2	1	0	0
	計	5060	40	24	71	109	255	453	9.0%	413	35	4	1
築30年以上・戸数別	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

1993年までのマンション（築30年以上）で、小規模（戸数20戸未満）のマンションにおいて、管理上の課題を抱えているものの割合が高い。

築年数別の非居住化の状況

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%

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%

1993年までのマンション（築30年以上）で、空室、賃貸化の割合が高い。

管理委託をしていないマンション（年代別・戸数別）

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%

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い。

マンション管理に関する法制度への未対応

- 区分所有法 1983年改正

＜主な内容＞ 区分所有者が管理組合を構成

全員同意から特別多数決への変更 など

- 中高層共同住宅標準管理規約（マンション標準管理規約）1982年制定

長期修繕計画の策定の義務化 1997年改正

➡これら制度等の策定・改正に十分対応できていない可能性

高経年・小規模マンションにおける管理運営の実態

- 小規模マンションの特徴

- ・少人数ゆえの寄合所帯的なマンション管理・運営

- ・等価交換マンションでは、元の土地所有者が一定の区分所有を占め、実質管理

➡非居住化の進行や居住者の入れ替わりによる居住者の構成の変化や、相続や売却等により、管理不全に陥る可能性

- ・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、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。
- ・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。

築年数別の長期修繕計画の作成・変更の状況

築年数	棟数	長期修繕計画 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%

修繕積立金の平均額（計画期間全体）

（円／㎡・月）

地上階数/延床面積		平均値	3分の2が包含 される幅	（参考）国ガイドライン	
				平均値	3分の2が包含 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

耐震診断及び耐震改修の実施状況

戸数	棟数	耐震 診断 あり	耐震性			診断 なし +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 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%

※旧耐震基準（～1981年）のマンション

耐震診断あり : 耐震診断実施済み

耐震性あり : // 、このうち耐震性あり

耐震性なし : // 、このうち耐震性なし

未改修 : // 、このうち耐震改修未実施

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

耐震課題あり

マンション価格高騰の影響

- 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。
- 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おそれ。
- 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。

マンションの管理・再生に向けた課題

- 旧耐震や築40年以上のマンションでは、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。
- 築30年未満のマンションでは、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、長期修繕計画や修繕積立金の見直しの必要性が高い。
- 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。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。

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

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。

➤高経年マンションへの支援

- ・ 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（伴走型支援）
- ・ マンションの管理状況等について、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

➤総合的なマンション建替え再生方策の検討

- ・ 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
- ・ 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た敷地売却の可能性
- ・ 居住者に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の検討
- ・ 移転先の斡旋支援や市営住宅等への受入れ、生活支援策の検討

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、良好な住環境を維持、将来的なマンション再生に向けた取組み促す。

➤市内居住の促進に向けた既存マンション価値の向上

- ・リノベーションの際に、既存の制度に対して条件付きで上乘せ助成
- ・マンションの管理状況等を評価・公表する仕組み、情報提供

マンション新築時から将来の再生を見据えて取り組む

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。

➤中長期的な検討課題

- ・大規模マンションについては、将来の再生に向けて、居住者の入居や転居の状況の推移、居住の意向を把握
- ・マンションの新築分譲時から、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の検討

ご清聴ありがとうございました