

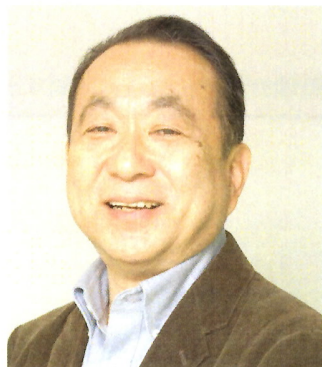
マンション管理適正化法の改正が
“管理”と“中古マンション市場”
を変える！？

マンション総合EXPO 2021

2021年10月8日(金)

マンション総合EXPO 2021

パネラー紹介



(株)さくら事務所 執行役員
マンション管理コンサルタント

パネリスト 土屋 輝之

不動産仲介営業から新築マンション販売センター長を経て、不動産売買及び運用コンサルティング、マンション管理組合の運営コンサルティングなどを長年にわたって幅広く経験。不動産関連資格も数多く保持する、不動産売買とマンション管理のスペシャリスト。管理組合向けセミナーやマンション管理をテーマにしたYouTubeへの投稿にも注力している。

マンション管理の教科書 代表
マンション管理士

パネリスト 永井 和也



マンション管理士資格を取得後、大手財閥系マンション管理会社に就職。管理組合向けのコンサルティング経験を積んだ後、マンション管理士事務所設立のため退職。現在は、管理組合向けの情報サイト「マンション管理の教科書」を運営。

本日のテーマ

マンション管理適正化法改正が、 これからのマンション“管理”と “中古マンション流通市場”にどんな影響を与えていくのか？

モデレーター 丸山 肇



大和ライフネクスト(株)
マンションみらい価値研究所
エキスパート コンサルタント
マンション元気ラボ主筆コラムニスト

株式会社リクルートにて住宅情報北海道版編集長、金融機関への転籍を経て、大和ライフネクストに入社。
管理企画部長・東京支社長などを歴任。現在は、講演活動や防災・管理運営・将来設計などのワークショップ型セミナーを定期開催。



3

マンション管理適正化法

正式名：マンションの管理の適正化の推進に関する法律

平成13年8月1日 施行

法律の主な内容

- マンション管理士制度の創設
- マンション管理業者の登録制度やルールなど

管理業務主任者	財産の分別管理
重要事項の説明	管理事務の報告
契約成立時の書面交付	など

管理組合を守るための法律

4

改正のポイント 2020年改正

管理計画認定制度

行政が管理組合に対しより強くコミットし、自立を促す

一定水準の良好な状態を目指してもらう制度

認定基準



管理組合が、自ら改善に向けて努力する目標となる

5

“管理を買え！”とは

管理の良し悪しの基準とは？

例えば

将来の修繕工事に備えて潤沢な資金がある
管理組合に問題解決力はあるか、など



長く住み続けられる「**居住価値**」

しかし、何をどう見て判断するか判断基準がない（難しい）

結果、立地や価格などで決めてしまいがち



それが、今のマンションの中古市場

6

「管理」の判断基準がないのが 今のマンションの中古流通市場

「居住価値」を探るのは、至難の業

管理費や修繕積立金などのランニングコストが
安く済むマンションは、お買い得？



将来、管理組合に資金がなくて修繕でき
なくなる



頭を悩ますのは区分所有者

大手の管理会社が管理しているから
安心？



管理の主体はあくまでも管理組合
管理会社ではない



管理会社が契約更新を断るケースも

仲介営業のプロでも、マンション管理の実務者でも、
判断基準が明確に定まっていない以上は、簡単にアドバイスできるものではない



“管理”と中古マンションの“市場”が どう変わるのか？

「管理計画認定制度」が判断基準となるなら

購入予定者にとっては、
“管理を買え”の基準が見えやすくなる

管理組合にとっては、
長く住み続けられる「居住価値」を獲得していく指針になる

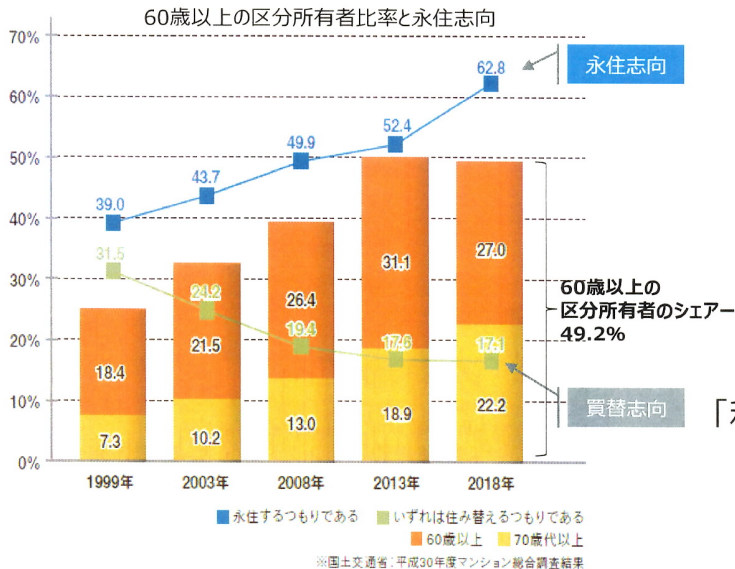
国土交通省からの認定基準の正式発表は、来年早々の予定。
本日は、本年3月に行われたマンション管理新制度の施行に関する検討会での認定基準の原案に基づき、

“管理”と中古マンションの“市場”が、どう変わるのかを掘り下げる。



マンションの高齢化問題

建物と住まれる方の高齢化 “二つの老い”問題



□ マンションの区分所有者の年齢全体の約半数が60歳以上

□ 今のマンションを終の棲家として永住を決め込む方も多い

「私は売らずに終の棲家としてずっと住み続けるから売の話は関係ない！」と、なりやすい

マンションを取り巻く「将来リスク」2020年版 丸山肇著より 図版抜粋

マンションの高齢化問題 これからどうなっていくのか



パネリスト 永井 和也

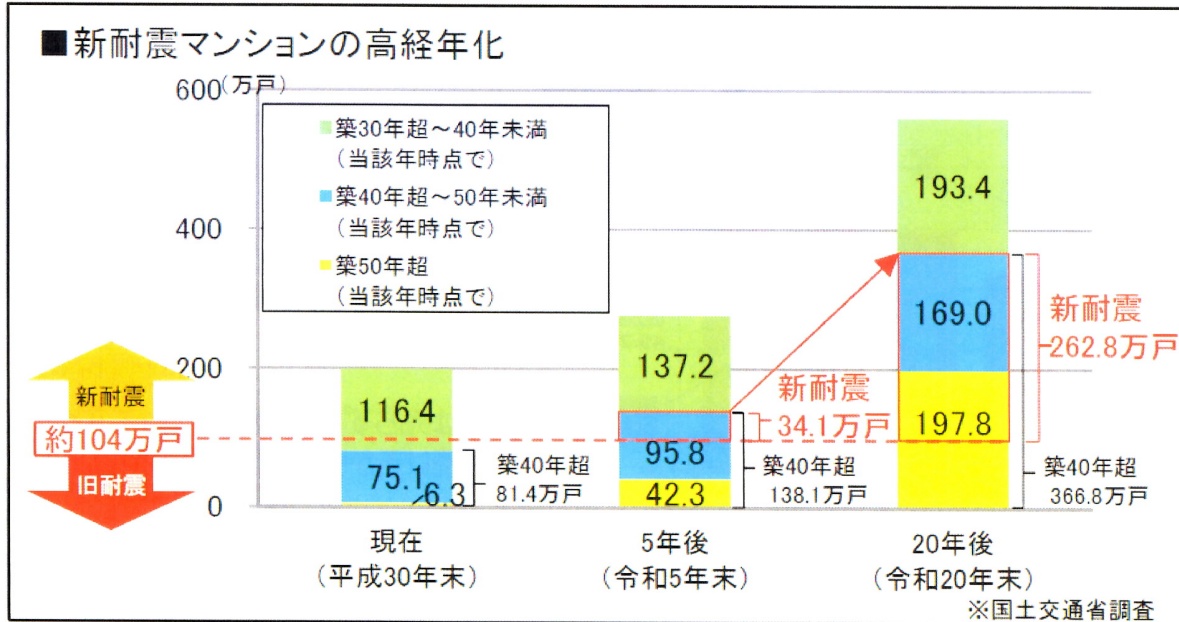
- 日本のマンションの築年数は平均25年超え
- 建物は経年が進むほど修繕費用もかかる
- 築40年ともなれば、住まう人も全員70歳以上の年金受給者と想定できる
- 大きな資金の捻出は難しく管理組合の資金難が予想される
- 高齢化による理事のなり手不足で管理運営が困難に（管理不全）
- 売りに売れず貸すに貸せずとなり、相続放棄などで管理費等を請求する所有者が存在しない不健全な空家も。負の資産であれば放棄も十分あり得る
- 少子化・人口減でも、新築マンションは供給されマンションストックは増加し続ける。住宅よりも住まう人の数が少ない。“居住価値”の低いマンションは選ばれなくなる

持続可能性とは、若い世代に選ばれる“居住価値”があるかどうかで決まる

マンションの高齢化問題 これからどうなっていくのか

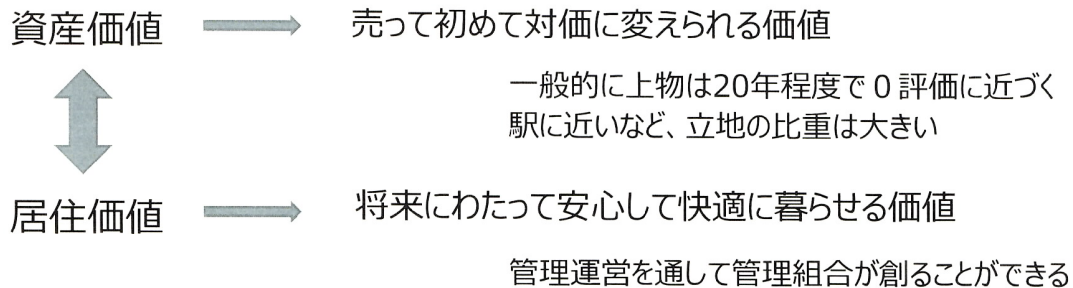


パネリスト 永井 和也



“資産価値”と“居住価値”

「居住価値」を不動産査定に反映できる？



住むために中古マンションを検討するなら「居住価値」を重視すべき

見極め

- 「居住価値」の確保のために管理組合がしっかり手を打っているケース
- 管理不全の予兆があっても購入検討者が判別するのは難しいケース



仲介業者が、「居住価値」を査定に反映したり、購入希望者に購入のポイントを説明できているか？

仲介業者が 居住価値を説明できるか？



パネリスト 土屋 輝之

- 中古マンションの購入を検討される方は、将来安心できる水準の修繕積立金かどうかより、例えば、お部屋がリノベーションされていて割安感を感じれば心をときめかせる
- 仲介業者も、相場比較で安い高いは言えても、管理面を十分に理解しアドバイスできているケースはそう多いわけではない
- 仲介の専門家も、マンションの設備などに詳しい方もいないわけではないが、管理組合の運営などのソフト面はマンション管理の分野
- 仲介業と管理業では、その専門性は大きく異なる
- 現時点の市場の人気や売買した場合の金額、いわゆる「資産価値」はアドバイスできても、未永く安心して住めるかどうかという「居住価値」を語るのは大変難しい
- マンションは管理組合が主体となって管理運営をするもの。この部分が中古マンションの流通上の評価に反映されていない現状がある

13

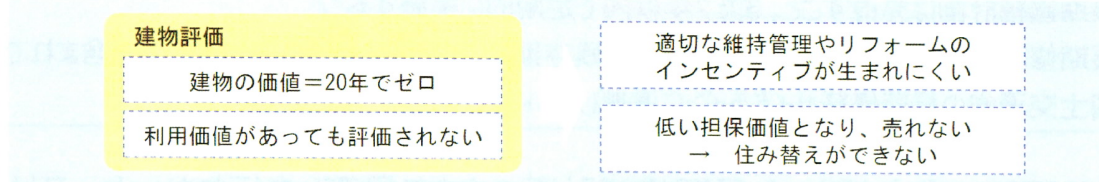
仲介業者が 居住価値を説明できるか？



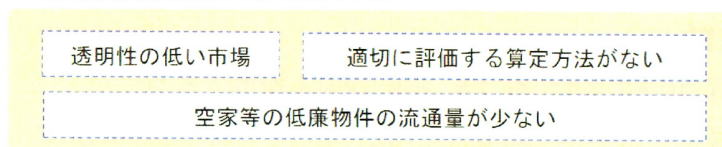
パネリスト 土屋 輝之

✓ 売主（所有者）

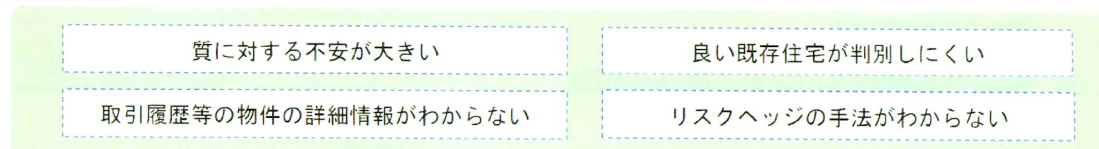
国土交通省：既存住宅市場の活性化について（令和2年5月）より



✓ 仲介業者（既存住宅市場）



✓ 買主



14

管理計画認定制度が「居住価値」の根拠になるか？

認定の基準とは？

今まで → 「資産価値」：需要と供給の関係で決まる⇒客観的
 「居住価値」：住む方の個人の主観⇒主観的

これから → 未永く安心して快適に住める「価値」=「居住価値」について
 根拠を持って客観的に説明されることが求められる

管理計画認定制度が、「居住価値」の根拠となりうるのか？

認定基準の概略



パネリスト 永井 和也

例：長期修繕計画では

- ① 長期修繕計画は見直すこと。また**7年以内**で定期的実施すること
- ② 長期修繕計画の期間は、30年以上、かつ残存期間内に2回の大規模修繕工事が含まれていること
- ③ 国土交通省の長期修繕ガイドラインに準拠していること

新築分譲時に売主が作った長期修繕計画のままで見直しを行わないケースは多い

見直しとは

- ① 建物等の点検診断に基づき、劣化状況を反映すること
- ② 社会環境や生活様式の変化を考慮し改良工事等を含めること
- ③ 新たな材料や工法、またそれによる修繕周期の見直しや単価変動を反映すること
- ④ 物価や消費税等の変動も加味すること

概ね5年ごと
 ↓
 7年以内
 その意図は？

長期修繕計画の期間 30年 残存期間内に…の行間を読む

“かつ**残存期間内**に2回の大規模修繕工事が含まれていること”

ガイドライン：
大規模修繕計画の修繕周期は12年



しかし、12年目に必ず大規模修繕工事を
実施するという意味ではない

例えば、簡易な部分補修のみを行い、大規模修繕工事を16年、もしくは18年で行うケース

18年周期で設定するなら期間約40年の長期修繕計画を作成

残存期間内と
一言入っている重さ



将来「残存していない」ことも想定
解体/敷地一括売却/建替え



一定の経年を経たマンションは、
将来ビジョンも含め
より広い視点で考えよ

17

長期修繕ガイドラインに 準拠とは？



パネリスト 土屋 輝之

長期修繕計画をどのような様式により作成するのかは、これまで定まったものがなかったため、国土交通省が「長期修繕計画あり方検討委員会（委員長：秋山哲一 東洋大学工学部建築学科教授）」を立ち上げ、長期修繕計画を作成するための様式等についての検討を行い、「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定。

(平成20年)

ポイント

- 理解しやすくかつ比較検討を容易にするため、**標準的な様式**を策定
- 項目漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な**推定修繕工事項目**を示す
- 修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、**均等積立方式**により修繕積立金の額を算出

準拠とは？

18



準拠の意味とは

パネリスト 土屋 輝之

部位ごとの数量を拾い、適切な施工方法を定め、実績等の根拠ある施工単価から、19項目の推定修繕工事項目を創り上げる

- ① 一昔前の簡易版長期修繕計画
- ② よく見かける使えない長期修繕計画の事例
- ③ 数量や施工方法を明確にする意味

総会の議案にして長期修繕計画を承認するのが基本



管理組合全体で深く理解し長期修繕計画を通して
マンションの将来ビジョンを共有していくために

マンションの将来ビジョンの共有

持続可能性という文化・思想

欧米

- ◆ 石作りなど100年・200年と歳を重ねた共同住宅も多数
- ◆ 古く歴史のある建物の方が人気が高い場合も



日本

- ◆ 共同住宅の歴史は浅い
- ◆ 戸建てで言えば、築30年超の上物評価は限りなく0へ
- ◆ 更地で売った方が買手は付きやすい

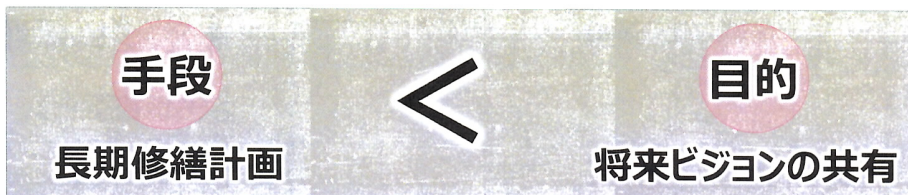
管理組合の持続可能性とは、
単に修繕し続けるだけでなく、管理組合全体で
「マンションの将来ビジョンの共有」がなされることが重要



長期修繕計画は、そのビジョンの共有のためのツール
その作り込み方や使い方を今回の認定基準に落とし込もうとした

ビジョンを共有していくための ファシリテーション

長期修繕計画は、ビジョンの共有のためのツール



ツールとして長期修繕計画を作る技術的なことはもちろん大切だが
ビジョンの共有のための

ファシリテーション“力”は、さらに重要！



管理会社の支援だけでなく、
一級建築士やマンション管理士などの
専門家の調整力を活用

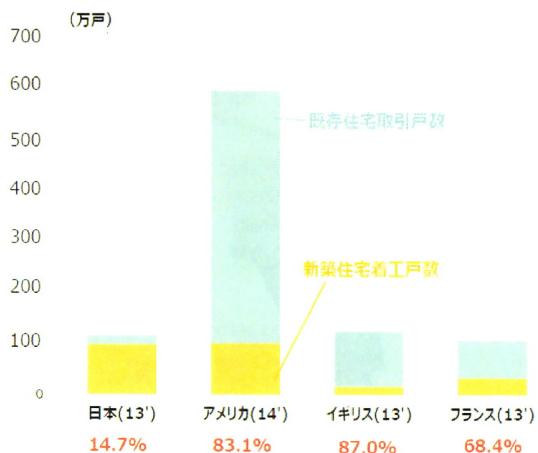
日本の中古流通市場 欧米との比較



パネリスト 土屋 輝之

既存住宅流通シェアの国際比較(2014年)

日本の全住宅流通量（新築着工+中古流通）
における中古流通のシェアは**14.7%**に過ぎない。



首都圏マンションの推移

首都圏のみ	新築供給	中古成約数
H14	88,516戸	25,390戸
H30	37,132戸	37,217戸

出典：不動産市場ビジョン2030年（国土交通省）

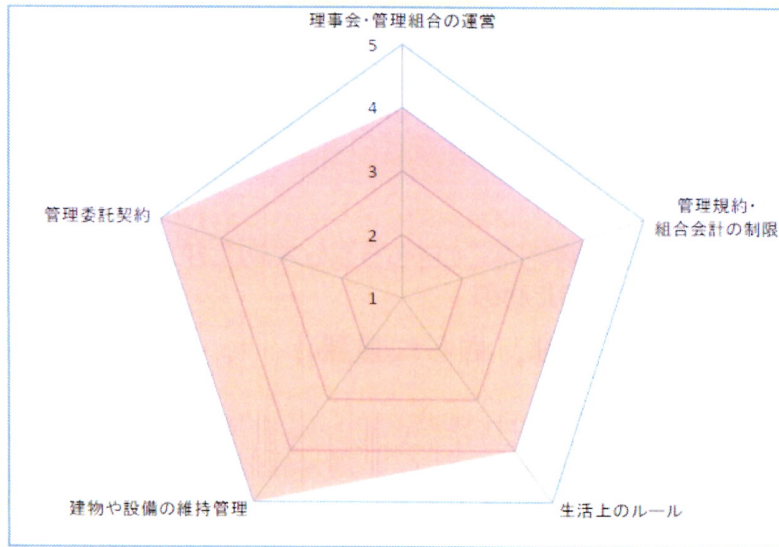
平成27年頃から新築と中古が1：1となるが、
新築供給が一時期の1/2以下となったため、
中古流通の絶対量が極端に増えたわけではない。

【出典】
日本：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」国土交通省「住宅着工統計（平成26年）」（〒-712-2019年）
米国：U.S. Census Bureau「New Residential Construction」National Association of REALTORS（〒-712-2014年）http://www.census.gov/ http://www.nar.org/
英国：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」（〒-712-2013年）http://www.communities.gov.uk/
フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」（Conseil général de l'environnement et du Développement）（〒-712-2013年）http://www.dneai.de-france.developpement-durable.gouv.fr

エンドユーザーが マンション管理の重要性に気付きはじめる



パネリスト 土屋 輝之



◆ マンション管理度チャート

さくら事務所では、マンション管理インスペクションとして、「中古マンション」の管理状態について評価を行うサービスを展開。

事例紹介 1

管理組合および区分所有者・中古購入予定者・仲介業者の3つの立場から

室内は新品じゃ！

価格も管理費等も安い。独り者のわしの終の棲家として最適じゃて！

みかけは古いが、わしより若い建物じゃ！

ぜひ、終の棲家としておすすめですよ！

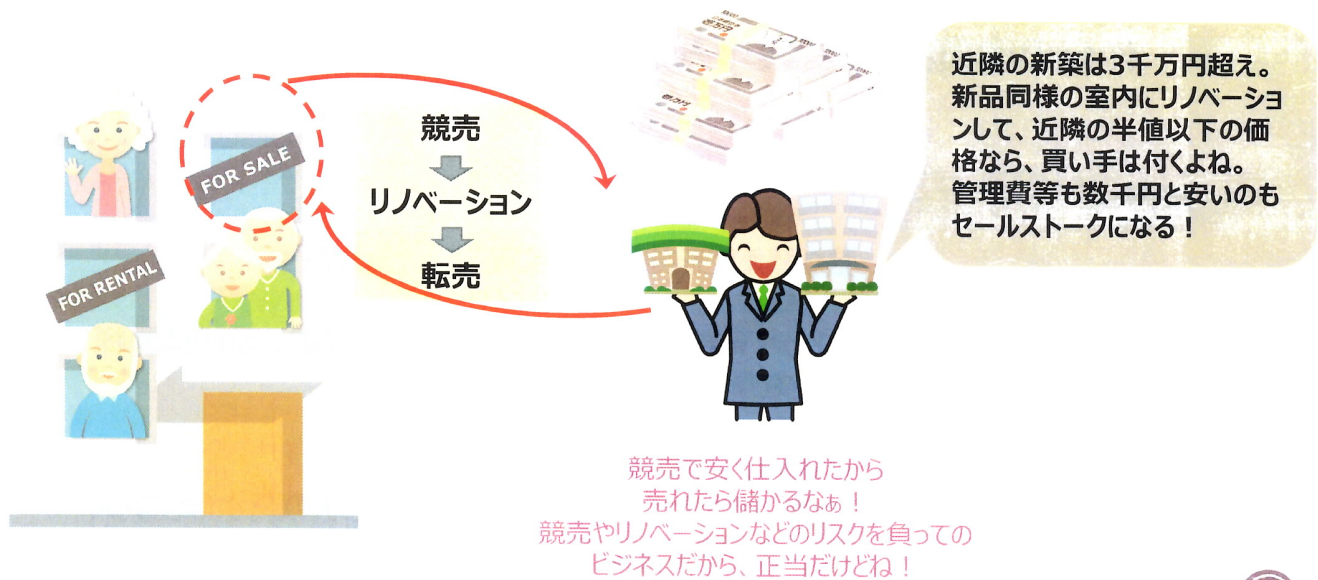
気に入ったぞ！よし、全財産はたいて買おう！

競売で安く仕入れたから売れたら儲かるなあ

見かけはそこそこだが、45年間大規模修繕工事がなされていない管理不全マンション

事例紹介 1

管理組合および区分所有者・中古購入予定者・仲介業者の3つの立場から



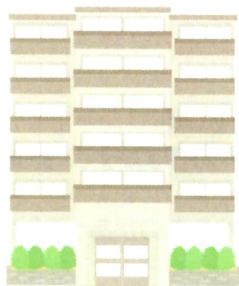
25

事例紹介 2



パネリスト 永井 和也

管理計画認定制度の枠に収まらない個性的なデザイナーズマンション



デザイナーズマンション

- ・ 長期修繕計画がない
- ・ 修繕積立金の額は不十分
- ・ 理事長が「通帳」と「印鑑」を保管

上記のような問題はあるが、お住まいの皆さんは管理の方法にプライドを持ち、かつ満足している！

こうした個性的なマンションは、今後どうするべきか？

26



事例紹介 3

パネリスト 土屋 輝之

仲介の営業さんに言葉巧みに背中を押され購入はしたが・・・



入居後数ヶ月

張り替えた天井のクロスにうっすらとシミが・・・

そのうち天井からの漏水でタンスと床が濡れ、室内は異様な臭気が充満

管理組合の理事長に事態を告げるが、「ああ、今度は〇〇〇号室ですか、汚水の漏水はしばらくなかったので安心していただけ困りましたね。」



事例紹介 3

損害賠償請求をしたが解決にはかなりの時間が・・・

設備業者いわく

- この部屋は前にも汚水が漏れて応急処置はしたが、しっかり修理しないと直らない

理事長いわく

- 管理組合にお金がないのですぐには直せない
- ほかの部屋でも同じ状態のところがあるが我慢してもらっている
- 改修のためには一時金を集めないといけないが住人が年寄りばかりで、お金がない
- 管理組合総会にも参加しない人が多く話がまとまらない
- うちのマンションは漏水しても保険に入っていないので濡れたものがあっても弁償できない



3者を相手に
訴訟



マンションの売主

仲介業者

管理組合

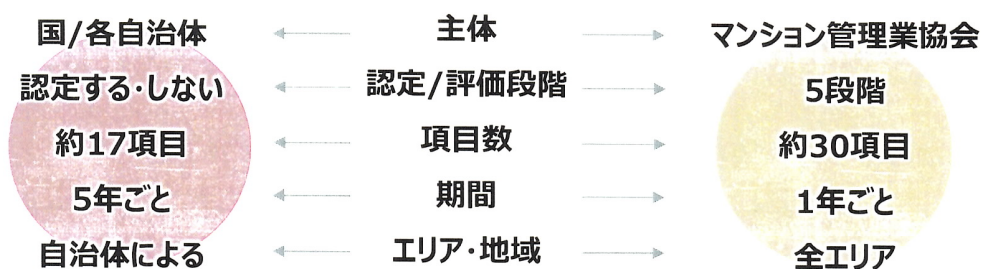
マンション管理適正評価制度

マンション管理業協会 2022年4月からスタート

管理の質が中古マンションの価格に反映されることにより
 購入検討者には、管理品質と価格との関係に納得性を与え
 区分所有者にはリセールバリューや工事やリフォームなどの必要な融資を受けやすくする狙い

管理計画認定制度

マンション管理適正評価制度



ともに管理組合の総会で制度に申請することを決議していく必要あり

まとめ

管理計画認定制度の効果と期待

