

令和7年春号

奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会
〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335
E-mail : narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp
URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和7年3月発行

平成23年（2011年）3月11日の午後2時46分、三陸沖を震源とするマグニチュード9、最大震度7の地震が発生しました。奈良県でも揺れを感じ、慌ててテレビのスイッチを入れると、押し寄せる津波の映像が映し出され恐怖を覚えました。東日本大震災の発生から14年となりました。昨年、元旦の能登半島地震も記憶に新しいところですが、会員の皆様のマンションでも防災対策をしっかりと講じておられていますでしょうか？

「マンションの二つの老い」にどう向き合えば良いのか ～住民の高齢化と建物の老朽化～

今年1月11日に大和郡山市で開催しました「令和6年度奈良県マンション管理基礎セミナー」の第二部でお話ししました講演の概要をご紹介します。当会のホームページで全文をご覧ください。

「マンションの二つの老い」とは

一つ目の老いは、マンションに暮らす住民の高齢化です。30代でマンションを購入された方も、マンションが築40年を迎える頃には70代になります。築年数に応じて住民の高齢化が進むと、管理組合の役員となり手不足などの問題が起これ、管理組合の運営に支障をきたすこととなります。

二つ目の老いは、マンションの建物や設備の老朽化です。鉄筋コンクリート造りの建物も塩害や中性化などにより年々劣化が進みます。マンションの電気設備、給排水設備、消防設備、エレベーター、機械式駐車設備などの設備には耐用年数があり、定期的に設備の交換が必要になります。

一つ目の老い「住民の高齢化」

国土交通省が行う「マンション総合調査」の令和5年度の調査結果が同省のホームページで公表されています。住民の高齢化に関する調査結果は以下のとおりです。

国土交通省 令和5年度マンション総合調査（令和6年6月発表）

1. マンション居住の状況

（1）世帯主の年齢〔区1〕

平成30年度と令和5年度を比較すると、70歳以上の割合が増加する一方、40歳代以下の割合が減少している。平成15年度から令和5年度の変化をみると、60歳代、70歳以上の割合が増加、50歳代以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展が伺われる。

（5）現在の永住意識〔区5②〕

平成30年度と令和5年度を比較すると、マンション居住者の永住意識は減少しており、令和5年度は60.4%の区分所有者が「永住するつもりである」としている。（平成30年度62.8%）

今回の調査結果でマンションを終の棲家になりたいという「永住意識」の変化で前回の調査

より「永住するつもり」と答えた居住者が減少しています。その背景には、高齢化による入院や介護施設への入所などがあると考えられます。

区分所有者の責務

分譲マンションなどの区分所有建物では、区分所有法にもとづいて、区分所有者全員で構成された団体（管理組合）を設立することが定められています。管理組合の役割と目的は、建物の共用部分や敷地を維持管理することで、区分所有法第3条に「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」と規定されています。

また、国土交通省の標準管理規約では、第30条に組合員の資格として「組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。」と規定されています。区分所有者は、年齢に関係なく組合員としての資格が継続します。区分所有者である限り組合員として管理組合の運営に携わる責任があります。

区分所有法や管理規約の定めにより、区分所有者（組合員）はマンションの住戸を区分所有する限り、管理組合の一員として共用部の維持管理を行う義務があります。

高齢化により生じる組合活動の支障とその対策

住民の高齢化が進むと、『歳だから役員就任は免除してほしい』、『身体の調子が良くないの
で役員は勘弁してほしい』という声が多く聞かれるのではないのでしょうか。

組合員には定年がないと言っても、持病があったり、身体に支障のある方に役員就任をお願いすることには無理があります。

県内の管理組合の皆さんからお聞きした高齢化対策として取り組んでおられる例として、役員報酬制の導入、「事務局制」の導入、「住民活動協力金」の徴収などが有効と思います。

外部専門家の活用「第三者管理方式」

組合員（区分所有者）の高齢化による「役員のなり手不足」の問題解消につながる方法として、最近、注目されているのが、管理組合の運営における外部専門家の活用です。

これは、管理組合の運営を第三者である管理会社やマンション管理士などの専門家に一部または全部を委託する「**第三者管理方式**」と呼ばれるもので次の三つの形態があります。

- (1) 第三者が理事会の一員となり運営を行う方式
(理事・監事外部専門家型、理事長外部専門家型)
- (2) 第三者運営で理事会が監視を行う方式
(外部管理者・理事会監視型)
- (3) 第三者運営で理事会はなく総会が監視を行う方式
(外部管理者・総会監督型)

図1 <標準管理規約「別添1」で示された主要3パターン>

(1)理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型 ※本家で主に想定する方式	(2)外部管理者・理事会監督型	(3)外部管理者・総会監督型 ※本家で主に想定する方式
・理事会有り	・理事会有り	・理事会無し（総会のみ）
・管理者＝理事長	・管理者≠理事長	・理事長がいない
・外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む）又は監事）に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

<参考> 国土交通省「マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン」令和6年6月7日改訂

当会では管理組合の自主性・自律性を担保するため(1)の「**理事・監事外部専門家型**」を推奨します。さらに理事ではなく**監事に選任する方法**を採用されることをお勧めします。

二つ目の古い「建物・設備の老朽化」

令和2年（2020年）に当会が奈良県と連携して行った「奈良県分譲マンション管理の実態調査」で県内のマンション726棟に調査票を発送しました。

726棟の内、築30年以上のマンションは211棟で全体の29.0%という結果でした。調査から5年が経過し、現在、築30年以上のマンションは346棟（47.6%）で、その内、築40年以上のマンションは103棟（14.1%）という状況になっています。

10年後の令和17年（2035年）には、全体の47.6%のマンションが築40年以上になります。このように高経年マンションは年々増加していきます。

また、マンションの設備も高経年化に伴い耐用年数に応じて更新が必要になります。

築20年を超える頃から高額な費用を要する設備の更新時期を迎えます。

マンションの設備	修繕周期(取替)
機械式駐車設備	18～22年
昇降機(エレベーター)	26～30年
給・排水管	30～40年
貯水槽	26～30年
電気幹線	28～32年
ガス管	28～32年

左の表は、国土交通省が令和3年9月に改訂した「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」に示されているマンションの設備の耐用年数についての資料で、管理会社や設計事務所が長期修繕計画を作成する時に参考にしています。設備の耐用年数はマンションごとに設置条件や機器の性能により差があります。

マンションの長寿命化

■長寿命化の改修工事にはどのくらいかかる？

マンションを終の棲家にして、平穩に次の世代にバトンタッチするためには、少なくとも50年間はマンションを良好な状態で維持しなければなりません。

マンションの長寿命化の目標が100年とすると、その改修費用は一般的な大規模修繕工事の3～4倍の費用が必要と言われます。長寿命化工事は、コンクリート躯体の耐久性向上、給排水管更新、耐震性や防火・避難等の安全性確保に加え、玄関ドアやサッシなどの断熱性アップ、通信インフラ更新などが対象となります。

県内の多くのマンションで機械式駐車設備の維持に高額な費用を要し、資金計画に頭を痛めています。これだけの改修工事の資金を準備するには、標準的な修繕積立金を設定して、堅実な資金計画を立てている管理組合でも15年～20年を要します。

■「100年マンション」か「解体」か、マンションの方針を決断

3回目の大規模修繕工事を終える築40年前後までに管理組合は次の二つの選択肢を真剣に議論し、組合員の総意として決断しなければなりません。

1. 建物の利用期間を100年以上にすることを指す
2. 建物の利用期間を60～70年程度と割り切る

1を選択する管理組合は、今から長寿命化改修工事の資金計画が必要となります。

マンションの長寿命化改修の実現により、快適性や安全性が向上し若年層が住まいとして選んでくれるようになれば、管理組合の運営も活性化します。

2を選択する場合は、期限が来れば区分所有を解消し土地を売却し、売却益を分配することになります。今から更地に戻す費用を長期修繕計画に組み込んでおく必要があります。

引用： 「100年マンション」長嶋修氏著 日本経済新聞社発行

マンション関連法の改正 区分所有法・適正化法など

区分所有法（法務省所管）・マンション管理適正化法（国土交通省所管）・マンション建替え円滑化法（同）・被災マンション法（法務省所管）等の改正法案が3月4日、閣議決定され25年通常国会に提出されました。「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等

を図るための建物の区分所有に関する法律等の一部を改正する法律案」として一括で閣議決定されました。

区分所有法改正案は、所在不明の区分所有者を決議母数から除外する制度、建替え決議要件の緩和（耐震性不足など一定要件に該当すれば現行の「5分の4」から「4分の3」に引下げ）、新たな再生策として「一棟リノベーション」、「建物敷地売却」、「取り壊し」が追加され、建替えと同じ「5分の4」の賛成で実行可能に。

円滑化法改正案は、区分所有法改正で実現可能になる一棟リノベーション等の詳細な事業手法などを定め「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改称されます。

マンション管理適正化法改正案には、管理組合に代わり管理会社がマンション管理の主体になる「外部管理者方式」を導入する場合の規制、管理組合の運営支援やマンション管理適正化推進計画の周知などを行う民間法人の「マンション管理適正化支援法人」制度が創設されます。自治体の権限を強化し、助言・指導・勧告に伴う管理者への報告徴収・立入り検査が可能となります。

区分所有法改正案は、今年の通常国会提出を目指していましたが、審議日程の確保が難しいとして、直前で提出が見送られました。施行は公布後2年以内としていましたが、老朽化マンション問題は喫緊の課題で来年4月1日の施行を目指しています。

奈良県「マンション管理の無料相談」事例 2024年4月～2025年3月受付23件の概要(抜粋)

- ①エレベーター更新工事について
奈良市内マンション 37戸 築24年 管理組合理事長
- ②機械式駐車場の改修工事後の不具合について
奈良市内マンション 79戸 築31年 管理組合理事長
- ③漏水事故の補償について
奈良市内マンション 90戸 築22年 区分所有者
- ④2回目の大規模修繕の実施時期について
奈良市内マンション 26戸 築21年 管理組合理事長
- ⑤管理会社提出の大規模修繕工事費の見積りについて
橿原市内マンション 24戸 築20年 管理組合理事長
- ⑥第三者管理を行う場合の規約改正・細則について
大和郡山市内マンション 118戸 築33年 管理組合理事
- ⑦排水管内視鏡調査の費用について
奈良市内マンション 67戸 築29年 管理組合理事長
- ⑧修繕積立金の増額について
大和高田市内マンション 62戸 築28年 管理組合理事長



連合会のWEB情報を
ご覧いただけます！

他に長期滞納の解消、匂いのトラブル、自主管理の限界、居住者名簿作成などの相談がありました。

マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

マンション管理の無料相談会

*お申込みは、奈良県住宅課 ☎0742-27-7544 まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中
毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp（24時間受付）

ホームページ

奈良県管連

検索

