

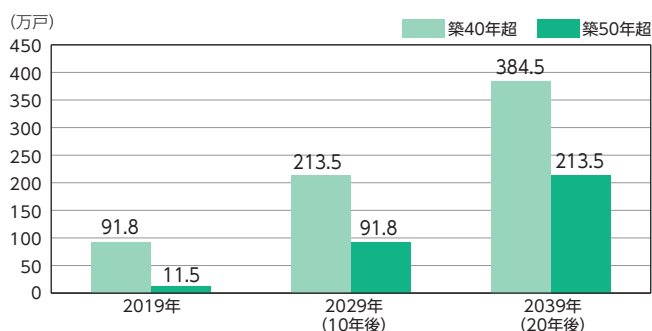
マンションは1970年代から急速に供給が進んだが、一般に築後30～40年を超えるマンションは、高経年マンションや老朽マンションと呼ばれる。本稿では、埼玉県内における高経年マンションを巡る問題について、その現状を整理し今後の課題を考える。

埼玉県の高経年マンションの現状

国土交通省の推計によれば、2019年時点で全国の築40年超のマンションは91.8万戸、50年超は11.5万戸ある。築40年超のマンションは、10年後の2029年には213.5万戸（2019年比2.3倍）、20年後には384.5万戸（4.2倍）に急増する。

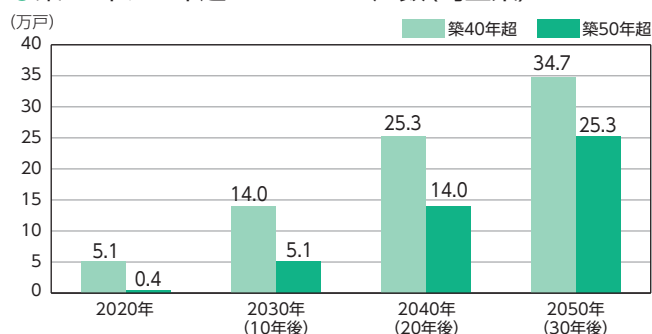
埼玉県でも、2020年時点で築40年超のマンションは51,100戸、50年超は4,400戸ある。築40年超のマンションは、10年後の2030年には14.0万戸（2020年比2.7倍）、20年後には25.3万戸（4.9倍）に急増、全国よりも速いテンポで増加する。

●築40年、50年超のマンション戸数(全国)



資料:国土交通省HP「築後30、40、50年超の分譲マンション戸数」
(注)国土交通省による推計

●築40年、50年超のマンション戸数(埼玉県)



資料:国土交通省「住宅・土地統計調査」(以下、とくに記載のないものは同じ)
(注)・「持ち家の共同住宅で、鉄筋・鉄骨コンクリート造および鉄骨造の3階以上の建物」をマンションとした・取り壊しがないと仮定して推計(以下同じ)

●築40年超のマンション戸数(都道府県別)

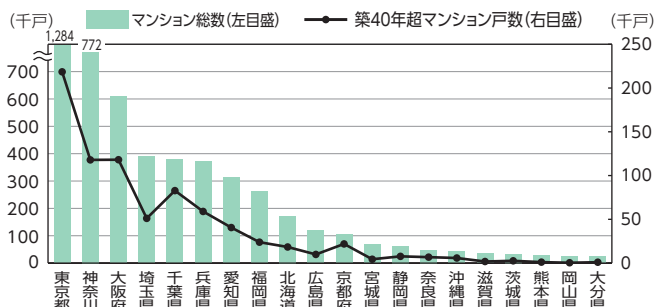
	2020年 (現在)	2030年 (10年後)	2040年 (20年後)	2050年 (30年後)	2050年/ 2020年(倍)
1 東京都	218,500	423,700	696,900	1,075,300	4.9
2 大阪府	118,100	246,200	366,300	534,900	4.5
3 神奈川県	117,900	271,900	459,200	676,900	5.7
4 千葉県	82,800	136,000	232,400	337,700	4.1
5 兵庫県	59,000	133,700	243,200	330,700	5.6
6 埼玉県	51,100	139,900	252,800	347,400	6.8
7 愛知県	40,600	100,500	193,400	273,700	6.7
全 国	819,200	1,816,500	3,233,300	4,760,300	5.8

都道府県別にみると、埼玉県における築40年超のマンション数(2020年)は、東京都、大阪府、神奈川県、千葉県、兵庫県に次いで6番目に多い。10年後の2030年には、埼玉県は千葉県、兵庫県を抜き全国で4番目に上昇し、その後も4位が続く。上位7都府県でみても、埼玉県の築40年超のマンション数は増加テンポが速い。築40年超のマンション数が、2050年には2020年の何倍となるかをみると、埼玉県は6.8倍と上位7都府県の中では最も高い。

都道府県別にマンション総数(2018年)をみると、東京都が128万戸、神奈川県が77万戸、大阪府が61万戸とこの3都府県が飛び抜けて多い。以下、埼玉県39万戸、千葉県38万戸と続くが、10万戸を超えるのは京都府までの11都道府県にとどまる。

築40年超のマンション(2020年)をみても、5万戸を超えているのは、東京都、大阪府、神奈川県、千葉県、兵庫県、埼玉県の6都府県にとどまり、高経年マンションの問題は、全ての都道府県の問題というわけではなく局地的問題と言えそうだ。

●マンション総数と築40年超のマンション戸数(都道府県別)



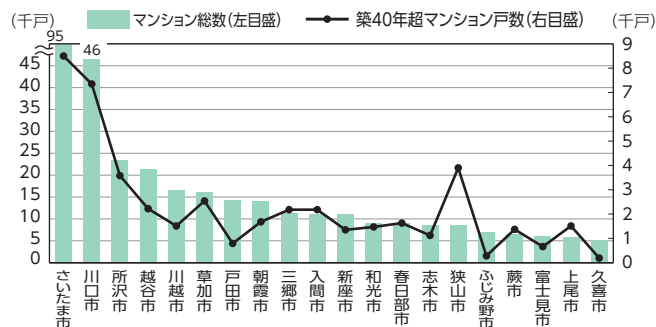
(注)・マンション総数は2018年、築40年超のマンション戸数は2020年
・マンション総数順に20都道府県を表示

県内市別にみた高経年マンション

県内の市別にマンション総数(2018年)をみると、さいたま市が95千戸、川口市が46千戸とこの2市がとくに多く、以下、所沢市23千戸、越谷市21千戸、川越市16千戸と続く。1万戸を超えるのは新座市(11千戸)までの11市にとどまる。埼玉県においても、高経年マンションの問題は、県内全ての市町村の問題というわけではないと言えそうだ。

築40年超のマンション数(2020年)は、さいたま市(8,500戸)と川口市(7,350戸)が飛び抜けて多く、以下、狭山市3,900戸、所沢市3,580戸、草加市2,540戸と続く。2050年になると、さいたま市が9.6倍の81,900戸に、川口市が5.7倍の41,900戸に増加する。上位10市の中では、狭山市、三郷市、春日部市が上位10市から外れ、川越市(11位→5位)、戸田市(18位→7位)、新座市(15位→9位)が上位10市に入る。なかでも川越市と戸田市は急増

●マンション総数と築40年超のマンション戸数(市別)



(注)・マンション総数は2018年、築40年超のマンション戸数は2020年
・マンション総数順に20市を表示

●築40年超のマンション戸数(県内の市)

	2020年 (現在)	2050年 (30年後)	2050年/ 2020年(倍)
1	さいたま市	さいたま市	9.6
2	川口市	川口市	5.7
3	狭山市	所沢市	5.7
4	所沢市	越谷市	8.9
5	草加市	川越市	10.6
6	越谷市	草加市	5.5
7	入間市	戸田市	14.4
8	三郷市	朝霞市	6.7
9	朝霞市	新座市	7.7
10	春日部市	入間市	4.7
	埼玉県	埼玉県	6.8

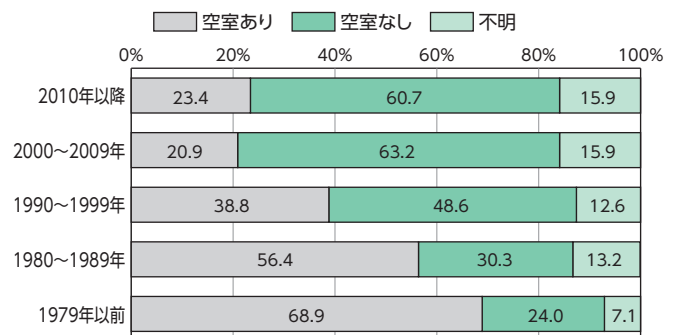
する。川越市は2020年の1,510戸から2050年には10.6倍の15,990戸に、戸田市は2020年の790戸から2050年には14.4倍の11,360戸に急増する。

高経年マンションの特徴

高経年マンションの特徴を、国土交通省「マンション総合調査」でみてみよう。

①まず築年数の古いマンションほど空室率が高くなる傾向がある。1979年以前に完成したマンションでは68.9%のマンションで空室がある。

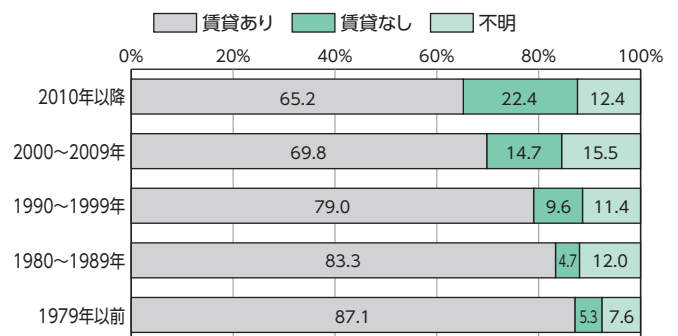
●空室有無別にみたマンション比率(完成年次別、2018年度、全国)



資料:国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

②賃貸化が進む傾向がある。1979年以前に完成したマンションの87.1%で賃貸住戸がある。

●賃貸有無別にみたマンション比率(完成年次別、2018年度、全国)

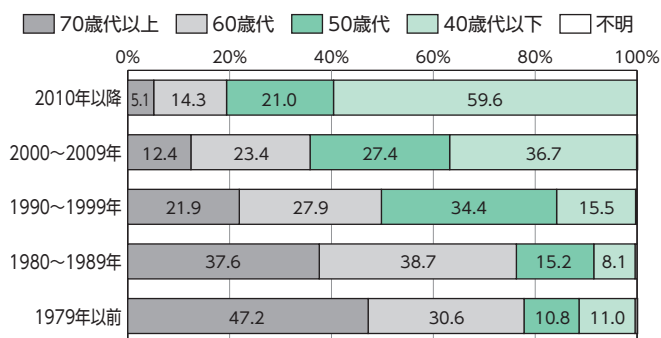


資料:国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

③居住者の高齢化が進んでいる。1979年以前に完成したマンションでは47.2%が世帯主年齢70歳代以上となっている。この背景には永住意識の高まりがある。かつてはまずマンションを取得し「住宅すざろく」の上がりとして一戸建を取得していたが、今ではマンショ

ンを終の棲家と考える人が増えている。マンション居住者で「永住するつもりである」と考える人が、1980年度の21.7%から2018年度には62.8%増加した。

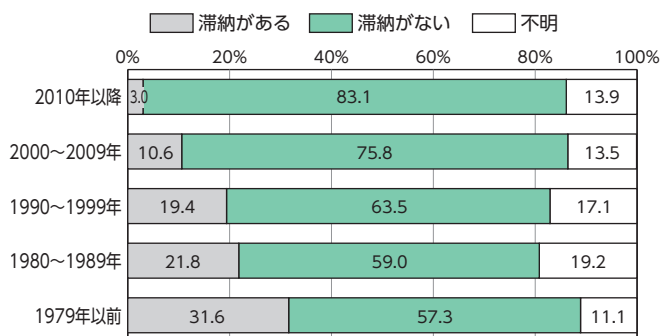
●世帯主の年齢別にみたマンション比率(完成年次別、2018年度、全国)



資料:国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

④管理費・修繕積立金の滞納が増える。管理費等の1年以上の滞納がある管理組合の割合は、1979年以前に完成したマンションでは31.6%となっている。

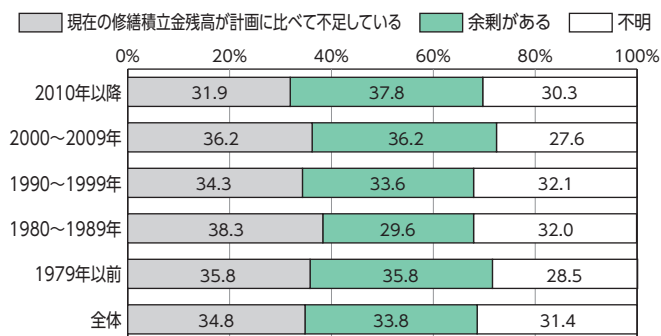
●管理費等の滞納(1年以上)の有無別にみたマンション比率(完成年次別、2018年度、全国)



資料:国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

⑤将来の大規模修繕工事等に備える修繕積立金の残高が十分ではない。長期修繕計画に比べ修繕積立金残高が不足しているマンションは、全体の

●現在の修繕積立金の状況別にみたマンション比率(完成年次別、2018年度、全国)



資料:国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

34.8%ある。不明と回答したマンション(31.4%)を除くと、約半数のマンションで積立金残高が不足している。ただし完成年次別にみると、どの年次でも積立金残高が不足する割合は30%台とほとんど変わらず、築年数とは関係なく積立金が不足している。

増加する県内マンションの空き家

国土交通省の「住宅・土地統計調査」における空き家は、「別荘等の二次的住宅」、「賃貸用住宅」、「売却用住宅」、「その他の住宅」に分類されており、このうち「その他の住宅」が持ち家に相当する。

「その他の住宅」の空き家数を都道府県別にみると、埼玉県は124,100戸と全国9位、このうちマンションの空き家(空室)は26%、32,000戸(8位)となっている。埼玉県はマンションの総数が全国4位だったので、空き家数はこれに比べ順位が低く、埼玉県のマンション空き家数はまだ多いわけではない。しかし、5年前の2013年と比べると1.3倍となり、上位10都道府県でみると北海道(1.6倍)、東京都(1.6倍)、京都府(1.4倍)に次いで4位となっており、マンションの空き家の増加テンポは速い。

埼玉県における空き家は、一戸建よりもマンションで増加している。「その他の空き家」を建て方別に5年前と比較すると、全国では一戸建の増加が最も多いのに対し、埼玉県ではマンションの増加が一戸建を上回る。埼玉県における空き家の問題は、一戸建よりもマンションで大きくなる可能性がある。

国立社会保障・人口問題研究所によれば、埼玉県の世帯数は2025年の309万世帯をピークに減少に転じると予測されている。世帯数が減少すれば、マンションの空き家がさらに増加することになる。

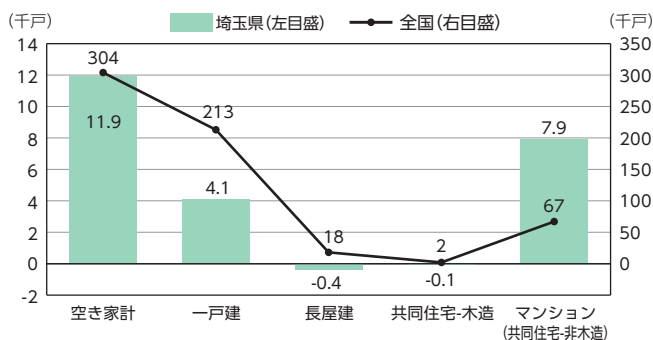
今後、築年数の経過に伴い、建物の老朽化、居住者の高齢化、空き家化、賃貸化、管理費等の延滞等の問題が進むことで、修繕積立金が不足する、適切な管理や修繕が実施できない、理事の担い手が減

●空き家の状況(2018年)

		空き家 (その他の住宅)	うちマンションの空き家		
		戸数	戸数	空き家に占める割合	2013年比(倍)
1	東京都	180,000	93,500	52%	1.6
2	大阪府	209,200	73,700	35%	1.0
3	神奈川県	147,700	59,100	40%	1.1
4	愛知県	142,600	41,000	29%	1.2
5	兵庫県	151,900	38,300	25%	1.0
6	北海道	157,300	36,200	23%	1.6
7	千葉県	144,400	35,000	24%	1.0
8	埼玉県	124,100	32,000	26%	1.3
9	福岡県	126,000	28,800	23%	1.2
10	京都府	81,300	22,100	27%	1.4

(注)・「その他の住宅」は、別荘等の二次的住宅、賃貸用、売却用の住宅以外の住宅で、持ち家に相当する
・非木造の共同住宅をマンションとした
・マンションの空き家戸数の多い順に表示した

●建て方別にみた空き家増減数(2013年～2018年)



るといった問題が深刻化していく可能性がある。マンションが適切に管理されないと、建物や外壁、設備の劣化や崩落といった危険があり、修繕も解体もできずに朽ちてゆくマンションが現れるおそれがある。

高経年マンションへの対応策

高経年・老朽マンションについては、これまで主に建替えることが想定され、これを円滑に進めるための制度改正がすすめられてきた。しかし、マンションの建替えは管理組合における5分の4以上の特別多数決によることとされており、費用負担の問題等から合意形成は容易ではなく、実際に建替えが行われたのは254件(国交省調べ、2020年4月1日時点)にとどまっている。マンション再生協議会によれば、1件当たりの平均戸数は83戸なので、建替え戸数は21,082戸にとどまり、築40年超のマンション総数

91.8万戸に比べ建替え実績は少ない。

建替えには、容積率に余裕があり従前よりも多くの住戸を生み出し、その売却益で建替えの事業費を賄うのが理想的だが、多くの場合、区分所有者には追加で費用負担が求められている。国土交通省の「マンションの再生手法及び合意形成に係る調査」によれば、建替えに伴う区分所有者の平均負担額は、建替え後のマンション竣工年別にみて、1996年以前は344万円、97～2001年は379万円、02～06年は874万円、07～11年は926万円、12～16年は1,106万円となっており負担額が増加している。

マンションの建替えは実際には困難が伴うことから、これまで耐震性不足のマンションに限定していた、5分の4以上の特別多数決により敷地売却を可能とする制度の適用対象に、「外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等」を加えるとする法律(マンション建替円滑化法の改正)が2020年6月に成立した。これにより建替え以外に解体という選択肢が生まれる。

また、同時に成立した「マンション管理適正化法の改正」では、マンションの老朽化を抑制し長寿化を図るため、マンションの維持管理の適正化を推進する。マンション管理組合が作成した「管理計画」を自治体が認定する制度を創設、長期修繕計画や修繕積立金の状況、管理組合の運営等を評価する。

地方自治体でも、東京都がマンションの管理不全を予防するため、2020年4月から、築年数の古いマンションの管理組合に、管理組合の運営体制の整備、管理費や修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施など管理状況に関する事項の届出を義務付け、その管理状況に応じた助言や支援を行う「管理状況届出制度」を開始した。

今後の高経年マンションの増加に対し、大規模修繕工事を適切に実施する等マンションの維持管理を充実し、マンションの長寿化を図ることがより重要となるだろう。

(樋口広治)