

I 章 既存マンションの流通について

既存マンションの流通を活性化することは、都民の豊かな住生活を実現するとともに、循環型社会に貢献する上でも期待されています。

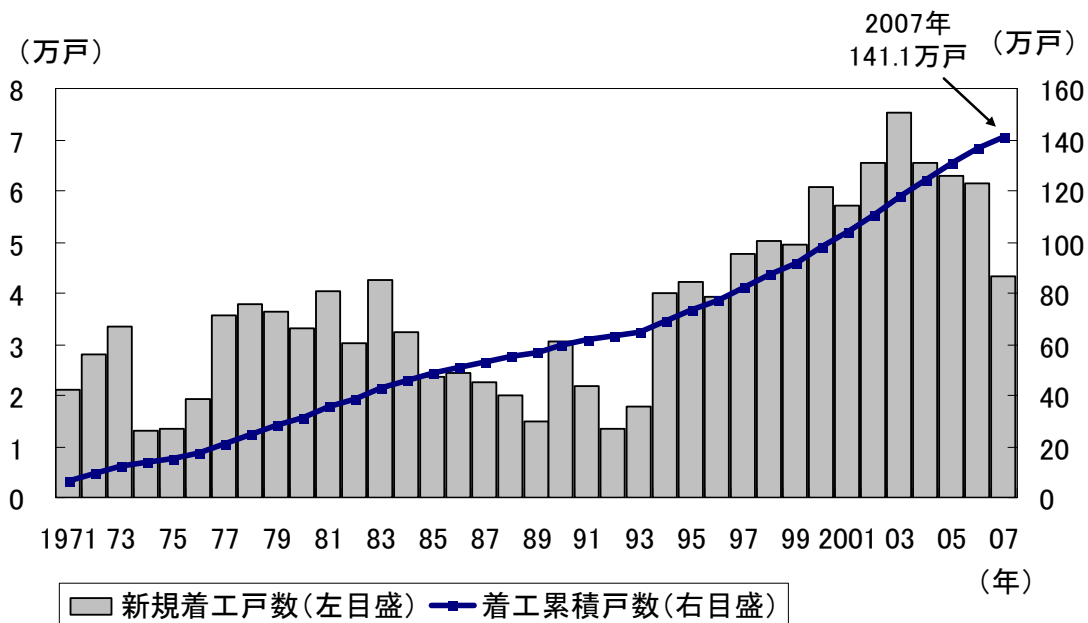
既存マンションの選択にあたっては、既存マンションならではの魅力がある一方、マンション特有のトラブルが発生するケースもあり、あらかじめ意識していれば予防することもできます。

本章では、既存マンション市場の現状を示すとともに、既存マンションの流通を促進する意義、既存マンションを選択するメリットや配慮すべきことなどを説明します。

1 既存マンション市場の現状

東京都内のマンションの供給は、昭和30年代以降、所得水準の向上や持家志向などを背景に増え続け、現在では約140万戸ものストック数となっています。

図1 マンション着工戸数の推移(東京都)



(資料) 「住宅・土地統計調査」(総務省)、「住宅着工統計」(国土交通省)

(備考) 1970(昭和45)年以前のストック累計は平成10年住宅・土地統計調査による。

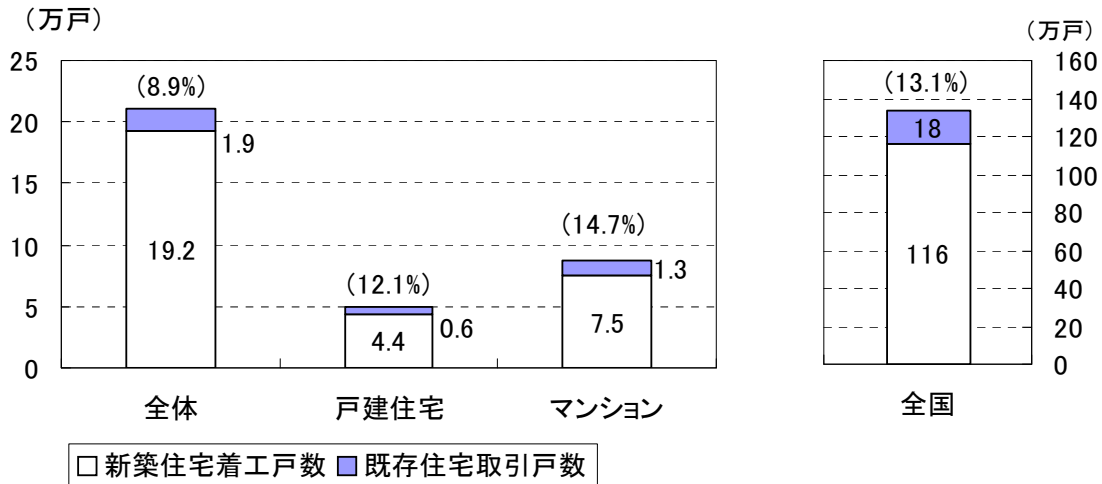
我が国の住宅市場を見ると、欧米と比較して^{注1}、既存住宅の流通割合が低くなっています。

都内で見た場合、既存戸建住宅よりは割合が高いものの、マンションの総流通量に占める既存マンションの割合は14.7%と低く、8割以上は新規分譲となっています。

また、国の調査では、住み替えに当たって、約3人に1人は「新築にはこだわらない」との結果が出ています(平成15年度住宅需要実態調査)。

注1) 日本の既存住宅流通割合は13.1%で、イギリス(88.8%)やアメリカ(77.6%)と比較して低くなっています。

図2 東京都における既存住宅の流通割合



(資料) 「平成 15 年住宅・土地統計調査」 (総務省)、「住宅着工統計」 (国土交通省)
 (備考) 東京都総数の新築住宅着工戸数は賃貸住宅を含む。
 戸建住宅は長屋建を含み、新築着工戸数は持家と分譲を集計

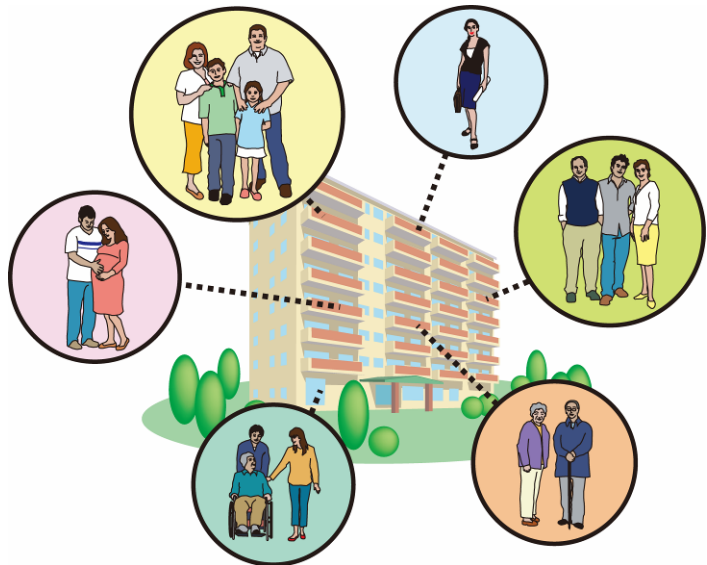
2 既存マンションの流通促進の意義

(1) ライフステージやライフスタイルに応じた多様な住宅選択肢の提供

ライフステージは、例えば、就職、結婚、出産、子育て、退職といったように、社会との関わりや家族構成の変化によって、一生涯の間に何度か変化することがあります。それに伴い住宅に対するニーズも、それぞれのライフステージによって、大きく異なる可能性があります。

ライフスタイルの多様化も顕著になっています。広さや間取りなどを重視するだけでなく、デザインの良さなどをセールスポイントとする、いわゆるデザイナーズマンションに対する需要や、高齢世帯がより利便性の高い地域のマンションやバリアフリー化されたマンションを選択するという需要などがみられます。

既存マンションの流通量を拡大することにより、住宅取得の選択肢が広がり、ライフステージやライフスタイルの変化等に応じて住宅を求める際の選択肢を広げることができます。



(2) 住宅ストックの有効活用による住居費負担の軽減

マンションを適切に維持・管理し、長く使用し続けることにより、良質な住宅スト

ックが形成されます。

このことによって、住宅のライフサイクルコスト（住宅の建設に要する費用から、維持・管理費、設備機器更新費、光熱費、解体に要する費用までを加えた、住宅のトータルコスト）が減少し、長期的に見ると、短期間で建て替える場合と比較して、個人はもとより、社会全体の住居費負担の軽減につながります。

（3）循環型社会の形成への貢献

例えば、40戸のマンションを解体する際には、建設廃材が約4,000トン発生すると推計されます。

既存マンション市場の活性化による住宅の長寿命化は、建築資材の消費量や建設廃材の排出量を減らすことになり、結果として二酸化炭素の排出量を減少させ、地球温暖化対策等に寄与することになります。

図3 マンションの解体に伴う建設廃材排出量



（備考）RC造、面積70㎡の住戸40戸からなるマンションで、共用部分を総住戸面積の2割として算出した述べ床面積に、「建設廃棄物の発生抑制に関する研究」（東京都環境科学研究所年報）で示されている、用途別、構造別の組成別原単位を掛け合わせ算出している。

3 既存マンションを選択するメリット

（1）管理の状況を確認

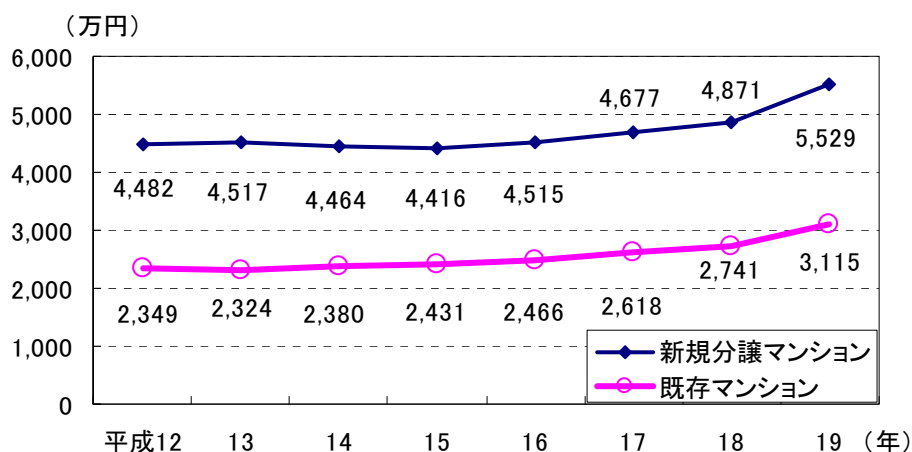
マンションの維持・管理の主体は区分所有者全員で構成する管理組合であり、管理組合活動の良否が、区分所有者の資産であるマンションの価値に大きな影響を与えることになります。

既存マンションの場合、建物の老朽化等の状況のある程度把握することができる上、居住実態に即した管理規約を保持しているか、適切に管理組合が運営されているか、居住者のコミュニティが活発かなどの維持・管理の状況を確認した上で、選択することができます。

（2）割安な取得価格

新規分譲マンションに比べ建物の評価額が経年等により低減されることにより、取得価格が割安となります。

図4 新規分譲マンションと既存マンションの価格の推移



(3) 幅広い地域での選択

既存マンションは、これまでに各地域で供給されているため、幅広い地域を選択の対象とすることができます。

新規分譲マンションは、完成していない状態での販売が多く見られますが、既存マンションの場合、日当たりや空間的な広がりなどの現状を確認することができるのと同時に、既存市街地に立地していることから、緑や生活関連施設などその環境をあわせて確認し、選択することができます。

4 既存マンションに関して配慮すべきこと

(1) マンション居住におけるトラブル

マンションは様々な価値観を持った居住者が一つの建物に居住していること、共同居住に対する意識の違いなどから、日常生活において多様な問題が発生する場合があります。

マンション総合調査（平成15年/国土交通省）によれば、トラブル発生の状況として、「居住者間のマナーをめぐるトラブル」が最も多く、「建物の不具合から生じるトラブル」、「費用負担に関するトラブル」が続きます。

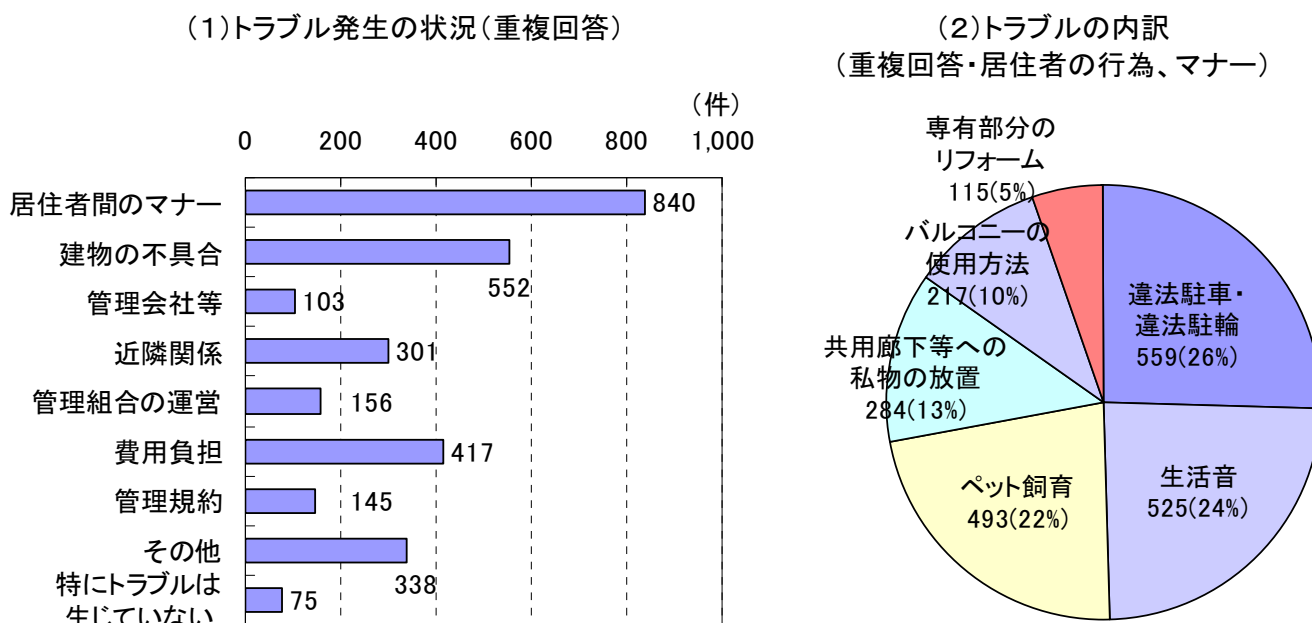
また、「居住者のマナーをめぐるトラブル」の内訳としては、「違法駐車・違法駐輪」、「生活音」、「ペット飼育」が多くの割合を占めています。

また、既存マンションの取引に際して、東京都や（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターなどに寄せられる主な相談の内容として、

- 空調設備、給湯設備、給排水設備の不具合や、雨漏り、漏水など建物や設備等の瑕疵に関すること。
- マンションの一室が暴力団事務所になっている、売主と他の居住者とのトラブルが未解決のままだったなど、マンションの居住者に関すること。
- 管理費や修繕積立金の増額、修繕工事の実施による負担金など、金銭的な負担に関すること。

- ペット飼育や駐車場の利用など居住者のルールに関すること。
- 管理業者の勤務・清掃等に対する苦情など管理委託に関すること。
- 管理組合への届出や床、カーペットの仕様の制限など、リフォーム工事に関する
こと。
などがあります。

図5 トラブル発生の状況、トラブルの内訳



(資料) 「平成 15 年度マンション総合調査」 (国土交通省)

(2) 取引における管理組合の役割

取引に際し、建物の状態や管理の状況等に関する情報は大切です。

売主個人では、マンション管理に関する知識などを十分に把握しているとは限らないことから、マンションの維持・管理等に関する資料・情報について、整理されていないこともあり、買主への情報提供が不足していることがあります。

また、マンションの場合、共用部分の維持・管理に必要な資料は管理組合が持っていますが、取引の際に買主に伝わらないことが見受けられます。

マンションの維持・管理に関することや修繕の実施状況など、管理組合が保有している情報については、管理組合が売主・買主に対して提供することが望まれます。

これらを踏まえ、本ガイドブックでは、マンションの特徴を理解した上で、安心してマンションを売買できるよう、次章で具体的な留意点を説明していきます。

住宅の長寿命化に向けた取組・動向

少子高齢化の急速な進行や環境問題の深刻化に伴い、新たな課題への対応が求められる中で、これまでの「住宅の量の確保」を図る政策から、居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」を図る政策への本格的な転換を図るため、平成 18 年 6 月、「住生活基本法」が制定されました。

住生活基本法に基づき平成 18 年 9 月に策定された「住生活基本計画（全国計画）」では、横断的視点の一つとして「ストック重視の施策展開」を掲げ、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である、としています。

さらに国土交通省では、平成 20 年度から、住宅の寿命を延ばす「200年住宅」への取組として、超長期住宅先導的モデル事業の創設などに取り組みとともに、住宅の長寿命化促進税制の創設として、登録免許税や不動産取得税などについて特例措置を検討しています。

また、第 169 回通常国会に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」を提出しました。法律案には、国土交通大臣が策定する基本方針、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画（仮称）の認定制度、当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設などが盛り込まれています。

東京都では、平成 18 年 12 月に策定した「10年後の東京」において、「成熟した都市にふさわしい住生活を実現するため、良質な住宅として長く維持・管理できるよう住宅の品質確保を促進する。」とし、世代を超えて利用可能な住宅の普及の推進、中古住宅流通市場の活性化などを掲げています。

また、平成 19 年 3 月に策定した「東京都住宅マスタープラン」では、今後 10 年間に於いて特に重視する視点の一つを「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」とし、「長寿命で質の良い住宅ストックの形成」や「住宅が長期にわたり活用される市場の実現」を目標に掲げています。

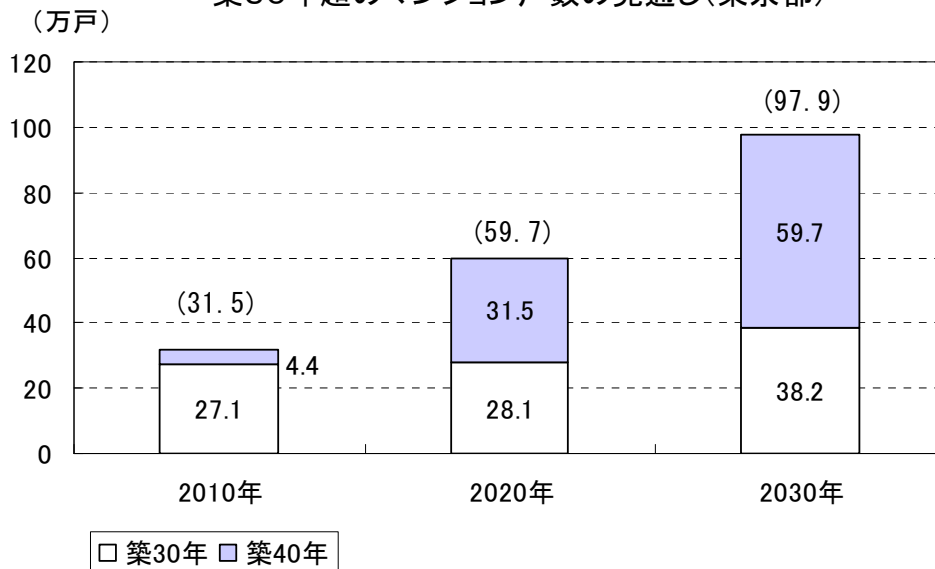
さらに、今後 3 か年で展開する具体策として平成 19 年 12 月に策定した『「10年後の東京」への実行プログラム』では、長寿命住宅のモデル的な供給やマンションの適切な維持・管理に向けた取組の促進などを掲げています。

築30年超のマンションストック

戸建住宅と比較すると、マンションという居住形態は歴史が浅く、維持・管理等について様々な課題が指摘されているところですが、今後、築30年を経過したマンションが急速に増加することが見込まれています。

マンションの耐用年数は、それぞれのマンションの状況ごとに異なりますが、それをそのまま建て替えるとすれば、個人の財産や社会的なストックの損失につながります。また、そのようなマンションが適正に維持・管理されずに存続すれば、防犯上・防災上の危険性の増大、都市景観の悪化など、マンションだけでなく、周辺の住環境への影響も懸念されます。

築30年超のマンション戸数の見通し(東京都)



(資料) 「住宅・土地統計調査」(総務省)、「住宅着工統計」(国土交通省)

(備考) 1970(昭和45)年以前のストック累計は平成10年住宅・土地統計調査による。