

マンションを「終の棲家」とするために

1. 「終の棲家」としてのマンションとは

(1) 分譲マンションストック戸数

かつては、住宅すごろくと言われたものがありました。

若いうちにマンションに住みながら、引越しや転売等々を経ていき、最後に郊外の一戸建てに住む。「終の棲家」といえば郊外の戸建てと言われていたような時代がありました。

翻って、現在はどうかというと、今住んでるマンションで人生の最後まで居たい方が多数います。

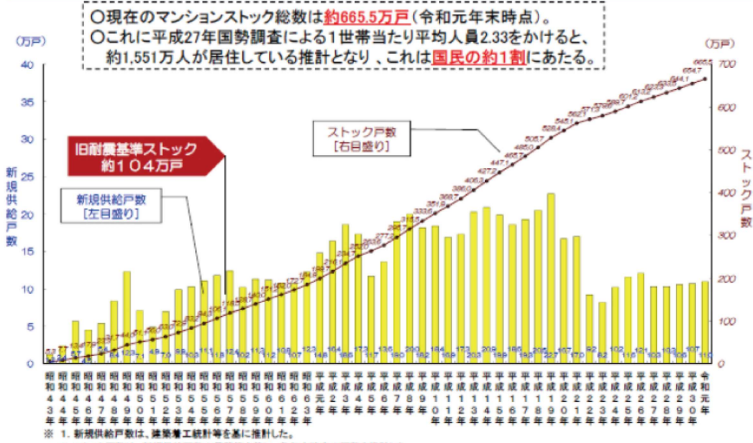
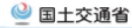
統計資料から「終の棲家」を見てみます。

国土交通省の分譲マンションストック戸数統計によると令和元年の末時点で、全国のマンションのストック数は約665万5千戸です。

これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2・33をかけると、約1551万人が居住している推計となり、これは国民の1割に当たる方々が、マンションに住まっていることとなります。新し



分譲マンションストック戸数



いものから古いものまでのストックですので、積み重ねてこの戸数になっているというところが重要です。

(2) 築後30、40、50年超の分譲マンション

古いマンションはどのような構成になっているのかという点、やはり国土交通省から出ている統計の資料があります。築後30年、40年、50年超の分譲マンションの戸数をみると、現在のところ築40年強のマンションで91万8千戸、マンション全体ストックの総数のうちの14%を占めています。

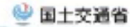
年齢構成上、20代、あるいは30代等々にマンションを買われた方、新築で買われた方も、築40年を超えるということになると、おそらくは60歳を超える年齢の中でお住まいの方が多いと推測します。

そこから更に引越しをされてというようなことはなかなか現実的に考えづらいということになると、このまま「終の棲家」として現在のマンションにそのまま住まう可能性が高いと考えられます。

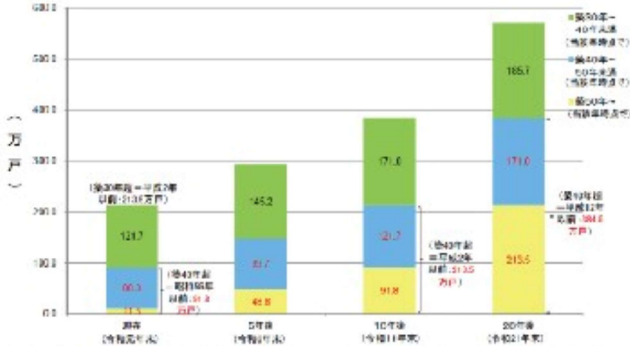
これらのストックについて、同様の数値が計算できます。10年後には約2・3倍の213・5万戸、2

1. 「終の棲家」としてのマンションとは ■統計資料から見る「終の棲家」とは■

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数



○築40年超のマンションは現在91.8万戸（マンションストック総数の約14%）。
○10年後には約2.3倍の213.5万戸、20年後には約4.2倍の384.5万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の会社・公社住宅の戸数を差し控えた戸数。
※10年後、20年後、30年後、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築竣工統計等を基に推計した令和元年未満の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している賃貸戸数を基に推計したものである。

0年後には約4・2倍の384・5万戸となる見込みです。

高経年のマンションにそのまま住まいになる「終の棲家」としてそのマンションに住んでいくという方々が大変多数に及ぶものというふうによりこれらの統計上の数値からもうかがい知れます。

さらに統計の資料から見る「終の棲家」ということで、そうした傾向が如実にあらわれるような資料がやはり国土交通省のマンション総合調査結果の統計上の数値を引用します。平成30年度におきましてマンション総合調査を実施した際の結果を説明します。

こちらは国土交通省が全国のマンションに関して、アンケート調査を実施して、それらの回答を整理、まとめ統計を行い、様々な傾向の分析をした上で公表している資料です。

およそ4年に一度程度ずつ、全国のマンションを対象にアンケートをとり、この数値を出してきて、過去から、非常にたくさん積み重ねられた資料がありますので、比較をしていくと、その当時10年前、20年前と現在の傾向といふのがどのように変わっているのかというのがよくわかるような内容になっています。

1. 「終の棲家」としてのマンションとは ■統計資料から見る「終の棲家」とは■

■平成30年度マンション総合調査結果 / 国土交通省：より一部抜粋引用

1. 調査目的

マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した。

2. 調査方法等

アンケート調査による。

- (1) 調査地域：全国
- (2) 調査実施期間：平成30年11月～12月
- (3) 調査対象：

- ① 管理組合向け調査 4,200 管理組合
- ② 区分所有者向け調査 8,400 区分所有者

【永住意識について】

「永住するつもりである」が62.8%となっている。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。

前回調査と比較すると、「永住するつもりである」は52.4%から62.8%へと増加し、「いずれは住み替えるつもりである」は17.6%から17.1%と減少している。

平成30年度11月～12月、永住意識についても、アンケート調査を実施した結果があります。その中で、「永住するつもりである」と答えられた方が、62.8%となっています。先ほどの築40年超の高経年のマンション等についての分譲ストック数を見てもそうしたものが比例するのではないかと思えます。全国で6割を超える方が、同じような意識を持っています。

年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にあります。前回調査と比較すると、「永住するつもりである」は52.4%から62.8%へと増加し、「いずれは住み替えるつもりである」は17.6%から17.1%と減少しています。

2. 「終の棲家」の実現のためには

適時適切なタイミングでの計画修繕工事による維持保全が重要



大規模修繕工事を始めとした計画修繕 / 小修繕が必須

①一般修繕の状況にも目を配る→日常の小まめな手入れをして大きな不具合発生につながらないようにさせる

②管理状況に目を配る→給水ポンプや消防設備等管理メンテナンス対象部位がどのように修繕しているか把握する

③漏水事故原因や修繕工事等実施状況を確認する→大規模修繕工事内容や時期等にフィードバックする事項の有無についてアンテナを張る

2. 「終の棲家」の実現のためには

「終の棲家」というマンションというものには様々な問題があると言われていますが、自身の「終の棲家」とするためにはどのようにしていったらいいのでしょうか。

マンションは様々な問題を抱えています。コミュニケーション上のこと、管理上のこと、あるいは設備や建築の老朽化や耐久性のことなど様々ですが、計画的な修繕あるいは小修繕というものが、この「終の棲家」に対しては非常に重要です。

適時適切なタイミングでの計画修繕工事による維持保全というものが、マンションには欠かせない、重要であるということが世間一般的にも広く認知されるようになってきました。

大規模修繕工事をはじめとした計画の修繕に関して、これらについては小修繕が必須であるというふうにも何度か皆様がたにご説明を申し上げてきております。

一定程度の計画修繕、大規模修繕工事にばかり目が行きがちになりますが、そうしたもののサイクルを伸ばす、あるいは適時適切な修繕というものを行うこと