



マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会

# 京都市における高経年マンションの 管理実態と長寿命化の技

一般社団法人 京都マンション管理評価機構  
理事長 鈴木 克彦

# 1. 事業の目的

- 管理計画認定制度の導入を契機に管理組合運営への関心が増大し、築年数ではなく管理の良し悪しが指標となるような流通市場を目指して新たな仕組みと普及手法を研究、提起することで、「京都市分譲マンション管理適正化推進計画」が掲げている課題の解決へ向けて、実行可能な諸施策の立案に資することを目的とする。
- 具体的な目標として、今後の中古住宅流通市場で大きなシェアを占めるようになる築40年以上の高経年マンションに対して適正な管理評価が浸透するようなアプローチに向けた施策を検討する。
- マンションの管理評価と流通市場の連動により、市場を通じて管理が良いマンションが評価される仕組みを構築できれば、居住者や管理組合の管理意識向上への持続的な刺激策となることに加え、良質で低廉な住宅市場を拡大するとともに、都心への若年層回帰にもつながる政策的効果が期待できる。

## 2.事業の内容と実施体制

### (1) 事業の内容

- 京都市が保有するマンションのデータベースを元に、**築40年以上の高経年マンションの管理特性の類型化**を行った。
- 管理組合が主体的に運営している**築40年超のマンション21事例**を対象に**管理組合との意見交換会**を実施し、マンションごとに物件情報・管理実態を記したマンション・カルテを作成した。
- 不動産流通市場における高経年マンション売買の実情について**不動産事業者10社、不動産団体4団体との意見交換会**を実施し、中古マンション流通市場の現状や管理評価に対する現状認識、流通市場の活性化等について定性分析を行った。
- 高経年マンションの**管理組合を対象にセミナー**を実施し、管理組合相互の情報交換を行うとともに、管理組合を活性化させるためのネットワーク形成へのきっかけづくりを行った。

## (2) 実施体制

鈴木克彦（京都橘大学教授・日本マンション学会会長）

生川慶一郎（京都美術工芸大学教授）

天野 博（（一社）京都マンション管理評価機構専務理事）

高田光雄（京都美術工芸大学教授・都市住宅学会会長）

折田泰宏（弁護士・元日本マンション学会会長）

西村孝平（京都府不動産コンサルティング協会副理事長・レオンクラブ代表）

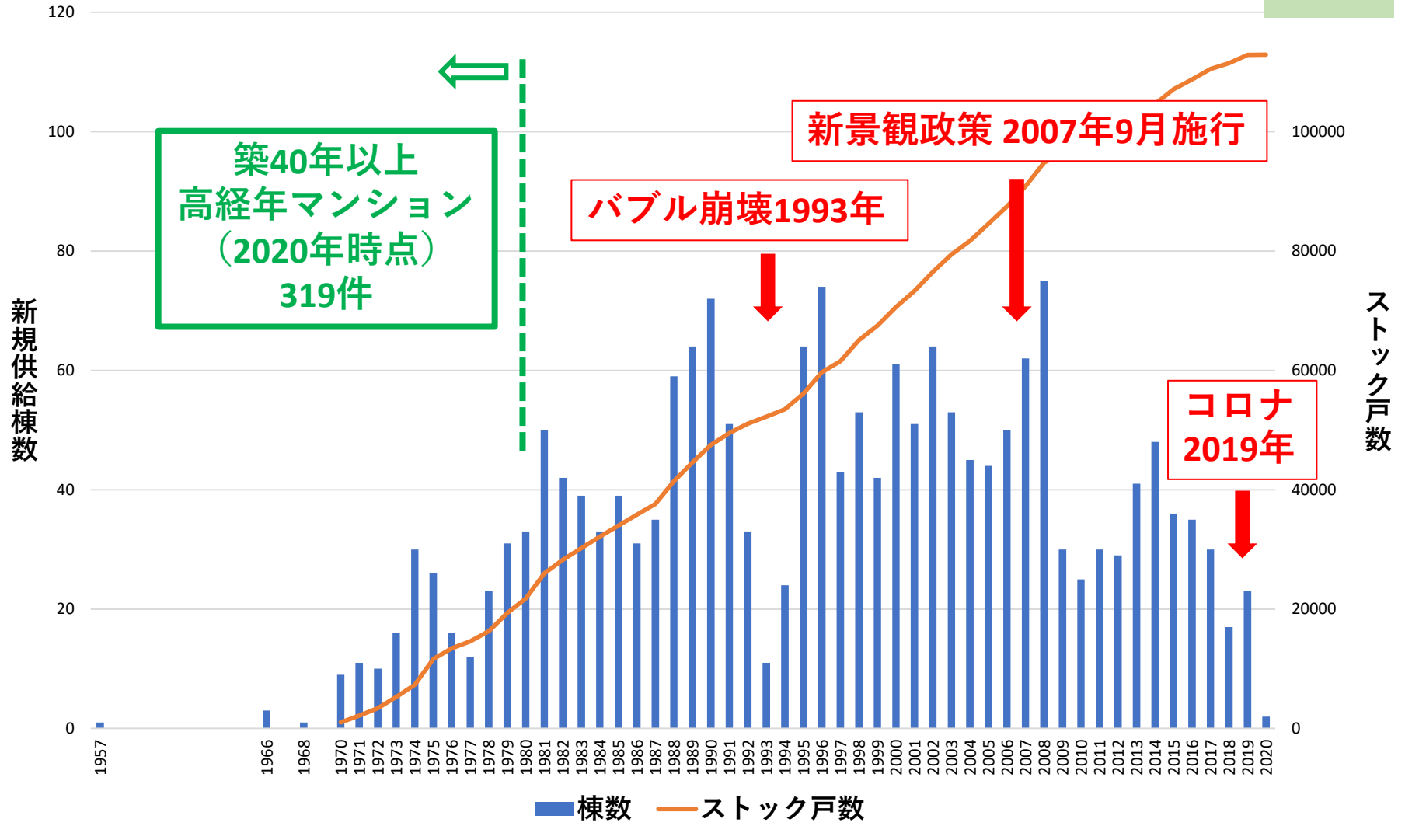
佐藤芳雄（西京極大門ハイツ理事長）

松本正己（一級建築士・建築都市保全再生機構理事長）

松山 博（管理組合役員・当機構運営委員）

京都市都市計画局住宅室住宅政策課

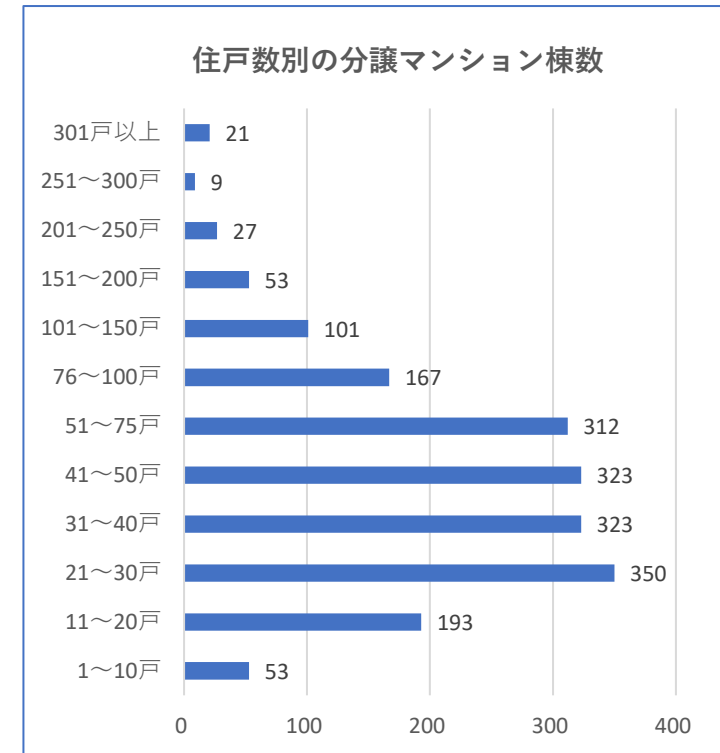
# 3.京都市における分譲マンションの現状



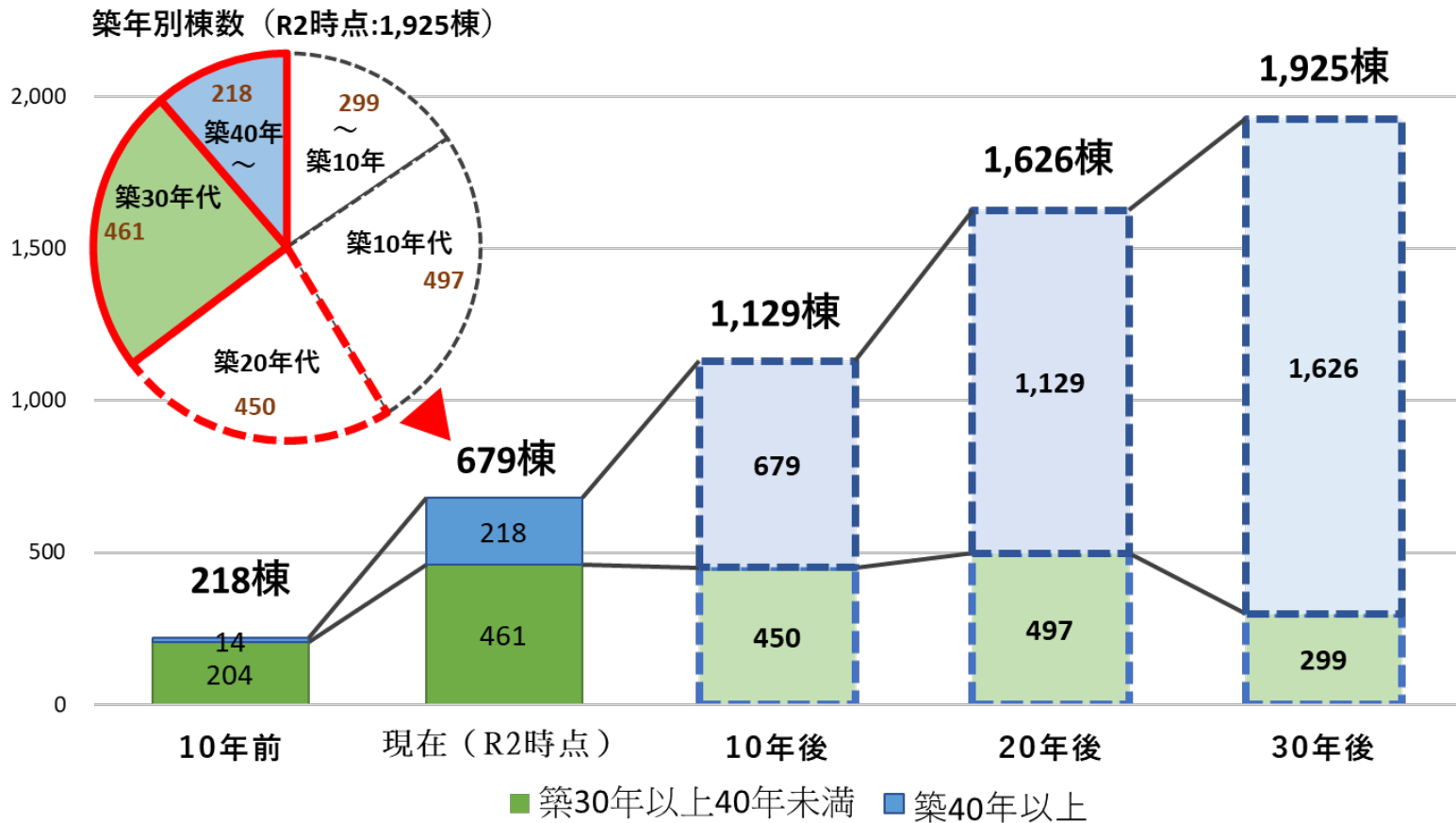
市内の分譲マンション数（管理組合数）は**1,925棟**、住戸数は**111,801戸**で、住宅総数の**約14%**を占める（令和2年7月時点）

## ■京都市における分譲マンションの特徴■

- マンション比率が高いのは都心部の中京区(28%)と下京区(26%)で、いずれの区も増加傾向にある。
- 1棟あたりの住戸数が50戸以下の分譲マンションが全体の約6割を占め、他都市に比べ小規模マンションが多い。
- 旧耐震のマンション数は全体の約1割を占める。
- 新景観施策(2007)により高さ制限が大幅に強化されたことにより、半数近くのマンションが既存不適格となり、建替えの障害となっている。
- 中心部よりも郊外(山科区、伏見区、右京区等)でマンション建設が先行し、郊外に大規模な高経年のマンションが多い。



## ■京都市における高経年マンションの推移■



- 10年後には築30年以上となる高経年マンションが全体の半数以上になる見込み
- 築50年を超える分譲マンションは左京区及び伏見区に多い。

# 4. データから見る高経年マンションの管理特性

## 【調査対象】

2011年度以降に京都市が実施した「分譲マンション管理実態調査」のデータを統合し、**2020年時点で築40年以上となる319棟を対象**として分析した。

## 【要約】

- 築年数が低いマンションは委託管理が多いが、**築40年以上の高経年マンションは管理形態が多様化**している。**築50年以上では自主管理の割合が45%を占める。**
- 築年数が古いほど外観調査の判定結果が「要修繕」と判定されたマンションが多いが、**築40年を超えたマンションでは「問題なし」が多い。**
- **賃貸率や空室率が高いマンションは「要修繕」と判定された割合が高い。**
- エレベーターがないマンションの方が「要修繕」の割合が高く、**エレベーターの有無が建物の管理・修繕に対する意識の醸成に寄与**している。
- 外観調査による判定結果が悪化しているマンションは、**中小規模以下の物件に集中**している。
- 外観調査の判定結果と居住者の高齢化率とは相関がなく、**高齢化が管理不全の要因とはなっていない。**



# 5.高経年マンションの管理運営の特性 ～管理組合との意見交換をふまえて～

## 【調査内容】

管理組合が主体となって運営されている築40年を超える分譲マンションを対象として、運営当事者（管理組合役員）と意見交換を行い、管理運営に関する取り組みの成果と課題についてヒアリング調査を行った。

## 【調査対象】

以下の条件を選考手順として21事例のマンションを選定

- 1) 京都市内の築40年以上のマンション（319棟）から管理体制が整っているマンションを約100棟抽出
- 2) 区分所有者が主体となって管理組合が機能していること
- 3) 大規模修繕工事や耐震補強工事の実績があること
- 4) 運営方法について改革等の実績があること
- 5) 戸数規模や立地特性等による類型を考慮して21棟を抽出

# ■適正な管理がなされている高経年マンションの特徴■

管理領域	管理の特徴
住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事の計画的な実施と共に、給排水管・窓サッシ・玄関ドア・EV等の<b>グレードアップ更新</b>も行っている</li> <li>・数度の大規模修繕工事を経験したことで、<b>工事の内容や発注方式に工夫</b>が見られる</li> <li>・多額の費用がかからない<b>効率的な耐震補強工事</b>を実施</li> <li>・専門家を交えた建物の<b>定期点検</b>を実施し、修繕計画に反映</li> <li>・住み込み管理人室を<b>集会室に改装</b>して活用</li> </ul>
組織づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>輪番理事と常任理事の併用</b>による役員構成</li> <li>・<b>管理会社に頼り切らない</b>理事会運営</li> <li>・役員<b>の専門知識や能力</b>を的確に活用</li> <li>・組合からの情報発信と共に<b>区分所有者からの情報提供</b>を大切にする</li> </ul>
資金づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>予測できない修繕工事</b>のための費用を確保</li> <li>・相見積よりも<b>業者との信頼関係</b>を重視</li> <li>・容積率に余裕のあることが<b>安定した駐車場収入</b>をもたらし、適切な計画修繕工事に貢献している</li> <li>・管理費や修繕積立金を<b>安易に値上げしない</b>配慮</li> </ul>
コミュニティづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>当初からの入居者</b>の割合が高い</li> <li>・独居高齢者や外国人の住戸を把握し、<b>日常的な気配り</b>がされている</li> <li>・イベント等をつうじて<b>新しい人材を発掘</b></li> <li>・新しい購入者には<b>近隣や親族の入居</b>が多い</li> </ul>

# 事例1：長年の活動経験を活かしたマンション管理の実践

11

(北区、1971年築、143戸、一部委託)

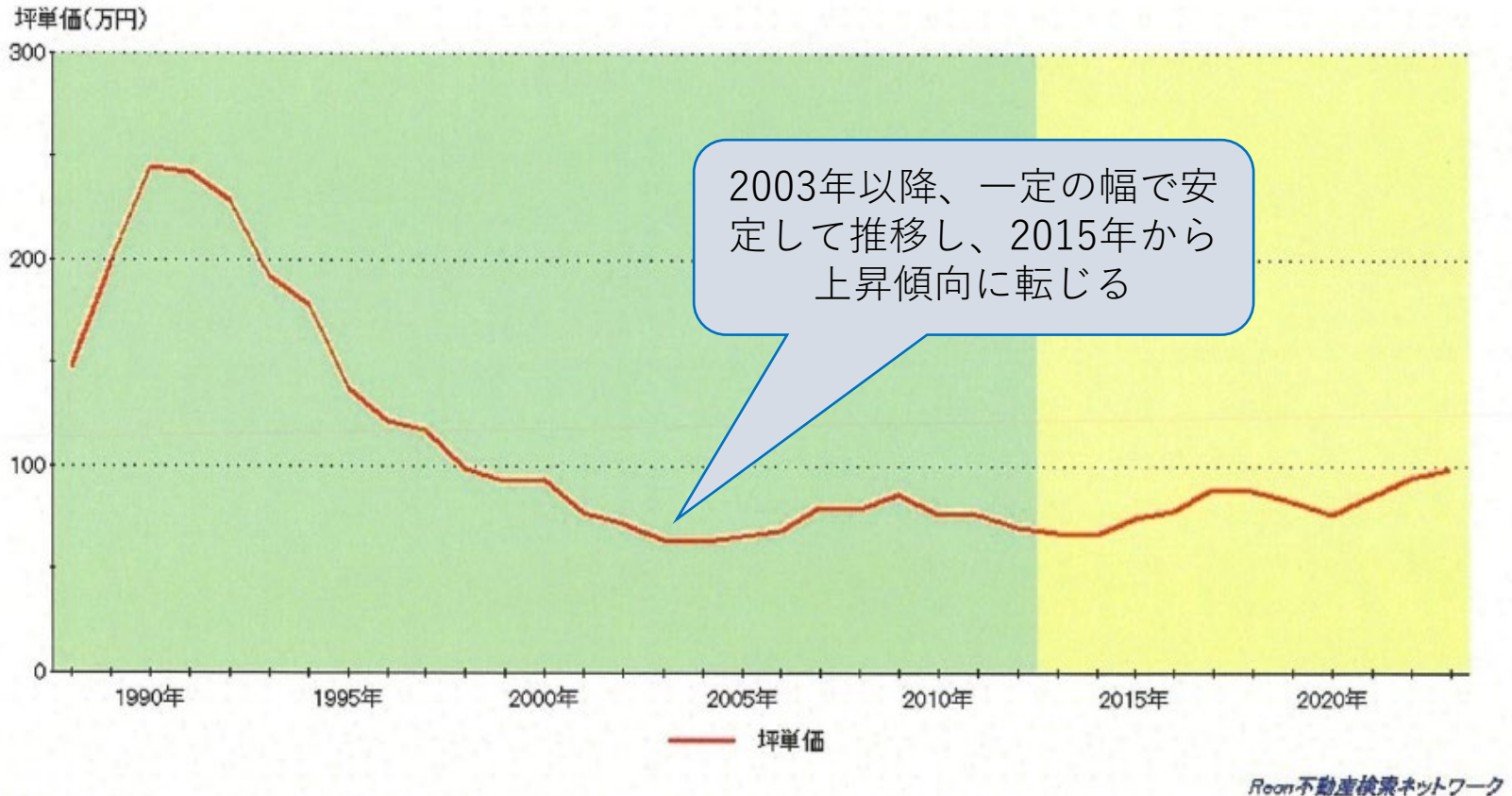


- ◆ 新築2年目から外壁塗装がめくれるという欠陥が発覚したことがきっかけとなり、「**自分たちのマンションは自分たちで守る**」という気運が高まった。その後も問題が起きれば専門委員会を設置して問題を解決。
- ◆ 長年の組合活動の積み重ねから得られたノウハウを蓄積し、**大規模修繕工事を分離発注**する形式に変更してコストカットを実現。
- ◆ 耐震補強をはじめ**戸々の生活ニーズに合わせたグレードアップ工事**も実施。
- ◆ 管理費とは別に**管理組合費**を徴収。
- ◆ マンション単独で町内会を組織し、**地域を巻き込んで衣笠カフェ(毎月)、衣笠まつり**などを開催。
- ◆ **排水管洗浄実施率はほぼ100%**と、管理レベルの高さを裏付けている。



集会室に保管された図書類

# 事例1：坪単価長期トレンド（売出価格）



※Reon不動産検索ネットワークから提供。前後1年の計3年間の売出価格の加重平均による平均坪単価を採用している。

# 事例2：外部理事の導入によるマンション管理の改善

13

(左京区、1971年築、91戸、委託管理)

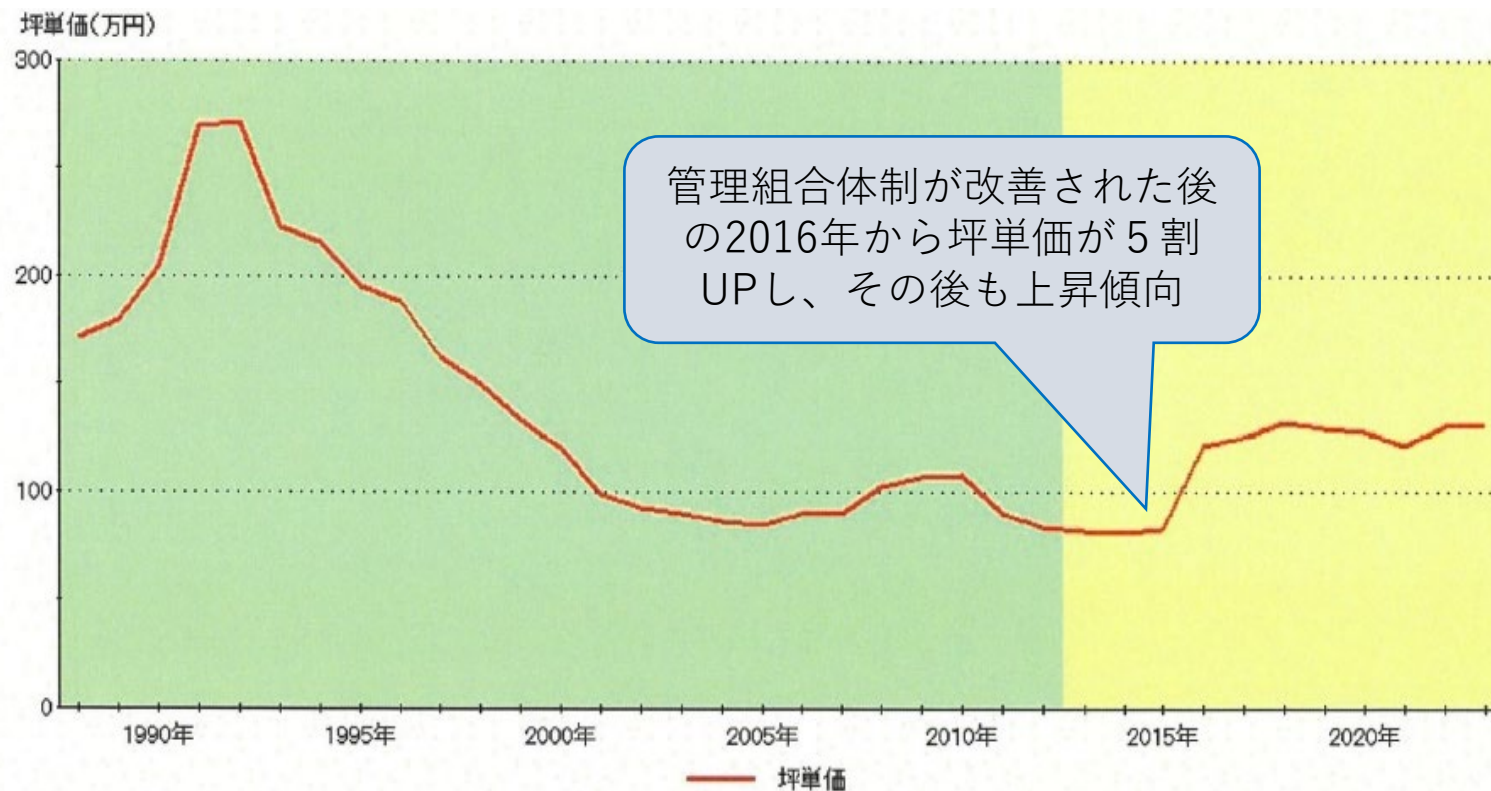


理事会が開催される談話コーナー

- ◆ 事業主管理から自主管理に移行しつつも機能せず、2013年に京都市から要支援判定ランク（C）に指定されたことを契機に、外部理事制による理事会体制(2016)となって正常化され、適正な管理体制に改善された。
- ◆ 築85年に向けた長期修繕計画を策定(2023)。
- ◆ 自主管理の経験が様々な局面で活かされ、管理組合主体の運営への移行をスムーズにしている。
- ◆ 国外居住者の連絡先を確保するための細則を設け（2017）、国外居住の区分所有者に対してパスポートなど身分証明書の提出を義務付ける。

## 事例 2 : 坪単価長期トレンド (売出価格)

14



# 事例3：自主管理で長寿命マンションの実現

(山科区、1975年築、465戸、自主管理)

15

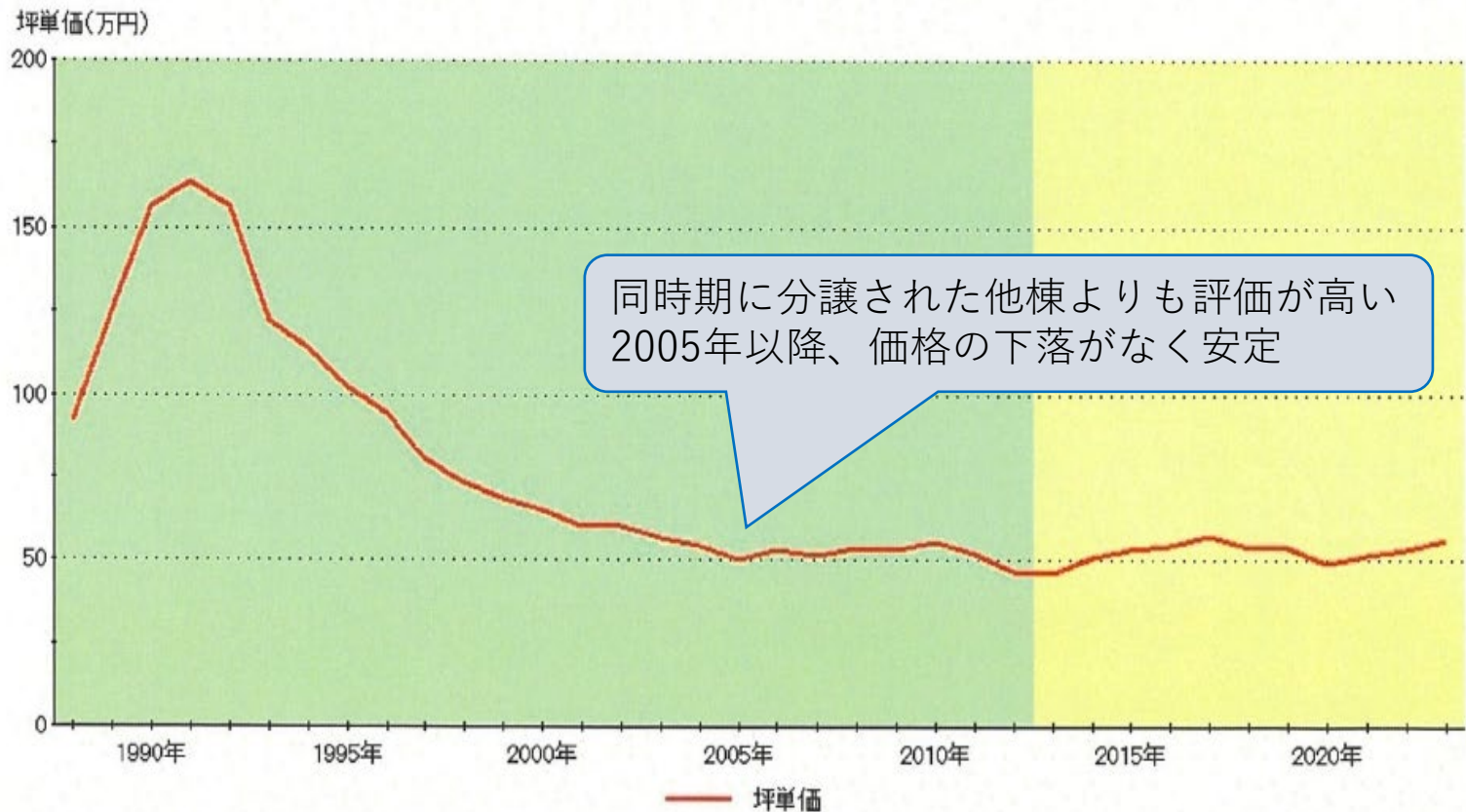


- ◆ 各階1名の輪番理事制(1年任期)と常務理事制(2年任期)を併用して理事会を構成。
- ◆ 理事会の前に常務理事会を開催し、理事会の進行を円滑化。
- ◆ 管理費、積立金は20年以上据え置き。
- ◆ 役員が毎年環境巡視点検を行い、修繕計画を見直すことで、修繕費の削減につなげている。
- ◆ 組合独自の「重要事項説明書」を作成し、新しい入居者への情報提供を徹底。
- ◆ 地蔵盆、餅つき会、酒飲み会、各種サークルなど規模効果を活かしたコミュニティ活動が活発。
- ◆ 耐震補強工事の結果、各種税(固定資産税、所得税等)の減免や若い年齢層の入居が増えるなどの効果。



耐震補強された1階共用廊下

## 事例 3 : 坪単価長期トレンド (売出価格)





# 事例4：独自の管理方式で長寿命マンションの実現

(右京区、1976年築、190戸、自主管理)

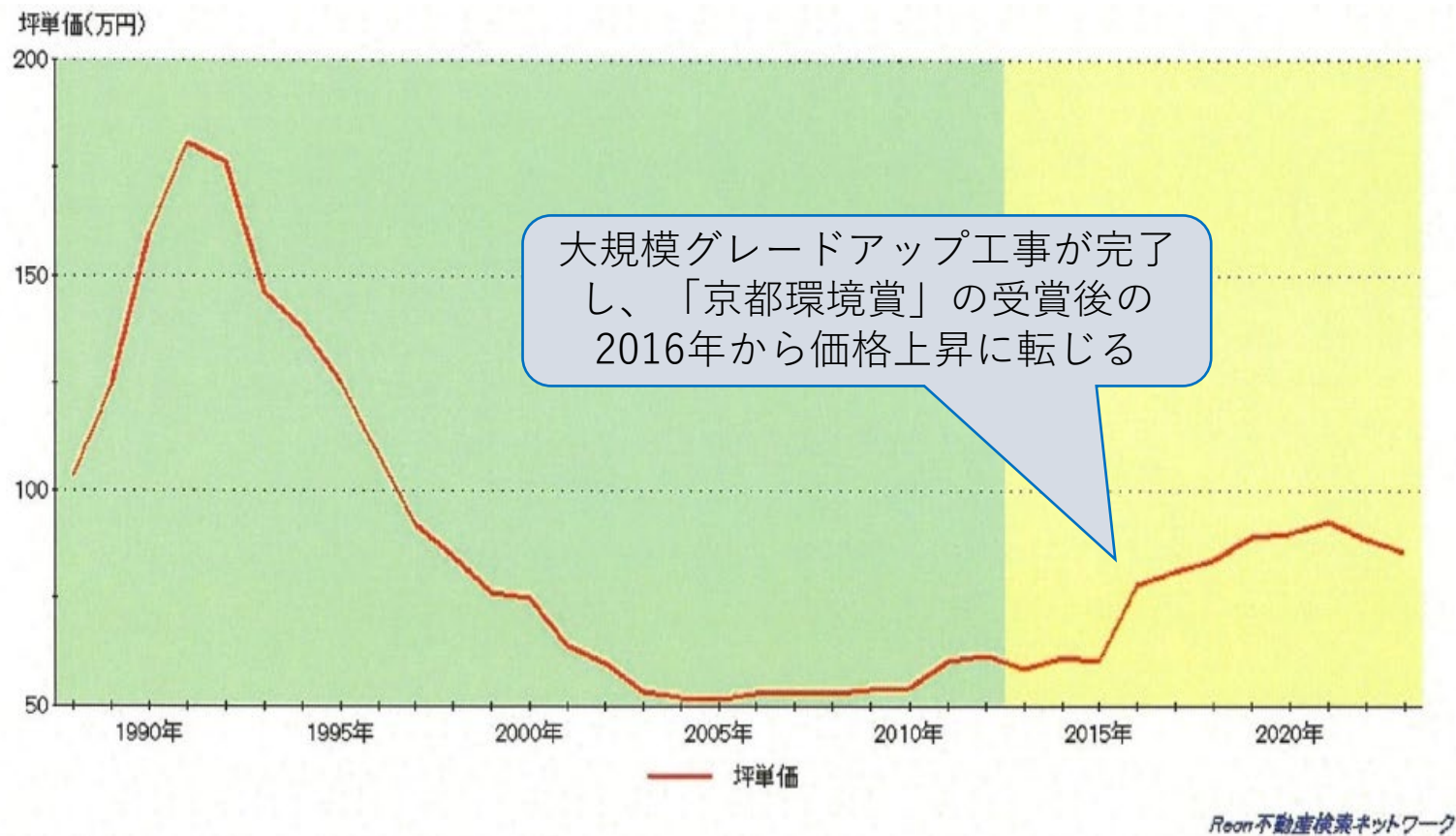


- ◆京都市の「認定マンション」第1号
- ◆管理組合を法人化(1992)し、自主管理に移行。
- ◆完全輪番制の評議員会と少人数の理事会（1年任期）とで管理組合を運営。
- ◆大規模修繕工事では「工事仕様書」を作成し、工事監理も管理組合のもとで進めている。
- ◆管理費会計、修繕積立金会計、保険会計、環境整備積立金特別会計の4つに区分経理。
- ◆将来の建替えにそなえて隣接用地を取得し、コミュニティホールとして活用。
- ◆長期修繕計画の発展系となる「まちづくりマスタープラン」(2011-2030)を策定し、次世代へつなぐ7つの目標を掲げる。
- ◆住民交流のための日曜喫茶を毎週開催。
- ◆平均年齢はこの10年で6歳くらい若返る。



買取し改装したコミュニティホール

## 事例4：坪単価長期トレンド（売出価格）



# 事例5：管理業務の合理化で長寿命マンションの実現

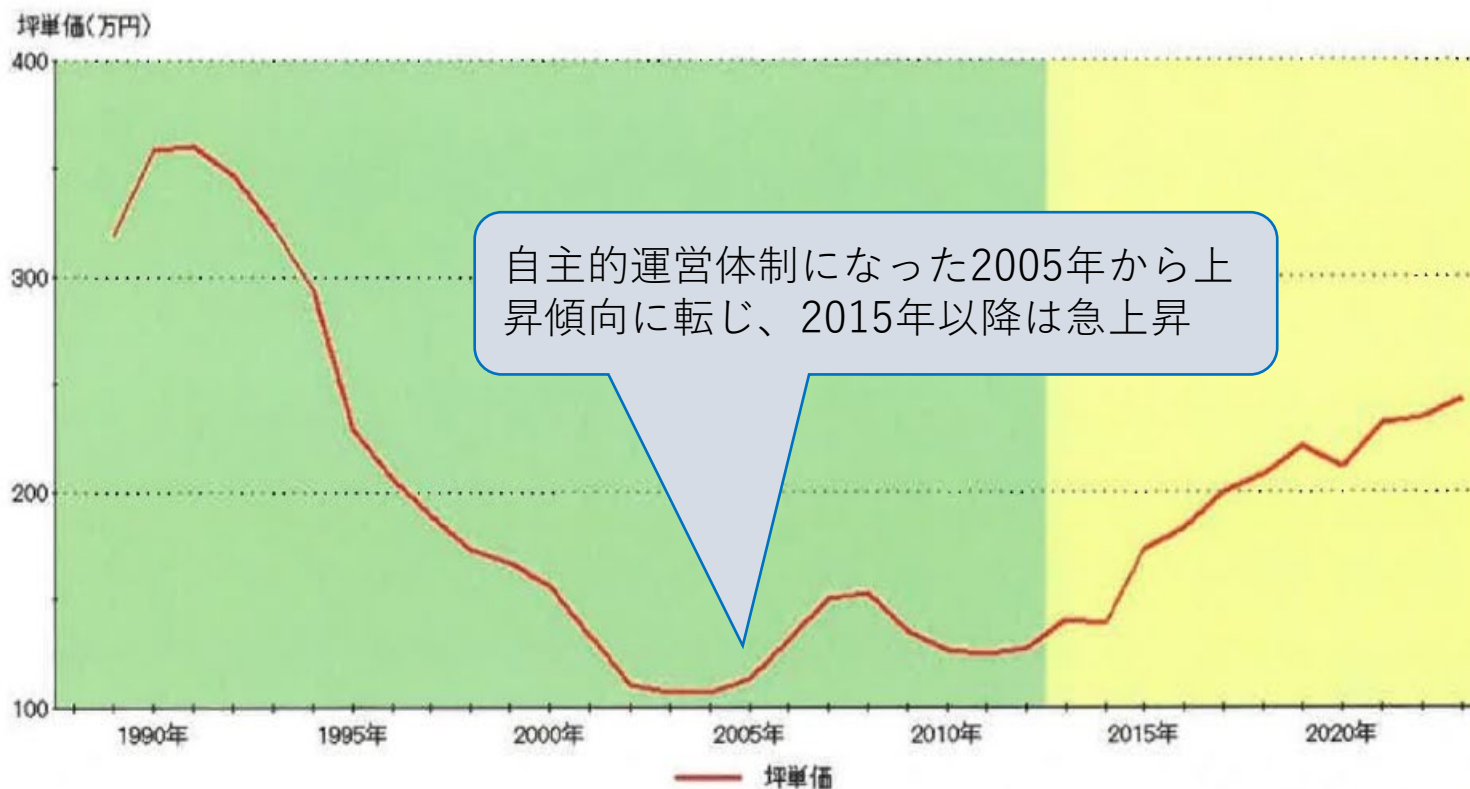
(中京区、1979年築、105戸、一部委託)



外部に開かれた集会室

- ◆ 管理組合を法人化(1999)するとともに、従来の委託業務からフロント業務を除き、管理組合がフロント業務を処理する「事務局体制」を確立し、管理業務を合理化。
- ◆ 組合役員は輪番制と常務理事制との併用とし、正副理事長、常務理事、委員長で常務理事会を構成。
- ◆ 管理費、長期修繕積立金の他に中期積立金（臨時的な修繕等に支出）を加えた会計方式を採用し、予測不可能な修繕工事に備える。
- ◆ 管理会社が毎年行う建物定期点検結果を中期（4年間）計画に反映させて予算化。
- ◆ 分譲会社の元社屋であった建物を購入し、集会室、ロッカールームとして活用。集会室は地域にも開放。

# 事例5：坪単価長期トレンド（売出価格）



# 事例6：多様・多才な人材を活用した組合運営

(南区、1979年築、91戸、委託管理)

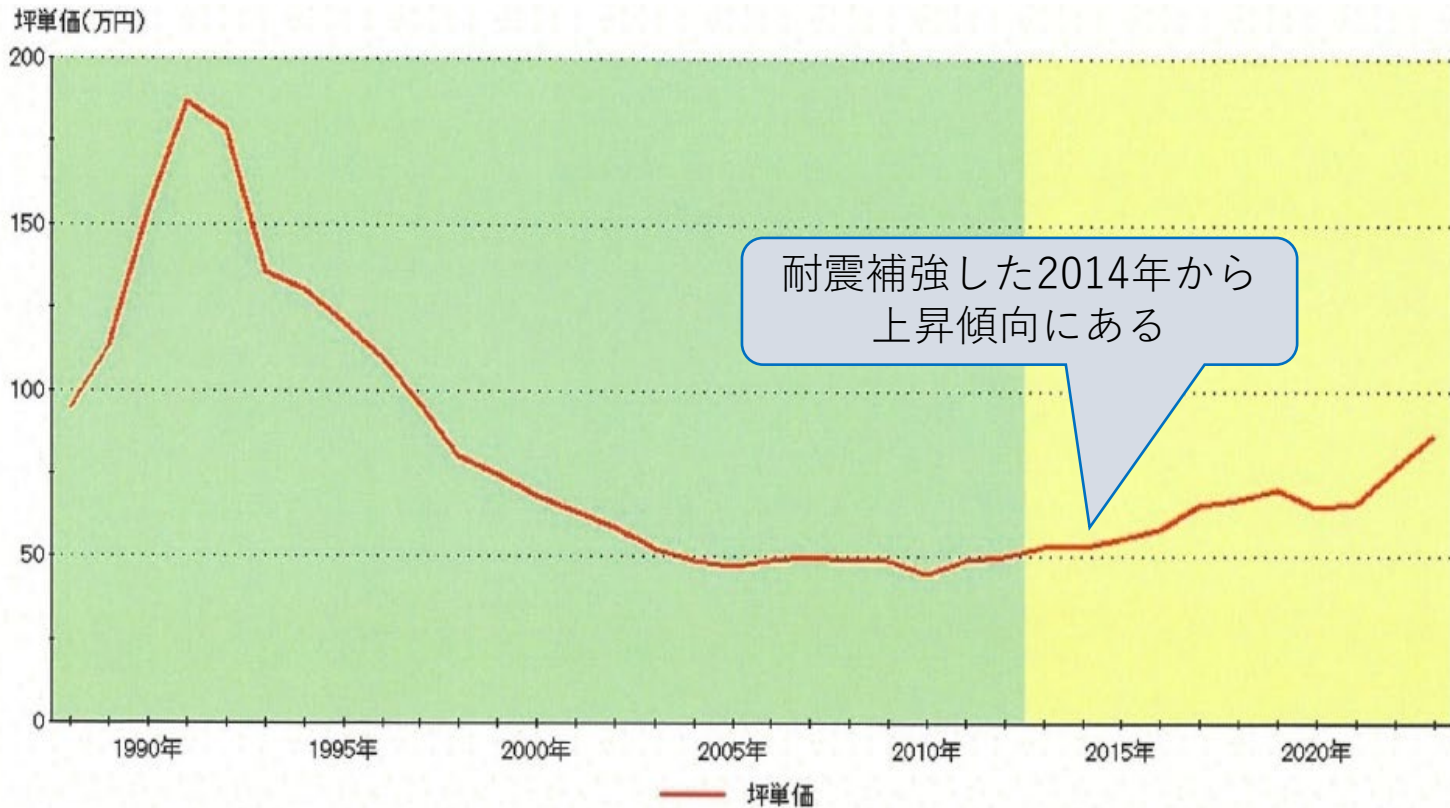
21



耐震補強されたピロティ壁

- ◆ 管理組合を法人化(1999)し、組合活動を活性化。
- ◆ 管理組合役員は居住者の人材を活用しながら、40年以上の経験豊富なメンバー（常任理事制）と輪番制の新しいメンバーの両方で構成。
- ◆ 相談役兼修繕計画委員長は建築実務の経験が豊富。会計担当理事も会計実務の経験あり。
- ◆ 限られた予算の中で組合員の平等性に配慮して修繕工事やグレードアップ工事を実施。
- ◆ 耐震補強(2014)は現行法基準を満たさないが、全体としての耐震性のバランスがよくなるように施工。
- ◆ 委託管理でありながら、管理費は20年以上値上げしていない。

# 事例 6 : 坪単価長期トレンド (売出価格)



# 事例7：管理会社と連携した組合運営

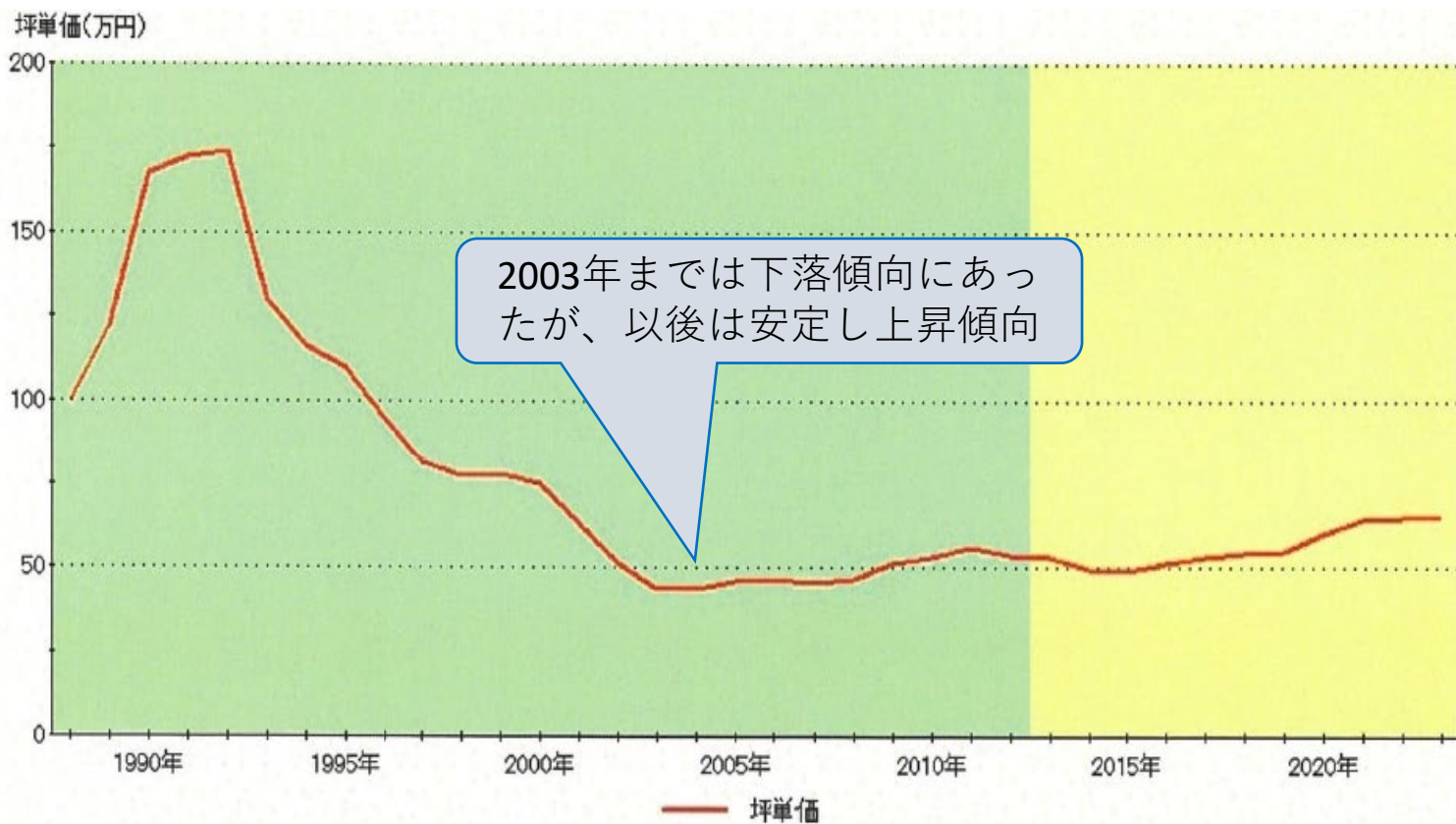
(伏見区、1980年築、79戸、委託管理)



新設された集会所

- ◆ 管理会社と管理員の適確なサポートにより、組合役員の負担を軽減し、業務の引継ぎも円滑化。
- ◆ 1年任期の輪番制であるが、担当周期が短いため組合運営への関心が維持できている。
- ◆ 必要に応じて建物修繕だけでなく、保険の見直し等、ハード、ソフトに関係なく、管理会社から迅速に提案してくれている。
- ◆ 毎日、管理員と理事長との間で交換日誌を交わし、一日のできごと等について情報交換している。
- ◆ 住戸数に対して駐車台数が少なかったため、逆に不公平感をなくす意味で駐車場を廃止し、集会所を新設した。

# 事例 7 : 坪単価長期トレンド (売出価格)





## 6.管理組合への情報発信

### ■マンション管理セミナーの開催■

開催日：2023年2月24日

参加者：調査に協力いただいた11管理組合15名

主な意見交換の内容：

- ①**建物・設備の維持管理**：定期的な点検が維持管理コストの削減につながる
- ②**耐震補強への取組み**：低コストによる耐震補強工法、各種税の減免や若い年齢層の入居が増えるなどの成果
- ③**役員選任・人材確保策**：輪番制と常任制の特徴を生かした工夫、女性理事の活躍が組合活動を円滑化、管理員との関係が重要
- ④**財務マネジメント**：管理費を値上げしない工夫、予測不可能な出費に対応した会計方式
- ⑤**コミュニティづくり**：高齢単身居住者の安否確認の工夫
- ⑥**管理組合のネットワーク**：高経年マンションならではの課題を共有した管理組合のネットワークづくりの必要性



# 7.まとめ～高経年マンションの長寿命化と中古流通市場の活性化に向けて

## (1) 長寿命化に向けた管理実態の特徴

### ①主体的な意思決定

居住者属性や構成に合わせた管理組合の組織の改善、変化する社会情勢に対応した管理規約の改訂、経済的な工事発注に向けての工夫など、**個々の状況に合わせて主体的な意思決定が可能**となっている。

### ②将来への投資

経年劣化に伴う修繕工事だけではなく、耐震補強も含めた建物のグレードアップが図られており、**将来を見据えた経営的判断による修繕計画およびその資金調達**がなされている。

### ③人材の有効活用

高経年ゆえに関係者の人的ネットワークが形成され、**多様・多才な人材を有効に活用**し、不足分を外部人材で補完する仕組みができています。

### ④成熟したコミュニティ

管理組合活動と自治会活動を一体的に捉え、集会室を利用した交流イベントや情報発信等を積み重ねてきたことで、**周辺地域も含めた成熟したコミュニティ**が形成されている。

## (2) 管理評価と流通市場の連携

### ① 管理評価は市場構造を変える

高経年マンションの管理情報公開や管理評価の充実を図ることによって、購入希望者へ適切な判断材料が多様に提供され、購入希望者の不安が解消されれば、**近居、棟内近居を実現し、若い世代の流入・定着を促進**するという道程も見えてくる。

### ② 市場の機能が管理レベルアップを促す

管理情報公開と管理評価制度の充実は、マンション管理運営の多様性、多彩性を実証し、**管理組合や管理会社等のマンション管理関係者の実務能力を高める**ことにもつながる。

### ③ 適切な管理が生み出すマンションの価値

管理組合が主体となって持続的な管理運営が実現できているマンションが住宅流通市場においても建物の残存価値が評価され、高経年にもかかわらず価格維持もしくは価格上昇の傾向が表れていたことは、**長年の居住で養われたコミュニティが不動産価値を創りだしている**ことの証しである。

### (3) 今後の課題

- 高経年マンションの管理組合運営の技法は多様多彩であったことから、これらのマンションを典型事例として管理技法の特徴を理解しやすくまとめ、他のマンションの参考となるような**管理対策事例集の作成**が求められる。とりわけ、**管理組合の財務状況の詳細な分析**は、他のマンションへの助言にきわめて有益な資料となる。
- マンションの管理情報の公開と管理評価には管理組合も関心が高く、**消費者の立場に立った管理評価の仕組みを構築・普及**させていくことで管理レベルを向上させていく社会構造への改革が求められる。
- 成熟型社会にふさわしい住宅流通市場に向けて、**マンションの管理評価と流通市場の連動**が効果を上げて持続されるような市場改革が求められる。また、情報公開をいっそう力強く進めるためには、**管理情報公開の論拠、法的理論武装**も必須である。
- 管理と流通とを連動させ「高経年マンションを巡る良い循環」を構築するためには、**高経年マンションの管理ノウハウを共有できるような管理組合のネットワーク**を強化し、拡めていく必要がある。また、不動産事業者、金融機関、行政、専門家が連携して、**情報交換、長寿命化支援を促していくための支援組織**も必要である。

**ご清聴ありがとうございました。**

**本調査にご協力いただきましたマンション管理組合の皆様、関係者の  
皆様に改めて御礼申し上げます。**

