

# 転換期の分譲マンション —持続可能性と公的介入—

神戸大学大学院法学研究科教授 砂原 庸介

1970年代以降、分譲マンションという住み方は日本において一般的なものとなっていった。しかし、2010年代に入って人口減少が顕著になっていく中で、分譲マンションは重要な転換期を迎えつつある。本稿では、このような転換期の分譲マンションについて、一定の需要の下で資産価値を継続的に維持する条件について検討する。まず住宅市場の環境について、中古の分譲マンションに対する需要を維持するためには、新築住宅の供給を一定程度統制することと、中古住宅の市場構造の転換を図ることが重要であることを論じる。さらに、実際の商品である分譲マンションの居室の価値を高めるような管理組合の運営について検討するために、国土交通省の「マンション総合調査」の個票データを用いて分析を行い、分譲マンションにおける賃貸・空室や管理費等の滞納戸数が増加する要因を検討する。得られた知見として、マンション総会の出席率のような要因が重要であることを指摘するとともに、分譲マンションの問題に管理組合が一定程度対応していること、そしてそのような問題が生じたときに政府による介入の機会であることを論じる。

## 1. 増殖する分譲マンション

日本において、分譲マンションとして初めて建設されたのは、東京都住宅協会（後の東京都住宅供給公社）による「宮益坂アパート」（1953年）であり、民間企業による個人向けのものとしては、日本信販の「四谷コーポラス」（1956年）であるとされる（志岐・松本・大月 2018）。1960年代に入ると、高所得者向けではあるものの、新しいライフスタイルの普及とともに、日本住宅公団以外が供給する民間マンションも増加していった。特にブー

ムとなったのは、1964年に開催された東京オリンピック前であり、55-60年でわずか27棟、1,248戸しか建設されていなかった民間マンションは、1964年の1年間だけで56棟、1,766戸が建設されたという（高層住宅史研究会編 1989）。その普及と軌を一にするかたちで、1960年頃には住宅ローンが民間銀行による大型の消費者金融として扱われるようになり、より広い層が購入する可能性が生まれていた。さらに1962年には「マンションの憲法」と呼ばれる区分所有法が制定されるな

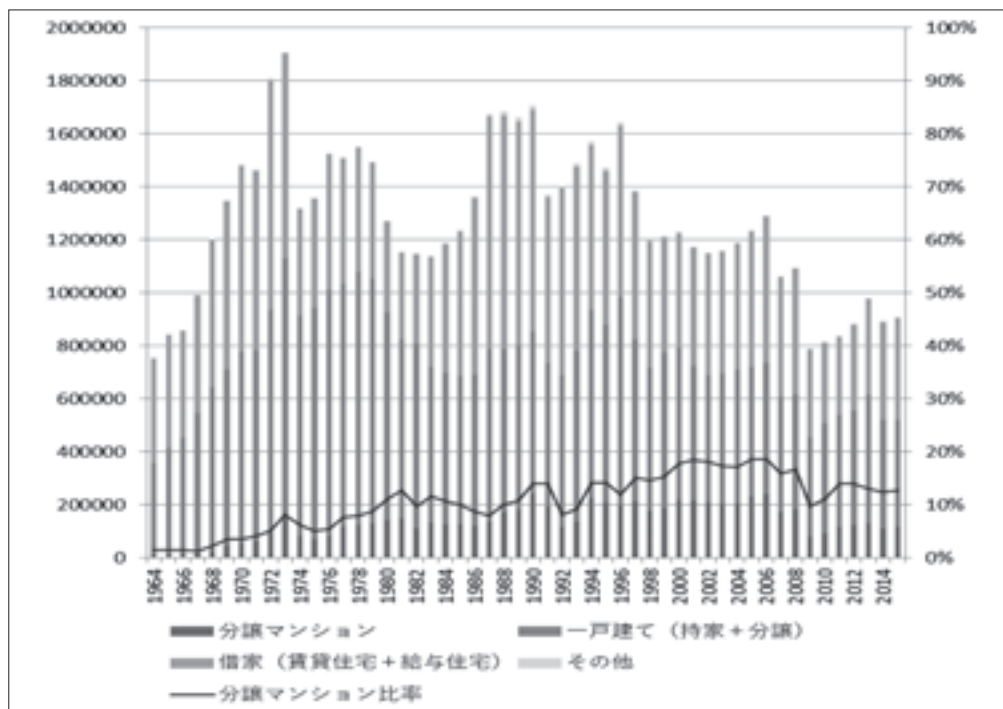
ど、必要な制度の整備も進められた。

オリンピック後、反動不況でマンション建設は一時停滞するが、その後に進められたのはマンションの大衆化であった。1960年代末頃には第二次マンションブームと呼ばれる建設ラッシュが生じ、それ以前と比べて低価格で、また短期間の住宅ローンをセットにした販売が普及していった。そして決定的であったのは、1970年からスタートした住宅金融公庫の融資付きの分譲マンションの登場であろう。その拡大とともに、分譲マンションは一般の人々にとっても持家の重要な選択肢のひとつになり、次第にその数を増やしていく。図1に示されているように、1960年代には新設着工住宅のうちほんの数%にしか過ぎなかった分譲マンションは、80年代には10%を超え、2000年代に入ると新設着工の20%

近くが分譲マンションとなっている。この間、分譲マンションという住み方は、日本の暮らしの中にすっかり定着したと言える。当初は比較的所得の高い層のみが購入していた分譲マンションが大衆化していったのである。

1968年の住宅統計調査によれば、すでに住宅戸数が世帯数を上回ってはいたものの、全体的に住宅は狭く、とりわけ大都市における狭小過密居住は深刻な問題であった。それに対して民間事業者による分譲マンションの大量の供給によって、新築で一定の広さを持った住宅を増やすことができたのである。そして、それまでは大都市郊外に住んでいた住宅の需要層が、遠隔化による通勤時間の長さには耐えられず、大都市の分譲マンションに流入していく傾向が見られた（『建設白書』1970

図1 新設住宅におけるマンションの比率



注：マンションは、分譲住宅のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造のものをいう。一戸建てには、注文住宅と分譲住宅を含む

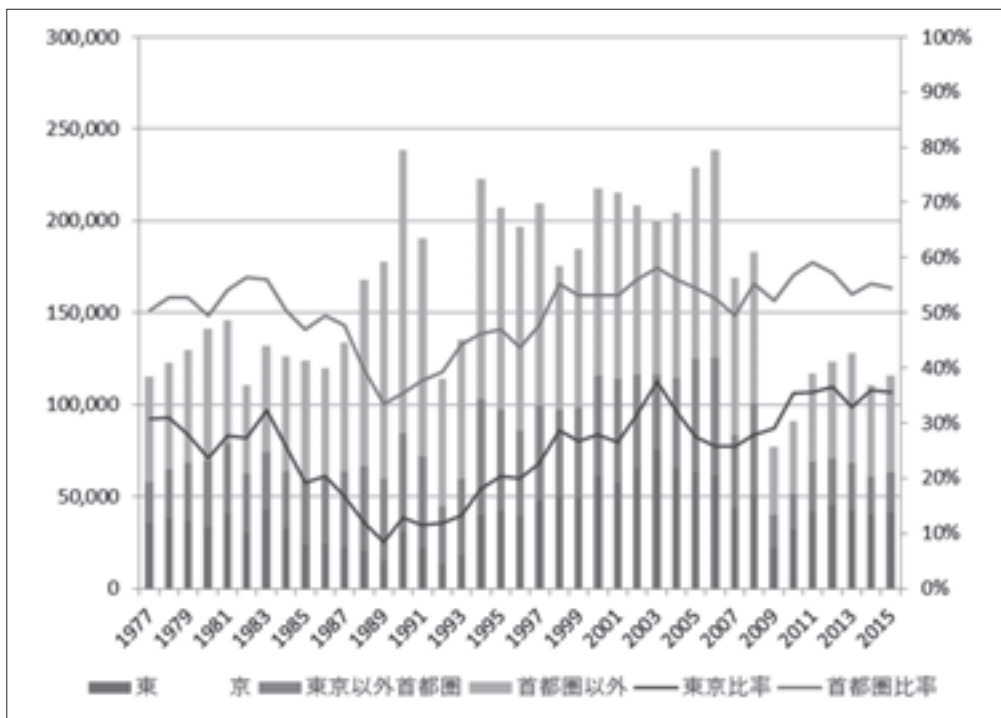
年度)。当時のある調査によれば、分譲マンションには都市居住を志向する高学歴の専門職・管理職が多く、その傾向はより価格の高い高層マンションで強いとされている（日本経済新聞社企画調査部・高層住宅研究会1982）。

大都市圏の中でも東京を中心とした首都圏において、分譲マンションの増加が著しい。図2に示されるように、1980年代半ばまで、新設の分譲マンションの半分は首都圏で建設されており、さらにその中の半分以上が東京都で建設されていた。この傾向が変わるのが、80年代後半のいわゆるバブル経済の時期である。分譲マンション建設数は全体として伸びているものの、首都圏、特に東京都では建設数が減少し、全体に占める比率も低下している。東京都では地価が異常に高騰している。東京都では地価が異常に高騰しているため新規に分譲マンションを建設することが困

難であったのに対して、地方では将来の価格上昇を当て込んだ分譲マンションの建設が続いたのである。結果として、バブル経済の最盛期である1989年には、新規に建設される分譲マンションのうち、首都圏で建設されるものは33%（東京都は8%）にとどまった。

しかし、バブル経済の崩壊を経て、1995年ころから東京を中心とした首都圏でのマンション建設の割合が再び増加していく。この時期は東京圏への人口の再流入が始まる時期と符合している。その後、2000年代に入るまで、20万戸の新築マンションが、首都圏と非首都圏でほぼ半分ずつ供給されてきたが、リーマンショックによって急激に新設数が落ち込み、供給数は約半分となっている。供給のうち、その三割以上が東京都での建設となっており、1970年代後半から80年代前半にかけての供給と似通っていることがわか

図2 首都圏への分譲マンションの集中



注：東京以外首都圏は、埼玉県・千葉県・神奈川県を示す。

る。

## 2. 行き詰まる分譲マンション

分譲マンションが1970年代に一般化しはじめてから、すでに50年近くが経っている。その間、大量の供給が続く一方で、既存の分譲マンションの老朽化も著しく進んでいる。2011年にはじめて全数調査を行った東京都は、分譲マンションが53,213棟、推定で約185万戸が存在し、そのうち築40年を超えるもの、つまり1971年までに建てられたマンションが2,629棟、推定で10万戸に及ぶことを明らかにした（東京都都市整備局「マンション実態調査」）。70年代以降、建設のペースが早まるために、これから築40年を超える分譲マンションが続々と増えていく。

老いるのは分譲マンションの建物だけではない。区分所有者の高齢化も進んでいる。国土交通省のマンション総合調査によれば、1999年は分譲マンションに居住する区分所有者（世帯主）のうち60歳以上の割合は25%程度だったものが、2013年には約50%程度にまで達している。この調査によれば、調査対象者のうち当該分譲マンションに「永住するつもりである」とする区分所有者が52%にも達しており、「いずれ住み替えるつもりである」という18%と比べて非常に多い。1980年に行われた同様の調査では、「永住するつもり」が22%に対して「いずれ住み替えるつもり」が57%であり、この間分譲マンションに対する意識が大きく変わっている。

区分所有者が永住し、高齢化するとともに分譲マンションの建物が老朽化することは、共有資産の管理を難しくする。なぜなら、永

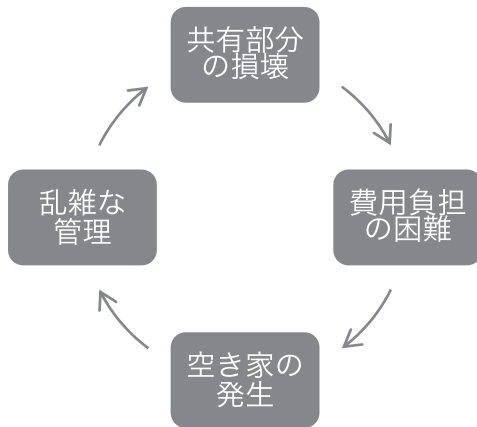
住するために相続も含めて代替わりが進まず、区分所有者はなんとか自分の世代さえ利用できれば良い、と考えてしまうからである。そうすると、特に共有部分に対して新規の投資を行って分譲マンションの資産価値を高めようとする動機付けは弱くなり、ますます資産としての魅力が失われて、新規に購入しようとする人が少なくなる。そのような分譲マンションは、櫛の歯が欠けるように空室が増え、一部は割安の賃貸住宅として利用され、誰も共有資産の価値に関心を持たないような状態が生まれてしまう（米山2015）。

分譲マンションが行き詰まる原因は、高齢化だけではない。特に首都圏の近郊、長距離通勤で東京都心に通うことができる限界付近に建設されたものや、リゾート地に別荘用として作られたものなど、バブル経済崩壊後に資産価値が激しく低下した分譲マンションも同様の問題を抱えている。群馬県の実態調査した松本恭治によれば、もともと資産価値の落ちているところにエレベーターや機械式駐車場など高額で重要な共有資産が破損すると、残された区分所有者が負担を嫌ってできる人から退去するなどして積極的に修繕を行わないうちに、管理組合が機能不全に陥り「廃墟マンション」となってしまうプロセスがあるという（松本2013）。一度管理に失敗し、共有資産としての価値が失われると、図3のようなサイクルに陥り、区分所有者の相当の努力と負担なしに資産価値を取り戻すことは困難となるのである。

空き家の発生や共有部分の損壊をきっかけにマンションが「廃墟」となってしまった場合、近年問題となっている戸建て住宅の空き



図3 資産価値劣化のサイクル



出典：筆者作成

家と比べても深刻な問題が発生する。戸建て住宅の空き家は、火災・放火の危険性や不法投棄の蓄積、反社会勢力の侵入など周辺の住宅に対して望ましくない影響を与える懸念があるとしても、最終的には住宅を除却すればその問題を改善するという対症療法が可能となる。実際、2015年に創設された空き家対策特別措置法では、「特定空家」とされた住宅について、地方自治体が除却を行う可能性を広げている。しかし、分譲マンションのように大規模な住宅の場合、想定される悪影響がより大きくなるだけでなく、除却にかかる費用も戸建て住宅と比べて非常に大きくなる。そのために、戸建て住宅のように空き家として資産価値を劣化させることを容認することは望ましくない。ここに求められる政府の役割が存在すると考えられる。

### 3. 資産価値維持という視点

分譲マンションの資産価値を維持するために重要な条件のひとつは、問題となっている住宅に対して一定の需要が存在することである。住宅の購入者にとって、より安価な住宅

や同じ価格でも質が高いと感じるような住宅が存在していれば、中古の分譲マンションに対する需要は弱まるだろう。言い換えるならば、中古の分譲マンションが、住宅市場において一定の競争性を維持できることが必要になるのである。

日本では、そのような条件は必ずしも十分に満たされているとは言えない。なぜなら、郊外における住宅開発が非常に容易であるために、人口減少が進んでいるにもかかわらず、大規模に新築住宅の供給が行われており、中古住宅市場が十分に発達していないからである。都心から離れて交通の便が悪いとしても、そのために安い価格で新築住宅を購入することができる。それに対して、中古住宅が価格に見合った質を維持しているかについて保証する制度が十分に整っておらず、買い手側は質の悪い住宅を購入するというリスクを背負わされる傾向にある。このような環境では、買い手側が新築住宅を強く選好していなかったとしても、住宅市場において新築住宅が選択されるのは自然であると考えられるだろう（砂原 2018）。

そこで政府が関心を持つべきは、まず分譲マンション自体の立地であろう。仮に低価格で住宅の供給ができるからと言って、郊外に新しい宅地を開発し、分譲マンションを供給することには慎重になるべきである。人口減少によって住宅への需要が縮小する中で、これから新設されるような郊外のマンションへの需要が将来にわたって維持される可能性は低い。とりわけ、管理が非常に難しく除却することも容易ではないタワーマンションのような建設物を利便性の低い地域に置くこと

は、建設時点では一定の利益があったとしても、将来それが「負の資産」となると、処理に多大な費用がかかることになる。その点を踏まえれば、あらかじめ分譲マンションを建設可能とする地域を、住宅への需要が底堅いと考えられる地域に限定しておくことが重要である。

次に検討しなくてはならないことは、住宅市場の構造である。現状がそうであるように、安価な新築住宅を毎年大量に供給し続けていけば、多少不便な地域でも割安に感じて新築住宅を購入する買い手は少なくない。新規の宅地供給を制約することを通じて新築住宅の価格を上げるとともに、住宅の質についての情報を買い手に十分に供給することで、分譲マンションを含めた中古住宅市場を活性化し、良質な中古住宅を相対的に安く取得できる体制を築くことが求められる。現在でも民間企業が中古住宅のインスペクションを行うことが少しずつ広まっているが、他国で行われているような公的な支援についても議論の余地はあるだろう。

また、このような住宅市場の問題は、住宅市場それ自体だけで解決できるわけではない。重要なのは買い手に住宅ローンを提供している金融機関の役割である。日本では住宅ローンの借り手が自己の全ての財産をもって返済する責任を負うリコースローンが主流となっていて、貸し手である金融機関が住宅ローンの対象となる住宅の再販価値（resale value）について十分な関心を寄せる必要が薄い。住宅ローンの返済に行き詰った借り手が住宅を売却し、それだけで返済には十分でなかったとしても、返済の責任は残るからで

ある。このようなりコースローンは、相対的に低い住宅ローン金利の設定を可能にすると考えられるが、他方で再販価値の低い住宅への貸し出しを増やすことにもつながりかねない。将来的に売却する価値の低い新築住宅が多く供給されることになるとすれば、空き家の問題はより深刻になると予想されるだろう。直接的な介入が難しいとしても、政府が金融機関と連携して住宅市場の問題に取り組むことは極めて有意義であると考えられる。

このように、建設された分譲マンションの需要が一定程度維持されるように、政府として住宅需要のコントロールを行ったり、住宅市場の構造について関心を持ったりすることは極めて重要であると考えられる。しかし、それだけで分譲マンションの資産としての価値が必ず維持されるわけではない。「マンションは管理を買え」というフレーズがしばしば用いられるように、分譲マンションの中でそれぞれの居室が適切に維持管理されており、質の高い住宅が適正な価格で売却されることが、中古住宅市場の健全な発展には不可欠と言えるだろう。次節では、国土交通省が行ったマンション総合調査のデータをもとに、この点についての示唆を検討する。

#### 4. 管理組合は違いを生むか

##### 4. 1. 「区分所有」のルールと管理組合

集合住宅を規律する区分所有法制のもとでは、まず専有・共有の財産について定められたうえで、入居者が遵守すべき規約について合意が行われ、資産の管理を行う管理組合の位置づけが定められている。入居者は、集合住宅の一区分を専有する「区分所有者」とし

て位置づけられ、自らが専有する財産について管理するほか、管理組合を通じて共有の建物や敷地の管理を行う。管理組合は、区分所有者の集合的な決定に基づいて、日常的な管理から建物の建て替えや区分所有関係の解消までの意思決定を行うことができる。

日本の区分所有法制の特徴として、個々の区分所有者の所有権が強く、管理組合の集合的決定による拘束が弱いということが指摘できる（竹井 2007）。そもそも 1962 年に区分所有法が制定されたとき、区分所有者による団体、つまり管理組合を設立する規定は存在せず、その規定が作られるのは 1983 年の改正を待たなければならなかったのである。改正以前、管理組合の設立はあくまで任意であり、そのために初期の分譲マンションでは管理組合が作られていなかったところもある。それどころか、組合加入も任意であるために、組合に入らない区分所有者には組合による集団的な意思決定の影響が及ばないという事態も考えられた。そして現在に至るまで管理組合が法人（管理組合法人）となるかどうかは任意であり、法人化していない管理組合は、区分所有者による管理費などの未納について支払いを請求する主体となるようなこともできない（小田 2017）。

所有権が強すぎることは、「自分の資産なのだから好きに処分しても良いだろう」という発想につながりやすい。分譲マンションのような集合住宅では匿名性が強調され、他者から介入されることも、他者に介入することも好まない傾向が強いとされる。そしていざ紛争が起きるとなると、個々の入居者間での個人的・感情的な紛争として扱われ、管理組

合や他の区分所有者は関わろうとしない（尾崎 1997）。区分所有者が、同質的な価値観を持ち、全く同じように共有資産を扱おうと考えるとしたら、管理組合のような集合的決定のための機関は必要ないかもしれないが、現実にはそのようなことはあり得ない。資産としての集合住宅の価値を維持し、高めていくためには、異質な区分所有者の間でルールを定め、そのルールのもとで利害を調整し、お互いの行動に制限を加え、必要な負担を分かち合わなくてはならない。その意味で、分譲マンションの管理組合は、外部性の問題に対処することが求められる政府としての性格を強く持っている（竹井 2007）。そしてその管理組合の働きによって、個々の住宅の資産価値が変わりうると考えられるのである。

#### 4. 2. 管理組合の機能分析

##### (1) データ

管理組合の働きをもっとも直接的に評価する尺度は中古住宅としての価格であるべきだろう。しかしながら、日本の中古住宅市場は十分に発達しているとは言えず、また、現状で管理組合の働きと中古住宅の価格を結びつけるようなデータが整備されているわけではない。そのような中で、本稿では、国土交通省が収集した「マンション総合調査」のデータを用いて管理組合の機能について検討することを試みる。この調査は、全国のマンションから抽出された 3,643 の管理組合を対象に、2013 年 12 月に実施され、2,324 の回答を得ている。区分所有法上の管理組合を対象としているために、複数の棟を持ついわゆる「団地型」のマンションも対象に含まれてい

るが、本稿ではそのうち単一のマンション（「単棟型」）を管理する1,734の管理組合の回答を分析する<sup>1</sup>。

本稿で注目するのは、分譲マンションにおける空室や賃貸住宅、そして管理費などの滞納という問題である。図3で示したように、居室に対する権利を持っている所有者がそのコミットメントを弱めることを表すこのような目的変数は、資産価値劣化のサイクルを作り出してしまふ重要な要因ともなりうる。これらの目的変数を管理組合の特徴によって説明することができれば、うまく機能している管理組合とそうではない管理組合を分けるときためのアイデアを提供する一つの根拠となるのではないだろうか。

「マンション総合調査」で収集されているデータの中で、説明変数として採用するのは、まず管理組合が法人格をもっているかどうかである。すでに述べたように、管理組合が法人となるかどうかは任意であるが、法人になった場合に管理組合が果たしうる機能は相対的に大きくなる。そこで、管理組合が法人であることが目的変数にどのような影響を与えるかは第一の関心であると言える。次に、区分所有者の管理組合への参加を示す変数として、通常総会への委任状・議決権行使書提出者を除く区分所有者の出席割合を用いる。出席割合が高ければ、区分所有者が管理組合の運営に一定の関心を持って協力することで、空室などを減らす良好な環境を維持しやすくなると考えられる。

次に取り上げるのが、管理組合の活動の活発さである。活発な管理組合であれば、良好な管理状態を維持しやすくなり、結果として空室や滞納の発生を防ぐことができるのではないかと考えられる。そのような説明変数としてまず取り上げるのが、分譲マンションにおいて専門委員会を設置しているかどうかである。管理組合が活発であれば、組合以外の専門委員会も組織しやすいと考えられる。二点目は、大規模災害に対応するために管理組合がどのような対策を実施しているかという点である。「マンション総合調査」では防災に関わる8個の具体的な項目について実施の有無を聞いており、ここではその対策の合計数を用いる。三点目は、管理規約以外の居住ルールを定めた使用細則・協定の数である。調査では10項目にわたって使用細則の有無を尋ねており、防災と同様にその合計を用いる。最後に、その使用細則・協定に違反した場合に是正措置を講じているかどうかを目的変数として用いる。管理組合が機能しているとすれば、ルール違反への是正措置を講じていると考えられる。

もうひとつ、説明変数として加えるのは、専門家とのかかわりである。マンション内で紛争が発生したときや特殊な知識が必要になるときなど、分譲マンションの運営を円滑に進めるためには、場合によっては専門家と協力することが重要となる。専門家と協力関係にある分譲マンションの方が、望ましい運営ができていないのではないかという観点から、

1 合計の棟数が1であるとした回答は1744であったが、そのうち階数について回答がないもの(6)と階数について複数の回答をしているもの(4)を除いた。「団地型」は、権利関係がより複雑で問題が大きいと考えられるが、ここではより分析が容易と考えられる「単棟型」に絞ることになる。



まずは弁護士・建築士・マンション管理士などの専門家を活用した経験と目的変数の関係を分析する<sup>2</sup>。次に、マンション管理の専門家である管理業者とのかかわりについて、どのような管理事務を業者に委託しているかどうかを変数として加える。全ての管理業務を業者に委託しているグループを基準として、基幹事務を含めた委託、基幹事務以外の委託、委託無し、という3つのグループを設定した。

これらの説明変数に加えて、統制が必要な変数として、分譲マンションの戸数と築年数がある。当然ながら、戸数が多くなればなるほどマンションでは空室や滞納、そして賃貸が発生しやすくなると考えられる(野澤2016)。また、ここまで述べているように、中古住宅市場が必ずしも十分に発達していない中では、築年数が長くなると、空室や滞納、そして賃貸が多くなると考えられる。

## (2) 推定結果

目的変数と説明変数の記述統計は表1のとおりである。マンション総合調査では、賃貸戸数・空室戸数と、3か月以上・6か月以上・12か月以上の管理費等滞納戸数について質問を行っており、以下の分析では賃貸戸数と空室戸数、3か月以上の滞納戸数を用いる。これらは離散的なカウントデータであり、かつ、0の値を取る数が非常に多くて分散が平

均を大きく上回るために、負の二項回帰(Negative binominal regression)モデルという手法を用いて分析を行う。カウントデータを用いる分析としては他にポアソン回帰モデルがありうるが、目的変数の分散が平均よりも相当程度大きく、また尤度比検定の結果ポアソン回帰モデルが棄却されている<sup>3</sup>。また、負の二項回帰モデルでは、ガンマ分布のパラメーターが個体ごとに変動することを許すモデルと各主体共通であるとするモデルがありうるが(北村2009)、推定結果はほぼ同じであった。以下では、尤度比検定統計量の観点から望ましいと考えられる前者のモデルについて、ロバスト標準誤差を用いて推定した結果を報告する<sup>4</sup>。

推定結果は表2のとおりであり、これをわかりやすいように図で示したものが図4である。図4の線分の長さは95%信頼区間の大きさを示している。ここでの推定は、必ずしも直接因果関係を示したものではないが、まず理解できることは、戸数や築年数という当然影響のある変数を統制したうえでも、委任を除く出席率が重要な意味を持つ変数であると示唆されることである。出席率が高く、その運営に関心を寄せる区分所有者が多い管理組合であれば、賃貸戸数や空室戸数、滞納戸数が少なくなる傾向にあると考えられる。このような関係性は、パットナムが議論したソーシャル・キャピタルを想起させるものが

2 この変数は、複数回答として弁護士や建築士などが並ぶ「このマンションで専門家として活用したことがあるのは次のどれですか」という質問に「活用したことがない」という回答をしているかどうかを採用している。

3 ポアソン回帰モデルの推定結果は、負の二項回帰モデルと大きくは変わらないが、係数を相対的に大きめに推定する傾向があった。

4 なおこの他の推定方法として、通常の最小二乗法による推定と左側打ち切りを設定したトービットモデルによる推定を行ったが、基本的に同様の傾向を得られている。

ある (Putnam et al. 1993=2001)。すなわち、社会集団を構成する人々（ここでは分譲マンションの区分所有者）の間にソーシャル・キャピタルが蓄積されていることで、居室の望ましくない利用が抑制されるという考え方である。もちろん、ソーシャル・キャピタルの議論自身がそうであるように、このような発想については原因と結果を区別できるものとして追求することには抑制的でなければならない。しかし、検討したどのようなモデルでも安定した関係が示唆されたことは強調できる。

その他の説明変数の効果について確認すると、まず全体として、賃貸戸数についてのモデルは他の二つと比べて BIC が大きく、有意な効果を示すと考えられる変数もほとんどない。以下では空室戸数や滞納戸数のモデルを中心に検討していく。まず、管理組合法人であることは、予想と異なって空室や滞納を増やすことと結びついている可能性がある。

管理組合が法人化していれば、空室や滞納に対応しやすくなると考えられるため、この結果についてはやや意外とは言えるだろう。同じような傾向がみられたのは専門家の活用であり、専門家を活用している管理組合は機能していることが予想されるが、傾向としては特に滞納戸数の大きさと関連している。

他方、一定の負の効果がみられるのが、専門委員会の設置である。すでに述べたように、専門委員会の設置が管理組合の運営の活発さを表していると理解するならば、委任を除く出席率と同様に、この変数にはソーシャル・キャピタルの高さが反映されていると理解できるかもしれない。居住ルールの厳しさや罰則の有無の効果については、必ずしも有意な効果とは言えないが、空室戸数のモデルと滞納戸数のモデルで効果が異なることが示唆されている。すなわち、居住ルールが厳しいところでは空室が多くなるのに対して滞納は少ない、他方で罰則があるところでは空室

表1 変数の記述統計

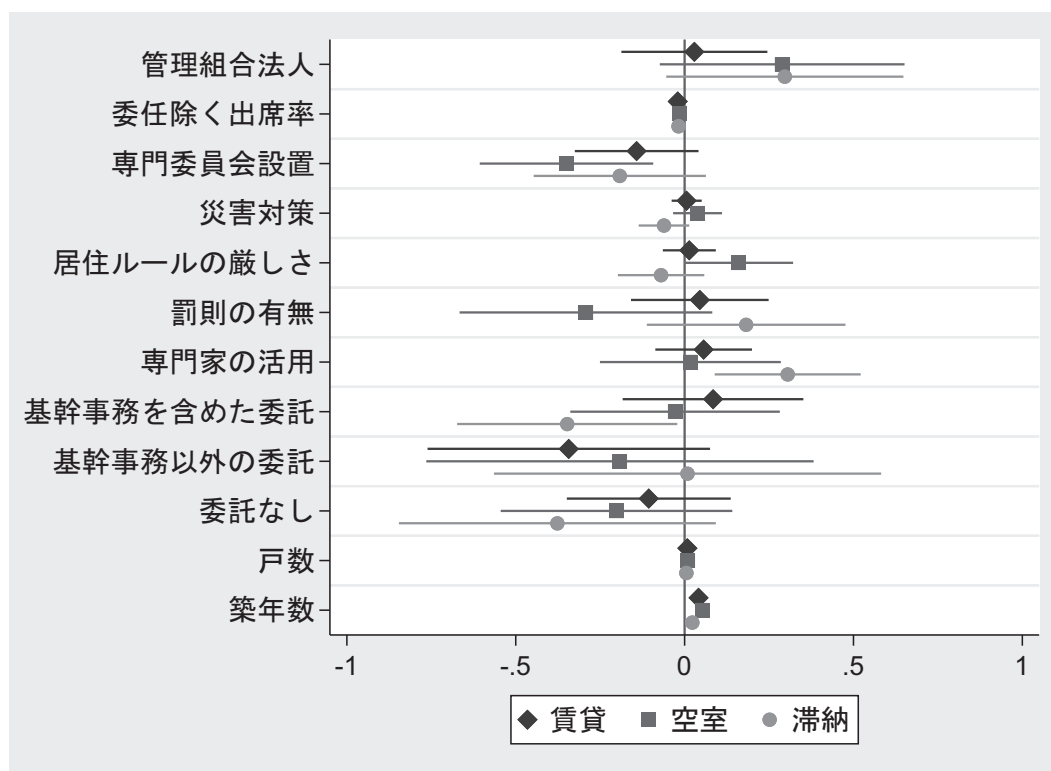
	観察数	平均	標準偏差	最小	最大
賃貸戸数	1560	8.78	15.15	0	327
空室戸数	1533	1.33	3.29	0	46
3か月以上滞納戸数	1676	0.75	1.48	0	23
管理組合法人	1625	0.12	0.33	0	1
委任除く出席率	1636	36.07	20.18	1	100
専門委員会設置	1685	0.23	0.42	0	1
災害対策	1667	1.33	1.48	0	8
居住ルールの厳しさ	1545	1.12	1.01	0	4
罰則の有無	1565	0.73	0.45	0	1
専門家の活用	1622	0.46	0.5	0	1
基幹事務を含めた委託	1634	0.09	0.29	0	1
基幹事務以外の委託	1634	0.02	0.13	0	1
委託なし	1634	0.06	0.23	0	1
戸数	1728	62.69	49.94	0	850
築年数	1697	19.48	10.56	1	50

表2 推定結果

説明変数	賃貸戸数		空室戸数		滞納戸数	
	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差
管理組合法人	0.029	-0.11	0.289	-0.18	0.297	-0.18
委任除く出席率	-0.020***	0.00	-0.014**	0.00	-0.018***	0.00
専門委員会設置	-0.142	-0.09	-0.350**	-0.13	-0.192	-0.13
災害対策	0.006	-0.02	0.038	-0.04	-0.061	-0.04
居住ルールの厳しさ	0.014	-0.04	0.16	-0.08	-0.07	-0.07
罰則の有無	0.045	-0.1	-0.292	-0.19	0.182	-0.15
専門家の活用	0.057	-0.07	0.017	-0.14	0.305**	-0.11
基幹事務を含めた委託	0.084	-0.14	-0.028	-0.16	-0.347*	-0.17
基幹事務以外の委託	-0.343	-0.21	-0.191	-0.29	0.009	-0.29
委託なし	-0.106	-0.12	-0.201	-0.17	-0.377	-0.24
戸数	0.008***	0.00	0.010***	0.00	0.005***	0.00
築年数	0.041***	0.00	0.053***	-0.01	0.023***	-0.01
定数	1.190***	-0.15	-1.139***	-0.27	-0.628**	-0.20
観察数	1219		1186		1270	
尤度比検定量	-3562.96		-1617.21		-1439.19	
BIC	7225.4		3333.5		2978.4	

\* p < 0.05, \*\* p < 0.01, \*\*\* p < 0.001

図4 推定結果の可視化



注：線分は95%信頼区間の長さ  
出典：筆者作成

が少ないのに対して滞納は多いのである。最後に、マンション管理業者への委託のあり方については全てを管理業者に任せるよりも管理組合が何らかの役割を果たす方が空室や滞納を減らす傾向がみられるが、そのようなサンプルが必ずしも多くないこともあって誤差が大きく、有意な効果とは言い難かった。

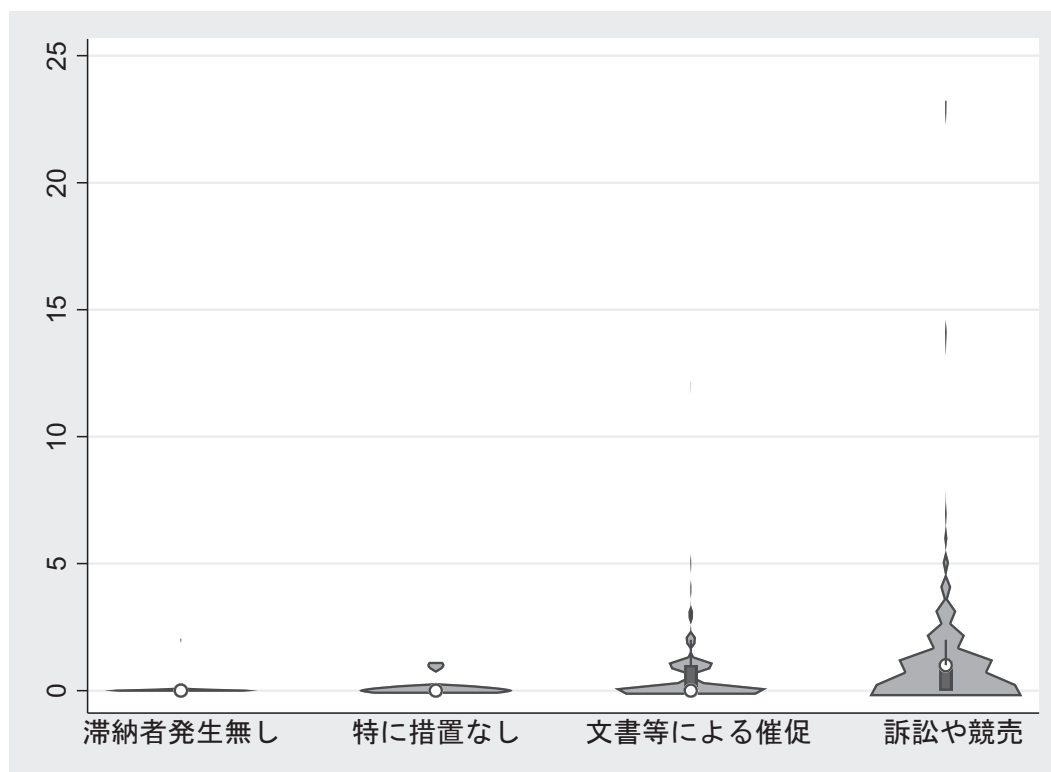
### (3) 危機が生み出す管理？—内生性の検討

推定結果に示した通り、管理組合法人である分譲マンションや、専門家を活用する分譲マンションで空室や滞納が多くなる傾向が観察されている。もちろん、管理組合法人であることや専門家の活用それ自体がそのような傾向を持つ可能性も否定できないが、逆の因果関係として、空室や滞納の増加によって管

理組合がその対応を迫られ、管理組合法人化や専門家の活用を促すことも考えられる。また、罰則についても同様に、滞納のような問題事例が出てきたからこそ罰則を必要とするようになったとも考えられる。

このような傾向は、「マンション総合調査」の中で、滞納者に対して行ったことがある措置を聞いたものと、実際の滞納者の数の関係にも示される。図5のヴァイオリンプロットは、それぞれの措置を経験したことがある分譲マンションにおける、3か月以上の滞納戸数の数の分布を示している。すぐにわかるように、訴訟や競売といった厳しい措置を講じたことがあるところでは滞納戸数が多くなっている。滞納が少ないところであれば、特に具体的な措置を講じる必要に迫られることも

図5 滞納者への対応と3か月以上の滞納戸数



注：線分は95%信頼区間の長さ  
出典：筆者作成



なく、実際に講じることもないのに対して、滞納が増えてくるとより強硬な措置を必要とすることも増えてくると考えられるだろう。

このように内生性を考慮に入れると、本稿で目的変数とした滞納戸数のような数値をマンション管理の健全性を図るのに十分な指標とみなすことについては慎重になる必要があるとも言える。確かに滞納戸数が増えるなど、区分所有のルールを遵守しない行動が生まれると、それはマンション管理にとって脅威となりうることは間違いない。しかし、分譲マンションによっては、脅威をひとつのきっかけとして新たな対応手法を生み出したところもあると考えられる。管理組合がそのようなノウハウを持つようになれば、将来似たような事例が出たときの対応も行いやすいし、危険な事例について未然に抑止を図ることもできるかもしれない。

同じように空室や滞納による脅威を経験した分譲マンションでも、その後に法人化や専門家の活用、罰則強化など必要な対応を行ったところと、資産価値劣化のサイクルを進行させてしまったところに違いが生じうる。「マンション総合調査」のようなアンケート調査に対して、資産価値劣化のサイクルが進行した分譲マンションの管理組合が回答しないバイアスが存在するとすれば、本稿で示した推定結果とも整合的であるとは言えるだろう。一時点での調査からではあくまでも仮定を重ねる議論しかできないが、もしこのような推論が正しいとすれば、そのような違いが生じるときこそ地方自治体をはじめとした政府が介入を行い、資産価値劣化のサイクルを止める重要な機会になると考えられる。

## 5. おわりに

分譲マンションという住み方は、この50年の間に日本で人々の間に一般的なものとして浸透してきたと言える。この一般化した住み方を持続可能なものにするためには、分譲マンションの資産としての価値を高める方策を考え続けていく必要がある。価値のないものとして放棄してしまうのは、あまりにも社会に対する負担が大きくなりすぎるからである。そして、数多く建設されてきた分譲マンションが老朽化の時期を迎えつつある現在こそ、従来の住宅についての発想を見直して持続可能性という価値を追求する方向に向かうべき時期だと考えられる。

そのために考えなくてはいけないことは、分譲マンションの居室が中古住宅としての資産を維持しやすくなるようなしくみである。すでに建設されている分譲マンションは、一定の需要があって供給されているものであるとすれば、その需要が持続するような環境を用意する必要がある。何もしなくても人口が増えて住宅への底堅い需要が存在した時代と、人口減少が本格化する近い将来では市場環境が全く異なるものになる。そこで従来と同様に新築住宅を作り続け、かつ中古住宅市場を発展させる努力を行わなければ、多くの分譲マンションが入居者を失い、多くの空き家を抱えて「廃墟」のようになるものも出てくるだろう。

分譲マンションの立地を含めて環境面を考える一方で、本稿で検討したように、管理組合の運営についても外部の評価の目を導入することは重要である。そこに地方自治体などの公的な機関が介在する余地も生まれるだろう。

う。望ましい管理を行っている分譲マンションが高い資産価値を持つという状況が生まれなければ、健全な中古住宅市場の発達は難しい。望ましい管理を把握する方法は容易ではないが、本稿の分析結果は、総会への出席率のようなソーシャル・キャピタルに関連すると考えられる指標が一定の意味を持つことを示唆している。ただし、そのような指標を理解するにあたっては、賃貸戸数や空室戸数、滞納戸数といった分譲マンションの運営の「結果」に見える変数が内生性を持ち、管理組合の意図や能力に影響を与える可能性があることには注意が必要である。この点を踏まえて管理組合の機能について評価していくためには、政府がデータを継続的に収集し、原因と結果を識別できるような方法での分析を進めていくことが求められる。そのうえで、必要なタイミングを計って管理組合の運営を支援するような施策も求められることがあるだろう。

〔付記〕本研究は JSPS 科研費 16K03470 の助成を受けたものである。また、「マンション総合調査」については国土交通省から個票の提供を受けた。記して感謝したい。

## 参考文献

尾崎一郎, 1997, 「都市的紛争と法」岩村正彦  
ほか編『都市と法』岩波書店  
小田敬美, 2017, 「管理組合法人の法人化前の  
団体の原告適格」鎌野邦樹・花房博文・山  
野目章夫編『マンション法の判例解説』勁

草書房

- 北村行伸, 2009, 『ミクロ計量経済学入門』日  
本評論社  
高層住宅史研究会編, 1989, 『マンション 60  
年史—同潤会アパートから超高層へ』住宅  
新報社  
志岐祐一・松本真澄・大月敏雄編, 2018, 『四  
谷コーポラス—日本初の民間分譲マンショ  
ン 1956-2017』鹿島出版会  
砂原庸介, 2018, 『新築がお好きですか? 日本  
における住宅と政治』ミネルヴァ書房  
竹井隆人, 2007, 『集合住宅と日本人—新たな  
「共同性」を求めて』平凡社  
日本経済新聞社企画調査部・高層住宅研究  
会, 1982, 『高層マンションの居住者調査  
結果概略方向書』  
野澤千絵, 2016, 『老いる家 崩れる街—住宅  
過剰社会の末路』講談社現代新書  
松本恭治, 2013, 「集合住宅における空き家問  
題—地方都市から大都市への警告」『都市  
問題』104(4):79-89.  
米山秀隆, 2015, 『限界マンション—次にくる  
空き家問題』日本経済新聞出版社  
Putnam, Robert D., Robert Leonardi,  
Raffaella Y. Nanetti, 1993, Making  
Democracy Work: Civic Traditions in  
Modern Italy, Princeton University  
Press. (河田潤一訳『哲学する民主主義—  
伝統と改革の市民的構造』NTT 出版, 2001  
年)