

# 6

平成22年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

# 月報 ヒューマンネット No.1

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd  
金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西・中野

## ～発刊のごあいさつ～

弊社は石川県内で住まいづくり・まちづくりのコンサルタント業務を中心に活動している企業です。このたび、住まいづくりやまちづくり・コミュニティづくり、住宅管理の現場でこれまで培ったきめ細かなノウハウを活かし、新たにマンション管理業をスタートしました。

弊社の目指すマンション管理の目標の1つに、「研究・勉強を惜しまず、マンション管理に関する最新の情報をご提供」することを掲げていますが、この月報はその目的を実現するための手段の1つです。

原則として毎月1回発行し、マンション管理関係法制や各種制度に関する情報、管理組合の運営ノウハウ、施設に関する技術情報、マンションに関する各種統計情報等を提供する予定ですので、お気軽に目を通していただければ幸いです。

## 助成情報

## 地デジ化はお済みですか……？

### ～助成金を活用して共聴アンテナの地デジ化対応を～

アナログ放送は2011年7月24日をもって終了します。地デジ化は順調に進んでいるようですが、ここに来てマンション棟内の共聴施設や受信障害対策共聴施設のデジタル化対応の遅れが、大きな課題となっています。みなさんのマンションの状況はいかがでしょうか？

デジサポ（総務省テレビ受信者支援センター）では、このようなマンションなどに対して各種ご相談に対応している他、次のような支援を行っています。地デジ化がお済みでないマンションの方はぜひ参考にしてください。

### 受信障害対策共聴施設の改修経費に対する助成金

- ・受信障害対策共聴施設を保有・運営されている方が、受信障害対策共聴施設を地上デジタル放送対応に改修する場合や新設する場合、またはケーブルテレビに転換する場合に、一定の条件を満たせばその経費の1/2または2/3の助成を受けることができます。
- ・本助成金の締め切りは、**7月30日**までとなっています。

### 共同住宅共聴施設の改修費に対する助成金

- ・共同住宅共聴施設を管理されている方が、受信障害対策共聴施設を地上波デジタル放送対応に改修する場合や新設する場合、またはケーブルテレビに転換する場合に、一定の条件を満たせばその経費の1/2または2/3の助成を受けることができます。
- ・本助成金の締め切りは、**8月31日**までとなっています。

・これらの助成金は、施設が条件を満たしていることや、工事前に申請することが必要となります。いずれの助成金も詳細は次のホームページをご覧ください。相談窓口にご相談下さい。

ホームページ <http://digi-suppo.jp/index.html> デジサポ助成金相談窓口 0570-083-724（平日9時～18時）

## 用語解説

## 意外と知らない・知って得するマンション用語

### 第1回★ そのものズバリ「マンション」とは……？

我が国に「マンション」が登場したのは昭和30年代と言われています。既に50年以上の歴史を持つ「マンシ

ョン」ですが、当然ながらそれ以前には「マンション」という「日本語」はありませんでした。

ところで、我が国に「集合住宅」という形式の住宅が現れたのは戦前の同潤会や、戦後の公団・公営住宅に代表される賃貸住宅で、これらは主としてアパートと呼ばれていました。昭和30年代に民間ディベロッパーが、一部の富裕な階層を対象に高級路線の集合住宅を供給し始めるのですが、公団・公営住宅などと一線を画した高級感をイメージするために「マンション」と銘打って売り出したと言われていました。

このようにもともとは分譲を中心とした高級集合住宅を指すマンションですが、その後、「賃貸マンション」という語が生まれたり、「マンション」でも「万ション」や「億ション」、「ワンルームマンション」などという「派生語」が生まれたりしますが、「マンション」という言葉自体は、私たちの社会、生活に完全に定着しています。

ところで、マンションに関する法律で昭和37年に施行された「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)では、マンションのことを「区分所有建物」と呼んでいます。しかし、区分所有法の条文には区分所有権の目的を示した条文はありますが、区分所有建物(マンション)とはどのようなものかという定義はありません。

平成13年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(マンション管理適正化法)が施行され、これまで俗称であった「マンション」という呼び名が初めて法律に記されることになりました。少し驚きですが、法律的にはマンションという用語はここにきて初めて定義されたのです。

では、マンション管理適正化法におけるマンションの定義はどのようなもののでしょうか?マンション管理適正化法では、マンションを次のように定めています。

**二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるものならびに  
その敷地および付属施設**

つまり「区分所有者が二以上いる建物」で、そのうち1つでも専有の居住用であればマンションです。区分所有者とは一棟のうちの区切られた1つの専有するスペースの所有権をもっている者のことですが、逆に、所有者が1名しかいない「ワンオーナーマンション」などの建物は、法律上のマンションではありません。また、「賃貸マンション」などは専有部を使用する居住者が2人以上いたとしても、居住者がいずれも区分所有者でなければこれも法律上のマンションではないのです。

なお、語源である英語の「mansion」はかの地では大邸宅を意味しており、我が国で使われているマンション、特にマンション管理適正化法の定義するところとは全く異なる概念です。

**書 評**

**『闘う楽しむマンション管理』**

おすすめ度：★★★★☆

水澤 潤著 / 文藝春秋(文春新書)2008年9月発行 価格：¥735(本体¥700+税)

これは著者が管理組合の役員として書名の通り闘い、そしてそれ以上にマンション管理という厄介を心から楽しんだ記録です。

管理組合の理事や理事長なんて面倒なことをやっている割には感謝されず、批判ばかり耳にしてやっつけられない。この先どのような心持ちで続けていけばよいのか……。そこで著者は言います「答えは簡単。それがメチャクチャ面白い、飛びっきりの趣味だからである」と。大問題を解決したときの嬉しさ、小額の支出でも全力で努力して節約できた喜び、これらは筆者にとっては自己実現であり本当に楽しい趣味なのです。

なるほど見方(気持ちの持ちよう)を変えれば、理事や理事長職は楽しむことができるかも知れません。しかし著者はそれだけではなく、実際的な手法もちゃんと書いています。相見積もりの必要性、入居者全体を巻き込むことの大切さ、管理業者との関係、大規模修繕とコンサルタント、困った住民たちとの闘い方等々。この本で舞台となっているマンション固有の手法もありますが、大半は通常管理組合に通用するのではないのでしょうか。

普通の役員の方は、筆者のようにマンション管理を趣味とすることは簡単ではないと思われそうですが、楽しむことはそれほど難しいことではないと気付かせてくれる良著です。



現在、全国にはいわゆるマンション形式の住宅が562万戸(\*1)あると言われています。これは全国の総住宅数5,759万戸(\*2)のほぼ10%にあたり、我が国では一般的な住宅形式となっています。特に大都市を中心とした都市部では、ごく身近な存在といえるのではないのでしょうか。

そのような身近になったマンションですが、その建物の状況や住まい方、さらに管理の実態や管理内容に対する入居者の意識などについては、あまり知られていないのではないのでしょうか。特に、現にマンションに居住されているみなさんにとって、他のマンションの状況は気になるところだと思います。

本シリーズはマンションの現在をデータで見ることにより、一般的なマンションの実像に少しでも迫ることができればと企画しました。

なお使用するデータは、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室が実施した「平成20年度マンション総合調査結果」等を中心としています。

調査は次項「調査方法等」のとおり、管理組合向け調査と区分所有者向け調査の2区分で行われています。各タイトルの帯に《管理組合調査》、《区分所有者調査》を表示したので、その区分の集計結果としてご覧下さい。

\*1：国土交通省平成21年末推計値、但し、対象は「中高層（3階以上）で分譲・共同住宅、鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅」です。

\*2：総務省住宅土地調査結果速報値（平成20年10月1日調査）

000—調査方法等

・この調査は以下の方法で実施されました。

調査方法：アンケート調査票配布回収

調査時点：平成20年10月

調査地域：全国

表 001-配布回収状況

配布回収状況：右表の通り

管理組合向けの対象を抽出・調査するとともに、そこに居住されている区分所有者向けに調査を行っています。

区 分	管理組合向け	区分所有者向け
配 布 数	4,522 組合	9,322 戸
回 収 数	2,167 組合	4,599 戸
回 収 率	47.9%	49.3%

001—マンションの築年数 《管理組合調査》

・調査対象マンションの築年数は、30年超が8.7%、20年超30年以下が22.2%、10年超20年以下が31.9%、10年以下が35.9%となっており、平均築年数は15.6年となっています。

表 002 調査対象の築年数

	合計	築30年超 (昭和52年以前)	築20年超 (昭和62年以前)	築10年超 (平成9年以前)	築10年以下 (平成10年以降)	不明	平均(年)
全体	2,167	189	480	692	777	29	15.6年
	100.0%	8.7%	22.2%	31.9%	35.9%	1.3%	

002—世帯主の年齢 《区分所有者調査》

・世帯主の年齢では、「60歳代」が26.4%と最も多く、次いで「50歳代」24.1%、「40歳代」22.9%の順となっています。

・「60歳代」以上は合計39.4%となっており、前回調査（平成15年）と比較して高齢化が進んでいます。

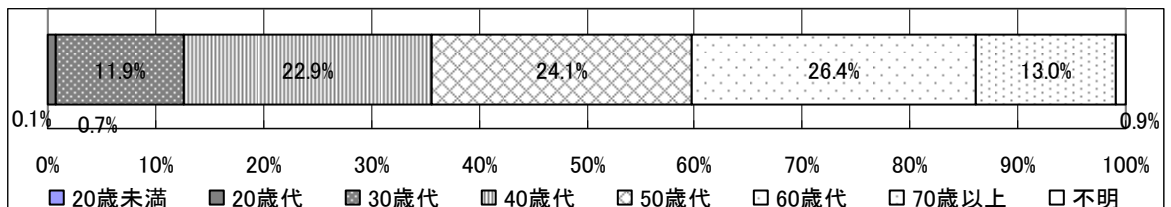


図 001  
世帯主の年齢

### 003—マンションの取得方法《区分所有者調査》

- ・マンション購入の方法では「新築購入」が70.6%となっていますが、「中古購入」も27.2%にのぼります。なお、前回調査（平成15年）と「新築購入」の割合は変わっていません。

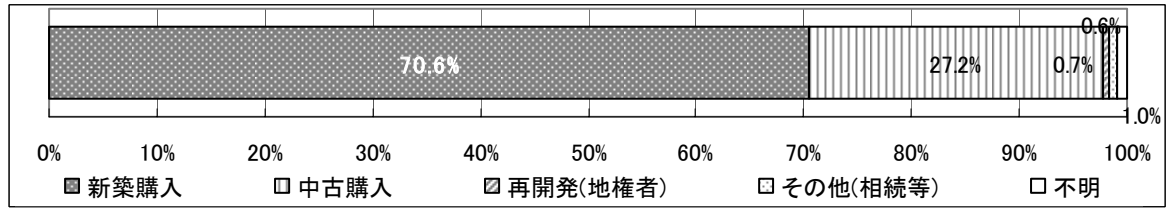


図002  
マンション取得方法

### 004—現マンションでの永住志向・転居志向《区分所有者調査》

- ・現在のマンションでの永住志向・転居志向を、入居した時点と現時点で取得時期別に整理しました。
- ・図003-1は入居した時点での志向性を示していますが、全体のほぼ半数（49.6%）が「永住するつもりだった」と答えています。マンション取得時期別で見ると、「平成7年以降」取得した層が半数を超え、その他の取得時期でも44.5～48.1%となっています。
- ・一方、図003-2は現時点での志向性を示していますが、「永住するつもりだった」は全体では入居した時点とほぼ同率の50.0%です。取得時期が古いほど永住の意向が強い傾向で、昭和49年度以前取得層ではほぼ2/3の66.3%となっています。
- ・2つのグラフを比較すると、「永住するつもりだった」は入居時点より現時点の方が「平成7年以降」取得層以外はいずれも高くなっていますが、「平成7年以降」取得層は永住志向が低下し、転居志向が増加しています。

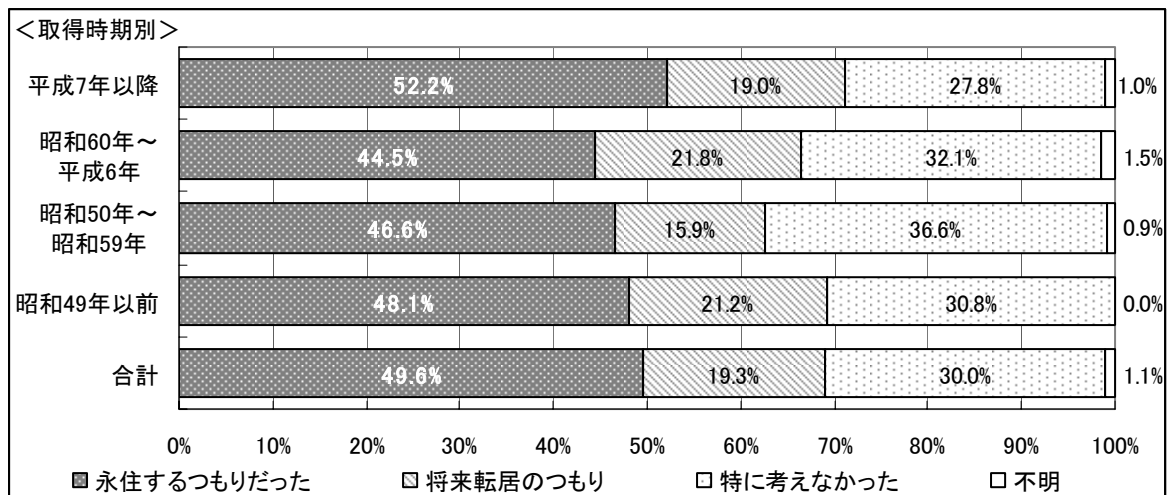


図003-1 マンション永住・転居志向（取得時期別・入居した当初）

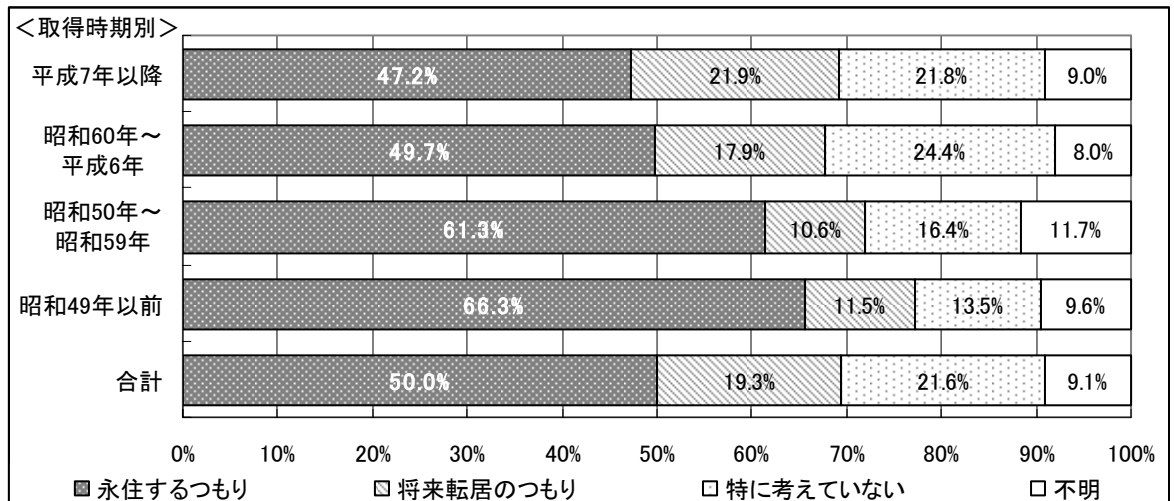


図003-2 マンション永住・転居志向（取得時期別・現在）

< 本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。 >