

マンション「手間いらず」の嘘 <実数編>

マンション建替の恐ろしい現実について、弊社の考え方と、取り組みをまとめます。

■はじめに

もはや国民レベルの共有情報と化している、高速道路等のメンテナンス費用問題。建設当初、「考えていなかった」という回答は驚きを超えて呆れるばかりです。非常によく似た、しかも、もっと多くの人たちに直接影響するであろう都市問題が、「マンションの建て替え」です。

■マンション総戸数

マンションは1962年の区分所有法の制定以来、国の持ち家政策や不動産バブル、逆に都心部の地価下落などを契機とした都心回帰現象などを追い風に、総戸数を伸ばしてきました。

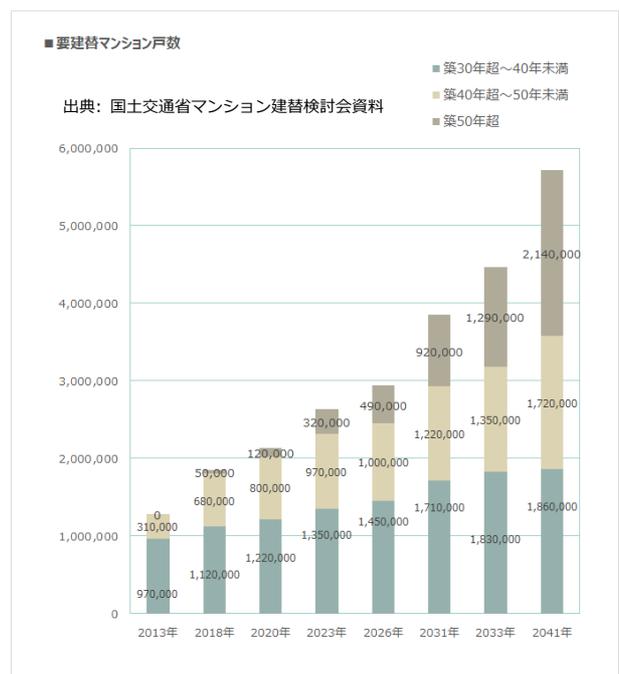
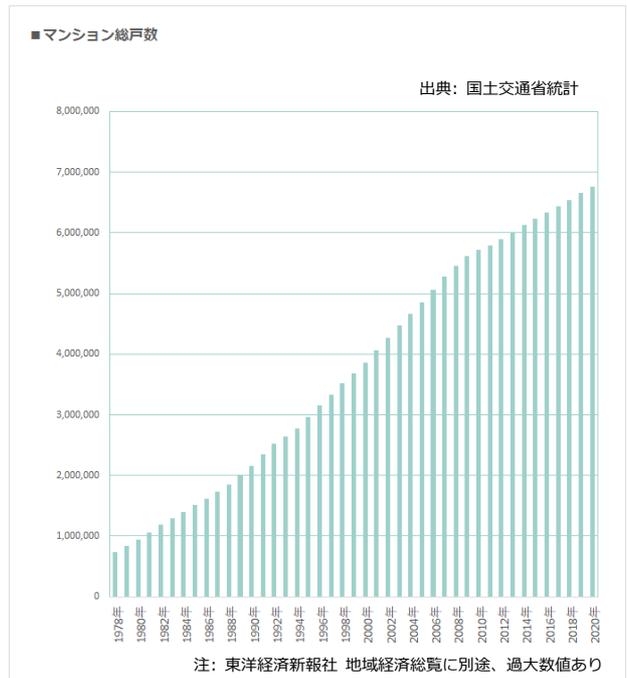
特に供給ペースは1980年頃から東京の周辺部、神奈川、千葉、埼玉等での販売が進むと、2010年頃まで一気に加速し、その後、微増に転じ、近年では地方都市でも、旧来では考えられなかったような大型、超高層の物件が順次供給されるようになっていきます。

■要建替マンション戸数

建設されたマンションは、当然に時間の経過と共に老朽化してゆき、「マンション」という居住形態がこの世に現れて以降、一定年限を経過した2015年頃からは築年数が50年を超えるものが目立ち始めます。

マンションに限らず建物は、いつか必ず補修や修繕では対応が出来なくなり、建て替えなければなりません。

マンションの場合、築50年は勿論、築40年頃から大規模修繕に係る費用と建替の費用が同等になったり逆転したりという現象が起こります。一般的に多くのマンション管理組合の議論は、大規模修繕と建替はいずれが費用的に有利か、あるいは経済合理性があるかという観点に終始しますが、本来の論点はソコではないのです。



マンション「手間いらず」の嘘 <実数編>

マンション建替の恐ろしい現実について、弊社の考え方と、取り組みをまとめます。

■ 建替完了マンション戸数

このグラフだけを単独で眺めると一見、「なるほど。順調に建替が進められているなあ」と認識してしまうかも知れません。しかしグラフの縦軸に着目いただくと、マンション総戸数、要建替マンションのグラフとの、桁の違いに驚かれることと思います。

一例として2020年の戸数を比較すると、建替完了マンションが2万戸に過ぎないところ、要建替マンションは92万戸です（築30年超築40年未満の120万戸は含めていません）。

皆様のお宅の周りに、46棟の築40年超の老朽化マンションがあり、そのうちの1棟だけしか建て替えが出来ず、40棟以上のほとんど全てのマンションがスラム化を待っており、しかも築30年超のすぐに老朽化するマンションは、その他に60棟あるという状況をイメージすると分かりやすくなるでしょう。

これがやがて全国に飛び火します。

そして現時点のマンションの総戸数は700万戸弱ですから、将来的には700万戸を超えるマンション住戸が建て替えが出来ずに、制度的には放置されていくということになります。

数字のボリュームだけを眺めると、この国は一体、なにをやっているのかと、さっぱり理解できませんが、何より重大で深刻なことは、こうした事実をマンションの販売時に注意喚起している業者が、未だに皆無であるという現実なのではないでしょうか（当社は説明以前に、購入コンサルのお客様に対して、マンションの販売を、一切、致しておりません。）。

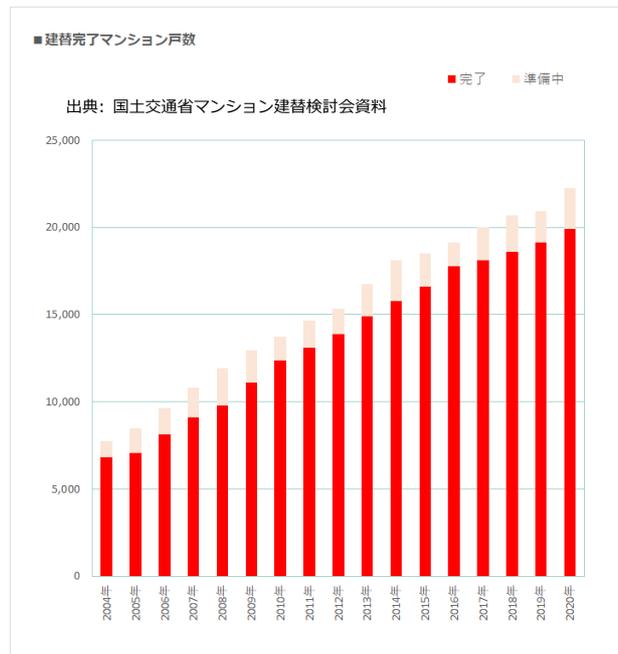
■ 要建替マンションの増加の推移

要建替マンションが増加している現状や将来推計はご理解いただけたと思いますが、必要な建替が順次実現できて行かないわけですから、もう一つ、大きな問題が起こります。建替完了マンション戸数の増加率よりも、要建替マンション戸数の蓄積の方が圧倒的に大きく、不良ストックの増加状況は加速度式になっているということです。

雪だるま式にスラム化マンションがそこかしこに溜まっていくイメージが分かりやすいでしょう。

この状況を専門的見地からは、「頑張って建て替えている」などとは言うべきでないと思います。

「全く建て替わっていない」、マンションという資産は「建替が出来ない住宅なのだ」と結論づけるのが正しいのではないのでしょうか。



マンション「手間いらず」の嘘 <実数編>

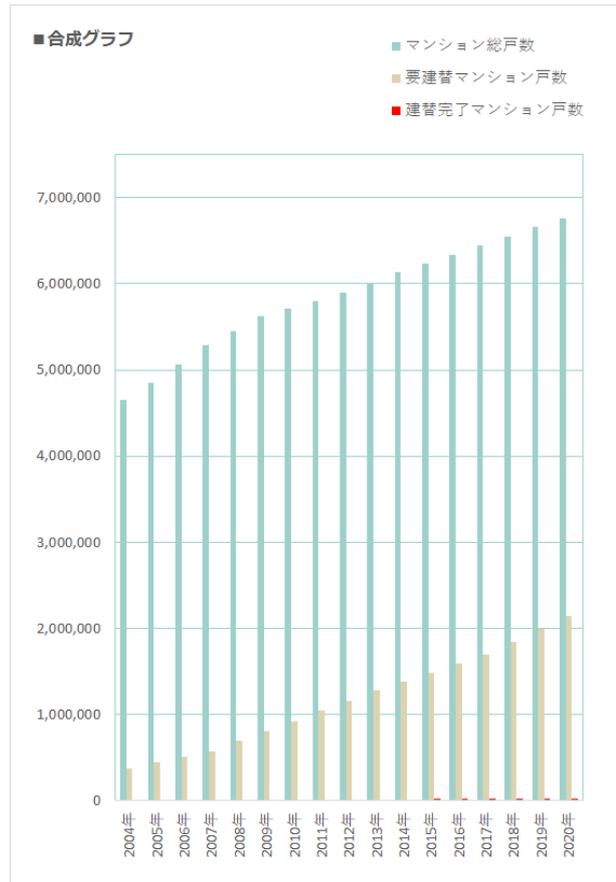
マンション建替の恐ろしい現実について、弊社の考え方と、取り組みをまとめます。

皆様が所有されている大切なマンションという資産が、いずれその時を迎えるということを、是非、今の段階から具体的にイメージして下さい。

■まとめ

これまでの事実関係、現状を整理してみましよう。話が分かりにくい原因は、マンション総戸数、要建替マンション戸数、建替完了マンション戸数の各々の公表主体がバラバラだったり、調査年次もまちまち。集計が棟数だったり、戸数だったり、これらの関連性を積極的に説明しようと言う意図で作成された資料が、今回の当社の取りまとめ以前に存在すらしていないためです。

そこでこれらのグラフを統合してみます。共通の縦軸で書いてみれば、一気に分かりやすくなります。と、同時に、なぜ当社が色相協調を無視してまで、建替完了マンションのグラフにビビットな赤色を用いたのかをご理解いただきたいと思います。そのくらいの派手な色にしないと、あまりにポリウム感が違うため、目視でご確認いただくことが難しいと考えたためです。各々の年次の右端に、チョットだけ見えている赤色を見逃さないで下さい。



それ程、マンションは現に、建て替わっていないのです。

現在進行形のマンション問題のポイントは、概ね以下のようにご理解いただければ良いのではないかと思います。

- 概ね我が国には 700 万戸のマンションがある
- 要建替マンションは 100 万戸弱あり、増え続けている
- しかし建て替えが完了したマンションはわずか 2 万戸に過ぎない
- しかも建て替えが出来たマンションは、ほとんどが余剰容積を使って巨大化している

■今後の対応について

まだ本項に書かれている統計、マンションの現実を知る人は極めて少数でしょう。

でもこれは、隠せる話ではないので、多くの国民の知るところとなるのは時間の問題です。

マンション「手間いらず」の嘘 <実数編>

マンション建替の恐ろしい現実について、弊社の考え方と、取り組みをまとめます。

- 4 -

その時に、マンションという形態の資産の市場価値がどうなるか。

それは考えるまでもないことでしょう。

なぜ、このような事実を知りながら、多くの不動産業者は消費者に告げずに、今でもマンションを平然と販売しているのか。国もなぜ、こんな統計があるのに、積極的に周知徹底の措置を取らないのか。少なくとも最低限、この事実はマンション購入の際の重要説明事項に加えるべきであると、当社は2000年の創業以来、提言しているのですが、改善される感触は一向にありません。

大変疑問に思うと共に、残念でなりません。

ちなみに本項を理由として、当社では「購入コンサルティング」のお客様が、分譲マンションと建売住宅を買った事例が、ただの一度もありません。買主の権利と利益を保護することが当社の役割ですから、当社がマンションの購入を当社のお客様にお勧めすることがないのです。

逆に既に、マンションを購入してしまっている方に対して、当社では早期に売却をされることをお勧めしています。マンションという問題のある資産を、好条件で手放すことが出来るのは、こうした事実が社会の共有情報となる前のタイミングしか無いでしょう。



またこの場合、当社の役割は買主の利益の保護では無く、あくまでも発注者たる売主の権利と利益を保護することですので、売却事例にある通り、他の不動産業者にお連れいただいた買主様に対して、積極的に高額に、ご購入をいただいているところです。不動産という利益相反関係の取引において、一方が利益を得れば他方が損害を被ることは、致し方ないことであり、当社はその中間に立って、双方に調子良く振る舞うと言うことは致しません。

日本のマンションは建て替わらない<制度編>に続きます。

■あなたにお勧めの記事

<p>○日本のマンションは建て替わらない <制度編></p> 	<p>○売却事件簿 : 萩谷中古マンション</p> 	<p>○不動産の売却で絶対にやってはいけない3つのこと</p> 
--	---	---