

「高経年マンション」の課題とその対応

上青木西町会 (2025.10.26)

一般的に築30年～40年以上のマンションを高経年マンションと呼び、新築で購入した区分所有者の多くが年金生活者となり、分譲時の長期修繕計画の30年が終わり、現状維持を前提にしてきた従来管理を次の世代(新たな30代～40代)への住み継ぎを前提とした修繕計画に変え始める時期でもあります。
(資産価値の維持＝新たな世代に購入してもらえるか)

1、高経年マンションが直面する大きな3つの課題

- ①建物・設備の老朽化・陳腐化・・・管理の困難さの増大
 - ②居住者の高齢化(役員の高齢化)・・・管理能力の低下
 - ③資金需要のピーク(築30年～40年の10年間で費用のピーク)
(給排水管、EV、サッシ・ドア、消防設備、機械式駐車場等)
- ※管理の困難化、資金需要に対応できないマンションの増加

2、高経年マンションに求められるもの(管理の質の変化への対応)

①管理体制の変更

高経年マンションに対応した管理組合運営を行うには何よりも「管理の継続性」と「管理の専門性」が必要。

◎輪番制＋管理会社体制→立候補者＋専門家＋管理会社体制へ

- ・特に1年任期の輪番制の廃止は重要・・・この体制のままでは絶望的
- ・立候補＋2年任期1年半数交代輪番制の併用への変更。

②マンション管理士等専門家の活用

- ・管理全般についての専門知識・ノウハウ・情報の取入れ。
- ・管理組合としての取り組むべき課題と優先順位の明確化。
- ・役員就任への不安の解消と組合活動の一定水準の確保。

③管理に必要な資金の見直し

- ・管理費・・・管理仕様の見直し
- ・自分のマンションに見合った長期修繕計画への見直し
- ・長期修繕計画に基づいた修繕積立金

以上