

タワーマンションの管理データから紐解く 住まいの実態や維持管理上の課題

2021年5月

三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)・大和ライフネクスト(株)

【本件担当者】

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 政策研究事業本部 公共経営・地域政策部 主任研究員 花輪 永子

大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所 久保 依子、田中 昌樹、大野 稚佳子

【お問い合わせ】

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 コーポレート・コミュニケーション室 E-mail: info@murc.jp

大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所

お問い合わせフォーム: <https://www.daiwalifenext.co.jp/contact/miraikachiken.html>

※本資料のご利用に際しての留意事項を末尾に記載していますので、ご参照ください。

0. 調査の背景・概要

1. 管理データからみたタワーマンションの実像

- (1) 居住目的での所有だけではない？
- (2) 店舗や公共施設が近く、共用部分も豪華？管理費が割高？
- (3) 収益事業に積極的？
- (4) 水害への備えが盲点？
- (5) 修繕積立金は高い？将来への備えは？
- (6) 大規模修繕工事は大変？

2. 総会の議事録からみたタワーマンション管理組合の運営の実像

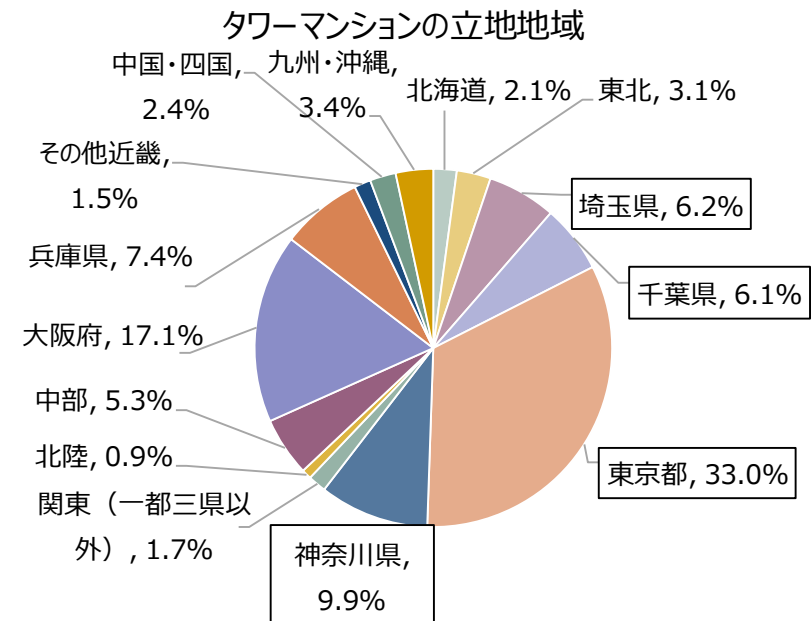
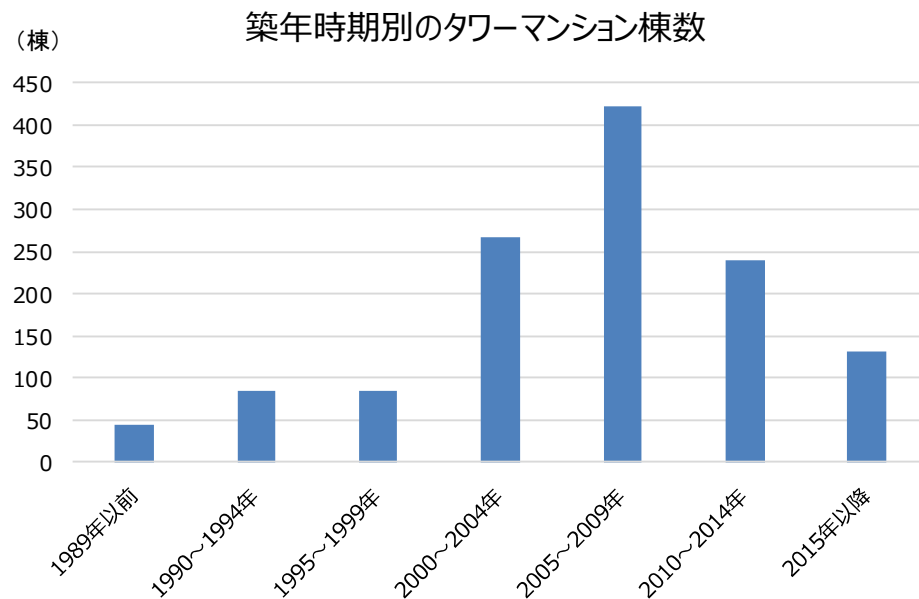
- (1) 各期の議事内容の分析
- (2) 管理組合運営で課題と考えられること

3. まとめ

- (1) 居住者・管理組合に向けたメッセージ
- (2) タワーマンションの購入を検討している方へのメッセージ
- (3) 国・自治体のマンション政策として対応が必要な事項

0. 調査の背景・概要

- 地上20階以上の超高層マンション(以下、「タワーマンション」という)は全国に約1,400棟が供給されており、バブル崩壊後の都心回帰傾向や都市再生政策を背景として、特に2000年代以降に、大都市部の湾岸エリアや駅前などの再開発事業等により供給が進んでいる。
- タワーマンションは、眺望や日当たりの良さ、多様な共用施設、商業・公共施設の利用のしやすさなどから、都市部での住まいとして人気を集めてきた。

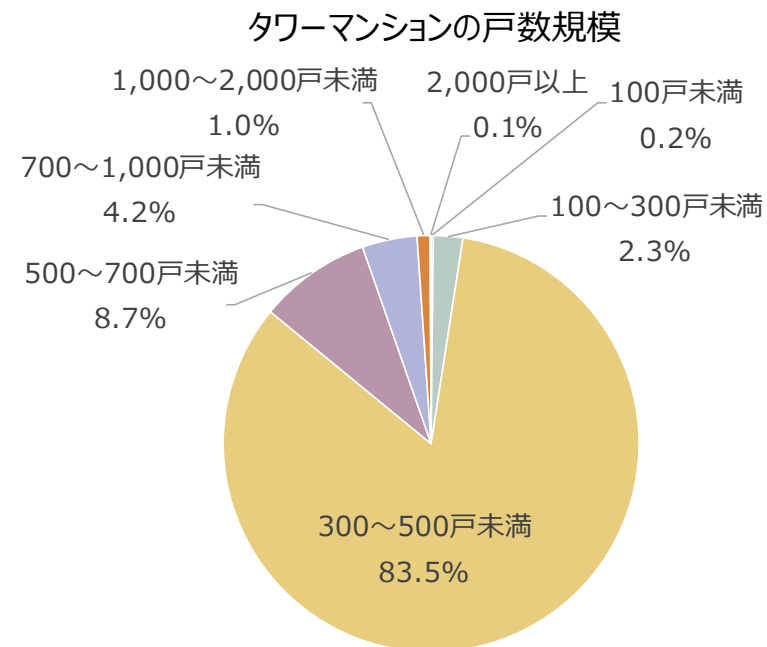


注釈) 2018年までに供給された20階以上の分譲マンション

資料) 株式会社ワンノブアカインドが提供するマンションデータに基づき作成

0. 調査の背景・概要

- 一方、戸数規模は一般的なファミリータイプのマンション(50~100戸程度)と比べても大きく、建物・設備の状況も異なることから、タワーマンション特有の管理の課題なども想定される場所である。
- 本レポートでは、タワーマンションの管理上の課題の把握を目的に、大和ライフネクスト(株)が管理を受託する分譲マンション(2021年1月時点の全4,382棟のうち、タワーマンション95棟を対象)の管理データを用いて、タワーマンションの居住実態、建物・設備の管理の状況、管理組合の運営実態を分析した。

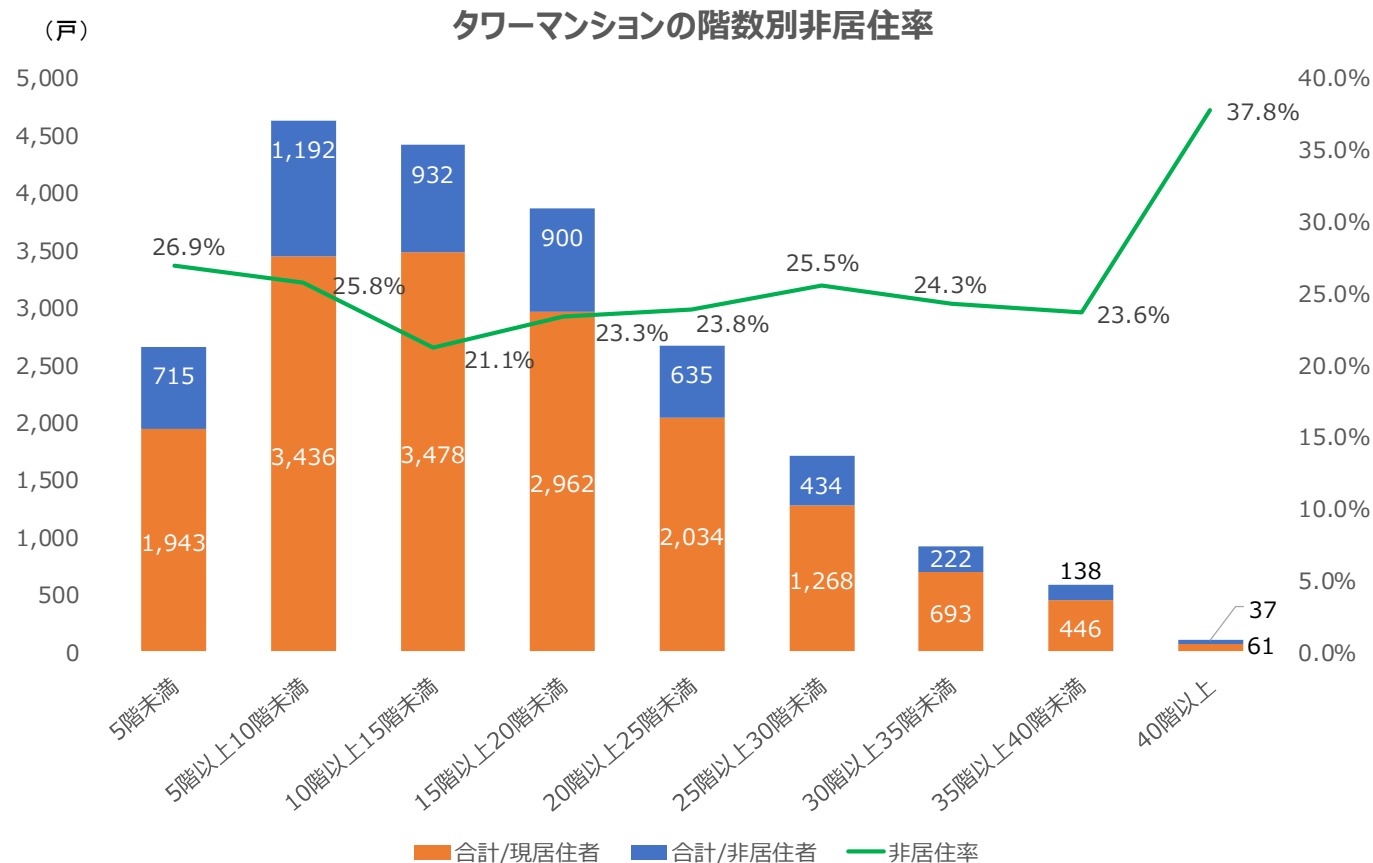


注釈) 2018年までに供給された20階以上の分譲マンション
資料) 株式会社ワンノブアカインドが提供するマンションデータに基づき作成

1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(1) 居住目的での所有だけではない？

- 一般的に上階ほど高額であることから、高層階は居住用、低層階は賃貸用(非居住)であると考えられがちであるが、階高別の居住・非居住の区分には顕著な差はみられなかった。
- むしろ、40階未満では、非居住率は概ね25%前後となっているが、40階以上のマンションでは4割近くとなっている。
- 非居住者率が高いマンションでは、居住区分所有者と、賃貸など居住以外の利用を行ったり、投資・転売目的で保有したりする不在区分所有者との間で管理に対する価値観が異なり、大規模修繕工事等の多額の支出などを検討する際、管理組合における合意形成が困難となる可能性がある。

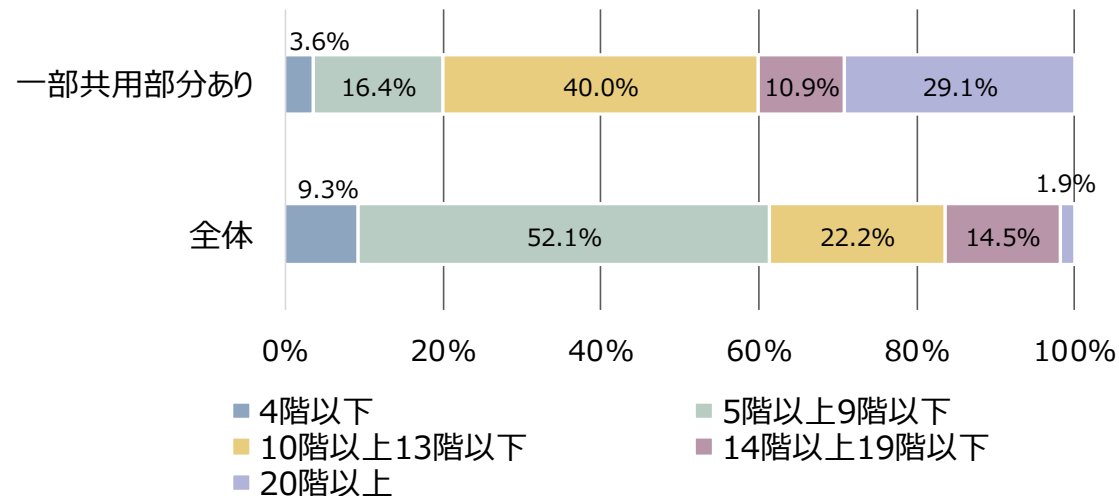


1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(2) 店舗や公共施設が近く、共用部分も豪華？管理費が割高？

- 一部共用部分(一部の区分所有者の共用に供される部分)のあるマンションの多くは、店舗や事務所等の区画を含むいわゆる複合用途型マンションである。
- こうしたマンションでは20階以上の割合が高く、タワーマンションには複合用途型マンションが多いと言える。
- 複合用途型マンションの場合、全体共用部分の管理を目的とした全体管理組合の下部に、用途別の部会を設置することが一般的であり、大規模修繕工事等の多額の支出を伴う意思決定の際に、住宅部会と店舗部会等の意向が一致せず、合意形成に時間を要する可能性もある。
- 「標準管理規約(複合用途型)」は、タワーマンション用に作成されたものではないことは、国土交通省が公表している「標準管理規約(複合用途型)コメント」に記載の通りである。にもかかわらず、多くのタワー型マンションにおいて管理規約が複合用途型に準拠して作成されていることは、タワー型の特徴が規約に反映しきれていない可能性も考えられる。

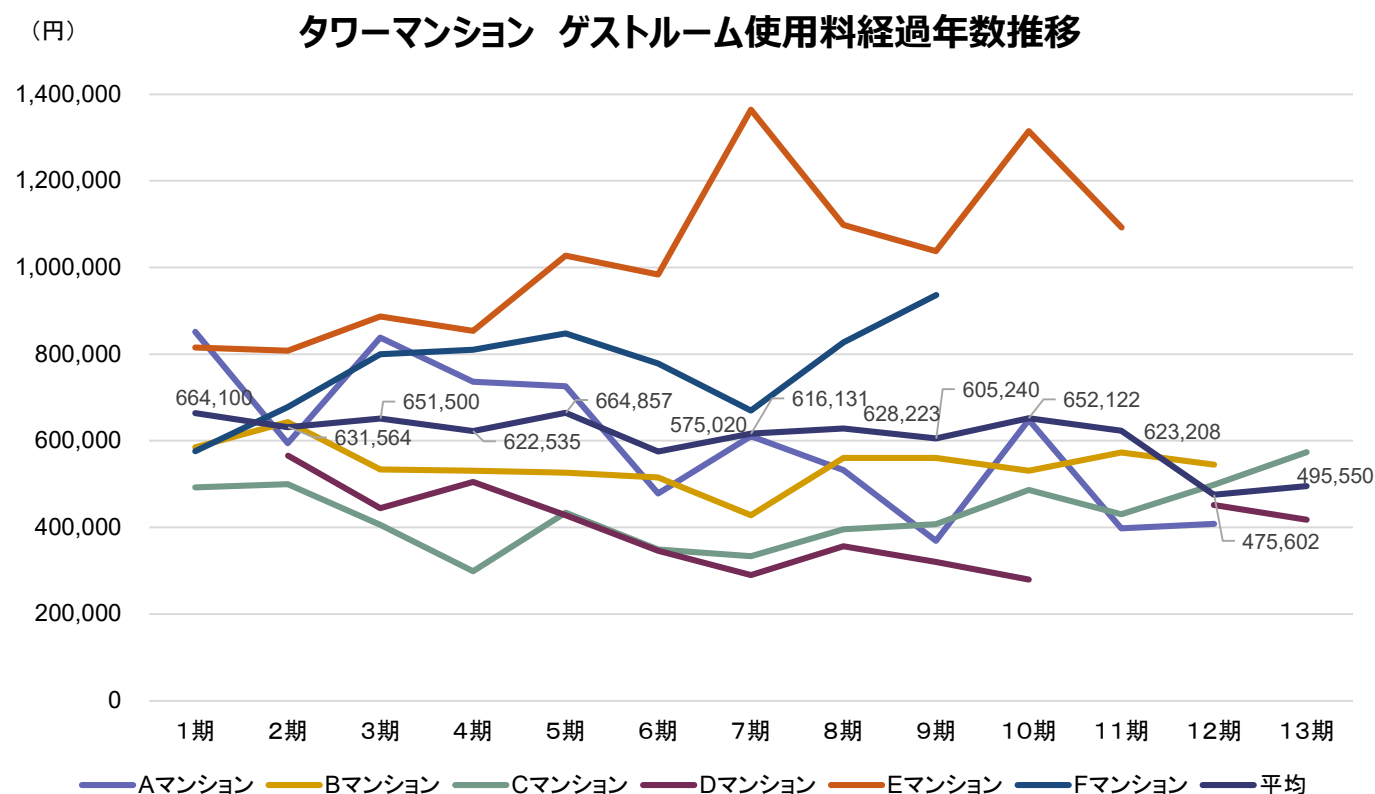
一部共用部分のあるマンションの階数



1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(2) 店舗や公共施設が近く、共用部分も豪華？管理費が割高？

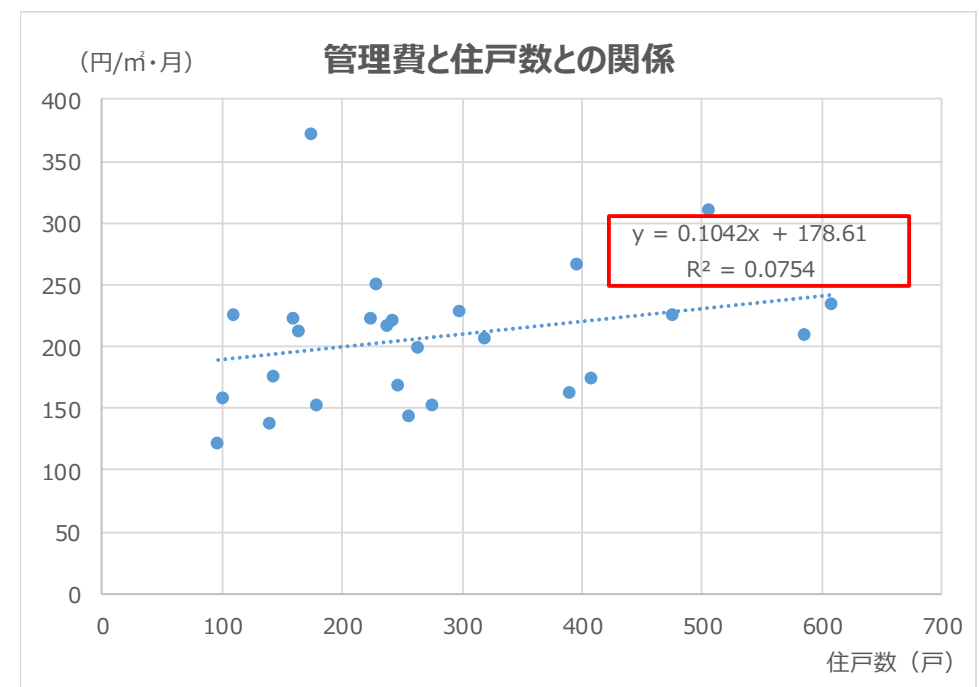
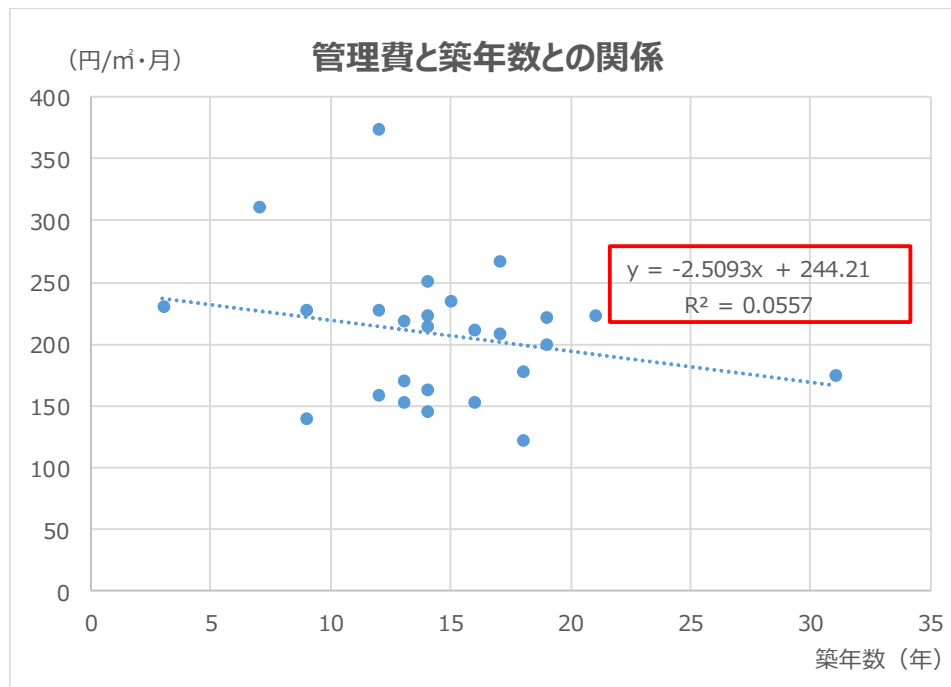
- タワーマンションの中にはゲストルームを備えているマンションがみられ、マンションの資産価値や魅力向上につながる施設として人気を集める一方で、利用に当たってのルール・マナーを巡る問題が起きやすく、管理組合にとっての負担となりうることも指摘されている。
- 管理開始以降のゲストルームの使用料の推移を見ると、年数の経過に伴って利用が減るような傾向はみられていない。また、ゲストルームの維持管理に要する費用の大半は清掃等に係る人件費であるが、共用部分の中でもより高額な維持管理コストを要する施設（プール等）と比較すると、廃止に向けた議論は起こりにくいとも推察される。
- こうした共用施設を利用していない区分所有者であっても、資産価値との見合いにおいて廃止決議に反対することもあるため、豪華な共用施設が維持される可能性も考えられる。



1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(2) 店舗や公共施設が近く、共用部分も豪華？管理費が割高？

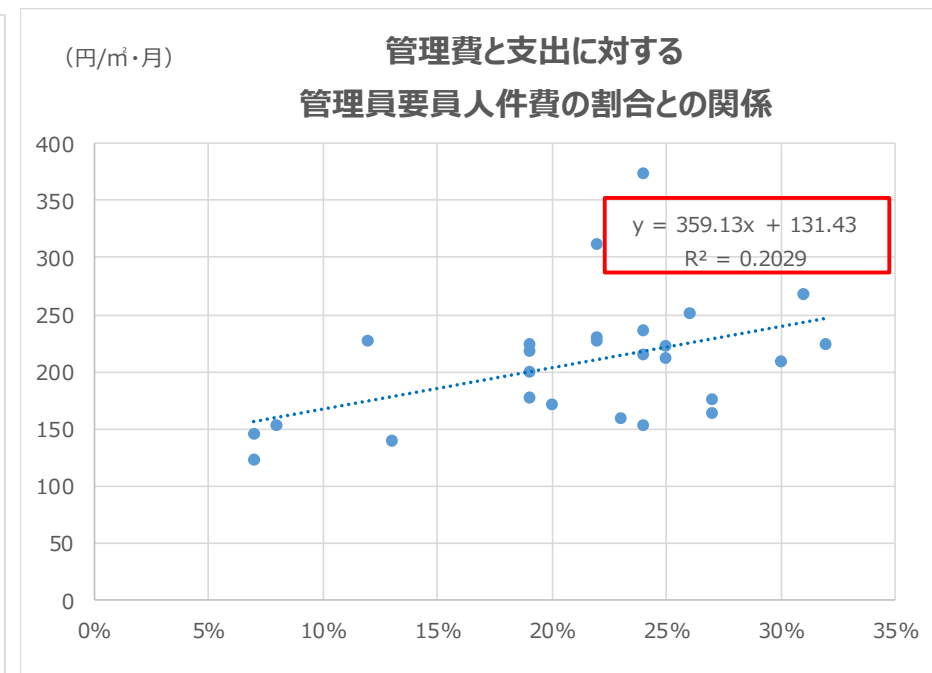
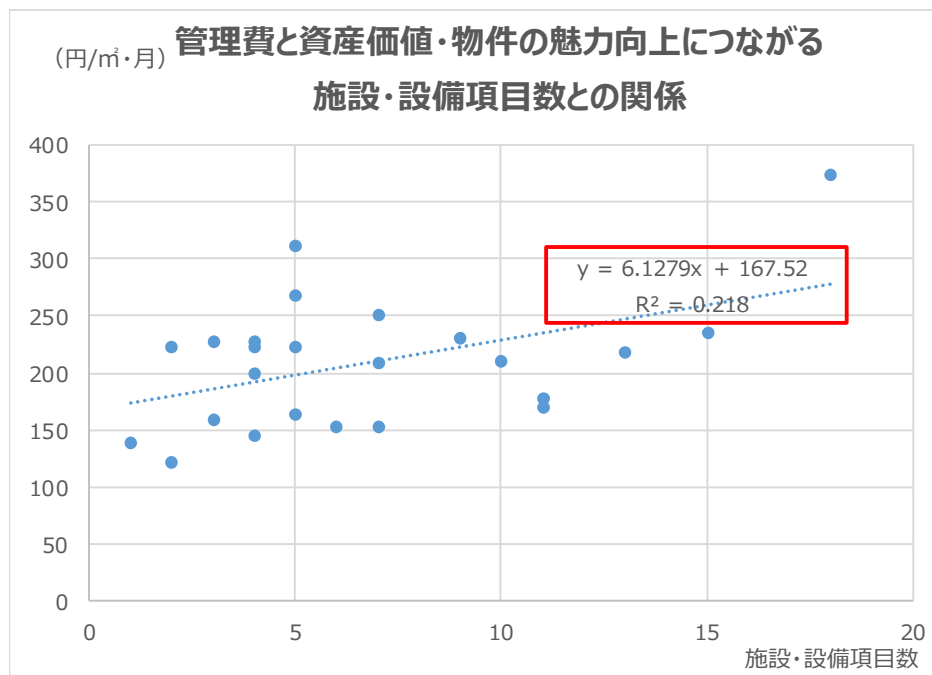
- 平米当たりの月額管理費と築年数との間には有意な相関関係は確認できないものの、経年化に伴い単価が低くなる傾向がみられる。
- また、管理費単価と住戸数との間には有意な相関関係はみられず、スケールメリットが働いているとは言い難い。



1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(2) 店舗や公共施設が近く、共用部分も豪華？管理費が割高？

■ 一方、一般的なファミリータイプのマンションにはない、タワーマンションの資産価値・マンションの魅力向上につながる施設・設備の項目数や、管理組合会計の支出に対する管理員要員（現地統括者、管理員、防災センター要員、受付員、警備員）の人員費の割合は、管理費の単価に影響を与えている。

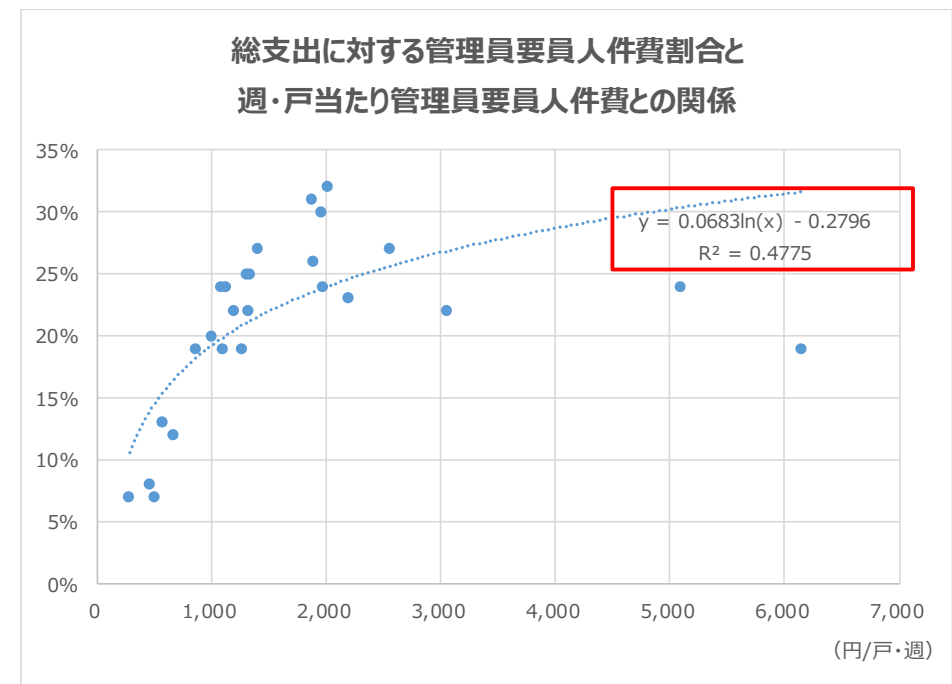
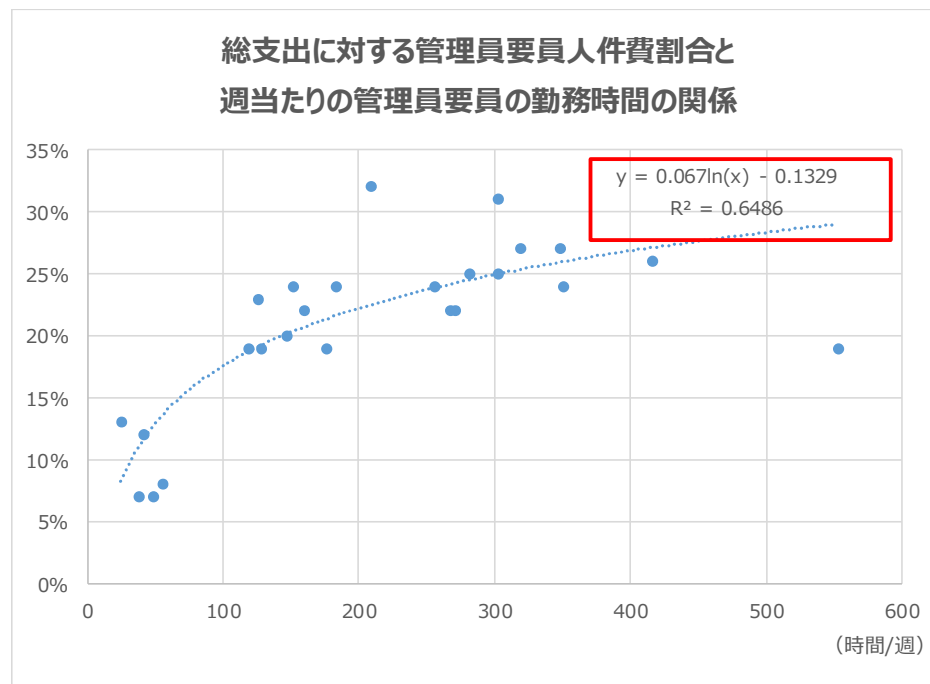


注) 資産価値・マンションの魅力向上につながる施設・設備としては、立体駐車場、タワーパーキング、ディスプレイ、ゲストルーム、パーティールーム、共同浴場(スパ)、ジム・フィットネススタジオ、水景設備等を集計対象とした。

1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(2) 店舗や公共施設が近く、共用部分も豪華？管理費が割高？

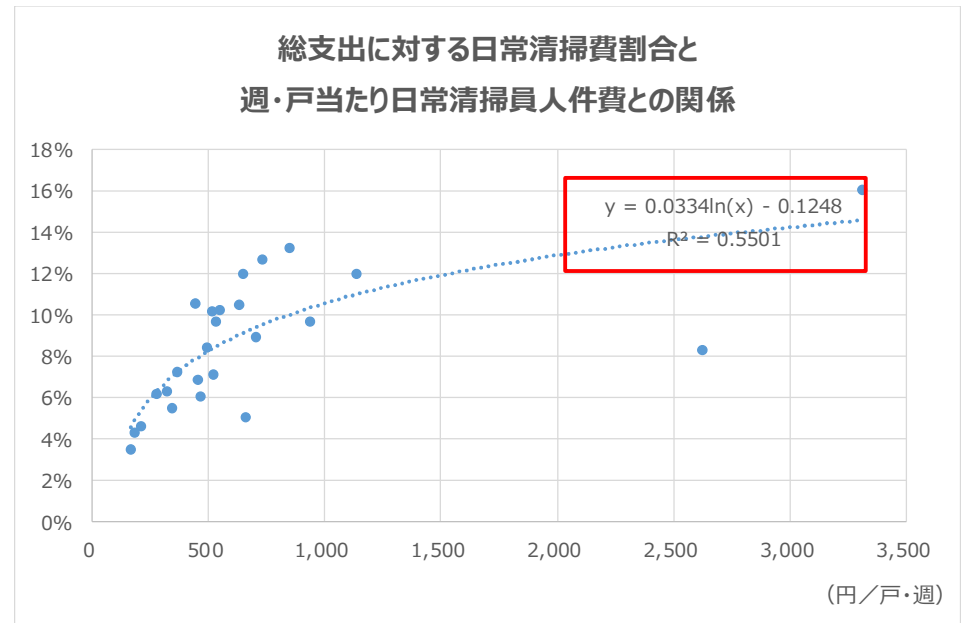
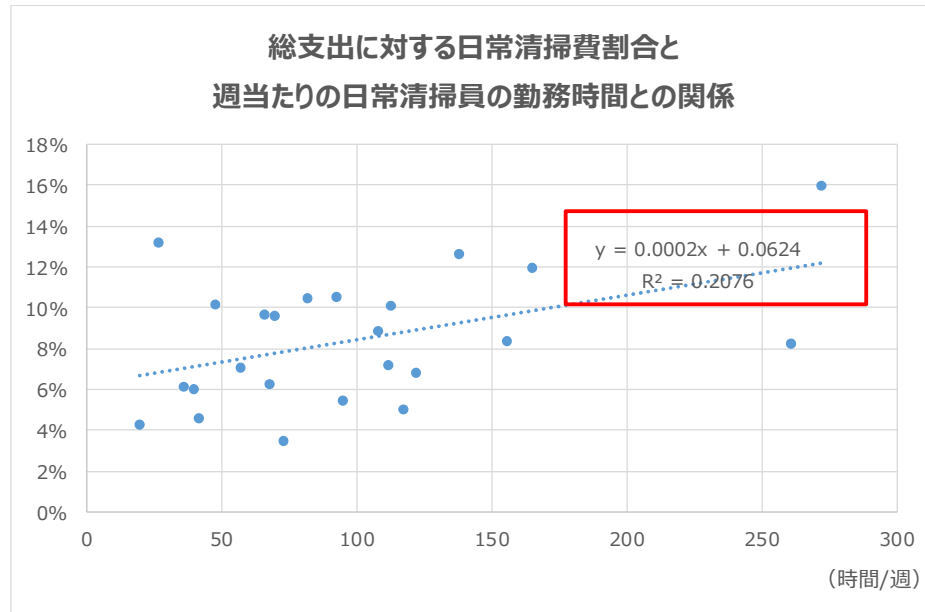
- 管理費に影響を与えている人件費について、管理員要員と日常清掃に係る費用からさらに詳しく分析を行った。
- 管理組合会計の総支出に対する管理員要員人件費の割合は、週当たりの延べ勤務時間と強い相関があり、戸当たりの人件費とも同様の関係がみられる。
- 最低賃金の上昇や人手不足による人件費の高騰は、タワーマンションの管理組合収支に影響を与えるおそれがある。



1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(2) 店舗や公共施設が近く、共用部分も豪華？管理費が割高？

- また、日常清掃に係る人件費についてみると、管理組合会計の総支出に対する日常清掃費割合は、戸当たりの日常清掃員人件費と強い相関があり、週当たりの日常清掃員の延べ勤務時間とも同様の関係がみられる。
- タワーマンションならではの施設・設備の日常的な管理コストは、タワーマンションの管理費に影響を与えていることが明らかになった。
- このことから、経年化に伴い、日常の維持管理や清掃に係る人件費の削減や、施設・設備そのものの縮小・廃止を検討する管理組合も出てくる可能性がある。
- さらに管理会社においては、現場従業員の担い手確保が困難な状況が顕在化しつつあり、IT、IoTを活用した省力化・省人化や外国人材の活用などの対策が求められる。

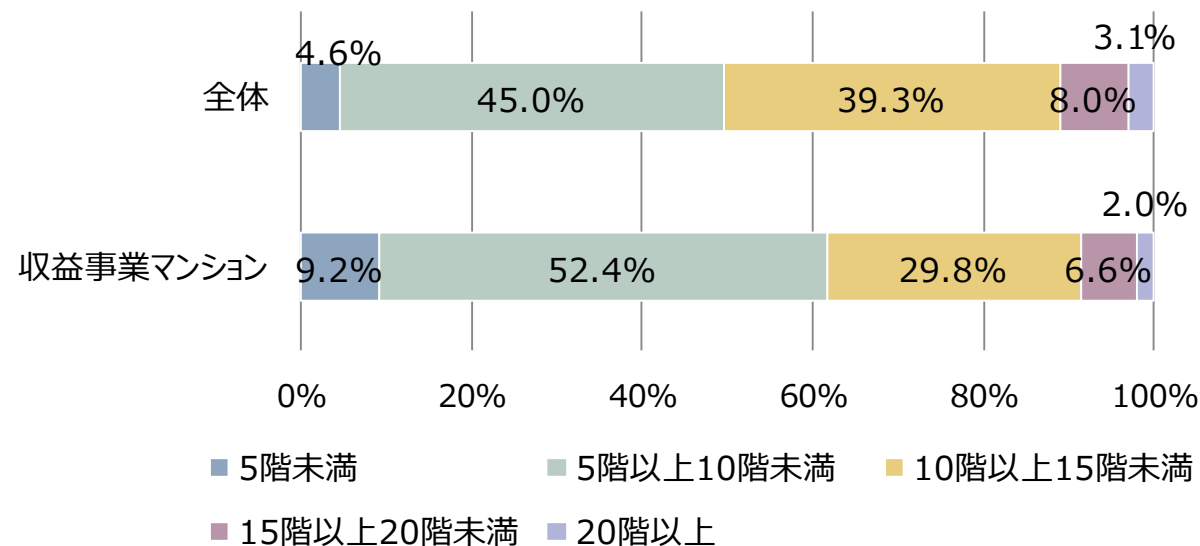


1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(3) 収益事業に積極的？

- タワーマンションは、一般的なファミリータイプのマンションに比べて、資産価値の維持や管理組合会計の健全化に対する意識が高い区分所有者が多いとの見方もある。
- 各種の収益事業を実施しているマンションの階数をみたところ、タワーマンションの比率が高い傾向はみられない。超高層の場合は携帯電話基地局の設置に適していないといった事情や、住戸規模が大きいタワーマンションにおいては、収益事業による管理組合会計への貢献度合いは限定的であり、タワーマンションの区分所有者が収益事業に対して関心が薄いことも想定される。

収益事業を行うマンションの階数

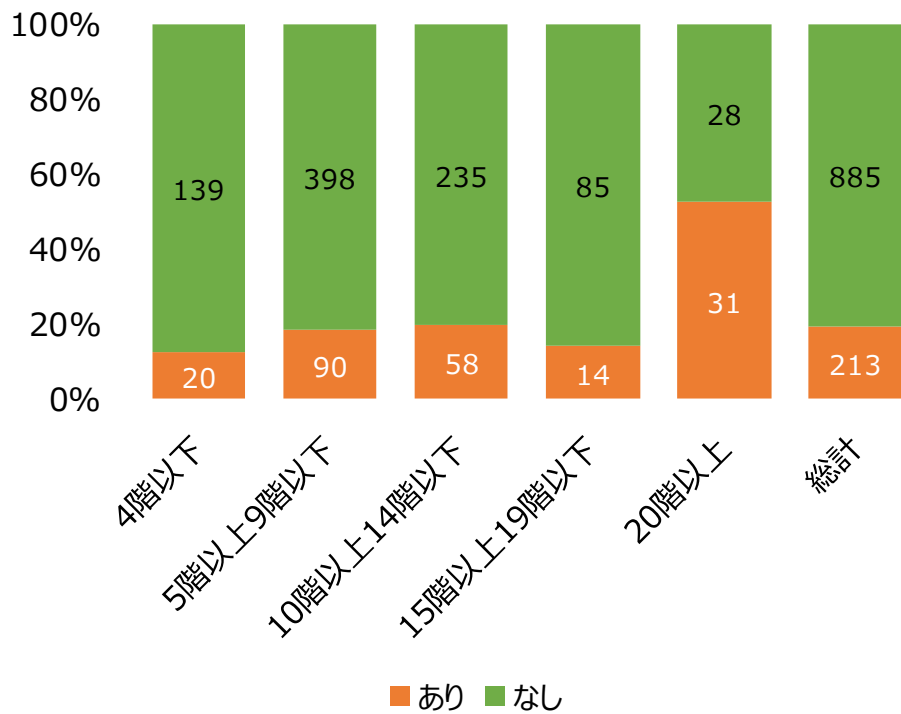


1. 管理データからみたタワーマンションの実像

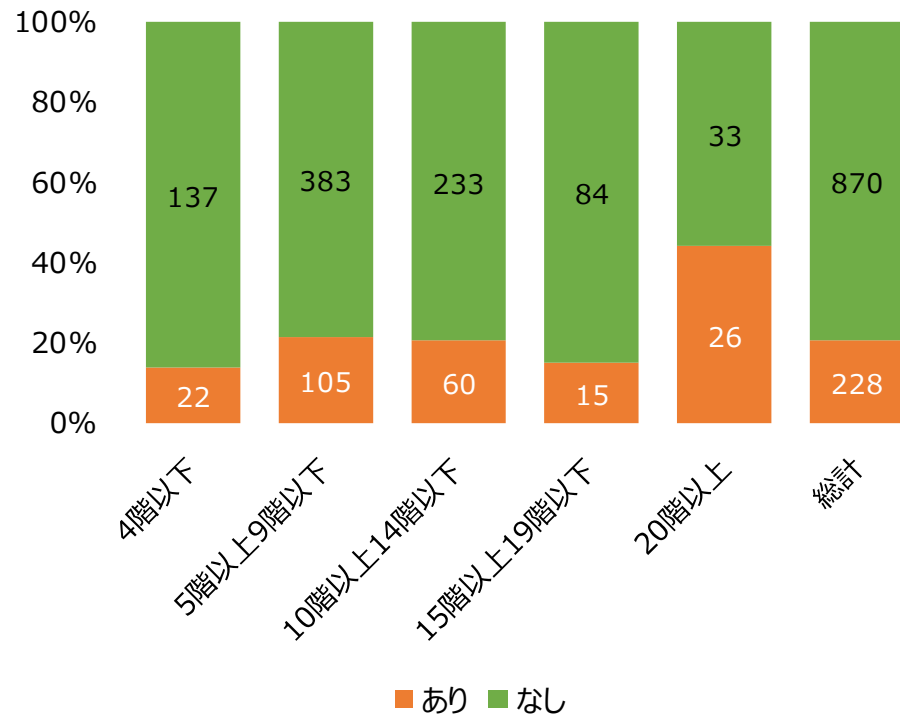
(4) 水害への備えが盲点？

- 近年では豪雨などの気象災害が激甚化しつつあり、タワーマンションにおける浸水被害が報道等にも取り上げられ、地下に設置された電気・給水等のマンション内のライフラインを支える設備への水害対策の必要性に注目が集まっている。
- 地下への電気設備・給水設備の設置状況を見ると、設計上の制約などから、20階以上では地下に設置されている割合が高くなっている。
- 一方で、通常のマンションにおいても、地下への電気・給水設備が設置されている場合は一定程度あり、タワーマンションに限らず、分譲マンション全体において気候変動による水害への脆弱性が懸念される。

地下電気設備の有無



地下給水設備の有無



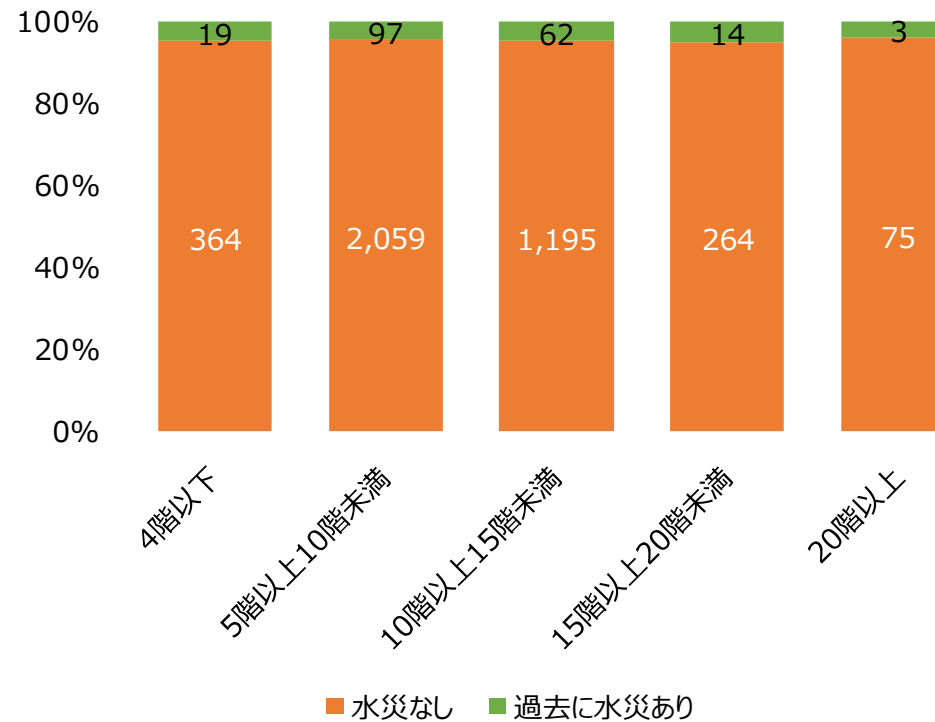
注釈) 対象は地下のあるマンション

1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(4) 水害への備えが盲点？

- 過去に水災があったマンションを階数別に見たところ、階数によらず5%前後で水災に遭遇している。
- マンションにとっての水害リスクはタワーマンションに限ったものではなく、各マンションの立地の問題であると推察される。
- タワーマンションはその地域のシンボリックな存在であることが多いこと、戸数が多いため被災者の数も多いこと等から、被災した場合に大きく報道され、災害に脆弱なイメージが広まったのではないか。

過去水災のあったマンションの階高別の構成

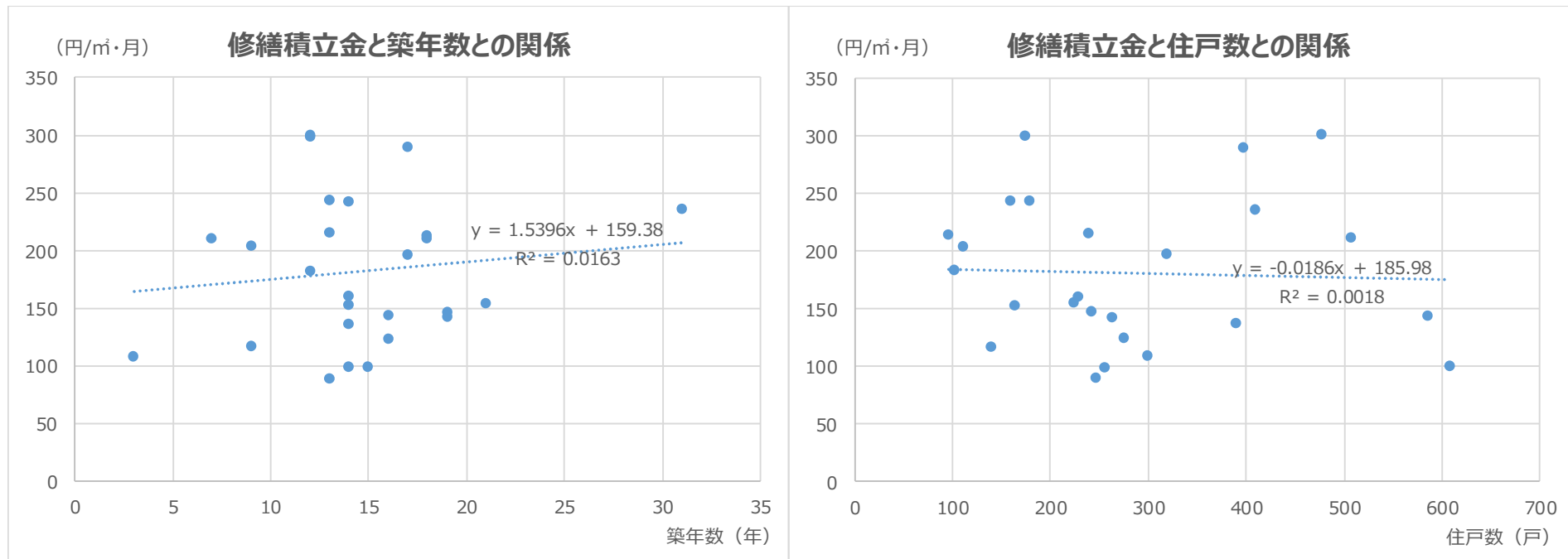


注釈) 確認がとれなかったマンションは除く。

1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(5) 修繕積立金は高い？将来への備えは？

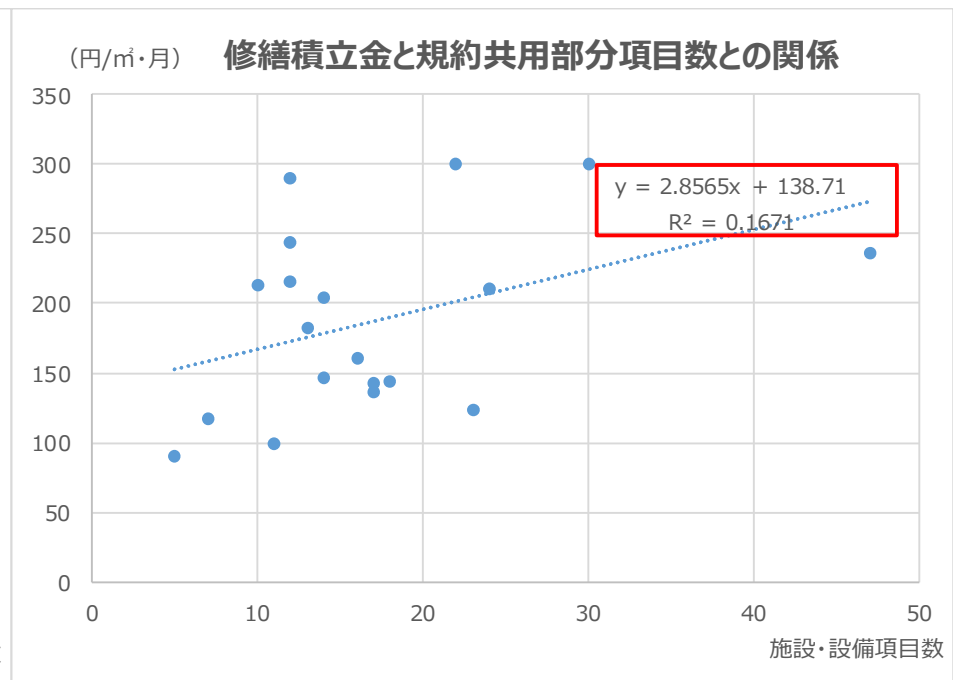
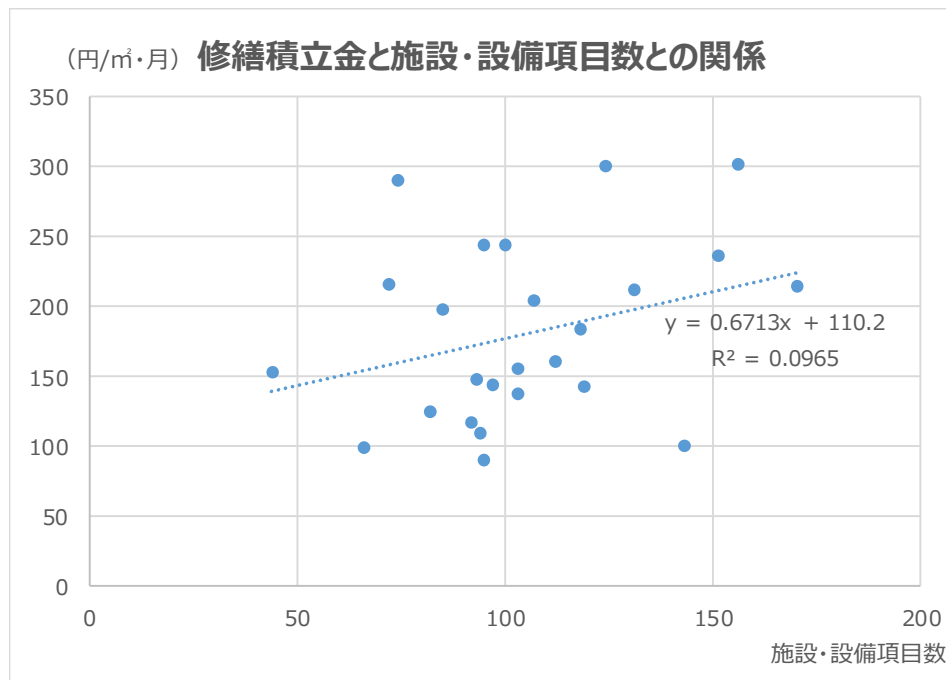
- 平米当たりの月額修繕積立金と築年数との間には有意な相関関係は確認できないものの、経年化に伴い単価が高くなる傾向がみられる。
- また、修繕積立金と単価と住戸数との間には有意な相関関係はみられず、スケールメリットが働いているとは言い難い。



1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(5) 修繕積立金は高い？ 将来への備えは？

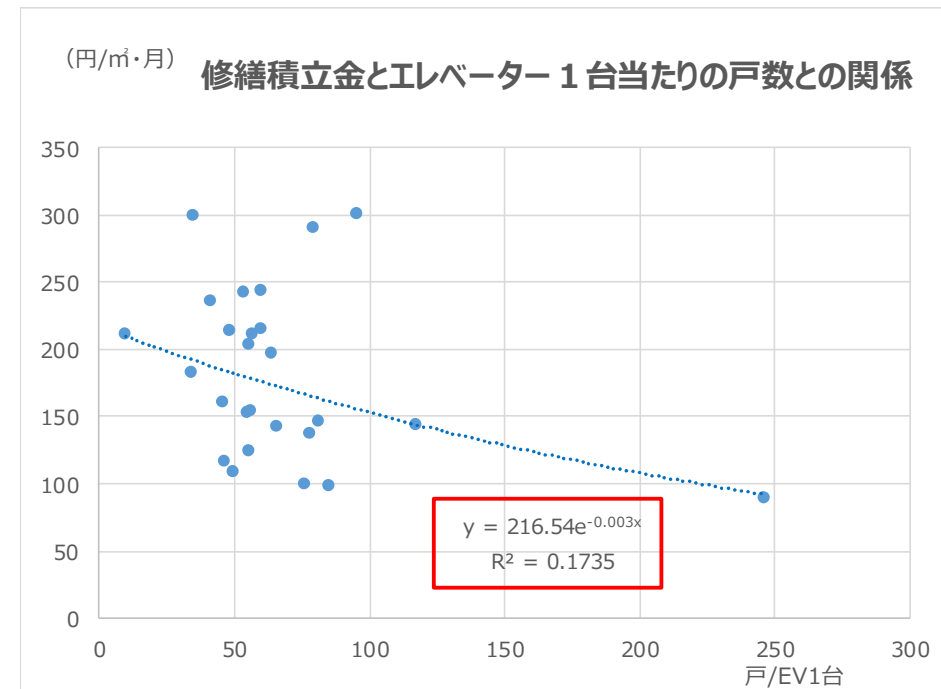
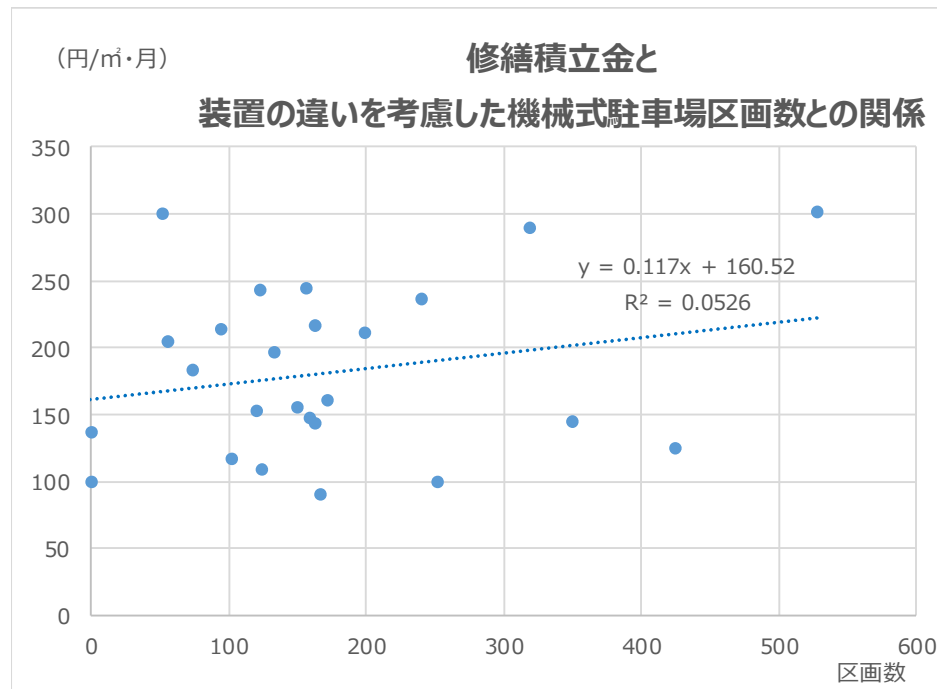
- 一方、管理規約に記載のある施設・設備の項目数、中でも規約共用部分の項目数は、修繕積立金単価に影響している。
- 共用部分が充実しているタワーマンションほど、大規模修繕工事等に備えて多額の積立金を確保している様子がうかがえる。



1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(5) 修繕積立金は高い？ 将来への備えは？

- 大規模修繕工事費用に影響を与える主な設備として、機械式駐車場やエレベーターの設置状況が想定される。
- 修繕積立金単価との関係を見ると、機械式駐車場の区画数との間には有意な相関関係は確認できないものの、機械式駐車場が充実しているほど、単価が高くなる傾向がみられる。
- 一方、エレベーター1台当たりの戸数との関係を見ると、1台当たりの戸数が小さい(エレベーターの設置が充実している)ほど、単価が高くなる傾向がみられる。



注) 機械式駐車場のうち、ローラーチェーン方式はエレベーター方式に比べて、長期修繕計画に計上された修繕費用が1区画当たり概ね2倍程度であり、この修繕費用の違いを考慮し、エレベーター方式の区画数に対して、ローラーチェーン方式の区画数を2倍換算している。

1. 管理データからみたタワーマンションの実像

(6) 大規模修繕工事は大変？

- 1回目の大規模修繕工事の実施時期は築14年程度と、一般的なファミリータイプのマンションに多い12年周期よりも長期である様子がうかがえる。
- 分譲当時の長期修繕計画で計上していた累計工事金額に対する現在までの積立金の費消状況をみると、分譲当初の計画通りに修繕を実施しているマンションはほぼなく、工事実施を先送りしているとみられるマンションでは、特に工事消化率が低くなっている。
- 積立金も計画通り積み立てられている状況であるものの、特定の期に集約せず、複数年度にまたがって実施し、単年度の支出を抑える形で中小規模の工事を繰り返しているように見受けられる。
- 億単位となる多額の支出を伴うことから、管理組合内での合意形成が難しいゆえに、当該期の理事長が工事実施の議案を総会に上程することを決断しにくく、建築系の修繕工事が先送りされやすいと考えられる。また、予防保全により総額での修繕費用を抑えるよりも、修繕は必要となった都度実施するにとどめ、積立金はできるだけ支出せずに貯めておくことを重要視する管理組合も少なくないとみられる。

	分譲からの経過期間	分譲時の長期修繕計画に位置付けられた大規模修繕予定時期		大規模修繕実施時期	分譲開始から現在までの計画上の必要工事金額	分譲開始から現在までの累計工事金額	工事消化率
Aマンション	12期	12期	24期	9～12期にかけて実施(8・10期に調査は実施済み)	¥396,000	¥77,955	19.7%
Bマンション	19期	10期	20期	13期(10期に調査実施)	¥363,200	¥258,545	71.2%
Cマンション	13期	12期	24期	13期(10～12期に調査実施)	¥583,000	¥268,396	46.0%
Dマンション	16期	15期	30期	11～16期にかけて実施(14期に調査は実施済み)	¥727,490	¥455,859	62.7%
Eマンション	13期	13期	25期	12～13期にかけて設備系工事実施	¥139,700	¥47,618	34.1%
Fマンション	17期	12期	24期	未実施	¥669,040	¥44,457	6.6%

2. 総会の議事録からみたタワーマンション管理組合の運営の実像

(1) 各期の議事内容の分析

- タワーマンションの管理組合では、一般的なファミリータイプのマンションに比べて共用部分が充実し、建物・設備の維持管理の難易度が高く、住戸規模が大きく、特に再開発等により建設されたマンションでは、旧地権者である公的機関等の持ち分も含まれるため、合意形成が難しくなる点が指摘されている。
- 以下では、タワーマンション2マンション(うち1棟は再開発事業により建設されたもの)を取り上げ、分譲当初からの総会の議事録を紐解き、管理組合における検討事項や検討の経過を整理した。

	Bマンション	Aマンション
築年数	18年	12年
専有部分の状況	複合用途型マンション、専有部分として公共施設あり	複合用途型マンション

2. 総会の議事録からみたタワーマンション管理組合の運営の実像

(1)各期の議事内容の分析

■ 以下では、竣工からの各時期において両マンションにおいて、どのような議事内容が示されているかを、表にあらわした。

- ①管理組合運営・・・複合用途型マンションにおける権利関係の複雑さなどを要因として、総会において強い意見が出された場合。課題の解決のために、規約改正その他の策が総会で審議された場合。など
- ②理事会運営・・・管理組合役員の権限や人数、任期などについて総会で審議された場合。など
- ③管理に要する費用・管理委託契約・・・管理費の額などについて強い意見が出された場合。管理費の減額が審議された場合。管理委託費の減額が審議された場合。など
- ④長期修繕計画・大規模修繕工事等・・・長期修繕計画の策定が審議された場合。外壁その他大規模修繕工事や長期修繕計画表に規定される工事の実施を審議した場合。など
- ⑤共用部分の利用マナー・運用・・・ゲストルームや集会室といった共用部分の利用に関するマナーについて強い意見が出された場合。利用マナーの改善や利用の公平性の確保のために細則改正などが審議された場合。など
- ⑥コミュニティ・防災活動・・・各種のコミュニティ活動について強い意見が出された場合。コミュニティ形成や美化・環境の促進のための活動が審議された場合。防災ルールの策定などが審議された場合。など

主要な決議事項・質疑の内容

時期	①管理組合運営	②理事会運営	③管理に要する費用・管理委託契約	④長期修繕計画・大規模修繕工事等	⑤共用部分の利用マナー・運用	⑥コミュニティ・防災活動
竣工から3期まで	A・B	B	A・B	A	A・B	B
4期から7期まで	A		A・B	A・B	A	A
8期から10期まで		A	A	B		A
11期から15期まで		A	A	A・B		
15期以降	B	B	B	B	B	B

2. 総会の議事録からみたタワーマンション管理組合の運営の実像

(1) 各期の議事内容の分析

■ Aマンションでは、各期の総会において議案の否決は発生しておらず、概ねスムーズな運営がなされている。特に、第2期には管理組合運営上の団地組合の権限や役員定数・任期などを集中して解決している。さらに、マンション管理士が継続して活用されており、総会において要所で適切なアドバイスがされている。

- Bマンションでは、行政が区分所有者である点が管理組合の意思決定に影響していると考えられたが、総会決議において特に課題にはなっていない。
- 一方、議案の否決が12年間で3件発生している。理事会で決める範囲が狭く、総会での決議に数年を様子他、総会出席者が減っており、総会への対応や出席者の負担が大きくなっている。

マンションの総会議事録から読み取れる主要な決議事項・質疑の内容

時期	①管理組合運営	②理事会運営	③管理に要する費用・管理委託契約	④長期修繕計画・大規模修繕工事等	⑤共用部分の利用マナー・運用	⑥コミュニティ・防災活動
竣工から3期まで	3	1	7	2	3	1
4期から7期まで	1		7	4	1	6
8期から10期まで		2	2	1		1
11期から15期まで		2	1	3		
15期以降	3	2	1	1	2	1

2. 総会の議事録からみたタワーマンション管理組合の運営の実像

(2) 管理組合運営で課題と考えられること

■ 総会運営

- ✓ 一般的なファミリータイプのマンションに比べて、区分所有者同士の意見の相違や立場の違いなどによる軋轢が生じることが多く、かつ理事会への要求レベルも高くなりがちである。それらの乗り越えての決議には、時に厳しい対立がみられることもあり、理事会や総会出席者への負担が大きい様子がうかがえる。
- ✓ 一般的なファミリータイプのマンションに比べて戸数が多く、総会の場において意見交換をしたり、議論を纏めていくことにはそぐわない面があることから、アンケートや理事会への投書が個々の意見を出す手段になっていることも考えられる。タワーマンションの総会での意思決定においては、小規模マンションのような運営は難しく、企業における株主総会のように役員が主導して議案を決め、書面による議決権行使を中心にするなど、通常ファミリータイプのマンションとは異なる運営が求められている。(確認した中にも、質問事項を事前に提出するように求めるなどの工夫がなされている例もあった。)
- ✓ 総会への出席割合が少ないことは、タワーマンションの総会運営上では特に支障とはならないと考えられる。

■ 理事会運営

- ✓ 役員の実任は、動かす費用や決定事項が増えるほど重くなっており、負担感が生じている。総会の場においても、理事の引き継ぎ不足や前期理事会との考え方の違いが問題として指摘されている例があった。また、役員の実任範囲を外部の区分所有者も可能とするのか、可能としない場合には協力金を求めるのか、といった議論もなされていた。
- ✓ 理事会が運営に努力を重ね、規約細則等の規定を整備したり、外部専門家を役員に入れたり、運営の高度化を図ることは、適正化に資するものの、役員の実任がそれらに伴い加重されることに注意すべきである。(対応策として、リスクの検証に加えて、役員賠償責任保険の加入なども検討の視野に入れておくことが議論されている例もあった。)

■ 共用部分の管理

- ✓ 一般的なファミリータイプのマンションに比べて建物・維持管理の難易度が高く、知見・ノウハウを有する管理会社の果たす役割が極めて大きいものとなっている。(委託費の減額要求や管理会社との関係性が問題となり、組合運営上の諸課題もスムーズに解決できていない様子が伺える例もあった。) 管理会社への信頼感を高めて協力関係を築くことが重要と考えられる。
- ✓ 共用部分が充実したタワーマンションでは、一般的なファミリータイプのマンションに比べて区分所有者の資産価値維持に対する意識も高い。一方で、利用が多様化し、非居住者が出入りする住戸が存在するマンションの場合は、マナー違反などのトラブルのリスクも想定される(なお、今回取り上げた2マンションでは、管理費等の滞納は総会での議題に上っていない)。

3. まとめ

(1) 居住者・管理組合に向けたメッセージ

- タワーマンションにおいては、公開空地などを外部の者が通行するほか、キッズルームやゲストルームなど多様な施設があることも多く、マナー違反や設備の破損が生じる可能性が多々ある。これには、管理組合内で課題を共有し、利用者へのルールやマナーの徹底が必要（例：共用部分施設の利用ルールの改定、細則の制定、多言語化対応）。
- 対象人数が多く低・中・高層階それぞれの意思疎通を図ることが難しいことから、それらを効果的に周知するための方法が必要である（例：マンション内の広報誌の発行やデジタルサイネージの設置等）。
- 共用部分が充実していることから、大規模修繕工事の実施費用だけではなく、日常的な維持管理コストも一般的なファミリータイプのマンションに比べて高くなりやすい。我が国においては、共用施設やサービスが充実したタワーマンションに暮らすことのイメージや、資産価値を維持することの重要性及びそのために所有者として対応すべきことについて、共通認識がほとんど存在していない。そのため、区分所有者の価値観の相違から、分譲時にはメリットとされた共用施設やエントランスでの提供サービスが、管理組合活動開始後すぐに改廃を求める方向で議論になることもある。どのような管理水準が望ましいか、守るべき水準と削減できる水準を区分し、タワーマンションとしての居住者の期待や資産価値とのバランスを考えたコストの配分について管理組合内での合意形成を図り、それに沿った継続性のある管理組合運営を行う必要がある。
- 一般的なマンションにはみられない施設、設備にかかる工事や戸数・規模に応じた支出を伴う意思決定に際して、理事長・役員の負担が大きくなる傾向がある。外部の専門家の活用等、総会運営や役員の負担軽減策について早い段階から検討を開始しておく必要がある。管理組合としての意思決定に伴って、意見の対立や価値観の違いなどの軋轢が生じることがある。軋轢を避けることを最優先とすれば、意思決定が遅れることも生じるため、いかにして意思決定を図っていくかを念頭に置く必要がある。
- 近年、大きな災害が多発する我が国においては、タワーマンションも例外ではなく、被害を受けることが考えられる。立地する地域の災害リスクを把握するとともに、マンションの設備の設置状況を確認した上で、災害発生時等のリスクを検討し、防災マニュアルの整備・運用や設備の改修などに取り組むことが望まれる。
- 今後、1回目の大規模修繕工事の実施時に向けた検討を始める管理組合が増加するとみられる。
 - ✓ 長期修繕計画を適時に見直すとともに、点検・診断結果を踏まえながら工事内容を検討する必要があるが、中長期に見た場合の修繕費用を抑える観点からも、「予防保全」の考え方を大切にしよう。
 - ✓ 工事の実施に向けて、専門委員会を立ち上げたり、外部の専門家からの助言を得たりするなどの対応が考えられるが、管理会社との信頼関係を構築しておくことも極めて重要。

3. まとめ

(2) タワーマンションの購入を検討している方へのメッセージ

- タワーマンションは、快適に暮らせる住まいとして人気が高いが、通常ファミリータイプのマンションとは異なる点を十分に理解しておく必要がある。
 - ✓ 各種サービスを提供するコンシェルジュや親族などが宿泊するゲストルームなど多様な施設が設置されることがある。しかしながら、タワーマンションならではの施設などの付加価値を維持するためにはそれだけの費用が発生していることもあり、区分所有者の意向も多様であるため、将来的に施設やサービスが廃止される可能性がある。
 - ✓ 外部の方も通行するような提供公園（公開空地）が設置されていることがある。こうした公園などはマンションの景観を良好にし、マンションの価値を高める一方で、悪戯などによる設備等への損傷が生じるリスクは高まる。前述のゲストルームを含めて、多様な利便施設があれば、それだけルールやマナーの問題は生じやすい。購入にあたっては、マンション全体や導入されている施設の計画を確認するとともに、気になる点があれば、必要に応じて専門家のアドバイスを求めることが望ましい。
 - ✓ マンション全体の意思決定に際しては、区分所有者自身も意見を出していくこともあるが、最終的には多数決によって決定される。戸数が多いタワーマンションにおいては、小規模なマンションとは異なり、総会などの意思決定の場において、個々の議題について出席者が時間をかけて検討することは難しく、理事会が提案した議案について、質疑応答の後に、書面を含めた議決権の多数決で決定されることが多い。
- 購入を検討しているマンションの災害リスクについて十分に理解し、災害発生時の行動を確認しておく必要がある。
 - ✓ 例えば、川や海などの眺望が良いマンションの場合は、水害のリスクが高いことが多い。そのマンションの災害リスクについては、水害リスクや避難所の設置状況を確認し、必要に応じて専門家のアドバイスを受けて、水害時の避難行動を考えておく必要がある。特に、長期間にわたり水が引かないことが想定されているエリアにおいては、マンション自体に被害がなくても、ライフラインが復旧するまでの一定の期間中の居住は困難になることが想定される。
 - ✓ 地震リスクについては、立地する地域の発生確率や震度、地域の延焼危険度などを確認し、必要に応じて専門家のアドバイスを受けて、避難行動を考えておく必要がある。
- 購入を検討しているマンションに永住することを前提とする場合には、高齢となっても住み続けるという観点から、将来にわたり月々の管理費等の支払いが可能か（経年化に伴い月々の修繕積立金の支払い負担が増える可能性がある）、また、管理組合としての意思決定や運営に参加し、管理組合の決定に従うことができるかなど、自らのライフプランとの適合性を検討しておくことが望ましい。

(3) 国・自治体のマンション政策として求められること

- 国による管理計画認定制度や、(一社)マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度の導入に向けた検討が行われており、地域のマンションの管理水準の底上げに向けた取組が進められることとなった。
- これらの取組による評価結果が、中長期的には売買市場に適切に反映される仕組みとなることで、管理組合のインセンティブを高めていくことが必要である。特に、タワーマンションのような管理の難易度の高い大規模なマンションは、その管理状況が地域に与える影響も無視できないため、区分所有者の管理に対する意識を喚起するための方策が特に重要となる。
- タワーマンションは、まだ築年数が浅い場合が多く、管理規約の整備や管理組合運営の状況なども制度上は失点がなく、ディベロッパーが販売後もコミュニティ支援をするケースもある等、他のマンションと比較して評価が高くなる傾向がある。一方で、管理組合として適切な意思決定が出来ずに問題が先送りされていても、そうした問題は内在してしまい、管理評価に反映されにくいと考えられる。ひいては、購入予定者が管理の状況や質を正しく理解することが難しくなることが懸念される。
- タワーマンションの特徴を反映したマンション標準管理規約の制定や、タワー型の建築・設備を専門とする相談窓口の設置、専門家の育成などを図るべきと考えられる。
 - ✓ タワーマンションでは、一般的なマンションとは異なる管理組合運営がされている例がみられる。むしろ、一般的なマンションのような総会運営や理事会運営をしていると、意思決定の不全や事件・事故対応の遅れに繋がることも懸念される。現状では、団地型や複合用途型の標準管理規約を参考として、規約が作成されていることが多いが、タワーマンションの特性に応じた標準管理規約を制定すべきと考えられる。
 - ✓ 現状では、購入予定者が災害リスクや共用施設の計画の特徴などを確認しようとしても、適正な専門家に繋がることは難しい。通常のマンションとは特性が異なるタワーマンションであるので、購入予定者が事前に正しい情報を適切に得ておくことは重要である。
 - ✓ 管理組合がアドバイスを求める専門家を探す場合も、タワーマンションの特性に精通しているか判断する手段が少ない。
 - ✓ タワーマンションの建築・設備(防災対策を含む)や管理計画(規約の規定も含む)を専門とする相談窓口の設置や専門家の育成などを図るべきと考えられる。

—ご利用に際して—

- ・本資料は、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)及び大和ライフネクスト(株)はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- ・また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものである、三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)及び大和ライフネクスト(株)の統一的な見解を示すものではありません。
- ・本資料に基づくお客様の決定、行為、及びその結果について、三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)及び大和ライフネクスト(株)は一切の責任を負いません。ご利用に当たっては、お客様ご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- ・本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず「出所:三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)及び大和ライフネクスト(株)」と明記してください。
- ・本資料の全文又は一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)及び大和ライフネクスト(株)までご連絡ください。