

「終の住み家」となるマンション

荒川 匡史

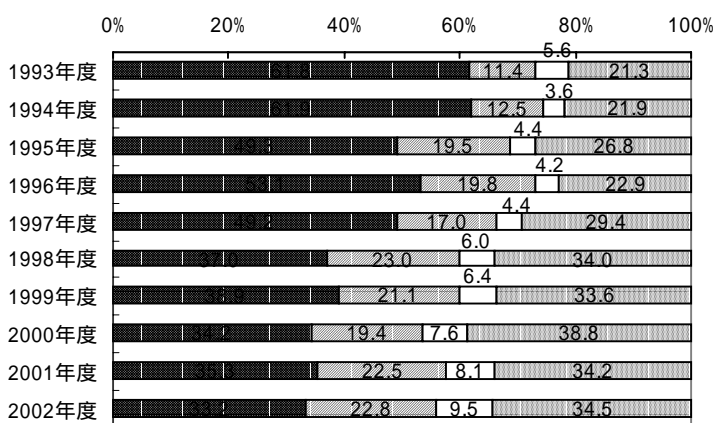
< 変わりつつある？住宅への意識 >

バブル経済崩壊以来継続している地価の下落は、人々の不動産や住宅に対する考え方を変えているようである。

図表1は、国土交通省が実施している「土地問題に関する国民の意識調査」で「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産である」と考えるか尋ねた結果である。これをみると、1993年度には61.8%あった「そう思う」の回答割合が2002年度には33.2%と大きく減少し、「そうは思わない」の回答割合(34.5%)を下回るようになった。人々の意識から「土地神話」はほぼ払拭されてきたといえる状況であろうか。また、同調査によれば「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した割合は2002年度で81.2%と高く、1993年度の83.3%と比べてもほとんど減少していない(図表割愛)。資産としての評価は低下しながら、一方で「持ち家志向」の高さは変わっていないことがわかる。しかし、その中身は微妙に変わってきているようだ。

図表2は、同調査による「今後望ましいと考えている住宅形態」についての回答結果である。2002年度で「一戸建て」が76.5%とまだ高い回答割合であるが、「一戸建て・マンションどちらでもよい」(11.2%)、「マンション」(9.7%)とあわせて約2割がマンションを「今後望ましい住宅形態」として許容している。この割合は、1995年度の8.9%から増加傾向にあり、賃貸住宅から分譲マンションへ、分譲マンションから庭付き一戸建てへ買い替えていくという旧来の考え方が変わってきているといえよう。

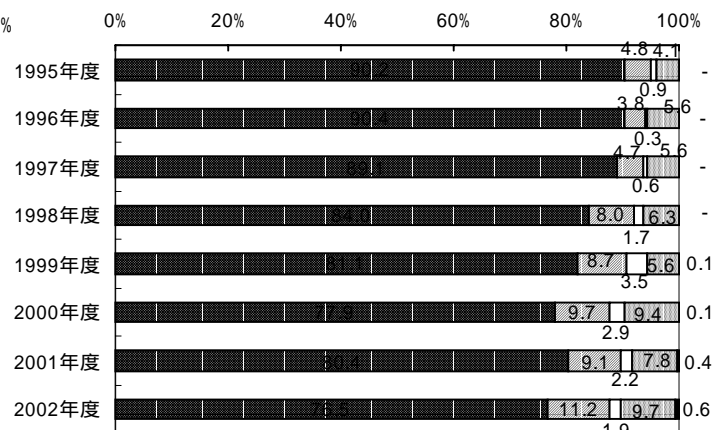
図表1 土地の資産としての有利性に関する意識



■ そう思う □ どちらともいえない □ わからない □ そうは思わない

資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

図表2 今後望ましい住宅形態



■ 一戸建て □ どちらでもよい □ わからない □ マンション ■ その他

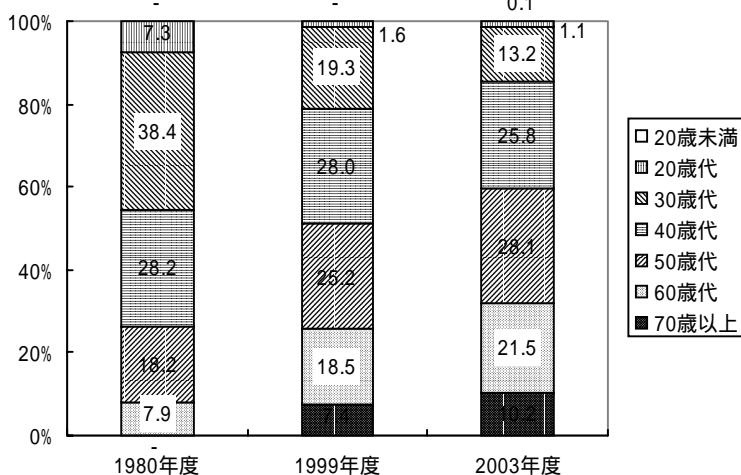
資料：図表1と同じ

< 高齢化、永住化がすすむマンション >

このような人々の考え方の変化は、実際のマンション居住者の高齢化と永住意識の高まりにあらわれている。

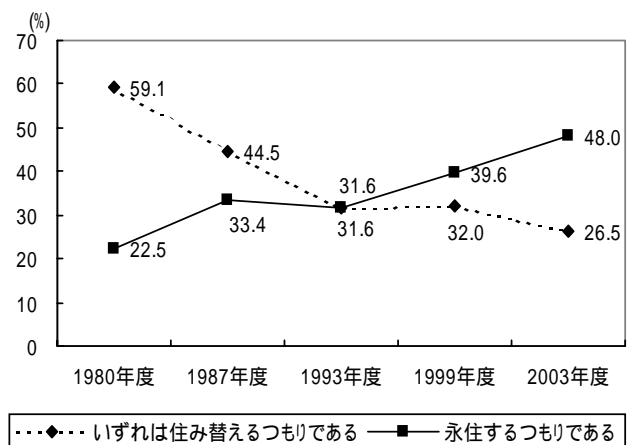
図表3は、国土交通省「マンション総合調査」でマンション区分所有者の世帯主年齢を尋ねた結果である。1980年度には50歳以上の割合は26.1%と約4分の1であったものが、1999年度には51.1%と半数を超え、2003年度には59.8%とほぼ6割に達している。また、図表4は同じく永住意識についての回答結果であるが、年々永住意識が高まっており、2003年度には48.0%と半数弱が「永住するつもり」と回答している。さらにこの永住意識は「価格下落によって買い替えができなくなった」という消極的なものではなく、2003年の同調査によると「入居当初の永住意識」でも50.8%が「永住するつもりであった」と回答している(図表割愛)。これは、マンション居住によって得られる利便性や居住環境を評価して「終の住み家」として選択していることをあらわしている。

図表3 マンション区分所有者の世帯主年齢



資料：国土交通省「マンション総合調査」

図表4 マンション区分所有者の永住意識



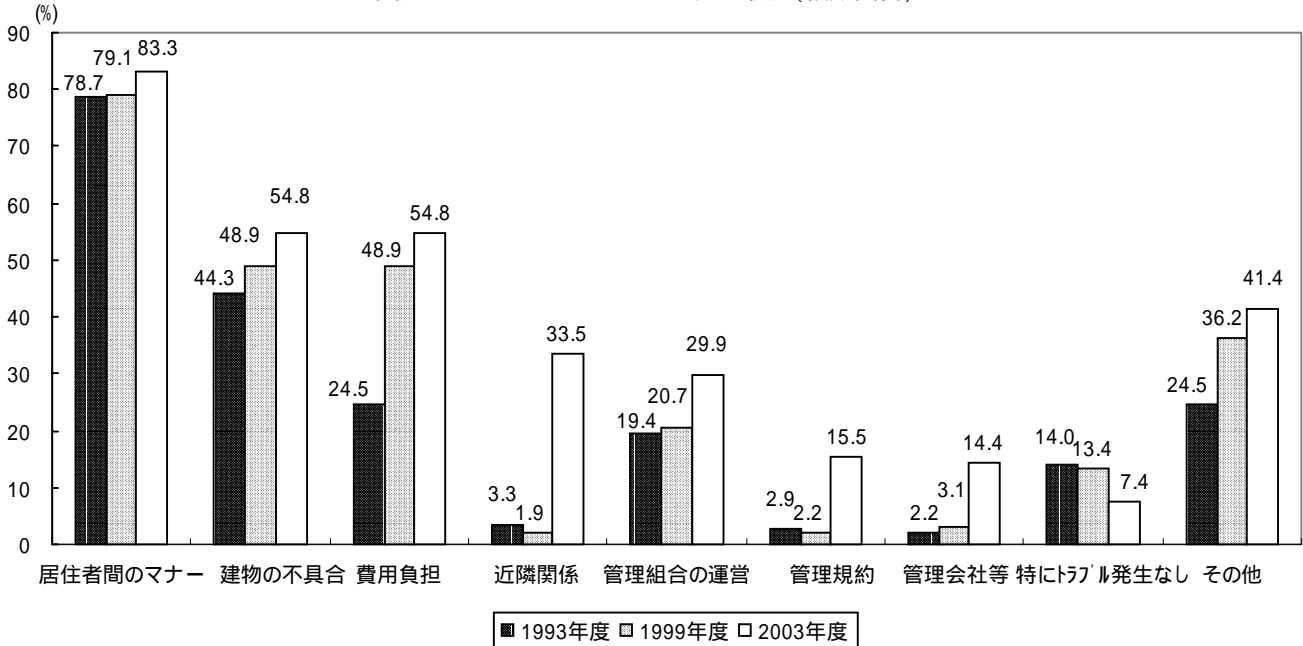
資料：図表3と同じ

< 永住化によりトラブルも増加 >

このような「永住意識」の高まりによるマンションへの長期居住は、居住者の生活パターンの変化や設備の老朽化・陳腐化、居住者の経済環境の変化など、これまであまり意識されなかったいろいろな環境変化への対応という新たな問題を惹起し、これらにかかわるトラブルが近年増加している。

図表5は前出の国土交通省「マンション総合調査」で、管理組合に対してトラブル発生状況を尋ねた結果である。「特にトラブルは生じていない」とするマンションは減少傾向にあり、2003年度には約7%と、ほとんどのマンションが何らかのトラブルを抱えていることがわかる。短期の所有では顕在化しなかった生活パターンの変化に起因する「居住者間のマナー」や「近隣関係」にかかわるトラブルのほか、「建物の不具合」、「費用負担」など設備の老朽化や管理にかかわるトラブルなどいずれも増加している。

図表5 マンションでのトラブル発生状況(複数回答)



資料：図表3と同じ

< 進む制度の整備、望まれる新たなコミュニティの形成 >

マンションの販売は、デフレ不況といわれる近年においても大量供給が続いている。地価の下落による物件価格の低下、超低金利の継続、住宅取得優遇税制の継続等の経済環境と合わせ、前述した人々の住宅に対する意識の変化がマンションへの需要を増加させているものと考えられる。

この傾向は大量の「マンション永住者」を生み出していき、それによって生ずる問題については、これまで必ずしも十分な対策がなされてきたとはいえない状況にあった。しかし、2001年の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の制定、2002年の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の制定、2003年の「建物の区分所有等に関する法律」の一部改正、2004年の「標準管理規約」の改定が立て続けに行われ、管理や建替え問題を含めたマンションを取り巻く環境の変化に対応した法整備が急速に整ってきている。マンションを購入する消費者の側も単に価格や立地、間取りだけでなく、構造や管理規約の内容、長期修繕計画の有無を重視して購入を決定する傾向も出てきている。また、ハードの面においても間取りや付帯設備の現代化にとどまらず、防音性の向上や将来の修繕・改修を考えた構造などライフスタイルの変化や永住を前提とした対応が行われてきている。

かつてマンション暮らしは「近所付き合いをしない気楽な生活」といわれてきた。しかし、「永住」を前提とすると、一戸建て以上に良好な共同生活を行わなければ様々なトラブルをまねく。法律の整備やハードの改善により、それらのトラブルを抑制することは可能であろうが、最終的には、マンション居住者全員が新たな形のコミュニティとして有効に機能するかどうか重要になる。永住化により「終の住み家」となるマンションライフが、人々の望んでいるライフスタイルにしたがった選択として、不安なく選べるようになってもらいたいものである。