

## 資料2

表 管理組合崩壊・未結成及び区画数または床面積の半分以上空き経験マンションの一覧（前半）

管理	マンション名	竣工年	管理費 修繕費	滞納 有無	管理体制	空住宅数／総住宅数 空店舗数／総店舗区画数	空き家化等の特徴	駐車場	階数 ※	5年 動向	
組織 崩壊	Aミニ	1991	有・無	有	一部所有者で 自治会結成	12/20 持家居住者1 不在所有3人が連絡不能	半 分 以 上 が 空 き	投資物件、家族向	有	5e	↗
	Bハチ	1990	無・無	非該当	崩壊	12/15 持家居住者0		投資物件、単身向	有	3	↘
	Cナミ	1983	有・無	有	崩壊	12/22、持家は6戸以下		内部対立	有	4	↘
未 結 成	Dオー	1977	有・無	有	交代当番制	12/24 持家居住者5	半 分 未 満 が 空 き	当初から体制不備	無	4	↘
	Eグリ	1979	有・無	不明	長期特定者 途中1回交代	店舗2/3、住宅4/8 持家居住者2		当初から体制不備 店舗売れず賃貸に	無	3	↗
崩 壊	Fナカ	1977	無・無	非該当	臨時に相談	店舗11/16、住宅0/16 店舗と住宅は一体	半 分 未 満 が 空 き	店舗環境不適合化 と店主の高齢化	有	3	↘
運 営 組 織 未 結 成	Gカイ	1980	有・無	不明	長期特定者	店舗2/5、住宅6/13		当初から体制不備	無	4	→
	Hビオ	1977	有・無	有	長期特定者	店舗1/2、住宅10/47		当初から体制不備	無	7e	↘
	Iカミ	1974	有・有	不明	交代当番制	半数以上が借家、空家少		当初から体制不備	有	2	↗
	Jカン	1993	有・有	有	分譲主支配	店舗2/5住宅20/72、 居住者の大半が借家		売れ残りを賃貸に	有	9e	↘
	Kオギ	1975	有・無	不明	分譲主支配 支配者交代	住宅24戸、駐車場込み管 理費7千円、空家数不明		1階8戸経営者の 独断的管理、	無	3	→
	Lケン	1988	有・無	不明	元経営者	6/14 元は賃貸住宅 購入者による賃貸が多い		遺産相続の混乱 住宅を切り売り	有	3	→
Mイシ	1994	無・無	非該当	元経営者	元は20戸賃貸住宅	11戸競売落札	有	4	→		
管 理 組 合 あ り ・ 名 ば か り 管 理 組 合 を 含 む	Nヘイ	1989	有・有	不明	委託 巡回	17/33 (2012年時点) 9/33 (2008年時点)	区 画 数 又 は 専 有 面 積 の 半 分 以 上 の 空 き ・ 過 半 経 験 を 含 む	投資物件、単身向	7台	4	↘
	Oブラ	1974	有・無	有	自主 外部 の5人支配	店舗2/2、住宅25/32 借地		不法滞在外国人の 強制国外退去	無	10e	↘
	Pブル	1986	有・有	有	自主・外部特 定者に会計 事務一任	店舗12/13住宅10/15 面積の半分以上が空き 周辺にも空き店舗多数		小規模店舗多数 2階事務所全滅 老朽化激しい	有	5e	↘
	Qウス	1990	有・有	有	自主 日勤 長期理事長	店舗2/4、住宅60/90、 持家居住22		市街地再開発事業 家族向け+単身向	無	15e	→
	Rダム ★	1980	有・有	有	委託 巡回 持家居住者 限界集落化	店舗1/3住宅10/48 22戸落札で借家が増加 店舗2/3、住宅30/48、		2009年管理会社 倒産、預金持ち逃 新管理会社に委託	無	8e	↗
	Sカナ	1977	有・有	有	自主・外部特 定者に会計 事務一任	店舗2/4、住宅15/28 面積の半分以上が空き 3階以上にも空事務所		高齢化・限界集落 住宅の一部事務所 化、一切修繕なし	無	9e	↘
	Tリブ	1976	有・有	巨額	委託 日勤 長期理事長	面積の半分以上が空き 周辺にも空きビル多数		大規模非住宅併設 店舗+事務所	有	7e	→
	Uテル ★	1974	有・有	巨額	自主 理事長は 不在家主	面積の半分以下空き (2008年ホテル落札) 面積の半分以上が空き		大規模非住宅併設 ホテル+多数小 店舗、一切修繕なし	無	10e	↗
	Vチヨ	1980	有・有	有	自主	店舗11/13、住宅3/7		小店舗多数併設	無	4	↘
	W東京	1992	有・有	不明	自主	15/29が空き		住宅のみ・過疎地	有	5e	→
X埼玉	1974	有・有	巨額	委託 日勤	面積の半分以上が空き	大規模非住宅併設 スーパー+医院	無	9e	↗		
Y埼玉	1978	有・有	不明	委託 巡回	店舗4/5住宅23/30、	家族向+単身向け	無	6e	↘		

組織崩壊はABC F、未結成はDE + G～Mまで、半分未満が空きはF～Mまで、群馬県事例はA～Vまでである。

記入内容は特記が無い限り 2012 年 10 月末現在

※H ビオは管理組合未結成。管理人が個別契約するようで、代表者はいないようだ。

表 (中)

マンション名	大規模修繕	5年間競売予告と落札	管理室 人有無	都市計 画用途	建物の傷み状況、駐車場有無と料金徴収
A ミニ	無	9 1	無・無	非線引き	床亀裂拡大、エレベータ停止、受水槽使用可、浄化槽清掃 1 度もなし。郵便受け破損、駐車料金徴収なし、暴力団の介入、以前はゴミの山、ウジ大量発生、1 戸増築あり、一時期全戸空き家化、周辺の不動産屋は売却転貸の仲介拒否
B ハチ	無	3 2	無・無	第 1 種住	半分の住宅で電力メータ取り外し、郵便受けにチラシ満杯、共用の廊下・階段は蜘蛛の巣と鳥の糞、清掃なし、駐車無料、駐車場に雑草が繁茂
C ナミ	無	0、 0	無・無	準工業	コンクリート亀裂、外壁ペイント剥がれ、総会開けず、貯水槽を取り換え
D オー	無	2 2	無・無	準工業	部分修理はするが貯金が無く大規模修繕見送り、コンクリート亀裂、鉄部錆び決算報告・引き継ぎなし、受水槽水質点検なし (以前ネズミの死骸があった)
E グリ	有 1 回	0 0	無・無	準工業	<b>32 年目</b> に初大規模実施、1 階店舗は売れず賃貸に、分譲主は 3 店舗保有するが管理を担当しない。1 戸ベランダを室内化。持ち主居住者 2 戸だけ廊下に緑
F ナカ	無	0 0	無・無	近隣商業	個別増築有り、外壁汚れ、塗膜剥がれ、各店舗裏敷地は専用使用で駐車無料、敷地外に土地を共同購入し客用駐車場とした (現在解散が話題に)。清掃は各自、閉鎖店舗の看板放置、屋上防水は各棟実施 (全 2 棟) で臨時に相談、総会なし
G カイ	有 1 回	0、 0	無・無	準工業	比較的きれい、廊下幅も広い。店舗は全て飲み屋、当初から一人が管理を担当
H ビオ	無	1. 1	有・有	商業	外壁の汚れは最悪、コンクリートひび割れ、外国人居住多数、総会なし。隣接地の駐車場経営者が一時売却を計画し住民不安が高まった。空店舗内装荒廃。
I カミ	有 1 回	0 0	無・無	調整区域	<b>37 年目</b> 初大規模修繕 (以前はスラム状態・鉄部錆)。個別増築あり、総会なし
J カン	無	6, 3	有・有	2 種住居	コンクリート亀裂、漏水、鉄骨階段腐食、総会なし、大半が借家、鳩の糞害 管理人は分譲主企業社員、オートロック、住民用店舗用の駐車場を分けてあり
K オギ	無	0、 0	無・無	準工業	安普請の典型。管理費は駐車込み 7000 円、分譲住戸も大半が借家化、1 階 8 戸を開発者が賃貸としたが経営者交代後マンションの名前を変更した、総会なし
L ケン	無	0 0	無・無	第 1 種住	外壁汚れ、ベランダ床大亀裂多数、清掃なし、駐車無料、総会なし、高台
M イシ	無	11 11	無・無	第 1 種住	比較的きれい、駐車料無料、管理組合は <b>主導権争い</b> で結成できず、総会なし
N へイ	有 1 回	3 3	無・無	近隣商業	外壁の亀裂と鉄部腐食なし、集合ポストは空家を明示、不要なチラシ入れの籠
O プラ	有 1 回	0 0	無・無	商業	<b>35 年目</b> 初大規模修繕実施、清掃なし。集合ポスト取換、総会なし
P ブル	無	0 0	無・無	商業	外壁の汚れと亀裂、鉄部腐食、受水槽は錆だらけ、店の看板を放置。総会なし
Q ウス	有 1 回	5 3	新設・有	商業	外壁は綺麗、玄関はオートロック・老人のため指紋認証方式採用 駐車場なし
R ダム	無	0 0 H22 年 (22, 22)	無・無	商業	外壁亀裂、鉄筋爆裂、鉄部腐食欠損、屋上フェンス破損・出入り自由、天井からコンクリート塊落下あり、非常階段使用禁止の張り紙、最近屋上防水を実施 実態は管理会社任せ。貯金なし、居住持ち主達は高齢化で書類作成能力がない
S カナ	無	0 0 H24,(1. 1)	無・無	商業	外壁の亀裂・ベランダ鼻先コンクリート剥落、床タイル・階段滑止め破損、ガラスひび割れ多数、鉄錆び多数、弁護士事務所撤退後総会と管理費等の徴収が無くなった。粗大ゴミ放置、居住持ち主達は高齢化で書類作成能力がない
T リブ	無	15 9	有・有	商業	外壁亀裂多数、汚れ、地階の大駐車場を法人が競売落札した。郵便受けに名札なし、管理人が一括して受け取り投函する。理事長手当が月 20 万円。総会なし
U テル	無	2 1	有・無	商業	外壁の亀裂と汚れ、タイルの剥がれ多数、地階店舗は全滅で照明せず、駐車場なし、長く総会なし・理事長が企業舎弟、貯金なし、借地、閉鎖店舗看板放置
V チョ	無	0 0	無・無	近隣商業	外壁の亀裂と汚れ、閉鎖店舗の看板放置、駐車場なし、総会は 2 年に 1 度
W 東京	無	不明 不明	無・無	無指定	外壁の汚れ以外目立つ損傷なし。地階駐車場無料、正副理事長宅は別荘使用
X 埼玉	有 1 回	複数 複数	有・有	商業	<b>36 年目</b> 大規模修繕実施但し非住宅の一部除外 (鉄筋爆裂進行中)、大規模非住宅部分を企業舎弟が所有するも長期滞納、競売不調。駐車場なし、総会あり
Y 埼玉	有 1 回	不明 不明	無・無	商業	医大学生対象に分譲 持家居住者ゼロ、管理会社任せ 清掃あり、総会なし

表 (後)、

マンション名	竣工年	事件・事故	持家居住5戸以下	住宅平均40㎡以下	遠隔地立地	中心街立地	売れ残り	代表者の外部居住	代表者へ面接有	空き店舗	日常買い物不便	粗大ごみ	清掃無	大規模修繕緊急性	専用自転車置場無	一切の修繕無	旧耐震	階段アクセス	
Iカミ	1974			○	○									※			○	○	
Oプラ	1974	○	○	○		○		○	○	○		○	○	※	○		○		賃貸物件一括譲渡
Uテル	1974	○				○		○		○				○	○	○	○		ホテル倒産競売落札
X埼玉	1974	○				○		○		○				○	○		○		大型店倒産ヤクザ介入
Kオギ	1975		○	○			○	○		○				○		○	○	○	
Tリブ	1976					○				○				○	○	○	○		
Dオー	1977		○	○					○		○			○	○		○	○	
Fナカ	1977								○	○				○			○	○	
Hビオ	1977		○			○		○		○		○		○		○	○		
Sカナ	1977		○			○		○		○		○	○	○	○	○	○		
Y埼玉	1978		○			○		○		○				※	○		○		
Eグリ	1979		○				○		○	○	○			※	○		○	○	
Gカイ	1980		○							○				※			○	○	
Rダム	1980	○				○	○		○	○				○	○		○		管理会社倒産預金横領
Vチヨ	1980	○	○				○		○	○				○	○		○	○	下請けに店舗押し付け
Cナミ	1983				○				○		○			○		○		○	
Pブル	1986		○			○		○		○				○	○	○			
Lケン	1988	○	○		○			○			○			○		○		○	賃貸から切り売り
Nへイ	1989		○	投	○			○						※				○	
Bハチ	1990		○	投	○	○		○			○		○	○	○	○		○	
Qウス	1990					○		○		○				※					
Aミニ	1991	○	○	投	○	○		○	○		○	●	●	○	○			★	落雷事故後管理放棄
W東京	1992					○		○	○						○	○			
Jカン	1993		○				○	○		○				○	○				
Mイシ	1994	○	○					○								○			賃貸から半数競売
計25		8	16	7	7	10	5	14	11	15	7	3	4	16	15	11	16	12	

表(後)は竣工年度別に並べている。全項目網かけは管理組織未結成。マンション名のみ網かけは管理組合崩壊事例  
 「投」は投資型ワンルームマンション ●は過去の状態、現在は改善されている ★はエレベーター故障中  
 ※は過去に大規模修繕あり、但しI,O,Y,Eの4か所は最近2年以内の実施。竣工以来長期に渡って大規模修繕なしが多い。事故・事件は築年数に関わらず散発的に生じている。賃貸住宅の切り売りや一部住宅を競売に出すことで区分所有になった場合が2例あるが、今後若者が減ることで賃貸住宅経営の厳しさを増すことから、同じような区分所有化は起こるものと予測される。バブル期に投資物件として供給された3マンションが投資物件の破綻事例としてここに登場したが、管理会社が撤退したら管理の中心核が無くなるのだから予想された通りの結末である。開発会社は瞬間的に売れさえすれば良いのであり、購入者はもともと共同管理意識は乏しい。40㎡以下のマンションは投資型3例を除けば、4例は何れも1970年代に集中する。初期のマンションが低水準住宅が多かったことを示す。1979年までの12事例中7例が中心商業地に立地する、1980年以降の13事例中中心市街地に立地するのは3事例に過ぎない。マンション立地の郊外化、遠隔地化が空き家マンション化を促進したものと見ても良からう。代表者のマンション外居住比率は築年数に

関わらず満遍なく分布する。14/25 が該当するが、持ち家共同住宅居住者の数が5戸以下が16/25 と6割以上で、居住者だけでは運営できない状況が生じているためである。この事実は多数の代表者へのアクセスが出来なかったことに現れる。筆者が代表者に面接できた事例は11事例でしかない。空き店舗ありは15/25 である。買い物不便な地域に立地したマンションでは店舗区画が無く、従って空き店舗はない。大規模修繕を実施したことが無い事例が多く、至急必要は16事例に達する。過去に実施した7事例中4事例は最近2年以内に実施した。当面実施の必要性は薄い、限界まで放置していたと想像される。小規模修繕も見られないのは11例に達する。この状態が続けば、1度も修繕をしないままマンションが全戸空き家になる場合生まれる。修繕しないから空き家化が進み、空き家化が進むから修繕困難になると考えられる。旧耐震構造は16例に達するが、僅かな修繕をも見送っている状況では耐震化工事をする力は殆どないと考えて良い。廊下や階段の清掃すらしない場合、僅かな修繕も出来ない。モラルハザードに近い。

賃貸マンションの区分所有化事例を除けば、管理組合未結成事例は1980年以前の群馬県内ではマンション居住が珍しい初期の時代に発生したと考えると良い。供給する側も管理に無関心であったから入居者を指導する考えも無かったと思われる。管理に困っていても問い合わせ先が県内に無かった時代に供給されたから不完全な管理体制が持続したと考えられる。所有権者が高齢化し、かつ少数化し、広範囲に拡散した現在、正す力はもはや乏しい。ますます悪循環が進む恐れが強い。

**以下は価格低下のメモ 2012年9月中古広告**

1992年 エスカイヤ八千代、店舗 29㎡ 250万円     ダイヤパレス平和町1丁目 33戸、1ルーム投資型マンション、4階 1989年、24.25㎡、260万円、管5940円、修3400円     カナルハイツ 45.75㎡、270万円、1972年 サンセリテ、安中市、高崎プラザ 57.49㎡、280万円、1993年 群馬のかなり重症のマンションと首都圏郊外大規模団地とは同じ程度の価格になった。大都市経済圏に入っている場合、都心他大都市の求心力に影響を受けやすい。

**低価格化した首都圏大規模団地事例**

金杉台団地	1971年、48.93㎡	180万円
花見川団地	1968年 47.99㎡	200万円
新狭山「ハイツ	1973年 52.27㎡	230万円
あやめ台団地	1971年 48.85㎡	250万円
鎌ヶ谷グリーンハイツ	1972年、51.82㎡	250万円
狭山台団地	1975年 48.93㎡	270万円
小室ハイランド	1979年 54.38㎡	280万円
村上団地	1977年 51.18㎡	280万円

大規模団地の価格低下は深刻。古、遠、狭、階段アクセス、バス便で価格低下は激しい。フィルタレーションが進行した結果だが、滅失建替えは不可能。単身化、空き家化？が進行。バスの本数削減から廃止になった場合は致命的環境欠陥団地になる。東京電力から電気を切られる世帯は毎年どの団地でも生じていると考えると良い。蟻燭生活による火災の危険もある。低価格住宅ほど、孤独死、滞納、競売が日常化、遠隔地からの入居者が多く、子供がいないから人間関係は次第に無縁派が多数化する。再生の可能性は薄い？なにしろ大量過ぎる。ではどうする？売却しない限り、価格低下は問題ないと言う住民もいる。だがそれでは転居したい時に転居出来ない。超高齢タウン化するだけ。H団地は1500戸中300戸が空家。アンケート訪問でゴミ状態の室内を多数発見した。この事実を多くの管理組合役員は把握していない。

室内リフォーム額は中古価格に比例する。大規模リフォームが出来ない。しても中古価格は上がらない。500万円未満の公団分譲住宅は今や普通の状態。

250万円の中古の室内をある程度(30万円位)かけて売れるようにしたか、ただ空家になった状態かは不明。入居当初のままでなく途中でリフォームした住宅も含まれる。中古は購入する際に同じマンションの他の住宅と比較が出来ない。すると手入れの有無にかかわらず当該マンションの相場が形成される。売却前のリフォームは多額のお金をかけられない。但し購入者が購入後にかけるのは自由とは言え、その額は高い物件は高額のリフォームを実施し、低価格の住宅は低額に収まるのが一般的である(筆者の6団地調査2600票から)。中古価格が低くなるほどかけられる金額は低くなるから住宅の水準格差はさらに拡大することになる。問題はどこまで価格が落ちるかであるが、建物の質とは関係が薄く、立地が価格を決定するから、売れない、貸せない状態になる恐れも強い。つまり空家が増える。この仕組みを管理組合は変えることが出来ない。室内リフォームを計画した場合、若い人はインターネットで工務店を探すが、友人知人がいない人高齢者は一般的にリフォームをしない。役員経験者や、子供を通じた友人知人が多い人は団地内のリフォーム住宅を見学する機会が多くなる。リフォームの内容と金額が把握しやすく、工務店の出来栄も評価しやすい。それを基準にして図面が無くても発注しやすいからリフォーム計画を立てやすい。従ってリフォーム金額も大きくなるが、買い替えよりは安くつく。管理組合が斡旋すればかなりコストダウンが効くし、安心である(共同発注は桜上水団地で経験済み)。個人の問題として放置するよりは、団地全体の底上げになる。間取りやインテリアが豊富になるからお隣様訪問も楽しい。人間関係発展に寄与する。ただし低価格化した団地では取り進む余裕が管理組合にない。