

旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2026年3月28日(第26号)

特定非営利活動法人(NPO 法人)

旭川マンション管理組合連合会

発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)

編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

1. 齊藤広子さん招いてセミナー開催のご案内

NPO法人旭川マンション管理組合連合会(水島能裕会長)が主催するマンションの終活を考えるセミナーが5月16日(土) 14時30分から旭川トーヨーホテル3F(旭川市7条通7丁目)で開催されます。

横浜市立大学・東京都市大学教授でマンション学会会長の齊藤広子氏が「管理不全マンションへの対処」「マンションの終活をどう考えるか」といった内容で講演します。



旭川市内にはおよそ220棟のRC造マンションが建っています。多くが70年代から80年代に建設されており、全体の6割が築年数40年を超えており、マンションの終活を真剣に考えなければならない時を迎えています。旭川市内の63の分譲マンション管理組合が加盟する同NPOは、これまでもよりよいマンション管理を考えるためのセミナーなどを開催してきました。

講師を務める齊藤氏は、筑波大学第3学群社会工学類都市工学専攻卒業、不動産会社勤務を経て大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。工学、学術、不動産学の博士号を持つ。英国ケンブリッジ大学客員研究員などを経て現職(横浜市立大学・東京都市大学教授)。

専門は不動産学、不動産マネジメント論。魅力的な住まいやまちのマネジメント手法確立の研究と実践を続け、マンション学会会長も務めています。

セミナー参加を希望する方は、NPO法人旭川マンション管理組合連合会の水島会長(080-1979-1147)へご連絡ください。

なお、地元の月刊誌『北海道経済』4月号にセミナーの案内が掲載されています。

2. 旭管連 2026年総会のご案内

2026年5月16日(土)の午後1時から午後2時まで、トーヨーホテル(7条通7丁目)3階で旭管連第3回目の総会を開催します。会員63組合(+2)、賛助会員22(+2)で開催します。

総会終了後、午後2時30分から、齊藤広子マンション学会会長をお招きし、講演会を開催します。講演会終了後、会員・賛助会員の皆さんの交流を目的とする「懇親会」を開催します。

3. 旭川ロータリークラブでの「卓話」

2026年3月27日(金)13時から、アートホテル2階で、「旭川ロータリークラブ」49名参加の例会に招かれ、「旭川市のマンション事情」について、水島会長が、「卓話」を行いました。その際の資料の一部を掲載します。

政令指定都市のマンション化率(東京カンテイの調査)

特別区・政令指定都市 2024年のマンション化率ランキングおよびマンションストック戸数

順位	特別区・政令指定都市	マンションストック戸数				世帯数(B)	マンション化率(=A÷B)
		築10年以内	31年~40年	40年超	総数(A)		
1	東京23区	306,487	202,241	402,525	1,666,532	5,093,091	32.72%
2	神戸市	27,263	49,822	51,906	225,569	741,571	30.42%
3	大阪市	110,636	56,301	103,227	448,272	1,482,633	30.23%
4	福岡市	42,124	57,201	41,829	248,037	826,870	30.00%
5	横浜市	62,101	112,090	122,684	523,675	1,808,916	28.95%
6	川崎市	36,965	34,610	33,046	213,260	760,192	28.05%
7	千葉市	13,499	11,751	38,165	116,214	468,036	24.83%
8	名古屋市	53,143	40,927	54,684	246,524	1,119,191	22.03%
9	さいたま市	17,433	21,881	18,093	117,334	624,133	18.80%
10	広島市	16,569	19,469	15,433	101,762	567,753	17.92%
11	相模原市	4,683	15,620	11,871	60,682	344,225	17.63%
12	札幌市	18,223	45,842	41,728	191,969	1,092,859	17.57%
13	京都市	20,805	21,907	29,208	121,953	697,820	17.48%
14	仙台市	12,677	19,304	13,513	90,390	532,035	16.99%
15	北九州市	8,871	22,725	16,514	79,059	476,133	16.60%
16	堺市	5,949	8,452	15,261	59,838	391,119	15.30%
17	熊本市	6,970	12,734	3,111	40,143	352,521	11.39%
18	岡山市	6,216	5,042	2,530	28,682	329,153	8.71%
19	新潟市	1,887	5,276	6,238	24,717	345,433	7.16%
20	浜松市	2,811	7,224	3,080	22,718	340,373	6.67%
21	静岡市	2,776	2,537	4,633	21,037	316,839	6.64%

※赤字はマンション化率が前年からマイナスであることを示す。

北海道内のマンション化率（北海道庁の調査）

N O.	道内の市 名	人口 (万人)	世帯数 (万戸)	マンショ ン棟数	マンショ ン戸数	マンション 平均戸数	マンショ ン化率
1	札幌市	196.7	101.3	3,927	192,390	49.0	19.0
2	旭川市	32.9	15.6	223	7,519	33.7	4.8
3	函館市	25.1	12.2	129	5,237	40.6	4.3
4	小樽市	11.1	5.3	99	4,388	44.3	8.3
5	苫小牧市	17.0	8.0	75	2,474	33.0	4.6
6	江別市	12.1	5.4	44	3,359	76.3	6.2
7	室蘭市	8.2	4.2	41	1,053	25.7	2.5
8	千歳市	9.8	4.4	29	1,740	60.0	4.0
9	釧路市	16.5	8.0	29	1,288	44.4	1.6
10	帯広市	16.7	8.0	27	1,296	48.0	1.6
11	北広島市	5.6	2.9	25	1,449	58.0	5.0
	その他	148.2	105.2	47	2,315	49.3	0.2
	合計	499.9	280.5	4,695	224,508	47.8	8.0

マンション化率は、マンション戸数÷世帯数。網掛けは札幌圏とみなされる市。

旭川市のマンションの特徴

1. 築40年以上の割合が6割を超えている

2025年には、旭川市から13個所のマンションに、外壁剥落などの警告文を出しました。

旭川市の築年数毎の建築棟数	2013年3月1日（旭川市建築部）
60年超え	1棟
50年超え～60年以内	2棟
40年超え～50年以内	126棟
30年超え～40年以内	37棟（10年後には築40年が75%）
20年超え～30年以内	28棟
10年超え～20年以内	19棟
10年以内	6棟（2年に1棟しか建っていない）
合計	219棟（7207戸）

*2025年は近年になく、タワーマンション（151戸）、旭川駅裏の神楽町ロジェ（78戸）の2棟が入居開始して、マンション戸数が増えました。

ただし、昨年3月と9月に入居開始しましたが、まだ完売はしていません。

全国の築40年以上のマンションは125.7万戸、18.1%となります。旭川市は58.9%でした。旭川市の老朽化率は、全国の3.3倍にもなります。

2. 旭川市の建替え件数はゼロ

全国でマンション建替えは2023年3月時点で、282件しかありません。ただし、これには、阪神淡路、東日本、熊本の地震による建替え115件は含まれません。

3. マンションの世帯主の年齢層は、築40年以上では70歳以上が56%

旭川のマンション管理の実感からすれば、70歳代後半の人が管理組合の中心を担い、80歳代の手助けを受け、70歳代前半は若手、60歳代がいれば貴重な人材でマンション管理の将来に光明ありというところです。

4. 築年数が経過すると賃貸戸数は増える

賃貸戸数が20%を超えるものが、全体で15.5%となっており、築30年以上になると、賃貸戸数が20%を超えるマンションが27~28%となり、急激に増えています。家族居住型マンションで、賃貸戸数が20%を超えると、管理不全の兆候だとみて注意しなければなりません。区分所有者に話をし、賃貸ではなく売却の道を探ってもらうことも必要かもしれません。

5. 空室が増えると管理不全の予兆

空室(3か月以上)が20%を超えるマンションは全体では0.8%と、さすがに少ないのですが、築40年以上になると、2.9%になります。

空室が増えてきますと管理不全に直結します。郵便受けにチラシなどがあふれているマンションは管理不全だと外部に知らせているようなものです。区分所有者に、売却するなり、賃貸に出すなど対応をお願いする必要があります。

6. 所在不明者があれば、一日も早く解消を

所在不明者が1件でもあれば、管理費等が入金していないことを示しています。マンションにとっては、重大事態です。一日も早く解決しなければなりません。「先日北海道新聞に、探索に要した費用を判明した所在不明者に請求できるとの記事が出ていましたが、いつからそのようにできるのか」との相談がありました。標準管理規約に定められただけなので、自分のマンションの規約改正をしなければなりません。

7. 管理費の平均額は全国では11,503円

駐車場使用料からの充当額を除く月・戸当たりの管理費は11,503円が平均でした。これは管理会社にマンション管理を委託している場合の金額です。

8. 修繕積立金の平均額は全国では13,054円

駐車場使用料からの充当額を除く月・戸当たりの修繕積立金の平均額は、

13,054円でした。残念ながら旭川市の調査では、管理費と修繕積立金の金額の項目はありませんでした。

9. 均等積立方式へ早く移行を

修繕積立金の積立方式では、「均等積立方式が40.5%、段階増額積立方式が47.1%となっている。」「完成年次の新しいマンションほど段階的積立方式となっている割合が多い。」と記述されています。

新築販売物件は、ほとんどが段階増額積立方式です。その統計は手元にありませんが、新築マンションの広告をみると、記された修繕積立金で、将来の大規模修繕を実施できるとはととも考えられない金額です。

あるマンション販売会社の経営者と話す機会がありました。なぜ、将来値上げしなくともよい金額を設定できないのかと聞くと、同業者のとの競争があるためとの答。販売時の修繕積立金は月額数千円程度で「完成年次が新しいマンションほど段階的積立方式となっている割合が多い」結果になっています。

現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが36.6%になっているのも販売時の設定に問題があることを示しています。

10. 総会出席者は4分の1

総会の出席者は、委任状・議決権行使者を含めると88.5%、含めないと24.6%との結果でした。これは、皆さんの実感と合っているのではないのでしょうか。何とか24.6%を50%に近づける工夫をしなければなりません。

4. マンションにおける管理会社管理者方式等に関するガイドラインに対する意見

2026年3月23日（月）に、上記のパブリックコメント（パブコメ）に対する意見を国交省に提出しました。締め切りは3月26日（木）24時でした。

近年、管理会社が管理者（理事長）になり、理事会がなくなって、区分所有者は年1回の総会だけしかマンション管理に関与できない制度が普及してきています。

国としても何らかの規制を考えていて、とりあえず「指針（ガイドライン）」で「・・・が望ましい」と方向性を示そうとしています。

全国マンション管理組合連合会では、管理会社が管理者になることは、常に「利益相反」の危険・疑いがつきまとうことから、法律で禁止することを申し入れています。今回の「指針」では、条件を満たせば、通帳と印鑑を管理会社が同時に保管できることとなります。

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付意見募集担当 あて

1. 氏 名 水島能裕（NPO法人旭川マンション管理組合連合会 会長）
2. 住 所 北海道旭川市川端町6条9丁目3番16-208号
第三美園マンション208号
3. 電話番号 080-1979-1147
4. 電子メールアドレス yo.mizushima@rhythm.ocn.ne.jp
5. 意 見

（該当箇所）

- ※ マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン案（135ページ）
P. 109、 8～29行目

（意 見）

※ガイドライン案

管理会社が、例外的に印鑑と通帳を保管できるのは、（イ）印鑑等の保管を承諾する者が現れなかった、（ロ）適切な保管体制の整備、（ハ）有効な保証契約の締結、（ニ）口座名義は管理組合名を含む、（ホ）管理会社が印鑑等を保管する旨の総会決議、以上の5条件を満たしている場合にのみ、とのことである。

※修正案

ここを削除して、「印鑑は監事若しくは監事会が所有する」に改める。

※理由

先日、新築時から管理会社が管理者であるマンションの区分所有者4人がNPO法人旭川マンション管理組合連合会を訪れて、次のような相談があった。まだ新築後四年も経っていないのに、外壁のひび割れ修繕をしたいとの管理会社からの申し出があった。

修繕積立金は購入時の一時支払金もあって、既に1億円を超えている。窓口の管理員にどういうことかと問うと、「オーナーさんに聞いてみる」とのことであった。自分たちが数千万円を出して買ったのに、自分たちは「オーナー」ではないのかと不審に思ったとの相談であった。

よく聞いてみると、「オーナー」とは東京の販売会社の関連会社であった。4人は、その「オーナー」と話し合っ、監事一人が印鑑を預かるには荷が重すぎる。そこで、4人が「監事会」を作って、4人で相談しながら、「オーナー」からの伝票を審査して印鑑を押すことになった。理事会を結成してはどうかと勧めたが、4人は理事にまでなるつもりがないとのことだったので、それで当面は運営されている。

※将来的な提言

管理会社が理事長になると、利益相反の疑いが常につきまとう。管理会社としてもや

りづらいと考えられる。

最終的には、管理会社が理事長になるのではなく、折角「マンション管理士」の資格を作ったので、資格取得後の講習を義務づけて、マンション管理士の独占業務として「管理者」になるような制度を作るように提言する。

旭川市では、マンション管理士が高齢化したマンションの実質的な理事長を4個所のマンションで懇願されて受託している。

5. 増える老朽分譲マンション

北海道新聞の旭川市内版（2026年3月23日月曜日）に掲載されたインタビュー記事を紹介します。

旭川マンション管理組合連合会長・水島能裕さん（79）

北海道新聞

みずしま・よしひろ 空知管内上砂川町生まれ。東北大卒。北海道電力に入社後、旭川で勤務し、1974年に市内のマンションを購入した。2024年3月から現職。旭川マンション管理組合連合会には現在、63のマンション管理組合が加入している。

全国的に進んでいる老朽分譲マンションの増加が道北でも問題となっている。住民の高齢化も進み、大規模修繕や建て替えに支障が生じているケースが少なくない。分譲マンションの管理組合でつくるNPO法人旭川マンション管理組合連合会長の水島能裕さん（79）に、旭川市内の現状を聞いた。

■役員高齢化 修繕準備に支障

——市内にはどれくらい老朽マンションがありますか。

「市が2023年に公表した分譲マンション管理状況調査報告書によると、市内219棟のうち築40年を超えるマンションは129棟で全体の58.9%に上りました。3年以上経過しているので現在は6割以上とみています」

——北海道全体では。

「同年公表の北海道マンション管理適正化推進計画によると、20年時点で築40年以上は15.6%でした。旭川市内は道内平均より大幅に老朽化が進んでいます」

——なぜですか。

「旭川でも1970年代からバブル期にかけてマンションブームがあり、中心市街地などで建設が進みました。その後、地価がさほど上昇せずに戸建て志向が強くなって増加ペースが鈍化し、マンションの新築は限られました。そのため築年数が長い物件の比率が高くなったとみています」

——築年数が長いマンションの問題点は。

「複数回の大規模修繕や建物撤去に向けて相当な資金の準備が必要です。しかし、管理組合は役員の高齢化が進み運営に支障が出ています。管理組合がない、あるいは機能していないマンションもあります」

——分譲マンション関連の一括改正法が4月に施行されます。

「従来、建て替えは区分所有者の5分の4、一括売却や取り壊しは原則全員の同意が必要でした。それが、耐震不足などの要件が認定されればいずれも4分の3の賛成で実行できるようになります。共用部の修繕などの決議では、総会に欠席し、議決権行使書や委任状を出さない人を決議の母数から除くことも盛り込まれました。それでも、所有者の高齢化や不在所有者の増大は著しく、問題が解決するとは思えません」

——課題は多いですね。

「適正な管理運営が行われないと、建物の一部崩落などの不慮の事故も起こりえます。マンション所有者や行政には、早急に手を打つべき問題だと認識してほしいです」

<取材後記>分譲マンションの修繕積み立てや取り壊しといった重大な問題に、管理組合が適切に対応することが、築年数経過とともに難しくなっていることを思い知った。区分所有者は、購入時に間取りやローンについて吟味したのと同じく、大事な財産の経年変化について深く思慮することが求められている。

(聞き手・弓場敬夫)

マンション相談は、☎32-8810 (留守電になっていますが必ず折り返します)

または、080-1979-1147 (水島) へ または、メールアドレス
yo.mizushima@rhythm.ocn.ne.jp へお問い合わせください。

マンション住民のどなたかのメールアドレスを知らせていただければ、
管理規約改正の資料をメール送信します。