

高知県における居住用区分所有財産ビジネスの分析

梶原太一

追い立てられる街の中 アスファルトに耳をあて
雑踏の下埋もれてる 歌を見つけ出したい
——尾崎豊「街の風景」

1. 背 景

居住用区分所有財産（分譲マンション）を取り巻く深刻な課題として、高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足、建物の大規模化による合意形成の困難さの増大、長期修繕計画や修繕積立金の不足、といった諸問題がある¹。これらの現代的な課題への対処を目指して、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」や「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」等が相次いで改正され、マンションの管理・修繕・改修等の場面における管理組合への助言・指導・勧告や管理計画の認定、除却の必要性の認定など、地方公共団体の果たすべき責任や役割も強化されてきている。

高知市では、上記「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の規定に基づき、2023年12月に「高知市マンション管理適正化推進計画」（計画期間：2023年度～2032年度）が策定されている。当該計画の中では「現状と課題」として、高知市内のマンション等の状況や管理組合を対象とするアンケート調査の結果が紹介されており、市内のマンションの運営の実態や全体像を把握することのできる有益な情報源となっている²。しかしながら、市全体を範囲として統合されたデータであるため、特定の地域別・地区別に関するマンションの実態は、明らかにはされていない。また、住民にとって、マンションに関する諸問題の解決のパートナーとしての役割が期待される“マンション事業者”（建設業者、供給業者、分譲業者、販売業者、いわゆるマンション・デベロッパー）の活動の実態もまた、ヴェールに覆われている。

本稿では、より細かな地域別・時期別のマンションの実態に接近するとともに、地方都市におけるマンションの開発・供給の担い手となっている各マンション事業者の活動（すなわち、居住用区分所有財産ビジネス）の実態を伺い知るための各データ類を入手・集計・整理し、現在の状況と変容の様子を確認しつつ、将来のゆくえを考察したい。

¹ 国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会マンション制作小委員会（2020）pp.6-16参照。これらの諸課題に対する、高知県内の管理組合における最近の取り組み事例として、朝日新聞デジタル「住民説得、積立金を5倍に増額 大規模修繕に挑んだマンション理事長」参照。

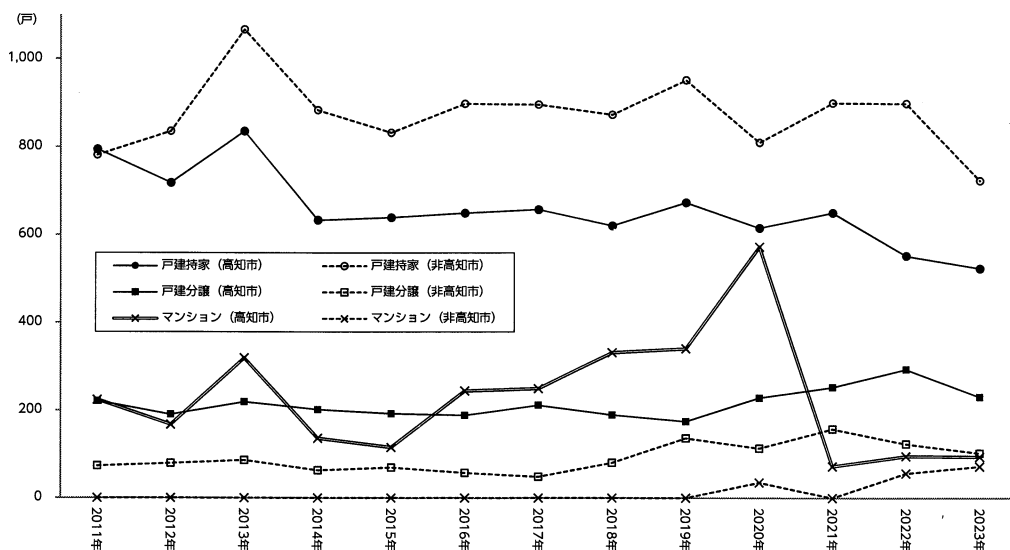
² 高知市（2023c）pp.6-12参照。

2. 高知県内のマンション等の現状

(1) マンションと他の住居の比較

はじめに、国土交通省の住宅着工統計（建築着工統計調査）に基づき、高知県内におけるマンションの実態を、その他の住居の状況と比較しながら確認する。住宅着工統計における、利用関係別「分譲住宅」、構造別「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造」、建て方別「共同住宅」に該当する区分を“分譲マンション”（以下、「マンション」という）として把握したうえで、高知市、ならびに、非高知市（高知市を除く高知県のその他の市町村）に分けて、マンションと一戸建て（戸建持家または戸建分譲）の戸数の推移を示したものが図1である。

図1 高知市内および高知県内のマンション等の着工戸数の推移



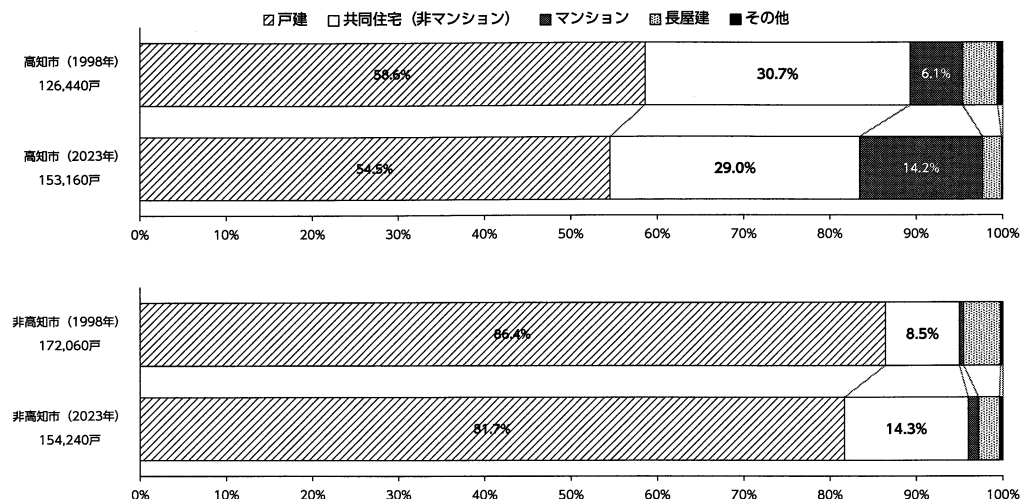
出所) 国土交通省「住宅着工統計」各年版に基づき、筆者作成

高知市におけるマンションの着工戸数は、2020年に572戸というピークを記録し、それまで常にトップであった一戸建ての持家（615戸）に匹敵する戸数に達したものの、翌2021年には72戸と大幅に落ち込み、その後、2022年と2023年も、それまでの過去10年間には見られなかった低水準となっている。その一方で、2020年以降は、高知市以外の地域（具体的には南国市）におけるマンションの着工が見られる³。

住宅着工戸数は、完成戸数、供給戸数、販売戸数といった将来を表す先行指標として用いられるフローの数値であるが、実際に住民が居住していることを意味する情報ではない。図2は、実際に居住している住民の状況を把握するために、総務省の住宅・土地統計調査に基づいて、1998年調査時点と2023年調査時点の高知市内と高知県内の状況を比較したものである。

³ 南国市における近年の着工事例は、高知市内において最大の分譲戸数を有するデベロッパーのA社による3棟163戸の供給である。

図2 高知市内および高知県内の住宅の状況（1998年、2023年）



出所) 総務省「住宅・土地統計調査」平成10年版および令和5年版に基づき、筆者作成

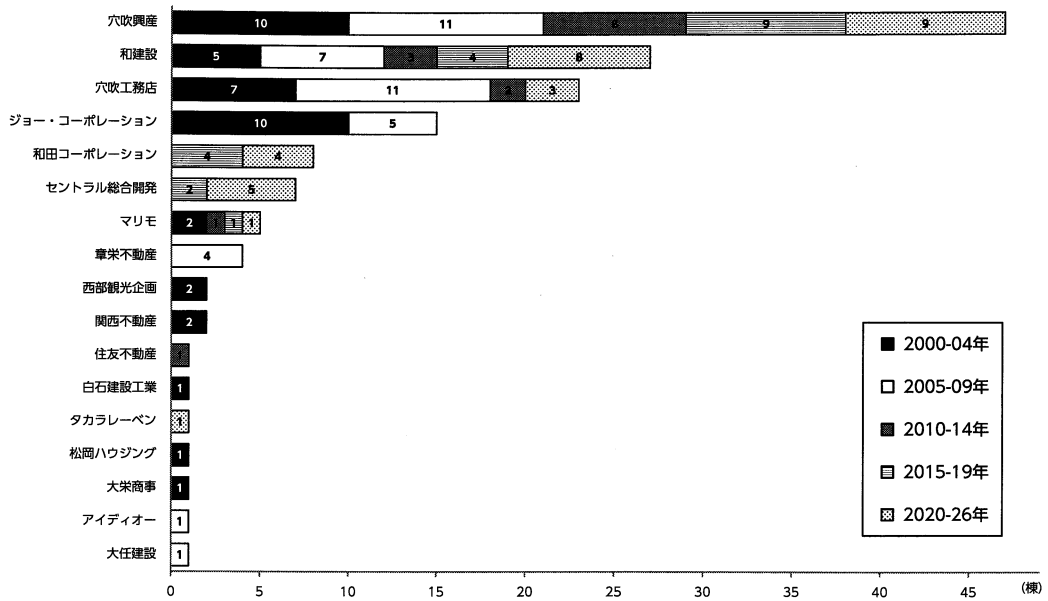
図2では、共同住宅のうち6階以上の建物を「マンション」として区分し、5階以下の建物を非マンションとして区分して示している。高知市と非高知市のいずれもこの25年間で戸建の割合は減少している。高知市では戸数そのものがこの25年間で26,720戸（+21.1%）増加しており、戸建も絶対数を伸ばしているが、特にマンションがそれらの他の住宅に比べて大きく戸数を増加させており、その存在感が大きくなっている。非高知市においても戸数の絶対数がこの25年間で17,820戸（-10.4%）減少する中であって、マンションを含む共同住宅の絶対数と比率がともに増加する一方、戸建はいずれも減少している。

(2) 分譲マンション事業の展開

図3は、高知県内における分譲マンションの供給状況を見るために、2000年以降の時期を5年区切りにして、デベロッパーごとの供給棟数を把握したものである⁴。図4は、図3と同じ方法で、それぞれの時期の供給戸数の合計を表したものである。

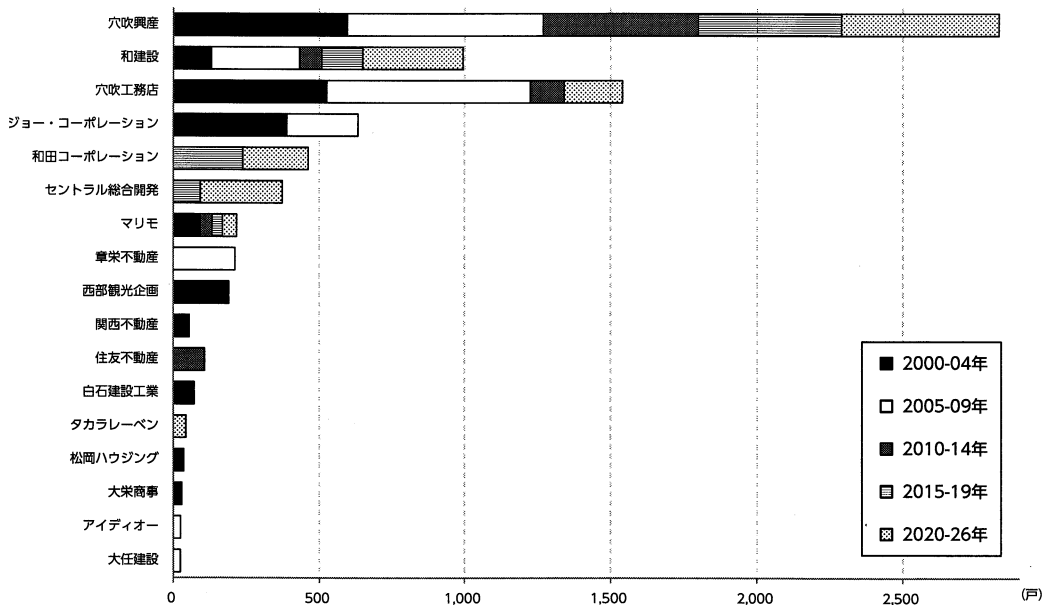
⁴ 以下のマンションの供給状況に関する情報は、デベロッパー各社のウェブサイト、不動産仲介情報雑誌・ウェブサイト（アットホーム：<https://www.athome.co.jp>、ホームズ：<https://www.homes.co.jp>等）の掲載記事、寓居にポスティングされた新築分譲マンションのチラシの表示項目、地図、建物の登記事項証明書の交付請求などの手段によって筆者が入手し、集計・整理したものである。企業名は分譲当時の名称ではなく、最終（最新）の分譲時点における名称を付している。

図3 高知県内における分譲マンション供給棟数（2000年以降）



出所）筆者調べに基づき作成

図4 高知県内における分譲マンション供給戸数（2000年以降）



出所）筆者調べに基づき作成

各デベロッパーのマンション事業の特徴を踏まえると、①2000年代、2010年代、2020年代の各年代に渡って供給を継続している業者、②2000年代に供給し2010年代以降は撤退した業者、③2010年代以降に新規供給を開始した業者、④1棟のみ供給している業者、といった種類に分けることができる。

表1は、図3と図4で示した棟数と戸数の合計数値、ならびに、5つの時期区分のそれぞれについて、事業者の集中度を表す指標であるHHI（Herfindahl-Hirschman Index）を求めたものである⁵。集中度の推移をみると、2000年から2004年にかけての時期は最もデベロッパーの多様性に富んだ時期であったが、その後の時期では、少数の供給業者に集中していく寡占化の状況が観察される。ただし、2020年代以降の時期では、再び、多様な業者による供給が見られるようになっている。

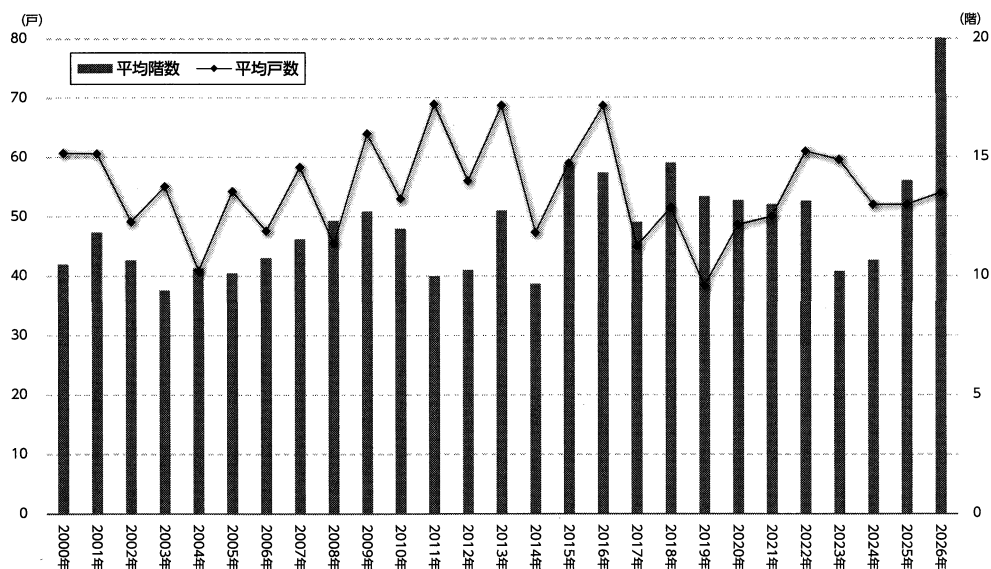
表1 高知県内における分譲マンションの供給棟数、供給戸数、集中度（2000年以降）

	2000-04年	2005-09年	2010-14年	2015-19年	2020-26年	期間累計
供給棟数	41	40	15	20	31	147
供給戸数	2,116	2,178	869	999	1,681	7,815
供給棟数HHI	1,719	2,088	3,511	2,950	2,050	1,787
供給戸数HHI	1,910	2,399	4,136	3,282	2,066	2,009

出所）筆者調べに基づき作成

図5は、高知県内の新築分譲マンションにおける建物階数、ならびに、1棟あたり戸数について、各年の平均の推移を示したものである。

図5 高知県内の新築分譲マンションにおける平均階数および平均戸数の推移



出所）筆者調べに基づき作成

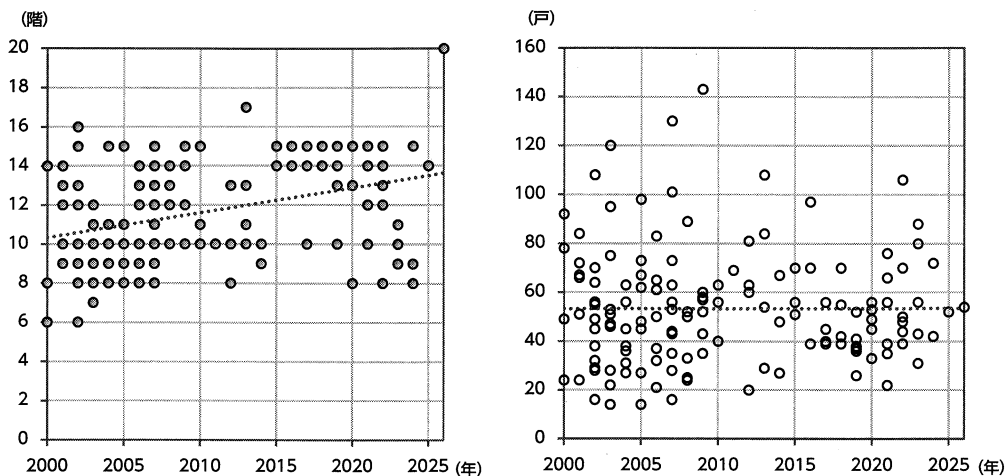
図5の2026年の事例は、デベロッパーのC社が高知市役所南別館跡地に建設中の20階建ての分譲マンションのものである⁶。1棟あたりの平均戸数は横ばいであり増減の

⁵ HHIは、各供給業者の市場占有率の自乗の総和として求められる指標であり、計算結果は0から10,000の値を取る。10,000に近いほど供給が1つ業者に集中していることを示し、0に近いほど多様な供給業者が存在していることを意味する。

⁶ 分譲を知らせる広告によると、高知県内の分譲マンションとして30年ぶりの20階建てタワーである、と

傾向はほとんど見られない。したがって、1棟あたりが大規模化し、居住人数が増加している、というわけではない。他方、分譲されているマンションの階数と戸数の分布を示した図6からは、徐々に高層化が進む傾向にあることがわかる。

図6 高知県内の新築分譲マンションにおける階数（左図）および戸数（右図）の分布



出所) 筆者調べに基づき作成

(3) 中古マンション市場の状況

次いで、国土交通省「不動産情報ライブラリ」のデータベースに基づいて、高知県内の中古マンション市場の状況を確認しておきたい。図7は、2007年から2024年までの間に取引された高知県内の中古マンションの926件のうち、建築年が不明となっている58件を除いた868件について、築年数別に取引数を集計したものである。高知県内の中古マンションの取引は築20年を過ぎる頃にピークを迎え、その後、築30年を超えた時期にもう一度ピークを迎えていることがわかる。

図8は、中古マンションの取引価格（1㎡あたり取引価格の各年平均値）の推移をみたものである。取引価格は、2016年頃まで15万円/㎡から20万円/㎡の間で上昇と下落を繰り返しつつ同水準の価格帯で推移していたが、2017年頃から上昇傾向となり、2020年代には中古マンションの流通量も大幅に増加して取引が活発となる中、年平均約5%の上昇率で値上がりを続け、2024年時点では25万円/㎡を上回る水準で取引される状況になっている⁷。

いう情報が記されている。

⁷ 高知県内の中古マンション市場における2021年から2023年にかけての急激な流通量の増加の背景には、高知市内の新規分譲マンションの着工戸数（前傾の図1参照）が2021年に大幅に減少したことを受けて、その需要が中古市場へと向かったことが要因の1つであると考えられる。

図7 高知県内の中古マンションの築年数別の取引数（2007年～2024年）

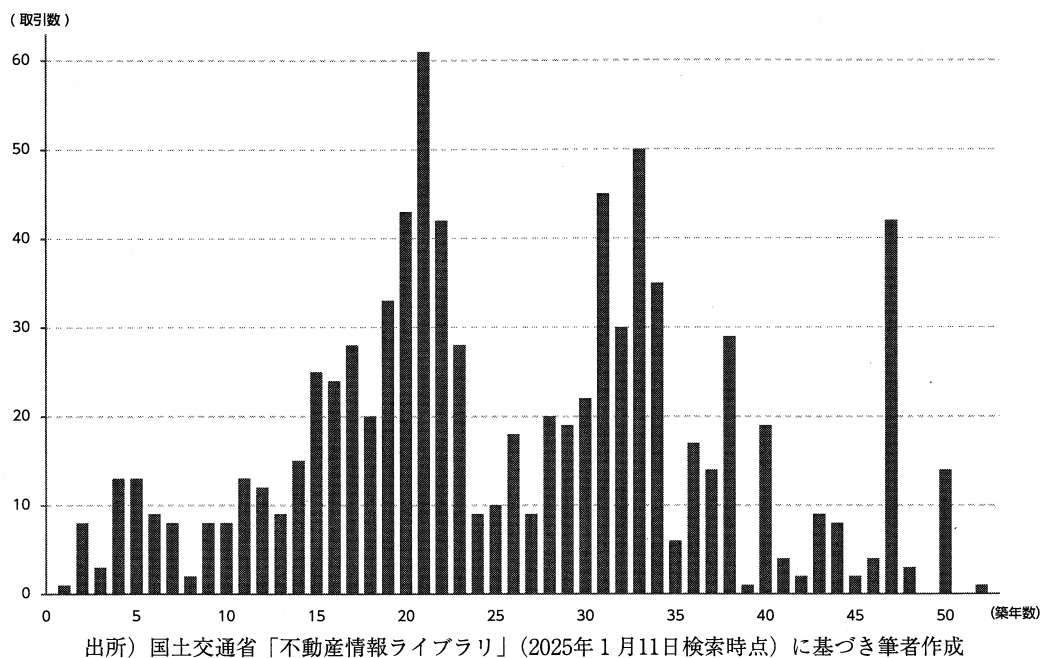
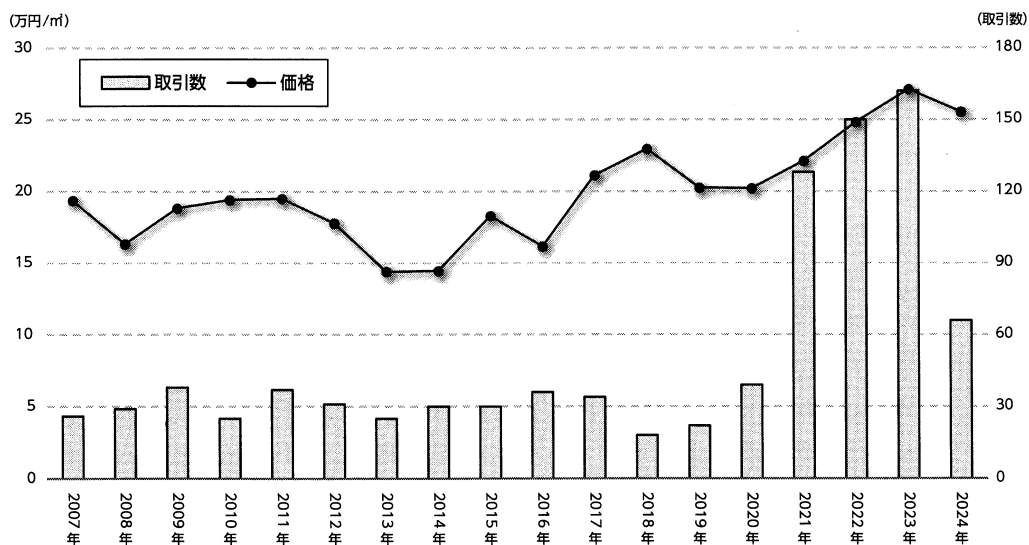


図8 高知県内の中古マンションの価格および取引数の推移



3. 立地および空間の変容

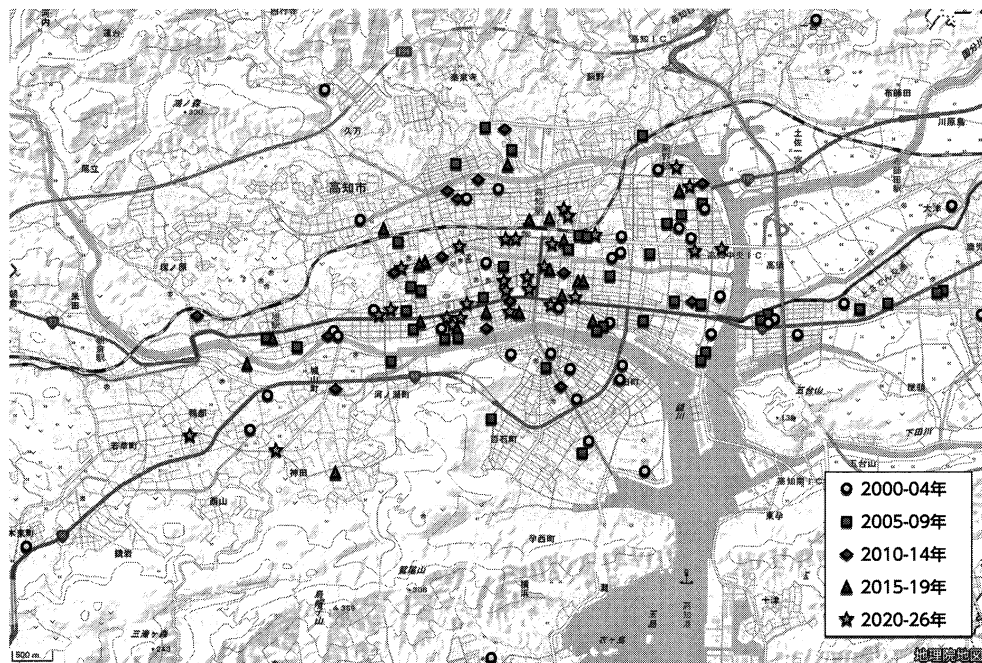
以上の高知県内におけるマンション事業を巡る現状整理を踏まえつつ、ここでは、分析対象とする地域を高知市に絞って、マンションの建設によって建設以前の空間が

どのように変容したのか、という点を考察する⁸。

(1) マンションの立地状況

2000年以降、高知市内では142棟の分譲マンションが建設（2025年1月時点で建設途中のものも含む）されているが、これらのマンションの立地状況を地図の中に描いてみると、図9のようになる。

図9 高知市内の分譲マンションの立地状況（2000年以降）



出所）筆者作成

地図上の東端の介良、大津、南端の横浜、西端の針木、北部のみづき、一宮という郊外に立地するマンションは、いずれも2000年～2004年の時期に建設されている。それ以降の時期では、市内中心部に近い立地でしか建設されていない。2000年から2009年までの時期には郊外に向かう鉄道路線の沿線、ならびに、国道55号線や国道56号線などの幹線道路沿いにおける建設も数多く見られたが、2010年代以降は中心部における建設が一層進み、都心回帰の傾向が見られる。2020年以降では中心部の中でも、とりわけ、中心市街地の官公庁街やオフィス街、繁華街とされてきた地区への立地が集中してきている。

高知市が策定している「中心市街地活性化基本計画」では、JR高知駅を北端、鏡川北岸を南端、菜園場商店街を東端、升形商店街を西端とするエリアが“中心市街地”として設定されている。表2は、表1で示した高知県内における新規分譲マンション

⁸ 本稿は分譲マンション事業の分析を主題としているため、賃貸マンションは考察の対象外としている。街の空間の変容という視点からは、建物の所有関係の如何に関わらず考察に含める必要がある。

の供給棟数および供給戸数のうち、高知市の中心市街地活性化基本計画における中心市街地のエリア内に立地する分譲マンションの供給割合の推移をみたものである。2010年代後半から2020年代の現在にかけて、高知県内で供給されるマンションの3分の1超が、中心市街地の内側に集中的に林立していることがわかる。

表2 高知市中心市街地における分譲マンションの供給棟数、供給戸数（2000年以降）

	2000-04年	2005-09年	2010-14年	2015-19年	2020-26年	期間累計
供給棟数	3 (7.7%)	3 (7.5%)	1 (6.7%)	7 (35.0%)	12 (38.7%)	26 (17.9%)
供給戸数	83 (4.0%)	96 (4.4%)	108 (12.4%)	335 (33.5%)	622 (37.0%)	1,244 (16.0%)

出所) 筆者作成。括弧内は高知県内の全供給数に占める構成比率

高知市全体の人口が340,717人（2010年）から323,544人（2020年）へと減少傾向（10年間の人口減少率はマイナス5.0%）である一方で、同時期における中心市街地エリアの居住人口は、5,017人（2010年）から5,490人（2020年）へと増加している（10年間の人口増加率はプラス9.4%）⁹。これらの居住人口の急激な増加の受け皿となり、あるいは、局所的に居住者を呼び込む役割を果たしてきたのが、2010年代から現在にかけて建設ペースを加速させながら中心市街地に供給されてきた分譲マンションである、といえる¹⁰。

(2) マンション建設前後の空間変容

次に、マンションの建設前後の空間変容の状況を考察したい。図10は、2000年以降に高知市内に建設された分譲マンション（142棟）について、マンション竣工直前の土地の利用状況を確認したものである¹¹。なお、マンション建設前に、店舗、戸建、事業所、駐車場といったように複数の分割された小規模な土地が密集していた場所もある。マンション開発に際して、それらが1つの建設用地として集約された事例では、以前その場所に存在していた代表的な用途（たとえば、占有面積が最も広い、1階で大通りに面している、といった特徴を踏まえた筆者の主観的判断）に基づき、図10で示されている9種類の利用状況のうちいずれか1種類に分類をあてはめている¹²。

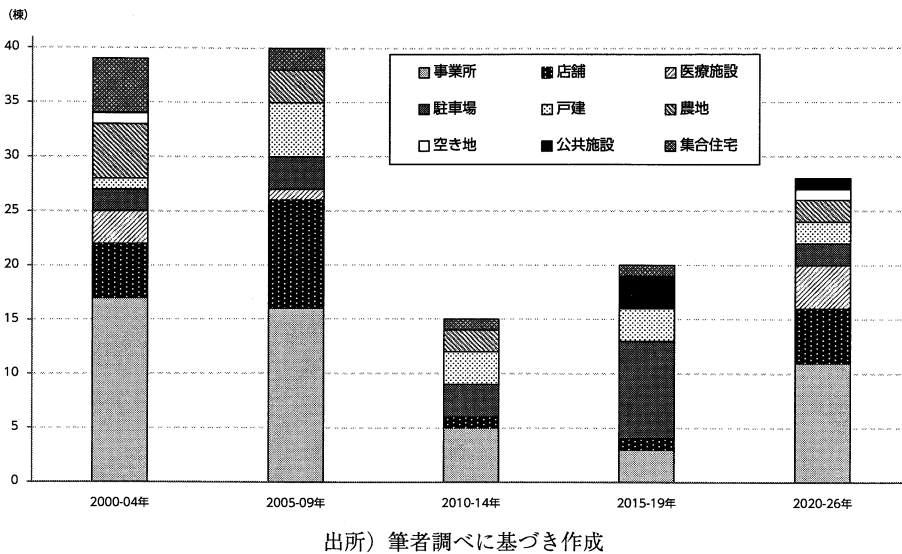
⁹ 高知市（2023a）pp.52-56参照。

¹⁰ 局所的な人口の急増は、にぎわい創出やコンパクトシティの形成といったまちづくりの観点から評価できる点もある一方、学校や保育施設、公共施設における利用者増による過密化や住民のニーズの膨張に対応できなくなる等の弊害も発生させる可能性がある。山田・平岡（2020）pp.54-55参照。

¹¹ マンション建設前の土地の利用形態に関する情報は、ゼンリン社の高知市住宅地図（主として1995年版、2000年版、2005年版）、Googleストリートビューの過去の日付の画像（2012年以降）、および、現認等によって入手し、集計・分類したものである。

¹² たとえば、デベロッパーのW社が2021年に蓮池町通停留場前に竣工した事例では、従前の土地利用形態としては、パン屋、美容室、事務所ビル、ビジネスホテル、戸建住宅、家電製品店、駐車場といったように、少なくとも6つ以上の独立した建築物が観察された。なお、当該事例では、平面的な敷地面積に占めるウェイトを踏まえて「店舗」に分類した。

図10 高知市内における分譲マンション建設以前の土地利用状況（2000年以降）



年代別に空間変容の特徴を眺めてみると、以下の点を指摘することができる。まず、2000年代に多く見られた事例は、企業の工場やビルなどの事業所、店舗がマンションに変わっていく、という変容である。同時期には、郊外の農地がマンションに姿を変えた事例も多く見られる。全体として、農・工・商の職場として存在していた場所が住宅に変わりゆく、という動きである。また、職場に関係する変容として、集合住宅に分類される社宅・寮・官舎といった福利厚生施設が取り壊され、その跡地がマンションへと姿を変える事例も、2000年代のこの時期に集中的に観察される現象である。

2010年代は、前傾の表1で見たように高知県内における新規分譲マンションの供給が停滞した時期であるが、この時期には駐車場（月極駐車場、コインパーキング）となっていた土地でのマンション建設が、他の時期に比べると相対的に多い。駐車場については、将来の転用や開発を想定した暫定的な利用形態である可能性が高く、駐車場として整備される以前の姿も射程に入れた分析視点も必要になるだろう（本稿では、これらの追跡調査は未実施である）。

2015年以降から2020年代の現在に至る時期には、公共施設の移転後や廃止後の跡地にマンションが建つ事例が複数に渡って見受けられる。具体的な場所は、高知地方方法務局庁舎跡地（2015年）、高知税務署跡地（2016年）、高知税務署金子橋寮跡地（2019年）、高知市役所南別館跡地（2026年）である。

調査対象時期とした全年代を通して観察された特徴的な事柄としては、次のような点が指摘できる。まず、店舗跡地がマンションに変容した22箇所の事例について、以前の店舗の業種をみると、パチンコホール（5箇所）、スーパーマーケット（4箇所）、ガソリンスタンド（2箇所）、サウナ・温泉（2箇所）という状況であった。また、

従前に戸建、農地、医療施設であった土地では、地元資本（高知県内または四国内の企業）のデベロッパーによる開発が大多数を占めており、県外資本（四国外の企業）による開発は、ほとんど見られない。この事実は、これらの用地の開発時には、その地域の事情に通じた開発経験が必要となることを示唆している¹³。県外資本（四国外の企業）によるマンション開発は、事業所、店舗、公共施設の跡地に集中している。

空間変容という分析視角に関連して、地元資本のデベロッパーのK社が供給したマンションの中には、1階に店舗や事務所などのテナントが入居し、2階以上が住居用として販売される事例が数多くみられる点も、ここで併せて指摘しておきたい。たとえば、スーパーマーケットや飲食店（バー）、事業所のオフィス、レンタルスペース、酒販売店、映画館といった住居以外の集客施設がマンションの1階部分に併設されている¹⁴。高知市内において、これらの建築物は、総戸数のすべてを住居用に分譲しようとする他の供給業者の手による建物と比べて特異な存在である。

4. 将来の課題

複合用途型の分譲マンションは、人間的な魅力を備えた街の風景を考究したジェイン・ジェイコブズの言葉を借りると、まさしく「混合一次用途の必要性¹⁵」の確保と実現に連なる方策の1つであるように思われる¹⁶。しかしながら、複合用途であることは、それが多様性をもたらすものであることと表裏一体として、区分所有者同士の所有目的をめぐる価値観の相違や利害関係の衝突、といった問題を不可避的に発生させる。とりわけ、区分所有者間の所有目的が大きく異なることによる利害の対立が顕在化する典型的な契機は、大規模修繕への対応を議論する場面である。本稿の最後に、分譲マンションにおける修繕の問題を俎上に載せて、将来のゆくえを見渡しておきたい。

財産の健全性を維持して寿命を伸ばすために講じられる手立てとしての修繕が適切に実施されないと、マンションという財産（goods）は、建物の外壁の剥落や工作物等の飛散による事故や健康被害の発生、廃墟化に伴う建物周辺地域の風景や治安の悪化等がもたらされ、身体や生命への危険を除去するための安全対策や解体等の後始末を行政の財政支出や区分所有者以外の市民への負担の転嫁によって実施しなければなら

¹³ 地方都市において地元のデベロッパーが有する強みについて、李・菊池（2022）pp.66-67参照。

¹⁴ 本稿が主題としている分譲マンション以外の事例として、中心市街地の商店街の通りに面した1階に書店、携帯電話販売店、コンビニ等の店舗、低層階に飲食店、保育施設、診療所、事務所等が入り、中・高層階において住宅が供給される複合用途型の賃貸マンションの建設例がある。

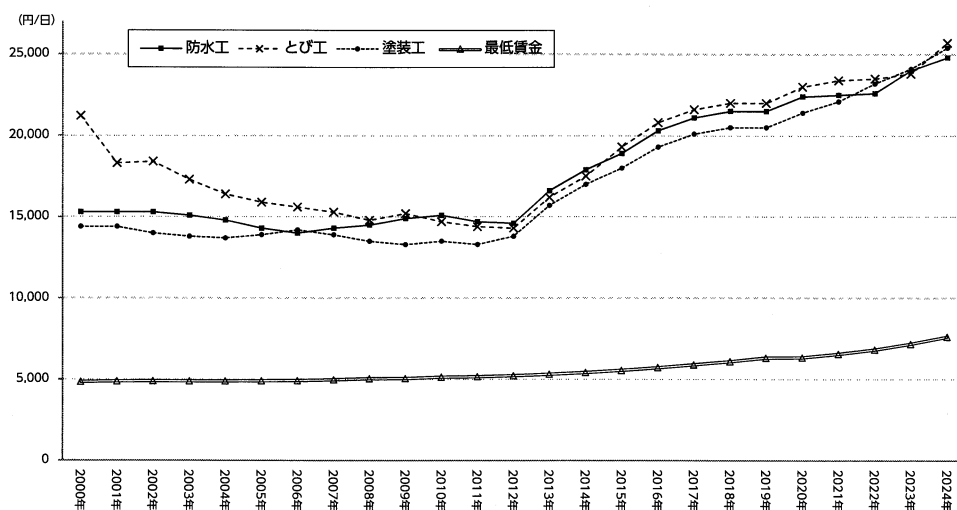
¹⁵ Jacobs（1961）/山形訳（2010）p.176。

¹⁶ 高知市が高知市民を対象として毎年実施している「市民意識調査」の2023年7月実施版には、「今後、中心市街地にどのような施設や機能が重要であると考えますか。」という質問が設けられている。割合の多かった回答は、「商業」28.8%、「イベント」22.7%、「観光」18.9%、「公園・広場」18.2%、「子どもの遊び場」16.3%、「交通」16.3%、「働く場」15.7%という順になっている。「住宅」を求める意見は1.2%であった。高知市（2023b）pp.170-173参照。住宅は、住商併用のような機能を持つものでなければ、高知の街なかの風景を構成する要素として歓迎されざる存在である、といえる。

らなくなる事態を招くなど、社会に害悪をもたらす負の財産（bads）となる¹⁷。

区分所有者を複数抱える分譲マンションに固有の問題として、将来の修繕の支出に備えるために毎月に渡って孜孜として拠出してきたはずの修繕積立金が不足している、という現実がある¹⁸。修繕積立金の積立不足という現象は、居住用区分所有財産という財・サービスの供給者と需要者の両者の思惑が相呼応して生み出される本質的で構造的な宿痼である。購入当初の支払額が低く抑えられ、一定の年月の経過後から段階的に積立金の支払額が値上げされていく段階増額積立方式に基づく徴収方法は、購入者にはマンション購入時の心理的なハードルを下げる効果をもたらし、供給者には販売促進の効果をもたらす一方で、「問題先送り¹⁹」の危うい商慣行である。

図11 高知県における修繕工事関係職種の賃金水準の推移



出所) 国土交通省「公共工事設計労務単価」各年版に基づき筆者作成

¹⁷ 国土交通省今後のマンション政策のあり方に関する検討会（2023）p.15、p.93参照。外壁の崩落等のため行政代執行による解体がなされた滋賀県野洲市の2020年の事例（1972年築、鉄骨造3階建て、全9戸）では、解体に要した1.18億円の費用が8名の区分所有者に請求されたものの、納付額は3,900万円（3名）に留まり、3分の2が未納であるという（同p.94参照）。神戸市の「タワーマンションと地域社会との関わりのあるあり方に関する有識者会議」は、区分所有者が建物の解体費用を負担せずにフリーライドする可能性を念頭に置いて、責任を放棄した区分所有者の代わりに、誰がどのようにして解体費用を分担していくのか、という議論を始めなければならないことを指摘している。神戸市（2025）p.32参照。区分所有者が負う解体責任の所在を明確にするためには、月々の修繕積立金の拠出に加えて、将来の解体支出という債務の存在が認識された上で、マンション購入の意思決定が下されるようにする必要がある。関連して、解体準備金が徴収される定期借地権付マンションと比較して、それが徴収されない点を分譲マンションのメリットとする見方も改める必要がある。区分所有者の義務や責任に関する法規定の整備を求める提案として、立岡（2020）pp.63-65参照。

¹⁸ 国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会マンション制作小委員会（2020）p.10参照。

¹⁹ 日本経済新聞社編（2019）pp.83-85参照。

国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」は、段階増額積立方式が備え持つ上記の問題点を喝破し、均等積立方式へ移行すべきであることを推奨している²⁰。ただし、均等積立方式であっても、万全の備えが可能になるわけではない。図11は、大規模修繕工事を主に担う3つの職種である、とび工、防水工、塗装工について、近年の高知県における賃金水準の推移を見たものである²¹。労務費を含めた工事費用全体の水準が年々上昇傾向にあることを踏まえると、均等積立方式の採用によって築年数の浅い時期における積立不足が解消しても、その後の時間の経過に伴い当初の修繕支出見込額との乖離が生じ、積立不足が再び顕在化する可能性が高い。

均等積立方式の約束の下で“将来の値上げは不要”という共通認識が醸成された環境下では、むしろ、段階増額積立方式が採用されている場合に比べて、値上げのための区分所有者間の合意形成が、輪をかけて困難な事態へと陥ってしまう、ということが十分に考えられる。均等積立方式を採用していても、結局のところ、段階増額に類似する手段によって対処せざるを得なくなるはずである²²。

基本的には、均等積立方式の考え方に基づいて、築年数の浅い時期にも適正な負担を区分所有者に課すことを与件としつつ、加えて、長期修繕計画の見直しを5年に1度といった中期的な間隔で行うのではなく、できる限り毎年ごとに財産の使用に伴って生ずる価値の減耗の適時認識や修繕支出見込額の見直しを行うこととし、当初の予測との差異や環境の変化を反映してすみやかに修繕積立金の請求金額を加減して積立不足に陥らないようにするなど、より具体的な改善をはかるべきではないだろうか。

修繕積立金は修繕支出への備えであり、修繕より先の未来に控える解体支出への備えが十分に手当てされていない点にも改善が必要である。その建物の寿命から判断して最後となる大規模修繕の実施後にも継続して徴収される修繕積立金は、事実上、解体積立金としての性格を持つ。ただし、最後の大規模修繕のために必要となる積立額と、解体のために必要となる積立額は一致しないため、最後の大規模修繕後には、月々の積立金の支払額の再計算（値上げ）が不可避である。想定される解体費用は1戸あたり300万円超とされており、この金額は、大規模修繕時に必要となる1戸あたり100万円超という費用負担の水準を上回る²³。将来の解体に伴う履行義務が認識された上で購入や区分所有の意思決定が下されるようにするために、修繕積立金の徴収慣行は、解体支出見込額を適正に配分した徴収方法へと移行すべきである。本稿の結論はこのようにまとめられる。

²⁰ 国土交通省（2024）pp.14-16参照。

²¹ 修繕を担う職種について、国土交通省（2024）pp.25-26参照。

²² 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の中には、留意点として、「均等積立方式であっても、その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。」（国土交通省（2024）p.16）という点が付記されているが、“均等積立方式”という用語の持つ語感や印象に引きずられて、区分所有者間で値上げの予想に関する認識のギャップが生じ、ますます合意形成が困難となる恐れがある。

²³ 国土交通省今後のマンション政策のあり方に関する検討会（2023）p.73、および、国土交通省（2022）p.14参照。単純に試算すると、最後の大規模修繕の実施後の時期には、月々の積立額を従来の3倍に値上げする必要がある。

参考文献

- Jacobs, Jane (1961), *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage./山形浩生訳 (2010)『アメリカ大都市の死と生 [新版]』鹿島出版会.
- 朝日新聞デジタル「住民説得、積立金を5倍に増額 大規模修繕に挑んだマンション理事長」2024年5月26日付、<https://www.asahi.com/articles/ASS5Q1TJLS5QPLPB008M.html>、2025年1月1日閲覧.
- 高知市 (2023a)「高知市中心市街地活性化基本計画 (第三期計画)」2023年3月17日付、<https://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/attachment/149660.pdf>、pp.1-135.
- 高知市 (2023b)「令和5年度 高知市民意識調査 調査結果報告書」2023年11月、<https://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/attachment/139020.pdf>、pp.1-296.
- 高知市 (2023c)「高知市マンション管理適正化推進計画」2023年12月、https://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/life/202811_800998_misc.pdf、pp.1-24.
- 神戸市 (2025)「タワーマンションと地域社会との関わりのあるあり方に関する課題と対応策 (報告書)」2025年2月付、<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/71082/houkokusyosaisyubun.pdf>、pp.1-39.
- 国土交通省 (2022)「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001619430.pdf>、pp.1-63.
- 国土交通省 (2024)「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」2024年6月改訂、<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747009.pdf>、pp.1-26.
- 国土交通省今後のマンション政策のあり方に関する検討会 (2023)「とりまとめ 参考資料集」2023年5月、<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001630139.pdf>、pp.1-202.
- 国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会マンション制作小委員会 (2020)「とりまとめ参考資料」2020年2月17日付、<https://www.mlit.go.jp/common/001329151.pdf>、pp.1-23.
- 立岡健二郎 (2020)「マンションはこれからも維持できるのか—人口減少時代にふさわしい供給・維持・解体のルール構築を—」『JRIレビュー』Vol.9, No.81、pp.40-67.
- 日本経済新聞社編 (2019)『限界都市—あなたの街が蝕まれる—』日本経済新聞出版社.
- 山田明・平岡和久 (2020)「社会資本と都市・農村」森裕之・諸富徹・川勝健志編『現代社会資本論』有斐閣、pp.41-68.
- 李阿敏・菊池慶之 (2022)「地方都市におけるマンション供給の特徴—中国地方におけるデベロッパーの資本関係を中心に—」『社会文化論集』第18号、pp.60-69.

(付 記)

本研究は、令和5年度高知県立大学戦略的研究推進プロジェクト「高知市における分譲マンションと都市政策に関する実態調査」の助成を受けたものである。