

## ■老朽化問題、国が決議要件緩和へ

## 真相深層

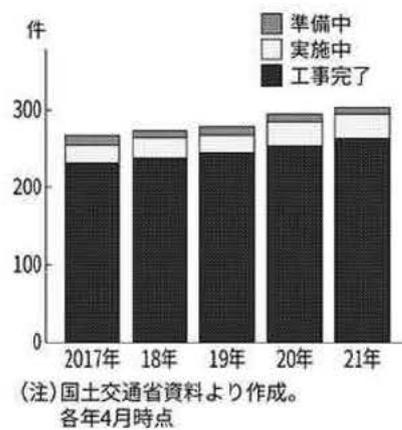
マンションの建て替えのため、管理組合の決議に必要な賛成を全体の5分の4以上から、4分の3かそれ以下にするなど要件緩和の検討を国が始めた。築40年超だけで約100万戸ある老朽マンション問題の解決に向けてようやく一歩動き出したが、資金調達の問題や賃借人への対応といった壁が立ちほだかる。

「決議要件が緩和されるだけではダメだ」東京都中央区のライオンズマンション日本橋の上田治正理事長は話す。築約40年で約160戸ある同マンションは昨年、2050年までの長期計画を策定した。新築から数えれば実に70年近い遠大なプランだ。建物を適切に修繕する計画整備と並行して建て替え推進プランもつくり、すでに数年かけて所有者の間で議論している。

上田氏は「決議要件よ

# マンション建て替え 残る壁

マンション建て替えの状況（累計）



りもネックは資金問題。い。例えば、上田氏が時間をかけた話し合い。重要なのに、要件緩和。不動産コンサルタントが必要な賛成数が少なく、のさくら事務所の長嶋修なることを「悪用」して、会長は「過去のマンション決議を強行する例が増え、建て替えの成功例は、と、かえって建て替え、建て替えの成功例は、は行き詰まる」とみる。物が大きくなるのが前提で、拡大した分を新たな所有者へ販売するスキームが大半だった」と説明している限りでも、マンションの建て替え例は準備中なども含めて累計で約300件（21年4月時点）用拡大などを進める。21と非常に少ない。5分の4の賛成は高いハードルの危険、配管設備の腐食、だが、障害はほかにも多

## 資金難・所有者不在で膠着

った問題を抱えるなど一定の基準を満たすマンションも新たに適用対象とした。特例で、建て替え後に床面積を広げて、その売却で資金を調達できる余地は広がる。ただ、管理組合が主体的に動かなければ、その恩恵は及ばない。また、新たな売り出しが難しい事情を抱える管理組合が独力で資金をひねり出すのは難しい。立地などの条件が良くなければ、面積を広げても新たな買手が集まらない（長嶋氏）という根本的な問題もある。さらに悩ましい事情もある。マンション専門の不動産会社、コンドミニウム・アセットマネジメントの淵上弘和代表は「そもそも決議自体が困難なマンションがある」と話す。管理組合が機能していない老朽物件が多いという。18年度の国土省の調査では56・3%のマンション管理組合が「老朽化問題の議論をしていない」と答えた。組合活動への参加者が少なく、話合いさえままならない例もあるとみられる。実際、東京都のある区のマシオン担当職員は「近隣などから管理状態が悪いと指摘を受け、現場訪問で住人に会っても『管理組合はない』と、とりつく島もない物件が多い」とこぼす。同じ調査では、老朽化したマンションほど住人の不在率は高くなる。高層の所有者はすでに子どもらの家や介護施設へ移って不在という例が増えることもわかっている。1979年以前の完成の場合、賃貸戸数の割合が20%超というマンションが約3割になる。建て替え決議ができて、賃貸借契約が即座になくなるわけではない。賃借人が退去を拒めば、公的支援も必要

だ」と話す。（堀大介）