

■マンション建て替え、要件緩和でも難路

真相深層

老朽化するマンション

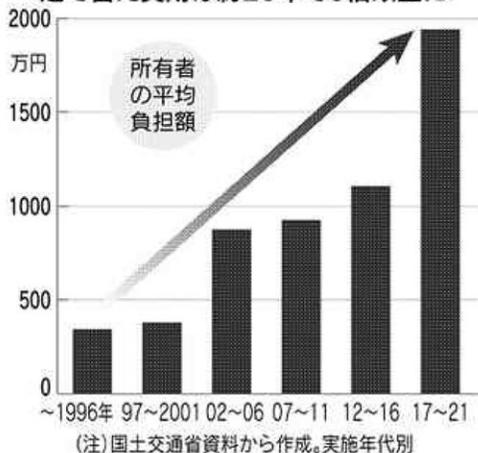
増加を受け、国は建て替え促進などのために要件緩和の法改正を検討している。しかし、緩和の恩恵を受けるはずの所有者には別の課題がのしかかる。建て替え資金だ。所有者の負担額は過去約20年で5倍以上に膨らんだ。人口減のなか、建て替えだけではない老朽化対策が求められる。

建て増しに限界

「異常な高騰だ」。さくら事務所(東京・渋谷)の土屋輝之・マンション管理コンサルタントは22年10月末、国土交通省が示した調査に驚いた。建て替えたマンションの区分所有者が負担した平均額を年代別に整理した調査で、1996年までに建て替えた場合は1人あたり344万円だったが、2017～21年は1941万円に跳ね上がった。「20年程度で約5

所有者負担 1人1900万円

建て替え費用は約20年で5倍以上に



倍の上昇は憂慮すべき事分が縮小傾向だ。利用で「態だ」(土屋氏) 国は建て替えに必要な賛成割合を、現在の所有者全体の5分の4以上から、4分の3かそれ以下へ緩和するなどの法改正を検討している。 従来、マンション建て替えは、それまでより建物物を大きくするのが一般的だ。拡大した分を新たな所有者に売却。そのお金の所有に充て、既存の所有者の負担を抑える。最近はこの新規拡大

資金に壁、理解得にくく

も重なり、工事の費用は上昇傾向だ。相当数の新規販売を確保し、かつ高額で売らないと採算が合

「新規格」は拡大分に安定した需 販売だけに頼らず、既存の所有者が一定の負担を受け入れられなければ建て替えは実現しにくい」と(土屋氏) という。 東京都中央区で年内に建て替え決議を予定している築40年超のマンションの所有者は「都心の好立地で戸数も現状に比べ1.5倍になるが、それでも既存の所有者には1戸あたり1000万円超の負担がかかる」と話す。10年以上前から議論し、大手不動産会社の協力も取り付けて新規の販売計画も練ったが、高騰するコストを吸収し、所

「基礎的修繕を」の負担が必要だという。 東京カンテイ(東京・品川)によると、22年6月までに建て替えたマンションの大半が満足できる「基礎的修繕を」の負担が必要だという。 東京カンテイ(東京・品川)によると、22年6月までに建て替えたマンションの大半が満足できる「基礎的修繕を」の負担が必要だという。 東京カンテイ(東京・品川)によると、22年6月までに建て替えたマンションの大半が満足できる「基礎的修繕を」の負担が必要だという。

堀大介