

マンション終活を考える

<老朽化マンションの増加>

マンションが現れて、既に60年以上が経過しており、最近では老朽化マンションの建替えや敷地売却などを行う「マンション終活」が注目を集めております。

建築の専門家によれば、きちんと施工され、適切に管理されているマンションなら100年は持つと言われてはいますが、それにも係わらず、国交省のデータでは2019年4月現在で270件のマンションが建替えられている状況です。今回はマンションの終活を進めるうえでどのような課題があるのか、頭出しをしてみたいと思います。詳細については12月の意見交換会で示したいと思います。

<マンション終活の二つの手法>

マンションの終活するための方法は、「建替え」と「マンション敷地売却」があります。建替えは言うまでもなく古いマンションを壊しその土地の上に新しいマンションを建替えることですが、「建物の区分所有等に関する法律」である区分所有法では、区分所有者の頭数と議決権のそれぞれ5分の4以上の同意で建て替えを決議することができる旨を規定しているので、マンションの建替えは多くの場合、建替え決議を経て進めているのが実態です。

一方、マンション敷地売却とは、マンションと土地を第三者に売却して、売却代金を区分所有者で配分する手法ですが、「マンションの建て替え等の円滑化に関する法律」である円滑化法の規定により、耐震性等に問題があり行政から「要除却認定」を受けたマンションについては、建替え決議の要件に加えて、土地の共有持ち分について5分の4以上の賛成があれば、マンションとその敷地を売却する決議をすることが可能となりますが、多くの課題があります。

<マンション終活を拒む課題とは>

マンションの終活を実現する上で、大きく3つの課題があります。

第一の課題は、「**区分所有者の無関心**」です。マンションは住戸の独立性が高いため、「周り付き合いたくない人」がマンションの購入を選択する傾向があります。そうした区分所有者が多いマンションは総会の出席率も低くなり、5分の4の同意で決議することが困難になることです。

第二の課題は、「**終活の必要性をめぐる区分所有者間の意見対立**」です。一般的に建物の耐用年数を明確に示すことができず、築年数が一定以上経過したマンションは、建物を生かした再生か又は終活かについての意見対立が生じやすいためです。特にフルリノベーションをしたマンションを購入し、その数年後に建て替えやマンション敷地売却が決議されたらどうなるでしょうか。

第三の課題は、「**経済的な負担**」です。従来建替えが成功したケースの多くは、一等地にあり容積率に余剰があるマンションです。余剰容積率に相当する住戸を売却することで、その資金を再建資金の一部に充当することができ、その結果、居住者は再建後のマンションを取得する際、経済的な負担を大幅に軽減できます。

しかし、建築や都市計画関連の法律や制度変更の結果、建替えると今と同じ面積の建物を建築できない（既存不適格）マンションもそれなりに存在し、建替えると従前よりも著しく小さくなってしまおうという問題です。建築法規等の改正がない限り、将来に亘り建て替えは困難となる可能性が極めて高くなるということです。

2022年度 第5回・意見交換会 ご案内

遠い将来と思っていたマンションの「終活問題」が実感される時代がやって来ました。前回セミナー「高経年マンションの未来」の延長線上の意見交換会です。マンション問題の核心を突くテーマであり、戦後の社会生活の目標であった「新しい家庭」の有り方をリードしてきた「マンションライフ」が想定外の問題でたじろぐ姿です。日本社会の特殊事情も手伝い、大袈裟に言えば、歴史上初めての難題に直面していることとなります。

今回は車座となり、前ページの「頭出し」を皮切りに、「我がマンションの未来」がどうあるべきか？ どうしたいか？ それぞれが思いを巡らせ・疑問を整理し、「マンション終活」に備えて戴きたいと思えます。良きクリスマスプレゼントとなりますように・・・

- ・とき 12月24日(土) 14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 **30名以内**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ — 高経年マンションの未来 その2 —

「マンションの終活を考える」

コーディネーター：マンション管理士 常任理事 佐藤 慎二

- 休憩 14:50～15:05 (換気タイム)・・・適宜
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で開催しません。

令和4年度 第5回・意見交換会 参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先☎	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

共同購入について

- **LED 照明器具他** 器具取替、管球配送、当 NPO には一切のマージン等はありません
- **灯油共同購入** 価格交渉した割安灯油で、管理組合対象に購入できます。納入業者と直接契約。当 NPO には一切のマージン等はありません
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入** (令和4年度分ですが情勢不安定のため暫定価格です)

- 粉末ABC 3型 → ¥3,800円 4型 → ¥4,200円
- 粉末ABC 6型 → ¥4,400円 10型 → ¥4,600円
- 粉末ABC 20型 → ¥14,500円

- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達(ただし各管理事務室まで)
- ※1) 耐用年数10年
- ※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。
- ※3) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

● 消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体)	<input type="checkbox"/> 正会員(個人)	<input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>