

## 演題：「マンションは、終の棲家たりうるのか？」

「このマンションを自分の終の棲家にしようと決めても、万が一「建替え」が行われることになったら大変だ。建替え期間中（3年程度）仮住まいを余儀なくされるし、余計な出費もかかる。建替えによってタマタマ余剰容積が有効化できて、参加者（旧所有者）もハッピー、という例はまれだ。要するに間違っても「建替え決議」等絶対に起きないマンションを選ぶべきだ。とは言っても、ストックに対して現実の建替えの比率は、0.3%程度らしい。当たったら不運としてあきらめますか。

2021年築後50年超のマンションは、21万戸余り。26年末には60万戸に予想される。今後激増する高経年マンションを見据えた施策は当局にあるのか。—

講師：大木 祐悟 先生（RESA 代表理事・前旭化成マンション建替え研究所副所長）

### ■主宰者より（佐藤一雄氏）あいさつ

我が国におけるマンションストックは今や700万戸に上る。日本の住まいとして定着したのだと思う。区分所有法は1962年に制定された。62年前、私は、その2年後に三井不動産に入社したが、当時は「空中に所有権ができるらしい」と、誰もが疑惑の目で見ていた記憶がある。

現在、マンションには様々な問題がある。一番の問題だと思うのは、多数の意思に少数者や個人は服さないといけないのか、という点。所有権なのだから、非常に限定された場合のみ多数の意思に従うが、それ以外は従わなくていいのではないか、と思える。直近の話題としては区分所有法の改正があり、これは今秋の臨時国会に上程される予定だ。所有権が将来どういう方向に行くのか。最近では第三者管理という方式もできているが、そもそも管理を第三者に任せて大丈夫なのか。また、「管理」という言葉は物理的管理だけでなくマネジメントの意味でも使われており、混乱している。いずれにせよ、建物は老朽化し、居住者も高齢化。最近では外国人が購入し、住んでいないケースもあると聞く。そして所有者不明も。多々問題がある。本日の講演では、そのうちのいくつかを指摘してもらおう。

### ■講演（大木 祐悟先生）

マンション建替えについては、同潤会江戸川アパートや諏訪町住宅の建替え事業以降、20数物件の建替えに社内コンサルタントとして参画してきた。そうした立場から、本日は、建替えの仕組みや課題、法改正の影響などについて述べていきたい。

実務面から見たマンション建替えの仕組みと課題

マンションは共有物なので、共有物の変更や管理について定めている民法 251 条、252 条が原則となる。しかし 2000 人（2000 戸の大規模マンション）もの人が共有することは想定していない。

高経年マンションは社会問題となりつつある。以前、NHKの番組「クローズアップ現代」で取り上げた際、視聴率は高かったようだ。この問題は様々なマスコミで取り上げられているが、「こういう方向の放送にしたい」というものが強く、実務者からすると、事実と違う報道になっていると感じることがある。とはいえ、高経年マンションが問題であることは間違いない。

終の住まいにするために必要な検討としては、「修繕・改修を続ける」と「建替え・売却の検討」の 2 つの選択肢がある。まず、「建替え」をめぐる課題について考える。

建替えについては、区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）で規定されており、区分所有者と議決権の各 5 分の 4 で決議する。売却の規定はない。売却については、円滑化法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）で規定されている。特定要除却認定を受けることが要件だ。これは、今ある建物を壊して、建物を建てるもしくは売却することが前提であり、リノベーションして再販することはできない。

建替え決議の仕組みとしては、「建替え決議の招集」→「区分所有法 62 条 6 項の説明会」→「建替え決議」へと進む。そこで「賛成」と「賛成以外」に分かれる。そして賛成しない人には速やかに「催告」をする。催告とは、「決議では賛成しなかったが、この内容で参加しませんか」という誘い。それによって「参加したい」となれば、賛成者と同じ「建替え参加者グループ」となる。それでも賛成しなかった「建替え不参加者」は「売渡し請求権行使対象」となる。つまり、賛成者は不参加者の権利を購入できる。ただ、こうした場合に適切に手続きしないと裁判になることがある。過去に裁判で無効になったことがある。建て替えは専門家と一緒に進めていかないとリスクだ。

国土交通省の資料によると、マンションの建替え実績は 200 件ほどしかない。平均すると年間 10 件程度。ただ近年はそれを下回っており、ひと頃よりも建て替えが減っている印象だ。おそらく建築費の高騰が要因だろう。

大半の建替えにはディベロッパーが参加し、管理組合と一緒に建て替えている。余剰容積を保留床として建築費に充当できるためだ。そのため、「不動産価格」と「余剰容積」の大きさが重要になる。つまり、不動産価格が高く、余剰容積が大きければ建替え可能だが、反対に不動産価格が低く、余剰容積が小さいと建替え困難なことがほとんどだ。

留意点として指摘しておきたいのは、（1）建築費の高騰。個々の区分所有者の負担が大きくなる（2）高経年マンションのリノベーション再販の可否。建て替えを前提とした評価を上回ることがある（3）地価が安い場所にあるマンション。解体費が地価を上回る可能性が高い。例えばテレビでもよく取り上げられていた滋賀の廃墟マンションは、解体費に 1 億 3,000 万円かかったらしい。全 9 戸なので、戸当たり 1,000 万円以上の計算だ。いずれにせよ、こうした状況にしてはならない。

ここまでのまとめ。建替えのニーズはあるものの、ハードルは高い。昨今の建築費では経済的にかなり厳しい。一方で高経年マンションの数は増加する一方。どうするか。結論としては建物を長寿命化すべきと考える。

### マンション建替えの実務者の立場から、高経年マンションについて俯瞰する

私が見てきた中で、建替えた理由としては、(1) 建物の顕著な老朽化(漏水、見た目の老朽化、外壁剥落など) (2) 耐震性の不足 (3) 社会的老朽化 (4) バリアフリーの問題——が多い。

我が国の集合住宅の系統としては、「高級路線」と「一般路線」に分類できる。「高級路線」とは、御茶ノ水文化アパートや同潤会江戸川アパート、四ツ谷コーポラスなど。「一般路線」とは、一連の同潤会アパートや公団住宅、公社住宅など。それぞれ間取り図を見ると、「狭いながらもよく考えられている」と思う物件もある。特に高級マンションは、専有面積や仕様ベースでは、かなり優れたものがあり、また管理もしっかりしていることが多い。つまり古いものすべてが問題物件という訳ではない。

管理不全になった理由としては、昔は管理するという意識が薄かったからではないか。鉄筋コンクリート造は木造より丈夫なのだから管理不要という意識があったのではないか。また、長期修繕計画の概念が一般化したのは90年代半ばであり、それまでは修繕積立金額が少なかった。また、2000年までは大規模修繕工事は4分の3決議事項であり、要件が厳しすぎたことが管理不全が増えた要因として考えられる。

マンションストックの状況を過去の区分所有法の改定年(1983年、2002年に改定)で分類すると次のようになる。第1期(1983年以前のマンション)は耐震性、管理の問題、社会的老朽化ともに問題がある、第2期(1983年～2002年のマンション)は耐震性に問題はなく、管理の問題と社会的老朽化の問題は小さい、第3期(2002年以降のマンション)はいずれの問題もない。第1期は問題あるが、2期以降は、一部問題あるかもしれないがそれほどでもないので、長く持たせること(長寿命化)を基本に考えるべきというのが私の考えだ。

### マンションの解体に関する問題

解体に関する問題を指摘しておきたい。一つは法律上の問題。現行法では建替え決議はあるが、解体決議の規定はない。ただ改正法で対応は可能になる可能性がある。もう一つは解体費。地価の低いところでは、解体費が土地価格を超えている。「解体積立金」の準備が必要ではないだろうか。

### 法改正がマンションの今後に与える影響

続いて、法改正がマンションに与える影響を見ていく。

そもそも管理とは何か。管理には「マネジメント」と「物理的な管理」の2つの意味がある。区分所有法には管理組合という言葉は出てこない。区分所有法には、「管理者がマンションを管理する」と書いてある。この場合の管理とは、マネジメントの意味だろう。一方、管理会社の基本的な業務は、物理的な管理

だ。この2つの意味が混在しているように思われるので、分けて考える必要がある。

法制審議会が公表している区分所有法改正要綱を見ると、4つの方向が示されている。(1) マンション管理の適正化に関する事項、(2) マンションの再生の適正化に関する事項、(3) 被災マンションの復興の適正化に関する事項、(4) 団地の再生の適正化に関する事項。

変更点としては、例えば共有部分の変更や規約の設定・変更については、従来は区分所有者と議決権の各4分の3決議（共用部分の変更は規約で区分所有者は過半数とできた）だったが、要綱では集会出席者（委任状や議決権行使を含む）で決議できるとしている。結果として極論だが38%程度の賛成で決議可能となる。

### 再生手法の多様化

また、再生手法が多様化した点にも着目したい。円滑化法のマンション敷地売却決議は、除却の必要性が認定されたマンションについて適用される。つまり買受人は建物を解体することが義務化されている。一方、要綱の建物敷地売却決議では、除去の必要性の認定はない。つまり、建物敷地売却決議による場合は、買受人は建物をフルリノベーションした上で売却や賃貸が可能となる。この制度をうまく使うと、リノベ再販が進むと考えられる。

### まとめとして

最後のまとめ。これからは住宅双六に縛られない発想が必要だろう。つまり、住宅のあり方について多様性が求められている。例えば、郊外住宅→都心マンションという考え方もあれば、二地域居住、賃貸住宅暮らし、もあるだろう。個人の人生観や職業、家族環境次第で様々な住まい方があることを前提に住宅問題を考えるべきだ。

課題がいろいろと言われるマンションだが、そればかりではない。「組合活動が大変」「修繕費の積立が必要」などがデメリットとしてと言われる一方で、いろいろな人がいるということは、その多様性を生かすことで一人ではできないことができるというメリットもある。維持管理一つをとっても、戸建住宅では、全て自分でやらなければならないが、マンションには組織があり、金銭もある。そのメリットを生かすことができれば快適な居住が可能になるだろう。

今回のテーマである「マンションは終の棲家足り得るか」であるが、適切な維持管理をすれば問題ないと考える。個々の区分所有者が資産価値を認識して管理に参加すべきだろう。目に見えて価格が下落するようなことは誰も望んでいない。適切な管理をせずに価値を落としているのは、真綿で自分の首を絞めるようなもの。マンションは大きな財産だ。価値を認識して終の棲家にしなければならない、というのが本日の結論だ。

### 〈質問コーナー〉

**Q. 佐藤一雄氏**；マンションのことは住民が決めるというが、周辺の住民にも影響（被害）を及ぼすことがある。行政はどう関与するのか。マンションの住

民を守ることも大切だが、周辺住民を守ることも大切ではないか？

**A. 大木氏**：管理計画認定制度ができた意義は大きい。行政は個々のマンションの状況までは把握できていないからだ。同制度創設により、規約の有無などをチェックでき、指導しやすくなる。

以前、マンションの外壁が崩れ、歩行者が被害をうける事故があった。工作物責任があり、所有者にも責任が及ぶ。所有者は資産価値の面だけでなく、工作物責任があることも認識が必要だ。

**Q. 越純一郎氏（㈱テイク・グッド・ケア）**：管理計画認定制度について。地方自治体を見ていると、建築の専門知識を持った人材は少ないと思う。この制度が自治体職員に受け入れられるには、文系の担当者でもできる制度である、もしくは民間に外注しやすいことが必要であると思われる。それらは可能か？

**A. 大木氏**：文系でも可能だ。規約の有無などのチェックポイントはわかりやすい。また、外部への発注もできると思う。直接市に申請を出すこともできるが、実際にはマンション管理士会やマンション管理業協会経由で出すケースが多い。そこで一時的なチェックは行われている。

**Q. 本多信博氏（㈱住宅新報）**：終の棲家にしていくことを考えた場合、若い人などは一生そこで暮らそうと思っていない人が多い。居住者が皆、終の棲家にしようと思っていれば、その方向に団結できるが、これからはいろんな人が出てくると思う。そうなるマンションの行く末は暗いのではないか？

**A. 大木氏**：一生そこで暮らすという人の数は減ると思うが、その場合はリセールバリューがテーマとなる。リセールバリューを維持できるのであれば、しっかりと管理するモチベーションになるのではないか。

**Q. 喜多秀正氏（喜多金属㈱）**：住宅は社会的ストックだ。日々安全になっていく、日本のストックが充実していくためには何をしなければならないか？

**A. 大木氏**：米国との違いは地震の有無だろう。日本は地震国であることが大きい。米国は古い建物でもスペックが高い。日本は残念ながら50年前に作ったマンションはスペックが低いのは事実。もちろんすべてではないが。それなりのスペックでつくったマンションは維持しながら持たせる、自分のものという意識を持つことが大切ではないか。

**Q. 福田龍介氏（フクダリーガルコントラクツ&サービシス司法書士法人）**：ディベロッパーのマンション用地の取得難が続いている。高経年マンションの再生という社会貢献的な意識と、ビジネスとして成立させていくこと、ディベロッパーの意識は？

**A. 大木氏**：現在の建築費考えると、好立地でなければビジネスとして成立させるのは難しい。必然的に再開発や等価交換に走らざるを得ない。手間は掛かるがそれをしないとよい場所で分譲できないのが実態だ。以前、同潤会の建替えに携わった際、他のデベから「手間が掛かかるとよくやるね」と言

われたことがある。でもそう言っていた人が今は、専門部署を設けて建替えなどをやり始めている。つまりそうしないとよい立地での分譲事業はできないということだろう。

**<参加者の声> アンケート(印象に残った点)より**

★建替えや敷地処分だけでなく、管理計画認定制度というものを初めて知りました。長持ちさせるという制度は素晴らしいことだと思いました。  
(フクダリーガルコントラクト&サービス司法書士法人)

★マンション居住のメリット・デメリットの両面からマンションの今後の行く末をうかがえ大変参考になりました。  
(フクダリーガルコントラクト&サービス司法書士法人)

★解体費用をまかなえるのか、建築費の高騰等を考慮すると、生かせる物件は生かすことの重要性

★管理・修繕積立金の重要性、コストアップは避けられない一方で評価されるマンションも出現すること。

★区分所有者の積極的な管理への参加意識を高めること。  
(株)東京建物不動産販売)

以上