

築30年超マンションを今後どうするか？ ～改修か、建替えか、将来への羅針盤！～

杉並マンション管理士会
会長 田村 晃清

築30年超マンションの今後は？ <レジメ>

趣旨：築後30年を経過したマンションでは様々な問題が発生しています。修繕か建替かの選択も必要になってきています。

1. 我が国のストックマンションの現状（国土交通省の資料から）

2. 放っておくとどうなるか？

長崎県・軍艦島

都内マンション

3. 建替か修繕かの検討

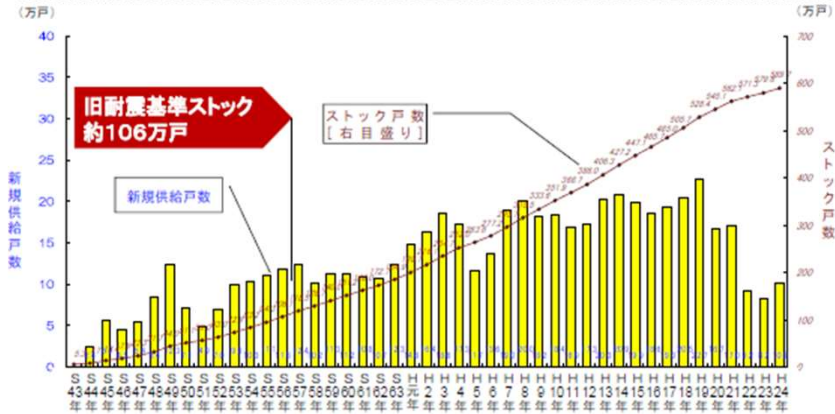
あるマンションの実例

1. 建替えに係る現状

① マンションストック戸数

国土省「老朽化マンションの建替え等の現状について」の抜粋

現在のマンションストック総数は約590万戸(平成24年末時点)であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸となっている。



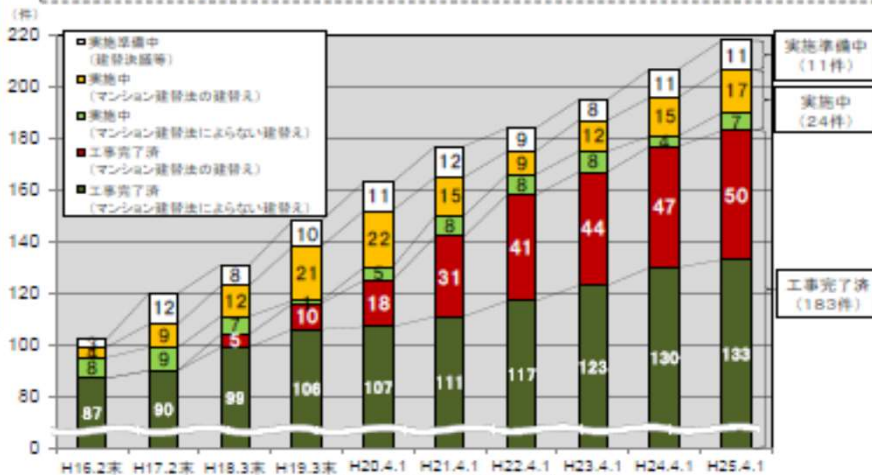
(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に国土交通省において推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

1. 建替えに係る現状

④ マンション建替え事業の実績状況

国土省「老朽化マンションの建替え等の現状について」の抜粋

マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸(建替え後約26,000戸)(平成25年4月時点)に留まる。



(注) 1. 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に對する建替えの相談等の件数により集計。
 2. 国庫・道路大震災による被災マンションの建替え(計168件)は、円滑化法による建替え(1件)を除き含まない。

2. 放っておくとどうなるか？



2. 放っておくとどうなるか？



2. 放っておくとどうなるか？



2. 放っておくとどうなるか？



2. 放っておくとどうなるか？



3. 建替か修繕かの検討

1) あるマンションの実例（杉並区高円寺）

POINT：容積率・建坪率がどうなっているか

建築時：容積率 700%
建坪率 100%

現在：容積率 400%
建坪率 80%

建て替えるとするると約80戸の部屋数が46戸に減少
→建替は断念

青梅街道に面しているため、耐震改修工事は工事額の90%が補助
→現在耐震改修工事を検討中

修繕を選択した場合の進め方

1. 基本方針の検討(建替か修繕か?)
2. 現状の必要な改修工事! (例)
3. すすめるためのパートナー
4. 管理規約・会計帳簿の見直し
5. 未収金の解決
6. 長期修繕計画(案)の見直し
7. 区分所有者の合意形成
8. 直近の修繕工事の準備
9. 直近の工事の実施
10. 住宅金融支援機構の借入手続き
11. 工事完了後の手続き

1. 基本方針の検討

1. 建替か修繕か基本方針の検討

①容積率・建坪率の確認

②建替の概算費用の確認

2. 建物の劣化調査

管理会社又は設計事務所の支援

3. 長期修繕計画(案)の作成・見直し

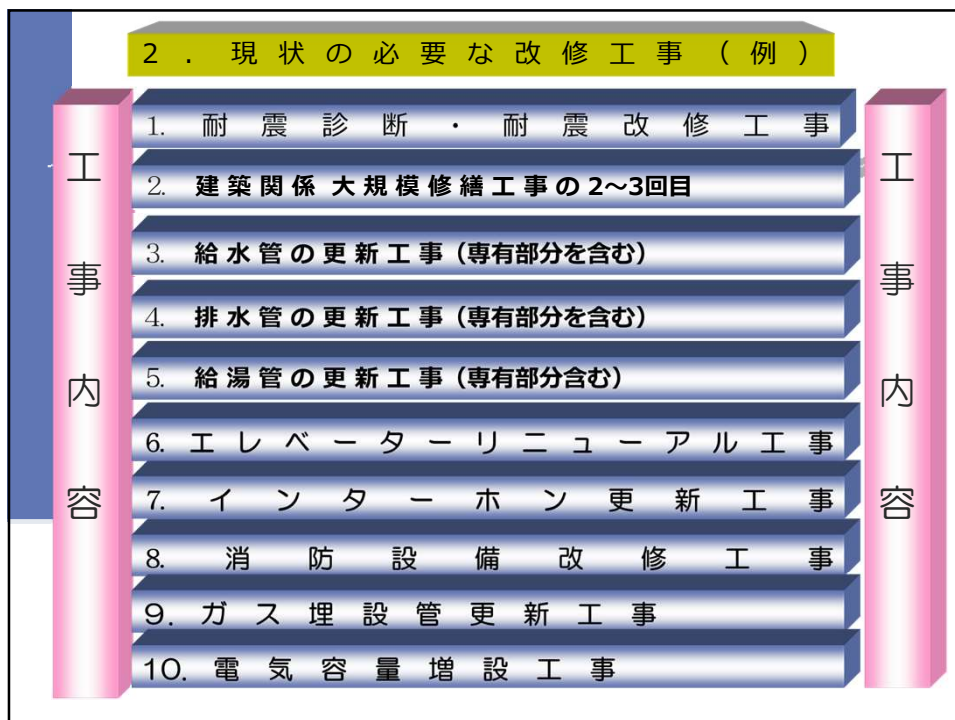
管理会社又は設計事務所の支援

4. 修繕積立金の必要額の算定

5. 区分所有者への説明会

6. 総会開催

管理規約・長期修繕計画・修繕積立金改定の承認



3. おすすめのためのパートナー

1) 優良な管理会社又はマンション管理士との契約（総会決議）

POINT：総合的な視点で検討し助言できる「パートナー」が側にいるか！

ソフト関係→マンション管理士
→ 管理会社

ハード関係→設計コンサルタント会社
→ 管理会社

4. 管理規約・会計帳簿の見直し

1) 管理規約改正検討

POINT : ①現行管理規約が、新築当時のままになっていないか。
 ②固有の「管理規約」となっていないか。
 ③住宅金融支援機構の借入れ基準に該当するか。



①国交省発行の「標準管理規約」を参考に見直す！
 ②規約委員会等の専門部会が必要！

2) 会計帳簿の見直し

POINT : 管理費と修繕積立金が区分して経理されているか。
 「現金主義」から「発生主義」に変更。
 貸借対照表又は財産目録の作成、整備

5. 未収金の解決

1) 未収金の解決

POINT : 一定率（年間徴収額の10%以下）の未収金の存在確認。
 継続的な催促（残高確認）の実行（内容証明郵便等）。

2) 未収金解決のための総会開催

POINT : ①長期滞納者の法的措置の承認（予定弁護士の選定）
 ②室番号・氏名の明記の上、訴訟を起こす議案書を作成し
 配布（本人含む）・・・総会での弁明の機会を与える
 ③訴訟提起。
 ④判決後、支払わない場合競売請求。

6. 長期修繕計画（案）の見直し

1) 長期修繕計画（案）の見直し

POINT: ①管理会社又は設計事務所の活用
②耐震改修も検討する。（助成金等の確認）

2) 資金計画（案）の見直し

POINT: ①手持ち資金（修繕積立金）不足の場合は一時徴収を併用。
②工事費の20%は自己資金が必要。
③借入期間：最長10年間。返済に必要な金額まで値上げ。
④返済金は積立金収入の80%以内

7. 区分所有者の合意形成

1) 区分所有者への説明会開催

POINT: ①管理規約改訂総会の前に、管理規約改定内容を説明。
（管理規約改訂（特別決議）：組合員総数の3/4、議決権総数の3/4以上の賛成が必要）
②長期修繕計画の内容を説明。修繕の未実施による不具合を理解してもらう。
例・漏水事故の多発・雨漏れ・その他日常生活上の不便。

2) 総会開催

POINT: ①説明会出席者の意見を反映。
②議案：管理規約改正承認（特別決議）・長期修繕計画承認（普通決議）・修繕積立金改定承認（普通決議）

8. 直近の修繕工事の準備

1. 修繕積立金の徴収実績

POINT: ①住宅金融支援機構は3～6ヶ月の聴取実績を要求。
 ②未収金防止のための「口座振替」の徴収方法の確立。
 ③未収金の発生が「借入に障害」となる事から、強い督促を実施。

2. 直近工事費の住宅金融支援機構へ借入の打診

POINT: ①3ヶ月後に未収金の発生状況を監査した後、借入打診。
 ②反応が良好の場合「工事会社選定」へ！

9. 直近の工事の実施

1. 直近工事の改修工事会社の選定作業

POINT: ①見積会社の選定（5社位）。
 ②見積依頼。
 ③見積比較表の作成。
 ④見積説明会出席会社（3社）絞り込み。
 （価格、技術力、経験、会社経営状況等検討）
 ⑤見積説明会開催（区分所有者全員を対象）。
 （必要に応じ管理会社、設計事務所等の立ち会い）
 ⑥内定会社を1社に絞り込み。

2. 総会開催

POINT: ①修繕工事の実施の承認。
 （工事内容・範囲・工事会社・契約金額・工期等）
 ②住宅金融支援機構からの借入承認
 ③（財）マン管センターの保証契約承認

10. 住宅金融支援機構の借入手続き

1. 住宅金融支援機構へ借入申し込み

POINT: 上限 工事費の80%以下、戸当たり150万円以下
各行政の助成金の確認（東京都の場合 利子補給1%）

2. 工事契約

POINT: 住宅金融支援機構からの借り入れ決定通知後。

3. 工事着工前説明会開催

POINT: 工事会社主催。

4. 着工

POINT: 着手金の支払い（修繕積立金から）。

11. 工事完了後の手続き

1. 工事完了

POINT: 管理会社又は設計事務所等との竣工検査の実施。
不具合箇所が有る場合は、修繕後に再度検査を実施。

2. 住宅金融支援機構へ工事完了届

3. 住宅金融支援機構と借入契約書締結

4. 借入実施

5. 工事完了金支払い

