

「100年マンション」

令和3年11月3日

マンション管理士 藤木 勝憲

【1】 マンションの現状

(1) ① 全国マンション戸数 675.3万戸

築30年 128.6万戸

築40年 87.5万戸

築50年 15.8万戸

② 2020年東京都区部の新築マンション平均発売価格7,712万円

(2) 全国マンション建て替え（国交省令和3年4月）

建て替え完了 263棟

実施中 30棟

準備中 8棟

マンション建て替えに際し区分所有者の平均負担額は

1,100万円（2016年国土交通省、建て替え事業者アンケート）

① 建て替えが実現したマンションの殆どは、容積率が余っていたために以前より大きな建物を建てる事が出来、余剰分を売却することによって建て替え資金を捻出できたケースです。

② 建て替えとは、事業者がリスクをとって事業を行えるという前提があって初めて成立する手法であるため、立地的に販売が難しいと事業者が判断すれば、そもそも実現しない。

③ 駅徒歩8分以内の分譲はマーケットの常識

④ 既存不適格マンション

イ) 建設当時は適法だったが、後の法改正で不適格となった物件

ロ) 1970年以前の建設で67%、1971～75年の建設で65%のマンションが該当（国土交通省） 皆さんは？

ハ) 建設時容積率 200%⇒現在は 100%

例) 100 m²の部屋が全 100 戸の不適格マンション

↓ 建て替え

100 m² 50 戸、50 m² 100 戸

⑤ 以下の項目のうち 5 つ以上満たせるならば、建て替えが出来る可能性は高く、3 つ以下なら建て替えの可能性は無し

イ) 低層で、建て替える場合には現在の 2 倍以上の面積の建物を建築可能

ロ) 複数の棟で構成された、総戸数が 200 戸程度以上の大規模な団地

ハ) 立地が高度利用地区内にある

ニ) 都市計画(用途地域)等の見直しにより、建築された当時よりも容積率が 2 倍以上に大きくなっているか、2 倍以上となる見込みがある

(高度利用地区、容積率については、市・区役所に問い合わせるか HP で確認)

ホ) 駅前、駅近くの立地条件

ヘ) 近所の新築マンション販売で早期完売が多い

ト) 中古マンション市場で根強い需要がある

⑥ 隣同士のマンションが同時期に建てられていた場合、合同建て替えも考えられる

(3) マンション空き家問題

① 連絡先不通・所在不明 13.6% (国交省調査 2016~2017)

築 40 年以上 29%

築 30 年以上~40 年未満 24%

② 空き家率

10%未満 管理組合の対応で何とか進められる

10%超える 日常的な管理組合運営が困難

20%超える 長期的な展望、取り組みが困難

大幅に進む ELV、ガス、電気、水道が止まり、居住が困難

2030 年は 30%になると言われています

【2】 管理組合がなすべき事⇒100年以上持たせるマンション

- (1) 永住意識は右肩上がり
- (2) 総会を円滑に進める：「段取り八分、仕事二分」
 - ① 仕事の良し悪しは段取りで決まる
 - ② 事前説明会やアンケート
- (3) 各種契約の見直し
- (4) 修繕積立金
 - ① 「均等割」：200円/㎡・月
 - ② 「漸増方式」
 - イ) 定額からスタート
 - ぜんぞう
 - ロ) 5年目・10年目に大幅値上げ（数十万～100万）
- (5) 長修繕計画（長計）があるかどうか
- (6) 大規模修繕の進行モデル
 - ① 4社以上の見積依頼
 - ② 届いた見積書は理事会の席上で開封する
＝業者との疑惑の誤解を招かない為
 - ③ 金額比較表一覧を作成
 - ④ 金額最高額業者と最低額業者を削除
 - ⑤ 選択された業者に予定担当フロントの説明会を依頼
 - ⑥ 説明会と質疑応答は30分
 - ⑦ 説明会終了後、一般参加者との意見交換会
 - ⑧ その後、理事会開催にて1社を決定し、総会議案を作成
- (7) マンション全体の省エネ化
 - ① LED照明器具
 - ② ELVモーターの制御方式：
・30年前のリレー方式⇒インバーター（制御方式）
- (8) インスペクション（アフターサービスが切れる前の建物調査）
 - ① 大規模修繕等、保証期間を確認しておく
 - ② 切れる1年前に建物調査を依頼
 - ③ 通常業者は保証期間を過ぎるまで提案してこない

(9) 緊急連絡先

- ① 入居時に提出し、そのままのマンションが多い
- ② 10年前の赤ちゃん
- ③ 5年おきに新しい連絡先作成がベスト
- ④ 一人住まいの場合、亡くなった時連絡不能⇒長期の空き家になる可能性

(10) 認知症：全国 600 万人（2020 年）

- ① 管理員が気を付ける事
 - イ) 認知症の方の履物⇒左右の違い
 - ロ) 認知症の方がよく自分の居室を間違える
- ② 地域包括支援センター
 - イ) すべての高齢者の相談を受け付ける施設
 - ロ) マンションの住所を管轄する包括支援センターの住所・電話番号等記載しておく
 - ハ) 支援センターの方は、自転車&車で来館
地域包括支援センターのステッカーを外す事が多い
＝他の人に分かってほしくない方が多い
- ③ 居宅介護支援事業所
 - ・要介護認定を受けている高齢者のケアプランを作成する事業所

【3】遺産相続物件

- (1) 住めない、売れない、貸せない
- (2) ADDRESS 運営 定額で住み放題
 - ・民泊禁止の場合使用不可
- (3) モノオク株式会社 余ったスペースを活用、物置きシェアサービス
 - ・レンタルルーム、マンション版
- (4) 管理組合で購入⇒会議室、集会室等利用
- (5) 相続人不存在による国庫帰属（難しい問題）