

# 管理組合の実態がなく適正な管理が行われていないマンションの再生事例

Cマンション

補助事業主体：一般社団法人日本マンション管理士会連合会

【エリア】宮城県 【竣工年(築年数)】昭和49年(築45年) 【階層】5階建  
 【総戸数】50戸 【単棟型or 団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】0回  
 【役員数】0人 【自主管理 or 委託】自主管理 【在外区分所有者の割合】95%



## 課題

### 管理運営の不全

- ・新築以来長年に渡って分譲主兼大規模権利者の有限会社が建物を管理していたが、管理組合の実態がなく、管理費および修繕積立金の徴収もない
- ・総会の開催も一度もなく、総会又は区分所有者の合意によって選任される管理者も不在

### 建物・設備の維持修繕

- ・外壁と屋上防水の補修はなされているが、計画的な修繕工事や大規模修繕工事は新築以来一度も行われておらず建物・設備全体の老朽化が進んでいる
- ・給排水設備は当時のままであり、漏水や赤水も発生している

## 取組

### 臨時総会の開催に向けた検討

- ・マンションの再生に向けた管理組合の役員選出のため、臨時総会の開催を目標に検討を実施
- ・必要な情報の収集として、土地所有者・建物所有者の一覧表の作成を実施し、建物立面、各階所有者一覧表を作成し、関係者の整理を実施

### 臨時総会の開催

- ・平成30年11月、建物の区分所有等に関する法律第34条5項に基づく臨時総会を開催(14名の区分所有者が出席)

### 建物劣化調査の実施

- ・平成30年7月、建築士による建物劣化調査を実施
- ・既存不適格建築物(隣接地にビルが建設されたことによる開口部閉鎖)であること、耐震基準不適合であること、漏水および赤水により給排水設備の更新が必要であることが判明

### マンション再生意向調査アンケートの実施

- ・再生に係る意向調査アンケートを実施し、大規模修繕、建替えや敷地売却などの再生手法に対する区分所有者の考えを把握

## 成果

### 管理組合の確立

- ・臨時総会の開催によって、管理者及び理事長を選任のうえ、管理組合の確立と管理規約を設定、合意形成と意思決定の土台を構築

### 再生手法の多角的検討マニュアルの作成

- ・当マンションを事例に、「管理不全マンションの多角的視点からの再生マニュアル」を作成、臨時総会の開催に向けた取組みから管理組合の組成、その後の総会の流れを一連のフローにして整理
- ・再生手法として、現状継続、マンション売却、建替え、除却・敷地売却の4パターンを想定し、それぞれの試算を実施
- ・試算及び再生意向調査アンケートの結果、再生の方向性が敷地売却か建替えに絞られた



### 今後の課題

- ・再生の方向性は敷地売却か建替えのどちらにするのかを検討するとともに、区分所有者間の合意形成を図ることが必要

水平展開  
可能な資料

・C1:「管理不全マンションの多角的視点からの再生マニュアル」