

高経年マンションの再生方法に係る比較検討および合意形成

F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】東京都 【竣工年(築年数)】昭和43年(築52年) 【階層】地上6階・地下1階建
【総戸数】43戸 【単棟型or 団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】2回
【役員数】5人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】10%



課題

修繕資金の確保にかかる懸念

- ・定期借地権付きマンションだったが、借入金による敷地所有権の取得を数年前に実施
- ・地下駐車場やエレベータ室等が2019年に台風による浸水被害を受け、被災復旧等の修繕工事のために修繕積立金の残高が半減
- ・新規の借入が難しいなか、将来の修繕費用を確保するために一時金の負担や修繕積立金の値上げを求める必要があるが、年金生活の区分所有者にとって大きな負担となる

マンションの再生に関するノウハウの不足

- ・現状維持以外に建替えや敷地売却などの再生方法もあるが、管理組合は建替えをはじめとするマンション再生の具体的な進め方に関するノウハウがないため、独自で資金計画や実施スケジュール等の検討を行うことが困難であり、専門家による支援が必要

取組

長期修繕計画案の作成

- ・マンションを80年以上にわたって適切に維持管理できるように長期修繕計画案を作成

建替えに係る資金計画案の作成

- ・マンションを建て替える場合に想定されるプランおよび資金計画案を作成

敷地売却に係る検討

- ・マンションの敷地を売却した場合を想定し、解体費用および敷地売却価格に関する試算を実施

マンション内の合意形成

- ・長期修繕計画案、資金計画案やマンション再生方法に関する理事会の検討をサポート
- ・区分所有者を対象とする説明会を開催し、マンションの再生手法や必要な資金等について説明
- ・説明会后アンケート調査を実施し、マンション再生に関する区分所有者の意向を把握

成果

マンション再生のあり方に関する理解促進

- ・マンションの再生に向けて、大規模修繕・耐震化、建替え、敷地売却に関する検討プロセス、必要な資金や留意点を示すことで、マンションの現状および今後の再生のあり方に関する管理組合の理解を深めることができた



今後の課題

- ・年金暮らしの高齢者が多い同マンションでは、建替えや敷地売却が決まった後の住まいの確保を懸念している区分所有者が多い
- ・これらの懸念を解消するためには、説明会等による情報提供に加えて、住まいの確保にかかる支援策の提示も求められる

水平展開 可能な資料

- ・F1:「マンション再生シミュレーション実施フロー」
- ・F2:「マンション再生フローチャート」
- ・F3:「マンション再生についての説明会后アンケート」
- ・F4:「長期修繕計画案」