

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

高経年マンションの終活に向けた支援事例 (昭和49年(1974年)8月竣工、SRC9階・1棟・29戸)

令和6年10月24日(木)

(一社)日本マンション管理士会連合会 東京都マンション管理士会所属
マンション管理士 狐塚明夫

1. 支援マンションの課題

(1) 高経年マンションの終活に向けての要望

- 築50年目を迎え、終活に向けての合意形成を行いたい。

(2) 区からの耐震工事の強い要請

- 特別緊急輸送道路沿いに立地しながら、耐震性が不足。(Is値1~4階:0.39, 5~7階:0.50)
- 過去に耐震設計や耐震工事見積りは実施済だが、実施は困難。

- 困難な理由
 - ① 設計上の問題: 南面バルコニーに補強ブレスの設置が必要、眺望が悪化
 - ② 工事費が高額: 見積りで3.1億円必要、元地権者の法人(過半数所有)の多額の費用負担が困難

(3) 長期修繕計画の見直しが適切に行われていない

- 前回(2018年)の長期修繕計画更新から5年経過しており、見直しが課題。
- 耐震補強工事を行う場合・行わない場合に分けた見直しが必要。

(4) 今後の管理組合運営が適切に行われるか(人・物・金)

- 居住する組合員の数が少なく高齢化が進む。 ➤ 役員の確保が難問
- 今後の補修工事が困難。(両隣面補修工事の物理的困難性) ➤ 組合にとって難問
- 修繕積立金の確保。 ➤ 値上げの限度の検討も必要

2. 課題解決への手順

- 合意形成に至るまでの手順の作成が必要。

1	建物劣化診断・解体費見積の実施
2	長期修繕計画書(修繕積立金シュミレーション)案の作成
3	清算配当計画案の作成
4	組合員への説明会開催
5	アンケートによる組合員の意向調査
6	回答の分析及び方向性の決定
7	マンション終活に向けての合意形成支援 ①終活対策(総会決議の5分の4確保に向けて) ②区分所有者の課題解決(高齢、賃貸借、外国籍、最近の購入者等)
8	総会での理事会方針報告
9	マンション敷地売却決議までの手続きフローに従い進める

3. 課題解決への取組

(1) 建物劣化診断・解体費見積の実施

➤ マンションの終活の際に発生する諸費用の見積を取得

① 解体費用+杭抜き費用

➤ 今回現場調査し見積を取得

解体費68百万円 + 杭抜き費49百万円 ➤ 合計117百万円

➤ 長期修繕計画に反映

終活に際し、各約7千万円の赤字 ➤ 敷地売却益にて支払う案

② 再建費用

➤ 建替え時に必要な費用(建替えは検討から除外)

③ 住替え・賃貸解約費用(建替え時に発生する費用)(同上)

3. 課題解決への取組

(2) 長期修繕計画書(修繕積立金シュミレーション)案の作成

➤ 耐震工事有無別の長期修繕計画案を作成

第1案 早期の敷地売却案

【条件】

- 耐震工事を実施しない
- 62年目に大規模修繕工事に代わり解体

【結果】

- 今後13年居住等可能

第2案 長期延命後の敷地売却案

【条件】

- 耐震工事実施
- 88年目までに大規模修繕工事を2回実施後、3回目の大規模修繕工事前に解体

【結果】

- 今後39年居住等可能
- ただし、修繕積立金は一時期2～3倍に増額が必要

3. 課題解決への取組

(3) 組合員への説明会開催

➤ 敷地売却を行った場合の配当額の家を組合員に説明

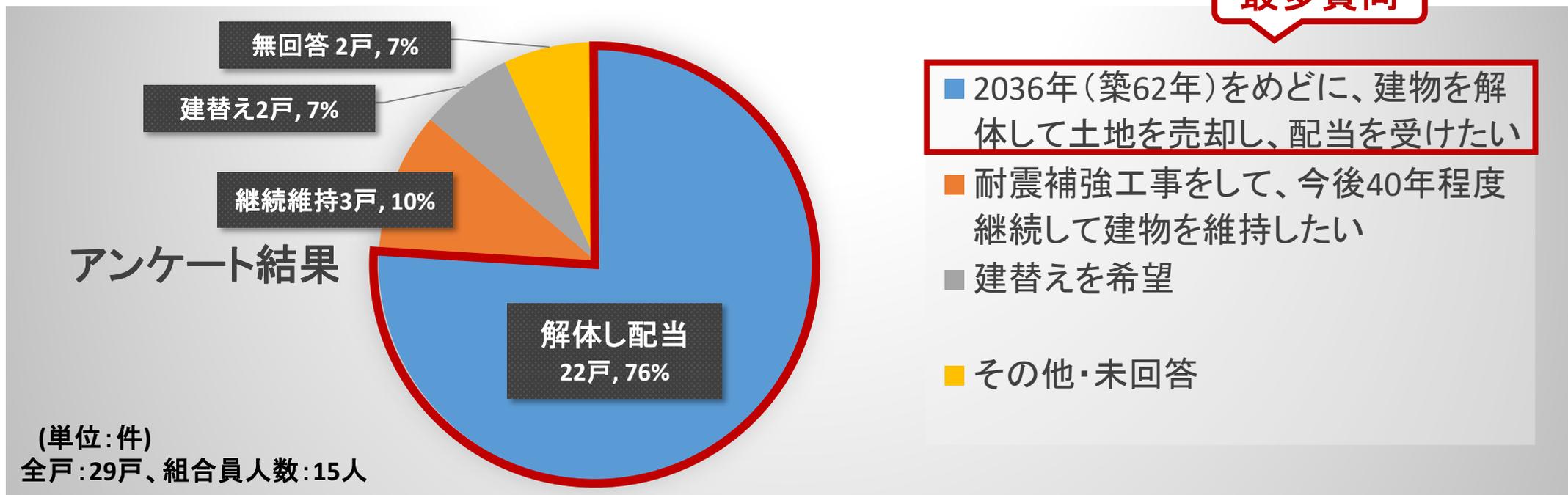
➤ 各部屋の配当予定額

- 33㎡ 8百万円
- 47㎡ 12百万円
- 83㎡ 21百万円

(4) アンケートによる組合員の意向調査

➤ 説明会の開催後に組合員の意向アンケート調査を実施

最多賛同



3. 課題解決への取組

(参考)建替えを選択しない理由

▶ 建替え希望の方が2戸おられました。建替え案は次の理由で選択しませんでした。

1. 事業実施の採算性

- 本マンションは元々容積率オーバーで建築され、かつ高さ制限が30mの規制を受ける
 - ▶ 現容積率約465%に対して、建替え後容積率(想定)は370%(建蔽率78%)となり、**約20%ほど小さくなる。**
- 平成26年(2014年)に耐震診断を行った際、建替えについての理事会討議を行ったものの、延床面積が20%小さくなることから、デベロッパーから提案を受けることは難しく、**管理組合が単独で建替え事業を行うことは困難だ**と判断されている。

2. 建替え時の負担金の説明

- 建替え時の負担金額は、1㎡当たり約64万円、32.66㎡の住戸では約2090万円となり、今後の建築費の上昇でさらに増えると想定される。

4. マンション終活に向けての合意形成支援



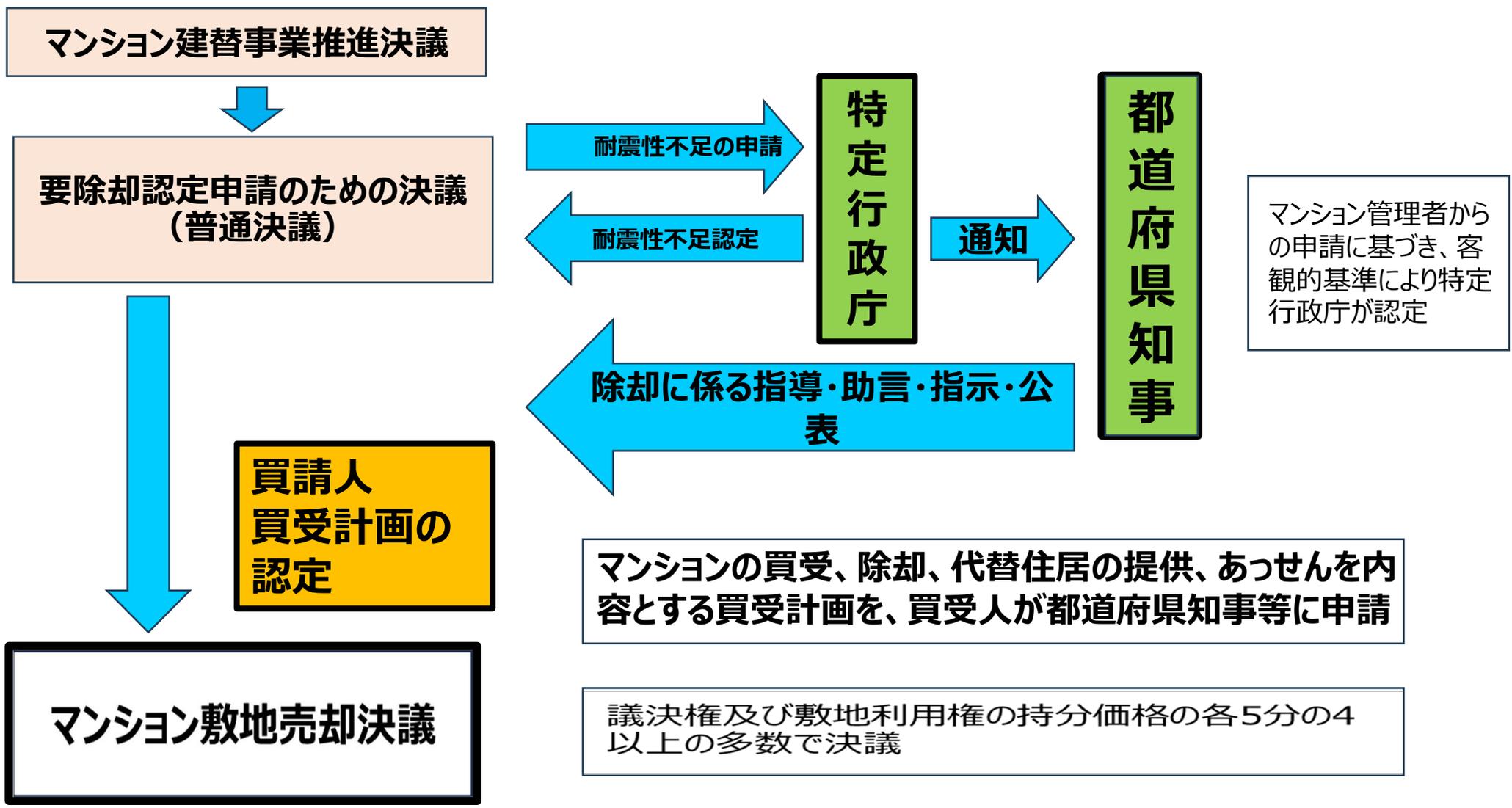
①終活対策 ～総会決議の5分の4確保に向けて～

- 総会の敷地売却決議には、議決権及び敷地利用権の持分価格の5分の4以上の多数の賛成が必要。
- 本件のアンケート結果では、「築62年をめぐりに建物を解体し、土地を売却して配当を受けたい」は75.9%(22戸)であり、29戸の5分の4である24戸まで、最低あと2戸の賛成者の上乗せが必要。
- 「建替えを希望」の方(2戸、6.9%)に、建替えができない理由を再度しっかりと説明し、考え方の変更をご検討いただくことも必要かと思われれます。

②区分所有者の課題解決

- 3名の方は、「耐震補強工事をして、(修繕積立金が値上げになっても)今後 40年程度継続して建物を維持したい」を選択されています。
- 「高齢・賃貸借・外国籍・最近の購入者」等の個別の課題を抱え悩まれている可能性があります。
 - これらの方々の状況を確認し、相談機会を作ることも、賛成者の上乗せには必要なことかと思われれます。

(参考) マンション敷地売却決議までの手続きフロー



(参考) マンション敷地売却決議以降の手続きフロー



建替えに向けた合意形成。議決権及び敷地利用権の持分価格の各5分の4以上の多数で決議

決議合意者の4分の3の合意で都道府県知事に認可申請

反対区部所有者から、組合が時価で買取り

5. 終わりに

①「投入費用とその効果の発現」という考え方

- マンションは築50年を過ぎると様々な対策（修繕投資）が必要になります。
- 投入費用とその効果の発現（建物の継続的使用可能性）
を客観的に判断
- 「効果の発現が認められなくなる時期」
（＝大規模な修繕が必要となる時期の直前）をもって
建物の管理を終了すること（＝建替えまたは敷地売却）が
「マンションの終活」だと考えます。

5. 終わりに

- マンションの所有目的は様々でも一つの方針を決定する必要があります。(合意形成)

➤①に基づき2案を用意し、組合員の意向を確認。(現在50年目)

	第1案 早期の敷地売却案	第2案 長期延命後の敷地売却案
条件	<ul style="list-style-type: none"> • 築62年目(あと13年)で解体 • 耐震工事なし • 修繕積立金据え置き 	<ul style="list-style-type: none"> • 築88年目(あと39年)で解体 • 耐震工事あり • 大規模修繕工事を2回実施し、3回目の直前に解体 • 修繕積立金2~3倍
趣旨	<ul style="list-style-type: none"> • <u>大規模修繕工事の効果(修繕または補修投資)が切れる前に解体</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>大規模修繕工事の費用対効果が見込めなくなったときに解体</u>
想定 選択者	<ul style="list-style-type: none"> • 投資目的 • 修繕積立金の大幅値上げ不承認 	<ul style="list-style-type: none"> • 長期居住目的 • 修繕積立金の大幅値上げ容認

5. 終わりに

②合意形成には丁寧で納得のいく説明を

- 本事業を通じて、
丁寧で納得のゆく説明と質疑応答が一番必要だと感じました。

➤ 質問者の方々には

- ・ 最近区分所有者になられた方
- ・ 過去の経緯をご存じない方

が比較的多く、特に情報の共有化が必要でした。

皆様におかれましては、この「マンションの終活について」をご参考に、合意形成にご活用頂ければ幸いです。

【参考資料】長期修繕計画(1-2)【耐震工事実施(88年目まで)】残高表

修繕積立金シミュレーション(案)①耐震工事実施(40年計画)

2023年10月24日

単位：千円

<必要な修繕費の発生>

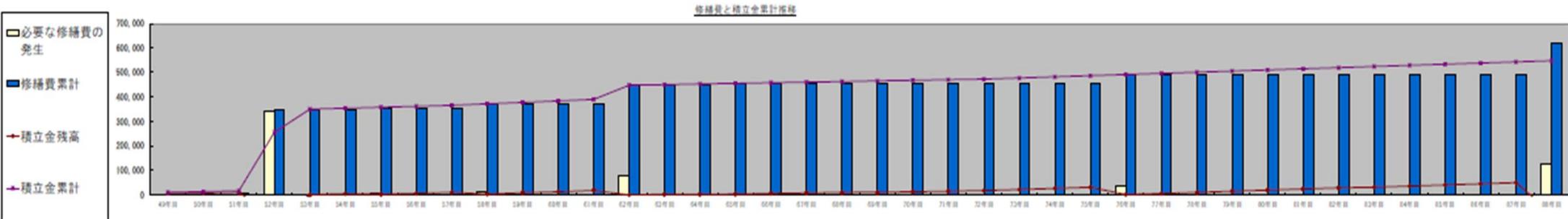
49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	56年目	57年目	58年目	59年目	60年目	61年目	62年目	63年目	64年目	65年目	66年目	67年目	68年目	69年目	70年目	71年目	72年目	73年目	74年目	75年目	76年目	77年目	78年目	79年目	80年目	81年目	82年目	83年目	84年目	85年目	86年目	87年目	88年目	
2,905	2,724	0	342,864	0	0	6,145	484	0	13,068	0	2,070	363	75,734	484	2,421	1,719	0	727	0	1,863	484	0	0	0	0	363	34,421	484	0	0	0	0	0	0	1,863	0	0	0	0	128,700

<前提条件>

計画開始年	2023年		(全体：1376.39㎡)
戸数	29戸		(平均：47.46㎡)
修繕積立繰越金	7,465,075 円		
戸当り年額負担金(2020年~)	160,593 円	(月額13,383円)	㎡単価282円
戸当り年額負担金(2027年~)	310,392 円	(月額25,866円)	㎡単価545円
戸当り年額負担金(2032年~)	379,296 円	(月額31,608円)	㎡単価666円
戸当り年額負担金(2037年~)	448,212 円	(月額37,351円)	㎡単価787円
戸当り年額負担金(2047年~)	310,392 円	(月額25,866円)	㎡単価282円
修繕積立金ガイドライン平均	190,800 円	(月額15,900円)	㎡単価335円

集計表およびグラフ

(経年)	繰入金		繰入金		繰上げ		繰入金																																				
	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	54年目	55年目	56年目	57年目	58年目	59年目	60年目	61年目	62年目	63年目	64年目	65年目	66年目	67年目	68年目	69年目	70年目	71年目	72年目	73年目	74年目	75年目	76年目	77年目	78年目	79年目	80年目	81年目	82年目	83年目	84年目	85年目	86年目	87年目	88年目			
(年度)	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年			
修繕積立金	4,657	4,657	4,657	4,657	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657
借入金・補助金	0	0	0	236,625	92,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年間積立金	4,657	4,657	4,657	240,282	101,000	9,000	9,000	9,000	9,000	11,000	11,000	11,000	11,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657
ローン借入返済金	-1,651	-1,651	-1,651	-1,651	-4,711	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-10,520	-10,520	-10,520	-10,520	-10,520	-10,520	-10,520	-10,520	-10,520	-10,520	-10,520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
間上累計(初年度は繰越金含む)	10,471	13,476	16,482	255,112	349,401	353,341	357,281	361,221	365,161	371,101	377,041	382,981	388,921	448,861	449,341	451,821	454,301	456,781	459,261	461,741	464,221	466,701	469,181	471,661	474,141	476,621	480,975	485,329	490,209	494,946	499,603	504,260	508,917	513,574	518,231	522,888	527,545	532,202	536,859	541,516	546,173		
必要な修繕費の発生	2,905	2,724	0	342,864	0	0	6,145	484	0	13,068	0	2,070	363	75,734	484	2,421	1,719	0	727	0	1,863	484	0	0	0	0	363	34,421	484	0	0	0	0	0	0	0	1,863	0	0	0	0	128,700	
修繕費累計	2,905	5,629	5,629	348,493	348,493	348,493	354,638	355,122	355,122	368,190	368,190	370,260	370,623	448,357	448,841	449,262	450,981	450,981	451,718	451,718	453,581	454,065	454,065	454,065	454,065	454,065	488,949	489,333	489,333	489,333	489,333	489,333	489,333	489,333	491,196	491,196	491,196	491,196	491,196	619,896			
収支差	1,752	1,933	4,657	-102,582	101,000	9,000	2,855	8,516	9,000	-2,068	11,000	8,930	10,637	-12,734	12,518	10,579	11,281	13,000	12,263	13,000	11,137	12,516	13,000	13,000	4,657	4,657	4,294	-29,784	4,173	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	4,657	2,794	4,657	4,657	4,657	4,657	-124,043		
積立金残高	7,568	7,847	10,853	-63,381	906	4,848	2,643	6,099	10,038	2,911	8,861	12,721	18,296	504	2,500	2,959	3,320	5,800	7,543	10,023	10,640	2,636	5,114	7,986	22,253	26,910	31,204	1,441	5,614	10,271	14,928	19,585	24,242	28,899	31,693	36,350	41,007	45,664	50,321	-75,722			
積立金戸当り単価(単位：千円/年額)	161	161	161	161	310	310	310	310	310	379	379	379	379	379	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161		
修繕一時金戸当り平均(単位：千円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		



【参考資料】長期修繕計画(2-1)【耐震工事無し(62年目まで)】

長期修繕計画見直(案) ②建物2036年解体

2023年10月24日

<物件概要>

敷地面積		m ²
建物延べ床面積	1,376.39	m ²
構造	RC造	
階数	9	階
戸数	29	戸

※小修繕

※解体工事

単位千円

工事項目	直近の工事年	49年	50年	51年	52年	53年	54年	55年	56年	57年	58年	59年	60年	61年	62年	合計	備考		
		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年				
I 仮設	1 仮設工事																		
II 建物	2 屋根防水等	2022年						940										940	
	ベランダ防水																		
	廊下・階段防水							2,117										2,117	
	3 外壁塗装工事等	2022年																	
	タイル補修																		
	北側店舗面																		
	4 シーリング補修	2022年																	
5 鉄部塗装等	2022年							600									600		
6 建具・金物等	2022年																		
7 共用内部	2022年																		
計 (A)								3,657									3,657		
III 設備	8 給水設備等																		
	給水ポンプ更新	2018年																	
	9 排水設備																		
	排水管更生・取替	2018年		1,273													1,273		
	10 ガス設備																		
	11 空調・換気設備				609												609		
	12 電灯設備等	2018年	2,001														2,001		
	13 情報・通信設備等			323													323		
14 消防設備等	2018年		655					1,421								2,076			
15 昇降機設備																			
16 解体工事														106,364		106,364			
計 (B)		2,001	2,251		609			1,421						106,364		112,646			
IV 外構その他	17 外構・附属施設																		
	18 調査・診断等	2015年																	
	19 長計作成費用	2022年	400													400			
	20 現場管理費他																		
	設計・工事監理等	2022年																	
21 経費	2022年																		
計 (C)		400													400				
小計 (D)		2,401	2,251		609			5,078						106,364	116,703				
予備費 (10%)										1,570					3,873				
合計		2,401	4,554		609			5,078		1,570				106,364	120,576				
消費税 (10%)		240	455		61			508		157				10,636	12,057				
総合計		2,641	5,009		670			5,586		1,727				117,000	132,633				

【参考資料】敷地売却清算配当金説明資料(1)

マンション敷地売却に伴う清算配当金の計算について

- 1) 土地の売却実勢価格を路線価から求める場合に、路線価か公示価格の80%相当額と言われておりますので、路線価を0.8で割ることで公示価格相当額を求め、都市部では公示価格相当額の1.5~2倍程度が時価相当額と言われております。

- 2) 次の計算式に従って、清算配当金は347千円/㎡となります。
 - ① 路線価 870 千円/㎡ \div 0.8=公示価格 1,087 千円/㎡
 - ② 公示価格相当額 1,087 千円/㎡ \times 1.5=時価相当額 1,630 千円/㎡
 - ③ 土地面積 335.32 ㎡の土地売却価格を算定すると、次のとおりになります。
1,630 千円/㎡ \times 土地面積 335.32 ㎡=売却価格 546,571 千円
 - ④ 売却価格 546,571 千円から解体工事費の不足分 68,227 千円を差し引いた金額の 478,344 千円が皆様への配当総額となります。
 - ⑤ 清算配当金
配当金総額 478,344 千円 \div 専有面積 1,376.39 ㎡=347 千円/㎡

- 3) 部屋別の清算配当金額の例は、次のとおりとなります。
一番多い戸数の 32.66 ㎡の部屋の場合は 11,169 千円
35.82 ㎡は 12,429 千円 46.92 ㎡は 16,281 千円
82.75 ㎡は 28,714 千円 90.08 ㎡は 31,257 千円

- 【注意事項】・小数点以下は切り捨てしています。
・配当清算金の額は、現在の路線価から算出しており、敷地売却時の実勢価格により変動します。

【参考資料】アンケート及びご質問に対する結果(1)

説明会後のアンケート結果及び質問に対する回答について

マンション管理士 狐塚明夫

←

1. アンケート回収 (2023年12月18日 現在) ←

- ① 回収率 28戸 / 29戸 (96.6%) ←
- ② 組合員人数割合 14人 / 15人 (93.3%) ←

←

2. アンケート結果

- ① 耐震補強工事をして、今後40年ほど継続して建物を維持したい。←
3戸 (10.3%) ・ 3人 (20.0%) ←
- ② 2036年 (築62年) を目途に、建物を解体して土地を売却し、配当を受けたい。←
22戸 (75.9%) ・ 8人 (53.3%) ←
- ③ 建て替えを希望←
2戸 (6.9%) ・ 2人 (13.3%) ←
- ④ 無記入←
1戸 (3.4%) ・ 1人 (6.7%) その他の意見あり←
- ⑤ 無回答←
1戸 (3.4%) ・ 1人 (6.7%) ←

←

【参考資料】アンケート及びご質問に対する結果(2)

3. 意見←

- ・ 現在の状況（借借人が居住している）でも買い取りするデベロッパーがあれば、もっと早い段階で引き継いで←
もらっても良い。←
- ・ 今のところどちらかとも言えませんが、、、←
- ・ 私の年齢ですと丁度良い時期。 ←
- ・ 2027年～28年頃に引越しを予定しています。その際に売却か賃貸での所有かを検討します。←
- ・ 長期修繕を選択します。←
- ・ 仮に耐震補強工事をしたとしても今後40年建物を維持することは理論上は可能かもしれないが現実的とは←
思えない。←
- ・ 2036年に大規模修繕として外壁工事・給水管・排水管工事等が計画されているが、1年で全てを行うのは←
費用面・入居者の生活又は営業の負担を考えると無理があると思われる。←
- ・ 10年程で解体するのは解体までの準備期間として短い。←
- ・ 解体まで小修繕1回でやり過ごせると考えるのは安易なのではないか？ ←

【参考資料】アンケート及びご質問に対する結果(3)

4. 質問

Q:マンション敷地売却制度による売却でしょうか？

A:その制度を前提に考えています。

Q:建て替えと言う選択肢は？

A:他の方からの質問もありますが、理事会で以前に検討した結果、建替えは無理との判断をしています。

(詳細は後述の【建て替えについて】を参照して下さい。)

Q:通常は、建て替え後、再入居までを補償してくれるのではないのでしょうか？

A:デベロッパーによる等価交換では補償がある場合がありますが、建築延べ面積が少なくなる本マンションの建て替えは、提案して頂けるデベロッパーがないと思われます。

Q:建て替えとなった場合の1㎡あたりのおおよその負担金？

A:建て替えの負担金は、現在の建築費等で専有面積1㎡当たり約64万円となり、32.66㎡の住戸で約2,090万円となりますが、今後の建築費の上昇により更に負担金は増えると想定します。

また、建て替え後の建築延べ床面積が小さくなりますので、全員が同じ面積を確保できません。

Q:敷地に現在の建築基準法では延べ床面積何㎡までの建物が建築可能なのか？

(建て替えによる容積率緩和の対象になるのか？)

A:容積率緩和の対象の適用は要件があり、現在の建築基準法では、現在の容積率約465%から約370%と約20%程度小さくなります。

Q:緊急輸送道路沿い建築費の助成はあるのか？

A:建て替えに関して建築費等の助成はありません。

Q:建て替えの工事期間はどれ位か？

A:建て替えの準備期間及び解体・建築で、約1年半から2年程度と思われます。