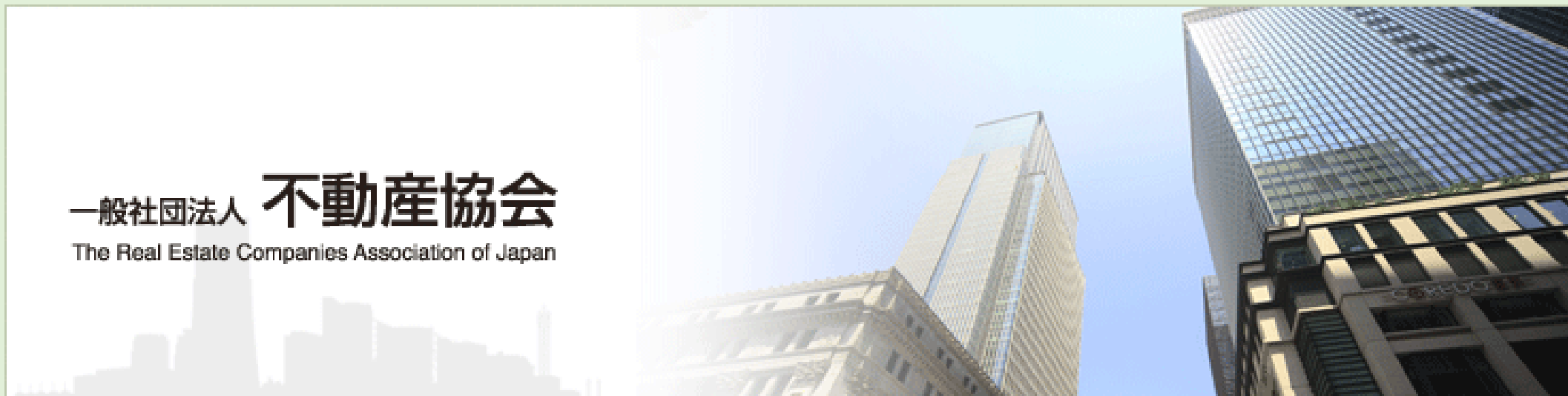


マンションの管理と再生について

(一社)不動産協会

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan



(一社)不動産協会 概要

会員数 158社(2019年4月1日現在)
理事長 菰田 正信 (三井不動産(株)社長)

首都圏における分譲マンション供給シェア 83.5%
(平成30年度)

会員会社によるマンション建替え実績
138物件中105物件 (76%)
(マンション再生協議会資料で物件概要が判明している物件から不動産協事務局作成)

(ご参考)「経年優化」という考え方 (会員会社の事例)

(例) サンシティ (東京都板橋区、1977年 竣工)

1981年	緑の都市賞	建設大臣賞受賞
1999年	緑の都市賞	建設大臣賞受賞
2013年	緑の都市賞	内閣総理大臣賞受賞

「木々が育つように、命が集い、人と人とのつながりが増える街」を目指して、入居者等が5万本の樹木を植樹。

人と森の若返りを合言葉に多面的な活動を実施。



マンションの買替率40%、価格は購入時以上、空き室1.7%と高い資産価値を維持している

[サンシティ]
敷地 12.4ha
総戸数 1872戸
居住者数 4600人

緑地率36%、緑被率70%



森に囲まれた現在の「サンシティ」(東京都板橋区)



竣工当時の様子

デベロッパーから見たマンション再生の課題と、管理への対応

マンション再生に関しデベロッパーが直面する課題

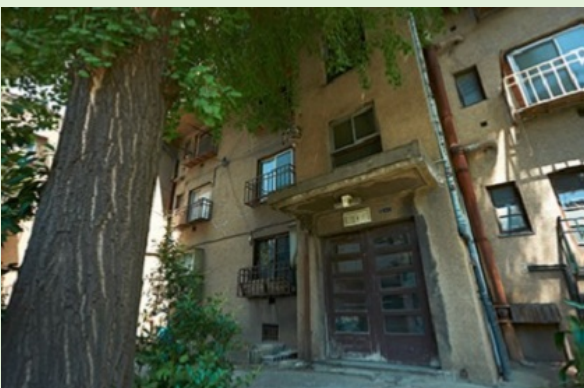
	直面する課題	改善の方向性(案)	頁
再生 段階	☆高経年マンションは耐震性がある場合でも、老朽化で安全性に問題があり質的にも陳腐化している場合が多い	・安全性に問題がある建物、リフォームで改善できない性能が今より低い建物は、耐震性がある場合でも建替え又は敷地売却を促進するよう制度を緩和する。	4
	☆団地の合意形成は難しい	・住み続けたい棟、再生したい棟を敷地分割するような柔軟な措置を導入する。	5
	☆老朽化したマンションの建替えに向けた合意形成が難しい	・相続等の要因で権利者の特定に時間を要する場合があります、改善が望まれる。	6
		・引越し回数を減らし合意形成を促進するため、隣接地等も含めた合理的な土地利用を行う。	
☆その他	・総合設計で容積割増できない物件や、日影規制導入前の物件で、建替えると従前の大きさの建物が建たない場合がある。対応が望まれる	7,8	
	・専有部に追加投資をした区分所有者は、将来の建替えに反対するケースが多い。リフォームと建替えを合理的に判断するようなアドバイスが望まれるのではないか。	-	
		・区分所有法制定以前のマンションでは、権利関係の整序が必要な場合も散見される。	-

マンション管理に関してのデベロッパーの対応

	ポイント	行っている対応	
管理 段階	☆分譲後は、デベロッパーのマンションへの関与は限定的	・分譲時に長期修繕計画、修繕積立金、管理内容等を十分に説明する	9
		・ハード・ソフト両面のサービスを充実する	10, 11

高経年マンションは耐震性がある場合も、老朽化で安全性に問題あり、質的に陳腐化した場合が多い ⇒マンション再生手法の充実が望まれる

○老朽化で安全性に問題があった事例



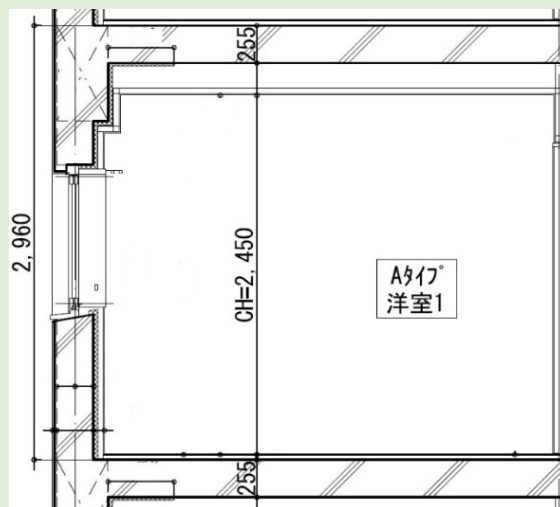
(不動産協会会社のマンション建替え事例の従前建物の写真、不動産協事務局作成)

○マンション建替えの前後のスペック比較

	建替え後 (最新)	建替え前 (S54、旧耐震)	標準的物件 の例(参考)
階高	3300mm	2800mm	2960mm
天井高	2600mm	2350mm	2450mm
床スラブ厚	300mm	150mm	255mm
排水管位置	スラブ上 (二重床)	スラブ下 (直床)	スラブ上 (一部二重床)
エントランスのオートロック	有り	無し	有り

※建替え前の階高2650mm、床スラブ厚120mmの建替え事例もある。
(S31竣工、旧耐震)

(参考)
標準的
物件の
断面図



(不動産協会会社の事例から不動産協事務局作成)

○耐震性があったため、敷地売却制度が使えなかったマンション再生検討の事例

(I_s 値 > 0.6 で耐震性あり)

①港区

竣工 昭和53年 (旧耐震)
総戸数 48戸
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造、7階建
 I_s 値 0.896

②大田区

竣工 昭和49年 (旧耐震)
総戸数 18戸
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造、3階建
 I_s 値 0.828

(不動産協会会社の事例検討から不動産協事務局作成)

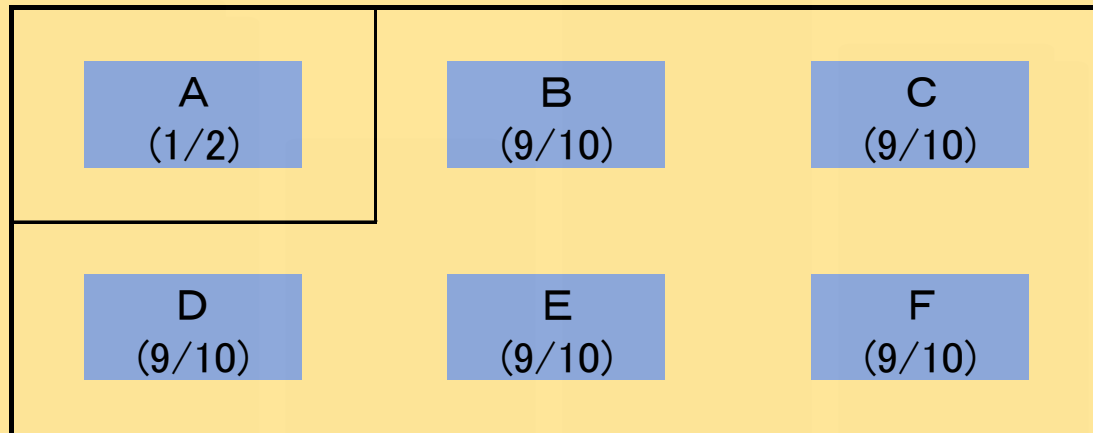
団地の再生には、住み続ける棟と建替える棟を分割するなど、柔軟な再生に資する方策が望まれる

(現行制度では、団地の一括建替え決議の場合、団地全体での4/5の賛成に加え、棟別に各棟2/3の賛成の要件も充たす必要がある)

(会員企業が、団地の分割を検討した例)

当該団地6棟中5棟は東日本大震災による建物被害が大きく、建替えの機運が高まったが、被害の小さかったA棟の住民は建替えに反対、住み続ける意思が強い。

(模式図) カッコ内は建替えへの賛成比率



※カッコ内の数値は建替えへの賛成者の割合
(会員企業の行った意向調査ベース)

団地全体の賛成 $5/6 > 4/5$
B~F棟の賛成 $9/10 > 2/3$
だが、

A棟の賛成 $1/2 < 2/3$
のため、
団地の一括建替え決議不成立



A棟を分割して住民に住み続けてもらい、B~F棟で建替え決議を行い、一括建替えを実施することが望ましいのでは？

(不動協会員企業の検討資料から不動協事務局作成)

(参考)老朽化したマンションの建替えに向けた合意形成が 難しい ⇒再生に対する支援の充実が望まれる

- (イ)所有者不明土地問題のように、権利者の特定に時間を要する場合がある
- (ロ)建替えに伴う転居(自宅→仮住まい→建替え)回数を減らすことが望ましい

○権利者の特定に時間を要する場合の例

①高経年マンションで、専有部分に相続が発生して相続人の共有財産となったが、相続人が別の場所に居住して空き家となり、未登記のままの場合

②高経年マンションで、現在なら共用部分として、専有部分に付随して売買される階段等が、新築時の区分所有者の共有物として登記されており、専有部を売却した際に移転登記されなかった場合



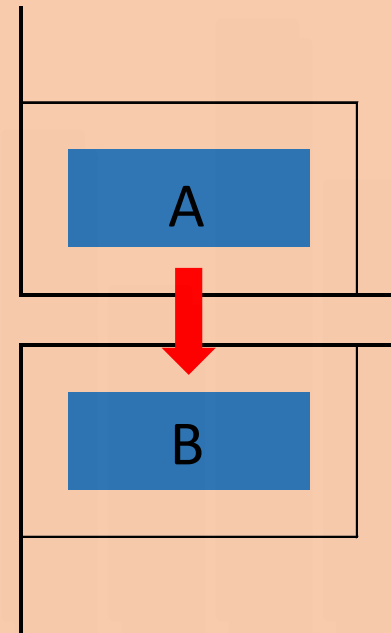
権利者の探索が困難

建替え決議の際は「非賛成」扱いとなる

(不動産協会の検討事例から不動産協事務局作成)

○転居の回数を減らす「建替え」

- 隣接地等の別敷地に権利変換する「別敷地への建替え」を行い、合理的な土地利用の促進を図る。



(イメージ)

- ①Aマンションの建替え決議
- ②参加組合員等が所有する別敷地でBマンションを建築
- ③Bマンション竣工後、Aマンションの区分所有者が移転
- ④Aマンションを取壊し(敷地は参加組合員等が取得)

(不動産協事務局作成)

(参考)建築規制の運用の柔軟化が望まれる例

○総合設計の壁面後退

東京都総合設計許可要綱（抜粋）

(6) 外壁面の後退

ア 隣地境界線

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から敷地境界線までの水平距離は、原則として、当該部分の計画建築物の高さ（敷地境界線の地表面からの高さをいう。以下、この章において同じ）の平方根の2分の1に2メートルを加えた数値以上であること。

[狭小敷地のマンションのモデルケース]

[敷地] 間口20m × 奥行30m
(建蔽率60%、容積率200%)

[現行建物] 建物幅15m × 建物奥行20m
× 4階建12m (容積200%消化)

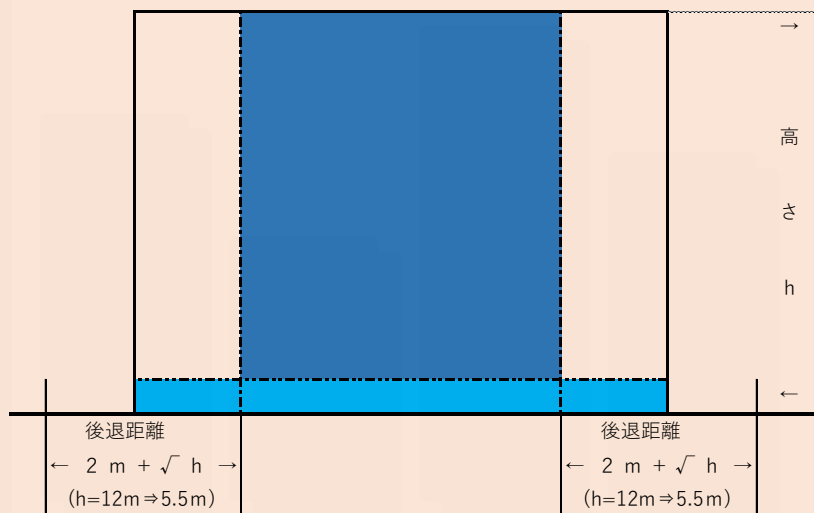
⇒東京都の総合設計許可要綱の上記要件で計算

(1) 建物幅を現行と同様の15mとする

⇒建物高さ 1mまでとなり、建てられない (■部分)

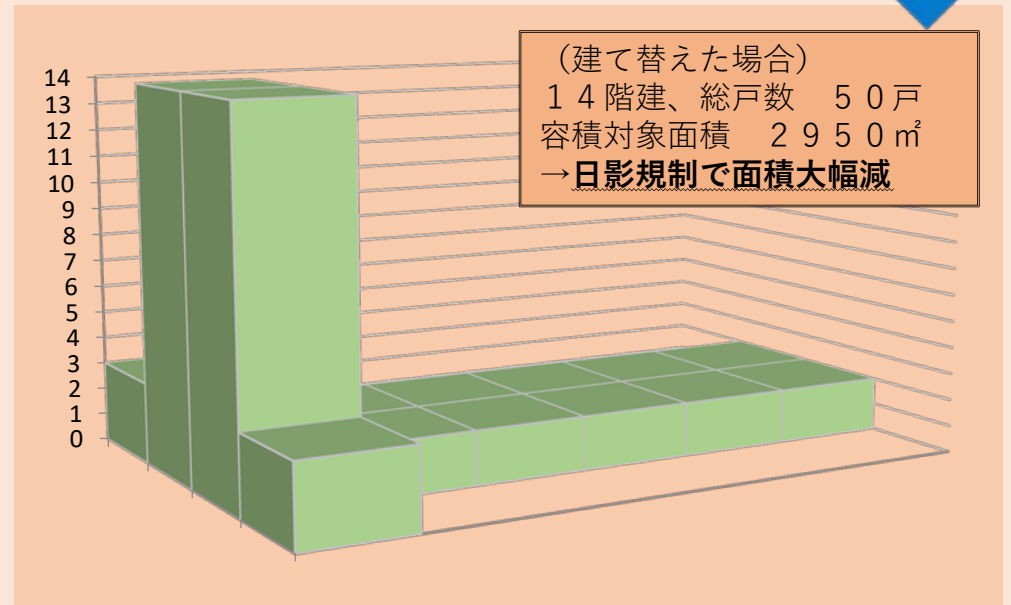
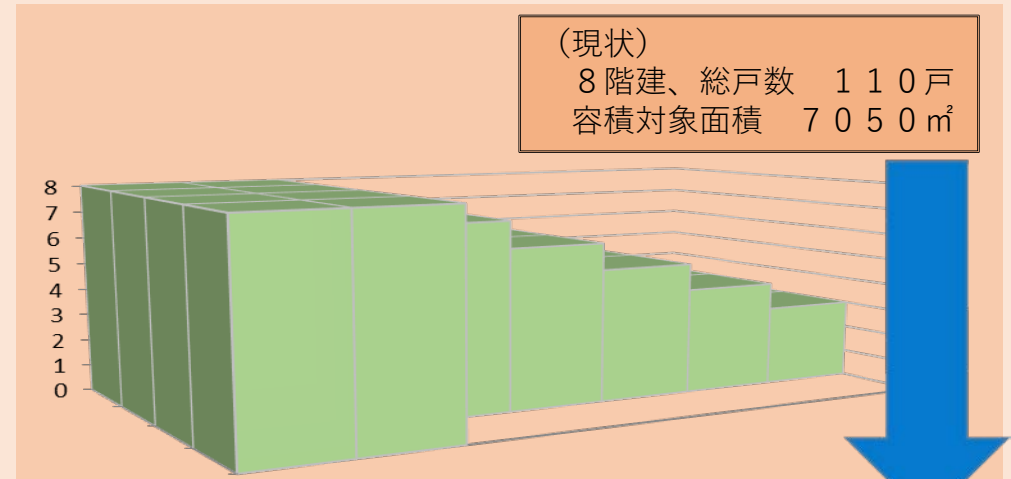
(2) 建物高さを現行と同じ12mとする

⇒建物幅 約9m × 建物奥行 約19mとなり、
建物が小さくなってしまう (■部分)



○日影規制で建替えが困難

・1976(昭和51)年の建築基準法改正で日影規制が新設
→日影規制導入前に建築された高経年マンションの中には、
建替えると面積が大幅減となる場合がある。



(再掲)デベロッパーから見た マンション再生の課題

- 耐震性ありでも老朽化・陳腐化したマンションの再生手法の充実
 - 団地再生で、住み続ける棟と建替える棟を分割する等、柔軟な再生に資する方策
 - 再生に対する支援の充実
 - 建築規制の運用の柔軟化
- ⇒老朽化マンションが今後急増するため、思い切った対策を早急に打つべき。

マンション分譲時 管理についての説明

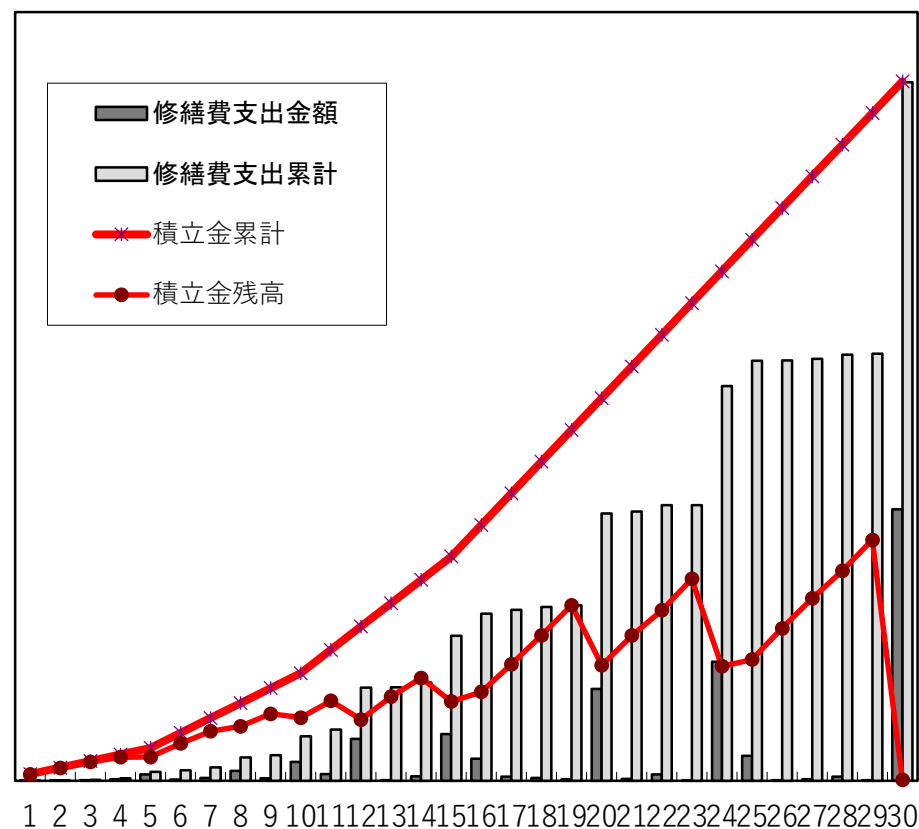
①住戸別管理費、修繕積立金等

[A社の分譲マンションの重要事項説明書記載内容（抜粋）]

室番号	〇〇〇
専有面積	〇〇. 〇〇m ²
管理費	〇〇, 〇〇〇円
修繕積立金	〇〇, 〇〇〇円 (1 ~ 5年目)
	〇〇, 〇〇〇円 (6 ~ 10年目)
	〇〇, 〇〇〇円 (11 ~ 15年目)
	〇〇, 〇〇〇円 (16 ~ 30年目)
管理準備金	〇〇, 〇〇〇円
修繕積立基金	〇〇〇, 〇〇〇円

マンション全体で、竣工後30年間の修繕費を積上げ計算し、それを賄えるように修繕積立金を設定し、購入者に提示している。（長期修繕計画）

修繕費支出と修繕積立金の累計額の推移



(不動産協会企業の実例から不動産協事務局作成)

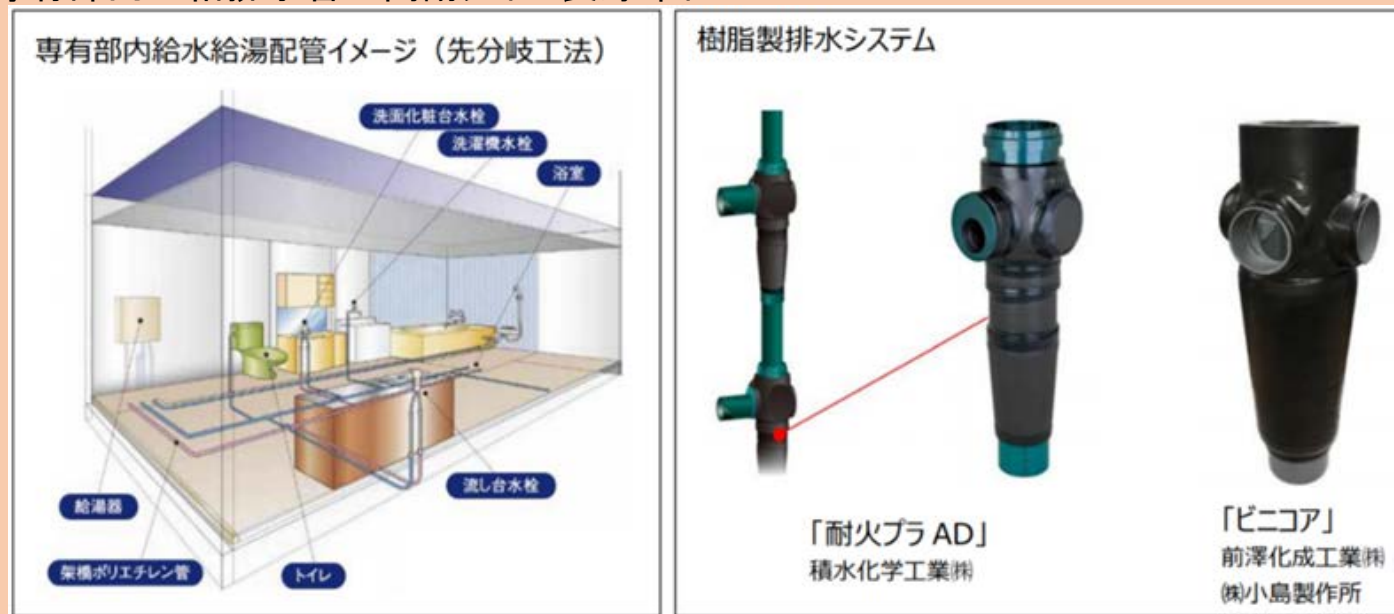
マンション分譲会社の管理に関する工夫

①ハード面

○大規模修繕周期の長周期化の工夫

- ・外壁塗装、下地補修・シーリングの修繕周期は通常12年程度 ⇒ 工法の見直しで16～18年に長期化
- ・専有部内の給排水管の高耐久化・長寿命化 など

(例) 専有部内の給排水管の高耐久化・長寿命化



(野村不動産「アトラクティブ30」、プレスリリースから抜粋)

マンション分譲会社の管理に関する工夫

②ソフト面(分譲会社提供)

AI INFO(大京)
電子掲示板、AI管理員などの
サービスを開発し、
分譲物件に実装

コミュニティ形成(コスモスイシア)
アウトドアグッズを防災備品と
し、活用イベントで入居者同士
の交流を促す仕掛け等



(各社プレスリリース、HPから不動産事務局作成)

区分所有者等の会員組織
(三井不動産レジデンシャル等各社)
住宅設備機器のメンテナンス保証、
専有部分の不具合対応サービス、
引渡しから2年間のアフター
サービス終了後も毎月定額の
メンテサービスや有償での保証
延長等を提供

■AI INFO(共用部分設置のサイネージ)

- 管理会社からのお知らせなど、一般的な掲示板機能に加え、コミュニティ情報やお買い得情報といった暮らしに役立つ情報を新たに追加。
- タッチパネルと音声で操作可能、老若男女問わず24時間 暮らしに関わる様々なサービスを利用可能。
- AI管理員が暮らしの様々な疑問やお悩みを対話形式で応答、今後もサービス範囲の拡大を継続。
- AI INFOの機能をスマートフォンでも利用できるようにアプリ化することにより、いつでも、どこでも利用可能。

■AI INFO スマホアプリ

さらに、スマートフォンアプリで利用可

AI搭載の居住者専用アプリ

24時間、いつでもどこでも使用可能

三井のすまいLOOP会員様限定新サービス

LOOP Prime

会員数20万人、LOOP会員の声から生まれました。

今なら 入会キャンペーン実施中