

令和2年10月30日

宅建マイスター 笠原 秀昭

旧耐震マンションの流通について

- 分析 ～①近年の中古マンションの流通動向及び中古マンションの価格高騰
～②旧耐震マンションの抱える留意点・問題点
- 検証 ～③日本での民間分譲マンションの第一号の建て替え事例
～④国土交通省のアンケートに基づいたデータベースによる建て替えの可能性
～⑤老朽化マンションを建て替える為の課題・問題点
- まとめ～⑥旧耐震マンションを取引する上での宅建士としての着眼点・対応策・取り組み

はじめに

マンションの新規着工数は、昭和43年から毎年徐々に着工数を増やし続け、平成19年の約400万戸をピークに、直近7年間は約200万戸前後を推移しております。また、国土交通省のデータベースによると平成30年現在、約665.5千戸の区分所有マンションが日本国内に建てられていることになっております。

しかし、新規マンション着工数は、平成19年をピークに下がっておりますが、一戸あたりのマンションの平均価格については、上昇を続けております。

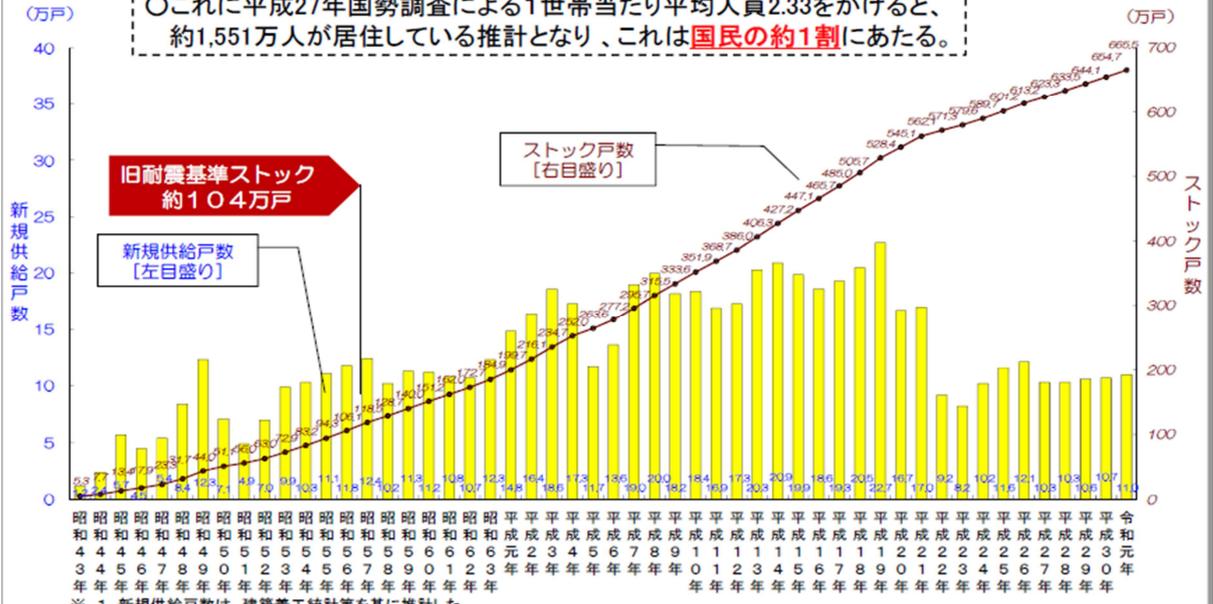
マンションを建設した以降は、30年以上経過したとしても、一般住宅のようなスクラップアンドビルドといった日本風土の「新築至上主義」に添えない為、長期に渡り居住する区分マンションと向き合っていかなければなりません。

国土交通省のデータベースによると平成30年末時点での旧耐震マンション築40年超＝昭和54年以前のマンションストック数は約81.4万戸となっております。さらに、20年後の令和20年末には築40年超＝平成11年以前のマンションストック数は約366.8万戸というデータも算出されております。

現状の中古マンションの動向及び旧耐震マンションの留意点・問題点を洗い出し、今後日本中に、膨大な数の中古マンションがストックされる世の中で、何故旧耐震マンション＝中古マンションと向き合っていかなければならないのか？建替えが進まないのか？を私なりに検証し、最後に宅建士として今後旧耐震マンションを流通させていくにあたっての着眼点・対応策及び取り組みを国土交通省のデータベース等を元に検証し、考えを論じていきたいと思っております。

分譲マンションストック戸数

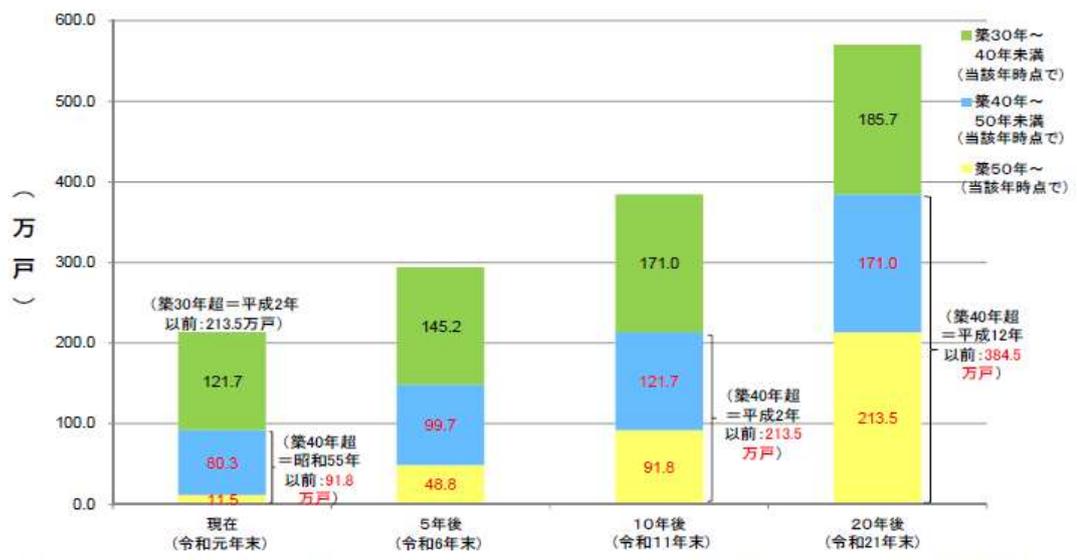
○現在のマンションストック総数は約**665.5万戸**(令和元年末時点)。
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33をかけると、約1,551万人が居住している推計となり、これは**国民の約1割**にあたる。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

○築40年超のマンションは現在**91.8万戸**(マンションストック総数の約14%)。
 ○10年後には約2.3倍の**213.5万戸**、20年後には約4.2倍の**384.5万戸**となる見込み。



- ※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
- ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和元年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したものの。

① 近年の中古マンションの流通動向及び中古マンションの価格高騰

1. 2020年の東京オリンピック

これは日本の中心である首都東京という場所で、オリンピックが開催され世界各国から注目を浴びることで投資需要も高まり、世界からの日本への入国＝インバウンドを見据えた建築ラッシュによる高騰と思われます。マンション以外にも、ビジネスホテル、観光ホテルの需要も高まり、事業用土地取得の争奪戦も高騰の要因と考えます。

2. 建築業界の異変

建築に携わる人手不足と建築資材の高騰により、建築費全体が引き上げられていることも考えられます。この現象は、マンション建設に限らず、一戸建て住宅など、さまざまな建設に関係するすべてに言えることと思われます。

3. 日本の金融緩和及び税制特例

2013年の日本銀行による金融緩和により、住宅ローンの金利が下がり、住宅ローンの審査も緩くなったことでマンション購入がしやすくなりました。また、無理にマンションの価格を抑えなくても、購入者層の幅が広がった為、マンションが売れやすくなったのではないかと思います。実際私が不動産売買仲介を始めた2009年頃と比べると、住宅ローンは格段に下がり、現在実効金利は、0.5%を切っているのが実状です。

また、上記の金融緩和と同様に、住宅市場の活性化を見越して直系尊属からの住宅資金贈与の施策も国税庁から積極的に行われております。

他に個人が住宅ローン等を利用してマンションを購入した場合（購入要件あり）、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するもので、住宅ローン控除も住宅市場の活発化させる為の要因の一つと言えます。

4. タワーマンションなどの高級マンション需要大

マンションの価値のポイントは以下の様々な要件が考えられます。

- (1) マンションからの眺望
 - ※シティビュー（夜景）、自然（山や海など）
- (2) 主要駅からより近い立地
 - ※新幹線の駅でものぞみ、ひかりが停まる駅かどうか
 - ※リニアが停まる駅の近況地であるかどうか
 - ※快速などの電車が停まる利便性に富んだ、アクセス良好な立地かどうか
- (3) 商業施設への利便性
 - ※街の中心地で、デパートや商業施設が豊富にある買い物が便利な所であるかどうか
 - ※近年大型ショッピングモールなどが多く出来てきているが、徒歩圏内にあるかどうか
- (4) 小・中学校にも近く、高校の進学校に近い立地
 - ※徒歩15分圏内に小学校・中学校があるかどうか
 - ※偏差値の高い進学校が通える範囲に多数あるかなど
- (5) マンション内の生活の利便性や設備等
 - ※日中コンシェルジュが常駐しており、マンション内の維持管理が行き届いているかどうか
 - ※共用部分の充実さはどうか（フィットネスや、シアタールーム、読書スペースなど）
 - ※災害に備えた装備・設備が充実しているかどうか
 - ※生活ゴミの廃棄場所の利便性や宅配ボックスなどの充実さはどうか
- (6) タワーマンションを取得することが資産維持の確保につながる
 - ※所得の高い人や地位の高い人ほど高層階を取得する傾向がある為、高層階により近い階数の部屋ほど資産価値は高く、駅近タワーマンションの価値は現状下落しにくい状況です。また、タワーマンションの上下階問わず、基本的には大幅な下落は築年数が10年以内であれば少ないと思われま

以上、上記の観点を、購入するマンション及び保有しているマンションにどれだけ含まれているかによって、マンションの価値の存続が長く続くかが決まるのではないかと思います。この上記の価値の高いタワーマンション等を保有する事が、高いステータスとなり、マンションの価格高騰にも繋がっていると思われま

5. 新築マンションに連動し、中古マンション価値の上昇

日本経済がオリンピック特需に併せて、建設ラッシュが起こった為、建築業界には人手不足や材料不足が起きました。その為、新築マンションの価格は上がりやすくなってしまいます。また、新築マンションの価格高騰が起これば、それに連動して中古マンション市場についても検討する人が増え、価格高騰が起こる事となります。

今から20年前～15年前の中古マンションについては、建築費等も安く、人手不足といった現象もなかった為、マンションのグレードが良好であり、直近の新築マンションと比べても見劣りしないマンションも多く存在している状況です。この枠に入った、駅近、眺望、生活の利便性など立地に富んだマンション等は、資産価値すなわち市場の中古マンション価格が上がっております。

以上が近年のマンションの状況と言えるでしょう。

※但し、上記の内容についてはコロナウイルスの経済状況の変化を加味しておりません。

② 旧耐震マンションの抱える留意点・問題点

1. 基本的には住宅ローン控除の利用ができない。

住宅ローン控除を受ける為には条件があり、マンションの耐火建築物であれば築 25 年以内が適用条件になります。その為、旧耐震物件の場合は基本的には住宅ローン控除が利用できません。

住宅ローン控除ができる場合の要件

以下のいずれかに該当していれば、住宅ローン控除を利用できます。

※既存住宅売買瑕疵保険の付保

※耐震基準適合証明書の取得

既存住宅売買瑕疵保険は、引渡し前に付保している必要があり、耐震基準適合証明書は引渡し後でも構いませんが、引渡し前に「耐震基準適合証明書の仮申請書」が必要です。

2. 不動産取得税や登録免許税の優遇措置及び住宅資金贈与の優遇の不可

マンションなどの居住用の住宅を購入する場合は、一定条件を満たすことで不動産取得税・登録免許税の軽減措置があります。但し、築 25 年を超える旧耐震マンション等には不動産取得税・登録免許税の軽減措置も適用されません。

また、住宅資金贈与に関しても、住宅ローン控除と同じ条件になるので優遇措置は受けられません。

3. 耐震性が低い為、市場価値が低い

1981年6月以前の旧耐震物件は、震度5程度の地震でも倒壊しないことを基準に置いており、震度5を超えるような巨大な地震の想定や概念はあまりなく建設されている為、巨大地震への対策、耐震性が乏しいと考えられます。

逆に、1981年6月以降のマンションについては、震度5程度の地震については大きく損傷しないレベル、震度6～7程度の地震については、建物が倒壊しないレベルと考えられております。

但し、地盤の硬い、高台の台地に建つマンションなどは一概にもすべてを否定することはできません。

上記の理由から、近年の2011年の東日本大震災、2016年の熊本地震のような想定外レベルの地震により、耐震性については、購入者側が慎重に考えるようになったと思われれます。その為、旧耐震マンションの流通性については大きな影響を受けているのではないかと考えます。

4.管理費・修繕積立金の高騰や建物劣化による修繕費の支出等

区分マンションを保有し、居住していく上で毎月必ず掛るランニングコストが管理費・修繕積立金になります。しかしながら、築年数が経過するにつれ、共用部分が劣化し、マンションを維持していく為に補修及び修理を段階的にしていく必要があります。

マンションの修繕計画の上で費用の捻出が厳しくなるようなことがあれば、管理費・修繕積立金の値上げが検討されていきます。

主に修繕積立金の方式として以下が挙げられます。

1. 均等積立方式：竣工当初からできるだけ均等に按分して負担する
2. 段階増額積立方式：段階的に修繕積立金が上昇

特に、段階増額積立方式の場合は5年ごとに上昇などの設定が多く、旧耐震マンションのような築年数が経過している物件ほど修繕積立金は高くなっている可能性が高いと言えます。

5.老朽化によるマンションの建て替えの可能性

築40年・50年の高経年マンションとなってくると、建て替えの話がマンションの管理組合で協議されてくる可能性が非常にあります。建て替える為には住んでいる区分所有者の4/5以上の賛成が必要です。その為、住民の指示を得られず、保留や廃案になるケースが多いのが現状です。

しかしながら、やっとの思いで購入し、フルリノベーションしたマンションが2、3年後には建て替えの協議に入る可能性も充分にあります。多くのお金を投資しても建て替えが決議されてしまえば容赦なく取り壊されてしまいますので、マンションの取り引きの際には、契約前に総会の議事録などを確認したり、管理会社等に確認することも必要です。

6.将来的にも市場性に未来がある立地であるかどうか

近況地の駅までの距離が近いかどうか？

- ① 近くに生活関連の商業施設（銀行・スーパー・病院・役所）などがあり毎日生活する上で利便性に富んでいるか？
- ② 子供が遊べる緑地・公園が近くにあるか？

防犯の観点として、マンションの立地の周辺は治安がよいかどうか？夜には街灯がしっかりと照らされているか？道の見通しがよく不審者が潜伏しづらい環境であるか？など実際に自身の目で確認し、散策することも重要と考えます。

また、防災面として、自然災害のリスクはどうか？という観点です。

国土交通省が運営しているハザードマップでは、洪水や土砂災害、津波、道路災害に関する情報を地図に重ねて確認できる「重ねるハザードマップ」、市町村が独自に公開している「ハザードマップ」なども、津波想定マップや、土砂災害警戒区域、液状化現象、地震想定マップなど様々な災害に関しての情報が組み込まれております。

上記の観点から、立地から影響を受けるリスクに関しても、細かい視点で確認をしなければなりません。将来の建て替えや、売却の際に多大な損失を被る可能性があることを取引きする上では慎重に選さすることが重要です。

7.管理規約の中身が薄く、マンションルールが厳しいのが実状

旧耐震マンションは、ペットの飼育や楽器演奏など管理規約で禁止されている物件も少なくありません。民泊は勿論のこと、自宅開業や店舗としての利用についても禁止している場合があります。マンションによっては、ゴミ置き場や廊下の清掃が当番制になっていたりもします。最近の築浅マンションでは当然だったりすることが、旧耐震マンションでは通用しないことが多々あります。

8.築年数が古い故の管理組合の運営状況・管理状態

マンションを維持していく上で、必ず重要となってくるのが管理組合の運営状況です。管理規約はしっかりとしたものになっているのか？長期修繕計画やこれまでの修繕記録はあるか？毎月の管理費や修繕積立金は妥当か？修繕積立金の貯蓄額は十分に備えられているのか？管理費や修繕積立金の滞納状況が大丈夫なのか？など細かな確認をしていく箇所は数多くあります。

特にマンションを維持していく上で、一番大きな出費となるのが大規模修繕工事ですが、工事の際に、各戸持ち出しで行う事態にならないような管理運営を適切に行っていなければなりません。

管理状態についても生活していく上で非常に重要です。管理の状態＝人間の健康状態を示し、マンションの寿命を大きく左右することとなります。

マンションの屋上防水の劣化具合はどうか？適切な年数で繰り返し防水工事を行っているか？外壁のヒビ割れ、タイルの浮きは大丈夫か？共用部分の塗装の剥げ具合はどうか？内部の給水管等の交換工事はどうか？など躯体・設備のメンテナンスが計画的に行われ、建物全体が維持していく上で良好な状態なのかが重要な点です。他に共用部分の駐車場や駐輪場、エントランス周りや共用廊下、ゴミ置き場などを確認しても、そのマンションの現在の状態を読み取ることができると思われます。

9. マンションが既存不適格建築物の可能性

中古マンション市場で売りに出されているマンションのなかには、近隣の相場よりかなり価格の安い物件をしばしば確認することができます。

その理由の一つとして、「既存不適格マンション」になっていることがあります。大きな問題点としては、住宅ローンの審査が通りにくいことと、将来建築物を建て直した場合、同等の建築物を建てられないことが挙げられます。

まず、住宅ローンの審査については、必ず建築基準法の法令を満たしているのかをチェックします。そして現在の基準に合致していない既存不適格マンションを違法建築と見なして融資をしない金融機関が多いことです。

但し、既存不適格マンションはたとえ現状が違法であっても、所有者の責任によって違法となっているわけではなく、急な法改正や土地収用などの影響を受けている可能性が多い為、直ちに行政から撤去を命じたりすることはありません。その為、金融機関の中には貸出限度額や最長返済期間に制限を設けて融資を行っているところもあります。ですから、流通市場の中古マンションを購入する際には、細かな確認をした上で、事前に金融機関に相談しておくことも非常に大事なことと考えます。

また、既存不適格建築物の為、同等の建築物を建てられないことについてですが、マンションの場合、当初の建物と同規模以上のものが建築可能であればよいが、そうでない場合、あらたに売却できる住戸がないため、費用確保等の問題もあり、建て替えは困難になる可能性が高いことです。その為、既存不適格建築物を所有する際は、将来起こりうる色んなリスクを鑑み理解した上で保有しなければなりません。

③日本での民間分譲マンションの第一号の建て替え事例

四谷コーポラスの建て替え事業

1956年（昭和31年）竣工、日本での民間分譲マンションの第一号とされる「四谷コーポラス」

1. 建物の特徴

四谷駅徒歩約5分に位置し、外堀公園を見下ろす鉄筋コンクリート5階建て28戸のマンションであり、エレベーターはありませんが、当時珍しかった1つの住戸が上・下階に渡って配置される「メゾネットタイプ」の間取りが取り入れられ、1階から入って1・2階を使う住戸や、4階から入って3・4階を使う住戸などがあり、結果的に2階・3階には玄関が無いことが特徴です。そうすることで、間口が狭く南北に長い敷地でありながら、共有部をコンパクトにし、住戸内に豊かな空間を創出するなどの工夫がされている建物となっています。

建て替え前



建て替え後





2. 住戸の特徴

A型と名付けて販売された「メゾネット」の住戸は、上階をメインルームとして和室が3室（6畳・4.5畳・4.5畳）と浴室・トイレ、下階をサブルームとして玄関とLDKが配置される間取りです。設備・使用には、フローリング敷きやまだ珍しかった浴室が各戸に設置され、また、管理人による洗濯クリーニングの取次など、現在のサービス付きアパートメントのようなサービスの提供が民間によって初めて試みられたマンションとなります。このメゾネットタイプの住戸で販売価格は1戸233万円とされておりますが、昭和31年の大手企業大卒の初任給が1万円程度だった当時では、大学教授・大手企業社長・弁護士といったステータスや地位の高い人々が購入した、当時最先端の高級分譲マンションであったといえます。

「四谷コーポラス」は、分譲当時の購入者が長く所有し、その後転売することなく相続されてきたケースが半数以上あり、昔から繋がる住民同士の関係も健在で活発な管理組合活動が維持されてきた為、比較的短時間での建て替え決議が可能となりました。立地が良くゆったりとした住戸（メゾネットタイプは70㎡以上）は時代を経ても暮らし勝手がよかったと想像され、これからもこの四ツ谷の地に住み続けたいと希望される方が多く、区分所有者の9割が再建後のマンションを再取得予定であることも特徴です。

では、果たして築年数が経過した旧耐震マンション等を、今後円滑に建て替えが進むのか国土交通省のデータベースを元に検証して参ります。

④国土交通省のアンケートに基づいたデータベースによる建て替えの可能性

令和2年4月1日現在マンションの建て替えの実施状況（国土交通省調査）を説明すると

1. 実施準備中（建替決議等）	11件
2. 実施中（マン建法の建替え）	29件
3. 実施中（マン建法によらない建替え）	1件
4. 工事完了済（マン建法の建替え）	99件
5. 工事完了済（マン建法によらない建替え）	165件

となっており、令和元年の分譲マンションストック数約665.5万戸（国土交通省調査）を分母とすると非常に建て替え件数が少ないことがデータとして分かります。

それではなぜ老朽化したマンションについて建て替えが進まないのか？

分譲マンションの建て替え等の検討状況に関するアンケート調査を内閣府、法務省、国土交通省共同で、マンション管理組合を対象に行った検証を元に論じていきます。

（1）現在のマンションの問題点

1. 「配管や給排水設備の劣化」54.1%
2. 「地震などに対する安全性に不安」51.0%
3. 「水廻りなどの設備機器が古い」37.1%
4. 「段差等高齢者への対応が不十分」30.0%

（2）管理を続けていく上での不安

1. 「建物の老朽化が進むこと」76.8%
2. 「居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響が出ること」73.8%
3. 「震災等により被災すること」47.5%
4. 「修繕積立金が不足すること」26.9%

（3）区分所有者の建て替えに対する意識（築40年以上）

1. 「いずれは建て替えが必要かもしれないが、当面は修繕でよい」32.6%
2. 「いずれは建て替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でよい」15.2%
3. 「建て替えを必要と感じている」15.2%

(4) 建て替え検討中の有無

1. 「全く検討していない」 28.3%
2. 「検討は行っていないが、関心はある」 23.9%
3. 「以前検討したが今は行っていない」 23.9%
4. 「建て替え検討中」 21.7%

(5) 関心を持ったきっかけ

1. 「今後の修繕費用が多額になるから」 49.0%
2. 「地震、火災に対する安全性から」 45.0%
3. 「建物の老朽化が激しく建て替える必要があると考えたから」 21.9%

(6) 建て替えを検討していない理由

1. 「区分所有者の関心が低い」 49.8%
2. 「まだ建物の劣化が進んでいない」 45.1%
3. 「検討のための費用負担が困難」 23.9%
4. 「検討推進するリーダーがいない」 21.6%

(7) 建て替え検討中及び以前検討したマンションの非賛成者の理由

1. 「費用負担の問題」 55.9%
2. 「引っ越しを伴うことや仮移転先に対する不満」 35.3%
3. 「修繕や改修で十分だから」 27.9%

(8) 建て替えを具体的に進めるに当たっての事実上の問題

1. 「現在のマンションが既存不適格（容積率オーバー等）で事業スキームが組み立てられなかった」 23.5%
2. 「建て替えの検討費用の確保が難しかった」 14.7%
3. 「修繕・改修と建て替えとでどちらが適切か分からなかった」 14.7%

(9) 建て替えを具体的に進めるに当たっての合意形成上の問題

1. 「高齢居住者や低所得者など個別の事情に配慮する必要があるが、対応が難しかった」 22.1%
2. 「建て替え派と修繕・改修派とで意見が対立した」 11.8%
3. 「建て替えの決議要件を満たすのが難しかった」 5.9%

- (10) 建て替えを円滑に進めるために必要なこと
1. 「建て替えの場合に建築規制が緩和される仕組み」 42.6%
 2. 「建て替え事業についての公的な助成（事業費の補助、融資など）」 39.7%
 3. 「建て替え検討についての公的な支援（相談窓口、調査費の補助など）」 23.5%
 4. 「仮住居についての公的なあっせんの仕組み」 22.1%
 5. 「建て替え決議要件の緩和」 10.3%
 6. 「建て替えの検討について専門家が派遣される仕組み」 10.3%
 7. 「借家人の退去が円滑に進むような仕組み」 7.4%
- (11) 建て替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべき
1. 「そう思う」 72.7%
 2. 「どちらかといえばそう思う」 18.2%
 3. 「どちらともいえない」 4.5%
- (12) 建て替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよい
1. 「そう思う」 81.8%
 2. 「どちらかというと思う」 4.5%
 3. 「どちらともいえない」 4.5%
- (13) マンション建て替え円滑化法等の見直しについて
【適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性】
1. 「そう思う」 59.6%
 2. 「どちらかといえばそう思う」 23.4%
- (14) 賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性
1. 「そう思う」 78.7%
 2. 「どちらかといえばそう思う」 14.9%
- (15) 同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性
1. 「そう思う」 74.5%
 2. 「どちらかといえばそう思う」 12.8%
- 以上、分譲マンションの建て替え等の検討状況に関するアンケート調査を検分していく上で、老朽化したマンションの実状が浮き彫りになります。

⑤老朽化マンションを建て替える為の課題・問題点

1. マンションの建て替えについての意識が乏しいこと

区分所有権者のマンション建て替え意識が低いことが目に留まります。この一番の理由は金銭面の問題であり、建て替え費用の負担額が非常に重い為です。目安として、分譲マンションの建て替えの費用相場は一户当たりおよそ1800万円と言われております。区分マンションを維持していく上でも毎月のように掛るランニングコスト（管理費・修繕積立金など）が現状でも掛るのに、マンションの建て替えを実現するためには、莫大な解体費や建設費・マンション建て替えの専門家に支払う調査費・手続き費用などを捻出しなければなりません。

調査アンケートでも意見がありますが、建て替え意識の理由として建物の耐震性が不安、水廻り設備の老朽化、配管・給排設備の劣化、バリアフリー仕様の設備変換など、現在のニーズにあった仕様であり、安全性や耐震性に優れたマンションに建て直したいという思いも事実ございますが、実際はやはり経済的な理由が弊害となっていることと思われまます。

このような経済的な弊害を打開するためには、政府の後押しも必要と考えます。マンションの建て替えの優遇措置や助成金等の施策についても、今後重きを置いて進めていかなければならないことだと思います。

2. 現在のマンションが既存不適格建築物であったり、建築基準法などの法令問題

既存不適格マンションは、建て替えの際には建て替え時点での法的な規制内容に適合していなければなりません。まず、建て替えを行う際に、現在の規制内容に合わせた建築計画を立ててマンションを建て替える必要があります。建蔽率・容積率・その他法令上の制限が適合していない場合は、すべてを是正した形でないと現在の建築基準法に合致させることはできません。特に既存不適格マンションに多いと思われるのが容積率オーバーと言えます。容積率を減らして建て替えを行うには、①各住戸の床面積を減らす方法、②住戸の絶対数を減らして一部の区分所有者に転出して頂く方法などがあり、他の権利者の同意や、権利取得などの費用の問題など様々な障壁があることも事実として起こります。他に隣地を買収し、容積率等の緩和を図る方法もあります。ただし、建替え費用に加えて隣接地の土地を購入する費用が掛かります。

以上のことから現行の法令に添ってマンション建設を実行していく為には、非常に細かな権利者との調整と法規チェックが必要不可欠と言えるでしょう。

3. 建て替えを実行するための合意形成へのハードルが高い

マンション建て替えの合意形成には建て替え費用と修繕・改修費用を算出して比較を行い、建て替えの必要性を検討することが重要となります。特に区分所有者それぞれの思いを確認しながら纏めていくには大変な作業となる覚悟が必要と言えます。

国土交通省の合意形成の進め方について以下のマニュアルの記載があります。

(1) 意向把握の適切な実施

この段階では、建て替えへの賛否を直接的に尋ねるような段階ではありません。アンケートやヒアリングを行う場合は、まずは区分所有者が自分たちのマンションの現状について、どのような不満を持っているのか、何を問題と考えているのか等、本音を引き出すような工夫をして聞き出すことが必要です。

(2) 幅広い検討と検討内容の周知

意向把握の結果を受けて、区分所有者が現在の住宅に対してどのような不満を持っているのか、その解決のためにどのような対策が必要だと感じているのかを整理します。その上で、建て替えとそれ以外の改善方策、(大規模改修や増築など)のメリット・デメリット、当該マンションにおける実現可能性などの情報を整理して分かりやすい形で提示するようにします。

(3) 建て替えの必要性の客観的判断

建て替えの必要性を判断するためには、建物診断を実施し、建て替えと修繕・改修についての所要費用と改善効果を比較することが重要です。その手引きとして、建て替えか修繕かを判断するためのマニュアルが公表されております。

管理組合から当初選定された建て替えを、専門家が建物診断や改修工事の見積等を専門としない場合は、こうした業務を専門とする別の専門家に業務を依頼するよう、管理組合に対して助言するようにします。修繕・改修費用の算定を適切に実施しなければ、その後の合意形成や建て替え決議も円滑に実施することができないことに留意しなければなりません。

(4) 適切な意見交換

建て替えや他の改善手法によって実現することのできる住まい、暮らし方について自由に意見交換し、区分所有者の気運を高めていくような環境作りに配慮します。改善・再生方法に関して区分所有者内で意見が割れたような場合、それぞれの意見の相違点や対立点及び共通する部分を整理して明確にし、これを比較できるような形ですべての情報を示して相互理解を得るよう努める必要があります。

以上のように、合意形成を推し進める為、人それぞれの意見をスムーズに纏め上げて、出来る限り円滑に建て替えを行えるようにしなければなりません。

4. 賃貸借期間中の借家人の権利譲渡

賃貸の借家人の権利譲渡に至っては常に簡単にはいかない問題となっております。通常、分譲マンションの賃借人に立ち退いて頂く作業というのは、賃貸マンション、賃貸アパートとほとんど変わりません。立ち退きに当たっては、入居者に対して理由を示すとともに、一定程度の補償を行うこととなります。建物の賃貸借契約についてはほとんど2年の自動更新型となっているのが一般的です。ただ期間が満了した賃借人に立ち退いてもらおうと思っても、そうはいかない場合が多くなっております。

立ち退き交渉は法的には原則として契約期間満了1年前から6カ月前までの間に行わなければなりません。マンションの建て替えを念頭に動くならば、余裕をみて1年前から交渉を行うのが基本となります。

また、賃貸人側からの賃貸借契約解約には、「正当事由」が必要と借地借家法で定められております。老朽化マンションの場合、耐震性が正当事由として認められる可能性もあります。

【正当事由の例】

- ・ 建物が古く、新耐震基準法を満たしていないため倒壊の危険がある。
(補強工事に対応できる場合は正当事由として認められないこともある。)
- ・ 妥当な立退料を支払う。
- ・ 費用の点で耐震補強工事が現実的でなく、立ち退き料など入居者への配慮が十分であるなど。

立退きに至っては、非常に労力がかかることなので、経験豊富な弁護士に依頼するのも円滑に建て替えを進める手段と言えます。

以上の検証等により、現実的にはなかなか取り壊しができない旧耐震マンションと向き合っていかなければならないという答えが私なりに導き出されました。

⑥旧耐震マンションを取引する上での宅建士としての着眼点・対応策・取り組み

日々宅建士として業務を行う上で、色々な種類の売買（土地、戸建住宅、収益物件、中古マンション等）を取り扱っていますが、特に見落としや取引後にトラブルが多いのが、築年数を経過した建物付きの売買だと思います。今回のテーマである旧耐震マンションに至っては、特に色々な角度からの調査や、視点で確認し、宅建士として安全な取引をすると共に不動産のプロとして価値を見出していくことも重要と考えます。

まず、旧耐震マンションを安全に取引していく上で確認しなければならないのが、長期修繕計画書がしっかりしているか？その案に対してしっかり実行されているのか？を確認しなければなりません。マンションの各設備等の耐用年数に応じてメンテナンス・修繕を行わなければ人間の体と同じようにボロボロになってしまいます。それに伴い、重要事項調査報告書の細かなチェックもしなければなりません。特に管理費・修繕積立金の値上げなど段階増額積立方式、または均等積立方式であるのかの確認が必要です。

国土交通省のデータベースによると、昭和54年以前の中古マンションは、意外にも均等積立方式を採用している所が約63.8%占めているデータが出ているので、しっかりと確認した上で消費者に説明し、物件の安心感を伝えることも必要です。

他に議事録については、直近の総会で協議された内容が記載されているので、ハード面のことであれば長期修繕計画と照らし合わせて確認しなければなりませんし、ソフト面のことであれば、消費者にその旨を伝え理解して頂く必要があります。書類ベースでの細かな確認も重要なことですが、実際に現地で共用部分の確認、専有部分の確認も怠ることのないようにしなければなりません。

旧耐震マンションを取引きする上で、消費者からの一番の不安が耐震問題とされます。私達は阪神淡路大震災、東日本大震災、構造計算書偽造問題などで、常に建物に対する不安と向き合ってきたと思います。国土交通省のデータベースによると、旧耐震マンションの耐震実施状況は全体値から耐震診断を実施したが34.0%、耐震診断を実施していないが63.7%とまだまだ実施状況が少ないことがわかります。実際には費用の問題、意見の相違など様々な理由で、実際に旧耐震マンションにお住みになっている方には耐震診断が行われていないのだと推測されます。実際に耐震診断の結果、耐震性がないと判断された場合、耐震改修が費用等の問題で行うことができなかつたら、そのマンションは著しく価値が下がってしまうでしょう。

現実的になかなか実施できない耐震診断の代わりに簡単に消費者が行えるのがホームインスペクション（住宅診断）です。建物に雨漏りや傾きなど、構造上主要な部分に大きな劣化や不具合がないかを調べる検査であり、建物の現状や安全性を確認できるため、特に旧耐震マンションを取引する上では、消費者にとって安心感を与える材料と言えます。このインスペクションは、購入者側からすると色々な観点からメリットの大きいものですが、売主か

らの視点だと複雑なのが現状と思われます。なぜなら、インスペクションを行うことにより、物件自体の問題箇所が露呈し、取引が中止になったり、現状の価格を大幅に下げなければ契約に至らないといったケースが出てくるからです。

一方こちらのインスペクションは専有部分以外にも共用部分も確認する為、欠陥箇所によっては管理組合が対応する形をとります。共用部分となると大規模な修繕・補修が必要となった時、容易にはいかないことも取引する上で念頭において置かなければなりません。

他に旧耐震マンション＝高齢化マンションの特徴として国土交通省のデータベースから読み取れる内容としては、①築年数が古いマンションほど高齢化が進んでいる、②賃貸割合が多い、③空室の割合が高い、④所在不明・連絡先不通の割合が高いなどがあり、超高齢社会である日本の特徴が浮き彫りになっていると思われます。実際に新築で購入もしくは、築浅マンションで購入して住み続けた場合、居住年数の経過に伴い、居住者の年齢が高齢化するの当たり前なこと、これからの時代はこの高齢者が多いマンションに相応しいサービスの導入が必要であると考えます。

現在、マンション管理会社ではマンション管理士、管理業務主任者といったマンション管理では必須の資格がありますが、これから更に高齢化社会に進む上で、介護福祉士、ケアマネージャーなどの資格をもった方がフロントに在中もしくは巡回したりするサービスもニーズとして出てくるのではないのでしょうか。現在の日本は核家族化が進み、夫婦のどちらかが亡くなった場合、孤独死等などの社会問題の対策にもなるのではないかと考えます。総務省のデータベースによると、2035年には841万人の高齢者が一人暮らしになると予想されております。介護とマンション管理の融合は諸事情等で簡単にはいかないとは思いますが、近い将来当たり前になってくることを願いたいと思います。

最後に宅建士の上級資格である宅建マイスターとして、色んな角度からの大きな視野で、物事を捉え、安全安心な形で不動産売買をすると共に、物件を流通させていかなければなりません。宅建業法、税務、金融、建築、経済等の知識を幅広く持ち、常に最良のご提案を消費者の方に提供できるプロを目指します。

その為には、日頃から切磋琢磨し、常に新しい知識等の習得を心掛け、向上心を持ち続けなければなりません。これからも宅建マイスターとして誠心誠意業務に取り組んで参りたいと思います。

参考文献

2020年マンション大崩壊 文春新書 分譲マンション危機 幻冬舎ルネッサンス新書
すべてのマンションは廃墟になる イースト新書
国土交通省マンションデータ 総務省人口データ
旭化成マンション建替え研究所 45