

2.検討段階～計画段階までのアプローチ

当動画・関連する資料に記載される情報の著作権は、著作権者が保有しており、著作権法を含む各種の法律によって保護されています。これらは私的使用や引用など、著作権法を含む各種の法律上で認められている場合を除いて、著作権者の許諾なしに、これらの著作物を転載・複製・印刷・配布・放送・公衆送信・翻訳・販売・貸与などを行なうことはできません。

よく尋ねられる質問

マンションの寿命は？ いつまで住めるの？

管理組合からよく尋ねられる質問のひとつ

『このマンションの寿命はあと何年？ いつまで住めるのか？
コンクリートの建物の寿命は60年というのは本当か？』

建物の寿命、いつまで住めるのかは、どんな専門家にもわからない

メンテナンス次第で寿命を延ばすことも、縮めることもできる
どんな状態になっても、住むことはできる
もう住むことができないと思ったときが寿命

建物の寿命は、自分たちで決めるもの
建物の寿命だから建て替えるのではない

マンションの再生（建替えまたは敷地売却）とは？

再生とは、全体の意見をまとめ上げること

マンションの再生とは、どんなこと？

- …古くなってきた建物を解体して、新しいマンションに建て替える
(または敷地を売却する)
- …増えた住戸をデベロッパーに買い取ってもらって、負担を抑える

➔ 実際には建物やお金のことだけではない

マンションは区分所有建物 多くの所有者がいる

100戸のマンション ⇒ 100人の所有者 ⇒ 100の生活 ⇒ 100の考え
100人には家族もいる ⇒ 400人、500人の人たちが関係
お金も時間も手間もかかる 生活への影響も大きい

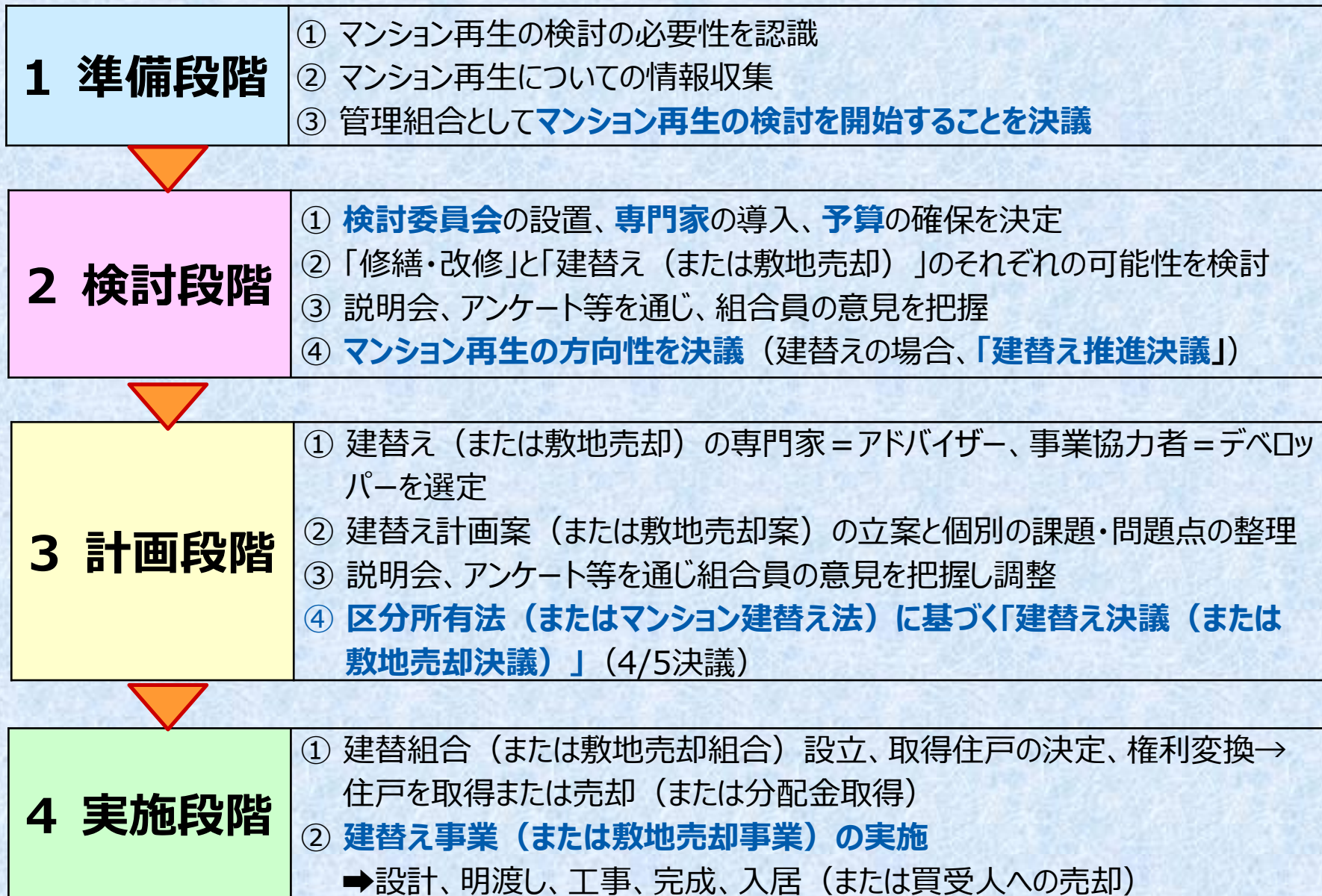
➔ 再生とは、関係する多くの人たちのさまざまな意見をまとめ上げること

再生の検討にすら進まないのは、なぜ？

検討に着手していない管理組合のよくあるケース

- ①単に手を付けていない …セミナー、有志の会などきっかけが必要
 - ②手間がかかる、めんどろ …まず専門家や管理会社に相談を
 - ③やる人がいない …検討を進める上でリーダーは不可欠
 - ④お金がかかるのはNG …建替え(または敷地売却)の検討にはお金がかかる
 - ⑤個人的に手持ち金がない …高齢者向け融資制度は知らない方がほとんど
 - ⑥現状維持派 …正しい情報で正しい判断を
 - ⑦自分達でやる(できる) …意見と個人情報をもとめるには外部専門家の力も必要
- ➔ **はじめの一步を踏み出さなければマンション再生はできない**

マンション建替え（または敷地売却）の全体の流れ 2-5



準備段階から検討段階へ 検討の開始

マンション再生の検討を開始する手続き

築年数が経過したマンション…老朽化、修繕箇所が増加、不便、不満、将来に備え、マンションをどうにかしなければ。。。修繕か？建替え(または敷地売却)か？

『マンションの再生の検討に着手する』

管理組合全体で取り組むためには、総会で正式に決議が必要

(1) マンション再生の検討を行う決議

建替え（または敷地売却）と改修・修繕の両方の可能性を検討することの承認を得る。普通決議で採択することができる。

(2) 検討に必要な、『人・モノ・金』の承認の決議

次ページ以降説明

再生検討に必要な『人・モノ・金』 その1

人 = 検討委員会の設立

- 管理組合の理事は、任期が1～2年であったり、輪番制だったり、マンション管理のことだけでも多忙
- マンション再生の検討には何年もの期間がかかること、専門性が高いことから、同じメンバーで勉強しながら継続して行うことが望ましい

理事会の諮問機関として、検討委員会を設置

- ◆ 委員は、専門知識は必ずしも必要ではない
- ◆ コミュニケーション・広報を担当するメンバーがいると組合全体に正確な情報を円滑に発信することができる

※委員会の設置は、現在の管理規約の確認が必要

再生検討に必要な『人・モノ・金』 その2

モノ = 専門家の導入

外部の専門家が必要な理由

- ① 最新の技術、知識、情報が必要なこと
- ② 第三者であるため、検討結果に客観性が保たれること

建替え（または敷地売却）の実績をもつ『マンション建替えアドバイザー』や『コンサルタント』に依頼する

- ◆ 「マンション建替えアドバイザー」とは、（一社）再開発コーディネーター協会に登録されたマンション建替えの専門家
- ◆ 実績、見積、面談により、数社から選定
選定方法には客観性を保つことが必要
- ◆ 再開発コーディネーター協会や行政などに相談窓口がある
- ◆ 『建替え(または敷地売却)』と『改修・修繕』は異なる専門家に依頼【利益相反となるから】

再生検討に必要な『人・モノ・金』 その3

金 = 予算の確保

管理組合が持つ資金は、管理費と修繕積立金の2つ
決まりはないが、マンション再生の検討の予算は、修繕積立金から
拠出することが多い

管理規約の「修繕積立金の用途」の規定を確認すること

- ◆ 規約に「建替え等の検討」が定められていれば、修繕積立金から予算を確保することは、普通決議で採択できる
- ◆ 規約に定めがない場合は、規約の変更と同じ扱いとなるため、特別決議（組合員数と議決権数の各4分の3以上で採択）となる
- ◆ もし、規約に定めがない場合には、管理規約を変更することを推奨 ⇒ 国交省の標準管理規約を参考に

マンション建替え(または敷地売却)検討報告書の事例

建替え(または敷地売却)のシミュレーションを行う

- 検討段階における建替え(または敷地売却)の検討では、建物計画と費用の概算を明らかにすることを行う
- 個別の課題については、この段階では取り扱わない

マンション建替え(または敷地売却)検討報告書で提出するもの

1. 建替え可能なマンションの規模
2. 建替えに必要な費用の概算額
3. 従前資産価値の把握【敷地売却のときの評価額の参考になる】
4. 個別に負担する・得られる金額の概算額
5. 建替え(または敷地売却)についてよくある質問 (Q & A)

これからどうするかを判断するには

比較表を用いて 判断をやすく

比較表により、修繕と建
替えをわかりやすく比べる

全体報告会に出席でき
ない方が読んでわかる資
料づくりを心がける
(別冊の説明書など)

修繕		建替え
A. 共用部の修繕費用 長期修繕計画より、築 60 年まで累計:約 10,326 万円 B. 予期せぬ共用部の事故、故障(長期修繕にないもの) ・ 水漏れ、漏電、設備機器故障等…都度見積 C. 住戸内の修繕・リフォーム費用一別で行う ・ 必要に応じて個人負担で工事 ・ 専用配管の水漏れ等の緊急工事	いくらかかる?	A. 住戸を取得する場合一別異なる ・ 住戸を取得する費用(手出し金) ・ 引越(戻ってくる場合:2回)(転出の場合:1回) ・ 仮住まい先の家賃 ・ 住戸を取得するための諸費用 ・ 賃借人の明渡し費用 B. 売却の場合一不動産譲渡所得税 ・ 不動産譲渡所得税(居住資産は3,000万円控除)
A. 修繕積立金の値上げ ・ 月**,**円 築 60 年まで累計→1戸あたり**万円 ※必要に応じて一時金を徴収 B. 予期せぬ共用部の事故、故障 ・ 修繕積立金より支出 金額の見直しの可能性 C. 住戸内の修繕・リフォーム費用 ・ 個別に支出	お金はどこから?	A. 全員 ・ 管理費口座…1戸あたり**万円 ・ 修繕積立金口座…1戸あたり**万円 B. 個別に異なる ・ 現金 ・ 高齢者向け融資…上限 2,000 万円(条件による) ・ 借入れ…住宅ローン、親孝行ローン、個別融資 ・ その他…親族の支援(贈与、貸付)
定期的な修繕をしている中古マンション ・ 資産性は現在と変わらず ・ 旧耐震建物 ・ 今以上のバリアフリーは望めない ・ 他のマンションに比べて快適性は劣る	建物は?	新築のマンション ・ 資産性の向上が見込める ・ 耐震性は現在の基準を満たす ・ バリアフリーを考慮したもの ・ 安心・安全・快適な住まい
現在の生活環境は変わらない	生活面は?	建替え工事中の仮住まいが必要(2年程度)
中古マンション相場に応じた価格	売却するときは?	中古マンション相場よりも高い評価額
いつかはマンションの終活・建替えを考える	その後は?	新築されたマンションを管理組合で維持する
定期的な修繕をしていくことで、 劣化をある程度修復し、現在の機能を維持していく。 お金の負担も生活の負担も建替えより少ないが、 現在より住心地を大きく改善することは難しい。 建物の老朽化、住まいとしての陳腐化が進み、 いつかは再び建替え等の検討が必要となる。	まとめ	建替えを通じて、 生活、資産、将来の見直しを行う機会となる。 取得するにはお金がかかり、生活の負担が大きい、 それ以上の価値のある新築マンションを取得できる。 現在の基準を満たし、快適なマンションは、 次世代へ継承するにふさわしい資産となる。

検討結果報告会（全体報告会）の開催

検討結果の報告にはできるだけ多くの参加を

「マンション建替え（または敷地売却）検討報告書」、「改修・修繕の検討報告書」が完成したら、理事会承認を得て『全体報告会』を開催する。検討報告書は事前に全員に配布。

全体報告会は、できるだけ多くの方に参加いただくよう働きかける。

➡経験上、**全体報告会の【出席者実数】**で「方向性が決まるか」、「検討だけで終わるか」がほぼ決まります。

1. 1戸あたり複数名の参加ができるよう、広い会場を準備
2. 全体報告会の進行は『検討委員会』が主導
3. 出席者を把握するため、受付で確認
4. 質問は発表が終わってから受付ける
5. 質問・意見は録音し、後日、回答を添えた議事録を配布
6. 否定的な発言などにも冷静に対応（感情的しこりを残さない）

アンケートの実施

アンケートによって全体の意見を把握する

『全体報告会』が終了したら、すみやかに『アンケート』を行い組合員の意見を把握する
『全体報告会』に欠席した方からも提出してもらい、できるだけ回収率を高めることで参加意識を高める努力が必要 ➡ **理事と委員の熱意が必要です！**

1. アンケートの回収率が高いほど、組合員全体の意見が把握できる
2. 設問によっては、回答理由も書いてもらうようにする
3. 自由記入欄を設け、質問や意見を求める（一つ一つが大事）
4. アンケートの集計結果と質問・意見への回答は全体に配布する その旨を事前に知らせておく（※個人情報を除く）

今後の方向性の決定→計画段階へ

「マンション再生の検討をさらに進める決議」を目指す

アンケートの結果をもとに、「再生（建替えまたは敷地売却）の検討」と「改修・修繕の検討」のどちらの方向に進めていくのかを検討委員会で検討し、それを理事会に上申し、総会に諮る。

建替えの場合、一般的にこれを「建替え推進決議」と呼ぶが、建替えが正式に決まったと勘違いをされる方がおられるので、『建替えの検討をさらに進める決議』『建替えの検討に着手する決議』などと呼ぶこともある。

総会時に次の3点を十分に説明する

1. 建替えが正式に決まったわけではないこと。
2. 詳細な検討によって建替えが無理だと判断されたときは、改修・修繕に方向転換すること。（＝改修・修繕の正式決定ではなく別途決議が必要）
3. 詳細な検討ののち、建替えを実施するかどうかは5分の4の賛成にて決する「建替え決議」で諮り、採択されれば正式決定になること。

決議要件の定めはないが、「建替え(または敷地売却)決議」を次の目標とするため、「全体の4分の3」で決定することをお薦めしている

まとめ

再生の検討段階で大切なこと

1. 承認・決定の手続きをきちんと行うこと

区分所有法、管理規約を遵守し、手続き上の瑕疵(落ち度)のないようにすること。もし手続きに瑕疵があると、決定自体が無効になる場合がある。現在使っている管理規約が標準管理規約と大きく異なる場合には、規約改正の検討も必要。

2. 検討をに必要な「人・モノ・金」を確保すること

適した委員会メンバー、適した専門家（コンサルタント）、必要な予算の確保が重要。委員会や専門家の選定は公開に努め、公平・公正な方法で行うことが大切。

3. 情報の公開に務めること

組合内に建替えを経験した人はいない。不安、不満、そして不信が募りがち。どのようなことをやっているか理解してもらい、正しい情報で判断をしてもらうためにも、情報の公開（広報）はもっとも重要。