

4.再生成功のための課題と留意点

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。

建替え（または敷地売却）決議の要件

『マンション再生』＝『建替えまたは敷地売却』という選択肢は管理組合にとり難易度は最も高い選択肢

100戸のマンションの場合、

◆普通決議…過半数決議

2分の1（50戸）以上の組合員の出席で総会が成立し、出席組合員（最低50戸）の過半数＝26戸の賛成で採択（標準管理規約の場合）

◆特別決議…全議決権数・組合員数の4分の3決議

75戸の賛成で採択

管理規約の変更、共用部の変更（軽微な変更は普通決議）

◆建替え決議…全議決権数・組合員数（敷地売却決議の場合は加えて敷地利用権持分価格）の5分の4決議

80戸の賛成で採択、正式に決まれば非賛成者の理解と協力も必要

費用と負担と効果

建替えの費用と負担は大きいですが、改善効果も高い

◇ 費用面 修繕 < 改修 < 建替え

◇ 負担面 修繕 < 改修 < 建替え

◇ 改善効果 修繕 < 改修 < 建替え

- ・管理組合 ⇒ 調査費、アドバイザー費など
- ・個人の負担 ⇒ 引越し、仮住まいの費用と負担、再入居時の購入費用
- ・ただし、共用部分・専有部分とも最新仕様・最新設備に更新される

建替えにより資産価値の高いマンションとして（敷地売却の場合は現金化により）資産を再生して次世代へ引き継ぐことができる。

建替え（または敷地売却）を機に、生活設計・将来設計の見直しをすることができる。

管理組合のパワーと当事者意識が必要

**委員会、理事会、説明会、総会を何度も開催
出席率の高さは関心の高さに比例**

- **熊本の被災マンション建替え事例**

復興特別委員会から建替え決議を経て着工に至るまで

（約2年4ヶ月間で65回の理事会・委員会と、19回の総会・説明会）

中間報告会の参加者80世帯96名（／100世帯）80%の参加、

復興特別委員会では役員（理事・委員）17名に加え、常時＋約20名がオブザーバー参加

- **福岡市内での建替え事例**

約3年8ヶ月で72回の役員会、24回の総会・説明会

- **小規模マンション（50戸以下）の建替え事例**

総会・説明会への**参加率**（本人・代理人の**当日出席率**）が常に**70～80%**

住宅という個人資産の将来を決めるのは皆さん自身

マンション再生検討は民主主義社会の縮図

- アドバイザー（コンサルタント）や事業協力者は専門知識と技術を用いて組合の進むルールを敷くことしかできない
- 列車の運転手は管理組合であり、各区分所有者個人
- どの方向に進むのかは、最高決定機関の総会で決議により決定
- 決議されたことは、全員が【権利と義務・責任】をもって従う

➔ **まさに、民主主義社会の縮図である**

以上

ご清聴ありがとうございました