

高経年マンション再生に向けて 気を付けたい7つのポイント

2024年2月7日

旭化成不動産レジデンス株式会社

マンション建替え研究所 重水丈人

重水 丈人（しげみず たけひと）

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所長

愛知県江南市出身

1997年 名古屋大学法学部卒。同年、旭化成ホームズ株式会社入社。
請負住宅営業部門を経て、2008年より不動産コンサルティング
（相続・借地・開発・売買等）に従事。



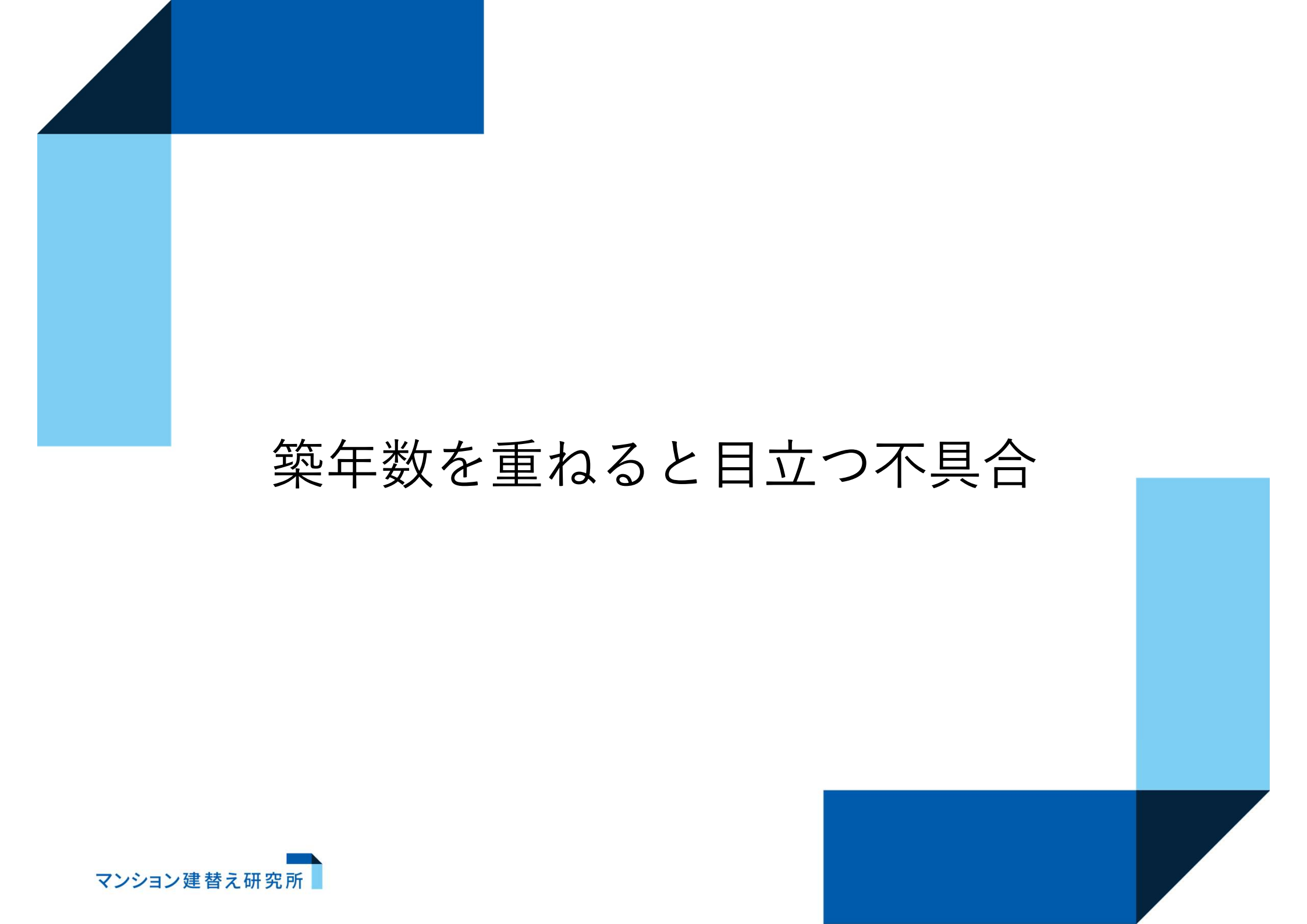
2012年より旭化成不動産レジデンス株式会社に所属。東京・名古屋・大阪・福岡の
各拠点において、マンション建替え・等価交換マンション・市街地再開発事業の創出・
推進および合意形成活動の実務経験を経て現職。
再開発プランナー・宅地建物取引士等。

著書「Q&A マンション建替えの進め方」

論文「マンション敷地売却制度の活用による高経年マンションの再生」

目次

1. 築年数を重ねると目立つ不具合
2. マンションの不具合への対処
3. 気を付けたい7つのポイント
4. おわりに



築年数を重ねると目立つ不具合

築年数を重ねると目立つ不具合

どんなに適切に維持管理を行っても、建物が築年数を重ねると様々な不具合が生じます。

実際に相談を受けたマンションでよく拝見された不具合をご紹介します。
皆様のご所有のマンションでも、程度の差はあるものの、同様のことが起きていませんか？

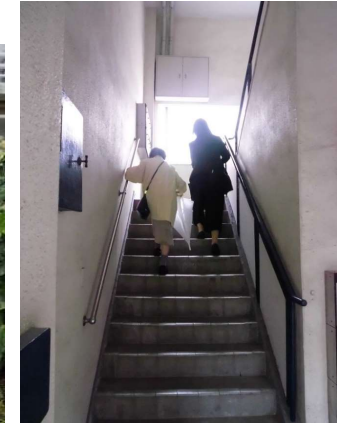


築年数を重ねると目立つ不具合

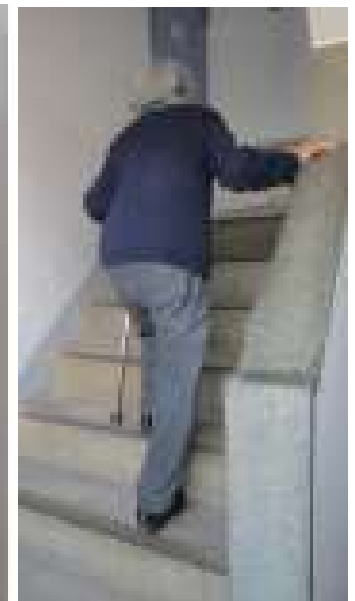
不具合① バリアフリーが整っていない

建替えの理由に多く挙げられる

- ・エレベーターがない
- ・室内も段差が多い



5階の住まいまで階段で



築年数を重ねると目立つ不具合

不具合② 設備が古い

- ・ エアコンの設置場所がない
- ・ 水回り設備の使い勝手が悪い



バランス釜



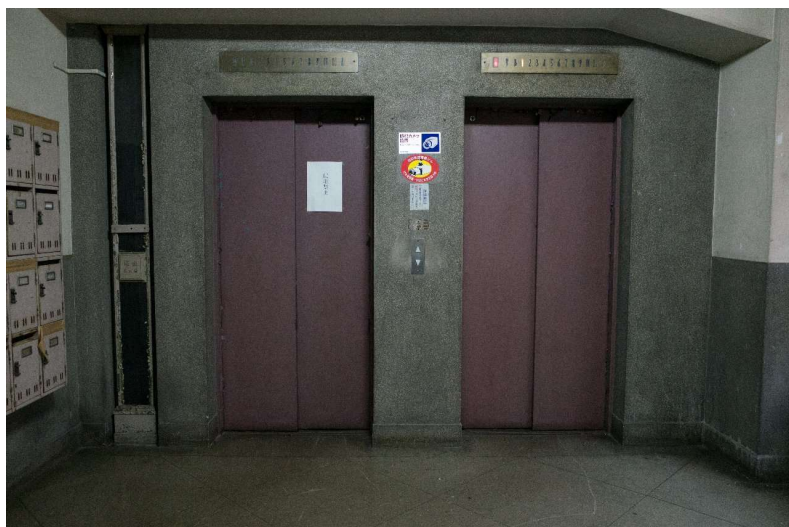
風呂釜焚口

築年数を重ねると目立つ不具合

不具合② 設備が古い

- ・ 電気容量が小さい
- ・ 古い設備で、もう修理ができない

更新されていなかった
電気設備



部品が無く、修理が困難だったEV



ボイラー用煙突

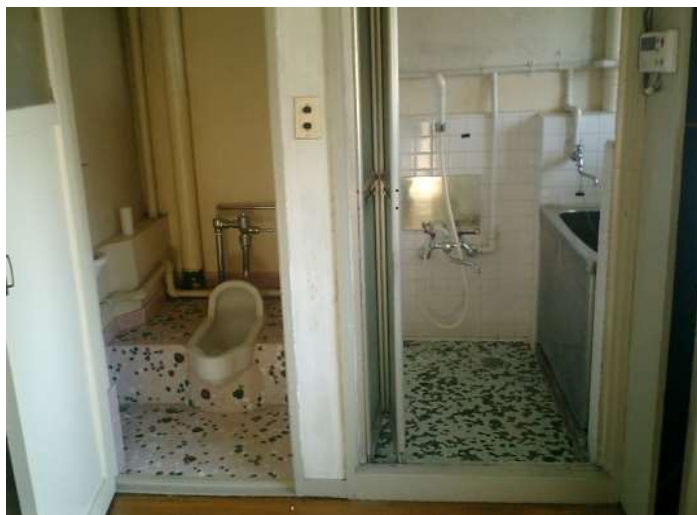
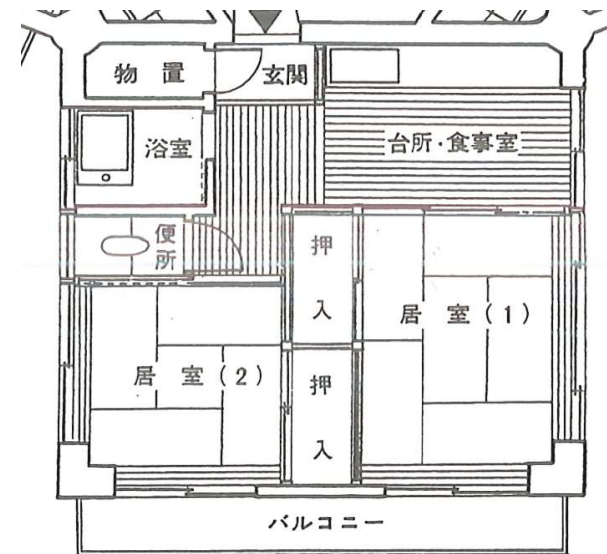


風呂釜焚口

築年数を重ねると目立つ不具合

不具合③ 間取りの不具合

- ・ 住戸面積が狭い
- ・ 洗濯機置き場や洗面所、脱衣所が無い
(独立していない)



バルコニーに洗濯機

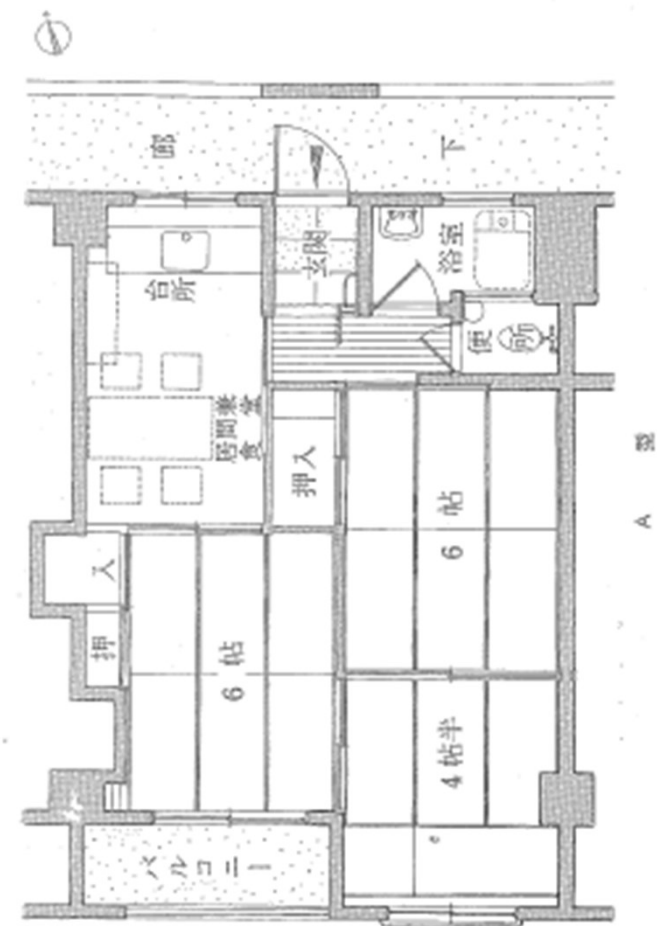
築年数を重ねると目立つ不具合

不具合③ 間取りの不具合

部屋数が多いが収納が少ない



和室中心で使い勝手が悪い



築年数を重ねると目立つ不具合

不具合④ 建物の構造による不便

躯体そのものが原因で、現代で求められる性能が満たされない

- ・ 上階の足音が聞こえる(遮音性能が不足)
- ・ 天井が低い
- ・ 断熱性が劣る
- ・ セキュリティの問題

オートロックが無い

モニター付きインターホンが無い



鋼製窓（内側は木製）

現代のマンションの基本的水準を満たさない状態、いわば「**社会的老朽化**」
→これらは修繕で対応できないことも多い

築年数を重ねると目立つ不具合

不具合⑤ 給排水管の劣化

これも建替えの理由に多く挙げられる

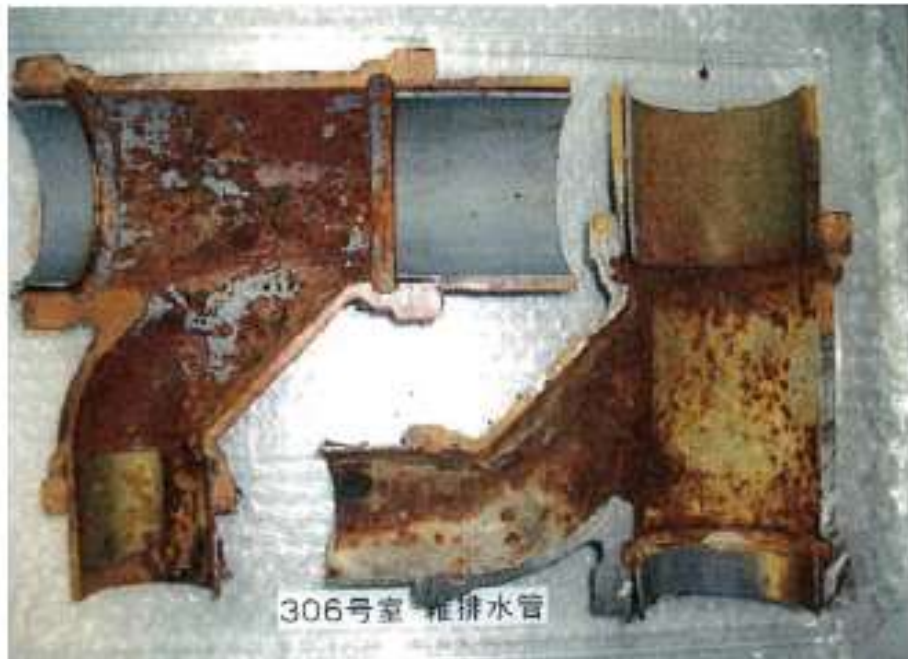
- ・ 給水管が錆びる ⇒ 赤水がでる
- ・ 排水管がつまる ⇒ 漏水や逆流事故



築年数を重ねると目立つ不具合

不具合⑤ 給排水管の劣化

配管そのものが古くなっており、
「高圧洗浄」ができない事例も



築年数を重ねると目立つ不具合

不具合⑤ 給排水管の劣化

配管更新にあたり、廊下に露出されたもの

→建物の見た目を大きく損ない、
資産価値の低下につながる



築年数を重ねると目立つ不具合

不具合⑥ 外装の劣化

外壁塗装が剥がれている

鉄筋のサビで外壁に亀裂が生じたり、
爆裂が起こることも



爆裂により露出した鉄筋



築年数を重ねると目立つ不具合

不具合⑥ 外装の劣化



鉄部のサビ



錆が著しく進行した避難用梯子



外壁に剥落対策の金網



周辺を通る人も危険な状態に

築年数を重ねると目立つ不具合

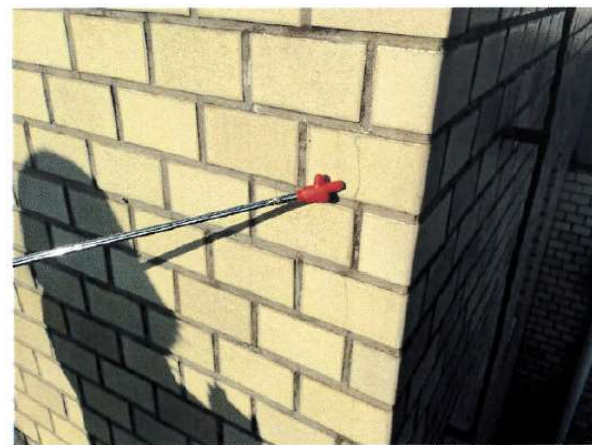
不具合⑥ 外装の劣化・漏水



石目地の風化



最上階天井の水染み跡



タイルのひび割れ

築年数を重ねると目立つ不具合

不具合⑦ 耐震性の不足

耐震診断の結果、耐震性能が不足していた

診断はしていないが、旧耐震設計の建物 ⇒ 地震に対する安全面での不安



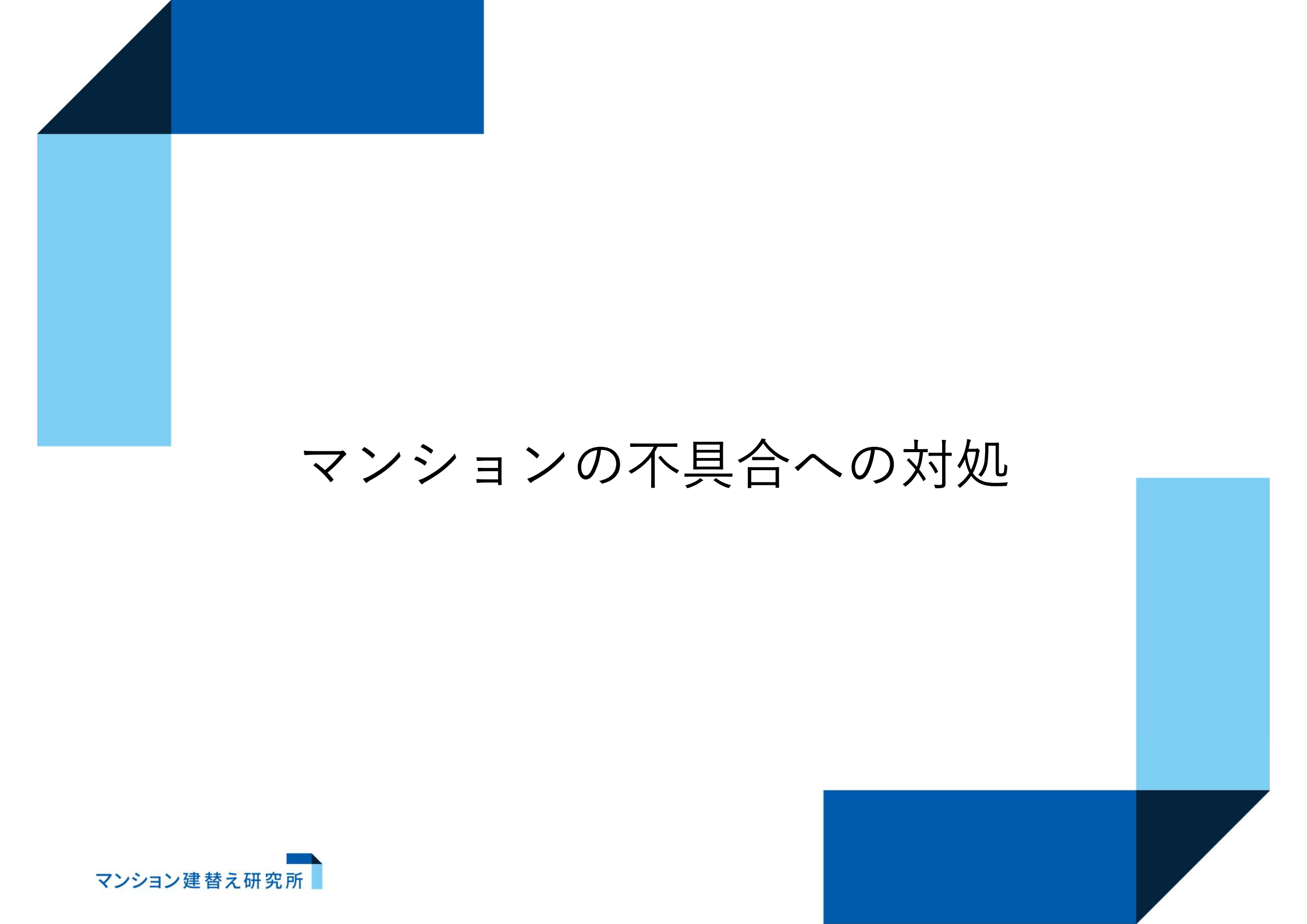
築年数を重ねると目立つ不具合

不具合⑦ 耐震性の不足

地震への備えは必要だが・・・

- ・耐震診断にそもそも費用が掛かる（建物図面がないと、数千万円になることも）
- ・耐震補強工事は数億円！？ 通常の修繕積立金の範囲では賄えない





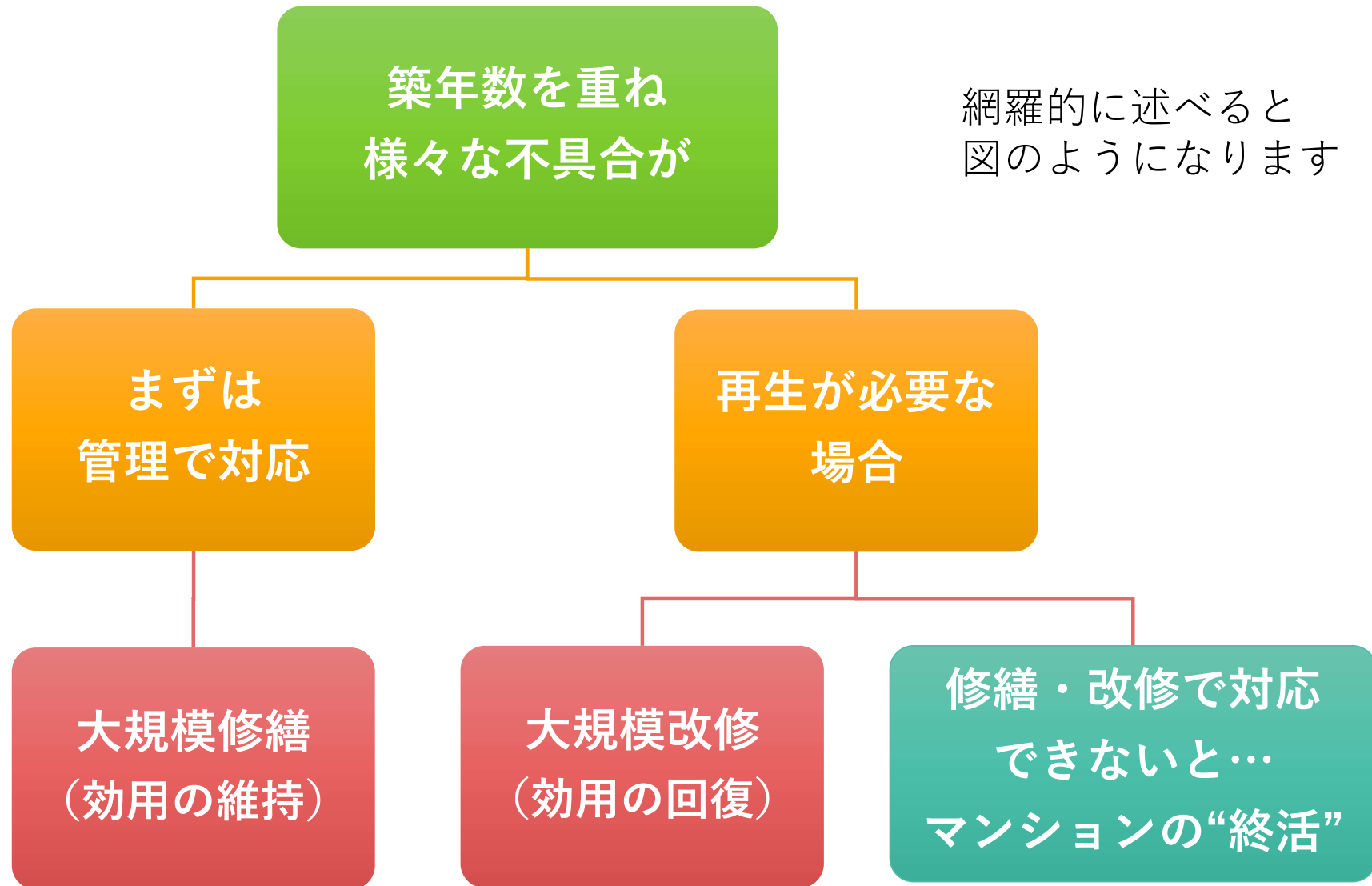
マンションの不具合への対処

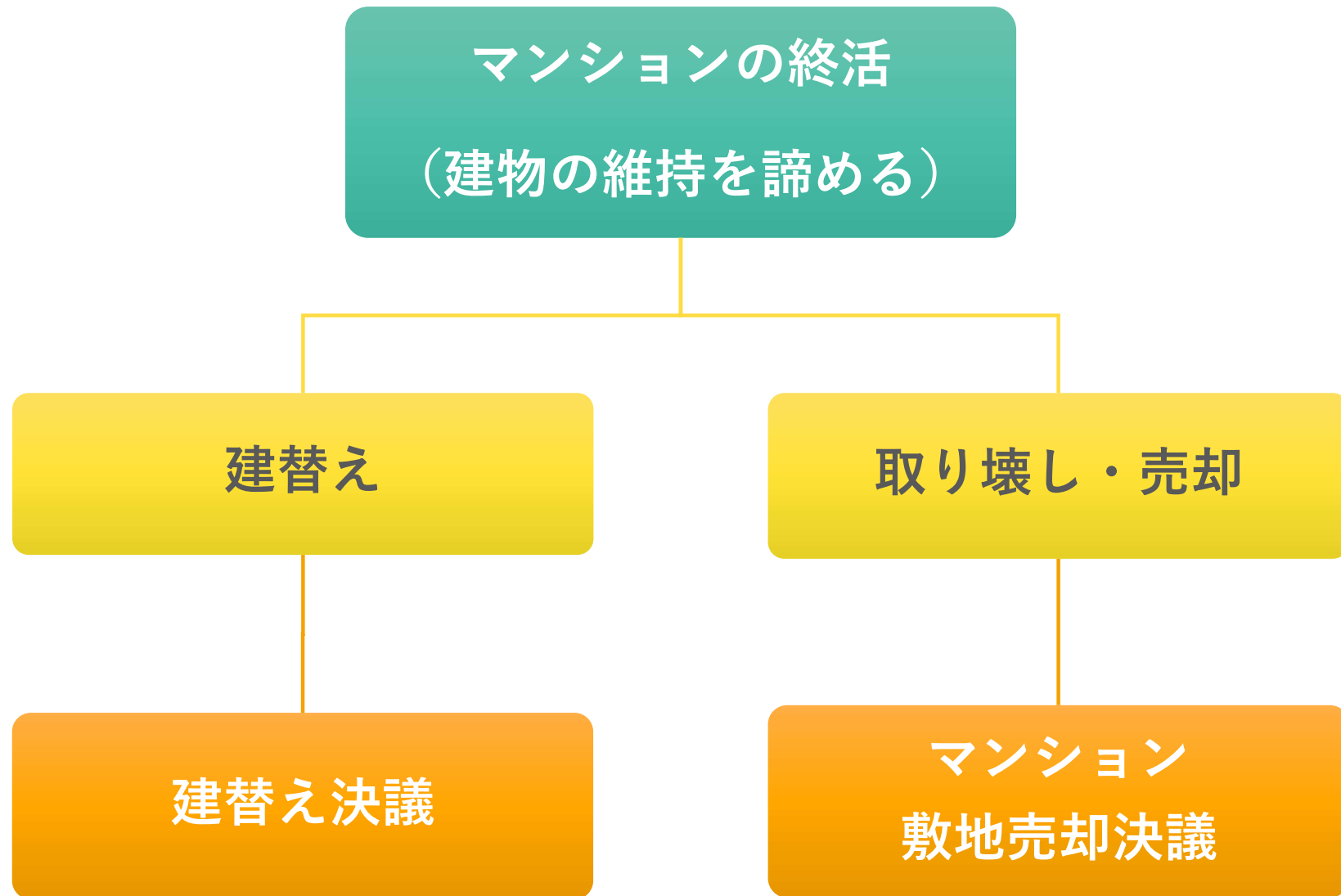
修繕は実施しているのに・・・

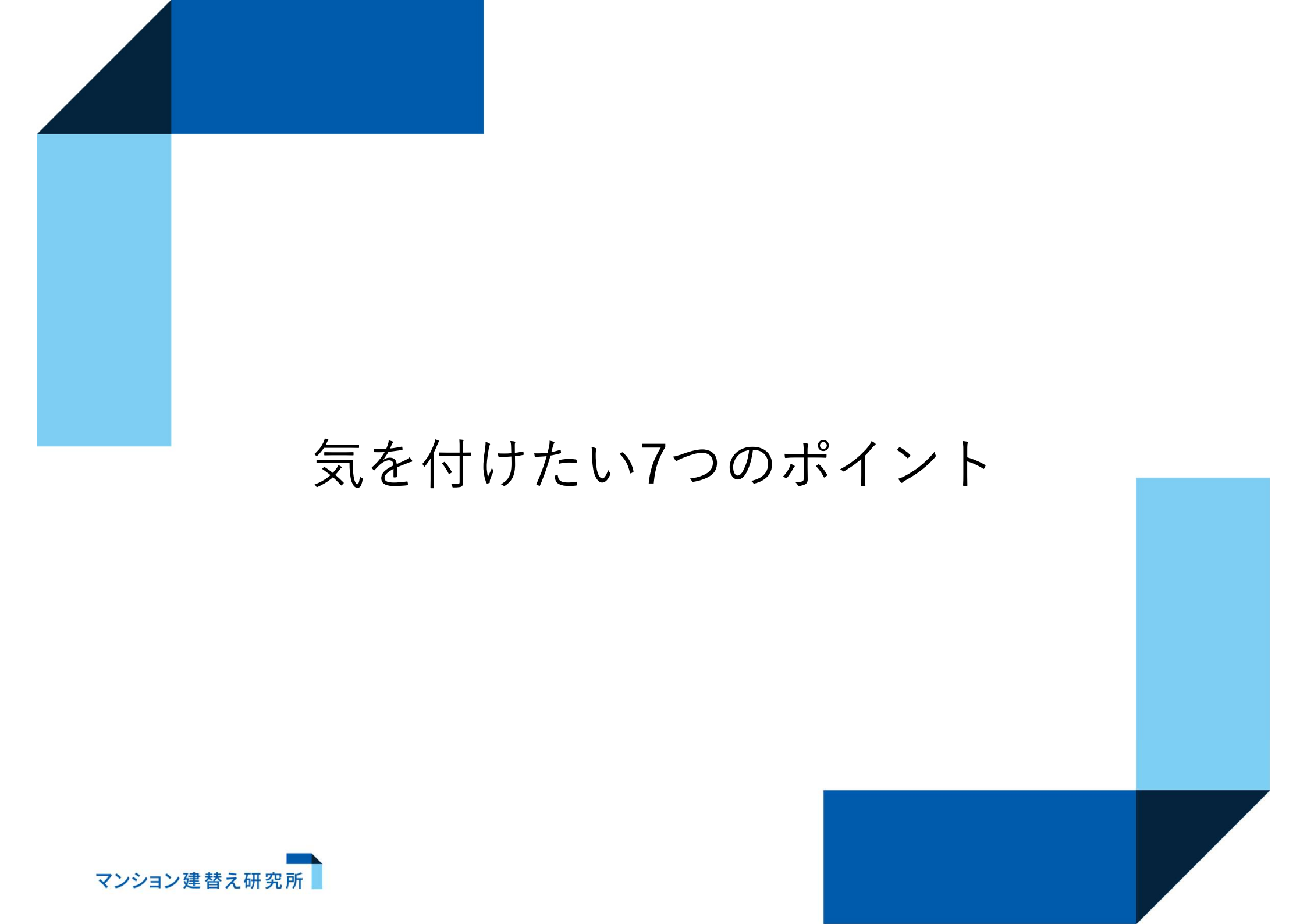
- 修繕しても、また別の場所でも不具合が発生 きりがない
- 昔の設備だと、現在ではもう修理が難しい
- 個別のリフォームでは改善できない点も多い



これらが積み重なってくると、いよいよ修繕でなく、「建替え」を軸にした再生検討が現実味を増します。







気を付けたい7つのポイント

再生に向けて気を付けたい7つのポイント

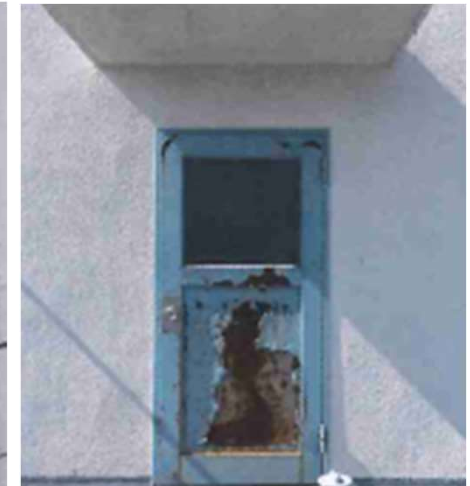
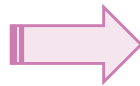
- (1) 建物の状況をよく知ること
- (2) 情報を皆で共有すること
- (3) 先入観を持たないこと
 - ・ 建替えには何十年もかかる
 - ・ 全員が新マンションを再取得
 - ・ 再取得者は同じ広さを希望
 - ・ 高齢者は建替えに消極的
- (4) 検討組織のあり方
- (5) 対立関係を作らないこと
- (6) 理事会、総会の運営は適切に
- (7) リノベーション、中古流通への対応

(1) 建物の状況をよく知ること

- 普段自分が使わない場所や、目に触れない所はその状況がよく判らないこともあります。
(屋上、他の階の廊下、建物の裏手の外壁)
- 外部区分所有者の場合は、特に建物状況が把握できません。

⇒ まずは、建物全体の状況をよく知ることが重要です！

適切な修繕が
されなかったことで、
著しく老朽化した
外壁や鉄部。



(1) 建物の状況をよく知ること

きっかけ・動機



築年数が経っている…

地震・耐震性が心配…

もうすぐ大規模修繕…

最近、漏水が多くて…

再生を考えるきっかけとなる
項目を深掘りして、具体化します。

- 躯体・設備の老朽化を確認する建物調査
→業者任せにしない。

実際に目で見て確認をするため、有志で

「不具合状況の見学会」を実施するのはいかがですか？



(1) 建物の状況をよく知ること

- アンケートを実施してはいかがですか？

Q現在の建物管理について、満足・不満な部分を教えてください。

Q現在の住まいで気に入っている点、改善したい点を教えてください。

Q当マンションの将来について、現時点ではどのようにお考えですか？

建物全体（共用部）だけでなく、各住戸についても、
皆さんの状況を聞けるとよいでしょう。



(2) 情報を皆で共有すること

- マンションの現状、生じている不具合
 - 将来、どのような修繕の負担がかかるのか
- これらについて、所有者全体で情報共有が必要
皆が必要性を理解して初めて、建替えの検討が進められます

説明会の実施

掲示板での告知



外部居住の区分所有者への周知も重要

広報誌（ニュース等）
の発行

個別説明
※事業者の協力が必要

(2) 情報を皆で共有すること

合意形成を円滑に進めるには、情報発信の際に

- 広報誌の発行
- 全体説明会
- 小規模・テーマごとの説明会
- 個別説明

など様々な活動が必要です。



茶話会



引越し説明会



(2) 情報を皆で共有すること



全体説明会だけでは合意形成できない

- 説明会への出席率が低いと、区分所有者全体へ周知できません。
- 全体説明会だけでは理解できない点もあります。
- 皆の前では聞きにくい事柄もあります。
- 気になるポイントは個々で異なります。(資金・借入、家族の状況)

(3) 建替え検討にありがちな“先入観”

- マンションごとに、規模も異なり、区分所有者の状況やこれまでの管理状況が異なります。

⇒解決すべき課題の重要度もさまざまです。

- 特に理事（執行部）の立場になる場合、**先入観を持たないこと**がとても重要です。

(3) 建替え検討にありがちな“先入観”

本当に、建替えまでに何十年もかかっている？

旧マンション名	築年	建替え 発意	建替え 決議	発意～ 建替え決議	当社参画～ 建替え決議	中 断
江戸川アパートメント	1934年	1972年	2002年	30年	1年未満	有
霧訪町住宅	1957年	1990年	2003年	13年	1年	—
ジードルンク府中	1976年	2001年	2003年	2年	1年未満	—
国領住宅	1964年	1986年	2005年	19年	5年	有
野毛山住宅	1956年	1996年	2005年	9年	1年	有
天城六本木マンション・ホームマツガーネット	1971年、1980年	2004年	2006年	2年	1年	—
下連雀住宅	1969年	2005年	2007年	2年	1年未満	—
宇田川町住宅	1961年	2003年	2010年	7年	1年	有
池尻団地	1963年	2003年	2010年	7年	1年	有
諏布富士見町住宅	1971年	2001年	2011年	10年	3年	有
宮益坂ビルディング	1953年	1990年	2012年	22年	1年	有
シンテンビル	1962年	2009年	2013年	4年	2年	—
河田町住宅	1956年	2010年	2013年	3年	1年	—
千里南町第2次住宅	1974年	2010年	2013年	3年	1年	—
市ヶ谷ハイツ	1971年	2013年	2014年	1年	1年	—
ビレッタ朝日	1972年	2012年	2014年	2年	1年未満	—
本郷ハイツ	1974年	2006年	2014年	8年	1年未満	有
SUN南台	1956年	2009年	2015年	6年	1年	有
平 均				8.3年	1.4年	

当研究所の調査報告書より

当初発意から

建替え決議まで・・・8.3年

当社参画から

建替え決議まで・・・1.4年

(3) 建替え検討にありがちな“先入観”

計画の発意から建替え決議までの期間は？

当研究所の調査報告書より

調査した17件のうち、7年超と長期間を要した7件について

マンション名	建築年	最終発意	意思決定	建替え発意から経過年	
				最終発意から	当初発意から
江戸川	1934 年	2000 年	2002 年	2 年	30 年
諏訪町	1957 年	2000 年	2003 年	3 年	13 年
国領	1964 年	2000 年	2005 年	5 年	19 年
野毛山	1956 年	2004 年	2005 年	1 年	9 年
谷町	1957 年	2007 年	2010 年	3 年	20 年
宇田川	1961 年	2007 年	2010 年	3 年	7 年
池尻	1963 年	2008 年	2010 年	2 年	7 年

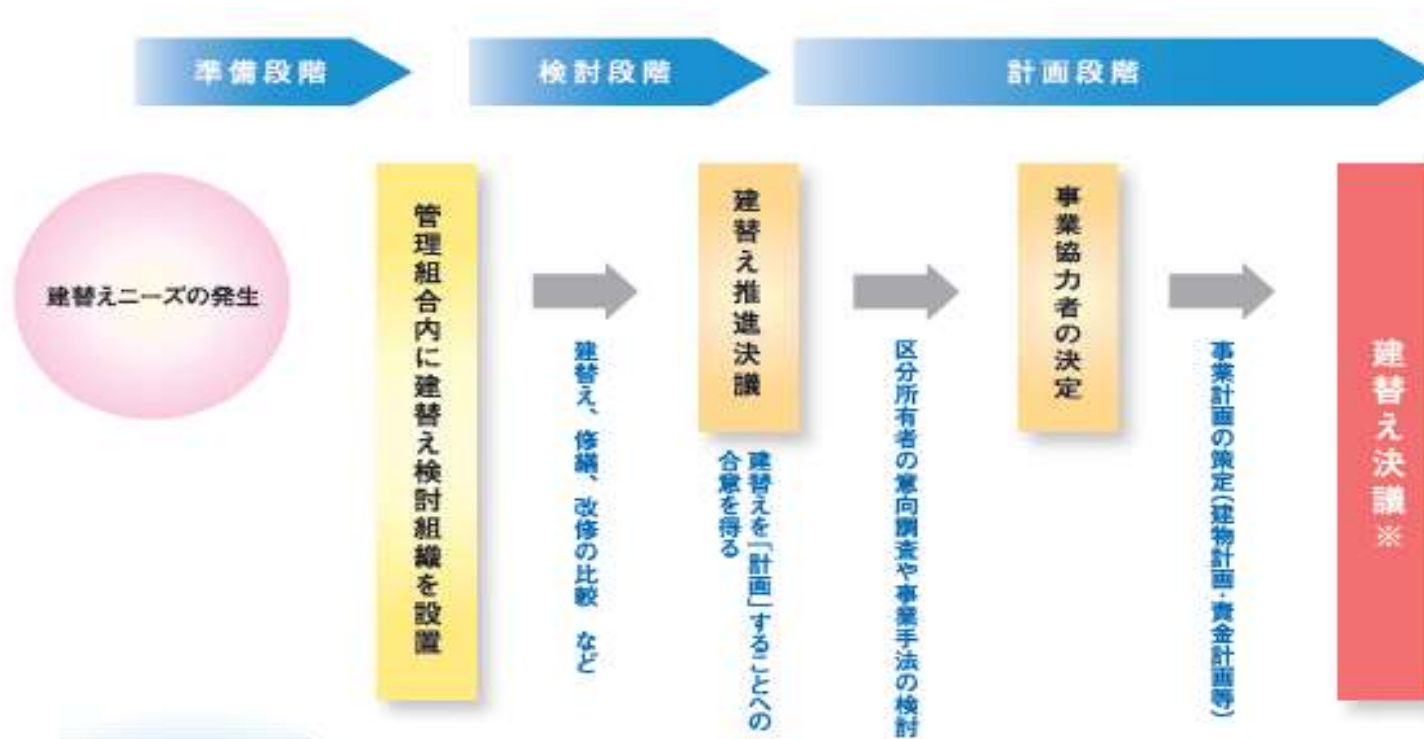
合意形成や計画検討に長期を要したわけではなく、何らかの理由で活動が途中で検討が頓挫・中断したことが原因でした。

最終発意（再始動）から概ね2～3年で建替えを決定しています。

※国領住宅は“一団地の住宅施設の廃止”という都市計画法上の手続きに時間を要したものの

(3) 建替え検討にありがちな“先入観”

- 建替えの話だと、「10年かけてじっくりと」という理事会も散見されますが、長い期間検討を続けることの方がかえって難しいものです。



- 組合で検討の機運が盛り上がったら、計画段階までは、ある程度期間を決めて集中的に進めるべきでしょう。

(3) 建替え検討にありがちな“先入観”

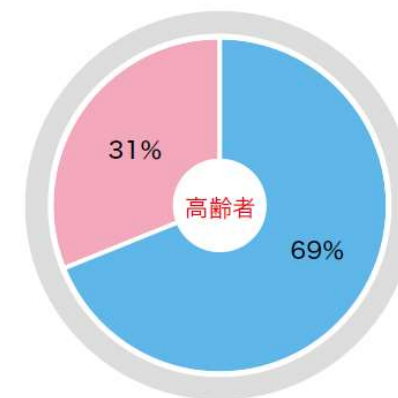
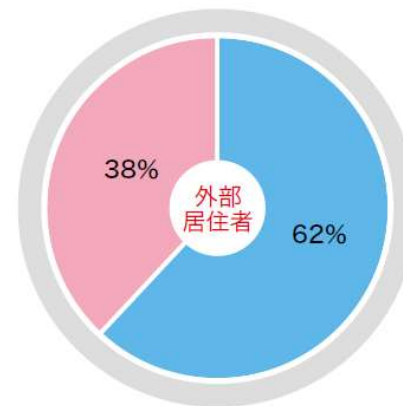
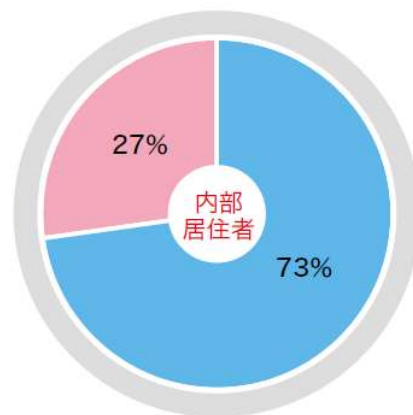
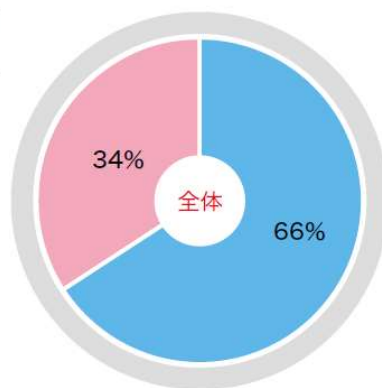
全員が新マンションを再取得

建替えに参加する区分所有者には

「再建マンションで住戸を再取得」、「評価額相当を受け取って転出」
二つの選択肢があります。

当研究所の調査時、再取得者は全体の約66%でした。

◎グラフ⑨ 再取得率

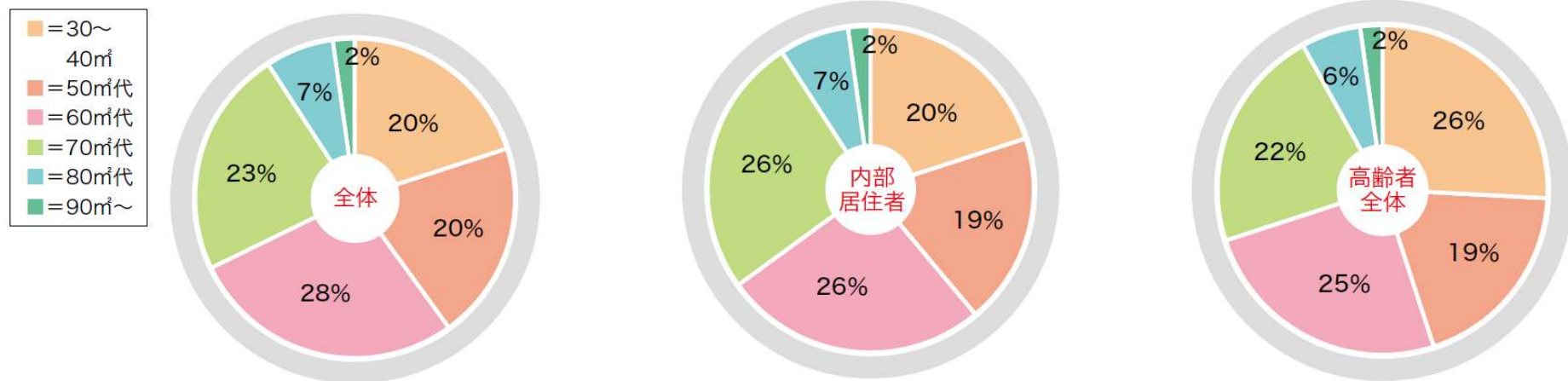


(3) 建替え検討にありがちな“先入観”

再取得者は同じ広さを希望

居住人数や利用形態が変わった区分所有者の再建マンションに対する要望は様々です。

◎グラフ⑩ 再取得住戸の面積分布



尚、取得する住戸の面積と従前の住戸面積との相関は確認できませんでした。

→取得する住戸面積の決定には従前住戸面積以外の、再取得後の用途や家族構成などの要素が大きく作用していると思われます。

建替えの検討に当たっては、全員が従前と同じ面積の住戸を取得することを前提にした検討は、前提条件としては必ずしも現実的とはいえません。

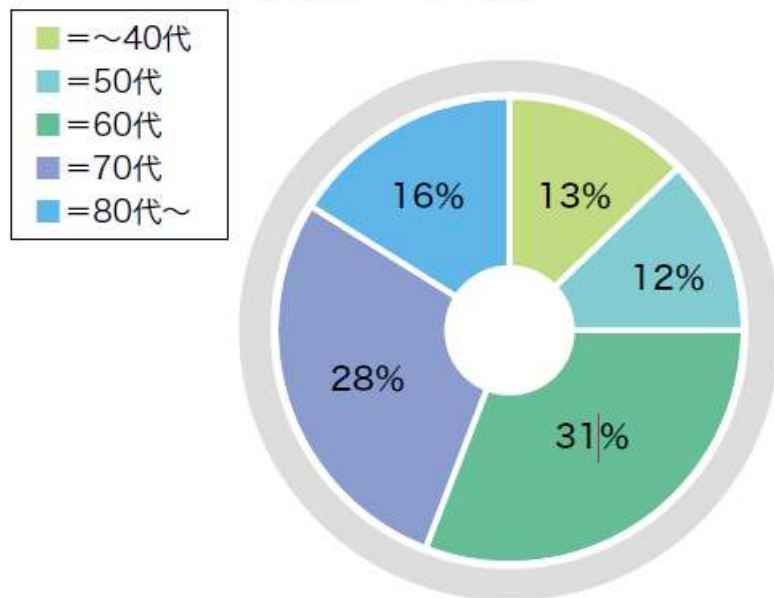
(3) 建替え検討にありがちな“先入観”

高齢者は建替えに消極的

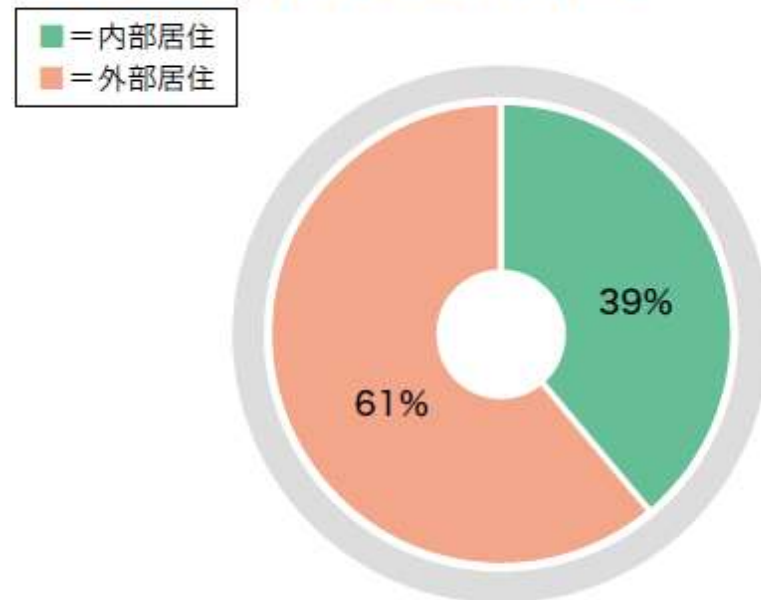
建替え決議の非賛成者には高齢者が多いという傾向はありません。

確かにご高齢ゆえの負担はありますが、必ずしも建替えに消極的とは限らないものです。

◎グラフ⑧-5 非賛成者の年齢構成



◎グラフ⑧-4 非賛成者の区画の居住状況

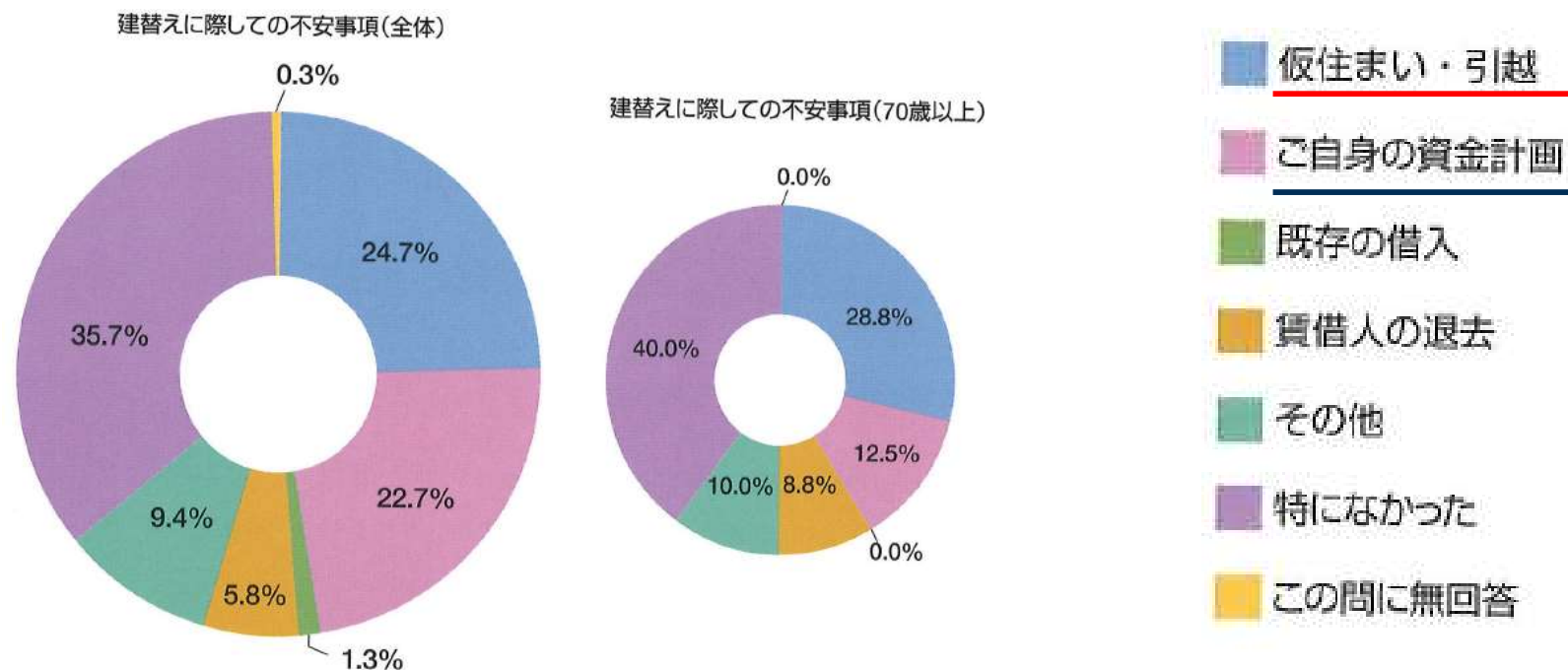


(3) 建替え検討にありがちな“先入観”

高齢区分所有者のご不安点は「引越し」

研究所の調査結果で、最も多かった不安事項は「資金計画」ではなく、「仮住まい・引っ越し」。

特に、高齢区分所有者については、資金計画に関する比率はより低く、仮住まい・引っ越しに関する比率が高い傾向が確認できました。



(4) 検討組織のあり方

【専門委員会】

国交省のガイドラインでは設置が推奨されています。
しかし、マンションの状況によって工夫が必要です。

例)

①理事が固定 区分所有者の信頼も厚い

→ 理事会で検討を進めてもよい

②理事が毎年変わるケース等

→ 専門委員会で検討することが望ましい（継続的な検討体制の確保）

③希望者は専門委員会を自由に傍聴できるようにオープンな設定としたケース

(4) 検討組織のあり方

【工夫の例】

- 区分所有者で専門的な知見のある方（不動産・設計・法律・建築など）に委員会等へ参加して頂くことで、事業者へ丸投げにならないようにしましょう。
- 年配者と若者、男性と女性など、合意形成の際のバランスを考慮した構成にするとよいでしょう。



(4) 検討組織のあり方

マンションの意思決定の場は「総会」

「委員会」「理事会」での取りまとめ無しには、検討は具体的に進みません。

しかし、理事会等の役割は

「決めること」ではなく、「決まったことを執行すること」

「勝手に決めている」と誤解を受けると合意形成の妨げに！

一部の区分所有者が突っ走る

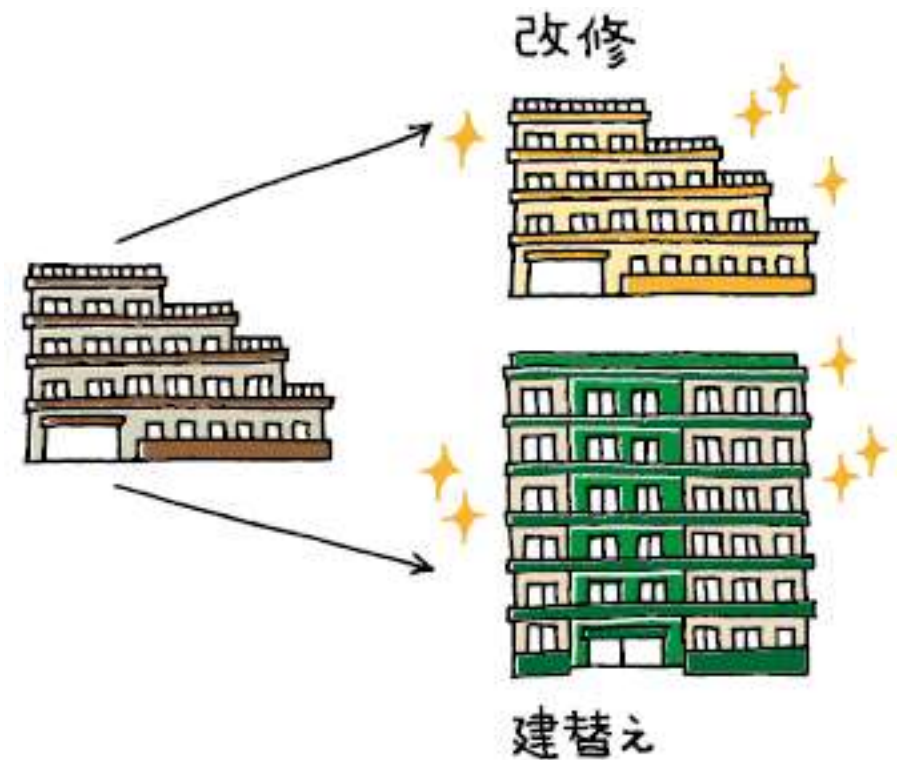
(総会で決定せずに、計画案の検討を進める等)

ことの無いよう心がけましょう。



(5) 対立関係を作らないこと

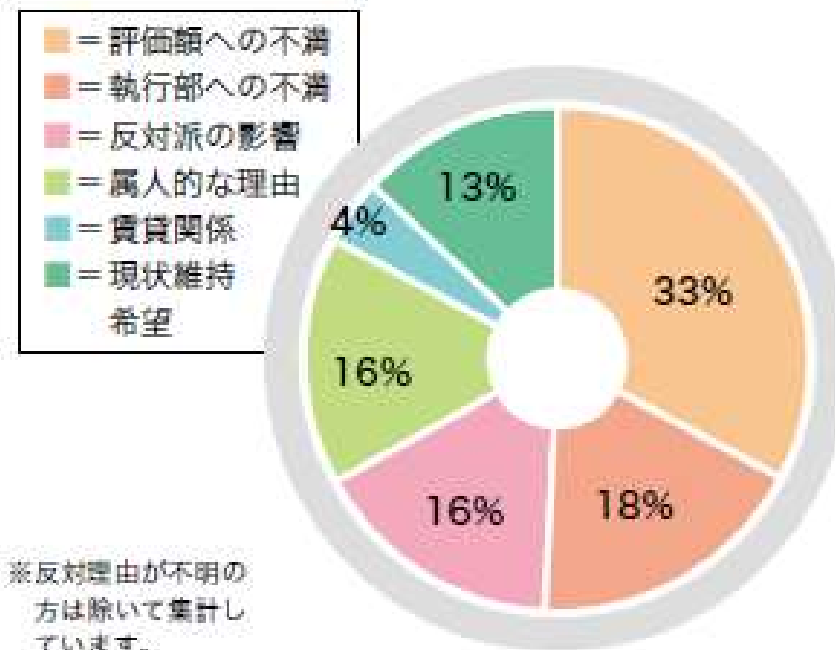
- 「修繕や改修」か「建替え」か
検討初期の管理組合ではここが
大きな争点となることが少なく
ありません。
- 大事ななのは、対立関係を作らず、
少しずつ方向性を探ることです。
- 過去事例では、対立が裁判に
つながったことも。
対立を防ぐため、相手の意見も
尊重しながら、透明性・公平性を
意識して進めましょう。



(5) 対立関係を作らないこと

- 当研究所の調査で、反対の理由で最も多かったのは、建替えにあたっての「従前資産評価額（経済条件）への不満」でした。
- 注目は次いで多かった「執行部への不満」です。
執行部への不満を理由とした方の多くが、過去に頓挫した建替え検討時の執行部メンバーでした。
- 中には「建替えには賛成だが今回の決議は反対」というややこしい立場を取る方も…

◎グラフ⑧-6 建替え決議反対理由



(6) 理事会・総会の運営は適切に

推進主体となる理事会について、改めて見直しされると良いでしょう。

- 理事が資格を満たしていますか？

法人が理事になっているケース

理事の代理出席

理事資格のない理事

(所有者の配偶者や、住戸の賃借人が理事だったケースも)

- 定足数の確保

理事のなり手の確保が難しい現状なら必要に応じて規約改正も検討します。

- 決議や議事録作成は適切に行われていますか？

(6) 理事会・総会の運営は適切に

- 理事会運営に不適切な点があると、
「不適切な理事会の決議によって招集された総会は無効だ！」
という指摘を受けた場合に、耐えられません。
- のちのち、理事会が責任を問われることのないような運営を行うことが
とても重要です。



(6) 理事会・総会の運営は適切に

- 総会＝唯一の意思決定機関にもかかわらず、出席率が低いという課題は、多くのマンションで散見されます。
- 参加を呼び掛けるためにも、構成員である区分所有者を把握することが重要です。
- しかし区分所有者については、先方が積極的に連絡をしてこない限りは、状況がわからないことも少なくないのが現状です。

特に

- 投資目的の外部居住者
- 近年は外国人も増加
- 相続未登記、意思能力の低下 など



(6) 理事会・総会の運営は適切に

- 当研究所が過去に実施した調査において
非賛成者の内、
20%弱の25人は意思表示がされない「棄権」
そのうち 相続後の未登記が11人
音信不通が7人でした。



賛成の意思表示をしたくてもできない状況の方を作らないことが重要です。



(6) 理事会・総会の運営は適切に

区分所有者の状況の把握のために

①定時総会の前に、議決権行使書等の送付を促す連絡をする。

(連絡の際に、区分所有者の状況確認)

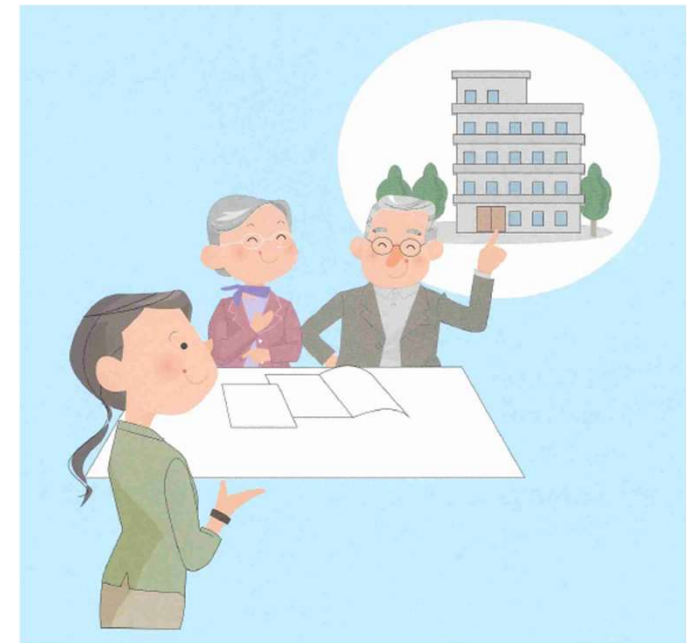
②高齢区分所有者について緊急連絡先の登録をお願いする。

③不在外国人区分所有者

国内連絡先の把握

メールアドレスの登録のお願い

④その他



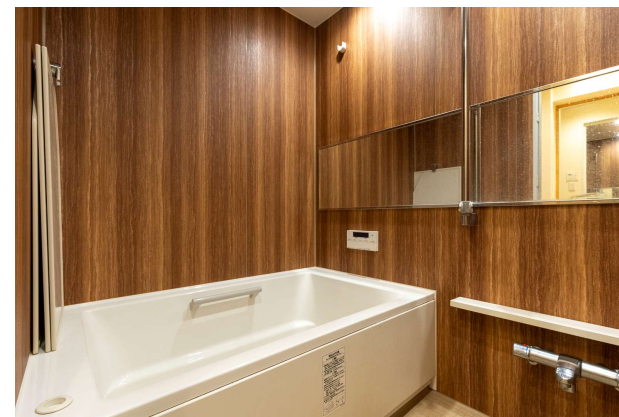
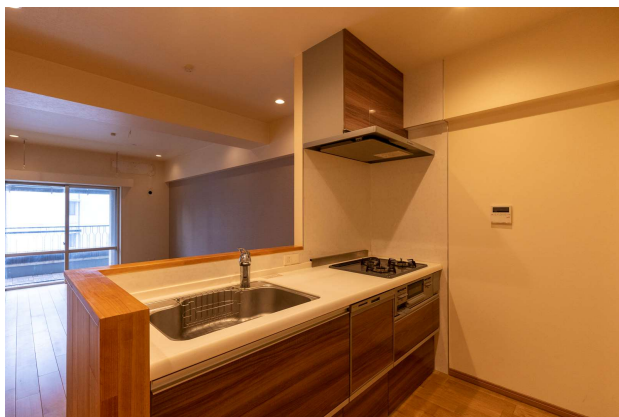
(7) リノベーション・中古流通への対応

専有部分のリノベーション問題

リノベーションに要した費用は誰も補償してくれません。

比較的最近、中古取得した区分所有者への対応が課題となります。

(購入費用とリノベーション費用で、高額なローン残債があることも)



取り壊しマンションでリノベーションされていた設備

(7) リノベーション・中古流通への対応

建替え検討がある程度進んだ場合、

- ・中古での売買
- ・リノベーション

の際に、購入者等が建替え検討の状況を把握できるような仕組みが必要です。

- ・区分所有者への定期的な告知
- ・マンション重要事項調査での通知
- ・マンション内の掲示



再生検討を円滑に進めるために

再建マンションへの希望・夢を描くことはとても大切です



- ・ 広さ
- ・ 日当たり
- ・ 通風
- ・ 眺望
- ・ 最新設備
- ・ 充実した共用部

こうした話を盛り上げるためにも、まず現状を把握し、その情報を共有した上で、合意形成を進めることが大切です。



おわりに



旭化成の開発事業の特徴

マンション建替え・等価交換・市街地再開発

従前の地権者・区分所有者の皆さまと共同での開発事業が主体

11 住み続けられる
まちづくりを



【マンション建替え事業例】

外壁剥離・老朽化・耐震性不足



【等価交換事業例】

木造家屋密集・狭い路地の街並み



【市街地再開発事業例】

災害時倒壊・延焼火災の恐れ

ハウスメーカーとしてのノウハウを活かしながら、都市の再生に貢献

旭化成のマンション建替え実績

2023年12月末時点

48件

旭化成は、
業界初の事例を多数手がける
「マンション建替えの
リーディングカンパニー」



2004年
諏訪町住宅
(アトラス諏訪町レジデンス)
円滑化法 組合施行第一号



2006年
国領住宅
(アトラス国領)
都市計画法一団地の
住宅施設の廃止 第一号



2018年
上熊本ハイツ
(アトラス上熊本)
熊本地震被災マンションの
建替え実施第一号



2018年
四谷コーポラス
(アトラス四谷本塩町)
「日本初の民間分譲
マンション」の建替え



2016年
宮益坂ビルディング
「日本初分譲マンション」
の建替え



2021年
パール福岡
(アトラス薬院タワーレジデンス)
西日本で初の
マンション敷地売却制度を
活用した建替え

カタログの発行

- ・「マンション建替え入門」
- ・「マンション建替えレポート」等多数。



マンション建替え実践講座

- ・マンション建替えに関する最新情報や事例を紹介するセミナーを開催しています。

※管理組合からのご依頼があれば、ご指定の場所で、ご要望に応じたテーマで個別勉強会を開催いたします。（オンラインでの開催も可能です）



マンション建替え研究所とは

旭化成不動産レジデンスではこれまで、多くのマンション建替えや再開発事業に参画し、都市の再生をお手伝いしてきました。

特に、マンション建替えについては、**NO.1**の実績※を有し、規模や立地、用途などさまざまな建替えを実現する中で、マンション建替えの当事者となる管理組合と区分所有者の皆様を支援する必要性を痛感し、業界に先駆けて**2011年**に「マンション建替え研究所」を設立しました。

現在では、建替えに関するあらゆる情報が集まるシンクタンク機能を果たすとともに、実績に基づく分析力を駆使して、様々なケースの建替えをサポートしています。

<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/about/index.html/>



GOOD
DESIGN

グッドデザイン賞

「公共のためのサービス・システム」というカテゴリーにて、マンション建替えを実現するための「仕組み」として、当研究所が受賞しました。（2013年度）

マンション建替え研究所の「調査報告書」

当研究所では、実際のマンション建替え事例を対象に各種調査を実施しています。
マンション建替えに携わる皆さまの疑問や課題を解決するため、マンション建替え事例を
分析した「調査報告書」を閲覧・ダウンロードできるページをご用意しました。
出典を記載して頂ければ、調査データは自由に活用して頂けますので是非ご覧ください。

■サンプル



6 従前マンションの概要と
建替え等決議の状況分析

調査報告書 VI

47件の事例から、従前マンションの基本的な内容
と、建替え等決議の状況について分析した結果を
公開します。

PDFを開く



7 借地権マンションに
ついて

調査報告書 VII

借地権付きマンションのあるべき姿と一般的な課
題など、当社事例を元に実態を分析したレポート
です。

PDFを開く



閲覧申込はこちら（無料） <https://afr-bs.jp/tatekae-lab/investigation-report/240207>

頼れる専門性と安心を。

合意形成のこと、法律のこと、資金のこと。

マンションの建替えは、分からないことでいっぱいです。

専門的なことを何でも相談できるパートナーがいれば、
どれだけ心強いでしょうか。

マンション建替え研究所は、

数多くの建替えをサポートする中で蓄積した知見と

豊富なノウハウを持つ、プロフェッショナル集団。

みなさんに親身に寄り添い、フラットに、わかりやすく、
マンション建替えをサポートします。

頼れる専門性と安心でみなさんの想いに応えていきたい、
マンション建替え研究所です。

マンション建替え研究所

by Asahi Kasei



ありがとうございました

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング5階

TEL : 0120-691-512

メール : tatekae@om.asahi-kasei.co.jp

<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html/>