

2023『高経年マンション』の将来について考える

2023 年のいま都市部ではどのような新築マンションが建てられているのでしょうか。

- ・新耐震構造 免震構造
- ・オートロック 防犯カメラ ペアガラス 高気密高断熱 オール電化 光配線
- ・高性能防音仕様 コンクリート躯体200mm
- ・配管設備更新計画

など大変よく考えられ計画されたマンションが数多く新築されています。

もしかしたら100年十分に耐えられるものかもしれません。

一方築50年を過ぎた『高経年マンション』はどのような建物なのでしょうか。

- ・旧耐震 クラック多し 雨漏り
- ・防犯設備不十分 単板ガラス 断熱なし 分電盤35アンペア 後付け光配線
- ・防音なし コンクリート躯体150mm
- ・排水管床下配管 漏水多発
- ・エレベーター不調

『高経年マンション』は今となってはけっして快適に住みやすいマンションとはいえないのが現状のようです。

全ての建造物には寿命があります。

法隆寺や東大寺などの文化財は千年以上たっても修繕をくりかえしこれからも存続すると思えますが、世のなかの多くの建築物はそれとは異なった価値観で存在しています。

マンションは経済性の上に成り立っていて存続にかかる経費と、建て替えをすることでの新たな価値の創造とのバランスの上でその将来が決まるのだと思います。

それでは『高経年マンション』の将来像についていくつかのパターンを考えてみましょう。

高経年マンション将来計画比較表

	【市場価値】 (販売価格)	【火災避難安全性】 (避難器具)	【耐震安全性】	【居住性】 断熱省エネ性能 サッシペアガラス 防音・防犯 エレベーター	【各戸負担金】
現状維持	 築年数に応じて低下する	×	 築年数に応じて低下する	×	現行管理費 修繕積立金
大規模修繕	 大規模修繕で寿命が延びる	×	 築年数に応じて低下する	×	現行管理費 修繕積立金
耐震診断	○ (基準以下の結果でも低下しない)	×	現状を把握して将来計画の 判断材料にできる	×	現行管理費 公的金融機関借入 (約200万円)
耐震改修	◎	×	◎	×	公的金融機関 から借入 (数千万円～)
建替え	◎ (建て替え前の2倍以上)	◎	◎	◎	各自負担もしくは (住宅金融支援機構 特例融資)
敷地売却	—	—	—	—	分配金受取り

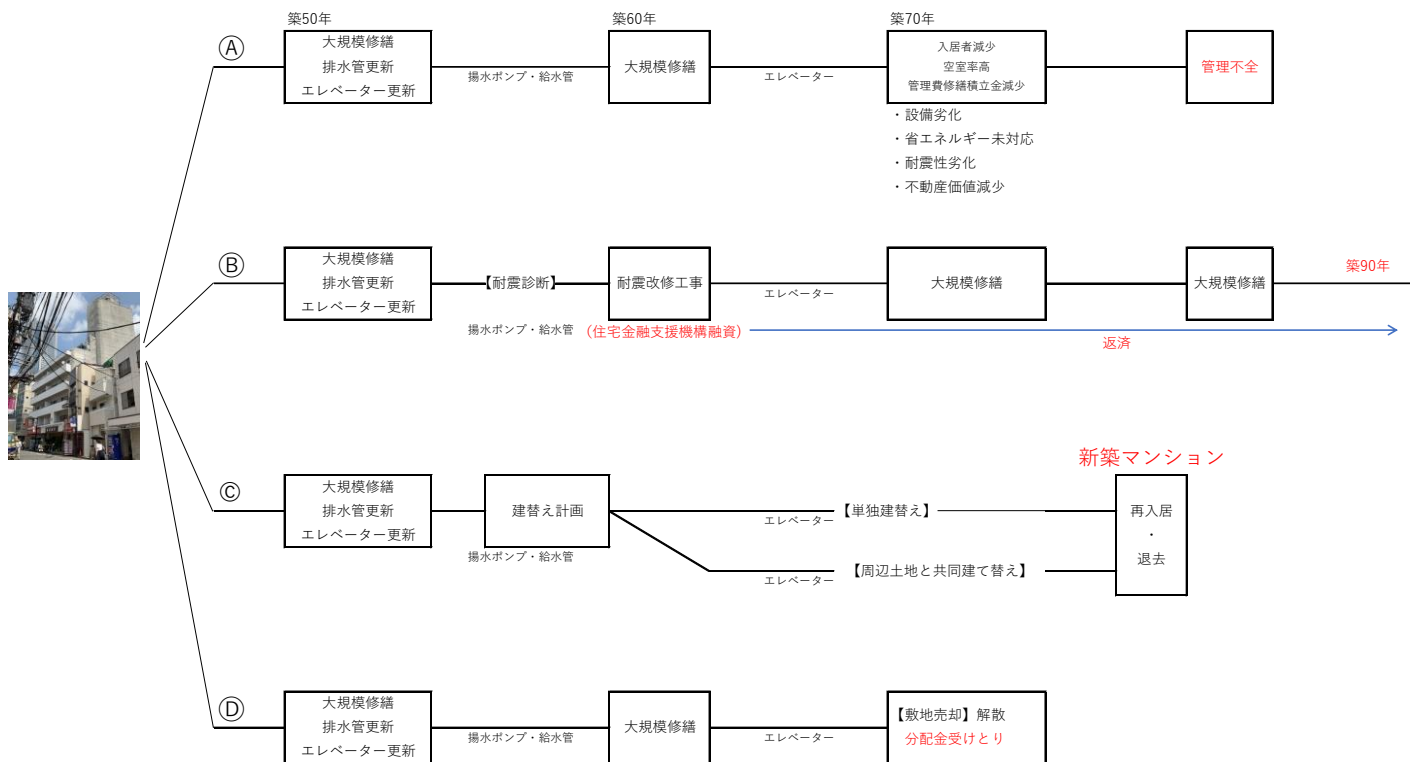
まず『高経年マンション』の将来を考えるうえでいくつかのポイントにしばって比較してみます。

- ・市場価値(所有の物件がいくらになるか)
- ・火災避難安全性(火災時に安全に避難できるか)
- ・耐震安全性(首都直下地震が予想されているいま安心して住み続けられるか)
- ・居住性(夏涼しく冬暖かい、防犯性がしっかりして安心して住み続けられるか)
- ・各戸負担金(管理費・修繕積立金のほかどのような支出があるか)

上の表をみると耐震診断・耐震改修工事をするか、建替えをするか、敷地売却をするしかないように思えてきます。

それではこれから先どのような将来が待っているのか次のフローチャートで見てみましょう。

高経年マンション長期計画 将来像



①から④の4つのパターンについて考えてみたいと思います。

①大規模修繕をくりかえしながら住み続ける

②耐震診断・耐震改修工事をしたうえで大規模修繕をくりかえしながら住み続ける

③建替える

④敷地売却して分配金を受けとる

④大規模修繕をくりかえしながら住み続ける

築50年を過ぎたマンションは何回か大規模修繕をしていると思います。

そしてこの先も大規模修繕を繰り返すでしょう。

ただ居住者の大きな関心である耐震性や居住性の向上には残念ながらこたえることはできません。

耐震性の向上、居住性(断熱気密性、防音、防犯、インフラ設備)の向上には多大な支出が必要だからです。

建物の性能を維持するために大規模修繕を繰り返しても、いまよりも良い建物になることはなく、徐々にその価値は下がっていきます。

そしていつか不動産としての価値は低下し、空室率が上がり修繕積立金、管理費が十分に徴収できなくなると、必要なメンテナンスができなくなりさらに市場価値が低下すると購入者、入居者がいなくなるという悪循環に陥ることが予想されます。

そのような状況になることを『管理不全』になるといいます。

『管理不全』になると、理事会が機能しなくなり、管理費・修繕積立金の徴収、運用ができず必要な修繕工事や清掃、点検等のメンテナンスもできなくなります。

ひと言でいうとマンションがスラム化するというイメージです。

それはマンションだけでなくその地域にとってもよいことではありません。

最終的にはそのマンションを解体して更地にして新しい購入者に売却することになります。

そこで見落としがちなのは既存のマンションの解体費は今住んでいる所有者が負担しなければならぬということです。

あるマンションの事例ですが、土地が300㎡で土地の評価額が100万円/㎡=3億円で建物が2000㎡(600坪)で全30戸の場合、解体工事費は約5000万円となり、3億円-5000万円を30戸で分けたものが各区分所有者の分配金となります。(1戸当たり800万円くらいでしょうか)それぞれの部屋の面積比となりますからそんなに簡単な計算にはなりませんけど。

いまが将来のことを考えるタイミングなのだと思います。

③耐震診断・耐震改修工事をしたうえで大規模修繕をくりかえしながら住み続ける

耐震診断・耐震改修工事が実際にできたとすると、マンションに居住する方々はたいへん安心すると思います。そしてそのマンションの価値は格段に上がります。

耐震診断・耐震改修工事を実施するには数千万円の費用がかかります。

その費用はどのように調達するのでしょうか。

ひとつは区分所有者に戸当たり数百万円の負担を要請する
あるいは公的金融機関(住宅金融支援機構)に融資してもらう
などがあります。

住宅金融支援機構から数千万円の耐震改修工事費の融資を受けた場合その返済は 20 年以上になります。

完済まではマンションが存続する必要があります。

となると築 60 年の時に耐震改修工事をしたとすると 20 年後の築 80 年までは返済しなければなりません。

その間に大規模修繕が 2 回、エレベーターの更新工事があり、マンションの総合保険の更新が 4 回あります。

実際に全体でどのくらいの費用がかかるか試算してみる必要があると思いますが、耐震改修、大規模修繕、諸設備の維持更新を行いつつ、マンションを築 80 年～90 年まで存続することが本当にできるのか綿密に検討する必要があります。

確実にいえるのは管理費・修繕積立金の値上げは必須です。

そしてその値上げに納得するには耐震性の向上だけでなく居住性(省エネ性能、防犯、防音その他)の向上も必要条件になると思います。

近隣に最新設備の新築マンションが建つなかでこの老朽マンションを維持する必然性がどこまであるかの評価をする必要があると思います。

◎建替える

建替えをするためには様々な決議、合意、事務手続き、会計事務があります。
同時に新しいマンションの建築計画、取得面積(還元床)についても同意が必要です。
マンションの建て替えについては容積率のアップなどの優遇措置があります。
ただ日影規制によって容積率アップが適用できないケースもあり、いまの建物よりも面積が減ってしまう場合もあります。

既存のマンションを解体して新しいマンションを建てるにあたって解体工事費、新築建設費は事業者が新築マンションの部屋を販売してねん出します。

新築マンションが既存のマンションよりも大きくなる場合既存の所有者は今までと変わらない室面積(還元床)を取得する可能性が高くなります。

逆に既存のマンションよりも小さくなってしまう場合還元床は今と比べて小さくなります。
そこがなかなか建て替えが進まない原因のひとつであるといえます。

ただ見落としがちなのは、築 50 年のマンションの評価額が 60 万円/㎡であったとすると、新築マンションの販売価格は倍以上の 150~200 万円/㎡となり、仮に還元床が建て替え前の室面積の半分になっても資産価値は変わらないか逆にアップする可能性が高いことを忘れてはなりません。

そして耐震性もよく居住性も格段に良い建物に安心して住むことができるようになるのです。

建替えに進むためのハードルは高い。

しかし建替が実現した後にはとても大きな満足と安心があるのです。

④敷地売却して分配金を受けとる

敷地売却は比較的新しい制度です。

- ・耐震性の不足
- ・火災に対する安全性の不足
- ・外壁等の剥落により周辺に危害が生ずるおそれ
- ・給水管の腐食による衛生上有害になる恐れ
- ・バリアフリー基準への不適合

上記の 5 要件のうち一つでも当てはまると要除却建物として認定され、敷地売却制度を使うことができます。

敷地売却制度はこれまで一生懸命古いマンションをなんとかもたせようと頑張ってきたけど結果的にボロボロになってスラム化してだれも引き取り手がなくなってしまう前に、まだ健全な状態のときに良い事業者に買い取ってもらったほうが相当お得ですよといった制度です(執筆者所感)

ですので「建替え」よりも管理組合の負担は軽く、事務手続きも軽減されています。

敷地売却でまず気になるのは「いくら戻ってくるの」というところだと思います。

先に大規模修繕を繰り返した結果スラム化し解体→売却した結果戸当たり 800 万円もどると書きましたが、敷地売却制度を使った場合事業者がどの程度の分配金を戻してくれるのかというところですよ。

長く住んでいてローンも終わっている所有者にはボーナスとなりますが、仮に 4、000 万円の 35 年ローンを組んだばかりなのに敷地売却をされて 1、200 万円しかもどってこなかったら人生最大の不幸になってしまいます(執筆者所感)

ただ分配金は区分所有者に対して公平な配分で支払われることになると思いますので、新しい所有者にとっては納得しがたいものになるかもしれません。

要は買受事業者の取り分がどのくらいかというところが肝といったところでしょうか。

まだ研究が必要ですね。

①から④まで 4 つのパターンについてみてきましたが、このレポートに収まりきらないもっと複雑な深いことがたくさんあり、『高経年マンション』の将来的な問題を解決することはとても難しく、もしかしたら解決することはできないのかもしれない。

『高経年マンション』は販売し続けられ、銀行は融資し続ける。
行政は解決の方法を発信し、管理組合に実行をゆだねる。

そして全国で数万棟ある『高経年マンション』は年を追うごとに増加していながら、建替えが実現したのはわずかである。

なぜなのでしょう。

建て替えがかなった事例をみると、その管理組合にその道のプロフェッショナルがたまたまそろっていたということがああるようです。

建替えには『法規』に明るいひと、『会計実務』に長けたひと、『建築不動産』『資産管理』に通じたひとが必須でマンションのなかにそんな人がたまたまそろっていることなんてなかなかないですね。
しかも建て替えが実現するまでの10年～20年にわたって関われるなんて。

ですから『法規』『会計』『建築・不動産』『ファイナンシャルプランナー』のスペシャリストを高経年マンションの理事会に派遣して建替え事業を支援していただけたら管理組合としても心強い次第です。

どうぞ宜しくお願い申し上げます。

マンションの区分所有者は『高経年マンション』が抱える問題意識はそれぞれが感じていると思います。

そして解決、改善する道筋が示されれば喜んで協力、協調する準備があると思います。

『マンション』は『共同住宅』ということばであらわされますけど『共同』という言葉とともに助け合いながら住むなんて意味はありません。

『共有部分』(躯体や防水、外壁仕上、給排水、電気設備、エレベーターなど)を共同で維持管理

するという意味です。ですからマンションを購入した区分所有者全てに『共有部分』を健全に維持管理する責任があるのです。

そして近い将来そのマンションをどうするのか、建替えるのかしないのかということを考えるとき『共用部分』の共同管理というワクをとび越えてほかの区分所有者の資産や人生計画、住宅ローンの支払い計画などに大きく影響することについて決断を強いられるのです。

建て替えができたとしても年齢の関係で住宅ローンの借り換えができない、敷地売却が成立したとたんに住宅ローンの一括返済をもとめられるなど、大変なリスクを負うケースが出る場合があるのです。

そのような決断を入居したときも全然ちがう年齢もまったく違うたまたま同じマンションを購入した他人同士が一緒にするのです。

しかも今までそんなこと考えたこともない素人なのに。

恐ろしいですね。

せめて損をする人がでないように、よりよい人生になるように。

これからマンション建替えの成功事例がどんどん出てきますように。

令和 5 年 1 月 27 日