

株式会社タウン・クリエイション

石川 修詞 代表取締役
(公認不動産コンサルティングマスター)

—マンション老朽化問題の現状を教えてください。

国土交通省のデータによると平成30年末現在、築40年超のマンションストックは81.4万戸。令和10年末には197.8万戸、令和20年末には366.8万戸となり、高経年マンションが急増するとみられています。

中でも耐震性不足の懸念がある、旧耐震基準のマンションストックが約104万戸（平成30年末現在）あるとされ、新耐震基準のマンションでも築40年超が令和5年末には約34万戸、令和20年末には約260万戸になると見込まれています。

さらに築40年超のマンションの約4割で適時適切な修繕工事が実施できていないという調査データもあります。

耐震化や適切な維持修繕が行われない場合、ストックがそのまま老朽化＝不良化（スラム化）していく問題が生じるのです。

—老朽化し、不良化したマンションの行く末はどうなりますか？

管理組合の考え方やマンションを取り巻く環境によりますが、大きく分けて修繕・建替え・敷地売却となります。

修繕を繰り返し、老朽化マンションを少しでも延命しようとする場合、どのように持たせるのか、その先はどうするのかといった目標設定と方針の申し合わせが必要です。例えば耐震化はあらかじめ、設備のインフラ工事を行い、10年後の建替えに向け検討委員会を設ける、などです。

建替えについては、建替え決議の成立要件の緩和など法律の整備は進んでいますが、建替えはなかなか進んでいません。建替えにはやはり市場で販売できる保留床（余剰床）が見込めないことに



石川修詞（いしかわ・しゅうじ）氏

公認不動産コンサルティングマスター。代表を務める株式会社タウン・クリエイションはマンション再生、都市再生・再開発、コーポラティブハウスの企画、マンション建設、定期借地権・定期借家権を利用した建築、不動産の売買・賃貸借・交換、マンション管理等に関するコンサルティングを手掛けている。

はデベロッパーなどの事業協力者が参加しにくいという背景があります。

建替えを検討しつつ、立地や規模、管理組合の意識がそろわない場合、マンションを解体し、敷地売却して売却費用を分配する（区分所有関係の解消）のも選択肢のひとつです。

—マンション再生を目指す管理組合にとって、コンサルタントの役割は？

20年後のマンションを想像することが大切 将来は修繕・建替え・敷地売却？

管理組合から建替えコンサルティングの依頼が来たとしても、建替えありきで話は進めません。まずは建物（コンクリートや鉄骨・鉄筋等）の物理的な性能の問題、管理組合の経済的な問題、専有面積、インフラなど住宅性能の社会的な問題を把握し、修繕・建替え・敷地売却のメリット・デメリットを比較検討できる判断材料を提出して、コンサルティングを行います。修繕・建替え・敷地売却の手法ごとに目標を設定し、事業内容を想定。各手法の費用対効果を検証し、合意形成に向けた取り組みを行っていきます。

管理組合内だけで建替えを推進してあまりうまくいった例は聞きません。議論をコーディネートする専門家が入ることによって、多様な意見をまとめることができるのです。

—マンションの20年後を考えることの大切さとは？

これまで長期修繕計画に基づいて適時適切な維持管理を行ってきた優良マンションでも、20年後はどうなっているか想像し、準備をしておくことが大切です。

今、仮に築40年で何も問題ないといえるマンションでも20年後は、築60年になります。配管類や窓サッシ・玄関ドアの交換、エレベーターや機械式駐車場の更新、外構工事、その他バリアフリーやエントランス改修などのバリューアップ改修…このように高経年になればなるほど費用が高むため、建替え等を検討する管理組合が多くなります。

このため20年後の自分たちのマンションを想像することに早過ぎることはありません。管理組合の合意形成には10年、20年かかるケースもあります。まずは勉強会の実施や委員会の設置からはじめ、ゆるやかに意識づけをしていくとよいでしょう。

ただし、最初から「建替え」に限った勉強会や委員会ではなく、「再生検討委員会」など、あくまで修繕・建替え・敷地売却の比較をテーマに進めることが大切です。偏った意見による進行は管理組合内部の対立など、深刻なトラブルになる可能性があるからです。

株式会社タウン・クリエイション

<問い合わせ先>

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前2-4-18

TEL：03-5775-7341

FAX：03-3746-0701

master@towncreation.co.jp

http://www.towncreation.co.jp

【主な有資格者】

・再開発プランナー ・マンション管理士 ・宅地建物取引士
・公認不動産コンサルティングマスター
・URCAマンション建替えアドバイザー
・行政書士