

第一部 講演 令和2年12月6日(日) 13時から14時15分

「マンションの2つの老い」

～マンション適正管理促進条例と大規模修繕・建替～

マンション管理士・弁護士 船島 伸広

1 はじめに・挨拶

- ・ 専門：不動産関係や相続
- ・ 資格：宅建士、管理業務主任者、マンション管理士
- ・ 講演内容の留意点：マンション管理士・弁護士船島としての個人的意見
：一義的回答はない
- ・ 「老い」の問題は昭和からすでに問題化
- ・ 住宅すごろく

2、なぜ弁護士がマンションの話？

- ・ マンションは「管理を買え」
- ・ キーワード「マンション住民の合意形成の難しさ」
- ・ (例) バイク置き場に屋根(費用100万円)を作るべきか否か
→マンション価値は100万円以上あがる事案において住民の判断は？

3、ではなぜ平成から令和にかけてマンションの管理が問題になってきたのか？

～「マンションの老い」と「居住者の老い」～

- ・ 品川区内での本条例の対象マンション
- ・ 本条例の対象は昭和58年12月31日以前のマンション
- ・ 「新耐震」との関係
- ・ マンションの老いと居住者の老い
- ・ 修繕積立金の負担と年金収入
- ・ 「少子高齢化」と二世帯ローン
- ・ 区分所有者の二極化、さらに分極化

また「マンションの老い」の点でも問題があります。

- ・大規模修繕の費用と居住者の年齢

4、大規模修繕の判断に必要な資料（資料②）

一般に・・・

- ① 長期修繕計画
- ② 過去の大規模修繕工事履歴書
- ③ 直近の建物診断報告書（劣化診断）
- ④ 耐震診断報告書
- ⑤ 建築図面
- ⑥ 管理規約
- ⑦ 総会議案書と議事録
- ⑧ 直近の大規模修繕工事竣工図書
- ⑨ 現在の建物不具合状況一覧

等々が必要。

5、耐震診断・建替について（資料③）

- ・要建替のレベルか否か判断
- ・I s 値
- ・耐震診断を行う場合のデメリット・リスク
- ・決議要件（大規模修繕 VS 建替）
- ・本来資産価値と費用対効果の点からは・・・に分。

※資料③「国土交通省：マンションの建替えか（大規模）修繕かを判断するためのマニュアル」

- ・上記マニュアルの問題点
→「・・・」に触れていない

6、ではどうすればいい？

- ・まず大事なものは状況の確認

7、状況把握のためまずは公的な制度を利用しましょう。

・2020年4月～マンションの適正な管理の促進に関する条例が施行

このマンション管理適正化促進条例・・・

① 対象

② 主体

③ 管理状況の届出

等を定める。

・この条例の趣旨は・・・

8、マンション管理適正化促進条例

・条例の3つの柱

9、今年4月から施行された制度ほどの程度の届け出があるか？（届出の概況・提出方法）

・届出には2つの方法

・コロナ禍では・・・

・ネット世代

10、届け出の中身（資料①）

・届け出の内容

・添付資料の要否

・罰則

11、では本条例はなんのため？

・管理の適正化が目的・気づきの契機

→具体的には？届出書の内容は？

管理形態・戸数・階数・築年・土地の権利・管理業者名・管理不全防止条項

（管理規約・修繕積立金・大規模修繕の計画の有無・適正な維持管理に関する事項・

滞納対応ルール・耐震化の状況・空き住戸・賃貸化住戸・設計図書・修繕履歴・

最後に連絡窓口・・・

→将来（もしくは差し迫った）大規模修繕・建替の当事者意識化が目的

12、管理会社との関係

- ・管理会社とは利益相反の可能性がある・管理会社は変えたほうがいい？
- ・マンション管理の主体はあくまで区分所有者から構成される管理組合
マンション管理会社は本来管理組合が自らの責任で行うべき管理業務を管理費と
いうお金を払って、委託している存在
 - ・管理会社の見積の利用法

13、コンサルタントについて

- ・従前は大規模マンションで有効
- ・他方必要な場合もある。
- ・最近は大規模マンションでも利用する傾向
- ・ポイントは透明性

14、マンション建替円滑化法について

- ・建替えは要件もさることながら、大規模修繕以上に合意形成が難しい

15、まとめ

- ・区分所有者同士で一緒に考えていく。

以上

<添付資料>

資料①マンション管理状況届出書

資料②大規模修繕計画立案の手順（コンサルタント作成資料）

資料③マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）

資料④マンション建替法改正パンフ関係

資料⑤新聞記事（日経新聞6月17日・日経新聞6月20日・日経新聞3月27日・日経6月23日・東京新聞8月2日）