

マンションの再生・終活セミナー

**高経年マンションに『いま』必要な取組みについて**

一般社団法人 宮城県マンション管理士会  
理事 久保 健

Rev.20240130A

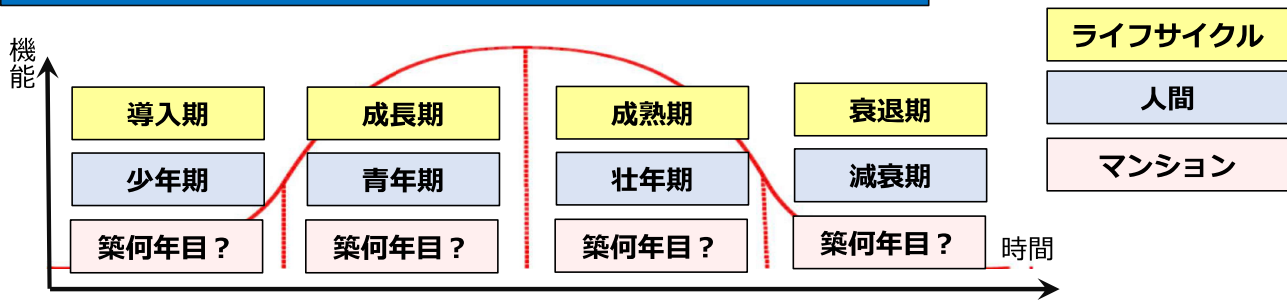
**第1節**

**マンションの最期はどうやって決めるの？**

# 1-1. マンションの「ライフサイクル」考えたこと、ありますか？

マンションを人生に例えるならば

「マンションの最期」は「いつ来る」のだろうか？



- 皆さんのマンションは、人生に例えると「何期」だと思えますか？
- 皆さんのマンションの「将来」は、「いつまでに」「どうなる」と思えますか？

「管理不全マンション」はどうして発生するの？



写真：国交省「マンション管理適正化法改正概要」より

オバケマンションの誕生→新たな都市型公害という人も

# 1-2. 高経年マンションの「将来」について

「二つの老い」とはよく言うけれど・・・



「マンションの再生への取り組み」とは

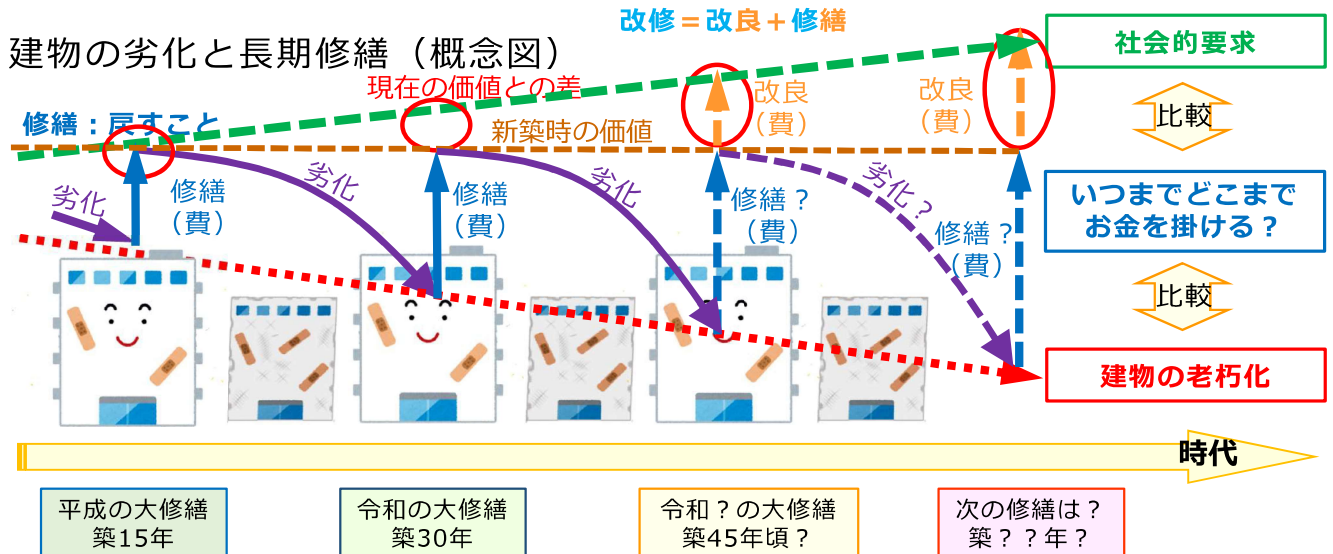
「修繕・改修・建替え・売却・解体」組合にとって一番良い結末はどれになるかはわからないが、マンションや組合員や地域にとって、三方好しとなるような将来を自分たちで選ぶための取り組み。

マンションの将来を見通すためには「長期修繕計画の作成・見直し」が効果的

# 1-3. マンションの長期修繕計画を見直す・・・って、何？

## マンションの「三大劣化要因」

物理的劣化：コンクリート・防水・給排水管が痛む (物理的な経年変化)  
 社会的劣化：耐震改修・バリアフリー化・電気自動車充電設備 (社会的要求の変化)  
 経済的劣化：市場価格の低下・修繕費用の累計額の膨張 (経済性の悪化)



## マンションの長期修繕計画を見直すことが、将来像を具体化する近道です

安全性・利便性・費用対効果等の観点を踏まえ、自分たちのマンションでは「いつ、何を、どのくらい」「延命をつづける」のか「やめるのか」、**組合として考える取り組み**。  
 (マンションの未来へ続く地図でもあり、マンション終活の第1歩でもある)

# 1-4. マンションの将来を話し合うことが「いま必要」な理由

取り組みは「管理不全マンション」に陥ることを防ぐための一環

## 「マンションが自然に消滅すること」はあり得ない

マンションが消えなければ、区分所有法上「管理組合が消滅すること」がない・・・**管理組合は永遠に不滅です!**

管理不全に陥ることがないように、「区分所有者同士が話し合い、意見をまとめて、どうにか維持管理する」しかない。<一生涯?子々孫々?>

じゃあ、その時になったら解体しちゃえばいいじゃない?

## 「マンションの再生」は他人の権利に影響を与える

マンション再生 5つの選択肢	延命	修繕を重ねる・改修を行う
	更新	建物の建替えを行う
	消滅	建物敷地を一括売却・解体後敷地売却

どれを選べば  
より多くの組合員に  
納得してもらえる?

修繕・改修・建替・売却・解体、いずれを選ぶにせよ、**組合員全員に金銭的な負担や権利の制限が発生しがちで、組合員個人個人が何となく思い描いている将来像に到達できない可能性がある。**

(例) 耐震改修→補強壁追加のため、窓を塞いだり部屋が狭くなるかも?

建替え →既存建物の容積率が目いっぱい? 解体費用～仮住まい費用～新築費用をどう捻出する?

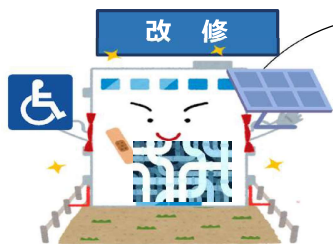
## 5つの選択、どれを選べばより多くの組合員に納得してもらえるのか?

「長期修繕計画の定期的な見直しをすること」 = 「マンションの最期を自分たちで決めること」

# 1-5.マンションの「将来像」を話し合ってみましょう

専門家のアドバイスでは

(新たな付加価値を追加する)

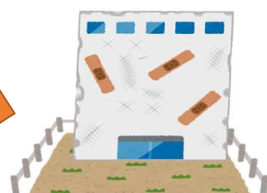


(新築当時の状態に戻す)

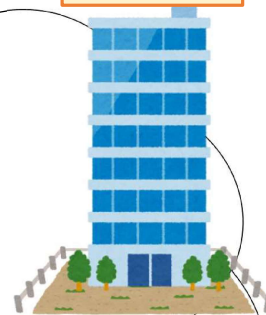


「マンション再生」

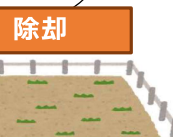
老朽化



建て替え



一括売却



延命

延命

更新

解消

解消

除却



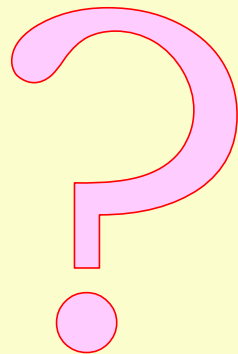
さあ話し合ってください！って専門家は言うけどさあ・・・  
何から手をつけたらいいの??? 私たちは「素人」なのよ???

## 第2節

「何から手を付けていいかわからない」

## 2-1.突然ですが「な～にのクイズ？」

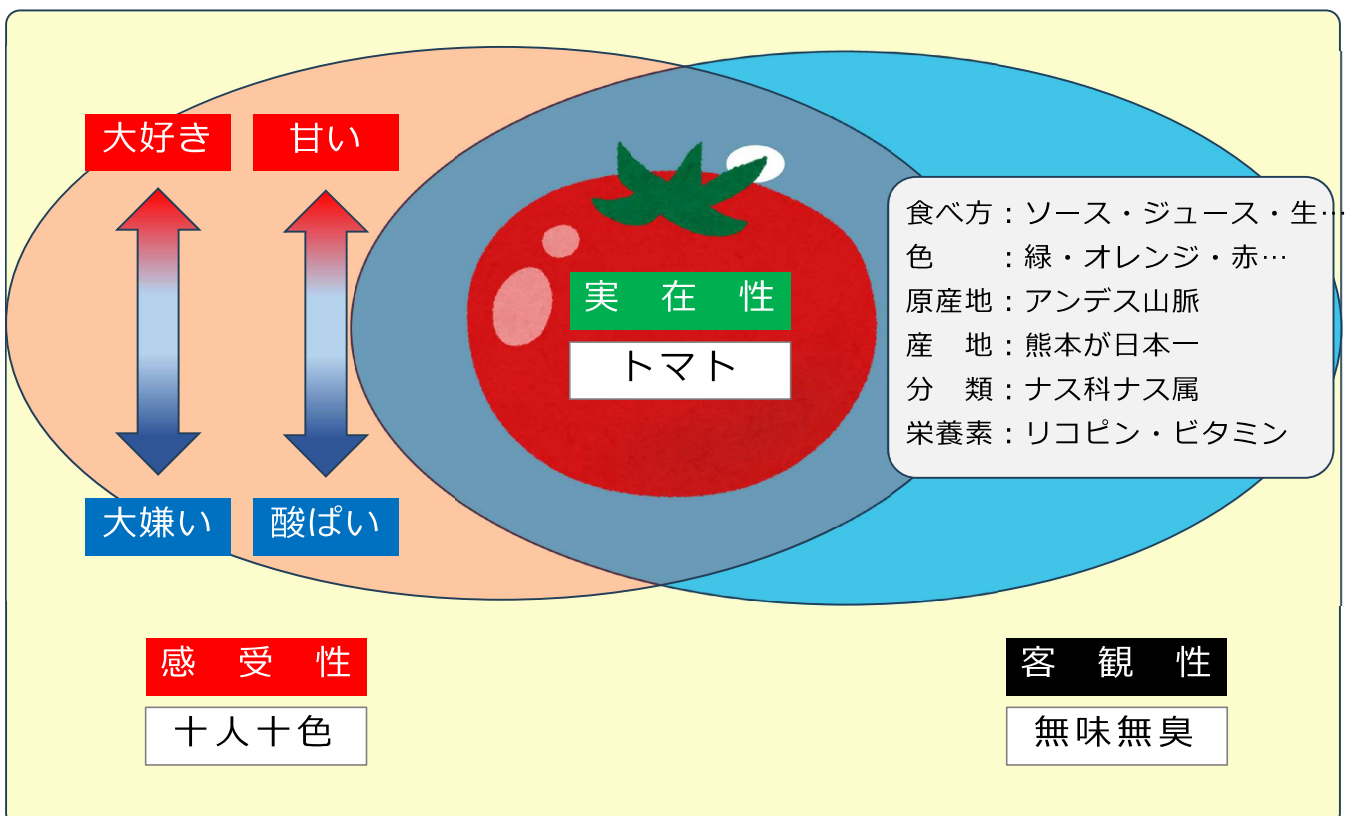
マンションの「この先」を考えるときに必要なこと



quiz

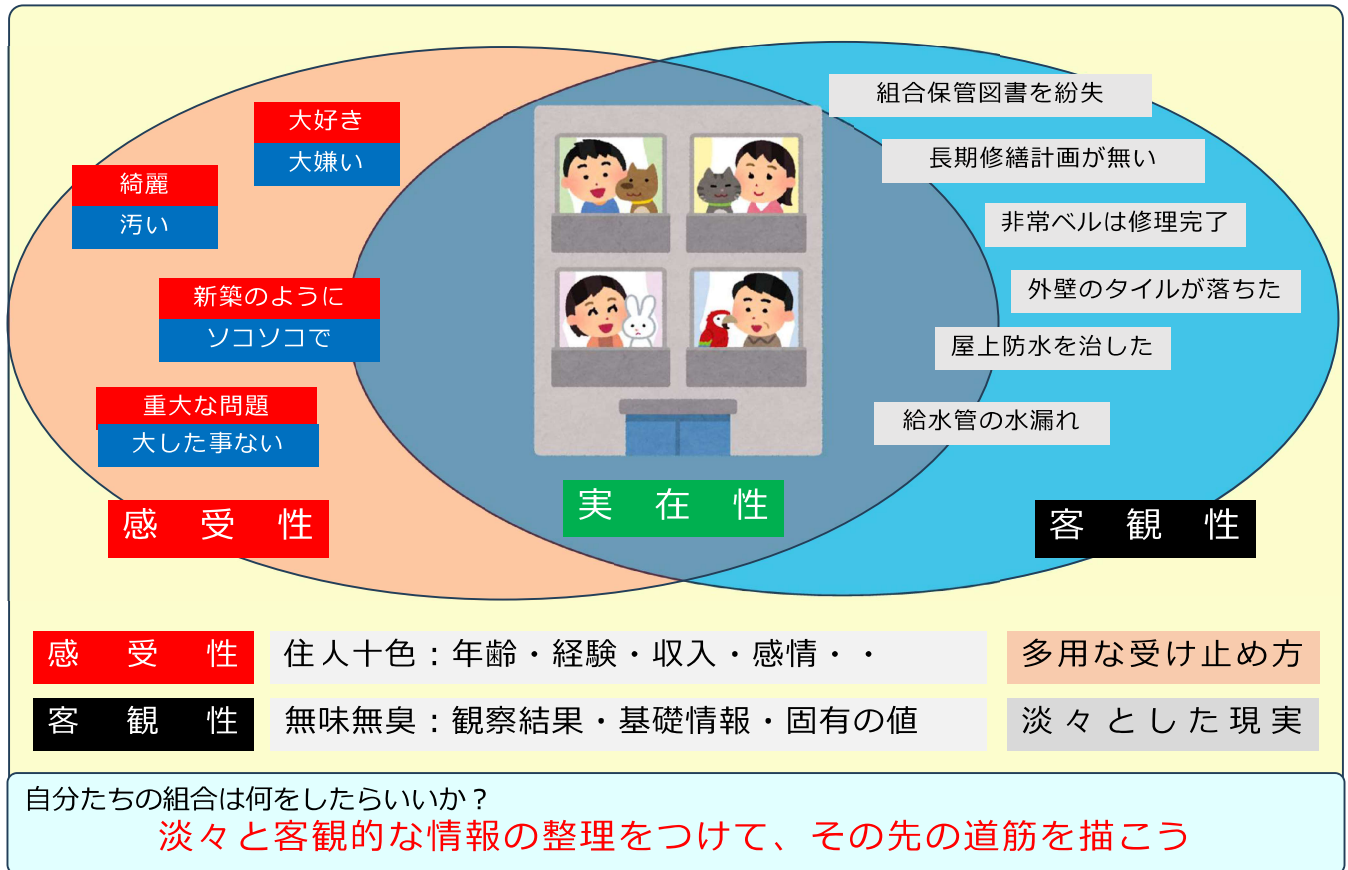
## 2-1.突然ですが「な～にのクイズ？」

マンションの「この先」を考えるときに必要なこと



## 2-2. 皆さん、何から手をつけましょうか…？

マンションの「この先」を考えるときに必要なこと



### 第3節

「客観的な事実を整理すること」から始めよう



### 3-1.例えば、貴方の組合の修繕積立金の単価を知ろう

よく「積立金が他の管理組合と比較して高いか低いか」ご相談を受けますが・・・

皆様がご負担されている「修繕積立金の単価がいくらか」ご存じですか？

修繕積立金単価（定義） 専有面積1㎡・1カ月当たりの修繕積立金の徴収額

$$(イ) \text{ご自身の修繕積立金単価 [円/㎡・月]} = \frac{(ロ) \text{貴方のお部屋の毎月の積立金の徴収額 [円/月]}}{(ハ) \text{貴方のお部屋の専有面積 [㎡]}}$$

計算してみよう！

$$(イ) \quad 135.15 \text{ [円/㎡・月]} = \frac{(ロ) \quad 9,900 \text{ [円/月]}}{(ハ) \quad 73.25 \text{ [㎡]}}$$

(ロ) 毎月の請求書・規約等から  
(ハ) 規約・販売カタログ・権利書（登記簿）等から

#### 今の話のポイント

- 積立金の設定状況の把握
- 他の組合や世間相場との比較
- 専門家への相談



「修繕積立金単価」が「共通言語」  
しかも「ご自身で計算することが可能」

★本日ご帰宅されましたら、早速計算してみてください。

### 3-2.修繕積立金の額が足りる・足りないって何？ <簡易的な検討方法>

ご自身だけでも検討できます。

比較の相手となる「修繕積立金の平均額の目安」をご存じですか？

**【重要】修繕積立金の徴収額は、長期修繕計画書の工事累計額から割り出されるのが合理的**

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等に記載されている表で、全国の大規模修繕工事の事例から集計を取ったもの。修繕積立金の徴収額の適否について、一応の目安となります。

地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
[20階未満]	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
[20階以上]		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

調べてみよう！

建築延床面積 (ニ) 3,850.57 [㎡]  
階数 地上 (ホ) 6 [階]

管理委託契約書・竣工図等から

(ニ) (ホ) を左表に当てはめ、事例の3分の2が含有される額の最低額を読み取る。

最低額 (ヘ) 235 [円/㎡・月]

前頁の値と比較してみる

(イ) 135.15 [円/㎡・月] (大小比較) < (ヘ) 235 [円/㎡・月]

結果は約100[円/㎡・月]低い

235[円/㎡・月] × 73.25[㎡] = 17,200[円/月] (+7,300円/月) 必要？

「ご自分のお力でも淡々と把握できることがある」ことをご経験頂けたと思います。

※尚、本来は修繕積立金の貯蓄残高、機械式立駐の収容台数なども計算に加え、検討します。

### 3-3.自分たちで出来ることから、客観的事実を集めよう

始めることは、それほど難しいことではないのです

#### 点検や修理の結果報告書を読み合せしてみよう

点検や修繕の報告書は、建物の劣化の進行状況を垣間見ることができる貴重な情報源です。組合員同士で報告書を読み合せしてみませんか？

#### 自分たちの目で確かめてみよう（共用部見学ツアー）

前回の大規模修繕のその後の状態や思い出話、現在の壁のヒビ、照明の球切れ、非常ベルの位置、避難経路の確認など、普段見ているエントランスから自分の部屋「以外の風景」がどうなっているのか、組合員同士でツアーをしてみませんか？

#### 総会資料（事業報告書や決算書）を読み合せしてみよう

定期総会に先立ち、事業報告書や決算書が記載された総会資料が配布されると思います。事業報告書や決算書は、組合活動の実態を示す記録書です。組合員同士で総会資料を読み合せしてみませんか？

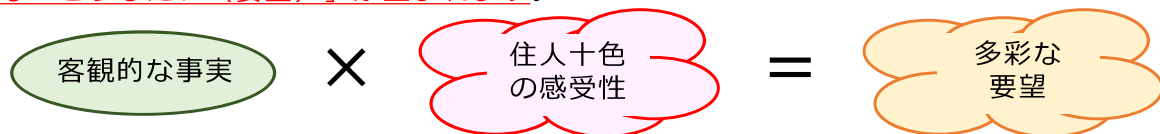
組合員の皆さんと一緒に客観的事実を整理することで、**運営状況の「過分と不足」を落ち着いて受け止めることが出来る**ようになり、「何をしなければいけないか」という気づきが生まれ、「**次の一步を戦略的に進む**」ことにつながると思います。

### 3-4.専門家の支援を積極的に受けてみよう

専門家の支援を受けて「自分の組合が為すべき道筋」を見つけ出そう

#### 受け止めた客観的な情報をどう活かしたいかは「住人十色」

組合の現状を示す客観的な事実一つ一つに対し**受け止める組合員の感受性は「住人十色」**なので、**多彩な「こうしたい（要望）」**が生まれます。



多彩な要望の中から「安定的な組合運営」に収まるような解決策を選び取るためには、**組合員同士で「組合運営の知識や技術の適切な意味を知る」**努力が必要です。

#### そんな難しいこと、私たちが出来るわけない・・・のか？

「今日の話は何を言いたいかなんとなく分かったけど、そんな難しいことを自分たちで出来るはずがないよ」と思われるお気持ちは深く共感致します。

しかし、先ほど、専門家の助言があれば、ご自身のお部屋の修繕積立金単価を自分の力で計算できる、ということを経験して頂きました。

組合運営は専門的な知識や技術の塊ですが、専門家の助言があれば、案外理解できる性質なのです。

#### 専門家（マンション管理士等）の支援を受けてみよう

まとまりがある組合・立ち直りつつある組合に共通して見えることは「**専門家（マンション管理士）の支援を組合として積極的に受けている**」点があります。

仙台市では、専門家の派遣事業や困りごと相談会を通じて、皆様からのご相談をお待ちしています。是非ご活用下さい。

「何を尋ねたらいいかわからない」「気恥ずかしいと思えるもの」からでも問題ありません。



## 第4節

# 高経年マンションに『いま』必要な取組みとは？

## 4-1.高経年マンションに『いま』必要な取組みとは？

専門家等の支援を受けながら、将来像について話し合いを始めて下さい。

長期修繕計画が  
存在しない

- 長期修繕計画の作成について、専門家（マンション管理士等）の支援を受けて下さい。

長期修繕計画が  
存在する

- 現存する計画の有用性について、専門家（マンション管理士等）の助言を受けられることをお勧めします。（**管理計画認定制度**）

難しそうで  
手が出ない

- 組合運営は、専門的知識・技術・全体を見渡す力が欠かせません。
- 専門家（マンション管理士等）の支援により、理解できることがたくさんあります。

話し合いが  
始められない  
続かない

- 組合員の皆さんで「客観的な事実の整理」から着手し、組合の実態を把握してみましょう。（報告書の読み合せ・現地の目視確認等）
- 取り掛かる問題の道筋をつけるため、専門家（マンション管理士等）の支援を受けてみましょう。

どうしたら良い  
か分からない

- 仙台市では、専門家派遣事業や困りごと相談会を通じて、皆様への支援体制を整えています。
- マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎでは、セミナーを開催しています。
- 宮城県マンション管理士会でも、無料相談会やセミナーを開催しています。
- マンション問題に関しどんな些細な事でも良いので、ぜひご活用下さい。

マンションの最期を決めることは、組合員同士の話し合いでのみ成し遂げられます

## 4-2.切っても切れない人とマンションの一生だから

将来を見通して、出来るだけ楽しく過ごしたい

皆様のマンションのライフサイクルはどのあたりでしょうか？

マンションも「40にして不惑!？」（論語によれば…..）

積み重なる年季をどう迎えるか・・・発想の転換期です

【これまで】アンチエイジング

経年に「対抗する」解決策

QC<品質管理>

【これから】スマートエイジング

経年を「楽しくする」生き方

QOL<人生の質>

マンションの運命は組合員の皆様一人一人が握っています。

これまでも色々大変なご苦労があったことでしょう。

これからも色々な出来事が起きることでしょう。

これからはどんどん楽しい組合にしていきましょう。

組合員同士、楽しい組合にするためにはどうしたらいいか、

マンションの再生をきっかけに是非考えてみていただければと思います。

本日はありがとうございました。



挿絵に関して：特に断りが無い限り、「いらすとや」様のイラストを利用しています。