



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 秋山英樹  
不動産コンサルタント



112号

発行日2016年12月

## 「マンションは建て替えられるのか」

マンションの建て替えが議論されていますが、今お住みになっているマンションが本当に建て替えが必要なのかどうか一度振り返ってみることも重要です。1960年代から普及してきたマンションは、2015年には623万戸にもなり、その内1981年の新耐震基準以前のマンションは約106万戸でその6から8割方は耐震基準を満たさない可能性が高い建物といわれています。その中で耐震改修されたものは1割程度しかなく、多くは耐震診断さえ行われずにいます。なぜなら、耐震診断を行うとマンションを売却または賃貸するときに、不動産契約書に添付される重要事項説明書に「耐震診断を行い、その結果は耐震性を満たしていません」という旨を記載しなければならないからです。耐震診断を行い耐震基準を満たしていないことが分かり耐震改修できるなら問題はありません。しかし、耐震基準を満たしていないにも関わらず、改修費用の同意がマンション居住者から得られない可能性が高ければ、耐震診断をすること事態が、売却・賃貸時のリスクになってしまうのです。そのようなマンションでは長期修繕計画が作成されていないケースが少なくなく、建物の劣化が激しくなってから資金を集めようとしても一気に一戸あたり数百万円の負担の合意は得られず、結果的に何もせずに放置されるだけとならざるを得ないのが現実なのです。

さらに40年以上経過したマンションでは、エレベータがなかったり階高が低いいため、ドアや天井が低く、改修そのものが不可能なまま陳腐化してしま

うケースも少なくありません。

現実に建て替えが成功した例は全国で200件程度しかなく、その多くは現在より大きな建物が建てられる余裕があったマンションで、その余裕分をデベロッパーに売却するといった、いわば等価交換方式による建て替えなのです。この方法なら居住者の建て替え費用の負担は少なくて済むのです。しかも、その平均建て替え年数は33.4年という調査もあり、今後100万戸近いマンションが築40年を迎えようとしている現在、マンションの建て替えは絶望的ともいえる状況です。

そこで、政府はマンションに一定率の容積率を付加させ容積率を売却する等価交換方式で建て替えを促進させるという方式を検討していますが、少子化に向かっている日本で更に住宅戸数を増やす政策はいかがなものなのでしょうか。

マンションを存続させるには大規模修繕や耐震改修により使い続けるか、建物分は償却したとあきらめ、土地を売却する方法しかありません。

昭和46年以降の建物なら新耐震基準を満たす建物もあり、また耐震改修も十分に可能です。60～70年は使用するという目標をたて、改修しながら使い続け最後は解体です。建物分が3500万円としても70年で割れば年間50万円です。単純計算ですが木造住宅同様いつかは朽廃するのです。

長寿命にするには最初から100年建築で建設するべきです。そして、コミュニティ形成をしっかり行い、維持費用を充足させておくが一番です。

