

## マンション「手間いらず」の嘘 <制度編>

マンション建替の恐ろしい現実について、弊社の考え方と、取り組みをまとめます。

- 1 -

### ■制度等の変遷

我が国のマンションがいかに建て替わらず、中長期的には深刻な社会問題化するであろう事は先に述べたとおりですが、この問題に取り組む、あるいは取り組まざるを得なくなった契機となったのは、阪神淡路大震災であったと言っても良いと思います。以下、制度の変遷概要をまとめます。

法令の制定、改正等々を赤字表記にしましたが、これ程のてこ入れをしてもなお、実数として要建替マンション戸数が建替完了マンション戸数の50倍近くあります。そしてその倍率が今後雪だるま式に増えて行くであろうとことも推計を少し眺めれば明らかです。

しかし注意すべきは「数」だけではなくその「中身」です。以下、当社の考える、極めて単純な制度の致命的欠陥について記述します。

- 1950年代 マンションという形態の建物が登場
- 1990年代 当然に初期のマンションが築40年を迎え、老朽化と建替の問題が顕在化
- 1995年 阪神淡路大震災
  - ・2棟並びの1棟が、もう1棟によりかかって持ち堪えている状況で建替合意が出来ない
  - ・建替に合意した物件でも、建替資金の調達が出来ない所有者のため建替が出来ない
- 2002年 マンション建替等の円滑化に関する法律を制定
- 2003年 マンション再選関連マニュアル整備
- 2014年 マンション建替等の円滑化に関する法律を改正（平成26年6月25日公布）
- 2015年頃 要建替戸数129万戸に対し、建替完了実数はたった1.4万戸のみ
- 2017年 マンション建替等の円滑化に関する法律施行規則を改正
- 2020年 建替実績のほぼ全てが、建替資金確保のため巨大化、高層化

### ■制度の致命的欠陥

まずそもそも、道路橋梁を例示に述べた社会インフラ同様、この程度の事が予見できずに制度を作ったのだとしたら、制度策定に関わった全ての専門家の能力を疑わざるを得ないでしょう。

また、上記の通り、現状の建替手法と位置づけられている制度には、一つも「きちんとした建替」の方途として永続的再現性が認められるようなものは存在し



## マンション「手間いらず」の嘘 <制度編>

マンション建替の恐ろしい現実について、弊社の考え方と、取り組みをまとめます。

- 2 -

ません。ほとんど全てのマンション建て替え実績が、巨大化するものばかりだからです。

仮にマンション建替を専門とする方から反論を頂戴するのであれば、簡単な質問を返します。

「今の次の。その次の次くらいの建替は、何階建てを想定していますか？」

「どんどん巨大化するが、バベルの塔でも、つくるつもりですか？」 \*1

「バブル期に超高層マンションを後先考えずに作り、売りさばいた専門家として、例えば問題発生は自身の死後だとしても、生のあるうちに、まいた種だから “ちょっとは刈っておこうか” くらいの事も考えられませんか？」

質疑の前から回答はわかりきっています。こういうことを、ひとつも考えていないのです。

### ■当社の取り組み

こうした状況に対して、2000年から当社では、分譲マンションの低層誘導建替の具体的かつ実務的な提案を全国各地にて展開（札幌、首都圏各地多数、神戸、大阪、松山、長崎等々）、更にマンション建替に取り組む専門家会議でも、「設置デベロッパーによる責任建替」や「区分所有権という権利自体の解消や廃止」などの提言を行ってきました。

このうち松坂の街づくり活動支援業務は、NHKの難問解決、ご近所の底力でも放映されています。

### ■まとめ

区分所有権という、相当に厄介な権利を生み出してしまい、それに基づく建築形態となるマンションが、いつかとんでもない社会問題になることは必死です。

しかしながら当社の知る限り、目の前の、次の自社利益になる建替に取り組む専門家はいても、ここに指摘したような問題の本質を解決しようとしている専門家は皆無です。

マンションを低層に誘導して建て替えるという取り組みは、全く進められていないのです。

制度の改善、整備にまだ相当の時間が掛かるだろうし、そもそも建て替える度にマンションが巨大化せざるを得ないと言う物理的問題は解決が出来ません。

## マンション「手間いらず」の嘘 <制度編>

マンション建替の恐ろしい現実について、弊社の考え方と、取り組みをまとめます。

- 3 -

「建て替わらないっばいかも？」と、誰かが気づいたとき、マンションの価値はどうなっているでしょう。

その時期は、皆様が各自、マンション「手間いらず」の嘘 <実数編>などの状況から想像をいただくほかはないのですが、今の増加傾向を見るに付け、そう遠くない将来であるということも十分にあり得ると、当社では考えています。

\*本項におけるマンション建替問題は、あくまでも働き盛りの方の資産形成に資する場合の話であり、高齢者の「使い切り型」の居住形態を除きます。

\*次の世代に引き継ぐ必要の無い資産としてマンションを位置づけるのであれば、購入の決断は賃貸の場合の総支払い賃料との比較程度で十分かも知れません。

\*自身の世代の生活のためだけに使い切るという発想であれば、本項の多くの問題は除外できます。

\*1 バベルの塔：旧約聖書に登場する、自らの名声のため“だけ”に、天にも届かんばかりの巨大な塔を建て（他人種を排斥し）、神に並び立とうとした愚かな人間が報いを受けるありがたい おはなし。

### ■あなたにお勧めの記事

<p>○日本のマンションは建て替わらない &lt;実数編&gt;</p> 	<p>○売却事件簿：川崎中古マンション</p> 	<p>○相続税 4千万円の消し方</p> 
--	---	--

