



### 廃虚同然リゾマン、執念の解体 全員同意へ所有者を追跡

有料会員限定記事 マンション特集

松浦新 2019年4月27日11時45分

シェア ツイート ブックマーク スクラップ メール 印刷



マンション苗場が立っていた敷地(中央の空地)。右奥は運営会社が経営破綻(はたん)した会員制リゾートホテル＝新潟県湯沢町三國、4月15日、松浦新撮影



#### 負債産時代

つくるのは簡単だが、こわすのは大変。それは マンション の宿命といえる。一度建った マンション を建て替えたり、更地にしたりするには、所有者の大多数、場合によっては全員の同意が必要だからだ。

#### シリーズ「負債産時代」

築44年で老朽化が進み、所有者も散り散りになっていた 新潟県 湯沢町のリゾート マンション (リゾマン)が昨年取り壊され、更地として売却された。所有者全員が同意しての マンション 解体は全国的にも珍しく、「奇跡的」ともいえる。売るに売れず、税金や管理の負担が重くのしかかる「負債産」の問題を長く取材してきた記者が、現地に向かった。

#### リゾマンの草分け

上越新幹線 の越後湯沢駅から車で約30分。「 マンション 苗場」があった場所はいま、きれいな更地になっている。

全国屈指のスキーリゾートとして知られる苗場高原にこの マンション が建ったのは1975年。6階建て、40～50平方メートルの30部屋にレストランなどもあり、リゾート マンション の草分け的存在だった。その後、バブル期にかけてリゾマンが次々と立ち、そのバブルも崩壊したため、利用者は激減した。

管理費の滞納も相次ぎ、管理組合は機能不全に。2003年を最後に大規模修繕も行われなくなり、廃虚に近づいていった。

#### 立ち上がったオーナー

朽ちゆく マンション の惨状を見かねて、立ち上がった所有者たちがいる。その一人が 新潟県 柏崎市の建設会社社長、石坂泰男さん(54)だ。会社主義で マンション 苗場の物件2戸を持ち、先代社長だった父は管理組合の理事長をしていた。石坂さんは「このまま廃虚になることだけは避けたい」と、14年に地元の不動産仲介会社ひまわり相談した。

廃虚同然のリゾマンをどうするか。やらなければならないことは山ほどあった。

まずは休眠状態にあった管理組合の立て直しだ。15年6月に臨時総会を開き、あらためて理事を決めた。

つぎに、散り散りになった所有者たちの意向を確認しなくてはいけない。

石坂さんらは 不動産登記簿 に載っていた28の個人・法人にアンケートを郵送した。回答は21、無回答が3。4通は宛先不明で戻ってきた。

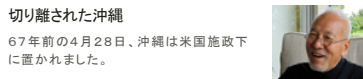
回答があった21人のうち19人は、すでに マンション を利用していなかった。2人が「年に5～10泊利用している」と答えた。使い続けたいという声は皆無で、解体をめざすという方向性は決まった。保証期間が切れる寸前だったエレベーターを止め、建物は閉鎖した。15年10月に改めて管理組合の定期総会を開き、解体の方針を決議した。

#### 全員同意の「壁」

管理組合の「財布」を調べ直してみると、修繕積立金 が約3500万円残っていた。理事を務めていた3人ら、一部の所有者が管理費・積立金を払い続けてきたことが大きかった。解体費用のめどは立った。だがそこで最大の難関が立ち上がった。「所有者全員の同意」だ。 マンション を壊すのに、なぜ全員の同意が必要なのか。

マンション を壊すのは①建て替える②更地にして売却する——という二つのパターンがある。原則として①では所有者の5分の4以上、②では所有者全員の合意が必要となる。ただし②には特例もある。耐震性 が足りない マンション や、大規模に被災した マンション については5分の4以上の合意があれば、解体・売却できる。

マンション 苗場も 耐震性 が足りない可能性があり、特例の「5分の4以上」の合意による解体も検討した。だが、行政の手続きでかえって時間がかかるかもしれないと判断。全員合意を目指す方針をとった。



切り離された沖縄

67年前の4月28日、沖縄は米国施政下に置かれました。

注目の有料ニュース

デジタル限定

Real estate advertisement for Sun City Home Miyama-branch, featuring a large image and text: '売主物件につき 仲介手数料不要!', '建築条件なし 分譲地', '「与野本町」駅 徒歩19分', 'さいたま市桜区 神田', 'お好きなハウスメーカーで建てられます'.

#### PR 注目情報



変革する中小企業の未来 3Dプリンター製五月人形が大うけ テクノロジーで変革に挑戦



朝日土地活用セミナー 「令和」新時代に考える！ 相続対策・土地活用セミナー



未来の医療はどうなる？ ロボット手術センター小島氏に聞く 変わりゆくもの、変わらないもの

食べたい！飲みたい！ガマンしない！ のどごしバツグン！ オールフリー

映画『アベンジャーズ・エンドゲーム』 応援するあなたの名前が新聞に残る！！

料理家・飛田和緒さんの春の食卓！ 新しい金麦と相性ぴったりの一皿紹介も

オールドバーとニッポンを語ろう 新進気鋭の狂言方 大蔵基誠編

10年分のカレンダーで目標を立てよう 新しい時代の始まりを機会に、宣言を！

3Dプリンター製五月人形が大うけ テクノロジーで変革に挑戦！

落合陽一のパーソナル空間とは？ 「人生がフリーアドレス」

朝日新聞 金融取材チーム Twitter

特徴的な名前で……

全員から合意を取り付ける仕事にあたったのは大野元さん(61)だ。ひまわりグループのリゾマン専門の管理会社、エンゼルの管理部長としてこの問題を担当した。

大野さんはさっそく壁に突き当たった。所有者不明問題だ。

所有者へのアンケートで、宛先不明で戻ってきてしまったのは3人と1法人。送り先の住所を訪ねてみたが所有者は見つからない。

大野さんは周辺の「聞き込み」から始めた。3人のうち1人は飲食店オーナーだったが、すでに自己破産して行方がわからなくなっていた。ただし、飲食店の元従業員がいることがわかった。訪ねて事情を聴くと、元従業員もかつてマンション 苗場を利用したことがあるという。すぐに元オーナーに連絡を取ってくれ、協力を得られることになった。

法人の1社は2部屋を持っていたが、何度か住所が変わった末に事業の実態はなくなっていた。最後の住所地を訪ねるとマンション が建っていて、手がかりはなくなった。

それでも大野さんは聞き込みを続けた。訪ね歩くうちに、ふと目についた診療所の看板に、元経営者の特徴のある名字と同じ名前があった。その診療所に飛び込んで事情を話すと、医師の父が、探していた法人の元経営者だとわかった。

残った2人には、管理組合が滞納分の管理費の支払いを求める裁判を起こした。裁判所からの手紙である「送達」は、郵便局の転送期限が切れても可能な限り転居先を追いかけて届けられる。これで2人とも連絡が取れた。

このうち1人は、納める管理費を一部減額することを条件に解体に協力してくれた。

最後の1人になった。でも、解体には合意できないという。もともと、管理組合との関係がこじれていた所有者だった。

## 最後の1人

いざごさの原因は複雑だ。

その人が買ったマンション 苗場の部屋は競売物件だった。元の所有者が住宅ローンを滞納したため差し押さえられたのだ。

ここで「債務の引き継ぎ」というやっかいな問題が持ち上がる。

競売物件を買った人が、元所有者の住宅ローンを肩代わりする必要は、もちろんない。ところが、元所有者が滞納していた管理費などの債務は、物件の新たな所有者に引き継がれるのだ。

管理組合は滞納分の支払いを求めたが、新たな所有者は応じなかった。そこで管理組合は、この所有者がマンション を利用することを拒否していた。

説得に当たったのが大野さんだ。「あなた以外の所有者は解体に合意しています。このまま 幽霊屋敷 になって事故が起きたら、あなたが責任を問われますよ」などと説き、ようやく解体することにだけ合意が得られた。

## 個人の土地を、管理組合が競売に

ついに全員の合意を取り付けた。17年10月の管理組合総会で解体を決議した。残っていた 修繕積立金 約3500万円を使って解体を始め、昨年6月に更地になった。

あとは更地を売るだけ、という段階で、最後まで解体に応じなかった1人が土地売却に反対した。そこで管理組合は、その人の所有分である土地を競売にかけるとを申し立てた。管理費の滞納があるため、「債権者」である管理組合は土地を競売にかけることができる。今年2月、新たな所有者が落札し、一連の敷地売却が完了した。

こうした苦労を重ねてようやく更地になった敷地を買ってくれたのは、近くのペンション経営者で、500万円を出してくれた。大野さんの努力もあって、滞納管理費など1千万円以上を回収できた。

解体工事費や諸経費などを差し引くと、500万円近くが残った。これを、ずっと管理費などを払い続けてきた7戸の所有者の5人に分配した。

理事長の石坂さんは振り返る。

「管理がない状態が続いて積立金がたまっていたので、工事費に回せた。初期のリゾート マンション だったので、所有者はもともと比較的余裕のある人たちが多く、協力が得られたことも大きい」

## 思い出のマンション

ほかにも、いろいろな課題に直面した。解体にあたって工事車両の出入りや足場の設置場所が必要だったため、隣の土地を借りたいと頼んだときのことだ。

隣の土地の所有者から、借りるのではなく買うよう求められた。応じざるをえなかった。

解体前、苗場 マンション を「社員寮にしたいので丸ごと売ってほしい」という話が舞い込んだこともあった。石坂さんたちは真剣に検討した。しかし、本当に責任を持って使ってくれるかの確信が持たず、断った。

その会社が近くでやると言っていた事業は、いまはない。もし売却していたら、マンション 苗場の所有者たちは楽になったかもしれないが、物件そのものは今も放置され、廃墟になっていたかもしれない。

「自分が中学生のときに親が会社の 保養所 として買い、友達と何度も利用した思い出の マンション だった。廃墟になることが避けられて、本当によかった」

## @asahi\_kinyuさんのツイート

朝日新聞 金融取材チーム  
@asahi\_kinyu

強みは「口座直結」 QRコード決済、銀行が新サービス：朝日新聞デジタル  
asahi.com/articles/ASM4R...

強みは「口座直結」 QRコード決済、銀行...  
スマートフォンでQRコードを読み取って...  
asahi.com

2019年4月24日

朝日新聞 金融取材チーム  
@asahi\_kinyu

三井住友銀行が行員への「ノルマ」を事実上なくします。顧客ニーズにあったサービスをしているから評価するそうです。asahi.com/articles/ASM4R...

埋め込む

Twitterで表示

※Twitterのサービスが混み合っている時など、ツイートが表示されない場合もあります。

## アクセスランキング

もっと見る

読まれています

昨日のトップ5

- 低い山でも遭難するの？ 専門家「高い山より危険」
- 高3カッブル、2人きりの自宅 震える彼女に手をかけた
- 高級時計・カンス宿泊...ゴーン氏、13億円私的支出疑い
- 高速バス、迂回路間逢え山道へ 崖っぷち1キロ恐怖の夜
- 日本のウユニ塩湖？ 大洗サンビーチ 撮影のコツは...

## ソーシャルランキング

もっと見る

フェイスブック

はてなブックマーク

- 1 F35、3割飛行できず 1939 |
- 2 ネット限定層、内閣支持高め 1516 |
- 3 沖縄と天皇、戦争の記憶 991 |

Facebook

Twitter

| 記者ページ

## 注目コンテンツ

ご案内

【&w】  
スローライフなナマケモノ  
写真特集



【&TRAVEL】  
ここにも ふくしま  
福島を紹介する新企画<PR>



【&M】  
日本メーカーが新車を発表  
NY国際自動車ショーレポート



【&w】  
特典付き観覧券をプレゼント  
GW開催『シド・ミッド展』



好き好日  
横尾忠則さんの華麗なる交流  
芥川賞作家2人とアトリエ鼎談



講座  
上野千鶴子祝辞に反発する人  
今日の編集長おすすめ記事



エアスタイルマガジン

石坂さんはほっとしているという。(松浦新)

### 関連ニュース

- マンションを“敵”から守る「資産価値」以前の大問題
- 処分に困る空き家やマンション「負債時代」が本に
- アパート経営の「時限爆弾」、迫る20年代半ば
- 相続税対策のはずが...サブリース、説明不足でトラブルも
- 「ハマのドン」がカジノ反対にこだわる理由「街が死ぬ」

### こんな特集も

- <住宅特集>良い家を建てた人だけが知っていること (PR)
- 落合陽一が語るパーソナル空間「人生がフリーアドレス」 (PR)
- ビールは泡で選ぶ時代に。神泡好調！サントリーブレモル (PR)
- 自信を持って目上の方を誘える凛とした和食店「妻恋坂 けい吾」[状況別、相手の心をつかむサクセスレストラン Vol.11] (アエラストイルマガジン)
- 3Dプリンター製の人形がママに大うけ！ (PR)

### PR情報

- 3Dプリンター製五月人形が大うけ！テクノロジーで変革に挑戦！
- 「令和」新時代に考える！相続対策・土地活用セミナー

### トップニュース

朝日新聞デジタルのトップページへ

- 精子提供者は「戦友」、3人で子育て 性的少数者の思い (20:12) 🔒
- 車のタイヤのパンク、なぜ増え続ける 東名で調べると... (16:12) 🔒
- 「あいつの後だけは上げられねえ」立川談志が絶賛した男 (19:49) 🔒
- FC東京・久保建英17歳、別次元の輝き 敵将も脱帽 (21:20) 🔒
- 父の戦死日は8月16日 「戦後ですね」陛下は答えた (17:51) 🔒
- 「鶴のおばあちゃん」死去 鶴を保護、60年で10倍に (20:21) 🔒
- トランプ氏、人気に嫉妬？ 報道官に「お前はクビだ」 (13:40) 🔒
- NHK批判の団体、躍進の理由は 2年半前を遡ると...



中国でも珍しいギョーザ

### 注目の有料ニュース

天声人語 🔒 | 一覧

- 会話したことない指原さんへ「恋チュン」作曲の59歳 🔒
- 元は悪質営業マン 自分殺した仮面世代、38歳の本音 🔒
- トランプ氏に振り回された安倍首相 会談でまさかの発言 🔒

### 注目の動画

一覧



平成から令和へ「改元」儀式などの流れ、動画で解説



真凜と望結がアイスショー 2人そろってインタビューに

### 新着ニュース

一覧

- 21:42 創志学園・西、「投げたい」本能 テームの方針への葛藤
- 20:57 「11年間、本当に幸せ」指原莉乃さん、卒業コンサート 🔒
- 20:54 マイクロバスと車衝突、1人死亡 高校生ら15人も搬送
- 20:20 亡き夫への愛が生んだ、シバザクラの名所 黙々と1万株 🔒
- 20:16 しんちゃん使って宣戦布告？ 春日部、3市区で移住訴え 🔒

週末の家飲みおすすめワイン  
上品な甘口のドイツワイン



T JAPAN

姉妹が作るシャンパーニュ  
「ソエミド・スーザ」



GLOBE+

つきまとう「一発屋」の不安  
芸人が大統領に、ウクライナ



sippo

愛猫スコティッシュが突然死  
台湾人学生、保護猫を引き取る



わたしらしく、ゆるっと、優雅に輝き生き方

変革期を迎えている世界の「エネルギー動向」

自分で測る。健康を保つための新習慣

遊び心を満たすポール・スミス のバッグ

【動画あり】工場に潜入！これはいったい...？

ラルフズコーヒーのアプリが新登場！

神泡人気で販売も好調！サントリーブレモル

共働きになぜ人気？スーパー家政婦7問7答

MBA、夢じゃない 社会人大学院

エアーズロックだけじゃない！NT州の魅力

独立を意識したら 朝デジ会員なら簡単登録！

受験に挑む親子へ 今からできる新入試対策

<特集>良い家を建てた人だけが知っていること

気鋭の料理人語る 地産地消至極の一品とは

働き方・就活

転職情報 朝日求人ウェブ

### 動画ランキング

動画一覧

1	2	3
2:50	0:48	
「天皇陛下、万歳」始まった集団自決、母の命を奪い号泣	真凜と望結がアイスショー 2人そろってインタビューに	「被りか、いた男

### 写真

フォトギャラリー



カヌーの羽根田卓也選手 令和へ 移りゆく下町 世界たち

### おすすめ



平成を通じて歩み続けた「祈りの旅」



ゴーン逮捕 舞台裏に迫る

### 注目キーワード

- 春の文化財公開
- JR宝塚線脱線14年
- 小出義雄さん死去
- 両陛下「祈りの旅」

一覧

Das WeltAuto. Guaranteed Used Car

フォルクスワーゲン認定中古車

詳しくはこちら