

2019年(令和元年)

5月10日

金曜日

天気 6 9 12 15 18 21(時)

東京	☀	☀	☀	☀	☀	☀	10	28
横浜	☀	☀	☀	☀	☀	☀	10	26
千葉	☀	☀	☀	☀	☀	☀	0	26
さいたま	☀	☀	☀	☀	☀	☀	10	27
札幌	☁	☁	☁	☁	☁	☁	0	13
仙台	☀	☀	☀	☀	☀	☀	0	25
名古屋	☀	☀	☀	☀	☀	☀	0	27
大阪	☀	☀	☀	☀	☀	☀	0	26
福岡	☀	☀	☀	☀	☀	☀	0	25



朝日新聞東京本社

本日の編集長＝立松朗

〒104-8011東京都中央区築地5-3-2 電話03-3545-0131 www.asahi.com

マンション解体 やっと合意



新潟のあるリゾートマンションが解体された。所有者全員が合意しての解体は珍しい。「マンション終活」はどう実現したのか。 **2.7**

マンション解体 いばら道

新潟県湯沢町で、老朽化したリゾートマンションの一つが解体された後に更地として売却され、10日に管理組合が解散する。所有者全員が合意してのマンション解体はめずらしい。マンションの老朽化が全国的な課題となるなか、5年がかりで敷地の売却にこぎつけた今回のケースは「マンション終活」の難しさを浮き彫りにした。

（松浦新）
▼経済面＝負債産との闘い

新潟・苗場

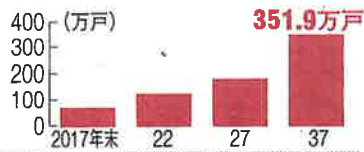
廃虚化を懸念更地にして売却

解体されたのは、上越新幹線越後湯沢駅から車で約30分の苗場高原にある「マンション苗場」。1975年築の6階建てで、40〜50平方メートルの30部屋があった。レストランもあり、苗場のリゾートマンションの草分け的な存在だった。

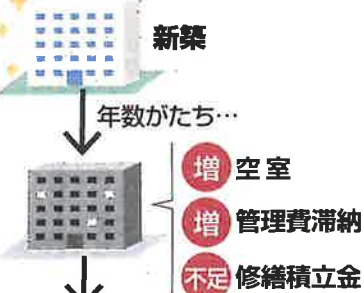
しかし、全国有数のスキーリゾートである湯沢ではバブル期にマンションの新築ラッシュとなって物件が増え、バブルも崩壊したため、マンション苗場の利用者は激減。管理費や修繕積立金の滞納も相次ぎ、修繕もままならなくなっ

一方で、全国有数のスキーリゾートである湯沢ではバブル期にマンションの新築ラッシュとなって物件が増え、バブルも崩壊したため、マンション苗場の利用者は激減。管理費や修繕積立金の滞納も相次ぎ、修繕もままならなくなっ

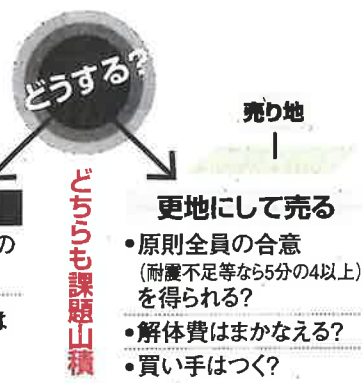
第40年超の老朽マンションは増え続ける
国土交通省の推計



どうなる？
マンションの「終活」



管理不全、修繕もできず、
資産価値下落の悪循環



建て替える
・原則5分の4以上の合意を得られる？
・解体費と建築費はまかなえる？

更地にして売る
・原則全員の合意（耐震不足等なら5分の4以上）を得られる？
・解体費はまかなえる？
・買い手はつく？

全所有者を突き止め 合意へ説得

意向を聞いた。15年には臨時総会を開いて管理組合を再起動させた。

アンケートの回答があった21人で、マンションを使い続けたいという人は皆無かった。解体の方針が決まり、建物を閉鎖した。

ただ、マンションを解体して更地として売却するには、原則として所有者全員が合意が必要だ。

アンケートした28通のうち4通は宛先不明で戻ってきた。所有者を探して合意を取り付けなければ、解体も売却もできない。作業にあたったのが、この物件を担当するマンション管理会社エンゼル（東京都千代田区）のマンション管理部長、大野元さん(61)だ。

大野さんは、アンケートが戻ってきた3人と1法人の住所周辺の「聞き込み」から始め、所有者を突き止めた。2室を所有していた法人は何度か住所が変わって所在不明になっていた。

元法人経営者の特徴的な名字と同じ名前の診療所を大野さんが見つけ、医師の父親が、探していた元法人経営者だと判明した。

所有者の一人は解体に反対していたが、大野さんは「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」などと説得し、ようやく解体への合意が得られた。

管理組合は17年の総会で全員合意による解体を決議。たまたまいた修繕積立金約3500万円を使っ

て解体し、昨年6月に更地になった。最後まで解体に反対した人は土地売却に合意しなかったが、管理組合は管理費滞納を理由に、その人の土地の持ち分を裁判所の「競売」にかけた。それが今年2月に落札され、敷地も売れるようになった。

敷地は近くのマンション経営者が500万円で購入してくれた。滞納されていた管理費や修繕積立金のうち約1千万円を回収できたこともあり、所有者の追加負担なしで処分できた。石坂さんらが動き出してから5年かかった。

大野さんは警告する。「マンションは大規模修繕の積立金などはあるが、解体に備えた制度がない。整備を急がないと日本中が廃虚だらけになる」

対していたが、大野さんは「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」などと説得し、ようやく解体への合意が得られた。

管理組合は17年の総会で全員合意による解体を決議。たまたまいた修繕積立金約3500万円を使っ

建て替えなら合意5分の4

マンション解体には①建て替える②更地にして売却する③という二つのパターンがある。原則として①

いマンションや、大規模に被災したマンションは5分の4以上の合意があれば解体売却できる。国土交通省によると、耐震性の特例を使った解体は制度ができた14年以降4件にとどまる。

増える老朽物件「解体費義務化を」

今回のケースで売却が実現した背景には、一部の所有者が納め続けていた修繕積立金が使われずにたまっていて、たまたま解体資金を確保できたことがある。それでも5年の歳月と、関係者の膨大な手間を要した。マンションの「終活」がいかに困難かということも示している。湯沢町にはバブル期を中心に58棟（計約1万5千戸）のマンションが建ったが、解体して更地になったのは今回が初めてという。

老朽化問題はリゾートマンションに限った話ではない。国土交通省の統計では、分譲マンションの総戸数は17年末時点で約644万戸ある。築40年超の老朽物件は17年末で約73万戸あるが、20年後の37年末には5倍近い約350万戸に増える見込まれている。

マンションの老朽化が進むと、好立地の物件でなければ資産価値が下がり、空室が増えやすい。住んでいたオーナーが死亡して空室になるケースも出てくる。

今回のケースで売却が実現した背景には、一部の所有者が納め続けていた修繕積立金が使われずにたまっていて、たまたま解体資金を確保できたことがある。それでも5年の歳月と、関係者の膨大な手間を要した。マンションの「終活」がいかに困難かということも示している。湯沢町にはバブル期を中心に58棟（計約1万5千戸）のマンションが建ったが、解体して更地になったのは今回が初めてという。

老朽化問題はリゾートマンションに限った話ではない。国土交通省の統計では、分譲マンションの総戸数は17年末時点で約644万戸ある。築40年超の老朽物件は17年末で約73万戸あるが、20年後の37年末には5倍近い約350万戸に増える見込まれている。

マンションの老朽化が進むと、好立地の物件でなければ資産価値が下がり、空室が増えやすい。住んでいたオーナーが死亡して空室になるケースも出てくる。

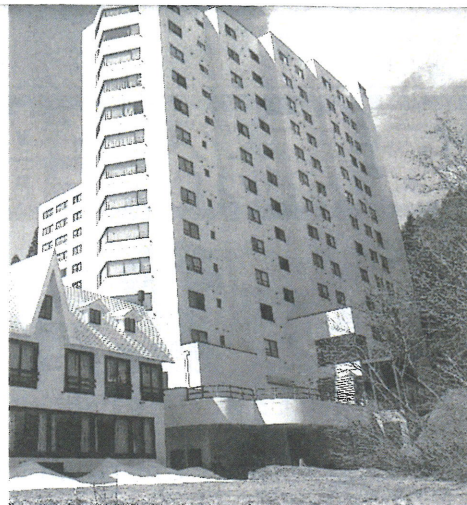
今回のケースで売却が実現した背景には、一部の所有者が納め続けていた修繕積立金が使われずにたまっていて、たまたま解体資金を確保できたことがある。それでも5年の歳月と、関係者の膨大な手間を要した。マンションの「終活」がいかに困難かということも示している。湯沢町にはバブル期を中心に58棟（計約1万5千戸）のマンションが建ったが、解体して更地になったのは今回が初めてという。

老朽化問題はリゾートマンションに限った話ではない。国土交通省の統計では、分譲マンションの総戸数は17年末時点で約644万戸ある。築40年超の老朽物件は17年末で約73万戸あるが、20年後の37年末には5倍近い約350万戸に増える見込まれている。

マンションの老朽化が進むと、好立地の物件でなければ資産価値が下がり、空室が増えやすい。住んでいたオーナーが死亡して空室になるケースも出てくる。

築40年超 20年後350万戸に

「滞納は絶対やっつける」



滞納解消に向かっているシェスタ苗場。左は別の宿泊施設＝新潟県湯沢町、4月、松浦新撮影

日本有数のスキーリゾート、新潟県湯沢町。林立するリゾートマンション（リゾマン）の一つがこのほど解体された。一方で、リニューアルによる再生をめざしている物件もある。そこに立ちはだかるのが、管理費や修繕積立金の滞納だ。滞納は管理不全による資産価値の下落、さらなる利用者離れという悪循環を招くからだ。それをくい止めようと、滞納問題の解消に仕事人生をかけてきた男性がいる。▼2面参照

リゾマン管理会社エンゼル（東京）でマンション管理部長を務める大野元さん（61）。「朝日プラザ・シェスタ苗場」は、大野さんが再生を手がける物件の一つだ。

シェスタ苗場はバブル期の1990年、全国でマンションやリゾート開発などを手がけていた朝日住建が建てた。住宅金融専門会社（住専）からの大口の借り手もあった。物件完売前にバブルは崩壊し、朝日住建は経営破綻した。債権者は争うように物件を押さえ、値下げして売り払った。そうした物件をまとめ買いたリゾマン会社も破綻し、滞納が急増した。

2012年に大野さんが管理を引き継いだとき、シェスタ苗場の196戸のうち85戸が、所有していた会社が倒産したり、入居者が死亡したりして管理費が滞納されていた。大野さんは、滞納物件をエンゼルが買い集める作戦に出た。そこで利用したのが、固定資産税の滞納を理由に地元の湯沢町が物件を差し押さえて売却する「公売」や、裁判所による「競売」だ。滞納物件は7年がかりで7戸まで減った。

つぎに、エンゼルが買い集めた物件を売りに出し、空室を埋める必要がある。そこで管理組合は管理費を下げた。部屋の数によって異なるが、以前は月額3万7千円前後だったものを2万6千円前後にした。その原資として管理組合が見込んだのが、滞納解消で入る管理費とコスト削減。たとえば共用の浴場は、利用者が少ない平日は使うのをやめ、金曜日から日曜日までオールナイトで使えるようにした。

物件の魅力を高めるリニューアルもした。ゲストルームを順次5室まで増やした結果、そこに泊まった人が新たなオーナーになる好循環も生まれたという。一時19室あったエンゼルの所有は2室まで減った。

30年近くリゾマンの滞納と格闘する大野さんを動かしているのは「湯沢のリゾマンが『負動産』とか『腐動産』などと馬鹿にされるのは看過できない」という気持ちだという。「リゾートは住んでいないので、（管理費を）払える人も払わない。滞納はどんどん膨らんで物件の価値を大きく落とします。滞納は絶対にやっつける、と思っ

て取り組んでいます」

◇

リゾマンに再生の道はあるのでしょうか。2回で探ります。
(松浦新)