

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

## 連続座談会ニュース 第 42 回

板橋マンション管理組合ネットワーク・理事会

### 「建て替え」ではなく「延命」 マンションの寿命を延ばす



#### ☞管理組合の解散・売却

建て替えできないマンションの打つ手として、管理組合の解散、売却という手があります。

空き家が増える一歩手前の適時タイミングで所有者の合意形成を図り、区分所有関係の解消・管理組合の解散により資産（土地）を売却して、その収益をもとに各区分所有者が次の居住先を選択して、住み替えることが有

効と考えられます。

その場合、立地条件が良く土地価格が高い物件や、賃貸化が進み需要の多い物件のほうがより有効性が高くなると思われま

す。また、土地の売却ですから、土地の持ち分比率が高くなる、広めの敷地にゆったり建てられた中・低層のマンションが有利といえるでしょう。

あくまでも全員の賛成（民法）があってはじめて解散・売却の道が開けるわけなので、この対策も成功の確率は高いとは思えません。



#### ☞延命は現実的な対策

そこで、マンションの「延命」こそ現実的な対策ではないかと考えられます。

今回勉強したように

- ①長期修繕計画が作成されているか
- ②計画に基づき必要な費用が算出され、算出額に見合う修繕積立金が徴収されているか

③理事会以外に修繕委員会があり、修繕について専門的に検討する組織があるか

④マンション管理士や一級建築士・弁護士等へ専門性の高い事項について相談する仕組みがあるか

⑤管理費・修繕積立金の滞納がないか等々がポイントです。

