

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2018年
12月号
No.55

どうする!! マンション再生

建替え話が提起されたとき、区分所有者は必ず賛成派と反対派に分かれる。互いに言い分があるが、建替えを進めなければ老朽化の一途で、マンションの安全な暮らしは守れないのだ。

建替え事例マンション

- ◇昭和47年築の旧耐震で、しかも敷地いっぱい建てられているため土地に余裕がなく、建替えのための選択肢は限られる。そのため、大手デベロッパーのIと共に「隣地を取り込んだマンション建替え」を選択することを余儀なくされる。
- ◇プロのアドバイスと、信頼関係を築ける事業協力者がいなかったら所有者だけで建替事業などとても実現できない。この事例は『マンション建替え円滑化法』(マン建て法)で進めていくことになる。

建替え決議後が本当の始まりだった

- ◇建替え決議の成立後、賛成しなかった所有者には**催告書**を送付し、それでも反対の者には**売り渡し請求**を行い、結果として100%の賛成で建替えを円滑に進めたかったのだが、反対者のなかに海外在住の外国人や、行方不明者がいて大変な手間が掛かった。
- ◇当事者が決議後に目指すのは、「建替組合」という建替事業を行う組織を設立することなのだが、この実務作業(申請書作り)が想像以上に大変であった。その書類の多さたるや(事業計画、定款、建物登記簿謄本、全員の同意書、印鑑証明、議決権行使書、隣接施行敷地同意書、建替え同意者名簿等々)多岐を極める。



還元率は利益相反

- ◇**還元率**とは現在のマンションの専有面積が、新しくなったら負担金なしでどれだけ戻ってくるかということ。例えば、従前50㎡の部屋が再築後、

30㎡もらえる場合、60%の還元率となる。この還元率は、デベロッパーIと所有者の利益が相反するため、利益の取合いでなかなか結論に至らない。(最終的に50%の還元率となる)



板橋区のマンション

建替組合設立認可OKがでた

- ◇OKが出るまでに、何と5年の歳月が経っていたが、建替組合の仕事で最も大変なのが**権利変換**作業だ。
- ◇再建マンションのどの階に、どれだけの大きさの部屋に、誰が住むかを決めて、組合の権利変換総会において組合員の5分の4の承認決議が必要となる。そして、建替組合は権利変換期日までに転出者に補償金を支払う。
- ◇今回は還元率が50%という厳しい数字なので、前と同じ面積の部屋が欲しければ、買い増し金が発生する。各人が自分たちの予算を考えて部屋の面積と階数を決めることになる。

管理組合解散

- ◇マンション管理組合は解体工事前に解散をすることになる。解散時は修繕積立金等管理組合にプールされている資金を所有者それぞれの専有面積に応じて分配する。再建マンションの完成は平成31年(2019年)秋の予定。NK

【参考図書：倒壊させてたまるか
ゼロからのマンション再生(富山義則・著)】

問題点は：
 ☆届出書類が多く、オンラインで手続きが完了しない
 ☆関連する手続きが多く煩雑になっている
 ☆届出番号の真正性がスムーズに確認できない
同推進会議の観光庁への改善策は：
 ①ガイドラインの再発行
 ②実態調査
 ③オンラインで完結するよう必要書類の改善
 の3点となっている。



採算性を考慮して、営業日数に上限のある民泊新法より上限のない「旅館業法」の営業許可を取る業者が増えている。届出は低調。
届出の際「消防法令適合通知書」の提出、分譲物件では管理規約に「民泊禁止」の定めがないこと、賃貸物件では家主(賃貸人)の転貸許可、家主不在型民泊の場合は「住宅宿泊管理業者」を指定することが定められている。
急増するインバウンド(在日外国人)の受け皿になると同時に、空き家・空き室を有効活用する「シェアリング・エコノミー」の推進という期待が寄せられる反面、「ヤミ民泊」が周辺住民の生活環境を脅かしているという問題がある。

民泊スタートOK?

マンションライフ

6月15日、「住宅宿泊事業法」(民泊新法)が施行され、届出を行うことにより、年間180日(泊)を上限として、「住宅」を用いた宿泊サービスの提供を事業として行うことができるようになる。
急増するインバウンド(在日外国人)の受け皿になると同時に、空き家・空き室を有効活用する「シェアリング・エコノミー」の推進という期待が寄せられる反面、「ヤミ民泊」が周辺住民の生活環境を脅かしているという問題がある。

特集

縁あってマンション暮らし コミュニティ作りは最初が肝心！！

年配者も子育て世代も、より良いマンションライフにしたいという思いは同じです。
今回は理事（長）経験の豊富なお二人にインタビューをしてみました。
グッドライフへのヒントが見つかるかもしれません。

マンション活動に関ったきっかけは？

いい質問ですね～。初めて新築分譲マンションに入居した時、その無政府状態に驚きました。

駐輪場が足りなかったのですが、我が家の自転車が放り出されていたのです。この状態を放置したのでは、寒々とした人間関係の中での生活となりかねない、と思いました。

コミュニティ作りの秘訣は？

そこで初代理事長に立候補して、懇親会や「管理組合だより」の発行など、精一杯のことをやりました。コミュニティ作りは最初が肝心です。入居者も最初ということもあり、驚くほど積極的でしたね。

駐輪場を増設するために、デベロッパーと団体交渉した時は、平日昼間なのに半数もお宅から参加があり、業者を圧倒しました。

最初に皆で、沢山の改善に取り組んだおかげで、お互いが顔見知りになったという財産は今でも生きています。

居住者のマンション関心度は？

御多分に漏れずそれほど高くはありません。
理事を全員にキチンと回しているのので、管理組合



鈴木
国夫氏

プロフィール
マンション居住歴 20
年、理事長経験 3 回。
「世田管ネット」を立
ち上げて 16 年。
第 2 回目の大規模修繕
の準備に取りかかって
いる。

の役割はそれなりに理解されていると思います。

理事は 2 年任期で毎年半数交代として継続性を確保しています。

それが、管理会社と良い関係を保っている要因の一つだと思います。

他にも同じと思いますが、現理事会は次の理事候補を確保するのに苦労しているようです。

以前にいたかんの交流会において、理事のなり手不足に話が及んだとき、「今期できないのであれば、何年先ならできるようになりますか？」と必ず聞くようにしています」との発言に、鈴木氏の理事長としての誠実さ、律義さを感じました。

意外と知らない

マンション知識



ちょっと待って！ その「お知らせ」は重要です

年に 1 回、管理組合から「総会のお知らせ」が届きます。良く読まずにゴミ箱にばいと捨てたり、取り敢えず委任状だけ出して安心する人も多いようです。「招集通知」には、①総会の日時、②場所、③目的たる事項（議題）が記載されており、少なくとも総会開催日の 2 週間前までには発しなければいけないという条件を備えた大事な書類です。

「通常総会」は、年に 1 回理事長が招集します。そして、総会は管理組合の最高意思決定機関と位置付けられています。ここで組合員により議案の審議を行い、管理組合運営に必要な事項を決定することになります。

総会の会議は、議決権総数の半数以上を有する

組合員が出席することで成立し、議事は、出席組合員の議決権の過半数で決めます。なお、特別決議事項に関しては、組合員総数の 3/4 以上及び議決権総数の 3/4 以上で決することになります。

特別決議事項としては、『規約の制定・変更・廃止、敷地及び共用部分等の重大変更、義務違反者に対する措置、建物の大規模滅失の場合の復旧』等があります。

総会の議長は理事長が務めますが、議長は総会議事録を作成する義務があります。議事録には、議事の経過の要領と結果が記載され、利害関係者は議事録の閲覧を請求することができます。マンション管理に関する重要事項は、すべて総会の決議で行われます。

止むを得ない事情で総会を欠席する場合の議決権行使としては、(1)委任状、(2)議決権行使書による方法がありますが、どちらを選択するにしても、基本的には総会に出席して意思表示をすることが何より大切です。

I H

コミュニティに関して心掛けていることは？



新谷文子氏

プロフィール
理事 10 年、理事長
6 年。
駅から 3 分の立地
で複合用途型の
161 戸のマンシ
ョンに居住歴 16 年
となる。

挨拶励行：マンション敷地内では、知っている、いないにかかわらず挨拶するよう入居者に奨励しています。

防災訓練や住民説明会、総会のあとは占有者も交えて昼食会をします。

マンション活動に関わったきっかけは？

入居直後、下階住人から迷惑行為があり、困っていたところ管理組合の女性理事二人が親身になって相談に乗ってくれました。

なにかエピソードはありますか？

給水設備工事のとき、修繕委員長がほぼ毎日現場点検をしてくれて、それはよかったです。後日日当を要求され驚きました。

「みんなボランティアでやっているのだから日当は出せない」とお断りをしましたが、某有名政治家の家を建てたのが自慢の元大工とのことで、(元) 専門家の組合員を組織の一員とするには注意が必要、と思いました。

いたかん

出張勉強会をやりました！

昨年、板橋区主催『マンション管理の基礎勉強会』(講師：いたかんネット) に出席された方から「うちのマンションでも勉強会をやってほしい」との要望があり、9月17日(月・祝)に、『標準管理規約って何?』と題した勉強会を、近くの公園集会所で開催しました。いたかんネットが作成したテキストで、マンションの基礎の基礎をいっしょに学びました。このマンションでは近く規約の改正も考えているそうです。もっと勉強して自分たちの資産を自分たちで守っていけるようになるよう、いたかんネットも応援しています。他のマンションでも『出張勉強会』のご要望がありましたら、いたかんネットまでお知らせください。(03・3958・2808 いたかん事務局)



われらマンション仲間 みんなの声

世界のマンション事情

《こんなはずでは…》

生涯安心できるマンション(持ち家)を取得したはずなのに、住宅ローンを支払い終えたと思ったら、次にスラム化や建替え問題に直面する。

築40年を超えると老朽化・高齢化・空室化・賃貸化が進んでいき、管理機能も落ち、スラム化する危険が生じます。

《建物を利用し尽くす》

アメリカ・ドイツ・フランスは、マンションとして建築された建物を利用し尽くすという発想に基づいており、建物の利用が困難になったら、区分所有権を解消して土地を売却し、また別のところに住めばいいという発想。

日本・韓国は建替え、シンガポールは一括売却制度によるマンション再生が進んでいます。

日本でのマンション建替えは、全国211件、1万6600戸(2015年4月時点)。

最近の建替えは、隣地を取得・隣接同士の共同建替えが増えてきています。

しかしながら1975年以前の既存不適格マンションは65%に達しており、1.6~2.8倍程度の容積率を割り増さなければ、採算が合いません。

デベロッパーもビジネスなので、協力が難しくなっています。

《限界マンションの再生は…》

解体費用を誰が出すのか！

- ① 修繕積立金の中に解体費用を計画的に積み立てる
- ② 定借マンション(定期借地権)利用
- ③ 建物の使用期間を60年とした分譲マンションが現れています(コスモシティ江戸川台、リーベスト和光II)



《驚きの空き家数》

全国の空き家820万戸、空き家率13.5%(2013年)。東京は2033年に全国と同じ28.4%になると推測されます。

更地にすると土地に対する固定資産税が最大6分の1に軽減される住宅地用特例が解除されるので、現状のまま「放置」が有利となっているのです。

《さまざまな空き家対策》

- ① 「空き家法」: 立入調査・指導・勧告・命令・代執行等出来る法律
- ② 「空き家バンク」: 自治体が購入者や賃借人を探す
- ③ 「空き家関連ビジネス」: 空き家管理代行サービス、リフォーム再販、シェアハウス利用
最終的に行きつく先は、解体費用の手当てに集約され、現状のままでは公費に頼るしかない。

FK

(参考: 米山 秀隆 著 「限界マンション」)



いたかんネット情報掲示板

連続座談会・相談会・勉強会

- 日時** 第75回 平成30年12月6日(木)
テーマ マンション条例と限界マンション
 豊田芳夫(宅地建物取引士)
限界マンションのアンケート調査実施予定
- 日時** 第76回 平成31年1月10日(木)
テーマ マンションの耐久性の考え方
 奈良利男(一級建築士)
- 場所** いずれもボランティアセンター
交通 都営三田線板橋本町駅A1出口徒歩6分

★個人情報保護法改正に伴い、会員名簿情報の取り直しを実施いたします。(関係書類同封)

今どき情報

理事長職の解任

◆理事会決議で理事長を解任

解任したのは福岡県久留米市のマンション。「理事長が管理会社の変更を議題とする臨時総会の開催を主張し、独断で総会の招集を通知した」として提訴。



◆最高裁判決

平成29年12月18日、最高裁判所において『理事を組合員のうちから総会で選任し、理事の互選により理事長を選任する旨の定めがある規約を有するマンション管理組合において、その互選により選任された理事長につき、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができる』との判決が下された。

一見、理事会で決定した理事長職なら、理事会でその職を解くことは、理事会でできると解すると思われるが、被告である理事長側は…

◆解任された理事長の言い分

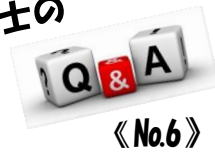
※「理事長職は理事の互選により選任する」との規定は規約にあるが、解任については定めがない。

※故に、役員解任は総会の決議事項である。
 ※よって、理事会の決議では、理事長職の解任は規約違反で、理事会の決議は無効である。

◆両者の言い分をどう判断するか

ちなみに平成28年の標準管理規約改正で、**理事の役職は、理事の互選による→理事の役職は理事会で選任する、に改正されている。**

井上宙史弁護士 マンション トラブル



《No.6》



井上宙史弁護士

事業主の広告塔

- Q** マンションの屋上にある分譲会社の広告塔の無償貸与に期限はあるのでしょうか？
- A** 広告塔の共用部分の無償による専用使用(民法の使用貸借に該当)は永久に継続できるか否か、ということですが、一定期間経過後は使用を終了するか、使用料を支払う賃貸借契約に変更するかの対応が必要です。
- 分譲会社がこのことにより経済利益を上げ続ける一方で、区分所有者が生活上の利便性の向上などもないのに、分譲会社に無償使用させ続けることは不公平といえます。
- このようなマンションの場合には、いつまでもマンション購入者の経済的負担に甘んじるのではなく、分譲会社も相応の経済的負担を負うべきでしょう。
- 分譲時においては、無償使用の期限を設ける等、明確に規定して、将来の無用なトラブルを避ける必要があります。

第35回いたかんネット交流会

- 日時** 平成31年1月13日(日) 午後2時~4時
- 第1部**
議題 マンション改修診断方法
 田沼 敦氏(2級建築施工管理技士)
- 第2部**
議題 マンションの敷地(利用)権とは(仮題)
 井上宙史氏(いたかん顧問弁護士)
- 場所** 志村坂上地域センター
交通 都営三田線志村坂上 徒歩1分

編集後記

路線バスの運転手さんは凄いです！いつも乗るたびに感じします。

- ・運転をする(当たり前)
- ・運賃の授受をする
- ・車椅子の乗客がいれば、その乗降を手伝う
- ・乗客の様々な質問に答える(運転しながら)
- ・等々1人何役をもこなしています。

小学生が実践しているのを見習って、最近では降りるときに「ありがとうございます」と声を掛けるようになりました！

N
K
ま
し

- 発行責任者 成島圭子(いたかんネット会長)
 スタッフ 市川仁子 藤木勝憲 井野裕美 細谷光子
 連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
 E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp
 ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

- 入会御案内
 ・入会金 2,000円
 ・年会費 3,000円(個人会員)
 ※管理組合で入会される場合は左記にお問い合わせください。