

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 77 回

板橋マンション管理組合ネットワーク

限界マンションについて

◆限界マンションが生まれる 2 つの理由

①建物維持の限界

躯体や設備などハード面の維持管理の限界

②コミュニティ維持の限界

マンション維持には管理組合運営が必須だが、適切な管理がなされなくなると、空室が増え、スラム化が始まります。

◆限界マンションにならないために

①マンションの将来像を共有

できる限り早い段階からあるべきマンションの将来像について、住民間で議論することが重要です。長期修繕計画を含めたマンションの将来像を明確にすることで、住民の意識を高め、安心感を得ることもできます。

このようなコミュニケーションを取ることで、住民間の信頼関係や良好な人間関係を維持する効果も見込めます。

③外部の専門家の活用

第三者的立場にある外部の専門家から、専門的知識や他のマンションの事例、業界や法整備の動向などを学び、マンションの管理運営に活かして限界マンション化を防ぎます。

④リバースモーゲージの活用

管理費や修繕積立金を滞納している所有者からは、リバースモーゲージを使って回収したり、将来的な収入減に備えることもできます。（退去することなく回収できる）年金収入のみに頼る高齢者にはリバースモーゲージで病気やケガなど不測の事態にも対応できます。

以上のような対策が考えられます。



講師の藤木勝憲氏



リバースモーゲージ

住んでいるマンションを担保としてお金を借りて、所有者が亡くなったときにマンションを売却して債務を返済する、という仕組み