

衝撃の
現場レポート

今後5年以内に日本
中で起きる不動産の大問題

あなたは大丈夫?

マンション

建て替えの
「天国」と「地獄」

9月から解体工事が始
まった四谷コーポラス。
今年5月に住民全員が
建て替えに合意した



タダでピカピカ新築の
部屋に住める人、
話がまとまらずボロボロの
部屋に住み続ける人

当初は不安を抱える住
民もいた。委員会のメン
バーは、マンション内で
何度も住民説明会を行っ
て様々な選択肢を比較検
討。建て替えか大規模修
繕かといったアンケート
調査を行った。委員会は
「建て替えありき」で議
論を進めるとうまくいか
ないと考え、ギリギリま
で様々な選択肢を考慮し
た。建て替えとなれば費
用負担も重くなる。

「古い物件だけあって、
数十年前に結婚して住み
始めてから一度も引っ越
したことがない住民や、
マンションで生まれ育ち、
引っ越しの経験のない住
民もいるんです。『本当
に大丈夫か』『仮住まい
をどうしたらいいか分か
らない』と不安の声もあ
った」(住民のひとり)

40年前、ローンを組んでようやく買ったマ
ンション。設備が古くなり、不便も出てき
た。じゃあ、みんなで建て替えを検討しよ
うか——。そこで初めて発覚する、難題の
数々。人生を左右する運命の分かれ目だ。

日本では初めての民間分
譲マンション「四谷コー
ポラス」をご存じだろう
か。'56年に売り出され、
築年数は60年を超える。
JR四ツ谷駅から北へ
向かって5分ほど歩く。
大通りから少し入ると、
その独特な小豆色の壁が
見えてくる。さすがに築
61年だ。壁の一部は黒ず
み、窓に取り付けられた
手すりには錆が目立つ。
外階段の横には、(建
築計画のお知らせ)と書
かれた看板が設置されて
いる。このマンションは、
9月から建て替え工事に
入った。なぜ「困難」と
される建て替えを実現で
きたのか。

の総会への参加率が総じ
て高く、建て替えに対す
る当事者意識が強い。し
かも、長年にわたってコ
ミュニティが形成されて
おり、組合の理事長、理
事らへの信頼も非常に篤
い。そのおかげだと思ひ
ます」と言うのは、建て
替えに関わった旭化成不
動産レジデンス開発営業
本部の花房奈々氏であ
る。花房氏が建て替え決
定までの経緯を振り返る。
「直接のきっかけは、'13
年に耐震構造診断を行っ
たことです。補強工事に
必要な費用を試算する中
で、マンションの再生検
討委員会が発足し、建て
替えが選択肢として浮上
してきました」

四谷コーポラスの場合

事業費に充てます。また、個別相談で住民の方の声も反映し、33パターンの間取りを設計しました」(前出・花房氏)

完成は19年の予定。現在の住民の大部分は再入居する。最も古いマンションは、いま新しく生まれ変わろうとしている。

だが、こうして建て替えて進む「幸運」なマンションは極めて少ない。

現在、日本には600万戸以上のマンションがあり、築30年超の物件は100万戸を超えている。これから5年もすれば、建て替えの問題に直面する物件が激増することは必至だ。ところが、これまで建て替えに成功した事例はわずか200件超。住人の5分の4以上の賛成が必要であるという条件が重くのしかかり、ほとんどの物件は建て替えをできていない。

くいけば建て替え費用すらからない。一方、建て替えに至らない場合は悲惨だ。古い設備とボロボロの環境に修繕費も追いつかず、最悪の場合スラム化したマンションで生活せざるを得ない。い

戸数を増やせるか否か

東京都渋谷区・元代々木。小田急線・代々木八幡駅から徒歩4分ほどのエリアに「アトラス元

代々木」がある。落ち着いたクリーム色の6階建て。38戸が入る。入り口の近くには、樹木が植えられている。自動ドアを通り、オートロックを抜けると、ラウンジがあり、住人が会話を楽しめるようになっている。1階の部屋は、開放的な芝生の庭つきだ。

だがこれも、ほんの数年前までは、壁に錆が目立ち、配管トラブルが起きる老朽マンションだった。かつての名前は、「元

まマンションに住んでいる人は、どんなに関係ないと思っても、建て替えの成否によって、「天国行き」と「地獄行き」に分かれることになる。

では、建て替えに成功するのはどんな物件か。

「建て替え話が持ち上がったのは05年頃。配管が古くなり、漏水のトラブルが頻発したからです。管理組合の理事会で建て替えの声が上がると、コンサルタントを入れ、協議を始めた。当初は、小さい物件ということでデベロッパーに協力を断られ、住民が施工会社や設計者などを個別に探して契約する『自主管理建て替え』に話がまとまりました」ところが、リーマンショックが日本経済を直撃する。景気が冷え込み、

資金がかかる建て替えに尻込みをする住民が増えた。話は一度凍結する。だが一部の住民は諦めなかった。月に一度、公民館で勉強会を開いた。10年には建て替えの協議が再開。当時の建て替え収支計画では、建設費として各所有者につき2000万円強かかることが明らかになった。

費用が2000万円に収まったのは、容積率にいくら余裕があり、戸数を30戸から38戸に増やせる見込みが立ったからだ。こうして建て替えて増える面積のことを「余剰床」と呼ぶ。さらに、立地もよく、建て替え後には増えた部屋が高額で取り引きされることが想定できた。その分、住人の負担が軽くなっていた。

旧住民は、質がよく価格の安い公社供給の物件を手に入れたわけで、もともと不動産に関する見識がある。物件への当事者意識や問題意識が高い。それもよかった(関係者)

工事の煩わしさなどを理由に反対していた一部の住民も賛成にまわり、最終的には全会一致に近い形で建て替えが可能になった。

住民の意思が固まると、デベロッパーも協力するようになる。最終的に12年から工事が始まり、13年にアトラス元代々木が完成。新たに売り出した部屋はすぐに買い手がついた。もちろん、もともとこの住民は、希望すれば全員入居できるし、これを機に高値で売りに出す人もいた。

「13年の竣工直後は、市場では坪単価が約350万円でしたが、現在は約500万円。最近部屋を売り出した人は、建て替えによって得をしている

はずです」(関係者)

このように、建て替えが成功する物件には明確な「条件」がある、と言うのは住宅ジャーナリストの榊淳司氏である。

「建て替えが成功するのは、マンションの容積率に比較余裕があつて建て替えによって新たに部屋をつくることができ、それを売ること、元の居住者の負担がゼロになるケースです。実際、これまで建て替えに成功した事例は、元の居住者の負担が実質ゼロだったものがほとんど。場合によっては、工事中の仮住まい、引っ越しの費用まで出ることもある。逆に負担が重い場合には、厳し

いと考えたほうがいい」好立地、好条件の物件が基本的には建て替えを成功させていく一方で、建て替えのタイミングを逸したマンションの中には、ボロボロの「限界マンション」となっていくものもある。

埼玉県坂戸市にある3階建てのマンション(50ページ写真)は、朝日新聞に、建て替えや解体ができない物件として報じられた。築40年で、1階部分にはツタが絡まり、一部は2階にまで伸びている。階段は茶色い錆に覆われてボロボロ、いまにも崩れ落ちそう。でも「分譲当時から管理組合が機能しておらず、建て

高齢の住民が反対する

建て替えの話などが出ることなく、ここまでできてしまったようです。数年前に、今後について所有者の間で話し合いが持たれ、更地にして売却する話が出たそうですが、そのため

これが、建て替えに失敗したマンションの末路だ。自分とは関係ない「特殊な事例」だと捉える向きも多いかもしれない。しかし実は、限界マンションの「予備軍」となっている物件は、そこかしこにある。

杉並区にある7階建てのマンション。最寄り駅からは徒歩7分、50戸が入る物件だ。築42年と、建て替えを考慮すべき時期だが、検討はまったく進んでいない。

「私が『建て替えを検討しよう』と提案しても、ほかの住人、とくに高齢の方はほとんど無視に近い状況です。せっかく買

には所有者が全員一致しなくてはならない。しかし、たったひとりが反対し、処分しようがない。結局、こんな状況になってしまっているようです」(全国紙社会部記者)

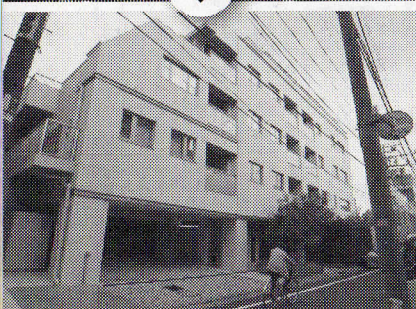
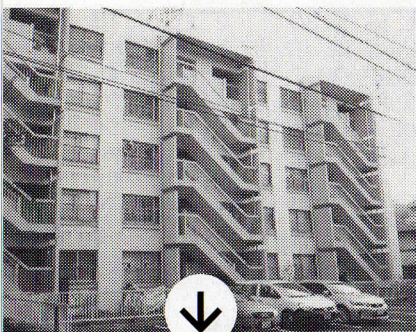
った物件なのに、このまま価値が下がるかと思うとやり切れません」と語るのは、このマンションでひとり暮らしをする玉井洋さん(仮名・40代)だ。

「この物件は、数回大規模修繕をしてドアや窓はきれいですが、実は中身はボロボロです。電気の容量(アンペアの量)が少なく、いくつか電化製品を使うとすぐにブレーカーが落ちる。何より困るのは、給排水管から水漏れが起きている部屋があること。幸いまだ私の部屋は被害を受けていませんが、天井から水が漏れ、修理に何日もかかっ

た部屋もあります」玉井さんが建て替えを考えたきっかけは、耐震診断だった。玉井さんが管理組合の理事を務めていた数年前、折しも東京都が、一部のマンションは耐震強度を診断せよという条例を制定した。このマンションも補助金を得て診断をした。

「安全性を示す数値が基準を下回っていたんです。耐震補強工事にかかる金額を試算してもらうと、一戸あたり200万円程度とのこと。私はいっそのこと建て替えたほうがいいと思ひ、それを提案しました。すると70代の理事の方たちから『私が死ぬまで待つてよ』『もう何年も生きないのに建て替えなんてバカバカしい』『工事の間、どこに住めって言うの?』と集中砲火でした。しかも、補強工事もしたくないと言う。理由は、『耐震補強をしなくても罰則規定がないから』。これ

マンション建て替えの「天国」と「地獄」



アトラス元代々木(下)と、建て替え前の元代々木住宅

マンション建て替えの 「天国」と「地獄」

ではマンション価値も下がる一方。せっかく買った物件ですが、おカネができれば出ていきたい」玉井さんと親しい住民の中には、建て替えに積極的な人もいる。しかし、協力者は少なく、建て替えの目はない。

こうして建て替えが遅々として進まない中、転出者が増えると、「限界マンション化」が進んでいくことになる。まさに負のスパイラルだ。

とくに高齢者が多くなれば、当然建て替えは遠

のく。マンション管理士

の山下部理絵氏が言う。

「築30年以上が経過した

建て替えが必要な物件に

は、高齢の住民が多い。

そういう方は老朽化して

いても慣れて居心地のいい部屋に住み続けたい。私も修繕か建て替えかの判断の手伝いに入って『そつとしておいてください』と言われたこともある。年金で生活をしている人は、なんとか住宅

ローンを返し終え、月数万円の管理費等を年金でやりくりしている場合が多い。そうした方にそれ以上の負担は厳しい」

若い人が多くても、人間関係がこじれて、建て替えに失敗するケースも少なくない。新日鉄興和不動産の常務執行役員・松本久長氏が言う。

「多数の集団の意志を一つにまとめるのは本当に難しい。人間関係のもつ

スラム化するマンション

マンション再生・建替支援センター理事長の阿波秀貢氏も言う。

「ある23区内のマンションでは、持ち出しはあるものの、全住民から建て替えの合意を得ていた。

ところが、ともに建て替え賛成の理事会のメンバー2人が主導権を奪い合

って決裂。最終的に、『建て替えはしばらく見合合わせます』と言われたこと

があります」

れの中で、建て替え話が止まってしまいうこともあります。ある物件では、建て替え推進派と反対派に分かれてしまい、一度建て替えが頓挫した。その後、反対派がもう一度、建て替え話を始めたのですが、今度は前回の推進派が強硬に反対して、話が立ち消えになりました。だからこそ、事業者が住民の意見を聞いて解決策を探る作業も大切です」

秀隆氏が語る。

「第一世代のマンションは'50～'60年代に都心で建てています。その頃はまだ立地がよく、容積率にも余裕がある。いま建て替えが進んでいる物件は、そうした好条件だからこそうまくいっている。

しかし、今後建て替えの必要が出てくる郊外の大量の物件は、都心へのアクセスがい々わけではないし、都心であつても、狭小物件が多い。さらに、当時の法令上は合法だったけれど、法律が変わつて、いまよりも容積率を小さくしなくてはならない物件も少なくない(既



埼玉県坂戸市のマンション。ツタに覆われている

存不適格)。つまり、建て替えをすると部屋が狭くなるのです。さらに建て替えが進みにくくなることは必至です」

さくら事務所所属のマンション管理コンサルタントの土屋輝之氏も言う。「いま、建て替えの要件を緩和しようという風潮もありますが、それで簡単に建て替えが進むとは思えません。今後は、建て替えもできない、建物や設備の大改修もできない、建物を壊すこともできない、この3つの『できない』によってマンションはスラム化していく。3～5年後、これが社会問題になり始めるのは間違いない」

いい場所に建つマンションは建て替えがうまくいき、郊外のマンションは、狭小のマンションは、そもそも建て替えをするのが不可能——。

天国と地獄、この国のマンションには、激しい格差が存在している。