

を迎える高経年マンション

マンションリニューアル特集

一般社団法人 宮城県マンション管理士会 会長
高橋悦子 インタビュー

高経年マンションの中には、居住者の高齢化に加え長年、低く抑えてきた修繕費の積立金不足によって機械式駐車場の維持や、給排水管といった設備の更新が難しくなっている事例も多く、「将来の方向性を考えることも重要」と宮城県マンション管理士会の高橋悦子会長は指摘する。仙台市内の高経年マンションの現状、管理組合が抱える課題とともに、マンション管理の大きな変革目録と注目される来年度施行の改正マンション管理適正化法のポイントを開いた。

—— 仙台市内で築年数の経つマンションが増えています

高橋 年々、高経年マンションは増えていきます。国土交通省は今までは適切な大規模修繕の修繕周期を12年に1回を目安としていましたが、9月28日に公表された長期修繕計画ガイドラインでは12・15年に1回と一定の幅をもたせました。実際、建物によっては18年目で1回という事例もあります。15年に1回の大規模修繕を行うと、3回目は45年後になります。3回目は大規模修繕を考えると、建て替え等に向けて、マンションの将来の方向性を考えることも重要になってくるのではないですか。

—— 仙台市内のマンションは、1970（昭和45）年に建設されたマンションが、一番多く、51年が経過しています。高経年マンションの中には、敷地ごと全所有者の合意で売却を検討しているマンションもありました。また、マンション全体を一人の所有者にまとめていくという話もあり、いろいろな方向性を考え始めているのだと思います。

—— 建て替えに向けた動きは多いですか

高橋 あまり多くはありませんが、あるマンションでは建て替えに向け、コンサルタントが入ったり、他にも理事長が建て替えを考えている例もあります。一方で、マンションが建っている部分だけが共有地で、残りは元分譲

主の所有で敷地の持ち分が少ないため、建て替えが難しいこともあると聞きます。大規模修繕工事を実施するにも合意形成に2・3年かかる場合もありますので、マンションの終末を考える場合には、時間を要すると思います。これまでの建て替えが成功した例は、所有者の資金の持ち出しが少ないことが大きな要因でした。区画整理による建て替えや、震災によりデベロッパーが費用負担して建て替えたという例です。容積率に余裕があり、余剰分を分譲して、所有者の負担を少なくすることで建て替えている例です。マンションを建設する際、申請時に分譲主が敷地と申請して売ったり、後に分譲して売却したり、道路拡張で取られたりと高経年のマンションほど容積率に余裕がなくなっているようです。

—— 成功に向けた課題は

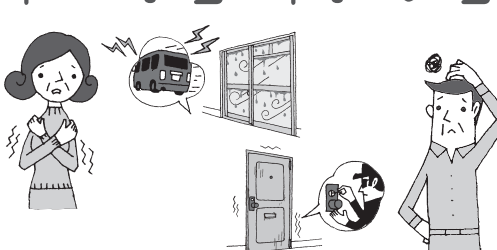
高橋 実際に40年が経過したところで、建て替え等を相談されているところはありますが、大規模修繕でも積立金の不足といった費用の問題と、高齢の住民からは先を考えると古い建物のままでいいという意見も出ています。住宅金融支援機構はリ・バース60などの住宅ローンを用意していますが、一番の問題は合意形成です。例えば容積率を大きくできなくても、専有面積を今の3LDKの広さの半分ぐらいにして、残った部分を分譲することも考えられますが、そこまでの話し合いには至っていないようです。

—— 仙台市は耐震改修の補助金制度を設けています

高橋 仙台市内のマンション約1400棟のうち、旧耐震基準のマンションは約2200棟で、2019年度までに仙台市の耐震予備診断支援事業を使つて150棟が予備診断を実施しました。また、仙台市は東日本

大規模修繕工事に豊富な経験と実績を誇る優良企業

お悩みはありませんか？
「マド」と「ドア」



YKK APが「マド」と「ドア」のリニューアルで解決します！

使いやすくデザインもグレードアップ。新しい「マド」と「ドア」が、快適な住空間を実現します。

YKK AP株式会社
東北支店 仙台市青葉区本町2-9-7 TEL.022-224-4134

おかげさまで118年 ～マンション修繕のリーディングカンパニー～

建築工業は、超高層の改修や管理組合の100年マンション化計画に寄り添い、団地再生、外断熱などの環境改善を含め多角的な取り組みを行っています

マンションの工事は、トータルでお任せください

- 大規模修繕工事（超高層・団地再生・外断熱等）
- 防災・水害・耐震補強工事
- 給排水設備・内装工事
- ビル・商業施設・倉庫棟（住戸複合型）
- 建物診断・設計業務



建装工業

東北支店
〒981-3121 宮城県仙台市泉区上谷刈1-1-2
TEL:022-371-3030 FAX:022-371-3033
本社：東京 支店：北海道・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・関西・九州
営業所：青森・柏崎・福島・茨城・市原・成田

毎週月曜日更新中
マンションの未来を考える「KENSO Magazine」
https://www.kenso.co.jp/magazine/

創業64年

マンション大規模修繕工事

新築後15年周期が目安

多くの施工実績・熟練技能者
建物の長寿命化・資産価値の維持

美観・快適・安心・安全 お気軽にご相談下さい

株式会社 明和
住環境創造 宮城県知事許可(特-3)第290号
〒983-0841 仙台市宮城野区原町3丁目5-28
0120-085-345 検索
http://www.meiwa-renewal.jp

国内シェア50%のナブコから「自動ドア」のご提案

出入口を自動ドアにしてストレスなく通行しませんか？

【よくあるお悩み】
ドアが重くて小さなお子様やお年寄りがドアを開けるのがとても大変...

毎日使う出入口のよくあるお悩みをナブコ自動ドアNATRUS（ナトラス）で解決！
NATRUSは、安全規格「JIS A 4722」対応だから小さなお子様や車いすの方でも安心。どんなでも安全に通行することが可能です。

さらに、通行者を自動ドア自身が判断、不要開閉を削減！
NATRUS+e（ナトラス プラスイー）
商品の詳細は、右記QRコードをアクセスしてください。

NABCO ナブコシステム株式会社
仙台支店 仙台市宮城野区新田東1-16-3 通行者の安全・安心のために ナブコシステム 株式会社
TEL.022-783-8725

建装問題に「そこに住み続ける」という回答。

http://www.toho-cp.co.jp

私たちTOHO株式会社は、マンション大規模修繕工事の専門会社。マンションを建て替えずに、50年100年と、ずっと住み続けていくための修繕・改修を提案し、全国の建物の長寿命化をはかっています。

TOHO株式会社は、品質および環境マネジメントの国際規格であるISO9001/ISO14001の認証を取得し、企業活動を推進しています。

TOHO株式会社 東北支店
〒980-0014 仙台市青葉区本町2-5-1
TEL.022-222-5927 〆 FAX.022-222-5920 E-mail:tohoku@toho-cp.co.jp
本社：東京 支店：北海道 東北 中部 関西 事業所：秋田 出張所：酒田 女川 能代 原町 事務所：盛岡

住まいの環境を大切に
地球・社会の環境影響を配慮し 豊富な経験と実績により
高品質なビル・マンション改修 誠実なアフター工事の実施

信頼
お客様
安心 安全

環境にやさしいリニューアルをご提供

SINYO シンヨー株式会社
SINYO CORPORATION

■北日本リニューアルセンター
〒980-0801 宮城県仙台市青葉区本町通2丁目2-8 第六ビル7階 TEL:011-211-0368 FAX:011-211-0369
■本 社
〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号 TEL:044-366-4771 〆 FAX:044-366-7091
URL: http://www.sinyo.com
■第一リニューアル部 ■第二リニューアル部 ■関西支店 ■東京支店 ■札幌営業所
■広島支店 ■福岡支店 ■仙台支店 ■海外グループ

TOTO

「エススクア」
心も体も満たされる
上質なひとときを
過ごす

新商品
ESCUA
エススクア

TOTO仙台ショールーム
〒981-3112 宮城県仙台市泉区八乙女2-2-2 〆 0120-43-1010
営業時間:10:00～17:00 休館日:毎週水曜日(但し、祝日の水曜日は開館)。
夏期休暇、年末年始 TOTOホームページ https://jp.toto.com

株式会社 YKK AP ラクシー

大規模修繕工事はお任せください
仙台営業所長 美澤 勉

仙台営業所：〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-9-7 仙台YFビル3階 TEL.022(398)6308 FAX:022(398)6309
本 社：〒270-2225 千葉県松戸市東松戸3-7-21 TEL.047(312)8888 FAX:047(312)8889
東京支店：神奈川営業所・埼玉営業所
www.ruxy.co.jp

創業420余年の信頼

**風呂・キッチン・ガレージ
各種リフォーム**


タゼン

SINCE 1660

未来につなぐ 技術と信頼





陽光ビルサービス株式会社

仙台市青葉区上杉二丁目3番7号(K2小田急ビル5F)
TEL.(022)265-5841 FAX.(022)265-5786

<http://www.yokobs.net/>

卸町リフォーム館 卸部・設備部

住所/仙台市若林区卸町三丁目1-19
電話番号/**TEL**0120-599-261
営業時間/9:00~17:00
定休日/日・祝日・第2、第3、第4土曜日

創業420余年の信頼と実績
風呂・キッチン・ガス器具
各種リフォームなら

 **タゼン**
SINCE 1596



卸町リフォーム館 卸部・設備部

住所／仙台市若林区卸町三丁目1-19
電話番号／☎0120-599-261
営業時間／9:00～17:00
定休日／日・祝日・第2、第3、第4土曜日

施工事例は
HPから ▼



集合住宅を甦らせ、
新たな『価値』を創造します。

ビル・マンションの大規模改修業

 **長栄工業(株)**

代表取締役 長 嶋 豊 晴

本社 〒982-0011
仙台市太白区長町七丁目18番28号
TEL (022) 249-2161
FAX (022) 249-2162

郡山営業所 〒963-8013
郡山市神明町13-20 太子伸ビル102
TEL (024) 953-7850

マンション大規模修繕なら、
カシワバラにお任せください！

修繕工事でお困りのことは、カシワバラ・コーポレーションへお気軽にご相談ください。

お問い合わせ

株式会社カシワバラ・コーポレーション

フリーダイヤル **0120-48-4116**
<https://www.kashiwabara.co.jp>

Kashiwabara
Corporation

宮城営業所

宮城県仙台市
宮城野区新田東1-3-3

☎022-783-3770

青森営業所

青森県青森市
桂木3-7-12

☎017-764-6521

福島営業所

福島県いわき市
佐糠町東2-23-2

☎0246-62-7306

東京本社

東京都港区港南1-8-27日新ビル9F

岩国本社

山口県岩国市山手町1-5-16

来春の管理適正化推進計画策定に向け

「マンシヨンの管理の適正化の推進に関する法律」の改正法（改正マンシヨンの管理適正化法）の来年4月施行予定を前に、仙台市は今春「仙台市マンシヨンの管理適正化推進計画検討委員会」（委員長・岡田康夫國學院大學法学部教授、誘致し、適正管理の誘導や、マンシヨンの管理の適正性が市場で評価される仕組みとして企図される「管理計画作成制度」の運用を目的に、来年3月の「仙台市マンシヨンの管理適正化推進計画」策定完了を目標として、各種検討作業を進めているところだ。

仙台市ではこれに先立ち、今年1〜2月にかけて市内の分譲マンシヨンの管理組合139・1組合を対象に管理状況の調査を実施した。回収率は56・2組合（回収率は40・4組合）で、各種調査結果はマンシヨンの築年数（築10年以下から築40年以上の間で10年ごと）によって5つに分類した上でまとめられた。

管理組合運営における将来の不安（内容）については、区分所有者の高齢化が平均56・2割で最も多く、次が居住者の高齢化（同46・6割）、役員の担い手不足（同42・3割）、建物の老朽化（41・6割）、修繕積立金の不足（36・1割）、管理組合活動に無関心な区分所有者の増加（26・7割）、大規模修繕工事の実施（26・3割）と続いた。役員の担い手不足や組合活動に無関心な区分所有者の増加に対する不安を持つ組合の割合は、築30年を境に3割を上回り、また、修繕積立金の不足に対する不安を持つ組合の割合は経年に関わらず3割近く上る。大規模修繕工事の実施時期にあたる築10年以降は3割を上回り、長期修繕計画の認知が低い可能性が大きさが浮き彫りとなった。

各種調査結果の中で、特に長期修繕計画に関わる調査結果は以下のようなものとなった。

①長期修繕計画の作成 回答総数562（長期修繕計画はマンシヨンの維持に必要な費用の把握に必要なもので、国が示す長期修繕計画作成ガイドラインにおいては、大規模な計画修繕築されたマンシヨンでは計画期間30年以上の長期修繕計画を作成しているマンシヨンが8割を超えているが、計画期間が4年以下と回答する組合も建築年次に関わらず存在している。

②長期修繕計画の見直し（回答総数462）（ガイドラインにおいて、長期修繕計画は建物の劣化状況や物価変動を計画に反映させ、適切な修繕積立金の設定など、適応するよう定期的な見直しが必要とされ、大規模修繕工事の実施周期およそ12年間の半分である5年が見直し期間の目安として示されている）

2014年までに建築されたマンシヨンの管理組合における長期修繕計画の見直し状況を見ると、「見直した」と回答した割合は3・5割となり、全戸平均4・9割を下回っ

転換期

パレットごと交換すると相
当な費用が掛かります。費
用負担の問題を含めて管理
組合としてどう対処するか、
大きな判断を迫られます。
その一方、高齢化で車を手
放す方も多くなっています。
郊外のマンシヨンでは機械
式駐車場を止めたままにし
ていたり、埋めたり、除却
したりする例もあります。

—— 2022年度に改正
マンション法が施行します
高橋 マンシヨン管理適正

化法の施行から20年が経つ
て初めての改正で、いよいよ
「マンシヨンは管理を買
う」時代になったと期待し
ています。まだ具体的な姿
は見えませんが、仙台
市はマンシヨン管理適正化
法改正を受け、「仙台市マ
ンシヨン管理適正化推進計
画検討委員会」を設置し進
めています。マンシヨン管理のお
手本となる管理状況を分か
りやすく明示していくの
は、大変に良いことだと
思っています。

ただ、(21年10月状況で
は)管理組合が費用を負担
してまで認定制度を求める
かどうかは不透明な部分が
あります。長期修繕計画ガ
イドラインでは2回以上の
大規模修繕を含む30年間の
計画を作ることが求められ
ています。その30年間は区
分所有者の一時金徴収を予
定せず、算定した修繕積立
金は著しく低額で足りな
い、つまりそれなりの金額
を積み立ててくたさいとし
ています。また、その最終

仙台市が分譲マンシヨンの 管理状況を調査

上の期間の計画を作成して
いる割合は、築年数の増加
に合わせて減少しており、
79年以前に建築されたマ
ンシヨンでは5割を回った。
また、2010年以降に建

[illegible]

年度において、借入金の残高がないことを求めています。マンション管理の大きな変わり目です。特に築40年以上の高経年マンションでは、これからの10年で終末を見据えた次の方策を立てていく時期にきていると思います。マンションの適正な管理の模範ケースが認定されることは良いことだと思います。ですが、そうでない場合、今までは市の建築指導課などが建築基準法に基づき修繕積立金を設定していると同答した組合もあるなど、必要な修繕積立金を確保できていない組合が一定存在することが予想されている。

に基づいて助言・指導していましたが、これからはマンション管理適正化法に基づき管理組合に対し、指導・助言や勧告ができるようになりました。指導・助言といっても強制力は期待できませんし、勧告しても、その為の費用をどこから持ってくるのかは管理組合の問題になってしまいます。適正に管理するのが当たり前という意識がいきわたって、徐々に適正な管理になっていくでしょう。

立金の積立方法は、長期修繕計画の作成時点において、計画期間内に積み立てる修繕積立金の額を均等にする「均等積立方式」や、投資的・多層頭する「設備費

マンション管理は人任せであるいは管理会社任せでなく、管理組合（区分所有者の団体）が主体的に適正に行うという意識が必要です。管理会社でもなく、理事長一人が頑張るわけでもなく、管理組合（区分所有者の団体）の皆さんでしっかりと話し合い、合意して進めるという意識が高まってほしいと願っています。

———
| ありがとうございま
した

組合）で、全国平均（41・4割）を上回った。段階増額積立方式は30・1割（169組合）、その他が2・8割（16組合）だった。建築手引ごとの比率でみ



まじめな施工で 信頼の実績

営 業 内 容

- 吊足場機械の設置・点検・整備・運営
- 建設工事、土木工事、とび・土工工事
 鋼構造物工事、塗装工事、しりとり工
 事、水道施設工事、防水工事（設計・施工・
 管理舎）
- 建物外壁洗浄・美化工事、内装仕上工事
 住宅建築費付工事、塗装工事、左官工事
 石工事、タイル・レンガ・ブロック工事
 板金工事、ガラス工事、熱絶工事

本 社／〒980-0804 仙台市青葉区大町二丁目15-31大町ビル別館2階
 TEL.022-266-8622 FAX.022-266-8650

総機材センター／〒989-2412 名取市堀内字南竹70-1
 TEL.0223-23-4533 FAX.0223-23-5564

今泉材置場／〒984-0835 仙台市若林区今泉字古川1150