



都心部を中心にマンション市場は相変わらず好況が続いています。

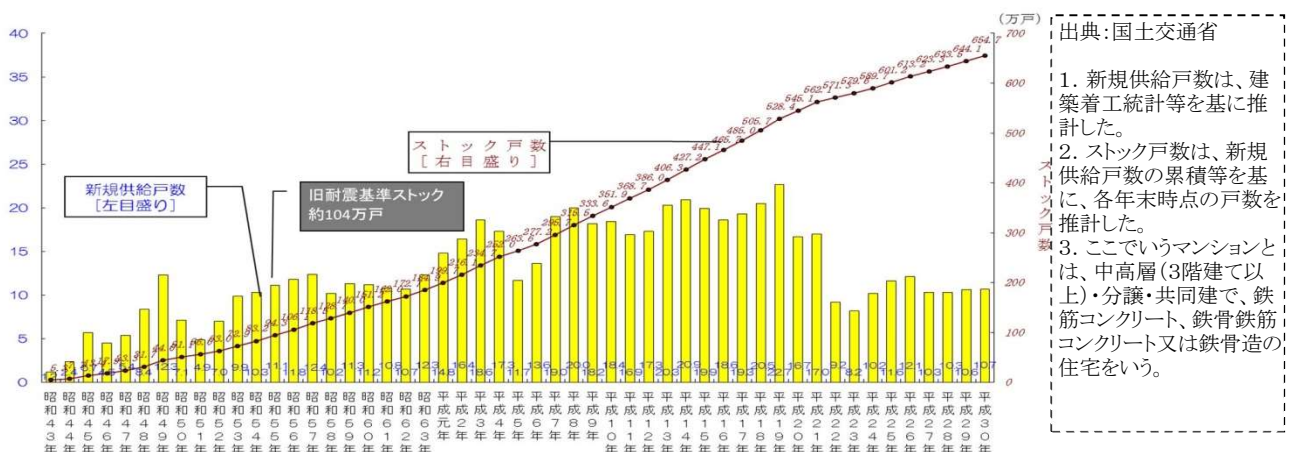
一方で、すでに老朽化により大規模修繕さらには建替えの必要に迫られているマンションの事業化が大きな社会問題となっています。

## ■マンションの現状

マンションはRC造等による集合住宅の通称です。1902年にオーギュスト・ペレがパリにZアパートが世界最初ですが、それに遅れること13年後の1916年に軍艦島の炭鉱住宅30号棟として建てられたのが我が国で最初(1904年竣工の三菱六、七号館に各棟6ずつありましたが、その後オフィスに転用)で、約100年の歴史があります。マンションの建設が本格化したのは戦前では同潤会そして戦後は住宅公団や民間事業者等により供給されましたが、旧耐震基準ストックを始めとした建替えが大きな社会問題となっています。2018年末時点でマンションのストック総数は約655万戸で、総持家数に対する割合は約20%です。最盛期には年間20万戸以上建設されましたが、この10数年間は10万戸弱です。都心部での超高層マンションが急速に増加しています。また、1981年以前の旧耐震ストック数は約104万戸・約1万4千棟(不動産経済研究所では約79万戸。約1万1千棟)で、大半は三大都市圏(首都圏が約6割)で占めています。これらは構造的にも旧耐震であり、放置できませんし、築後約40年以上ですので、多くが建替えの対象といっても差し支えありません。特に問題とされているのは郊外等の立地の悪い築後50年以上を経過した物件の建替えです。

マンション関連の法制度としてはハードでは耐震構造化、ソフトでは区分所有法等があり、それに沿ったものが作られてきましたので、建て替えにおいては当時の状況により難易度が異なります。

図表 マンションの供給動向



## ■マンション建替えの事例・課題

これまでも約260棟(マンション再生協議会資料では257棟、国土交通省ではH26時点で230棟)の建替えが実施されています。建替えの対象が1万棟以上と想定される中ではほんの一

部です。その内、約3割が建替法（マンション建替え円滑化法）によるものです。

マンションの建替え問題はすでに30年以上前から指摘されてきていますが、東北大震災等により、一般国民の間にもその必要性・重要性が改めて認識されてきました。

多様な建て替えがなされていますが、象徴的なのが2件あります。一つは日本初の分譲マンションである11階建ての「宮益坂アパートメント」（1953）です。これは東京都による分譲で当時は最新の設備を備えた高級マンションです。築後三十数年で建て替えの話題が出て、2003年には立替決議がされたものの、リーマンショックで中断し、改めて、2010年から新たに取り組み、2011年に建替え決議がされて、本年（2020年6月）に竣工を予定しています。

もう一つは最初の民間分譲マンションの「四谷コーポラス」（1956）です。建替え決議は2017年3月に成立し、2019年8月に竣工しました。

いずれも築後60年以上を経過していますが、建替えの検討は築後30年程度から始められていますので実行されるまでに相当年数がかかっていることとなります。

## ■マンションの建替えの促進への取り組み

マンション建替えが社会問題になったのは旧耐震以来30年を経た2010年初頭です。特に都心区部では実態調査等が行われ、マスコミを賑わせました。その後、なかなか建替えが進まない中で関連法律が制定・改正等がされました。要耐震改修認定建物を対象に耐震改修促進法（1995）、住宅団地再生のために2/3で再開発組合設立を可能にした都市再生特別措置法（2016）、要除去認定マンションを対象にした4/5決議での敷地売却制度を含むマンション建替え促進法（2005）等です。東京都では周辺との共同化など、まちづくりと連携して建替え等の再生を促進するため、「東京都マンション再生まちづくり制度」（2019）を制定しています。

マンション建替えの難しさは合意形成と複雑な権利関係です。特に区分所有法以前のものは敷地と上物が別々に取引されたり、相続等で権利関係が不明となったと一筋縄では行きません。さらに建替え後の余剰容積が無ければそれらの売却による事業資金の回収（等価交換も含めて）することができないため権利者が負担する必要があります。昭和初期の築後60年以上であれば事実上償却した、あるいは当時の生活スタイルや技術水準や設備系等が現時点とは異なるためにやむを得ないと感じるでしょう。それでもその対象は数十万戸に達します。

建替えは初動が重要です。建物の状況（管理も含む）を把握し、適切な対策を立て、合意形成などにも資するような高い総合的な能力が必要となります。医療における総合医のような役割が必要です。しかし、初動段階ではその費用が出にくいのが現状です。

今後さらに大きな社会的な課題となりますので再開発のコンサルティング等も併せて、初動時の諸活動に対する公的支援も増えてくると考えられます。不動産コンサルタントとしての腕の見せ所です。

以上

一般社団法人 不動産総合戦略協会  
理事長 村林正次