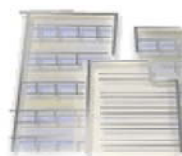


平成27年12月

厚木リバーサイド住宅管理組合 Home



今年も師走を迎え、あっという間に1年が過ぎ去ってしまいました。

さて、今回は「2020年マンション大崩壊」という書籍について紹介・コメントしました。今回は、築30年超の高経年マンション問題解決のための、筆者の考える解決手法(案)を簡単に紹介しようと思います。

高経年マンションを取り巻く環境については、本挨拶文中で何度か断片的に紹介してきましたが、まとめてみると次のようになります。

- ①人口減少でマンション供給が需要を大幅に超過している。
 - ②高経年マンションは現在約150万戸（マンション全体は約600万戸）で、10年後には2倍になり一部がスラム化して社会問題化する可能性が大きい。
 - ③高経年マンションの区分所有者は高齢者が多い。
 - ④役員の輪番制を実施するマンションが多く、役員のなり手が居なくなっている。
 - ⑤高経年マンション問題は、日本のマンション界にとって未知・未経験の領域。
- このような背景の下で、高経年マンションの重要課題は、次の2点にまとめられます。

(A) 将来計画の立案（将来方向選択・構想と資金計画）

将来方向性の選択肢は、①建替え、②改修による延命化、③判断先延ばし、④区分所有関係解消、の4つです。ただし、選択肢④については前提条件として、区分所有法に「マンション（区分所有関係）解消」を多数決決議で実行できる条項が新設されることが必要になります。ちなみに、現状では民法の規定により全員合意が必要です。

(B) 居住者高齢化対策（管理実務や運営方法の見直し、世代交代・世代循環への対応）

世代交代のためには、如何にして、売りたいときに適正価格で売れるマンションにするか？という視点が肝要です。

これら課題(A),(B)の解決策は一朝一夕には得られません。解決策を見出すためには、まだ日本では制度化できていませんが、専門家管理者が管理業務を行い（相談・顧問ではなく管理実務）、そのマンションに最適な解を提案してもらう必要がある、と筆者は考えています。

いつも通り、**平成27年度事業計画**抜粋 はメンバー登録なしでも閲覧できます。

ホームページ内容は、通常2ヶ月に1回、奇数月末ないし偶数月初に改定します。組合員・居住者の皆様のメンバー登録をお待ちしております。登録を希望される方は、左の欄の「パスワード請求」をクリックして登録画面に進んで下さい。操作は簡単です。

ホームページ管理責任者
理事長 岡崎 信道

更新履歴

	更新日
岡崎理事長挨拶文更新	2015.12.6
平成27年度事業計画抜粋更新 理事長挨拶文からのリンク	2015.12.6
平成27年9月度、10月度 理事会議事録 メンバー専用	2015.12.6
広報 第198号 メンバー専用	2015.12.6
平成27年12月、28年1月予定 スケジュール	2015.12.6

過去の更新記録です



Copyright 厚木リバーサイド住宅管理組合 (<http://homepage3.nifty.com/ribasai/>) が提供する情報等を、
権利者の許可なく複製、転用、販売などの二次利用をすることを固く禁じます