

マンションコミュニティ研究会

旧耐震マンションの終活について

2025年8月27日(水)19時～

調布マンション管理士総合事務所
代表マンション管理士 中山 孝仁

自己紹介



平成元年より不動産業務に携わり、平成14年の第1回マンション管理士試験合格後、地場ゼネコン子会社にて、総括部長として管理業務に従事しました。

現在は、顧問及び外部監事として十数件のマンションで、管理組合運営の助言・指導・援助をうと共に、調布マンション管理士総合事務所に所属するマンション管理士の指導も行っております。

また、日本マンション管理士会連合会及び東京都マンション会管理士会の理事を務め、日管連ではモデル事業等研究委員会で、国交省のマンション管理適正化・再生推進事業を10年以上にわたり支援し、現在は委員長を務めております。

1. 旧耐震マンションでの課題

(1) 現行の新耐震基準を満たしていないリスク

- ・首都直下地震の発生率に関し、政府は『30年以内に70%』という数値を発表して、大地震で旧耐震マンションは倒壊のリスクがあるとしています。

(2) マンション設備等の更新時期を迎えている

- ・新耐震基準が施工された1981年6月1日以前に、建築確認を受けて建設された旧耐震基準のマンションは、既に築43年以上経過しており、給排水管等の設備も更新の時期を過ぎております。
- ・旧耐震基準のマンションは現在100万戸以上あり、耐震補強工事が行われたのは約6%にとどまっています。

1. 旧耐震マンションでの課題

(3) 長期修繕計画に耐震補強工事が想定されていない

- ・長期修繕計画で耐震補強工事を想定していなく、耐震補強工事の実施のために必要な修繕積立金値上どころか、設備等の更新工事のために必要な工事を行うには、現在の資金計画でも赤字のマンションが多い。

(4) 耐震補強工事が困難な理由

- ・耐震補強の設計上、バルコニーに補強ブレス設置が必要で、眺望が悪化するために、該当住戸での反対者が多い。
- ・工事費が高額なために借入をしても、その返済資源のための修繕積立金の値上げが困難なため、耐震補強工事が実施できない。

2. 考えられる再生の手法として

(1) 建替えと今後の状況

- ・旧耐震マンションでは設備や間取りが古く、居住性が低下している場合があります、建替えにより居住性を向上できます。
- ・現在、建替えの実績は、措定災害の建替え115件を除き、270件程度(2022年4月現在)しかありません。
- ・立替後容積を100とした場合に、1970年代での余剰容積は77が、90年代では60.8と減り、2020年代には34.1と減ってきて、今後は余剰容積のあるマンションが少なくなって、建替えに多額の建築資金の負担が必要になることで、建替えが出来ないマンションが増えていきます。

2. 考えられる再生の手法として

(2) 大規模修繕等で80年以上の維持管理を目指す

- ・ 設備等の更新工事の他に、耐震補強工事も行う必要があり、多額の修繕積立金の徴収が必要だが、適切な建物の修繕と管理により 80年以上の維持も可能。
- ・ 新耐震基準に準じた耐震補強工事でなくても、一番弱い個所だけでも補強工事を行うことにより、倒壊のリスクを軽減できる。

(3) 敷地清算で再生を行う

- ・ (1) 及び (2) が不可能な場合には、建物を解体して敷地を売却する 敷地清算により管理組合を解散する方法しか残されていない。

3. 再生手法の選択は

(1) 建替えが可能か

- ・建替えが不可能な場合は、次の(2)か(3)の選択になります。

(2) 大規模修繕等で80年以上の維持管理を目指す

- ・長期修繕計画を見直して80年以上の維持管理を目指すには、次の参考資料(1案)のマンションでは、修繕積立金を1㎡当たり280円から630円(約2.25倍)への値上げが必要になります。
- ・50㎡の2DKマンションでは修繕積立金だけでも31,500円になり、高齢者の多い組合員のマンションでは値上げが困難です。

(3) 敷地清算で再生を行う

- ・(2)も不可能な場合には、次の参考資料(2案)の長期修繕計画のとおり、次回の長期修繕工事実施時期の2036年に、建物を解体して敷地を売却して敷地清算することで管理組合を解散します。

【参考資料】長期修繕計画見直（1案）耐震工事実施(90年目解体)

〇〇〇〇〇マンション 長期修繕計画見直（1案）耐震工事実施（40年計画）

2025年8月27日

<物件概要>

敷地面積	760.00	m ²
建物延べ床面積	1,950.00	m ²
構造	R C造	
階数	8	階
戸数	39	戸

		※耐震補強工事				※小修繕				※大規模修繕				※小修繕				※大規模修繕				※小修繕				※解体工事				単位千円																				
工 事 項 目		直近の 工事年	51年 2025年	52年 2026年	53年 2027年	54年 2028年	55年 2029年	56年 2030年	57年 2031年	58年 2032年	59年 2033年	60年 2034年	61年 2035年	62年 2036年	63年 2037年	64年 2038年	65年 2039年	66年 2040年	67年 2041年	68年 2042年	69年 2043年	70年 2044年	71年 2045年	72年 2046年	73年 2047年	74年 2048年	75年 2049年	76年 2050年	77年 2051年	78年 2052年	79年 2053年	80年 2054年	81年 2055年	82年 2056年	83年 2057年	84年 2058年	85年 2059年	86年 2060年	87年 2061年	88年 2062年	89年 2063年	90年 2064年	合 計	備 考						
I 仮 設	1 仮設工事													11,744															11,744															23,487						
	2 屋根防水等 ベランダ防水	2022年					1,269							3,680						1,269									3,680																11,167					
	廊下・階段防水	2015年					2,858													2,858																									3,240					
	3 外壁塗装工事等 タイル補修	2022年												1,206															1,206																2,411					
	北側店舗面													3,976															3,976																7,952					
	4 シーリング補修	2022年												270															270																540					
	2048													2,048															2,048																4,096					
建 物	5 鉄部塗装等	2022年						810						2,466						810									2,466																	7,363				
	6 建具・金物等	2022年												4,374															4,374																	8,748				
	7 共用内部	2022年												2,525															2,525																	5,049				
	計 (A)						4,937							33,908						4,937									33,908															4,937			82,627			
	III 8 給水設備等													10,492																10,492																20,984				
	給水ポンプ更新	2018年													1,527																1,527																3,054			
設 備	9 排水設備													29,768																																	59,535			
	排水管更生・取替	2018年																											29,768																					
	10 ガス設備																																																	
	11 空調・換気設備					822														609																											1,431			
	12 電灯設備等	2018年										2,310					2,001																														4,311			
	13 情報・通信設備等																	1,421																												1,421				
備	14 消防設備等	2018年						1,918																																							1,918			
	15 昇降機設備										14,580																																				14,580			
	16 耐震補強工事					136,500																																								136,500				
	17 解体工事																																														117,000			
	計 (B)					137,822				1,918			14,580		2,310		41,787		2,001	1,421		609							41,787																		117,000	360,734		
	IV 17 外構・附属施設																4,307																														4,307			
外 構 そ の 他	18 調査・診断等	2015年												405																405																		810		
	19 長計作成費用	2018年	540								540								540																400													2,560		
	20 現場管理費他																																																	
	設計・工事監理等	2022年																														2,025															4,050			
	21 経費	2022年																														2,471															4,941			
	計 (C)		540								540					405	8,302	540							540						405	4,496	400															16,868		
小 計 (D)		540	137,322				6,855			15,120	2,310		75,695	405	10,803	1,961		609	4,937				540					75,695	405	4,496	400														117,000	461,569				
予備費 (10%)	予備費 (10%)		54	13,732			686			1,512	231		7,569	41	1,080	196		61	494				54					7,569	41	450	40																11,700	46,157		
	合 計		594	151,054			7,541			16,632	2,541		83,264	446	11,883	2,157		670	5,431				594					83,264	446	4,945	440															128,700	507,726			
	消費税 (10%)		59	15,105			754			1,663	254		8,326	45	1,188	216		67	543				59					8,326	45	495	44																	12,870	50,773	
	総 合 計		653	166,158			8,295			18,295	2,795		91,590	491	13,071	2,373		737	5,974				653					91,590	491	5,440	484																	141,570	558,499	

【参考資料】長期修繕計画見直(2案)2036年建物解体

〇〇〇〇〇マンション 長期修繕計画見直 (2案) 2036年建物解体

2025年8月27日

＜物件概要＞

敷地面積	760.00	㎡
建物延べ床面積	1,950.00	㎡
構造	RC造	
階数	8	階
戸数	39	戸

		漸小修繕												※解体工事												単位千円			
工 事 項 目		直近の 工事年	51年 2025年	52年 2026年	53年 2027年	54年 2028年	55年 2029年	56年 2030年	57年 2031年	58年 2032年	59年 2033年	60年 2034年	61年 2035年	62年 2036年														合 計	備 考
I 仮 設 II 建 物	1 仮設工事																												
	2 屋根防水等 ベランダ防水 廊下・階段防水	2022年					1,269																					1,269	
	3 外壁塗装工事等 タイル補修 北側店舗面	2022年					2,858																					2,858	
	4 シーリング補修	2022年																											
	5 鉄部塗装等	2022年					810																					810	
	6 建具・金物等	2022年																											
	7 共用内部	2022年																											
計 (A)																													
III 設 備	8 給水設備等 給水ポンプ更新	2018年																											
	9 排水設備 排水管更生・取替	2018年																											
	10 ガス設備																												
	11 空調・換気設備			609																								609	
	12 電灯設備等	2018年																											
	13 情報・通信設備等																												
	14 消防設備等	2018年			1,421		1,918																					3,339	
15 昇降機設備																													
16 解体工事													117,000														117,000		
計 (B)				609	1,421		1,918							117,000														120,948	
IV 外 構 そ の 他	17 外構・附属施設																												
	18 調査・診断等	2015年																											
	19 長計作成費用	2022年																											
	20 現場管理費他 設計・工事監理等	2022年																											
	21 経費	2022年																											
計 (C)																													
小 計 (D)				609	1,421		1,918							117,000														120,948	
	予備費 (10%)			2,303							1,570																	3,873	
	合 計			2,912	1,421		1,918				1,570			117,000														124,821	
	消費税 (10%)			291	142		192				157			11,700														12,482	
	総 合 計			3,203	1,563		2,110				1,727			128,700														137,303	

【参考資料】長期修繕計画見直(2案)2026年建物解体

〇〇〇〇〇マンション 修繕積立金シミュレーション（案） 2036年建物解体

2025年8月27日

単位：千円

＜必要な修繕費の発生＞

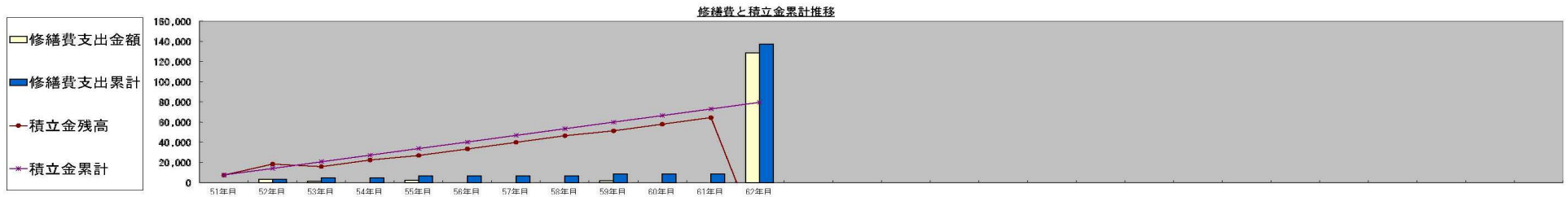
[illegible]

<前提条件>

計画開始年	2025年	(全体：1,950.00㎡)	
戸数	39戸	(平均：50.00㎡)	
修繕積立繰越金	1,000,000 円		
戸当り年額負担金 (2020年～)	168,000 円	(月額14,000円)	㎡単価280円
戸当り年額負担金 (年～)	円	(月額 円)	㎡単価 円
修繕積立金ガイドライン平均	190,800 円	(月額15,900円)	㎡単価335円

集計表およびグラフ

単位：千円

[illegible]

4. 敷地清算で再生を行う理由

1. 耐震工事を行い80年以上の維持管理を目指す

- ・修繕積立金の値上げ(約2.25倍)が困難のことと、給排水管の専有部分の改修や窓枠サッシの更新も必要。

2. 建替え事業実施の採算性

- ・本マンションは建築基準法の改定等により制限を受ける。
 - 現在容積率約300%に対して、建替え後の容積率(想定)は240%となり、約20%ほど小さくなる。
- ・建替え時の負担金額は、1㎡当たり65万円、50.00㎡の住戸では3,250万円となり、今後の建築費の上昇でさらに増えると想定される。
- ・建替えについて検討を行ったものの、延床面積が20%小さくなることから、デベロッパーからの提案を受けることは難しく、管理組合が単独で建替え事業を行うことは困難だと判断。

3. 消去法により、敷地清算を選択

- ・再生手法の1. と2. が困難なことから、敷地清算で再生を行うことを選択。

5. 国土交通省の各マニュアル

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

- ・マンションの老朽度判定の基準、費用対改善効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断の考え方や進め方などを解説
- ・新築マンションの性能・仕様の事例や修繕・改修工法等の技術情報の提供等

要除却認定実務マニュアル

- ・要除却認定の実務を円滑化させるため、要除却認定の基準とマンションの調査・判定方法、要除却認定の申請手続き、特定行政庁による審査手順等を具体的に解説
- ・要除却認定基準への該当性を指標にマンションの老朽化等のチェックに利用することも可能

建替えの場合

改修の場合

<建替え関連マニュアル>

マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル

マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等について解説

マンション建替え実務マニュアル

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説

マンション敷地売却ガイドライン

耐震性不足等のマンションに係るマンション敷地売却に関し、一般的と考えられる手順（基本プロセス）、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続、支援制度の活用などに関する基本的な指針として作成

<改修関連マニュアル>

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広く改修工事の手法や留意点などについて解説

マンション耐震化マニュアル

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合等が行う実務的な手続き、留意点などについて解説

5. 国土交通省の各マニュアル URL一覧

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（令和4年3月改訂）

<https://www.mlit.go.jp/common/001064889.pdf>

要除却認定実務マニュアル（令和6年6月改訂）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001752060.pdf>

マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル（令和4年3月改訂）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374071.pdf>

マンション建替え実務マニュアル（平成22年7月改訂）

<https://www.mlit.go.jp/common/001064905.pdf>

マンション敷地売却ガイドライン（改訂令和4年3月）

<https://www.mlit.go.jp/common/001229202.pdf>

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（令和3年9月改訂）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374063.pdf>

マンション耐震化マニュアル（平成26年7月再改訂）

<https://www.mlit.go.jp/common/001086801.pdf>

6. マンション敷地売却ガイドラインより

<ステップⅠ：準備段階>

①勉強会の発足(理事の呼びかけで開始する)

- ・一部の区分所有者が修繕・改修/建替え/売却を発意し、他の区分所有者へ呼びかけを行い、これに賛同する有志が集まって、修繕・改修/建替え/売却に関する自主的な勉強会を開始します。

②情報の収集(専門家の支援が必要!)

- ・勉強会では、修繕・改修/建替え/売却に関する情報について、既存資料や先行事例の収集などを行います。
- ・この他に、専門家等に相談して、専門的な観点からの情報提供を求めることも考えられます。

③基礎的検討(委員会を立上げる準備)

- ・収集した基礎的情報を参考にして、どのような修繕・改修/建替え/売却ができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。

6. マンション敷地売却ガイドラインより

④管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの合意(総会で検討を決議)

- ・勉強会での成果を示して、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を正式に検討してみてもどうかという問題提起を、勉強会から理事会に対して行います。
- ・理事会は、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの必要性を認めた場合、勉強会の成果を取りまとめて、管理組合の集会(総会)における議案として、検討を必要とする理由等を示した上で、検討組織の設置や検討資金の拠出方法について提起します。
- ・集会(総会)において議決されると、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討する段階に進みます。

※ この準備段階を管理組合の区分所有者が行えると思えない。(専門家の支援が必要)
総会の決議を知らないで購入した区分所有者の合意形成は？

6. マンション敷地売却ガイドラインより

＜ステップⅡ：検討段階＞

⑤管理組合における検討組織の設置（「再生検討委員会」等）（委員会の立上げ）

- ・検討組織（「再生検討委員会」等の呼称）を設置し、管理組合として修繕・改修/建替え/売却についての正式な検討を開始します。
- ・検討組織の設置にあたっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要メンバーが選出されます。
- ・複数棟型マンションについて検討組織を設置する場合には、各棟の意見がバランス良く反映されることが望まれます。

⑥専門家（コンサルタント等）の選定（建替コンサル、マンション管理士等）

- ・修繕・改修/建替え/売却の必要性や構想、修繕・改修と建替えと売却との比較等の検討を行うためには、専門的な情報や検討が必要となることから、専門家の協力を得ながら検討を行います。

※借家人に対する対応

- ・借家人への適切な情報提供が行われるよう、働き掛けを行います。

6. マンション敷地売却ガイドラインより

⑦現状把握(耐震診断及び耐震補強工事費の算出)

- ・建物の老朽度を客観的に把握するため、専門家の協力を得ながら、耐震診断等の建物診断を実施します。
- ・併せて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握し、修繕・改修や建替えにより改善を要求する水準(要求改善水準)を設定します。

※耐震診断等の実施に係る留意点

- ・マンション敷地売却制度では、一定の方法により耐震診断等が行われる必要があります。

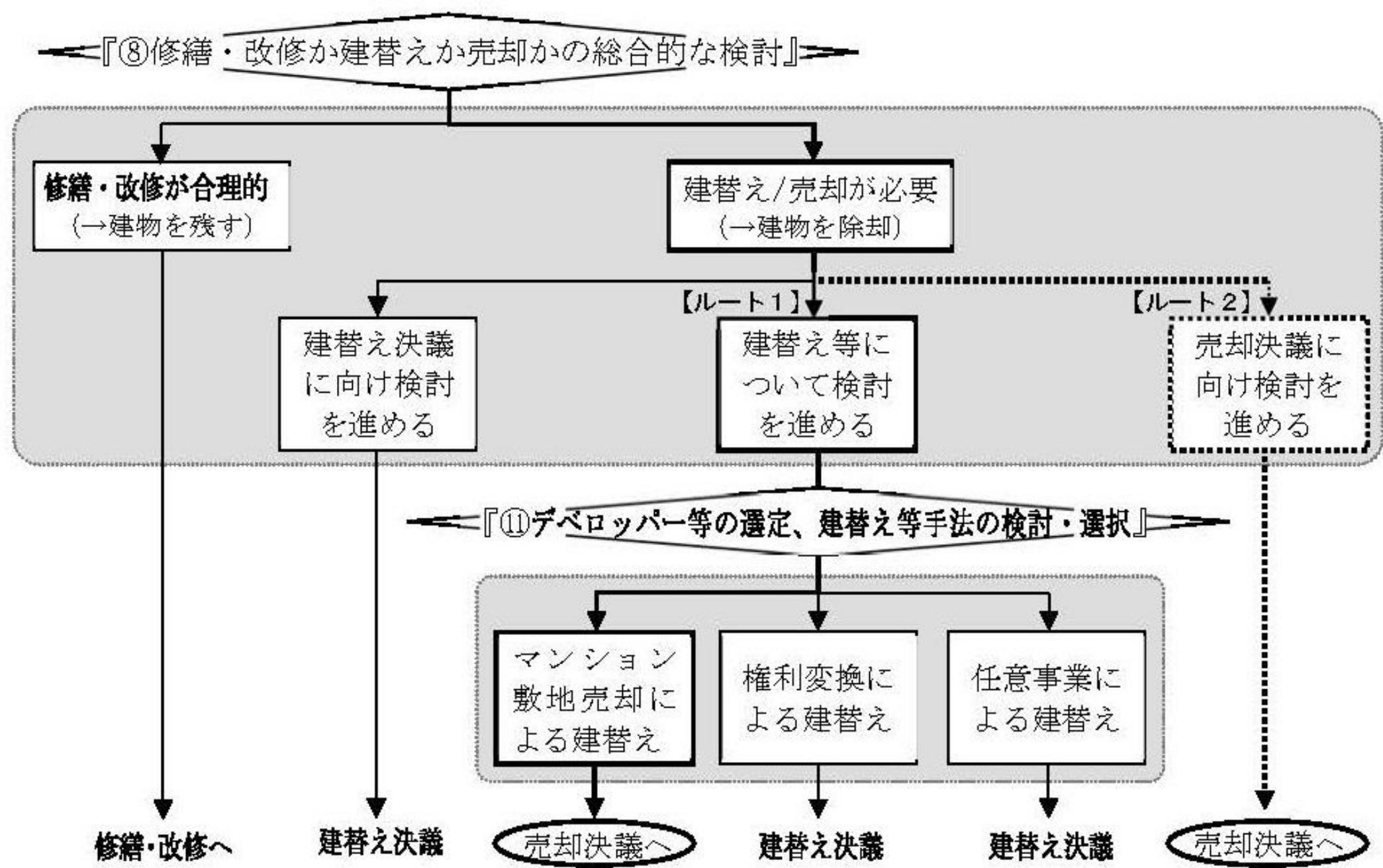
⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討(消去法による方式の確認)

- ・修繕・改修と建替えとのメリット、デメリット、改善効果や所要費用等についての検討を総合的に行い、建替えの必要性を確認していきます。

※不動産の鑑定評価等の活用

- ・マンション敷地売却との比較のため、不動産の鑑定評価等を活用して検討を行います。

6. マンション敷地売却ガイドラインより



6. マンション敷地売却ガイドラインより

⑨再生方針決議(総会で方針を決議する)

(修繕・改修が合理的)

- ・修繕・改修が合理的と判断される場合は、「修繕・改修による改善の検討を行っていくべき」との提起を行います。

(建替え決議に向け検討)

- ・建替えが合理的と判断される場合は、「建替え計画委員会」の設立を理事会が議案として提起し、管理組合の集会(総会)において決議を行います。

(ルート1)

- ・建替え等について検討を進める場合、「管理組合として、建替え等に向けて本格的に検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会(総会)において決議を行います。

(ルート2)

- ・売却決議に向け検討を進める場合、「管理組合として、売却決議に向けて本格的に検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会(総会)において決議を行います。

6. マンション敷地売却ガイドラインより

＜ステップⅢ：計画段階＞

⑩管理組合における計画組織の設置

(修繕・改修が合理的)

- ・修繕・改修が合理的と判断される場合、長期修繕計画案に耐震補強工事等を盛り込み、マンション解体までの長期修繕計画を作成する。

(ルート1)

- ・建替え等について検討を進める場合、建替え決議又はマンション敷地売却決議に向けて建替え等計画の検討を行う計画組織を設置します。(「建替え等計画委員会」等の呼称)

(ルート2)

- ・売却決議に向け検討を進める場合、マンション敷地売却決議に向けて売却計画の検討を行う計画組織を設置します。(「売却計画委員会」等の呼称)

6. マンション敷地売却ガイドラインより

⑪デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択(ルート1)

- ・建替え等について検討を進める場合、専門家の協力を得ながら、事業協力者又は買受人となるべきデベロッパー等の候補者を抽出し、その中から随意方式やプロポーザル等の競争により適切な手続で事業協力者又は買受人となるべきデベロッパー等を選定します。併せて、事業手法(「マンション敷地売却による建替え」か「従来の建替え」か)を検討・選択します。

⑪'デベロッパー等(買受人となるべき者)の選定(ルート2)

- ・売却決議に向け検討を進める場合、専門家の協力を得ながら、買受人となるべきデベロッパー等の候補者を抽出し、その中から随意方式やプロポーザル等の競争により適切な手続で買受人となるべきデベロッパー等を選定します。

※支援制度の活用の検討

- ・区分所有者の負担の軽減の観点から、支援制度の適用可能性の検討を行います。

6. マンション敷地売却ガイドラインより

⑫売却推進決議

- ・十分に合意形成が図られた上で、「管理組合として、売却決議に向け必要な手続を進めていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行います。

（「売却推進決議」等の呼称）

- ・建替え等について検討を進めてきた場合で、マンション敷地売却による建替えではなく従来の建替えを選択する場合には、建替え決議に向けた合意形成を進めることとなります。

⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足等の認定）

- ・マンションの管理者等は特定行政庁に対し、「耐震性不足」（マンション建替円滑化法10条2項一号）、「火災安全性不足」（同二号）、「外壁等剥落危険性」（同三号）のいずれかが確認されたマンションについて、「除却する必要がある旨の認定」を申請します。

※ 売却推進決議後の区分所有者の売却は？

6. マンション敷地売却ガイドラインより

⑭買受計画の認定（注：デベロッパー等が申請）

- ・選定されたデベロッパー等は、区分所有者によるマンション敷地売却決議で「買受人となるべき者」として定められることとなります。
- ・決議が行われる前にデベロッパー等は買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受ける必要があります。

⑮マンション敷地売却決議

- ・『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足等の認定）』と『⑭買受計画の認定』を踏まえ、マンション敷地売却決議の実施に向けた法定の手続を進めます。
- ・区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で決議が成立すれば、マンション敷地売却を実施するプロセスへと進むこととなります。

※ 区分所有法の改正により、令和8年4月1日より緩和事由があれば、4分の3での決議が可能になる。

6. マンション敷地売却ガイドラインより

⑯マンション敷地売却組合の設立認可

- ・マンション建替円滑化法に基づきマンション敷地売却事業を行うため、都道府県知事等に対し、マンション敷地売却組合の設立認可の申請を行います。

⑰組合から反対区分所有者への売渡し請求

- ・組合設立後、組合は売却事業に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することになります。

⑱分配金取得計画の決定・認可

- ・売却マンションの区分所有権及び敷地利用権が全て売却合意者又は組合で保有されると、組合は「分配金取得計画」を定め、都道府県知事等の認可を申請します。
- ・分配金取得計画に基づき、組合は、権利消滅期日までに区分所有者に対し分配金を支払い、担保権付きの区分所有権に係る分配金は区分所有者に支払わずに供託し、権利消滅期日までに借家人等に対し補償金を支払うこととなります。
- ・居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡します。

6. マンション敷地売却ガイドラインより

<ステップⅣ:売却段階>

⑱組合がマンションと敷地の権利を取得

- ・分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日において、マンションの所有権及び敷地の所有権(又は借地権)が一斉に組合に帰属します。

⑳買受人にマンションと敷地を売却、組合の解散

- ・その後、組合と買受人との間の売買契約の義務履行として、組合から買受人に権利が移転します。
- ・マンション敷地売却事業の完了により、組合は解散します。

※ 最近の購入者は高く購入しているために、敷地売却決議に反対して時価で売り渡すように請求しても応じるとは思えない。

7. 効果の発現

①「投入費用とその効果の発現」という考え方

- ・マンションは築50年を過ぎると様々な対策（修繕投資）が必要になります。

➤ 投入費用とその効果の発現（建物の継続的使用の可能性）を客観的に判断する。

➤ 「効果の発現が認められなくなる時期」（大規模な修繕が必要となる時期の直前）をもって建物の管理を終了する。

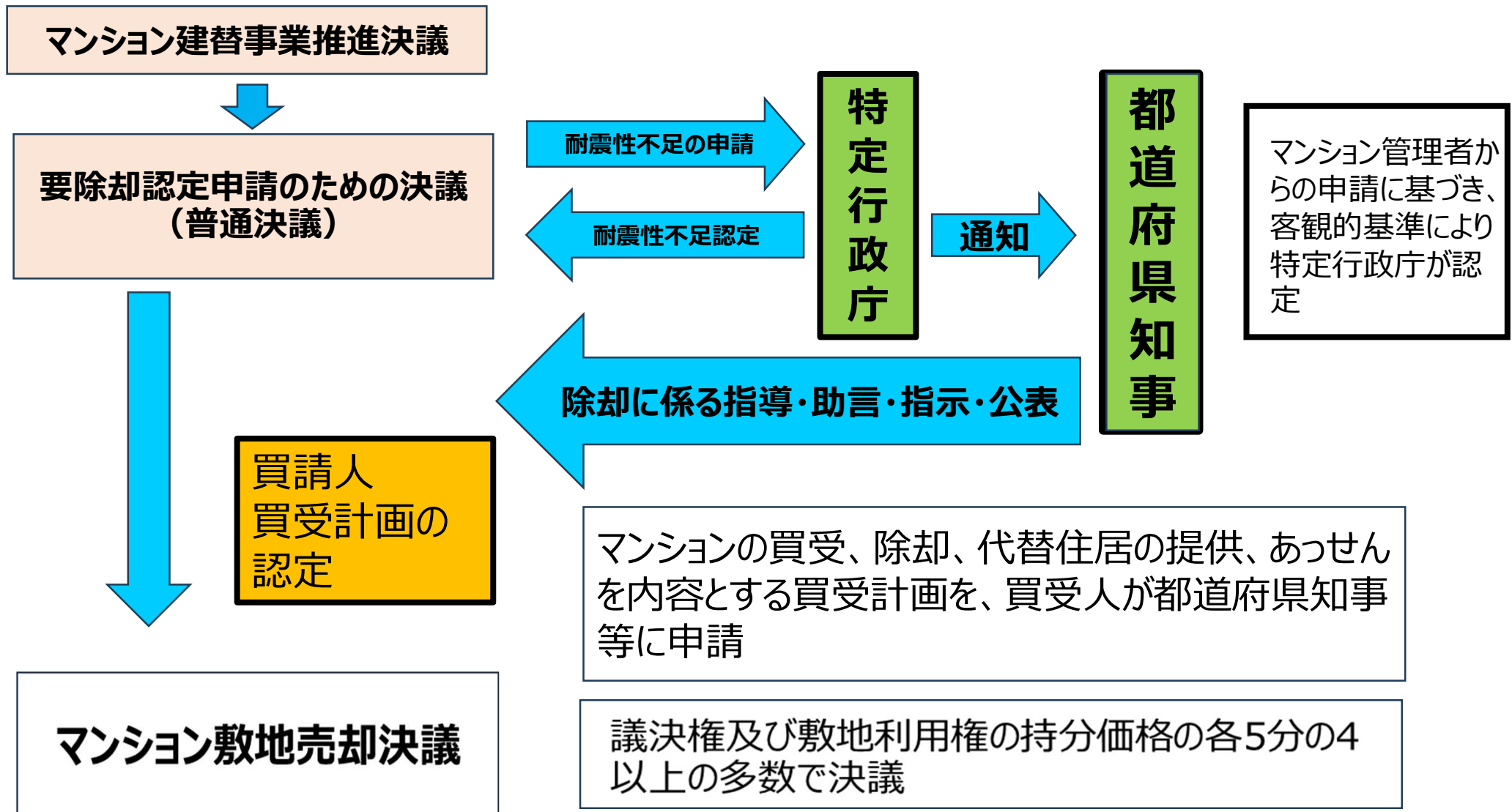
（建替えまたは敷地売却）が『マンションの終活』だと考えます。

(参考)課題解決への参考手順

・ 合意形成に至るまでの手順の作成が必要。

1	建物劣化診断・解体費見積の実施
2	長期修繕計画書(修繕積立金シュミレーション)案の作成
3	清算配当計画案の作成
4	組合員への説明会開催
5	アンケートによる組合員の意向調査
6	回答の分析及び方向性の決定
7	マンション終活に向けての合意形成 ①終活対策(総会決議の5分の4確保に向けて) ②区分所有者の課題解決(高齢、賃貸借、外国籍、最近の購入者等)
8	総会での理事会方針報告
9	マンション敷地売却決議までの手続きフローに従い進める

(参考) マンション敷地売却決議までの手続きフロー



(参考) マンション敷地売却決議以降の手続きフロー



終わりに

ご視聴を頂きまして、ありがとうございました。

耐震補強工事や建て替えが困難なマンションでは、早い段階でマンションの終活を検討する必要が有ります。

高齢化した組合員や、長く居住できると思って購入した区分所有者が敷地売却に反対するなど、マンション再生がますます困難になります。

マンションの再生を考える上で参考にして頂ければ幸いです。

調布マンション管理士総合事務所
代表マンション管理士 中山 孝仁
Tel : 090-3680-9789
Mail : nakayama@chofumankan.com
東京都調布市布田1-45-6
調布東口ビル2階