

## 老朽化マンションの流動性を高める「要除去認定」

日本が高度経済成長期の終盤に差し掛かった 1970 年代は、マンション大量供給時代とも言えます。この第 3 次マンションブームと称される潮流下、1974 年には全国で年間 15 万戸を供給するほどの盛況でありましたが、以来 50 年近くが経過し、当時の物件をも含む築 40 年以上のマンションは、2030 年には 230 万戸に達するものと予想されています。これらの中には、1981 年の建築基準法改正に対して、いわゆる「旧耐震」であるものも相当数あり、今後、建物自体の存続判断に影響を及ぼすことになってくることと思われます。マンションの資産価値保全の一つのバロメーターとして、適切な管理・メンテナンス体制が維持されているかということがあります。しかし老朽物件においては、建物自体の経年劣化によるダメージに加えて、区分所有者の高齢化や居住形態の空洞化によって、管理体制の維持が困難な状況に陥っているケースもあり、そうした物件では、もはや修繕や改修といった処置を選択できず、マンションのいわゆる「終活」策を進めざるを得ないことも考えられます。この「終活」策の候補として、大きくは「建て替え」と「マンションの敷地売却」ということが選択肢としてあげられます。従来、「建て替え」に関しては区分所有者の 8 割以上の賛成で可能でしたが、「マンションの敷地売却」に関しては区分所有者全員の賛成が必要とされていたことが大きな阻害要因になって実現しないケースが多くありました。そこで、2014 年 12 月に「改正マンション建替え等の円滑化に関する法律」が施行され、その中で創設された「要除去認定」制度は、区分所有者の 8 割以上の賛成でマンションと敷地の売却を可能とするものです。意識するならばこの「要除去認定」とは、存続が難しくなったマンションが、「終活」に向かう後押しをする施策で、これによって立ち往生状態にあるマンションの流動性を高め、問題解決を一步進めるものです。とはいえ、この「要除去認定」の対象となるのは、耐震性が不足しているマンションに限られていたのですが、この問題解決の促進のために、2020 年 6 月に「マンション建て替え円滑化法」がさらに改正され、その際に採用された、基準となる対象を大きく拡大した「特定要除去認定」が 2021 年 12 月から施行されました。

その新たな基準では、従来の耐震性不足に加えて、

- ・火災に対する安全性の不足
  - ・外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
  - ・給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
  - ・バリアフリー基準の不適合
- といったところまで拡張されています。

2022(令和 4)年 2 月  
穴吹不動産流通株式会社  
法人営業部法人営業グループ