

2021年9月9日

高経年化マンション再生プロジェクト・第1号物件の大規模改修工事の完成 および、高経年マンション問題に悩む方の相談窓口設置の件 ～全国的な社会問題の解決、SDGsの達成に資する取組を九州から開始～

株式会社ドーガン(本社:福岡市 代表取締役 森 大介、以下「当社」)は、福岡市内に本社を置く事業パートナー3社(株式会社明治産業、株式会社 Good 不動産、株式会社ラプロス)とともに、2020年年初から取り組んできた、「地域において高経年化したマンションを再生させるプロジェクト」に於いてコンサルティングアドバイザーとして関与して参りました。この度、2021年8月末をもって、本プロジェクトの第1号物件「桜坂コーポ」の大規模改修工事が完了したことをご報告いたします。

また、本件を契機に、[社会問題化している高経年マンションの対応に悩む九州・福岡エリアにお住まいの方のための相談窓口\(電話とメールにて受付\)を設置いたします。](#)

国土交通省によると、日本全国には旧耐震基準の分譲マンションが100万戸以上(※1)あり、その中には高経年化したまま適切な改修・修繕等を実施できていない、あるいは管理組合運営が困難なものも多くあり、社会問題化しております。特に築40年を超えるような高経年マンションでは、ハード面において生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多く、ソフト面においても、区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難などの課題を抱えているものが多くあります。

そうした管理組合においては、一部の管理組合員や周辺住民からはマンションの再生(建替えや大規模修繕)を強く望まれながらも、当事者だけでは再生に向けた合意形成を進めることが困難な状況にあります。特に、総戸数が100戸以下の小規模な分譲マンションにおいては、再開発事業者の開発対象となりにくく、外部の力を借りた合意形成も難しくなっております。また、事業者にとっては、法定耐用年数以上の物件に対しては銀行からの融資が出にくい場合があることも、こうした高経年マンションの取得・再生を積極的に進めることができない理由の一つとなっております。

そこで、当社と事業パートナーは、主に中小規模の分譲マンションの管理組合を対象に、マンションの再生に向けた伴走支援を行ってきました。物件の再生が行われた後に、Good 不動産が有する不動産特定共同事業許可(1号・2号)を活用して保有区分建物を小口化し、投資家を募る予定です(※2)。この取組を通じ、当社と事業パートナーは、地域のお金を使って高経年化したマンションを再生し、住みよい地域を作り、地域で持続的にお金と人が回る仕組み(エコシステム)を作りたいと考えており、ひいては、国連にて採択されたSDGs(特に「目標11:住み続けられるまちづくりを」)の達成にも資する取組と考えております。

今後、当社と事業パートナーは、第1号物件「桜坂コーポ」で培ったノウハウを他の物件に応用し、より多くの高経年化マンションの問題を解決していく所存です。九州・福岡において、高経年化したマンションの再生にお悩みの管理組合の皆様、区分所有者様からのご連絡をお待ちしております。

※1 2019年10月18日に国土交通省にて行われた「第1回マンション政策小委員会」資料による。

※2 当社が行う業務に宅地建物取引業及び不動産特定共同事業に該当する業務は含まれておりません。

<第1号物件「桜坂コーポ」プロジェクト詳細>

【住所】福岡市中央区桜坂 3 丁目 13-30

【大規模改修前の課題】

- ① 管理組合の機能不全:国より「マンション標準管理規約」が定められて以降も管理規約の策定ができていなかったため、管理組合が実質的に機能していませんでした。
- ② 共用部分の劣化が進行:管理組合が機能していないことから、修繕が計画的に行われておらず、雨漏りをはじめ、モルタル剥離、鉄部錆などの共用部分の劣化が相当程度進んでいました。
- ③ 居住環境・周辺環境への悪影響:その結果、居住環境の悪化につながり、隣地に外壁剥落等による被害を与える可能性も否定できず、法的に管理組合の管理者責任を問われかねないリスクを抱えていました。

【当社と事業パートナーによる解決策とその結果】

- ① 新管理組合の設立:当社と事業パートナーが主体となって管理組合運営に参画し、「マンション標準管理規約」に則った管理規約を策定し、新たな管理組合を設立しました。建物全体の価値低下により、区分建物を売りたいくても売れていなかったオーナー様から、Good 不動産等が適正価格で買い取りをさせて頂きました。
- ② 大規模改修の実施:管理組合総会での決議を経て、モルタル剥離、鉄部錆等の共用部分の劣化に関して、全面的に改修を行う大規模改修を行いました。これまで使われていなかったスペースの有効活用を行って新たに駐車場スペースを 2 台分整備したところ、早速、居住者のお一人から利用申請がありました。
- ③ 居住環境の改善:大規模改修の結果、居住環境の劇的な改善を実現し、上記の駐車場利用など、従来から居住する方にとっても良い結果をもたらせたものと考えております。また、外壁部分も全面的に補修を行うことにより、外壁剥落等により周辺住民の方に危険を与える可能性も大幅に低減することができました。

【これまでの経緯と今後の予定】

2020 年 3-9 月:事業パートナーと当社による管理組合内合意形成、新管理組合の設立

2020 年 9 月:第 1 回管理組合臨時総会(18 日)にて、出席者全員の同意を得て管理規約の策定を決議

2021 年 1 月:第 2 回管理組合臨時総会(15 日)にて、出席者全員の同意を得て大規模改修実施等を決議

2021 年 2-8 月:Good 不動産グループ会社(株式会社 Good ホームデザイン)による大規模改修の実施

2022 年 1 月以降:Good 不動産にて不動産特定共同事業許可(1 号・2 号)を活用した投資家募集開始(予定)

【事業パートナー】

株式会社明治産業 (福岡市中央区、代表取締役 明永喜年) <https://www.meiji-sangyo.co.jp/>

株式会社 Good 不動産(福岡市中央区、代表取締役 牧野修司) <https://www.good-fudousan.co.jp/>

株式会社ラプロス (福岡市中央区、代表取締役 樋口繁樹) <http://www.lapros.co.jp/>

本件に関するお問い合わせ先 (管理組合・区分所有者のための相談窓口)

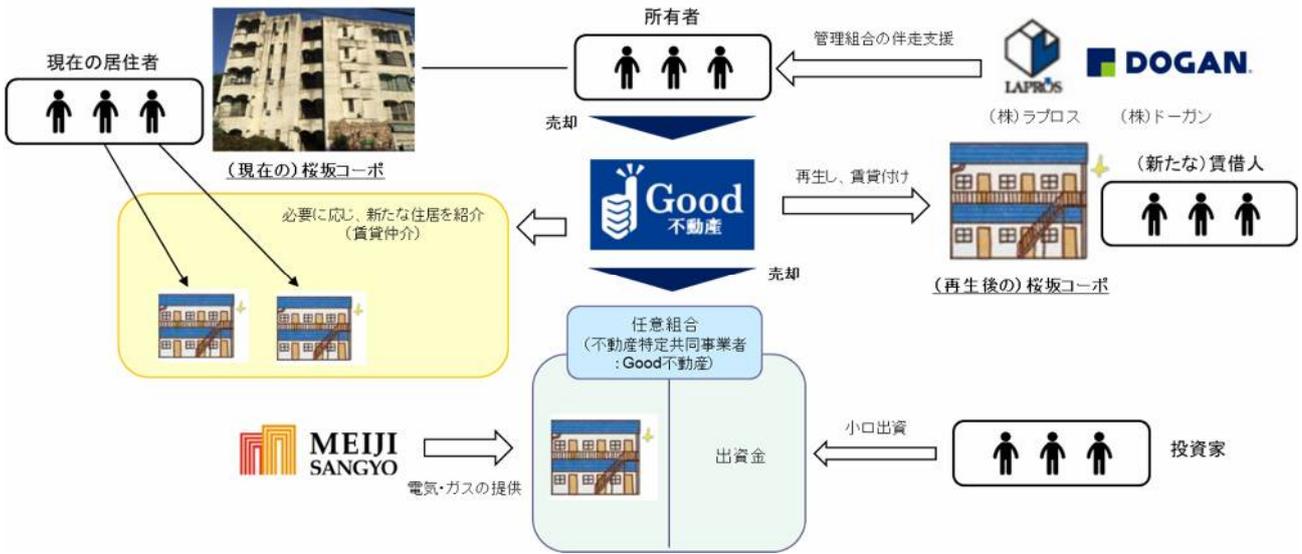
株式会社ドーガン 〒810-0041 福岡市中央区大名 2 丁目 4 番 22 号 新日本ビル 2 階

担当:二宮、小田 電話番号:092-739-2311 メールアドレス:info@dogan.jp

本プロジェクトにおける宅地建物取引業及び不動産特定共同事業に関するお問い合わせ先

株式会社 Good 不動産 担当:小倉 電話番号:092-737-1173

【スキーム図】



【地図 周辺環境】

■桜坂コーポ周辺エリア



地下鉄七隈線 桜坂駅

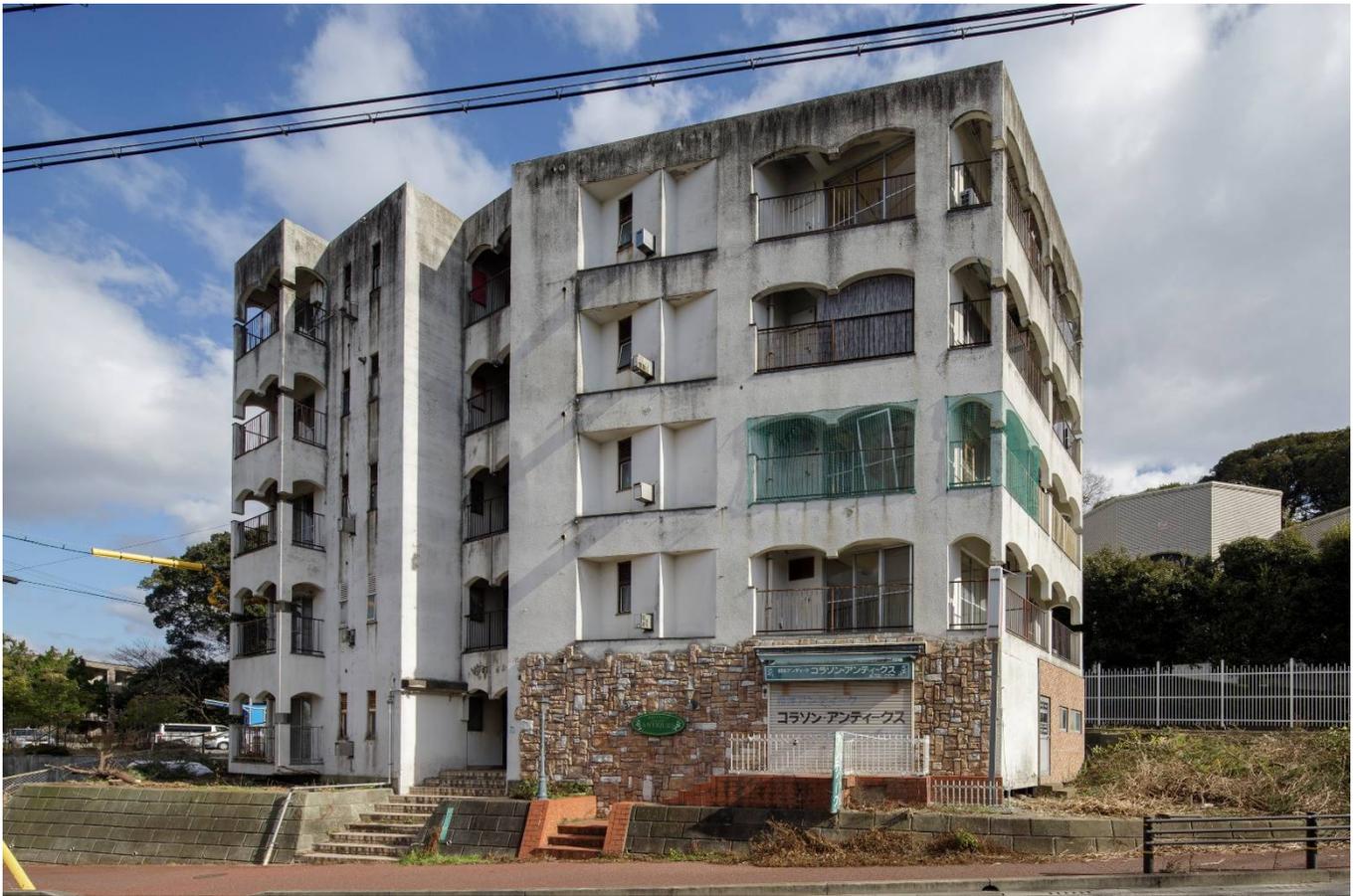


緑地に囲まれた周辺環境

■桜坂コーポ周辺マップ



【外観写真(改修前)】



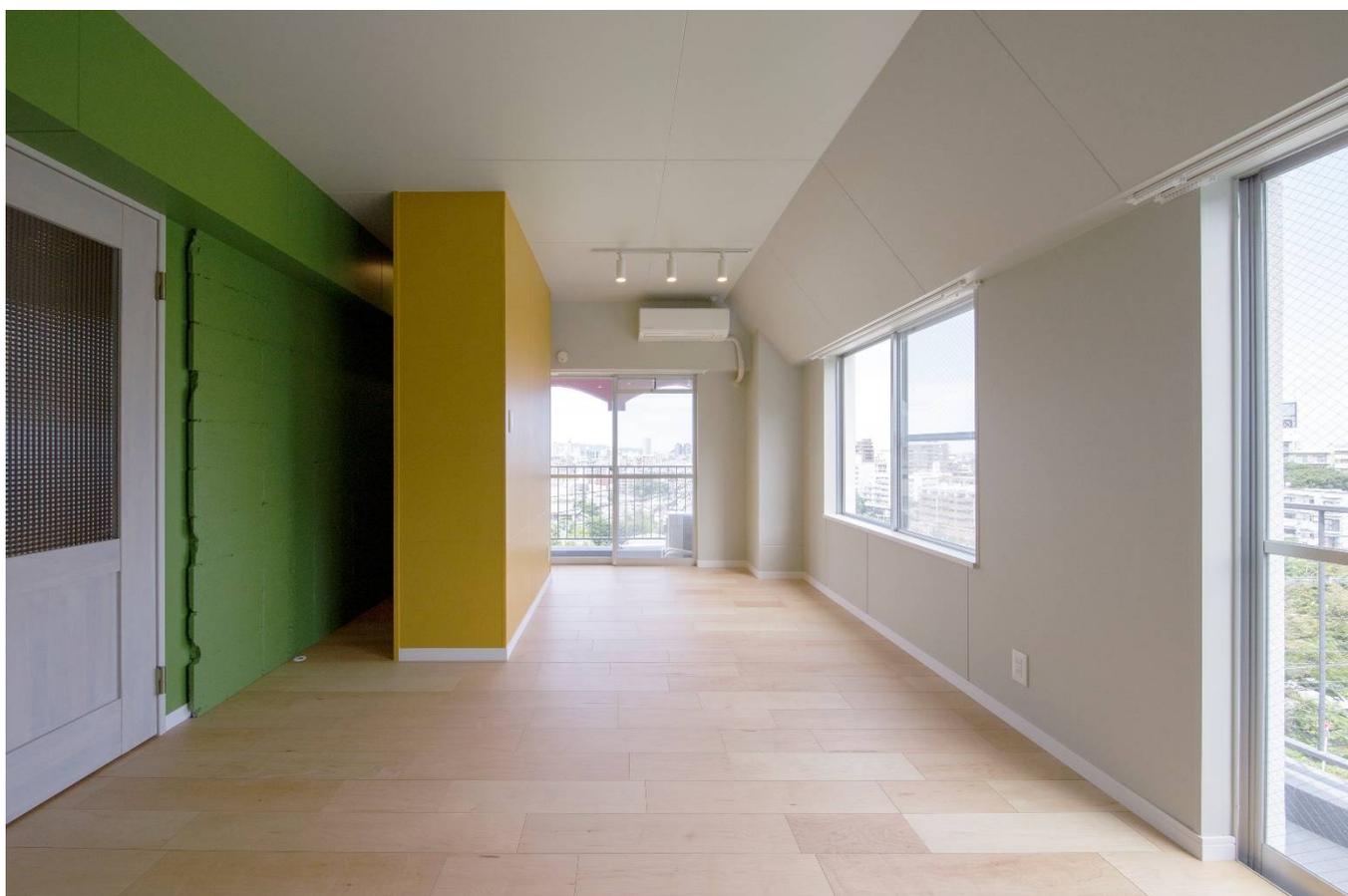
【外観写真(改修後)】



【内観写真(改修前)】



【内観写真(改修後)】



以上