

『週刊エコノミスト』（毎日新聞出版）2024年7月16日・23日合併号で、  
「これからが大変！マンション管理&空き家」と題した特集が掲載

1. 空き家“廃虚寸前”でも居住者が住んでいる… 立て直しへ最後のチャンス。  
区分所有者同士の信頼関係の構築が肝、多数決の健全な機能を目指す。

**インタビュー マンションの行く末 戒正晴 弁護士 「廃虚化させないために」**

区分所有者の3つの責任＝①マンション維持コストの「費用負担責任」、②周囲に損害与えた場合の「工作物責任」、③地域に廃墟を残さない「公に対する責任」。この3つの責任が果たされなければ、全国が廃墟マンションだらけになる。

2. 管理不全 規約なく管理会社も未登録 深刻な地方マンションの実態。 東京都の定義では管理不全とは「外壁が落下するなど周辺に悪影響を与えている状態」  
特に人口減と高齢化が著しい地方ではリスクが高まる。防ぐにはしかるべき機関に相談する。
3. 第三者管理方式 「他人任せ」な導入に警鐘 国交省がガイドライン策定。  
管理会社が理事長になり、理事会が廃止されるマンションがここ数年で急増している。修繕工事を管理会社が受注することも珍しくなく、利益相反となる。  
理事会方式への復帰は困難。今後は法的規制も必要になる。
4. 「孤独死」の大問題。 相続放棄で果てしない手続きが管理組合に重たすぎる負担。所有者がいなくなった場合、管理組合は相続財産清算人をたて物件を売却する。予納金を含め100万円～130万円かかる。「高齢者対策委員会」をもうけ、独居高齢者の見守りをしているマンションの例もある。
5. 「2回目」の大規模修繕工事ラッシュの到来へ。1994年～2007年新築のマンションが、その前後の倍程度ある。工事費不足の対応は値上げか延期しかない。
6. 中古の“落とし穴”。新築マンション供給減で人気。気を付けたい七つのポイント。①収支、②耐震、③実物を必ず見る、④住民のマナー、⑤周辺環境、⑥管理、⑦機械式駐車場など。
7. 区分所有法 総会決議の要件緩和 規約改正などは今までの全区分所有者の3/4から出席者（委任状・議決権行使書を含む）の3/4などへ改正。

**インタビュー 鎌野邦樹 早大名誉教授・マンション学会会長 区分所有法の歩みと限界**

日本の分譲マンション第1号は1953年、（旭川には1954年がある）建替えの実数は282件。「建物敷地売却制度」「建物取り壊し敷地売却制度」の新設。

しかし、当面は、マンションの住民同士のコミュニティ構築など地道な活動が欠かせず、建物を長持ちさせることが現実的となっている。

8. 住宅の作りすぎ 「賃貸用」が空き家の半数。富裕層の相続税対策が拍車。賃貸用は分譲用の3倍作られている。

現在（2023年）年間157万人が亡くなる。2015年相続税の基礎控除が4割引き下げられたことで、相続税の課税対象は、4%から8%へと倍増した。アパートを建てれば課税が6割に圧縮できるため、賃貸アパートが過剰になっている。