

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇129

問題が多くなることを覚悟しなければならぬ。

成熟社会の弁え

マンションの管理問題では建物の老朽化と入居者の高齢化を意味する「二つの古い」という言葉がしばしば使われる。しかし、建物の老朽化が問題であることは分かるが、入居者の高齢化はなぜ「問題」なのか。高齢だからといって経済的に弱者とは限らない。不確定要素が多い今の日本社会では、現役世代のほうが経済的困窮者に陥る可能性が高いかもしれない。

秋の臨時国会で審議入りが見込まれる改正区分所有法では管理組合の集会決議に「出席者による多数決」という仕組みが導入される。例えば共用部分の大規模な変更、管理規約の変更などは現行法では全区分所有者の4分の3以上の賛成が必要だが改正案では集会出席者(委任状含む)の4分の3以上で可能となる。

所有者不明物件(住戸)などへの対応が狙いだが、今後管理に無関心で総会に参加したこともないような人たちが管理組合が無視し、従来のように参加を促す努力を怠るようになるのではと懸念する

総合

声もある。『無関心派』を無視する傾向が強まればマンション管理はかえって混乱化していくことにならないか。マンション管理に詳しい大木祐悟氏は「集会出席者の4分の3以上というものは(定足数は過半)、極論すれば全区分所有者の37・5%」

区分所有法の限界克服か

終わりを決めてスラム化防止

0・5×0・75)の賛成で決議が出来てしまつ」と指摘する。賛成者の数が5割の無関心派よりも少ない。もちろん、マンションに住む以上、「管理に無関心」という姿勢は本来許されないわけだが、高齢者が気力の衰えから「関心を失う」という状況に陥ることを責めることはできない。

それは年を取れば誰にも起こり得ることで、入居者の高齢化が問題になるのはそう言うことではないか。これに限らず、長寿化時代のマンション管理には不可抗力といえる

問題が多くなることを覚悟しなければならぬ。

定借マンション再評価



㈱住太郎ホームが沖縄県中頭郡北中城村で開発した定借マンション「ベアーズコートライカムグランデ」(18戸)。鉄筋コンクリート14階建て。借地期間は55年

建物区分所有法は62年前の1962年に施行された。初めて東京オリピックが開かれる2年前だ。高齢化問題はまたその影すら見えず、人口も経済もすべてが右肩上がりて希望にあふれていた。それが半世紀を優に超えた今、超高齢化、所有者不明、所得格差、工事費高騰など多くの問題を抱え、あえいでいる。

人も社会も同じで、右肩上がりの若い時代は「今」が永遠に続くと思いがちだが、年を経て成熟社会になれば、先に行き先を考えるべきである必要がある。当初、区分所有法が想定していたマンションの規模はせいぜい2百戸程度までではなかったか。それが今は千戸を超えるタワーマンションが出現している。そうした大規模マンションが100年後か、いずれ「終活期」を迎えるとき、区分所有法で対応可能なのだろうか。というところもあってか、当初から「終活」の方法を決めておく定期借地権マンションが近年見直され始めている感がある。

定借マンションは50年以上の借地契約期間が終了すると借地人側(準共有者)が建物解体して更地返還するとか、建物の保存状況が良いと地主が判断して無償譲渡を受けるかのどちらかとなる。

つまり、一般の分譲マンションが何十年後かは分からないが、建て替えも売却も大規模リノベーションも組合集会以決議できないままスラム化していく危険性ははらんでいるのに対し、定借マンションはその恐れがない。準共有者で組織する管理組合が最後になすべきことが法律に定められているからである。

右肩上がりが終わりに、今がそのまま続くという保証のない社会では契約(公正証書)で未来を担保する(公証証書)で定借は成熟社会を冷徹に、そして豊かに生きる知恵の的かもしれない。事業者は、そうした定借の新たな社会的使命を認識し、定借住宅が更に多くの国民から支持されるよう、真に豊かな住まいとは何かを突き詰め、その商品設計に工夫を凝らす努力を怠ってはならない。

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇136

一般社団法人全国定期借地借家協会(定借協会)大木祐悟理事長は今年5月の発足後初のイベントとして8月5日に東京・銀座で「今だから知る!学べ!定期借地権」と題した講習会を開く。定期借地権は92年8月1日に施行された借地借家法によって誕生。この8月で凡32年が経過する。定借が現代そして未来に向けてどのような機能(パワー)が発揮できるのかを学ぶ機会となる。

当初の住宅用定期借地権はその多くが借地期間を50年としているため、あと20年足らずで期間満了を迎える契約が続々と出現する。期間終了時には原則として住宅を所有する借地人が建物を解体し、土地を地主に返還する。講習会で講師を務める大木祐悟氏は「30年経過して見えてきた定期借地権の課題(これか!)」と題する講演の中でおまじい「期間終了時に建物解体や土地の返還を巡って万一トラブルが発生した場合の対応などについても解説するものと思われ。

専務理事に速水英雄氏

定借協、8月に講習会

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないか、もしくは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日的意義について語るのもう一人の講師、勝木雅治氏。勝木氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借機構の理事長を務めている。講演テーマは「新時代の定借パワー」。両講師は定借誕生から今日までのその普及に向け尽力してきた人物として知られるが、今回定借協会専務理事に就任した自称「定借伝道師」の速水英雄氏も間違いなくその一人である。

「新しく発足した定借協会専務理事としての抱負は。」「全国の中小不動産業者や工務店などと連携して定借を推進し、それぞれの地域再生を実現していく。日本は空き家の増加、マンションの老朽化、公有地の活用など問題が山積している。あまり知られていないのが残念だが、定借はそれらの課題を解決する機能を十分に持っている。」
定期借地権が更に発展していくためには、「ネット系も含めた金融機関による定借住宅ローンの整備が鍵になる。」
速水氏が人生で最も大事にしているものは、「家族、恩師、友、そして信頼できる仲間。自分については常に世の中の人たちに喜んでもらうために行動するという志」



速水英雄氏(現在、一社)全国定期借地借家協会専務理事。NPO法人沖縄定借機構理事長(御未来住建築発起人、徳島県出身、1950年生まれ)。住友銀行退職後カマヤグローバル(株)定借事業部長として勤務。全国からの講演依頼や定借研究会の講師として飛び回る日々。趣味は阿波踊り、ゴルフ、カラオケ。

30年目の課題と意義

定期借地権に詳しい専門家は多いが速水氏のように定期借地権一筋に仕事をしている人物を筆者はほかに知らない。

定借一筋

総合