


このままFAX送信してください

FAX **03-3928-1863** **24時間
受付中!!**

※マンション建替支援室の定休日は、土曜・日曜・祝日となっております。定休日に頂きましたFAXにつきましては、翌日のご連絡となります。あらかじめご了承ください。

フリガナ		
お名前	様	
ご住所	〒 -	
ご連絡先	<input type="checkbox"/> 電話： - -	<input type="checkbox"/> FAX： - -
※ご希望の連絡方法に☑をご記入の上ご連絡先のご記入をお願いいたします。	<input type="checkbox"/> 携帯： - -	<input type="checkbox"/> Mail：
◀ お住まいのマンションに関するお悩みについてお聞かせください。 ▶		
マンションに関するお悩みをお聞かせください。(☐に☑をご記入下さい。)		
<input type="checkbox"/> 建物が古くなってきて修繕と維持に手間と費用がかかる <input type="checkbox"/> エレベーターがない、段差があるからベビーカーや車いすが使いづらい <input type="checkbox"/> オートロックや防犯カメラなどがいないため防犯・防災上不安がある <input type="checkbox"/> 大きな地震が来ても大丈夫だろうか不安だ <input type="checkbox"/> 水廻りが古くて使いづらい、天井が低くて暗い、外壁のデザインが古臭い		
<input type="checkbox"/> 資料のご請求		<input type="checkbox"/> その他 (ご自由にご記入下さい。)
セミナー資料をプレゼントいたします! お気軽にお問い合わせください。		

弊社は、個人情報保護に関する法令を遵守し、お客様からご提供いただく個人情報を、細心の注意を払って取り扱っています。お客様からご提供いただいた個人情報は以下の目的で利用いたします。
 1. お客様に対し、住宅プランを提供するため。 2. お客様と請負契約または売買契約を締結するため。 3. お客様と締結した請負契約または売買契約を履行するため。 4. 弊社が販売したお客様宅のアフターメンテナンスを行うため。
 5. 弊社がお客様に提供するサービスにおいて利用するため。 6. 弊社の販売した住宅の利用状況や利用環境などに関する調査を実施して客観的にお客様の満足度を把握するため。 7. 必要に応じてお客様に連絡を行うため。

お住まいに関するお悩みなど、お気軽にご相談ください

マンション建替支援室  **0120-77-6569**

◀ お問い合わせ ▶ マンション建替支援室 担当：金丸 直高 (定休日：土曜日・日曜日・祝日)

株式会社 大興ネクスタ 〒177-0052 東京都練馬区関町東2-13-12 FAX.03-3928-1863 Mail: consulting@daiko-nexta.co.jp


マンション再生通信

創業40余年、マンション建替え事業、等価交換事業など、権利者様と共同で推進する事業実績を通じて培ってきたノウハウを結集し、「マンション再生」のパートナーとして、マンションのこれからを力強くサポートします。

vol.

03

2019年 Spring

株式会社 **大興ネクスタ** 
 〒177-0052 東京都練馬区関町東 2-13-12 DAIKŌ NEXTA

老朽化したマンションの将来は、どうなってしまうのかご存じですか？

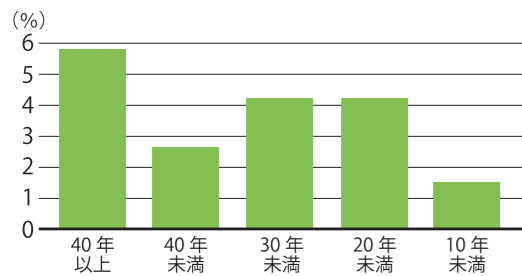
全国の築40年以上のマンションは2017年末時点で72.9万戸。
10年後には約2.5倍、20年後には5倍に増える見込みです。

マンションの見た目は、外壁の塗替えや屋上の防水工事などで古くは見えませんが、給排水管など、目に見えない部分については一度も取り替えたことがないという建物が多いのが現状です。給排水管の改修は非常に困難で、コストもかかるうえ、古くなればなるほど破裂などの危険性が高まります。古いマンションに共通する問題は、見た目よりも内部の老朽化にあります。



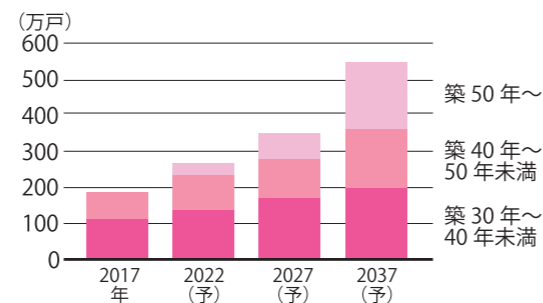
また、古いマンションでは、所有者不明も深刻化しています。国土交通省が2016年に管理組合に実施した調査によると、連絡先不明または所有者不明の物件があるマンションは、13.6%を占めています。大量供給を急いだマンションは、施工不良や管理状態の悪さで寿命が短くなります。築40年を超えると空室や賃貸が増え、さらに所有者不明の部屋があれば管理費、修繕積立金を徴収できないうえ、周りにも悪影響を及ぼすことになります。

築年数が増ほど空き家率は増加
—築年数ごとの平均空き家率—



(出所) 国土交通省「マンション再生手法及び合意形成に係る調査(2017年)」

築40年以上は20年後、約5倍に！
—築30年以上のマンションの戸数—



(出所) 国土交通省(2017年末時点)

スラム化(管理不全)になる要因


- エレベーターが無いために高齢者が住みにくくなる。
- 必要以上に大きな住戸の維持は高齢者に大きな負担となる。
- 管理組合、理事会を維持することができなくなる。
- 一般の若い賃借人が少なくなり、経済的に困窮している人、生活習慣が異なる外国人などが多くなり、住環境が激変する。
- 相続人のいない人も多くなり、空き住戸が増加して管理費が不足し、管理不全に陥る。
- 資産価値が大きく下落すると、相続人が相続放棄しようとしても簡単にはできなくなる。

このように老朽化したマンションは資産価値が下落し、権利者の高齢化が進み、空室が増加し、マンションのスラム化(管理不全)が進んでいるのが実状です。

そうなる前に、早い段階から将来についてどのように対応すべきか、お住まいの皆様でマンション再生について考えていくことが、安心・安全な暮らしにつながります。

第4回 マンション再生セミナー 開催報告

2019年2月24日(日)に第4回目となる「老朽マンションの再生」を真剣に考えるセミナーを開催いたしました。

会場	AP 西新宿 (新宿喜楓ビル6階)
セミナー内容	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震マンションの抱える現状の課題とは ・高まる「首都圏直下型地震」の発生率について ・「コーポラティブハウス自主建替え」方式のご提案
講師	<p>北川 武史氏</p> <p>一般社団法人 日本マンション再生支援機構 代表理事/一級建築士</p> 

今回は築年数が30年、40年になるマンションにとって大きな課題とは何か!?を皆さまと一緒に考えるセミナーとしました。権利者の高齢化によるマンションのスラム化(管理不全)が進んでいる現状と、老朽マンションの急増化、高まる2つの大地震「首都圏直下型地震」「南海トラフ地震」について、発生率と想定被害状況などを分かりやすく数字を基にご説明しました。このような状況の中、今後急がれる老朽化マンションの再生手法として、「コーポラティブハウス自主建替え」方式について解説と実績の紹介をしました。

1. 老朽マンションの現状と課題

将来に渡って大規模修繕、改修を繰り返し行っていくことは非常に負担が大きくなり、修繕改修工事を繰り返し行うことが難しくなります。また、住民の高齢化により、空家の増加とともにマンションのスラム化(管理不全)が社会的な問題となっています。

2. 老朽マンションが急増しているのに建替えが全く進んでいない

これまでに建替えができたマンション(住戸数)は237件。昨年より5件増加しただけです。実施中及び準備中を含めても、全体でわずか274件にすぎません。(平成30年時/推定)

※国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計

3. 「首都圏直下型地震」「南海トラフ地震」はいつ起こるのか

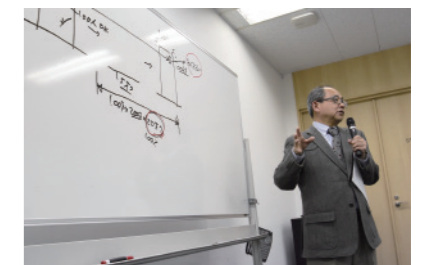
高まる2つの大型地震の発生(震度6弱以上の発生確率が80%超)

4. 「コーポラティブハウス自主建替え」方式の提案

「コーポラティブハウス自主建替え」方式とは、老朽化したマンションが既存の戸数を変えずに、また既存の区分所有者がそのまま残り、建替え事業を自ら行う「自主建替え方式」のことです。

5. マンション建替えに関する重要な情報

金融面での支援策、建築基準法による緩和、総合設計制度による緩和、さまざまな情報を収集し、うまく取り入れ活用しましょう。



高齢者向けの住宅取得資金に対する特別な融資制度

この制度は、高齢者(借入申込時満60歳以上)の方が自ら居住するため、マンション建替えによって住宅を建設する場合にご利用いただける返済方法で、亡くなるまでの間は利息のみの返済になり、毎月の返済負担を軽減できます。

元金の返済は、住戸の売却によって清算します。仮に相続人がいなくても安心です。この融資には、居住者の仮住まいの費用、引越費用も含めることができるので、権利者の建替えに必要な負担がほとんど無くなります。

『高齢者向け返済特例制度』には、2つのコースがあります

	保証ありコース	保証なしコース
融資限度額	次の1または2のうち、いずれか低い金額となります。 1. 1,000万円 2. 保証機関が設定する保証限度額	次の1または2のうち、いずれか低い金額となります。 1. 5,000万円 2. 機構による担保評価額(評価額の60%)
融資金利(全期間固定金利)	0.92% (平成31年2月の場合)	2.68% (平成31年2月の場合)

資料無料プレゼント!

今回のセミナー資料をプレゼントいたします!
ご希望の方は、お電話・FAX・メールにてお問い合わせください。

お問合せはこちら

マンション建替支援室 担当: 金丸(かなまる)

0120-77-6569

FAX: 03-3928-1863

Mail: consulting@daiko-nexta.co.jp

