



平成19年8月7日

Vol. 34

発行所 加来不動産(有)  
発行者 加来 寛  
小倉南区守恒本町一十二  
二二三-一〇一  
(093)九六一-五八一  
http://www.kaku-f.co.jp/

## 不動産なんでも相談

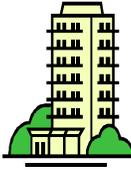
「将来的な話で申し訳ありません。現在自宅は分譲マンションなのですが、このまま住み続けて老朽化が進んだ場合、やはり建替えなどになるのでしょうか？か？その場合、今住んでいる私たちはどうなるのでしょうか？」

夏もいよいよ本格的になってまいりました。夏といえは「花火」「海水浴」「夏祭り」「キャンプ」「かき氷」「甲子園」と人それぞれ夏の楽しみ方があると思えます。体調を整えながら今年の夏も満喫してください。

Aさて、今回は分譲マンションの老朽化についての相談です。マンション老朽化の行き着く先は大きく分けて3パターンあります。それは話に出てきます。建替え、そして「改修」と「修繕」になります。ただし、住んでいるマンション内の管理組合の承諾が必要になってきます。

ここ最近では分譲マンション建設ラッシュです。その背景には、住宅ローン控除の廃止(もう少しの話ですが)や、金利の上昇なども一役買っているのではないのでしょうか。新築とは言っても購入してからは、よほどの立地ではない限り、価値は下がっていきます。

しかし殆どの方が購入したマンションに一生住もうと思っているのに、将来売却のことで考えているかという(後半へ続く)



## 吉田初美の感動体験！

貴重な体験をしました！



7月15日に下関市のとある小学校の「トイレ掃除のボランティア」に社長と井科さんの3人で出掛けて来ました。このボランティアはある団体が月に1回行っているもので、今回でなんと113回目になるそうです！当社では年1回この時期に参加をしているのですが、私は初めての参加でした。いくつかのグループに分かれての掃除でしたが、私のグループには1回目からずっと参加しているベテランの方もおられました。小学生や、3歳位の子供も居て参加者の年齢層も幅広かったです。さて肝心のトイレ清掃ですが、なんせ小学校に入ること自体(選挙投票では地域の小学校の体育館に入りましたが...)20年振り位で、男子用トイレに入ることも無いものですから少々緊張感がありました。チームリーダーの方から便器の磨き方を説明してもらい、全員素手・素足で取り組みました。戸惑う間もなく、一心不乱に掃除をすること一時間強...終わった時は正直、かなり疲れました。でもこういう機会は今までの私の中には殆ど無かった事だったので、ちょっぴりいいことをしたなぁと爽快でした。それと同時に、自分の家のトイレもこれくらい一心不乱に磨かなくっちゃ~とも考えさせられるいい機会となった一日でした。

## 地域イベント情報

### 【お祭り情報】

「八幡帆柱ケーブル」:  
百億ドルの夜景と言われる帆柱山までの2000mの並木道を、2500個の灯ろうで飾ります。夏の美しいイルミネーションですよ  
日にち...8月12日(日)~19日(日)まで  
時間...午後6時~9時まで

「リバーアスロン大会」:  
約270人の選手が勝山公園を走り、紫川を泳ぎます。  
日にち...8月19日(日)  
時間...午前10時~午後二時半まで 観覧無料です。  
まつりみなみ2007...:  
小倉南区夏のイベントとなりつつある夏祭りです

場所: 志井公園周辺  
日にち: 8月18日(土)  
時間: 午後3時~5時

### 「マンション老朽化」後半

そこまで考えている人は少数だと思えます。ですが、ある時点からこの老朽化の問題を自分たちの現実の問題として考える時期があると思えます。ちなみに「老朽化したマンション」とは築後年数が30年を越えたマンションのことを言います。

また老朽化マンションの問題点は主に次のことが挙げられます。

屋上の雨漏り、給排水管の劣化による漏水事故

地震などによる倒壊の心配(現在は新築でも問題になっていますが...)

修繕積立金の出費  
防犯、設備的な面  
(エレベーターや宅配ロッカーなどの新設)

以前からの入居者との新しい入居者との問題などがあります。



では、冒頭で話をさせて頂きました3パターンの内容をご説明いたします。まずは「修繕」です。これは「一般修繕」と「大規模修繕」に分かれます。一般修繕ではエントランスドアなどの器具の故障や取替え、タイルの剥がれの補修などの小規模な修繕となり、実際に修繕を行うためには区分所有者(マンションに住んでいる人のこと)の2分の1以上の合意が必要となります。また、大規模修繕については、(裏面へつづく)

(続き) 外壁改修・塗装・躯体改修(マンション本体の柱など)・鉄部塗装・防水などの内容になります。この場合一世帯あたり50万円、100万円負担になると言われています。この全額を修繕積立金で賄うことができればよいのですが、不足する場合は、居住者が一時金を支払う「または融資を受ける」か「その二つを併用する」方法で対応する必要があります。ちなみに大規模修繕を行う場合は住民の4分の3以上の同意が必要です。



また「改修」とは、性能や機能を向上させるような改造・変更やグレードアップなどを伴う工事で、例えば、耐震安全性の向上を目的とする耐震改修、共用廊下・階段のバリアフリー化、エレベーターの新設などです。こちらも4分の3以上の同意が必要で、

そして最後が「建替え」です。定義としては、建物がその効用を維持し、または回復するのに

過分の費用を要する場合に限って5分の4の多数決で行うことが出来る。となつていますが、正直いまいです。ですから老朽化の場合と損傷などの場合とで条件を分けて客観的に判断できる基準に改正しようと検討しているようです。

例えば建替え決議で、建替えが決まった場合、組合側は、立替えを反対する居住者の部屋の権利を買取ることができず、逆に反対居住者が権利の買取を請求する。

しかし実際にマンションの建替えが実行された件数は、70件ほどしかなく、しかもこの場合は容積率にゆとりがあり、古い建物よりも大きな建物が建築可能で、更には大手マンション会社の介入によって入居者に金銭的負担をかけなくすんだ場合が殆どです。

結局のところは、修繕や改修でなんとかしているのが現状です。人ひとり価値観が違いますから、まとめるとなると相当な時間と労力が必要になると思います。マンションにはずつと付いて回る問題ではないでしょうか。

## 先月グッときた本の紹介

『きみはなぜ働くか。』



渡邊 美樹 著 日本経済新聞出版

ワタミの社長・渡邊美樹。今、コムスンの買収などでよくよくと名前は耳にしたことがあるかもしれませんが、最近、この渡邊社長の著書を何冊か買い求め読んでおりますが、スゴイ人だなあと感じずにはいられません。自分の言っていることが終始一貫しています。言葉と行動にブレがないんです。私は相変わらず言動がフラフラです(苦笑)。この著書の中にたくさん心に響く言葉が書いてありましたが、私が特に心に響いた言葉は『人間はそれぞれ持って生まれたものが異なる。～中略～きみに言いたい。けっして、まわりと比較してはいけない。比較していいのは、きみの「昨日」と「今日」だけである。自分は自分以上ではなく、以下でもない。自分自身が相対的にではなく、絶対的に成長することが大切なのである。』。継続して結果を残している人に大きく共通していることは、良い意味での自己否定だと感じています。昨日より今日。今日より明日、といった具合に、常に自分を反省し、そしてそれを次に繋げていく。人も会社も「もうこれで満足だ」「もうこれで成功した」と思った瞬間から衰退していくのだと思います。良い意味でいつまでも未完成という気持ちでいたいと思います。

### 感動日記

【加来寛の感動体験】  
実は7月7日の七夕の日に、3年後の自分に向けてタイムカプセルを埋めました。参加人数は17名。私はタイムカプセルを埋めるのは初めてでしたが、今の時代、ちゃんとしたものがインターネットで売られてるんです！参加者は自分に向けてのメッセージや目標を書いて封筒に入れ、そしてその封筒の表には今の自分の姿を写真に撮り、それを貼り付けました。埋めた場所は秘密ですが、3年後という近い将来、参加した人たちが自分がどんな風に成長しているかとても楽しみです。

【伊料隆彦の感動体験】  
夏といえばやっぱり花火！ですよ。7月28日に、平尾台自然の郷で行われた夏祭りのファイナルを飾る花火大会に妻と一緒に行ってきました。山の上はすごく涼しく、普段なら汗だくになりながらの花火鑑賞になるところですが、汗拭きタオル要らずでした。今までも色んな所で開催される花火大会に行ったことがある。

のですが、どこも大盛況で人ごみに揉まれながら鑑賞した思い出が多いですが、平尾台はとにかく広いので、のんびりと鑑賞できました。花火自体は他の花火大会に比べると、ちょっと打ち上げ数が少ないかな...と思いましたが、クライマックスは結構盛り上がりしました。のんびり鑑賞できずし、車の渋滞も少ない方だと思えますので結構オススメだと思いますよ！来年いかがですか？

【鈴木恭威の感動体験】  
妻と入籍して、はや半年ついに念願の新居への引越しをしました。とは言っても全然荷物が無い為、まだまだ生活観のない殺風景な部屋です。そのため休日と妻と一緒に家具を見に行ったり、食器を揃えたりと充実した毎日を過ごしています。そして何より、一緒に暮らし始めて一番感動したことがあります。それは毎日手作りお弁当を作ってくれる事です。しかも心のこもったメッセージ付きで。おかげ様で、より一層仕事にも打ち込むことが出来ます。それを見たスタッフには毎回冷やかされますが(笑)。これからも、家族を大切にしていきたいと改めて思いました。いつもありがとう。(妻へ)