

# りびんぐ

2019  
秋  
autumn

HOME LIFE INFORMATION MAGAZINE



■素敵な人の暮らし方

**森山 良子さん**

■人生100年時代

今から始めよう「健康ライフ」

■快適な住まいのためのマンション管理

「高経年マンション」の再生について

■安全・安心の相談パートナー「住まいの情報館」

住まいと暮らしのセミナーを開催

住みよい街を求めてくさいたま市浦和区・北浦和駅周辺  
暮らしに役立つマネジメント

■季節のレシピ

かぼちゃのチーズタルト

■「りびんぐ」ご愛読者様の広場

快適な住まいのためのマンション管理

ホームライフ管理株式会社は、お住まいの安全・安心をお届けするだけでなく、お客様がいつまでも笑顔を絶やさずにご過ごせるような快適なマンションライフを実現するため、住まいのプロがトータルサポートいたします。今回は、快適なマンションライフを過ごすために、「高経年マンション」の再生について、ご紹介いたします。

「高経年マンション」の再生について

マンションは、一般的に築30年から60年で建替えを検討する必要がありますといわれており、これらのマンションは「高経年マンション」といわれています。

高経年マンションには、理事の成り手がいない、若い世代が減り居住者の高齢化が進む、空き住戸が増える、資金不足で修繕工事が満足に行えない、といったさまざまな問題があります。

今回は、高経年マンションの再生方法について、どのような方法があるかをご紹介します。



1 建替え

1つ目の方法は、建替えです。

マンションの建替えは、区分所有法では、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成で決議されます。1つの建物に複数の価値観が異なる区分所有者がいて、複雑な権利関係があるため、区分所有者に適切な情報を開示し、丁寧に合意形成を図っていくことが必要となります。

なお、建替え決議においては、再建物の設計概要、既存建物の取壊し及び再建物の建築に要する費用の概算額等を定める必要があります。

また、建替え決議に関して、集会召集通知や事前説明会の開催等についても規定されています。

さらに、2014年に「マンションの建替え等の円滑化等に関する法律」が成立し、建替えを円滑に進めるための制度が整備されています。



2 リノベーション

2つ目の方法は、リノベーションです。

共用部分だけではなく、専有部分も含め一新させる大規模な工事を行うことにより、新築と同水準の空間設計や機能を確保することができま。実施内容にもよりますが、建替えとの比較でいえば、6〜7割のコストで済みます。

リノベーションの例としては、次のようなことがあげられます。



これらのリノベーションは、機能、性能の回復・維持のためではなく、新しいコンセプトを持たせるものです。

リノベーションは、区分所有法では、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成で決議されますが、専有部分への影響が大きいため、区分所有者全員の同意が必要になる場合があります。

3 敷地売却

3つ目の方法は、敷地売却です。

建物を取り壊した後、マンションデベロッパーに売却し、土地の売却益を元手に新しく建築されたマンションを購入します。そうすれば、建替えと同じ効果を得ることができま。敷地売却は、共有物の処分行為となります。そのため、民法の共有物の処分行為として全員の同意が必要となります。一旦区分所有関係を解消し敷地を売却することにより、合意が得にくかったマンション管理組合においても、高経年マンション再生についての選択肢が広がることとなります。



建替え等に関する支援制度

法整備の他に建替え等を推進するため各種の支援制度が設けられています。

【補助制度】

優良建築物等整備事業に基づく、共用通行部分の整備等に対する補助  
住宅金融支援機構のまちづくり融資による事業資金の融資制度等

【税制の特例措置】

マンションの建替えに係る建替え参加者・転出者の譲渡所得や施工者の投機等に係る課税についての特例措置

【技術的援助】

「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」、「マンション建替えの合意形成に関するマニュアル」、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」等、各種マニュアルの整備

お住まいのマンションが高経年となる前に、管理組合でどの方法がマンションの再生に適正なのか、各種支援制度の活用について早めに議論しておくことが大切となります。

その他、お住まいに関するお悩みやお問い合わせは、当社ホームページよりご相談ください。

「お客様の幸せ」を大切に考え、お住まいのトータルサポートをご提案します

マンションにお住まいになられると、管理規約・使用細則に基づき、各種お手続きが必要となっております。お手続きに関して記載例をホームページに掲載しておりますのでご活用ください。なお、各種届出書につきましては、管理事務室、もしくは弊社までお問い合わせください。



セコムホームライフグループ  
ホームライフ管理株式会社

【場所】東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-12 【アクセス】JR「千駄ヶ谷」駅徒歩5分/JR「代々木」駅徒歩9分/都営大江戸線「国立競技場」駅A4出口より徒歩5分/副都心駅「北参道」駅1番出口より徒歩5分 【ホームライフ管理コールセンター】0120-51-5036/24時間365日受付 【ホームページ】https://www.homelife-kanri.com



住まいの情報館のご案内

**千駄ヶ谷館**  
〒151-0051  
東京都渋谷区千駄ヶ谷  
4-19-12  
営業時間/10:00~17:30  
定休日/火・水・第2木  
(祝日を除く)  
0120-096-609

**船堀館**  
〒134-0091  
東京都江戸川区船堀4-6-6  
ロードフィオーレ2F  
営業時間/10:00~17:30  
定休日/火・水・第2木  
(祝日を除く)  
0120-406-567

**町田館**  
〒194-0021  
東京都町田市町中1-2-2  
森町ビル1階  
営業時間/10:00~17:30  
定休日/火・水・第2木  
(祝日を除く)  
0120-406-250

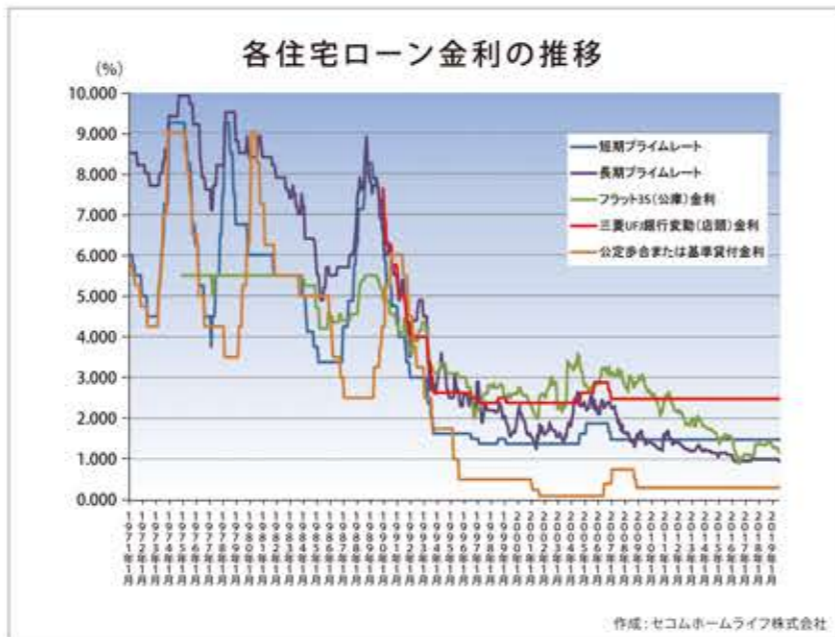
**平塚館**  
〒254-0043  
神奈川県平塚市虹谷町4-1  
牧野ビル2F  
営業時間/10:00~17:30  
定休日/火・水・第2木  
(祝日を除く)  
0120-346-747

**稲毛館**  
〒263-0043  
千葉県千葉市稲毛区  
小中台2-6-5 中元ビル5F  
営業時間/10:00~17:30  
定休日/火・水・第2木  
(祝日を除く)  
0120-406-606

**埼玉館**  
〒330-0061  
埼玉県さいたま市浦和区  
常盤9-31-18 北陽館ビル1F  
営業時間/10:00~17:30  
定休日/火・水・第2木  
(祝日を除く)  
0120-406-588

**仙台五橋館**  
〒980-0022  
宮城県仙台市青葉区  
五橋2丁目11-1  
ジョーケー本館ビル7F  
営業時間/10:00~17:30  
定休日/土・日・祝  
0120-406-770

**仙台フォラス館**  
〒980-8546  
宮城県仙台市青葉区  
一番町3-11-15 8F  
営業時間/10:00~17:30  
定休日/火・水  
(祝日を除く)  
0120-406-144



作成:セコムホームライフ株式会社

住まいと暮らしのセミナーを開催

人生で最も大きな買い物とも称される不動産の購入において「自分の知識は十分だろうか...」。そんな不安を抱えている方も多いのではないのでしょうか?「住まいの情報館」では、お客様の知りたいことやお困りごとを、第三者の中立的な立場で専門のスタッフが丁寧にサポート。各種住宅セミナー(無料)や個別相談(無料)を開催しておりますので、何度でもお気軽にご相談ください。本号では数ある住宅セミナーの中から「はじめての住宅ローンセミナー」をご紹介します。

はじめての住宅ローンセミナー

住宅購入時に利用される住宅ローン

人生のプランにおいて、住む場所やどのような家を購入するかはもちろん大切ですが、長い付き合いをすることになる「住宅ローン」とどのように付き合っていくかもとても重要になります。現在、公的機関や民間金融機関から数多くの住宅ローンが用意されています。各行特徴のある住宅ローンが準備されており、借り入れる方のお考えや状況に応じた住宅ローンを選択することができます。



住宅ローン金利の仕組み

住宅ローンは全期間固定金利、変動金利、そして固定金利選択型と3つに分類できます。セミナーではそれぞれの特徴やメリットを解説し、統計などから世の中のニーズに合わせてお伝えしております。住宅ローンの多くは長期の返済が想定されますので、ご利用の際は申し込み時の金利だけでなく、予測しうる将来のライフイベントや返済期間などを考慮して、住宅ローンを選択することと変化が起きたときに対応する方法を理解しておくことが重要です。

住宅ローン審査の基準

住宅ローンの審査基準は公的機関や金融機関により、それぞれ基準が異なります。セミナーでは一例として、年収に占める住宅ローンの返済比率の計算方法などをお伝えすることにより、返済金額やお支払いいただく期間の目安として参考にさせていただくと思います。そのほか、事務手数料や保証料、団体信用生命保険などの役割なども事例を紹介しながら分かりやすくお伝えしております。

住宅ローンの種類

現在は多種多様な住宅ローンが用意されており、大きく分けて変動金利と固定金利があります。また返済方式として元利均等方式と元金均等方式があります。セミナーでは、変動金利と固定金利ならびに元利均等方式と元金均等方式の特徴やメリットを分かりやすくお伝えしています。

住宅ローン金利の推移

都市銀行の住宅ローン変動金利の店頭金利(基準金利)は短期プライムレート+1%で決められており、実は過去25年間ほとんど変わっておりません。高いときと低いときの差はほんの0.5%です。こういう今の金利は特別低いものではないと感じると思います。しかし、実際の融資金利は過去最低水準の超低金利といわれております。では何が変わったのかと申しますと、各金融機関が一定の条件を満たせば適用される優遇金利が変わっています。セミナーでは、今までの金利の推移や歴史を踏まえて、各金利による返済額のシミュレーションを行い、総お支払い額に換算して、分かりやすくイメージしていただけるようにお伝えしております。

住宅ローンの組み換え・借り換え

住宅ローンは過去最高の超低金利時代を迎えておりますので、既に住宅ローンを組まれているお客様でも、申し込まれたときの金利と今後のお支払金額などを考慮して、借り換えをご検討されるお客様が増えています。セミナーではシミュレーション事例をご紹介しながら、借り換えるべきか選択する方法を分かりやすくお伝えしております。

皆様のご参加をお待ちしております

「はじめての住宅ローンセミナー」では、このほかにも繰り上げ返済の種類とメリット、ローン控除の申請時期や方法などもお伝えしております。住宅ローンは長い付き合いをする商品です。まずは情報が得られる場所として、「住まいの情報館」の住宅セミナー(無料)や個別相談(無料)をご利用いただき、住まいの情報収集をしてみたいかでしょうか? 皆様のご参加をお待ち申し上げます。



安全・安心の相談パートナー  
「住まいの情報館」千駄ヶ谷館  
館長 中野 誠司 さん