

季刊 マンションを考える

22

第22号 特集 これから始めるマンション建替え
マンション建替え初期の取り組み

2014 夏 No22

NPO マンション再生・建替・支援センター

マンションは個人資産の集合物であることからマンション建替えは、区分所有者の合意をまとめなければなりません。きっかけは、区分所有者有志や理事会やの発意から始まります。

マンションの建替えは、関わるさまざまな問題や、進め方などわからないことが多々あります。また建替えの合意形成を図るためには、まとまりのある管理組合の運営と、区分所有者相互の信頼に基づいた着実なステップによる合意形成への努力が必要です。

最初の段階では、有志による勉強会により建替え事業に関するさまざまな情報を収集し、アンケート等を通じて区分所有者の意向や不満、新しいマンションへの希望などを把握しなければなりません。さらに建替えによるメリット・デメリットの整理や、建替え事例の見学などを通して、建替えへの理解を深めていくことが重要となります。

ここでは建替えを成功させるために最も重要な初動期についてご説明し、専門家の選定、建替え決議、建替え組合の設立、事業協力者参加に至る、建替え具体化への道筋を示したいと思います。

建て替えを勉強されている方・これから検討を始めようと思っている方へ

Q「そもそも、修繕した方がいいのか、建て替えた方がいいのか、判断できません」

マンション建替えは法に守られた事業です。建替えに必要な資料には現状の把握も不可欠とされています。国土交通省ではマンションの建替えをすべきか大規模修繕をすべきかの判断の参考となるマニュアルを出しています。

Q「とりあえず、建て替えまでの流れを知りたいのですが」

マンション建替事業に入る迄の準備段階・検討段階・計画段階のプロセスを把握しましょう。

Q「他の組合員の意向も定かでない段階です。どの程度まで検討を進めていかわからないのですが」

まずマンションの今の状況の把握から始めましょう。建替え必要性の緊急度、マンションの建替えか再生かを判断し、資金計画を合わせて検討を進めてゆきます。

Q「『容積率がいっぱい建て替えはできない』といわれています」

マンションの建替えとは現在のマンション敷地の潜在的利用価値の評価が基本にあります。容積率はその大事な一要素ですが、それ以外も検討し、資産価値が高くなる方法を探らなければなりません。事例を参考にしてみましょう。

Q「非公式な集まりなので、組合の予算は使えません。」

マンションでは総会の議決を経ないとまとまった予算の支出ができません。しかし総会に諮るためには建替え計画の概要を区分所有者に説明する必要があります。そのために必要な資料の提供をいたします。

Q「マンション建替えとはどのような内容なのでしょう」

マンション建替事業項目とそれに関わる内容は多岐にわたりますが、わかりやすく整理してみました。

Q「費用負担なしで建替できると聞いたのですが」

現在の面積と建替後の面積によりさまざまです。区分所有者の負担を軽減する計画を考えます。

Q「専門家に頼むにも、何にいくらくらいかかるのか、見当が付きません。」

コンサルタントの役割は区分所有者の資産価値を保全し、建替えが滞ることが無いように的確な調査、アドバイス、資料の作成、提供を行うことです。また建替え事業を進める過程ではさまざまな専門家が関わります。ここではこの作業の内容と費用を説明します。

1. マンション建替えのプロセス ～建替えの発意から新マンション入居まで～

1 準備段階

- ①勉強会
 - ・勉強・研究する会を立ち上げ、情報を集め、資料を検討します。
 - ・提案する段取りやそのための体制を整えます。
- ②礎情報収集
 - ・内部や外部の専門家の協力を得て、有効な情報・資料を収集します。
 - ・総会で勉強会設置を決定すれば、費用負担によりコンサルタントの導入も考えられます。
- ③建替えに関する基礎的な検討
 - ・大規模修繕・耐震診断の検討も行い、建替えの必要性を明確にします。
 - ・基礎的な根拠のある、説得力のある研究・検討を行います。
- ④管理組合として建替えを検討することの合意
 - ・勉強会が管理組合理事会に、次に提案を決定した理事会が総会に建替えの検討を提案し、議決します。



2 検討段階

- ①検討委員会設置
 - ・検討する組織の正式決定が必要です。
 - ・一般的には理事会の諮問機関とし、理事委員の他、公募による希望者や内部の専門家により構成します。
- ②専門家の選定
 - ・建物診断や現状の分析、不満・改善ニーズの把握(アンケートとヒアリング)を行うため、建替えと改修の比較をし、キチンとした建替え構想を立案するために専門家を選定します。
- ③建替えか改修かの検討
 - ・① 老朽度判定 ② 修繕・改修の改善効果の把握、費用算定 ③ 建替えの効果と費用算定、などを行います。
 - ・建替える住戸の間取り、仮住まいや引越しについてアンケートを取ります。
 - ・その上で修繕・改修か、建替えかの検討を行います。
- ④建替え推進の総会決議
 - ・理事会、総会を経て、修繕・改修か、建替えかを決議します。
 - ・建替えは「建替え推進決議」と言い、次の段階で「計画案」を作成します。



3 計画段階

- ①計画組織の設置
 - ・総会で計画組織を承認し、内部の組織固めを行い、専門家や新たに選定する事業協力者と検討・調整する協力体制を整えられるよう、備えます。

②事業協力者の選定

- ・建替え事業の実質的なマネジメント、事業期間中のファイナンスなどを分担する事業協・者を選定します。
- ・区分所有者、専門家を含めた3者の協力と結束が事業の「良し悪し」を左右します。

③建替え計画の検討

- ・具体的な計画案の策定です。様々な配慮と心配りが必要です。
- ・個々の所有者が最も真剣に事業を考え、様々な意見や背景の違いを調整する大切な時期です。
- ・専門家や、事業協力者の経験や知識を最大限に活かし、成果に結びつける大事な段階(ステップ)です。

④建替決議

- ・管理組合の総会において、①建替え計画の内容②費用の概算額③費用の分担④新建物の区分所有権等の帰属などを定めます。
- ・区分所有者総数の5分の4以上、議決権総数の5分の4以上の賛成が必要です。



建替え実施段階

4 建替え決議

説明会
総会招集
建替え決議

5 建替え組合設立

定款・事業計画策定
都道府県知事の認可

6 権利変換

建替え不参加者対応
権利実施計画策定
都道府県知事の認可



マンション建設段階

7 工事実施

実施計画の策定
工事発注
工事完了の公告

8 マンション再取得・登記・清算

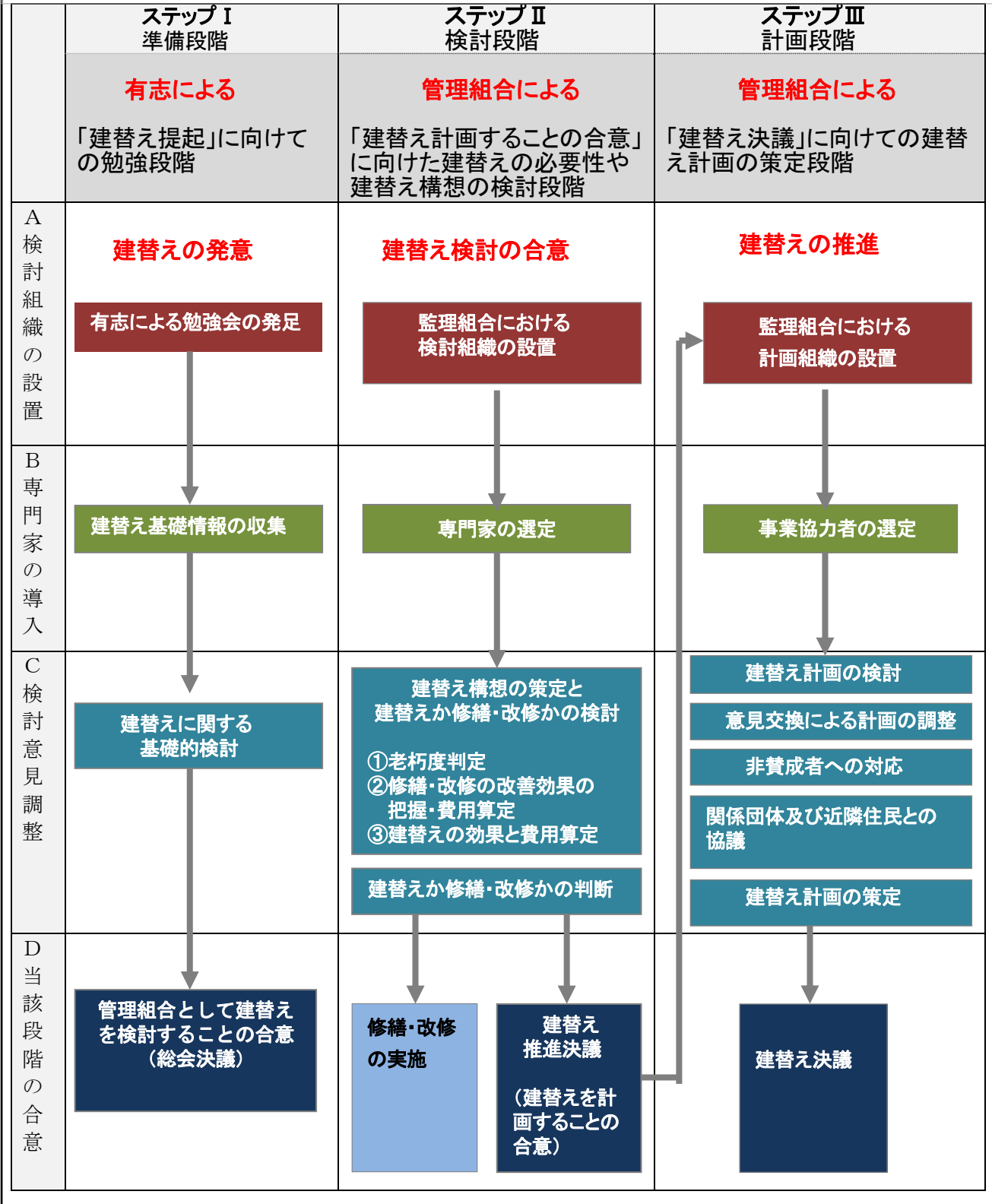
マンションの再取得
登記、権利の再取得
入居・建替えの清算

9 新管理組合設立

新管理規約等の作成
新管理組合の設立

2. マンション建替えのプロセス 初動段階～準備段階・検討段階・計画段階について ～

マンション建替え検討の初動期は計画を堅実に進めるために重要な時期です。この段階で区分所有者の意思の疎通を図りまとまりある組合を組織し、現在のマンションの状況を的確に把握して、区分所有者の権利が有効に活用される方策を検討しなければなりません。区分所有者には個々の状況・事情があり、必ずしも順調に建替えが進むものではないことは、過去の多くの例が示しています。しかし解決すべき課題をひとつひとつ整理し、また解決方法を探れば計画が達成可能なものであることも過去の事例が教示するところです。



3. マンション建替に向けて～現在のマンションを知り建替えの必要性を確認します～

マンションの建替決議を行う条件として

- ①建替えを必要とする理由
- ②建物の維持又は回復に要する費用の額・内訳
- ③建物の修繕に関する計画の内容
- ④修繕積立金の積み立て金額の開示

が必要事項として定められています。また区分所有者の総意として建替えを進めるためにも、建替え選択の合理性を明らかにしておくことが重要です、そのため現マンションの老朽度を客観的に判定し、建替えと修繕・改修の費用対改善効果を提示して、区分所有者が総合的に判断できるようにする必要があります。ここでは調査の内容と、修繕か建替えかの選択の判断基準を示します。

建替えか修繕かの判断のプロセス

0. 現マンションの老朽度・現況調査

- ①管理組合によるマンション簡易判定、居住者アンケート調査
- ②専門家によるマンションの調査(建築・設備調査診断、耐震診断)

1. 老朽度の判定と要求改善水準の設定

1-1. 老朽度の判定

- ①構造安全性: 耐震性(築年数、ピロティ)、劣化状況
- ②防火・避難安全性: 共用廊下・階段幅員、避難通路
- ③躯体及び断熱仕様が規定する居住性: 天井高、段差
- ④設備の水準: 赤水、漏水、電気容量、省エネ
- ⑤エレベーターの設置状況: 4、5階建EV未設置等

1-2. 現マンションに対する 不満やニーズの把握

1-3. 要求改善水準の設定

2. 修繕・改修の改善効果の 把握と費用算定

2-1. 修繕・改修工事内容の設定

2-2. 修繕効果の把握 (要求改善水準の達成度)

2-3. 修繕・改修費用の算定

- ①修繕・改修工事の費用
- ②事業関連コスト
- ③残存期間の管理費・修繕費

3. 建替えの改善効果の 把握と費用算定

3-1. 建替え構想の策定 (工事内容の設定)

3-2. 改善効果の把握 (要求改善水準の達成度)

3-3. 建替え費用の算定

- ①建替え工事の費用
- ②事業関連コスト
- ③管理費・修繕費

4. 費用対改善効果に基づく建替えか修繕・改修かの総合判断

参考: マンション建替え研究会「マンション建替えマニュアル」

4. マンション建替えにともなう費用の負担

建てられてから年数が経過したマンションは、建築後の法改正や新しい法規の制定によって、容積率や形態の制限が変わっています。このため現在より大きな建物が建築可能なマンションと、建てられる容積が減少するマンションがあります。改築によって建てられる面積が減るマンションの多くは耐震改修や大規模修繕によって、マンションの再生を選択します。

一方容積に余裕があり建替えを選択を行うマンションは、生まれた余剰の床を売却して建物の建設費およびその関連費用に当てることになります。ここではまず、マンションの建替えの用語を解説します。

マンション建替えに使われる用語

「還元率」

建替え以前に所有していたマンションの専有部分と建替え後、金銭の負担なしで入手できるマンション専有部分の割合を示します。還元率100%の場合には建替え前と同様な面積が金銭の負担なしに得られ、還元率80%の場合には従前の面積を取得するために、20%分の負担が必要となります。

「容積率」

容積率とは敷地の面積に対して建築可能な建物の面積割合を指します。容積率が200%の場合は敷地面積の2倍までの建物が建てられます。但しここで言う面積は建物の工事面積ではありません。マンションでは床面積の算定は複雑なため専門家による計算が必要です

建替えにおける負担の大小はどうして生まれるのでしょうか

一戸建て住宅の建替えでは金銭の負担をせずに住宅を建替えるという発想はありません。しかしマンションでは負担をせずに建替えができると考えている方々が多くいらっしゃいます。

今住んでいるマンションを建て替えるのに、金銭の負担なしで建替えが可能か、あるいはどれほどの負担が必要なのかを知るためには、マンション建替えとは何かを理解しなければなりません。

「マンション建替えとは何か」

マンションは土地、建物を区分所有する管理組合員が各々の資産(建替え時には建物はなくなるので土地の資産価値のみになります)を提供して新たな建物を建てることです。新たな建物が従前の建物より大きければ、増えた床面積とそれに見合う土地を売却して、建物の建設費用に充てることができます。仮に還元率100%であれば従前の区分所有者は建替え前と同じ床面積の住戸を取得できますが、土地は建物の建設費等に充てられるため持分は減少します。すなわち資産(土地)を売却して新たなマンションの住戸を取得したことなので、金銭の負担はありませんが、資産を売却して負担したことになります。このことから「負担なしにマンションを建替えた」というのは不正確であることがわかります。

これを踏まえると有利に建替えができる条件を挙げることができます。

- ①現在のマンションの床面積に対して広い敷地面積がある場合
- ②土地の評価額(土地の価格)が高い場合あるいは高い時期の場合
- ③土地の容積の余裕が大きい(土地のポテンシャルが高い)場合

すなわち区分所有者が所有する土地の資産価値が高い場合にはマンション建替えが有利となります。

これらは、法規の改正によって生じることもありますし、周辺の開発等による場合、あるいは時代の経済状況による場合もあります。逆に土地の容積に余裕がない場合や建設費の高騰などによって建築費用が大きい場合は土地の資産価値が相対的に低くなるため、建替えに金銭的な負担が必要になります。

マンションの建替えをシュミレーションしてみましょう

仮定するマンション (ディベロッパーが参加する建替え方法)	敷地面積	: 660 m ² (200 坪)	現在の住戸数	: 8 戸 (各 20 坪)
	土地の評価額	: 200 万円/坪	現在の建物容積	: 100%
	法定容積率	: 200%	建築工事費	: 90 万円/坪
	レントابل比(住戸面積/工事面積)			: 80%

400 坪のマンションを建設する場合の費用: 建築工事費 + 建替えに至る諸費用 20% = 108 万円/坪
= 4 億 3200 万円

従前の所有者の住居: 160 坪 売却可能な住戸: 160 坪 売却価格: 6000 万円/戸
 保留床売却総金額 : 4 億 8000 万円 販売経費を除いた売却益 : 4 億円
 建築工事費と売却益の差額: ▲3200 万円

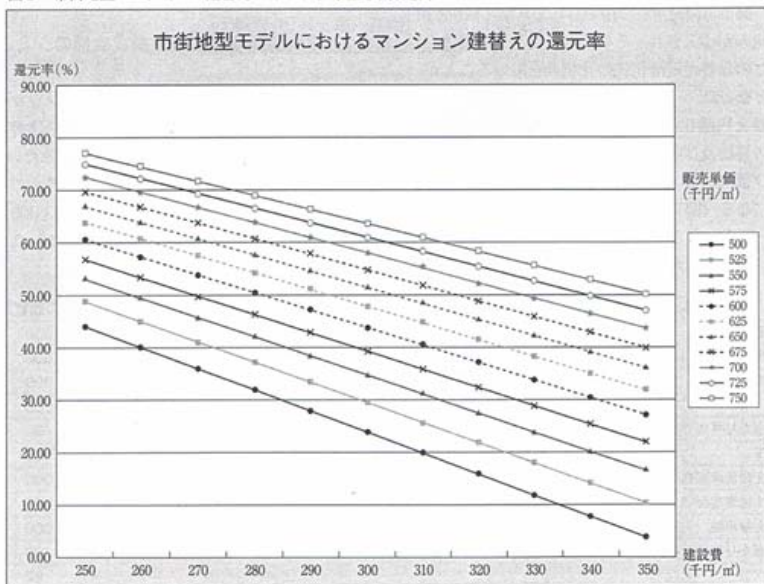
このケースでは1区分所有者当たりの負担額は 400 万円/戸となります。

あくまで仮定に基づくシュミレーションですが、2倍の容積がとれても金銭的負担が必要な場合が多くあります。

マンション建替えにおける還元率の状況

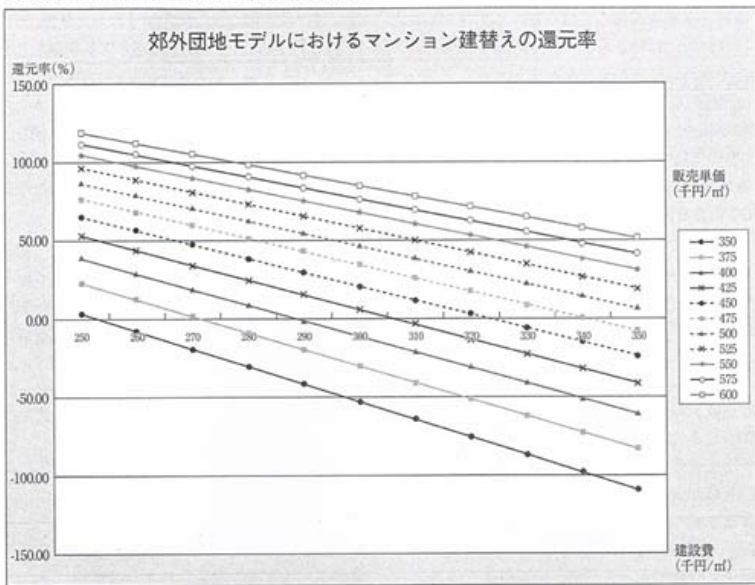
前記でマンション建替えのモデルを示しましたが、実際にマンション建替えの還元率がどの程度であるかを田村誠邦(株式会社アークブレイン代表取締役)(出典:不動産鑑定 2012 2月号「マンション再生に係るコンサルティング(その6)マンション建替えにおける事業成立性」)氏の算定例から見てみましょう。ここではマンション建替えを市街地モデルと郊外団地モデルに分けて示しています。

図8：市街地型マンションの建替えにおける平均還元率算定例



市街地型を例にとり、この図を見ると解体工事費や設計料、金利等を含む建設費が300千円/㎡程度の平均的なケースで考えて、建替え後のマンションの販売価格が750千円/㎡であっても、平均還元率は約65%程度となることがわかります。市街地マンションの大半は容積率に余裕がなく、この事例よりも厳しい条件と考えられ、平均還元率が5割を超えることすら容易ではないと推測されます。

図9：郊外型団地の建替えにおける平均還元率算定例



次に郊外団地における一括建替えを想定した場合の設定条件では、相対的に見て容積率に余裕のある団地においても、現状のマーケットを前提とすると、平均還元率を100%以上とすることは、極めて困難なことがわかります。また販売単価の低い郊外団地においては、建設費のウエイトが大きく、資材高騰等による建設費の上昇がおこると平均還元率は大きく変化し、合意形成が困難になることが予想されます。(同記事より抜粋)

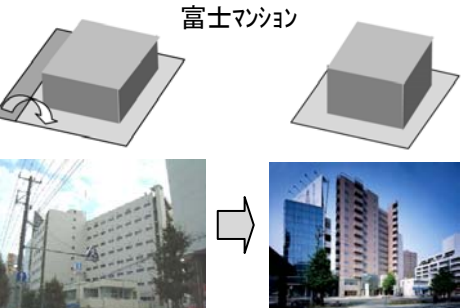
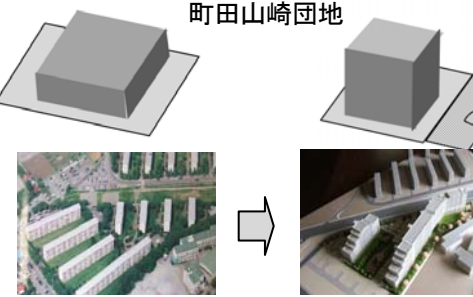
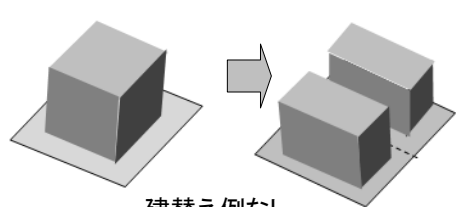
図出典:不動産鑑定 2012 2月号「マンション再生に係るコンサルティング(その6)マンション建替えにおける事業成立性

マンション建替えに向けて ～建替え負担を軽減する～

マンション建替えが難しい事業であることはこれから知ることができますが、建替えの実際においては、負担を軽減するさまざまな取り組みがされています。「自主建替え」もその一つです。これはディベロッパーの参画なしに、マンション管理組合が資金を借入れ事業を行う方式で、小規模なマンションの建替えに実例があります。前掲のシミュレーションはディベロッパーが参加した場合のコストですが、ディベロッパーの経費(20~25%)が節約できれば区分所有者は金銭的負担をすることなく建替え可能なことがわかります。次項では建替え負担を軽減するさまざまな取り組み方法をご紹介します。

5. 建替え負担の軽減方法～建替えはさまざまな手法を駆使して実現されています～

マンションの建替えは余剰容積の大小だけで進められるほど単純な作業ではありません。実例を見てもさまざまな手段を講じて資産が有効に活用される建替えが行われています。建替え困難とされる場合も、可能性があるとと思われる方法を組上にあげ、専門家の知識を活用して検討をする必要があります。

<p>① 緩和制度による容積割増 総合設計制度・面積緩和</p>	<p>新赤坂マンション</p> 	<p>② 換地 敷地を交換し建設費を確保</p>	<p>上尾劔マンション</p> 
<p>③ 隣地を合わせ容積確保 隣地購入・合併</p>	<p>富士マンション</p> 	<p>④ 敷地一部売却 敷地を売却し建設費確保</p>	<p>町田山崎団地</p> 
<p>⑤ 数軒のマンションが共同建替え</p>	<p>天城六本木マンション</p> 	<p>⑥ 地区計画による建替 地区計画により容積割増</p>	<p>国領住宅</p> 
<p>⑦ 再開発による建替え</p>	<p>川崎駅北口地区第2街区10番地地区建替計画</p> 	<p>⑧ 隣地の容積を取り込む 連担制の利用</p>	 <p>建替え例なし</p>
<p>⑨ へ変換 定借マンション</p>	 <p>建替え例なし</p>	<p>⑩ 補助金の活用</p>	<p>補助事業(国+自治体) 優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ) 都心共同住宅供給事業(マンション建替えタイプ) 補助事業(各自治体) 耐震診断補助事業 老朽度判定調査補助事業 マンション修繕・建替え助成事業 融資制度(住宅金融支援機構) 初動資金融資,建設式イン融資,購入資金融資 高齢者向け返済特例制度</p>

6. 専門家の役割～建替えの実現にはアドバイザー・コンサルタントが必要です

1. 第三者の目

① 合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・同じマンションに住んでいても、区分所有者の意向、条件は様々です。 ・利害が交錯する所有者同士が直に隣人の財産に関わる事項に対応するのは難しいことです。 ・専門家・コンサルタントが、第三者の立場で公平な基準により、なるべく全員が同意できる事業案をまとめることとなります。 ・専門家コンサルタントには、業務上必ず守秘義務が伴いません。
② 金銭関係の明瞭化	<ul style="list-style-type: none"> ・ディベロッパー、建設会社はそれぞれの経験と基準で、リスクを避け利益を追求します。 ・事業に参加する所有者は初めて体験する事業で、リスクを避けることは難しく、建替え事業は所有者同士が互いにリスクになりうる事業です。 ・客観的第三者として、双方の利益とリスクのバランスを監視するコンサルタントが必要とされることです。
③ 透明性	<ul style="list-style-type: none"> ・合意形成における公平のためにも、リスクと利益のバランスを取るためにも透明性が必要です。 ・事業の資金・会計にも透明性が必要です。 ・特定の事業者には偏らない透明性が必要です。

2. 専門性

① 技術的対応	<ul style="list-style-type: none"> ・初期の検討段階には建築・都市計画の専門性が必要であり、これにより最適な計画の方向が示されます。 ・前項の建替え方法を踏まえて、その実現のために計画にふさわしいディベロッパーを選定します。 ・明確な計画にはディベロッパーも安心して参加できるため、事業費に見積もるリスク経費が少なくなり、権利者に有利な建替えが可能となります。
② 行政との折衝・調整	<ul style="list-style-type: none"> ・行政との折衝は法律に基づくものです。 ・敷地と建物の関係、道路との関係、容積率緩和等々、調整する事項が多々あります。 ・調整・提案には専門家が欠かせません。
③ 調査と積算	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者合意の前提条件として現在のマンションの構造的、機能的状況を明白にすることが求められます。 ・この作業として耐震診断、劣化調査、防災設備・昇降機設備調査、法適合調査、改修費用の算定、等があります。 ・個々の調査は調査会社に依頼しますが、これらの内容の検討・仕様の作成・評価が必要です。

3. 事業協力者の選定

① 参加のための条件 仕様づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な事業の遂行のため、数社の事業協力者のプロポーザルへの参加が望まれます。 ・そのためには、事業計画・見積条件、仕様書などを明確に設定する必要があります。 ・頓挫の可能性がある事業には、事業協力者は参画の条件として安全を担保する予備金額を求めます。 ・有利な建替えのためにはリスクの少ない計画を作成し、提示しなければなりません。
② 事業協力者の選定 協力支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ディベロッパーの選定におけるプロポーザルは専門性が高い内容となり提示、審査の両面で専門家のアドバイスが必要となります。 ・提示された事業協力者のプロポーザル、見積書の客観的評価査定を行い支援します。

7. マンション建替えの業務とコンサルタント費 ～専門家への報酬～

これら専門家にコンサルタント業務を依頼する場合、どの位かかるのでしょうか。

専門家の業務内容は、前項の表のとおりですが、ケースバイケースでかなり異なります。

管理組合の中で、所有者の皆さんの意向や条件がほとんど同じ場合と、かなりバラバラで合意形成が難しい場合があります。

また容積率に余裕があって、売却して事業費をカバーするプラスアルファの床ができる地区と、容積率に余裕がなかったり、比較的高く売却できる高収益の賃貸床が期待できるところと、住宅以外の床を導入しにくいところがあります。

「専門家の役割」にもありますが、このような想定される様々の問題を解きほぐし、何らかの結論に導くにはいろいろな専門家の経験や知恵が必要になる場合が多いと言えます。何の専門家が必要かはケースバイケースで様々です。このような場合にコーディネーターとして助力できるのがコンサルタントです。

コンサルタントの主な二つの業務は、①区分所有者の様々な意向や現実的な条件をクリアし、全員がなるべく合意できる建替え事業案をまとめることと、②区分所有者とデベや建設会社の間立ち公正・公平な事業を実現することとです。

したがってコンサル費用は、使わずに済まそうとすれば、使わずに済みますが、②の視点に立って無駄な費用をかけずに合理的に事業を進めようとするに当たっては、必須の費用といえます。

専門家に業務を依頼するにも、ある程度の目安がないと、依頼しづらいと言えます。そこで、私どもが都内の比較的良好な住宅地で、比較容積率に余裕のある地区の45戸ほどのマンションの建替えて、準備段階、検討段階から計画段階までの業務で提案したコンサルタント費をご披露しておきたいと思えます。

・事前調査(既調査の整理・確認)	
・アンケート調査・現在のマンションの不满、状況・ニーズの把握等	60万円
・再生か建替えかの判断資料の提示	
耐震診断・耐震改修方法の検討・劣化状況の提示、改修内容の把握	
改修費用の概算、建替えの場合の事業費・必要経費の概算	
費用対効果の検討	300万円
区分所有者の合意形成	140万円
計	500万円

建替え計画に必要な耐震診断費用(耐震補強費用概算)、測量費、地盤調査費等は含まれていません。

同じような場所・地区でも、様々な要因があって、条件は異なりますから、あくまでも一例として目安にさせていただきたいと思えます。

なお、同様に既存の建物ごとに、キチンとした本格的な耐震診断が必要なマンションと、そうでないものがあります。

その他上の目安に含まれていない別途の項目の費用が必要に応じてかかります。

一般項目：既存建物図面作成、敷地測量図の作成、地盤調査、
 建物調査：劣化診断、中性化試験、鉄筋腐食調査、タイル浮陸調査
 環境調査：アスベスト調査、土中含有物調査
 耐震関係：耐震診断、耐震設計、

8. マンション建替え～成功事例に共通して見られることから見てみます～

マンション建替えは管理組合が主体となり、区分所有者の協力、合意の上に成立する事業です。多くのマンション建替えは頓挫、計画中止を乗り越えて建替えにたどりついていますが、区分所有者相互の信頼の上に立ち、無駄な時間、不毛な作業をしないためにも、建替えに成功した事例に学ぶことは多くあります。

■管理組合の透明性があり規約、規律に則った組織の運営

建替えを成功させる最も重要な要素の一つは、区分所有者相互の理解とまとまりです。そのためには忌憚なく話ができる場の構築と透明性のあるルール作りが必要です。また建替えは段階を一步一步着実に進めなければいけない作業であるとともに、関連する法規の理解が不可欠です。そのためにも作業を支える実務リーダーの存在と、まとめ役が必要となります。

■早い段階からのコンサルタント（専門家）の導入

調査の対象29事例中27の事例では早い段階から「コンサルタント」と呼ばれる専門家が参加し、区分所有者間の合意形成や計画案の検討において重要な役割をはたしています。外部の専門家の的確なナビゲーションとアドバイスが不可欠です。

■事業協力者の参加

同じく29事例中25の事例では不動産会社や建設会社などが「事業協力者」として建替え決議成立前から事業に参加し、将来の参加組合員として建替え計画の実現性を担保するという重要な役割を果たしています。

成功のポイント

外部の専門家であるコンサルタントや実績のある事業協力者の経験・技術を上手に活用して事業を進めることが建替え成功の重要なポイントとなります。

資料：『成功事例に学ぶマンション建替え』（社）再開発コーディネーター協会

■ご相談は無料です。わたしたち専門家集団におまかせください。一緒に考えてゆきましょう。

■お気軽にご連絡ください。Mail: info@mansion-saisei.jp

TEL 03-3268-3641

会員募集

NPOマンション再生・建替・支援センター

〒112-0014

東京都文京区関口1-8-6-805

Mail:

TEL:03-3268-3641,

FAX:03-3268-3642

<http://mansion-saisei.jp>

会員募集中です URL を御覧ください

バックナンバーは下記URLをご覧ください

<http://mansion-saisei.jp>

- 第1号 アスベストとマンション
- 第2号 マンションと地震 1
- 第3号 マンションと地震 2
- 第4号 マンションと高齢化社会
- 第5号 小規模マンションの維持管理
- 第6号 マンションと安全
- 第7号 マンションとトラブル 1
- 第8号 マンションとトラブル 2
- 第9号 マンションの長寿命化 1
- 第10号 マンションの長寿命化 2
- 第11号 マンションの2戸1戸化・増床・減床
- 第12号 既存マンションの省エネルギー化
- 第13号 マンション駐車施設に起きる問題
- 第14号 既存マンションへのエレベーター設置
- 第15号 NPOの大規模修繕工事への協力1
- 第16号 NPOの大規模修繕工事への協力2
- 第17号 マンションの系譜と再生1
- 第18号 マンションの系譜と再生2
- 第19号 マンションの系譜と再生3
- 第20号 マンションの系譜と再生4
- 第21号 マンションの系譜と再生5

発行者:阿波秀貢
 発行所:NPO マンション再生・
 建替・支援センター
 〒112-0014
 東京都文京区関口
 1-8-6-805
 TEL:03-3268-3641
<http://mansion-saisei.jp>
 編集:マンションを考える
 編集室

マンションを考える
 編集責任者 …三浦義幸

