

# 豪雨に特別警報

気象庁、あす運用開始 **社会**



# シリア緊迫

軍事介入へ米欧詰め **3**

# 日本経済新聞

8月29日

木曜日

発行所 日本経済新聞社  
 東京本社 電話(03)3270-0251  
 〒100-8066 東京都千代田区大手町1-3-7  
 大阪本社 電話(06)6943-7111  
 名古屋支社 電話(052)243-3311  
 西京支社 電話(092)473-3300  
 札幌支社 電話(011)281-3211

ディスクロージャー実務支援の  
**プロネクサス**  
 証券コード 7893

PRONEXUS  
 www.pronexus.jp  
 03-5777-3111

# 老朽マンション売却促す

# 住民合意8割に緩和

## 政府検討

政府は古いマンションの解体や売却をやすくする規制緩和の検討に入った。マンションの所有者全員の合意が必要なルールを改め、8割程度の合意で済む方向で調整する。住民の住み替えを支援する財政面の優遇措置もつくる。耐震性の高い建物に造り直し、地域の防災を強化する狙い。オフィスなどへの再開発につながり、不動産市場の活性化も見込めそうだ。

# 住み替えへ財政支援

国土交通省と法務省が「しやすくするのに必要なマンションを1棟丸ごと」法整備の協議を始めた。売却したり、解体したり、建物の所有権を定めた区分所有法やマンション建

体して更地を売却する場合、民法に基づいて所有者のほか賃貸で入居する借家人、担保権を持つ金融機関の全員の同意を得る必要がある。実際には全員合意で売却を決めるのは困難で、老朽マンションが放置されたままになる懸念がある。

このため政府は合意要件基準を緩める。所有者の人数や専有面積などに応じ全体の8割の合意で済む案を軸に検討する。

借家人や金融機関の合意要件も緩める方向だ。現状でもマンションの建て替えは区分所有法に基づき所有者の8割の合

# 政府が検討するマンション売却促進策の特徴と効果

要件	所有者全員の合意 →「8割合意」などの要件緩和検討
対象	1981年以前の「旧耐震基準」のマンション(耐震補強工事を未実施の物件)
優遇措置	住民の引っ越し代などの助成措置導入を検討 容積率緩和で資産価格を高め、転居をしやすいとする案も
政策効果	住民が「耐震性の高い建物に住み替えやすく」 老朽マンションが減り、地域の防災力が向上 オフィスなどへの用途転換で不動産市場が活性化

分所有法やマンション建て替え円滑化法など関連法改正案が、新たな法律案を作り、早ければ来年の通常国会に提出する。1981年の建築基準法改正前の「旧耐震基準」で造られたマンションが対象になる見通し。全国に約600万戸あるマンションのうち100万戸超が対象で、耐震補強を施していない大半の物件がターゲットになる。現在はマンションを解

意で可能。ただ建て替え後は原則として所有者が戻る前提で、新たにマンションを建てる不動産会社の自由度は限られる。マンションの売却なら不動産会社の開発意欲が高まり、買い手がつきやすくなったり、高い金額で買い取られたりする可能性が高まる。結果的に所有者はマンションの売却で得たお金で周辺の物

件などに転居しやすくなる。国交省は高齢化した所有者がサービス付き高齢者向け住宅に住み替えのニーズも高いとみる。国交省はマンション売却時の所有者の転居を支援する制度も準備する。現在は建て替えのみを対象にしている引っ越し代など補償費の公的負担(総額の3分の2)を売却時にも適用する方針だ。

容積率緩和でマンションの売却価格を高め、所有者が転居しやすくなることも検討している。将来的に大地震の発生が予想され、倒壊の恐れのある老朽マンション対策が課題となっている。不動産会社は買い取った敷地でオフィスなどを建てることも可能で、規制緩和は不動産投資の呼び水にもなる。