

【明治産業】老朽化したマンションの再生プロジェクトと不動産の小口化で地域の活性化を推進

不動産特定共同事業法を
活用して地域で資金を還流

ガス・電気などのエネルギー事業を展開する明治産業（福岡市、明永喜年社長）は、社会問題化している老朽化したマンションの再生プロジェクトを通して、事業の多角化と地域課題の解消に取り組んでいる。

同社が、老朽化マンション再生に乗り出したのは2020年初め。マンションの建て替えや大規模改修が必要なオーナー当てにダイレクトメールを送付して、再生に向けた取り組みに関心があるかどうか意向確認した結果、数件の回答があり、その



大規模修繕で蘇った桜坂コーポ(下)。上が修繕前

中に再生第1号案件となる「桜坂コーポ」が含まれていた。同物件を区分所有するオーナーから「老朽化したマンションを売却したいが今のままではそれもできない。どうすればいいか」という内容の相談だった。

そこで同社は、投資銀行業務などを行うドーガン（同市、森大介社長）、地場デベロッパーのラプロス（同市、樋口繁樹社長）、グループ会社のGood不動産（同市、牧野修司社長）の3社を事業パートナーとして、再生プロジェクトを立ち上げた。

まず、20年3〜9月までに、桜坂コーポの管理組合と大規模改修に向けた合意形成を進めながら、新たな管理組合を設立することから始めた。

「ばいばい」という内容の相談だった。そこで同社は、投資銀行業務などを行うドーガン（同市、森大介社長）、地場デベロッパーのラプロス（同市、樋口繁樹社長）、グループ会社のGood不動産（同市、牧野修司社長）の3社を事業パートナーとして、再生プロジェクトを立ち上げた。

まず、20年3〜9月までに、桜坂コーポの管理組合と大規模改修に向けた合意形成を進めながら、新たな管理組合を設立することから始めた。

この場合、国が策定している求めているマンション標準管理規約がなく、組合そのものが機能不全の状態に陥っていた。管理組合が機能しないため、計画的な修繕が行われず、雨漏りやモルタル部分の剥離、鉄部分のサビなど共用部分の劣化が相当程度進んでおり、そのまま放置すれば居住環境の悪化につながりかねない状況だ。また、外壁剥落などで近隣住民に被害が出れば、管理組合が責任を問われるケースも想定された。

そこで、同社をはじめとする4社が管理組合運営に積極的に参加し、区分所有者の合意を得た上で、法に準拠した管理規定を策定。21年1月には、大規模改修に向けた合意を取り付けるに至った。これを受けて、翌月からGood不動産のグループ会社が改修工事を実施、8月末に完了した。

プロジェクトの全体の流れを同社とGood不動産の役割に着目して説明すると、まず区分所有者で構成される管理組合を併走する形で支援、大規模改修や建て替えに向けた合意形成を図る。

その過程で、区分所有者が物件を売却したい場合は、Good不動産が買い取る。桜坂コーポの場合は、全15戸のうち12戸を買い取った。Good不動産は、買い取った物件を、自社で組成する不動産特定共同事業法に基づく小口化商品として、投資家に販売する予定だ。不動産特定共同事業というのは、投資家から出資を受けて現物不動産の取引を行う仕組みで、特別目的会社（SPC）の事業が一定の要件を満たす場合は特例事業と認められる。このSPCは、事前に「届出」を行うことにより、特例事業者として現物不動産（所有権）を投資対象とする不動産

投資を行うことができるようになる。

国土交通省の資料によると、国内には旧耐震基準の分譲マンションが100万戸以上あるとされているが、その中には区分所有者の高齢化や非居住化などで賃貸・空き住居化が進んでおり、そのため管理組合の役員の担い手不足や総会運営、集会議決などが困難になっているケースも多いとされる。管理組合の運営がうまくいかなくなる、経年化したまま適切な改修や修繕が出来なかつたり、建て替えや大規模修繕のための合意形成が難しくなり、経年化がさらに進むという悪循環に陥ってしまうこともある。

それならばと売却するにしても、法定耐用年数以上の物件に対しては銀行融資が出にくいこともあり、買い手として期待されるデベロッパーなどが取得・再生に乗り出しにくい環境もある。

同社が、他の3社と連携して主に中小規模の分譲マンションの管理組合を対象にマンション再生に向けた支援を開始したのは、こうしたことが背景にあった。老朽化マンションをそのまま放置することは、オーナーにとっても地域にとっても好ましくないことである。かえって地域の賑わいを阻害することにもなりかねないとの思いもあった。

そこで、マンションを買い取って再生した後

は、Good不動産の不動産特定共同事業を通じて保有区分建物を小口化し、投資家に販売することで、地域の資金を活用して高経年化したマンションを再生する仕組みを作り上げた。

なお、再生したマンションには、同社のLPガスや電気を供給することで、本業へのシナジー効果も期待できる。

明永社長は、「世界的な広がりを見せているSDGSの中にも、住み続けられるまちづくりという項目がある。今回で得られたノウハウを生かして、安全・安心のまちづくりに貢献したい」と話している。