

不動産学の魅力

第54回

明海大学 不動産学部



人 優
田 豊
不 動 産 学 部
4 年

新潟県の湯沢にスキー旅行に行く
と、巨大なリゾートマンション群が
建ち並んでいる姿が気になる。調べ
ると、1985年から湯沢地区のリ
ゾートマンションブームが
起こっている。空前のス
キーブームでホテルの予約が取り
にくくなり、別荘用マンション
の需要が高まった。東京の地
価が高騰して採算が合わなくなった
開発業者は、地価が安い湯沢町に目
を付け、続々とリゾートマンション
の開発を進めた。バブル景気が終わ
り、スキー人口は急激に減少。マン
ションの利用者が減少し、区分所有
者の所在が特定できないこともしば
しば生じている。加えて、温水プー
ルなど豪華な共用施設を維持するた
め管理費等は割高であるが、これ
を負担できない区分所有者が増加し、
管理費等の滞納、更には区分所有権
の差し押さえも増加している。湯沢

リゾートマンションから考える

不安になってくる。こ
の対策として、分譲時
には区分所有者や地域の責任、という
のはあまりにも身勝手に思える。

投機的開発を防ぎ、持続可能な社会

【教員のコメント】

不要となったマンションを円
滑に終了させる方法は確立されてい
ない。今後も人口が減少すると予想
される神戸市では、タワーマンシ
ョンの開発規制に踏み切った。今は需
要があっても、将来解体できないこ
とが都市に与えるリスクが大きいと
判断された。人口減少時代の都市計
画と運動したマンション政策が必要
だ。

町全体でみれば、ほとんどの管理組
合は大きな問題を抱えずに運営され
ているが、なかには運営困難に陥っ
た管理組合もあるという。

そして湯沢のリゾートマンション
を反面教師とするならば、今後は、
リゾートに限らず、一時の需要をア
テにした短期的な投機目的のマン
ション開発を防ぎ、持続可能な社会
だ。

維持管理が適正に行われず、使う
予定もない、売れないマンションの
維持費を払い続けるくらいなら、解
体したほうが良いと思う人もいるの
ではないか。来年4月に施行予定の

区分所有法改正案では、建物解体の
合意要件が緩和されている。とはい
え、戸当たり数百万円の費用が掛か
るため、滞納者がいるような管理組
合が決して簡単に合意できる話では
ない。そう考えると、今はまだ健全
に維持管理がなされているリゾート
マンションでも、この先管理不全に
陥る可能性もあるのではないかと、

維持管理が適正に行われず、使う
予定もない、売れないマンションの
維持費を払い続けるくらいなら、解
体したほうが良いと思う人もいるの
ではないか。来年4月に施行予定の

区分所有法改正案では、建物解体の
合意要件が緩和されている。とはい
え、戸当たり数百万円の費用が掛か
るため、滞納者がいるような管理組
合が決して簡単に合意できる話では
ない。そう考えると、今はまだ健全
に維持管理がなされているリゾート
マンションでも、この先管理不全に
陥る可能性もあるのではないかと、