

マンション居住者のためのマンション再生講座

第1回『マンション建替え実務マニュアルの活用法』

講師：国土交通省国土技術政策総合研究所 長谷川 洋氏

国土交通省作成の「マンション建替え実務マニュアル」の概要と使い方、ポイントの解説

講座内容

1. マンション建替え実務マニュアルの趣旨

これまで、国から以下の3つのマニュアルを作成済みであるが、建替えに関するこれまでのマニュアルは、区分所有法等の整備に伴い、法に基づく建替え決議までを中心として、合意形成の進め方や検討組織の運営のあり方等について解説したものである。

- ・マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- ・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
- ・改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

一方、本マニュアルは、マンション建替えの実施計画の策定や具体的に法律を適用した事業の進め方について、より実務的な視点に立って作成したものである。今後のマンション建替えは、従来の建替えに比べてより厳しい事業条件のもとで進めなければならない、早い段階から、各マンションの建替えを進める上での課題を把握し、適切な対応を練っていくことが必要となる。来月中に国土交通省のHPで公表する予定である。

2. マニュアルのポイント解説

区分所有法とマンション建替え円滑化法との関係

マンション建替え円滑化法は、区分所有法に基づき建替え決議が成立した後、事業実施のために法に基づき事業を行っていくというもので、マンション建替え円滑化法だけで事業が実施できる訳ではないことに注意。区分所有法の手続きに基づき、建替え決議をきちんと行うことがまずは重要である。

建替え決議の手続き(1棟の場合)

建替え決議に至る「手続き」が整備されているので注意が必要である。(団地の場合も共通)

招集通知はまず建替え決議集会の2カ月前までに発想しなければならず、さらに招集通知に記載する内容として、「建替えを必要とする理由」「建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及びその内訳」等の項目が追加されている。

建替えを必要とする理由

建替えを必要とする理由については、法務省の見解として、単に「建物が老朽化したため」等の抽象的表現では足りず、具体的に不具合の部分を示すことや、建替えを実施することにより、どのようなメリットがあるのかを記載する必要があるとされている。

実務上は、マンションが老朽化・陳腐化している状況を客観的に示した上で、建替えと修繕・改修との比較検討を行い、なぜ建替えが必要なのか、修繕・改修では効用の維持又は回復が出来ないのか、といったことについて示す必要がある。

詳細は「マンション建替え実務マニュアル第1章」を参照

建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及びその内訳

修繕・改修の費用の算定については、建物の老朽化の実態と居住者の不満や改善ニーズを踏まえ、必要とする改善工事を客観的に設定した上で、概算額を算定する。

区分所有法に基づく建替え決議の要件として、費用の過分性の要件が撤廃された結果、反対者にとって争点は、手続き上の瑕疵をめぐるものに収斂する。そのためにも、建替え決議の手続きについては、区分所有法の建替え決議に至る手続き規定を十分に理解し、法的瑕疵の無いように行わなければならない。

また、これまでに行われてきた建替事業とは異なり、区分所有者の自己負担が必要な建替事業が増えてきている中では、十分な合意形成を図りながら事業を進めることが重要であり、そのためには、建替えの必要性を十分に説明できるだけの検討を行うことが重要である。

建替え決議の手続き(団地の場合)

69条に基づく承認決議か70条に基づく一括建替えを適用するかは、団地の要件により異なる。

団地内の一部の建物を建替える場合は、1棟のマンションの場合と同様、各棟ごとに区分所有法第62条に基づく建替え決議を成立させ、その上で、第69条に基づき、団地管理組合の承認決議を得る必要がある。

なお、建替え承認決議にあたっては、各棟の建替え決議と同様に、2ヶ月前に招集通知を発送することが規定されている一方で1ヶ月前の事前説明会は法的には定められていない。ただし、説明会を開催した方が無難と考える。

議決権の考え方

各棟の建替え決議の場合と、承認決議の場合の議決権の考え方は異なる。各棟の建替え決議の議決権は、区分所有法14条で定める議決権(通常は専有部分の床面積比)がベースとなるが、承認決議の場合は、「土地の持分割合」と法で定められているので注意が必要である。

3. マンション建替え円滑化法について

<ポイント>

- ・ マンション建替組合に法人格を与えたこと。
- ・ 権利変換手法を採用し、従前の権利を従後に行政処分に移行させることが可能となったこと。

建替え計画の作成のポイント

事業計画を作成するにあたり、計画条件の整理や、区分所有者の状況や移行把握した上で、これらを十分に考慮し、建替え計画を策定する。

法規制について

初期段階から、都市計画上の容積率・建蔽率、団地の場合の一団地認定、敷地条件等について整理、把握する。

周辺の不動産市況について

従前のマンションに法定容積の余裕があっても、余った床(保留床)の処分が見込めないと事業が成立しない。早い段階から、不動産市況に係る調査を実施する必要がある。建替え推進決議までは、デベロッパーや地域の建設会社等にヒアリングを行い、建替え構想を検討することになる。推進決議の成立後は、事業協力者の協力を得ながら、より詳細な事業性の検討を開始しなけれ

ばならない。

区分所有者の状況及び意向把握

登記上及び実態の所有関係、共有関係、抵当権の設定、借家人の状況（契約形態や家賃等）について調査する必要がある。建替え推進決議までの初期の段階は、アンケートやヒアリングによる調査を中心とし、登記簿による調査は、建替え推進決議が成立してから早急に行うことが無難である。

4. 建替えの検討

【1棟型】

既存不適格のマンション建替えについて

1棟型の建替えを検討するには、容積がどれだけ残っているかが重要である。都心の民間マンションは容積を使い切っているものが多く、また、既存不適格である場合もある。こうしたマンションの建替えでは、可能であれば、隣接敷地を取り込んだ建替え、さらに隣接マンションとの共同建替え等の検討が有効になる。

< 隣接敷地を取り込む場合の注意点 >

隣接敷地に建物が立っている場合は、その所有者をどのように建替えに参画してもらうか。現行法では、隣接敷地の所有者は権利者として、権利変換することはできないため、処分して出て行ってもらうことが前提となるが、その同意が得られるか。どのタイミングで、誰が隣接敷地を買うか。

建替え決議前	権利変換手続きでの処理
<ul style="list-style-type: none">・管理組合は、マンションを管理するための団体であるため、不動産の購入は管理組合の権限外である。法人格を取得している管理組合であっても同様。・区分所有者の有志で購入する方法も考えられるが、資金的に不可能な場合が多い。・事業協力者（デベロッパー等）に資金的協力をお願いする場合は、建替え決議前の事業化が確実でない段階では、購入してくれるとは考えにくい。・決議前では、円滑化法上の税制特例が使えない。	<ul style="list-style-type: none">・円滑化法に基づく権利変換手続きの中で購入する場合は、税制上の優遇措置を適用できるメリットがある。・ただし、建替え決議前までに、隣地の購入等ができることの担保を得ておかないと、建替え決議を安心して行うことができない。

【団地型】

団地一括建替えに適する規模

団地の一括建替えは、一般的には立地条件に恵まれた、比較的規模の小さいマンションに適していると考えられる。一括建替えは、事業性も良く、団地全体を再編できるというメリットはあるが、多数の権利者を抱える郊外型の大規模団地の場合は、区分所有者の5分の4以上の合意形成は非常に困難である。建替え費用の負担を軽減し合意形成を得やすくするため、余っている容積を活用し保留床を生み出す事業を考える場合は、どの程度の保留床の処分が可能かの見極めが最大のポイントである。容積が余っていても、一度に大量の保留床処分が難しい場合は、結局は

保留床をたくさん作れず、保留床処分による事業費の回収を見込んだ事業は成り立ちにくい。そうすると、区分所有者の自己負担を前提とした合意形成が必要となり、団地全体での所定の合意を得ることは極めて難しくなる。このため、一般論としては、(相当の保留床の処分を前提とした)一括建替えの手法に適したマンションは、規模がせいぜい数棟(いくらおおくても5～7棟くらい)で、立地条件に恵まれた団地と考えられる。

事業性向上の検討

工区・工期分けの建替えについて

郊外型大規模団地の建替えにおいて、大量の保留床処分が難しい状況であれば、工区・工期を分けて段階的に建替えを行う方法が考えられる。この際、工区・工期をどのように設定するかが問題となる。工区・工期の設定は一括建替え決議までに行う必要があるが、大多数の区分所有者が早くに建替えを実現することを希望している状況において、長期に渡って工期を分けるとなると、工期が後回しになる工区(住棟群)の区分所有者の合意が果たして得られるのかどうかは疑義がある。

また、工期が長期に渡り、最終工期終了までに例えば10年程度を要するようなこととなれば、最終工期終了まで全建替え事業の清算が出来ず、その間に完了工区の所有者に変動があっても対応することは難しい。現行の円滑化法は、工区を分けて段階的に事業を進めるという手法には十分対応していないため、長期間の工区分割は現実的に不可能である。

これらの理由により、大規模団地で、一括建替え決議を得て工区分割による事業が成立するのは、工期の時間差が数年で収まる程度に限られよう。それ以上の工期さを設定する必要がある段階的建替えを考えるのであれば、区分所有法62条・69条の承認建替え決議のスキームを活用せざるを得ない。

保留敷地の処分

郊外型の団地建替え事業において、保留床としての処分が困難な場合は、敷地の一部を保留敷地として処分し、建替事業の事業費を賄うという考え方がある。ただし、敷地の一部を処分するため、建替え後の団地環境は、一般に現在よりも悪くなりがちであることを理解した上で検討すべきである。

円滑化法に基づく建替事業で敷地を処分する場合は、権利変換計画に保留敷地を定めて、権利変換の中で処理することができ、これにより、任意の売買手続を経ることなくして処分が可能となる。

しかし、保留敷地の処分先を見つけることは事業にとって重要なことであるため、建替え決議までには、処分先の用途を立てておかなければならない。この場合、重要なことは、単に処分先を見つめるだけでなく、マンション側にとっても望ましい土地利用をしてくれる処分先を見つけることである。また、処分先が見つかったとしても、円滑化法を適用する場合は、保留敷地の処分は公募により決定しなければならないとされているので、権利変換の際まで最終決定はすることができない。実務的な方法として、建替え決議前までに確実な処分先を見つけておいて、公募の際にその社が必ず応募してくれるということを担保する方法を採る必要がある。

団地の棟別建替えの検討

郊外型の大規模団地では、前述のように、一括建替えは難しい。各棟ごと又は数棟ごとに建替えを行う棟別建替えの手法が実務的であると思われる。ただし、棟別建替えは、一括建替えに比べて、事業性が悪くならざるを得ず、計画の自由度も少ないということに注意しなければならない。また、特定建物の建替えが、他の建物の将来の建替えに対して特別の影響を与えないような計画的配慮が必要である。ここでいう建替えに対する特別の影響とは、最初に建替えを行う棟が(各棟の敷地利用権の持分割合に従えば)本来他の建物に割り付けられるべき容積までをも浸食して大きな建物に建て替えてしまった結果、将来、他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合をいう。こうした場合は、現実的には、団地管理組合の承認決議において所定の同意を得ることは難しいものと考えられるため、団地内の各建物の敷地利用権の持分割合に従い、各建物ごとに仮想の敷地範囲を設定し、この仮想敷地ごとに団地の余剰容積を配分するなど、各棟が公平な建替えが実現できるようにすることが建替え承認決議を得られやすくする上で重要になる。

また、1棟ごとの建替えの事業性の低さを解決する方法として、2～3棟の建物が共同で建替えを行う方法も考えられる。1棟ごとの建替事業よりは事業性は良くなり、設計の自由度が高くなるが、当然、共同建替えを計画する数棟の建物で同時に建替え決議が成立しなければならない。この可能性がある場合は、団地内の数棟の共同建替えというのは、非常に有効な団地の建替え手法になる。なお、隣接する数棟で同時に建替え決議が成立する見込みが低い場合、共同建替えの計画範囲内で建替えに賛成しない区分所有者と、計画範囲外で建替えに参加したい区分所有者との間で、事前に住戸交換を行い、建替え賛成者を集めて建替えを行うという方法も考えられるが、住戸交換成立するためには、交換する住戸の位置(階数)や大きさ、リフォームの実施状況や部屋の汚れ具合等の交換条件が一致しなければならない。また、抵当権者がいる場合はその同意を得る必要もあり、また、交換に伴う税制上の負担も発生する。これらに要する経費を共同建替え事業の中で見ることで、任意の住戸交換が成立しやすくすることも実務上のポイントとなる。