

2. 金王町住宅

<主な課題>

借地権マンションの建替えであり底地権は権利変換の対象とならない

- ・ もともとは借地権（地上権）マンション。建替えにあたり、土地所有権マンションへの建替えニーズが強い。
- ・ しかし、円滑化法上、底地権は権利変換の対象とならない。
- ・ 底地権者が地上権の一部を所有しているが、登記上・形式的にも敷地利用権は地上権となっているため、底地権を敷地利用権として一体認識はできない。また、地上権（敷地利用権）下の底地権に隣接施行敷地の規定を適用することはできない（隣接施行敷地は、あくまでも平面的に隣接する土地をいう。）

多数の借家権者の調整

- ・ 都心マンション（渋谷区）で、借家利用が約 34%（28/81）を占める。所有者が居住 30 戸、借家人が居住 28 戸、空き家 23 戸。
- ・ 借家人は、建替え決議の当事者にはならないものの、権利変換計画についての同意、建物の明け渡しなどに関わり、借家権者の協力がなければ建替事業を円滑に進めることは困難。

コンパクトなマンションであり 50 m²以上の住戸面積の確保が大変

- ・ 施行マンションの住戸規模は 30～35 m²（平均約 33 m²）、施行再建マンションの権利変換率は約 0.56。
- ・ しかし、円滑化法を適用する上で、施行再建マンションの住戸規模は、原則 50 m²以上であることが要件とされている（円滑化法施行規則第 11 条）。要件とおりの住戸面積を確保すると、取得にかかる増床負担金が大きくなり、事業に参加できなくなる権利者が増加する。

<問題解決のポイント>

権利変換における底地権の扱いについて

- ・ 建替組合が底地権を買い取った後、底地権者が地上権の一部を所有していることを根拠に関係権利者とみなし、保留床の優先分譲を行うことで、底地権者が施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権を確保する仕組みを採用。定款に「底地権者に優先分譲をする」旨を記載し、権利変換計画第 5 表に記載。
- ・ 円滑化法においては、建替組合から保留床の優先分譲を受けることができるのは施行マンションについて区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者であるか借家権を有していた者に限られる（円法 89 条）が、このケースの場合、底地権者が地上権（敷地利用権）の一部を準共有していたため、この者に特定分譲を行うことも可能であると解された。

多数の借家権者の調整について

- ・ 建替えを検討している最中から、新たに賃貸人を入れる場合には、定期借家契約を締結するようにするとともに、不動産仲介会社の協力を得て、賃貸借契約の合意解除を進める。不動産仲介会社が代替物件の紹介斡旋等をするるとともに、権利者に代わって借家人と明け渡し期

日等の調整を実施。

- ・ 借家人の所在不明の住戸については、民法の規定にもとづき、借家契約の解除（内容証明の送付）の上、明渡し請求を実施。

賃貸借契約には、長期の不在を解除事由としている場合が多いが、この場合は、借家人が長期不在の場合には、家主である区分所有者からの賃貸借契約の解約できる、すなわち、公示による意思表示（民法 97 条）の手続きで解約して借家権を消滅させた後、賃貸借契約の終了にもとづく建物明渡し請求訴訟を提起し、公示送達を経て判決を得て、当該専有部分の占有を排除することとなる。

50 ㎡以上の住戸面積の確保が困難な者への対応

- ・ 円滑化法を適用する場合の施行再建マンションの住戸規模については、原則 50 ㎡以上とされているが、やむを得ない事情がある場合は 30 ㎡以上でも可（単身世帯の場合は 25 ㎡以上でも可）とする緩和規定があるので、この規定を用いて小規模住戸を用意することで対応。
- ・ 円滑化法省令第 15 条における「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」の例としては、次のような場合が考えられる。

施行マンションに居住する高齢者世帯等（単身を除く）で権利床として取得できる床面積が 50 ㎡に満たず、これを 50 ㎡以上とするための資金負担力がないことが明確な場合
施行マンションがいわゆる既存不適格マンション又は各戸の床面積が小さいマンションで、最大限効率的な事業計画としても施行再建マンションの床面積を十分に確保できず、各戸の床面積を 50 ㎡以上とすることが困難な場合

関連する実務上の留意点

1) 借地権マンションにおける底地権の権利変換について

< 権利変換の基本的仕組み >

- ・ 借地権設定型のマンションの建替えにあたっては、底地権者は建替え決議の直接の当事者とはならず、底地権自体は権利変換の対象とはならない。
- ・ 円滑化法では、「権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべきものが取得する（円法 70 条 1）」と規定し、借地権の権利変換については、借地権がいったん消滅し、施行再建マンションの所有を目的とした新たな借地権が敷地利用権として設定されることから、最終的には権利変換について底地権者の同意が必要となる。
- ・ 底地権者の協力なしに建替えを実現することは困難であることから、建替え事業を進めていく上では計画の検討段階から底地権者と十分な協議を行いつつ、建替えについての基本的な同意

を得て事業化検討を行うことが必要である。

<借地マンションから借地マンションへの建替えの場合>

- ・ 借地マンションの建替えにあたり、建替えに関して底地権者との間で調整・協議が必要になる主な合意内容は以下の3点であるが、実質的には建替えについて包括的な承諾を得られるかどうかにかかっている。

施行マンションの建替えに係る現行借地契約の解約と新たな借地契約設定の同意
権利変換計画内容についての同意

未賛同者に対し売渡し請求を行う場合の建替組合等が借地権を取得することについての同意（借地権が物権である地上権（民法 265 条以下）の場合には譲渡は自由であるため底地権者の承諾は不要である。）

<借地マンションから土地所有権マンションへの建替えの場合>

- ・ 借地権マンションを土地所有権マンションに建替える場合、底地権者の同意を得やすくするためには、施行再建マンションに従前の底地権者が区分所有権等を取得する仕組みを検討することが一つの方法となる。
- ・ この場合、金王町住宅の場合のように、底地権者が地上権（敷地利用権）の一部を準共有している場合は、関係権利者とみなしてこの者に特定分譲を行うことが可能と考えられるが、そうでない場合は、原則として、公募により譲渡しなければならない。ただし、組合施行の場合、組合員の全員の同意がある場合等特別の事由があるときには、特定分譲による処分が可能であると考えられることから、事業の性格を十分に理解し、組合員全員の同意が得られるようにしていくことが重要となる。

2) 区分所有者が行方不明の場合

- ・ あらゆる手段を尽くしてもその所在が確認できない区分所有者がいる場合には、「従来の住所・居所を去って容易に帰来する見込みのない不在者」として家庭裁判所（不在者の住所地管轄）に対して「不在者財産管理人」の選任を申立てることができる（民法 25 条。ただし、管理組合等が請求権を有する「利害関係人」（事実上の利害関係ではなく法律上の利害関係を有する者でなければならない）に該当するか否かは状況によるが、該当する場合が多いと考えられる）。
- ・ 申立てを受けた家庭裁判所は、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人を選任する。通常は弁護士が選任されることが多い。
- ・ 不在者財産管理人は、不在者に代わってその財産を管理・保存するほか、家庭裁判所の権限外行為についての許可を得た上で、不在者に代わって当該区分所有権及び敷地利用権の売却等を行うことができる。