

マンション居住者のためのマンション再生講座

第4回『マンション建替えマニュアルと建替えに係る取り組み事例から』

建替え決議までの合意形成、決議後の事業化、建替え事例の紹介、そのポイント

講師：株式会社環境企画設計 堀口 浩一氏

講座内容

分譲マンション建替え事業の問題点

1. 建替え計画検討時の問題点

(1) 初期段階における計画立案主体と計画立案時期

・管理組合は管理を行う団体であり、建替えの検討は管理組合の業務とされていなかったため、管理組合による計画立案が困難であった。

標準管理規約の改正により、管理組合が建替え計画を検討する組織として位置づけられた。

(2) 初期段階における計画作成費の調達

・初期段階の計画作成費用は、居住者の負担となっていた。

・管理費や修繕積立金はマンションの維持管理に用途されるべき費用であり、建替え検討に使えるかどうか明確でなかった。

優良建築物等整備事業(補助金)の拡充(一定の条件を満たせば適用)

標準管理規約で修繕積立金等を建替え計画検討費用に充当できることを明確化した。

(3) 合意形成の方法

・建替え計画立案の位置づけが明確になっていないため、合意形成方法も不明確

2. 建替え決議時の問題点

(1) 区分所有法上の「建替え決議」の基本的問題

・費用の過分性が明確ではなかったため、過去に多くの紛争を引き起こしていた。

区分所有法の改正により、費用の過分性の要件を撤廃し、五分の四以上の決議で決することが可能となった。

(2) 既存不適格マンションの建替え

・全員が残るためには、現状より専有面積を狭くしなければならない、また、等床の専有面積を確保するには転出者の存在が不可欠であった。

・計画敷地が異なる建替え計画は全員の合意が必要であった。

区分所有法の改正により、敷地同一要件を緩和。

円滑化法の施行により、隣接施行敷地の扱いを明確化。

3. 建替え事業実施時の問題点

(1) 事業主体および事業協力

・事業主体である建替え組合は、法人格を有しない任意団体であるため、信用力等の面で問題があった。

円滑化法の施行により、法人格を有する公法人として位置づけられた。

(2) 資金力の弱い区分所有者への対応

・建替えを検討しているマンションには高齢者が多く居住しており、建替えに係る資金の調達が困難であった。

住宅金融公庫の「都市居住再生融資」の創設により、高齢者返済特例や親子リレーローン等の制度が確立された。

(3) 事業期間中の権利が不安定

・一旦土地の権利はデベロッパーに移行し、その手続きは民々の契約となるため、事業期間中の権利が不安定となる。

円滑化法の施行により、「権利変換手法」が導入された。

(4) 抵当権者及び借家権者の扱い

・区分所有者で事業に反対する者には、売渡し請求等の手続きがとれるが、抵当権者や借家権者が一人でも反対すれば事業が止まってしまう。

円滑化法の施行により、「権利変換」で抵当権及び借家権が従後に移行される。

(5) 建替え決議時には賛成し、事業期間中に意向が変わり建物を明渡さない区分所有者への対応

・建替え決議時に反対した区分所有者に対しては、売渡し請求が可能であるが、その後意向が変わった区分所有者については対応困難であった。

円滑化法の施行により、権利変換時にも売渡し請求及び買取請求の手続きが取れるようになった。

(6) 転出希望の区分所有者への対応

・建替え決議時に反対を表明しないと転出が出来なかった。

円滑化法の施行により、権利変換時にも転出の申出が可能となった。

建替え推進のポイント

1. マンション建替えの手法

マンション建替えには以下の3つの手法がある。

区分所有者全員の合意で行う場合

区分所有法による建替え決議により、任意の等価交換事業等で行う場合

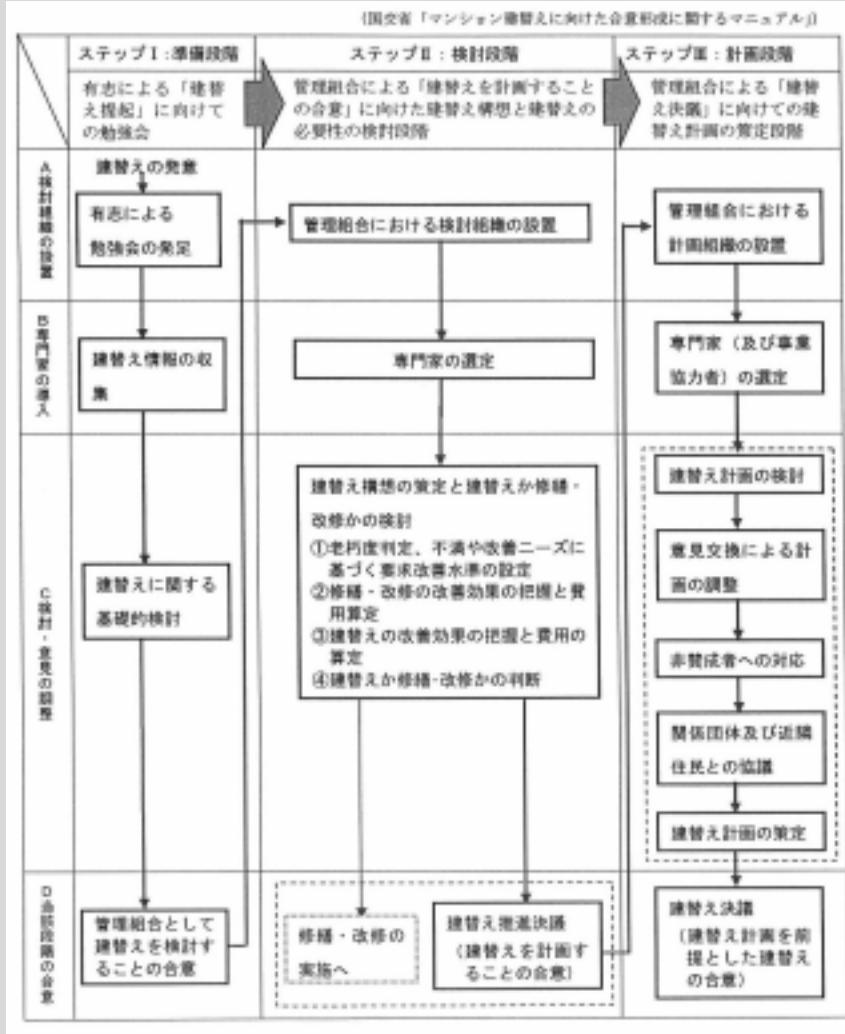
建替え決議を前提に円滑化法に基づき行う場合

2. 改善計画案の検討

・一定の手続きを踏み、修繕を行うのか建替えを行うかを十分に検討する必要がある。 物理的要因と居住者の不満・ニーズにより改善水準を設定する。

・修繕では不可能な工事、可能な工事を判断し、費用についても検討。建替えで可能な水準の検討や保留床がある場合はその処分性の検討、区分所有者の自己負担額等を算出し、両者を比較検討する。

3. 建替え決議までの合意形成の基本プロセス



4. 建替え決議までの各段階における合意形成の留意点

【 . 準備段階】

勉強会の目的の明確化

管理組合理事会との良好な関係構築(建替え検討委員会等の独走を避ける)

広く参加者を募集

幅広い情報源にあたる

検討内容を区分所有者に広く情報提供

建替え検討結果の整理と理事会への問題提起

活動資金は原則有志の自弁

(開かれた組織により検討を行っていく)

【 . 検討段階】

信頼できるリーダーの選出

オープンな組織運営(区分所有者誰でもが傍聴できると良い)

建替えありきの検討では良くない

公開性・透明性のある手続きにより専門家を選定する

区分所有者間の情報の共有化を図り、コンサル等の専門家と区分所有者との意見交換を充分に行う。

検討資金の取り崩し(管理費からの取り崩しは総会の過半数。修繕積立金の使途先として建替え検討費用が定められている規約にあっては過半数で可能。修繕積立金の使途先として定められていない場合は、3/4以上の決議で規約の変更が必要)

【 . 計画段階】

計画段階も他の段階と同様、オープンな組織運営や専門家・事業協力者の選定に当たっては公開性・透明性のある手続きを踏む。

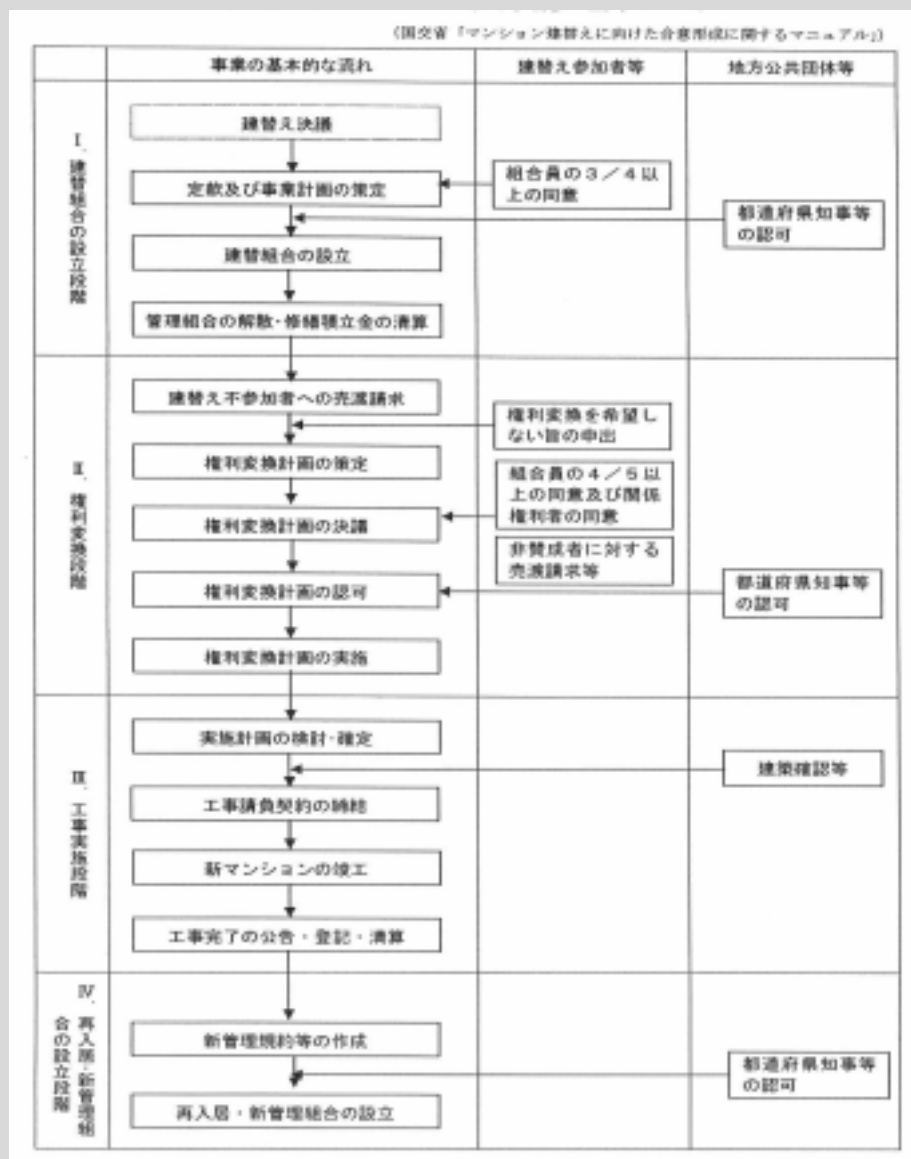
区分所有者の意向把握は充分に行う。

区分所有者の意向を反映した計画作成

非賛成者とは十分な話し合いを行う。

検討費用は、管理費等を充当する。

5. マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス



6. 建替え決議後の各段階における留意点

【 . 準備段階】

参加組合員は、建替え決議前に決定し、より具体的な事業計画とするのが望ましい。
 団地建替えを実施する場合、棟毎に行うのか、一括で建替えるのかを十分に検討
 修繕積立金の清算は、建替え決議時の区分所有者を対象に清算する。

【 . 検討段階】

建替え決議の段階で、売渡し請求権行使者を決定しておく。
 売渡し請求時の時価について、鑑定評価を行うのが後々の紛争を失くす結果となる。
 権利変換ルールは区分所有者にとって公平に作成

【 . 計画段階】

権利変換時には、借家人の合意も必要となるため、事前に十分な説明が必要。

7. マンション建替え事業収支構造

(1) 事業収支バランス (建替え円滑化法による組合施行の場合)

(支出金)	(収入金)
調査設計計画費	参加組合員負担金 (保留床がある場合)
土地整備費 (建物除却費等)	
補償費 (転出区分所有権取得、その他補償費)	組合員負担金
工事費	
営繕費 (仮設費等)	
事務費	補助金
借入金利子	



(2) 保留床と権利床の構成

●モデル試算設定値(簡略化した場合)

再建マンションの専有面積	3,000 坪	}
・周辺マンション床価格(卸値)	平均 200 万円/坪 (売値平均 250 万/坪)	
・建替え総事業費	30 億円	
・補助金	2 億円	

●再建マンション全体の価額(土地+建物)

$$3,000 \text{ 坪} \times 200 \text{ 万円/坪} = 60 \text{ 億円}$$

●保留床面積

$$(30 \text{ 億円} - 2 \text{ 億円}) \div 200 \text{ 万円/坪} = 1,400 \text{ 坪} (28 \text{ 億円})$$

●権利床面積(従前資産に対応して組合員が取得できる床)

$$3,000 \text{ 坪} - 1,400 \text{ 坪} = 1,600 \text{ 坪} (32 \text{ 億円})$$

●土地の評価額=権利床価額 = 32 億円

●保留床と権利床の構成(床面積比により配分した場合)

