

### テーマ 1. 都心小規模マンションの建替え

【旭化成不動産レジデンス株式会社 マンション建替え研究所 所長 林氏の説明概要は以下の通り】

#### 1. 東京のマンションストック状況

- 国交省によれば、28 年度全国のマンション戸数は 633 万戸で、うち旧耐震分譲マンションは 104 万戸となっている。その約 40%にあたる約 43 万戸が東京にあり、棟数は約 12,000 棟なので、都内旧耐震マンション 1 棟あたりの平均戸数は約 36 戸となる。なお、都内のマンションの 50%近くが 1 棟あたり 20 戸未満、また 90%近くが 23 区内に建っている（棟数ベース）。
- 東京都によれば、「長期修繕計画」の作成については、戸数が少ない、また築年数が古いほど未整備の割合が高く、旧耐震マンションでは約 35%が未作成となっている。
- 上記のとおり、旧耐震マンションは、小規模・都心が多いが、管理組合、建物の点において、それぞれ以下のような課題を抱えている。
- 管理組合においては、①外部居住化、高齢化により理事のなり手が少ない、②組合の予算規模が小さく、予算措置が困難、③下層部の店舗、住宅の賃貸化・事務所化などで合意形成が一層困難、などの課題がある。
- 建物においては、①建物、ライフラインの老朽化が進行、②狭小な敷地条件のため、耐震改修が物理的に困難、③既存不適格などにより、面積の増加が不可能なケース、などの課題がある。

#### 2. 旭化成不動産レジデンス株式会社参画事例による課題

- 弊社参画事例で着工済みのものは 28 件あるが、うち 24 件が都内、うち 19 件が 23 区内となっており、19 件中 11 件が 40 戸以下となっている。立地に恵まれながらも、小規模で建替えによる面積大幅増加が難しい案件が多い。
- 合意形成上の課題としては、①区分所有法の建替え決議に必要な割合は 8 割ではあるが、小規模マンションでは 1 票の比率が高いので、不備のない合意形成活動が必要、②管理組合の主体的な合意形成活動が必須で、区分所有者全員参加が理想、③設計事務所やコンサルタントに支払う資金手当てが必要、などがある。
- 建物計画（設計）上の課題としては、①敷地面積が大きくなかったり非整形であると、床面積拡大を実現するためには工夫が必要（隣地との共同化など）、②小規模の建替えの場合、高層化することによりワンフロアもしくは 1 住戸あたりの面積が小さくなり、新たに取得する住戸の調整が難しくなる、③容積地区、日影規制、絶対高さ制限などの導入前に建築されたものは、既存不適格になっているものもあり、建築条件が厳しくなっている、などがある。
- 事業規模の課題もあり、ビジネスモデルとしては区分所有者が取得しない区画（保留床）を外部に販売する金額が 15 億円以上あることが望ましいが、規模が小さいと難しいケースもある。

### 3. 旭化成不動産レジデンス株式会社の事例

#### ●宇田川町住宅⇒アトラス渋谷公園通り

元々、総合設計利用で考えていたが、法改正により厳しくなって、一旦はとん挫する。その後、再開し、総合設計利用案ほどではないが建物面積も戸数も従前より増加し、余剰床が多く取れた恵まれた事例。場所柄、店舗の立退きに苦労した。

#### ●河田町住宅⇒アトラス新宿河田町ヒルズ

もともと割賦販売であったため、管理組合を設立するところからスタート。敷地面積的にも、容積率的にも余裕はあったが、接道条件が東京都の条例に抵触し、延べ床面積に上限が設定されたため、延床面積は増えたものの容積率ほどは増床することはできなかった。その他、本案件では事業途中で建築費が上がって苦労した。

#### ●シンテンビル⇒アトラス新宿左門町

事務所と住宅が併存した借地権マンション。既存不適格マンションで、再建後は従前面積の87%程度となる厳しいものであったが、事務所部分面積を減少させ住宅部分の面積をある程度確保できたこと、東日本大震災後で耐震性の不安を管理組合が共有していたことが合意形成に繋がった。

#### ●ビレッタ朝日⇒アトラス押上桜花テラス

マンションと隣地との共同化による事例で、こちらも東日本大震災が契機。敷地は特定緊急輸送道路（水戸街道）沿いのため、墨田区耐震診断助成制度を利用し、診断を行った結果、倒壊または崩壊する危険性が高いと判断された。また水戸街道は拡幅計画があり、隣地戸建数軒は敷地の半分以上が計画道路にかかっているため、耐震・建替えの情報共有を図り、墨田区の助成金も利用するなどして、マンションと隣接地5軒の戸建と共同で建替えた。

●建替えに至らなかった事例もある。建替えに反対する理由としては、①小規模管理組合内で、区分所有者間で感情面でこじれた場合、②小規模または床面積増加にならず、費用負担が大きい場合、③投資目的（賃貸に出している）の所有者が資金回収できていない場合、④建築費が高騰し費用負担が大きくなってしまう場合、⑤事務所利用で移転が難しい場合、⑥リノベーションマンションを購入した場合、などがある。

●要除却認定を受けると、耐震補強はできず建替えしか選べないが、建て替えも進まないという厳しい状況になることもあり、行政の指導にも一層期待したい。一方、昨今のマンション投資ブームで、エントランスにも要除却認定の表示をしているのにもかかわらず、価格に反映されず、立地・利便性が優先され通常取引されているのが実態。既存住宅の流通の活性化はよいことではあるが、要除却認定されたマンション等は、取引時にマンション再生の検討状況の情報も適切に伝わる仕組みも必要ではないか。

●最後に旭化成不動産レジデンス株式会社のマンション建替えの取り組みについて、セミナー開催やホームページ開設などを紹介。

## テーマ2. 大規模災害とマンション

【一般財団法人マンション管理業協会 住生活総合研究所 調査部次長 田中氏の説明概要は以下の通り】

### 1. 熊本の地震

- ニュースで放映されたマンション2棟は、エキスパンジョイントが破損したものの、旧耐震で一階部分が大きく崩れてしまったもの。後者は現在、敷地売却に向けて支援中。
- 熊本地震の際の大和ライフネクストの緊急時コールセンター受信データによると、被害状況の確認が10%近くもある。この理由は、熊本地震は余震が強く多く恐怖感があり、マンションからの避難者も避難所または車中泊をした人が多く、自分のマンションの被災状況を把握していない人が多かったことによると思われる。実際に同社社員が被災マンションを見回ったところ、誰も住んでいないマンションも見受けられた。

### 2. 被災の区分の整理

- 実際の被災時に管理会社がマンション所有者から受けた意見・要望は、①うちのマンションは全壊と言われたのに、地震保険が全額支払われないのはおかしい、②うちのマンションは赤紙が貼られていたのに、市役所では半壊にもならない、③このようなきこそ、管理組合のためになる提案をするのが管理会社の役割ではないのか、などがあった。
- こうした損害の程度を表現した法律・制度は5種類もあり、その用語も全損、全壊、倒壊など様々である。これらが混乱を生む一因となった面があるが、その5つの制度の概略を説明したい。
- 「応急危険度判定」は2次災害防止を目的とするもので、例えば倒壊のおそれがなくとも、タイルが落下しそうで通行人に大けがをさせる危険性があるもの等に「危険」のシールを貼られる。
- 「罹災証明」は行政が全壊、大規模半壊、半壊などを判断するもので、半壊以上で税の減免などが受けられる。但し、地震保険は調査マニュアル等が公表されているのに対し、罹災証明では行政の判断基準が明確にされていない。
- 「被災区分判定」は、法的根拠はなく、危険性があるか否か、正確に分かるもの。調査は任意であり、費用は所有者負担となっている。
- 「地震保険」は、現在、4段階に分かれており、全損だと保険金額の100%、大半損だと60%、小半損だと30%、一部損だと5%となっている。
- 「区分所有法・被災マンション法」は、建物の管理・復旧を目的とするもので、被害の程度は区分所有者自身で決めることになっている。
- 以上、5制度あるが、目的や根拠が異なるため、区分や基準も異なっており分かり難い。重要な制度は、罹災証明を受ける被害認定、地震保険、区分所有法。管理会社としては、罹災証明では全壊、地震保険では全損など、なるべく手厚い保護を受けられるようにアドバイスすることが被災者保護に資すると考える。

### 3. 被災したマンションが直面したこと

- 熊本地震において 19 棟のマンションが全壊したとされているが、そのうち 2 棟について報告する。  
なお、全壊したマンションの新耐震、旧耐震の割合はほぼ半々と言われている。
- 建物の滅失には、主要部分が消失し建物全体の効用が失われた場合の「全部滅失」、建物価格の 1 / 2 超に相当する部分が滅失した場合の「大規模一部滅失」、建物価格の 1 / 2 以下に相当する部分が滅失した場合の「小規模一部滅失」の 3 区分がある。全部滅失になると、建替えるか土地を売却するか、大規模一部滅失になると、建替えも、復旧も、取り壊しもできる、小規模一部滅失になると、各自復旧か、復旧決議をすることができる。
- 事例の一つ目、A マンションは戸数約 40 戸で、2 戸連絡が取れない状態となっている。1 戸は多分、お亡くなりになられており、もう 1 戸は意思表示をしない。
- A マンションでは、被災後速やかに理事長が役所に出向き、罹災証明を取得。なお熊本市では罹災証明を用意しておらず、理事長主導で作成した。間を置かずに管理費徴収停止、電気・水道も停止、また危険回避のため建物に近づけないようにバリケード設置など素早い対応をした。
- 9 月になって被災マンション法の政令指定がされ、同法に基づく臨時総会を 12 月に開催し、建物取り壊し決議した。決議に賛成しなかった者への対応や、決議に賛成しても解体の同意書に署名押印しない者への対応などに手間を要している。
- A マンションでは公費解体を選択したが、熊本市の場合、反対者、行方不明者も含めた所有者全員の署名提出を求めており、その対応に苦慮している。所在不明者については、公示送達や公示による意思表示送達で対応、相続人不存在の場合についても対応検討中。
- 取り壊しに同意しない人の対応も検討中。マンション管理組合で共用部分の工事が決定したが、その工事に必要な部屋への立ち入りを拒否した人に対し、管理組合が訴訟提起し勝訴した判例がある。これと同様の手段を取ることも視野に。
- 建物に設定されている抵当権の抹消についても要検討。また昭和 58 年以前の敷地権登記のないマンションは、土地、建物が一体となっておらず、それぞれ所有者が違う場合の対応も要検討。
- 事例の二つめは、新耐震の B マンション。震災後、説明会を複数回開催、建築士による調査、学識経験者による調査などを実施。建築士による見解と学識経験による見解が異なったこと、生活状況の違いによる区分所有者間の意見の食い違いなどにより、当初は中々意見まとまらず。
- その後、理事長が資産価値と費用について分かり易く説明し、民法上の全員合意にて取り壊しが決議された。現在、自費解体にて解体工事終了済みで、土地売却に向けて協議中。
- 熊本地震においては、解体を市に依頼する公費解体、自分で解体後、費用請求する自費解体の 2 種から選べるが、それぞれメリットデメリットがあり選択は難しい。
- 区分所有法において、全部滅失と大規模一部滅失の選択だが、全部滅失だと管理組合が消滅し被災マンション法が政令指定されるまで動きが取れない。一方、大規模一部滅失だと管理組合として意思決定できるので、後者の方が合理的と思われる。
- 被災マンション法においては、建物取壊し後の団体（管理組合）が想定されておらず、建物取壊し後の運営などは別途考慮しなくてはならない。管理組合に替わるものとして、団体とせず民法上の

共有、権利能力なき社団、一般社団法人などが考えられる。検討したが、一般社団法人を設立し、信託契約し代金分配することが最良と考え、Aマンションには提案中。

●被害を受けたマンションは、合意形成のために被害（建築面、金銭面）を明らかにする必要がある、また様々な決定をすることに直面し、最終的な合意形成も難しい。阪神大震災時にはなかった制度も導入されており、選択肢が増えているが、合意形成はより高度となった。

#### 4. 認知症と管理組合の関わり

- 平成 24 年の段階で、100 万人くらい認知症の方がマンション在住と推測されるが、管理会社に直接ヒアリングしたところ、案件が多数出てきた。
- 室内で漏水発生、ゴミ屋敷化、徘徊、暴力等がないと気づかれにくいと思われる。今後、管理会社として、ある程度見守りが求められることが推測される。

#### 【慶応義塾大学 大学院法務研究科 教授 松尾氏の解説概要は以下の通り】

- 今日は普段聞くことのできない貴重な話を聞くことができた。都心マンションの建替えのスムーズなパターン、問題点などを各論で分かり易く説明頂いた。
- 災害に対する法制度が、滅失と損傷で制度上の対応が異なる等、未整備であることを再認識した。法律の目的や想定事例によって制度的な概念が異なるので、全体を見渡して、見直す指針を出していくことに値する話と思われる。

#### 【質疑応答】

##### 1. 「都心小規模マンションの建替え」について

- マンション建替えにおいて、高齢者等、区分所有者の金銭的負担が厳しいときの対応は。  
⇒従前所有の部屋よりも面積小さい部屋の割当等で対応。なお高齢者は現金を持っている場合が多い。  
昨今は、リバースモーゲージ等の融資を受ける場合も増えた。
- 借地権マンションの事例は残存期間が短かったが、その対応は。  
⇒地主も当該マンションの区分所有者で協力的であったので、スムーズに交渉できた。
- 失敗例における決議反対者の反対理由はどのようなものがあるか。  
⇒投資目的で購入した区分所有者は、回収できていない、建替えの経済条件が自分の投資基準と合っていない、リノベーションマンションの購入者で建替えの話聞いていない等で反対するケース。  
また区分所有者間の纏れなども散見される。
- 要除却認定されたマンションについて、取引価格に反映されないとか、建替え決議の重説記載対応とかについて、国交省に政策的な対応を求める議論や動きは。また宅建業者に対し取引段階でこう

いったことが必要だとか考えていることがあれば。

⇒旧耐震のマンションについては、修繕・建替えの情報は、仲介業者は重要事項として調べて売り手側・買い手側にも伝えて欲しい。建替え情報を知らずに購入後リフォームすれば、建替えには反対することになる。また、中古マンションを買い取ってリノベーションして販売する業者が多い。ストックを大事にすることは重要ではあるが、建替えの妨げになるケースもあるので、買い取りの際に建替え情報に注意して欲しい。以上を踏まえて、国交省には施策を求む。

## 2. 「大規模災害とマンション」について

- 建物が滅失すると、法学上は設定されていた抵当権も消滅するとなっているが、手続面での問題は。
- ⇒建物が大規模滅失したことで、取り壊しを抵当権者の金融機関に打診すると、建物の抵当権が消滅しても土地には残ることもあり、金融機関は取り壊しには合意する。その後、敷地売却する場合には、代価弁済をとるのか、消滅請求をとるのか検討中。
- 不在者や反対者から合意を取る際の参考として、平成26年東京地裁の判決を参考にするとのことだが、具体的には。
- ⇒総会で法律上必要な要件を備えた工事に関する決議がなされたにもかかわらず、工事に応じない区分所有者を提訴すると、①区分所有者は従う義務がある（反対を続けることは義務違反になる）、②工事の必要性が高い、などにより、その区分所有者の部屋も工事に応じる義務があるという判決が出てきており、それを参考として考えている。
- 公費解体の申込書は、全員からの署名取得義務などは不合理に思えるし、被災マンション法の建替えをしない理由等を具体的に書くことの義務付け等、厳しい法律になっているが、これらの運用の改善を求める動きや議論はあるのか。
- ⇒公費解体は、熊本市は全員合意がない場合、室内の残存物を問題にしている。但し、東日本大震災では全員の合意が取れていない段階で公費解体できた事例があると聞いており、公費解体の根拠法も調べている最中で、今後どうあるべきかも検討したいと考えている。被災マンション法においては、実務上の事例で参考となるものがないので、まずは実務上の対応を優先的に考えている。

## 3. 認知症と管理組合の関わりについて

- 認知症対応に関し、管理規約の改定とか国交省と最新の議論は。
- ⇒管理組合が認知症対応に関わっていくこと自体どうなのか、それを管理会社が再委託を受けることが区分所有法上、可能なのか、その場合リスクが増えることをどう考えるか、等の議論がある。東京都では民間と連携した施策を実施中、パナソニックと富士通は共同で見守りサービスを実証中。標準管理委託契約書は昭和57年から変わっていない反面、管理会社は特色を出すために様々なサービス提供をしてきており、今後求められる高齢者支援なども標準管理委託契約書に枠組みを示して欲しいと昨年3月に国交省に提言した。

以上