

第四回不動産再生研究会議事概要

1. 講演概要

旭化成不動産レジデンス株式会社 開発営業本部 マンション建替え研究所 主任研究員の
大木 祐悟様からの説明は以下のとおり。

(1) マンション建替えの実施状況・建替えに対する区分所有者の意識

- ・旭化成不動産レジデンス株式会社（以下、「当社」と記載。）では、既にマンション建替え20件目の着工に入っている。
- ・我が国のマンションストックは、国土交通省資料では平成24年末で、約590万戸であり、旧耐震マンション（昭和56年6月1日以前に建築確認を取得したマンション）のストックは、工期を踏まえ昭和58年までの完成マンションを旧耐震マンションとすると約120万戸となる。
- ・一方、マンション建替えの実施状況は、平成24年10月1日の国土交通省資料によると約200棟しかなく、1棟の住戸数を100戸と仮定しても2万戸であり、120万戸に対し60分の1しか実施されていないこととなる。
- ・なお、マンションが老朽化した場合の状況について当社の事例を二つほど挙げると、平成13年時点で築後68年を経過していた同潤会江戸川アパートでは鉄筋が露出したり、地中のガス管が漏れ火器厳禁といった看板を付けるまでに至り、平成15年時点で築後49年を経過していた横浜の野毛山住宅では、全120戸中、空き住戸60戸、居住住戸60戸（うち、半分は賃貸住戸だったため、区分所有者本人が居住する住戸は全体の1/4くらいだった。）というような状況になっていた。
- ・当社建替え実施マンションへのヒアリングによると、建替えの検討を始めたきっかけは、①インフラの老朽化が顕著なため、②高齢化によるバリアフリー化の希望、③耐震化 である。
- ・建替えを意識した時期は、だいたい築後35年目くらいで、給排水、ガス、エレベーター等のインフラの交換の時期となり、高額な修繕をするなら、建替えをという話が出てき、10年後の築後45年くらいで建替えを始めるといった状況である。
- ・東日本大震災直後の耐震を理由とした建替えの相談は、震災直後は皆無であったが、1～2年後、5・6月の管理組合総会を経て相談に来られるようになり、最近では、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例の影響による相談もある。

(2) マンション建替え事業に参入した理由・実績

- ・当社は最後発のデベロッパーで、土地を仕入れて建てるやり方では大手に勝てないため、合意形成型、具体的には再開発とか等価交換事業でのマンション事業を構築していたところ、同潤会江戸川アパート建替えのデベロッパー募集があり、それに応募したのがこの事業に参入したきっかけである。
- ・参入した当時は、当社が調べたところでは、阪神淡路の被災マンションの復興の事例を除いて、区分所有法による建替え決議を経て建替えた実績は2棟しかなかった。
- ・当時は、建替え決議で建替えを決めたマンションは、訴訟リスク等も懸念されており、また、優良地においても企業の所有する社宅やグラウンド等の遊休地を取得することでマンション事業が成り

立っていたため、大手はマンション建替えに積極的に参加していなかった。

- ・当社の建替え実績 20 物件のうち、建替え手法としては、マンション建替え円滑化法案によるものが 9 件、等価交換によるものが 11 件で、形態は単棟型が 11 件、団地型が 9 件である。
- ・マンション再生が進まない理由は、①区分所有者の年代等の多様性、②建替えによる生活変化への抵抗感、③マンション再生にかかる住民間の温度差、④経済的理由、⑤建替えの核になる人物の不在が主なものである。

(3) マンション建替えの問題点

- ・今までの建替えは容積率に余裕があり、余剰容積を売却することで、無償で従前と同じくらいの面積の住戸を取得できたことが多かったことから、マンションの建替えでは「無償で前と同じ面積の住戸を確保できる」ものと勘違いしている人が多く、このことも「建替え」を考える場合の阻害要因となっている。なお、建替えができない場合の出口戦略として、本年 12 月施行予定の改正マンション建替え円滑化法の、一括売却決議制度には、非常に期待している。
- ・マンション建替えについて私法上は、様々な問題がある。思いつくままにいくつか事例を挙げてみると次のようなものがある。
 - ①団地型のマンションにおいて、区分所有建物とともにテラスハウスが建っており、テラスハウス部分の敷地がテラスハウス所有者の単独所有となっているような場合は団地一括建替え決議になじまないし、そもそも団地の敷地内に一戸建て住宅が含まれているような場合には、現行法では団地一括建替え決議はできない。
 - ②小規模な住棟が含まれる団地（例えば最も小さな棟は 2 戸で構成されているものとする）において、同決議をする場合、団地全体の 4/5 と、各棟の 2/3 の承諾が必要なため、2 住戸で 1 棟の棟がある場合、この 2 住戸の 1 人が反対すると、他の全員が賛成しても要件を満たさなくなる。このように、実際に比較的規模の小さい棟を狙い撃ちして、その棟で 2/3 を確保できなくすることで建替え阻止をする動きもある。
 - ③円滑化法を利用すると権利変換計画の反対者に、そこで再度売渡請求権が行使できる。しかし、円滑化法を利用しない場合、建替え決議に賛成しなかった人に対し最終的に売渡請求制度があるが、建替え決議に賛成したものの、建替え決議後に建替え反対として、等価交換契約に応じてくれない場合は打つ手がないというリスクが内在されている。
 - ④等価交換方式で建替えをする場合に建替え反対者は最高裁まで争う権利があり、建替え決議の無効確認訴訟が提訴され、裁判が長期化すると工事に入ることができず、様々な問題が出る可能性がある。
 - ⑤円滑化法についても、今回見直しされたが、まだ使い勝手が悪いところがあり、より使い勝手の良いものに変えていただく必要があると考える。
- ・マンション建替えの公法上の問題点としては、既存の規制との折り合いの問題がある。改正円滑化法では、最大 1.5 倍までの容積率緩和の可能性があるとされているが、緩和が受けられても日影規制や高さ規制の影響を受け、1.5 倍の容積率を利用できないケースが非常に多い。
- ・城西・城南地区では建築規制が非常に厳しく、例えば、東西方向に走る大通りの場合で考えると、大体、道路から 30 メートルぐらいが商業地域で容積率も 400%とか 500%であっても、その奥側

は大半が一種低層とか一種中高層で日影の規制が掛かっている。そのため、道路の南側であれば、影が道路に落ちる場合には割増容積活用の可能性は結構高いが、道路北側だと商業地域内に建物を建てる場合であっても、日影が一種低層や一種中高層に落ちる場合には、幾つかシミュレーションしてみたが、既存容積さえ満たせないケースがある。これは非常に難しい問題で、日影規制や高さ規制の目的を考えると周辺環境の問題もあり、一概にその規制を外せば良いという話でもない。「山手通りや環状七号線の内側のまちづくりをどうするか」という問題なども、多分、官民上げて考えなければいけない時代に入っていると考える。

- ・また、物理的にも同じマンションを建てればよいかという問題もある。今、建替え時期が到来しているマンションは、現在供給されているマンションと比較すると相当スペックが落ちる。具体的な建物のスペックの違いは、間取りや専有面積のとり方、床スラブ厚や戸境壁の厚さ、天井高や階高や設備で、昭和 31 年築の野毛山住宅は当時、夢の 2DK と言われたが、洗濯機置き場もない。構造も、同住宅では軒高 2.6m、床スラブ厚 120 mm くらいであるのに対し、最近のマンションは軒高 3m 前後、床スラブ厚も 200 mm とか 250 mm が当たり前で、高さを同じとして建築すると、当時の 10 階建てが、今は 9 階しか建たない。

(4) マンション建替えの流れ

- ・建物は大規模修繕、改修を繰り返しても、どこかで「建替え」、「区分所有権の解消(一括売却)」が必要になり、その対応に国土交通省が法律を整備されたのは非常に英断である。
- ・建替え決議が 4/5 以上の賛成者で成立した後は、同決議の非賛成者に再度参加の催告を行い、結果、建替え参加の意思表示をしないと建替えの不参加が確定する。不参加者には建物売渡請求ができる。
- ・建替え決議後は大きく、マンション建替え円滑化法に基づく方法と、等価交換での方法がある。
- ・等価交換方式は、住戸選定をして全建替え参加者との間で等価交換契約を結ぶことになる。地権者が約 260 人いた江戸川アパートを例にすると、北は北海道から南は九州まで足を運び、260 人と等価交換契約を締結する必要があった。また、等価交換契約の締結に際しては、本人確認のために司法書士も連れて行く必要があり、この規模で建替える場合には等価交換ではなく、円滑化法を使わないと非常に困難である。
- ・円滑化法については組合を設立し、いわゆる権利変換計画決議をして、最終的にはその権利変換期日に、従来の権利がなくなり新しい権利が生まれるという仕組みとなる。
- ・当社で建替えた 17 件目までのマンションの合意率は、建替え決議時点で、半分ぐらいは全員合意 (1.00) で、ある程度の規模のマンションでは合意率は 83%~98% である。催告後の合意率の大半は 100% であり、皆で決めたことは仕方がないという方が比較的多いと思われる。ただその中でも、若干の反対が残り、売渡請求権を行使後、訴訟等になるケースがあり、訴訟までいった方も 11 人いるが、マンション居住者は 1 人のみで、住み続けることを理由とした訴訟は少ない。

(5) 円滑化法のメリット・デメリット

- ・建替え円滑化法は使い勝手が悪いところもあるが、個人的には非常にいい法律だと考えており、できればこの法律で建替えを進めたいと考えている。
- ・メリットは、①売渡請求権行使者の権利が権利変換期日に消滅する。②税金上のメリットがある。

③デベロッパー任せでなく住民参加型である。住民の中には、不動産会社への不信感を持っている人もおり、そうした人物はデベロッパーとの等価交換事業については不安感を感じる可能性があるが、円滑化法の場合にはそうした不安感が非常に少なくなって透明感も出てくるので非常に安心感を得やすい。

- ・デメリットは、当初、都の場合、東京都のみが許認可権者だったので、何件も受けることでノウハウの蓄積・継承ができたが、平成 24 年 4 月以降、市・区が許認可権者になり、市・区単位では受理件数が少ないためか、経験の蓄積も少ないせいも、認可権者が都のときと比較し時間がかかるケースがある。また、円滑化法の申立て書面の受理で 5 か月、受付け後、組合設立認可が下りるのに更に 8 か月かかったケースもある。
- ・他のデメリットとしては、市街地再開発事業の場合は借地権の所有権化ができるが、円滑化法は、今ある敷地利用権を新しいマンションに権利変換する仕組みなので、借地権付マンションは地主が土地を売却することに合意しても、今ある敷地利用権が借地権のため、新しいマンションも借地権にしか権利変換ができない。つまり、このケースでは、基本的に等価交換手法でなければ対応できないということで、円滑化法もこういうところなどの検討が必要と考える。

(6) 建て替えで苦労する点

- ・初期の頃に建築されたマンションは、土地の権利関係に問題のある場合が多く、例えば駐車場部分の土地も含め土地全体で建築確認を取得後、駐車場部分の土地を分筆し分譲しているケースがある。また、道路との境界部分だけ 50 cm を分筆して、ここを元地主が持っているケースもある。特に昭和 58 年の区分所有法までは敷地権という概念がないため、昭和 58 年までのマンションには権利関係に大きな問題があるマンションがある。
また、例えば 50 戸のマンションで間取りがみな同じだと、各建物が持つ土地の共有持分権は、1/50 となるが、等価交換で事業化したようなケースでは、例えば地主が土地持分の半分ぐらいの権利を留保することがあり、その結果、例えば 5 0 戸で構成されるマンションながら、土地共有持分権は 1/100 で売っているケースがある。分譲当時、売りやすくするためと、地主が土地を手離したくないためであったのだと思う。
- ・債務超過の抵当権の処理の問題もある。つまり建替えを前提とした評価が 1,000 万円だけど 1,500 万円借りていると、金融機関はオーケーと言ってくれず、実務上は「親戚中に頭を下げて何とかお金を集めてください」という話しかできない。この辺が建替えする場合に特に問題になる点である。
- ・リノベーションも問題となる。例えば都心マンション購入後、1,500 万円かけてリノベーションしたが、翌年建替えをすることになった場合に、その 1,500 万円を誰も保証してくれない。そこで、管理組合の理事長には、建替えの動きがある場合で、規約で組合の許可を要するリノベーションの申し出があった場合は、「今、マンションは建替えを検討中であり、リノベーションするのは勝手だけど、掛けたお金は誰も戻してくれないよ」と一言おっしゃっていただくよう申し上げている。この告知は、実務上、重要になってくるかと思う。現実に 1,000 万円以上を掛けてリノベーションした人が、2、3 年後に建替えが決まったとき、非常に強い反対者になったというケースがある。
- ・もう 1 つの問題が不在外国人の問題である。例えばアメリカの方が買った場合、日本ではアメリカ合衆国テキサス州何とかストリートと全部片仮名の登記記載となるが、その人がニューヨークに移

転しても、住所変更登記をしないと、その人がどこにいるか確定できない。結局、管理組合が毎年、誰が持っているかをしっかり確認してもらうことに尽きるのではないかと思う。また、英語くらいなら我々でも何とかできるが、よりマイナーな言語を使う国の方が、自国の住所をカタカナ表記で登記しているような場合には、どうしようかというようなことを冗談めいて話すこともある。都心部では、外国人が買うケースも非常に多く、こういう問題への対応も必要となる。

- ・最後に、某団地の建替えの例を紹介したい。この団地は土地に3棟の区分所有建物と1棟の普通建物が建っており、所有権者が全部で125人、借地人が25人いるという権利形態であった。そのため、問題の一つとして、マンション建替えをする場合、事業協力者であるデベロッパーと区分所有者間で、また、区分所有者の中では地主と借地人間で、非常に厳しい権利調整が必要になっていた。住民の方々は、絶対円滑化法でやることを前提に事業者を選定しており、一方、円滑化法では現状と同じ権利しか権利変換できないため、対応が大変であった。
- ・問題の二つ目として、団地内に普通建物が1つあるため、団地一括建替え決議が法律上できない状況であったので、棟ごとにそれぞれ4/5の建替え決議を取り、それから普通建物所有者の同意をもらい建替えをすることになった。団地一括建替え決議は、全体の4/5と、各棟の2/3の賛成でできるところ、全ての棟の4/5の賛成を確保することは非常に大きなハードルであった。
- ・区分所有法の建替え決議は区分所有者の4/5と、議決権の4/5との両方を満たす必要があり、大きな店舗所有者などは区分所有者としては1人だが、議決権は大きく、その人が主導権を握るケースは結構あり、下駄ばきマンションでは大きな問題になる場合が結構見られる。
- ・このマンションでは、当社が参画してから1年3～4月くらいで何とか建替え決議をし、翌年には権利変換計画の認可が取れたので順調にいったように見えるが、複数の不動産鑑定士に借地権と底地の権利評価をしてもらったうえで提案したり、高齢区分所有者方等にスキームをご理解いただくまでに1年の間に少なくとも説明会や総会だけで10何回おこなった。

(7) 法改正の必要性

- ・いろいろとあるが、早い時点で必要なものとして、団地の建替え問題を挙げるができる。具体的には団地一括建替え決議の、特に棟別の建替え要件や、区分所有法69条の建替え承認決議について、実務面からその使い勝手を見直す必要を感じている。場合によっては団地の中で一部残す、一部建替える、そういう発想が必要ではないかと思う。2つ目として、建替え決議全般ということで4/5のハードルをもう少し下げられないか、3つ目として、円滑化法について細かな使い勝手の変更は必要と思われる。
- ・一括売却決議制度は、非常に大きな一歩と考えているが、耐震性に問題があるマンションに限定していることで、運用が難しい場合があるのではないだろうか。第一は、図面がなくなっている古いマンションが非常に多いが、図面がないと二次診断以上ができない可能性がある。また、日本住宅公団が建てた5階建、エレベーター無しのマンションは枠組み壁工法で耐震性には非常に優れているようで、耐震診断したら問題ないと診断されると、この制度では救えない可能性がある。第二の問題は、いわゆるI S値（構造耐震指標）の問題で、0.6を少しでも下回った場合、例えば0.59の場合も耐震不適格になると思われるが、このくらいの差の場合は、計算をする人によっては0.61になる可能性もあるのではないだろうかという点である。こうした状況では、一括売却反対者との間

で紛争が生じるような場面もでてくるのではないだろうか？ 本来、この問題は区分所有法を改正して、建替え決議と同じように、要件なしで 4/5 なら 4/5 とすべきだと思う。国土交通省のできる範囲でこういった制度を整えられたのは、非常に評価するが、この部分については、今後の区分所有法の改正を期待したい。

2. 質疑応答

Q：躯体がまだしっかりしていたり、容積にあまり余裕がない場合に、リフォームとカリノベーションを選択したほうが良い場合もあると思うが、どういうところで判断するのか。

A：基本的には建替えと、大規模修繕、改修の場合の負担の比較が判断基準となる。ただし、確かに建替えのほうがお金はかかるが、大規模修繕・改修にお金を注ぎ込んでも、あと何年もつのかという判断で建替えに進む場合もあるし、建物があと 100 年もち、間取りの使い勝手も非常に良いのであれば、もっと使おうとなる場合もあり、ペンテージマンションでは修繕・改修でいこうという判断になるケースが多い。

Q：2・3月に色々なマーケット関係者に話を聞くと、投資のための外国人の購入が増え、総戸数の半分ぐらいを占めるマンションの管理組合では、正直、機能していないとの話がある。マンション管理の段階から、外国人の存在を前提にして考えていくべき時期が来ていると思うがどうか。

A：規約変更するにも、外国人の方だとなると非常に難しく、例えば外国人への管理組合の召集通知は日本語でいいのかという話もある。ついては、普段管理している中で気が付く問題について、いろいろな意見を集めて、何らかのディスカッションを始めるべき時期に来ていると思う。

Q：建替えをした後、例えば底地だけを償却して REIT になるとかは考えられるのか。底地だけとかという REIT もあると思うがどうか。

A：要は投資家がいるかに尽きる。オフィスビルの場合は賃料等も結構高いので、それなりの利回りが期待できる。すなわち、上物の収益性があるので地代率も高く、事業用定期借地権などの地代率だと年額地代に対して 4%~5%ぐらいで回っているの、リートにも事業用借地の底地などは結構組み込まれていると思うが、居住用目的の定期借地権のマンションでは、地代率が年額で大体 1.2%ぐらいで、そこがネックになるのではないかと。一方、オフィスと違い、住宅の場合は非常に安定しており、利回りは低い安定利回りであることで、そういう組成を望む方がいれば可能性はある。

Q：権利者にとってみると、従前が従後にどう置き換わるかが、建替えのキーになるポイントだと思う。等価交換で言えば、面積が従前よりも減るのは、大きな問題のひとつになると思うがどうか。また、建替え中の仮住居費用や引越し費用は、事業費にオンされ、事業者としては見ているのか。

A：再開発の場合は仮住まい等にも補助がおりが、マンション建替えの場合はそうした例もないことから、基本的に仮住まい費用は事業費で考えていない。仮住まいする人のみに仮住居費用を出す公平性を損ねる。実際には返金される修繕積立金等で賄い、不足分は自費でというのが多い。あとは、例えば A さんの権利が仮に 3,000 万円だった場合に、権利変換なり等価交換する部分は 2,800 万円とし、200 万円分は差金を払って、それで仮住まい費用を賄ってもらうケースは多い。なお、同費用負担以外でも、高齢者の場合、大家さんが貸したがらなかったりという問題もある。

床面積減少については、建替え前の占有面積 40 m²~45 m²の場合、建て替え後、30 m²~35 m²になるケースもあるが、一人住まいの高齢者だと広い部屋は要らないとして 35 m²ぐらいを買う方も結構い

る。一方で、今の 70 代前後の方は貯金を持っている人も多く、買増しするケースも結構目立つ。

Q：建替えに際し、評価額が残債額を下回っているときに、金融機関がなかなか応じてくれないとのことだが、この問題は円滑化法では対処できないのか。それから、円滑化法を利用せず等価交換等のスキームでいった場合に、実務的に金融機関が応じられない合理的な理由（例えば、建物が一時的に滅失して抵当権が一旦は行き場がなくなるため）があるのかを教えてください。

A：円滑化法では、最低限、対応できる仕組みはある。つまり新しいマンションに権利変換ができ抵当権が移るので、耐震性にも問題があり市場流通価値が限りなくゼロに近いマンションも、建て替われば市場価値を有するマンションになると説明し、承諾を得られるケースもある。ただ、金融機関によっても相当違い、まだ 1,500 万円の残債があり、新しいマンションの市場価値は 1,000 万円だと、500 万円はどうしてくれるのだと言われるケースもあり、なかなか難しいところではある。等価交換型ではもっと大変で、円滑化法では、権利変換によって従前の登記が新しく従後に変換し時間のずれはないが、等価交換では、土地は、いったん事業者のものになるわけで、その間は抵当権が付いておらず、当社が何らかの形で保証すればいいが、出来上がるものは新たに売物になるので、権利変換と違って、新たに 1,000 万円のものを買って何で 1,500 万円なのだという理屈になり、保証会社が承諾せず、結局、駄目になるケースもある。老朽マンションでもローンをちゃんとお金を返していれば正常債権だが、顕在化することで不良債権だという話が出てくる。

Q：地方の案件で建替えが進まない最大の理由は、そのマンションに住み続けたい人がほとんどいないことだが、権利者が全部出て行ってしまうとなると、建設会社、不動産会社が前に出て建替えを進めていくとか、それとも何か別の方法で進めるしかないと思うがどうか。

A：当社が 20 件建替えたうち、大阪の千里の駅を降りてかなり急な坂を登った頂上にあるマンションでは、総戸数 15 戸ながら結構住んでいる方がいた。しかし、建物がバリアフリーでも土地が急坂の上のため、建替えて住みたいと言う人が徐々に減り最後はゼロになり、結果的に建替え決議はしたが、事実上の一括売却になってしまった例もある。地方都市だとか指摘のようなケースはあると思う。地方都市の最大の問題は、事業になるかということである。今、地方の県庁所在地の住宅地ですと、地価が坪 10 万円とか 15 万円ぐらいの所が非常に多い。例えばそこに土地 500 坪、容積率 400%として建坪 2,000 坪（総戸数 100 戸（戸当たり面積 20 坪））のマンションが建っているとすると、仮に解体費用の負担が一戸当たり 100 万円とすると、解体に総額 1 億円かかる。一方、土地価格は、500 坪で地価が坪 15 万円すると総額 7,500 万円にしかならない。要は、マンションが建っている土地の地価が、マイナス 2,500 万円である可能性がある。今のところ、この問題は顕在化していないが、将来的にはあちこちで出てくる気がする。

Q：建替え事業には、事業会社以外にも司法書士とか鑑定士等のサポートが必要との話だが、必要な外部のサービスにはどういうものがあるのか。また、事業費に対してどれぐらいの負担であるのか。

A：マンション建替えにかかるプレーヤーは、事業会社を除くと、不動産鑑定士、司法書士、税理士、弁護士、大体その辺が 1 セット。不動産鑑定評価費用は数百万円ぐらいであり、登記も数によるがそれほど膨大なものにはならない。税理士費用は円滑化法が絡み、特に建替え組合でやる場合は組合の決算から依頼するのでそれなりにはかかるが、驚くほどの金額にはならない。あとは弁護士費用だが、訴訟の状況によっては馬鹿にならない場合もある。また、建替え決議をする場合、必ず弁護士を入れてチェックした上でやるが、その費用は 200 万円とか 300 万円ぐらいでできる。

Q：再建の際には、先ほど修繕積立金の返金の話も出たが、修繕積立金を増やすとか積立額を増やすとか、別途、積み立てるといったことをやっている例はあるのか。

A：これまではほとんどない。建替え積立金とか、あるいは解体積立金みたいなものを個人的にはすべきと考える。マンション建替えの事業に従事すると、定期借地権マンションの解体積立金と同じようなものが、所有権マンションにも必要なのではないかと最近思っている。

Q：先ほどの話のように土地値と解体費を比べて、土地値にあまり余裕がない所で、建替え資金が調達できない場合、建替えせず放置されるしかないということなるのか。

A：そういう可能性はゼロではない。多分、リゾートマンションなどで早晚出てくると思う。この問題をどうするか真面目に考えるべき時代に来ている。ちなみに東日本大震災で被災した仙台のマンションの中で、建替えでなく全員合意で売却した事例が出たが、住民負担ではなく公費解体であった。単純に古くなったマンションとなると、どうするか考えなければいけない問題である。

Q：事業に至らないケースも相当あったと思うが、その割合と事業化できないと判断する基準はなにか。

A：私の経験では、相談をして一通りの説明をただけで終わっていることも少なくない。特に昨今は工事費の高騰もあることから、建替えに伴う負担も大きくなるため、「しばらく中断」ということになることがほとんどである。もっともそうした中でも、緊急性のある物件については進んでいる。建替え決議がうまくいかなかったケースとしては、それなりに有利な条件が提示されていたものの、私にやらせればさらに良い条件で建替えができるという方の意見を信じて、建替え賛成から何人かが外れてしまい、最終的に4/5の決議ができなかったという事例も聞いたことがある。ただ、そのマンションは、推進者が変わっても良い条件を出すことができずに、そのまま計画が頓挫してしまったという話である。

Q：工事費高騰の影響と、その対処方法みたいなものがあれば教えてほしい。

A：対処方法は限られていて、設計会社と施工会社を分けず設計施工でお願いするとか、VEを続けるとかである。なお、特に困るのが建替え決議が決まっていたり現在進行で進んでいる物件であるが、高層化の計画を横に広げて、いわゆる工事費を極力削減するとか、そういった地道な努力を重ねている。建替えが決まった物件については、現状の工事費をお知らせし、工事費下落を待ちやめようというものもある。今の建築工事費だと、どんな場所でも還元率60%いけば御の字であり、建替えのための工事費がターゲットゾーンまで下がったらやりましようというものも幾つかある。

ただし、つい先頃、工事を始めた既存不適格マンションの建替えについては、借地権マンションであり、しかも建築工事費高騰により、相当な資金負担をしないと建替えができないケースだったが、建物の安全性に大きな問題があることを区分所有者も十分に理解していたため、建替えを決断できた。今後耐震性の問題以外に非常に老朽化して居住できないということで、建築費に関わらず進まざるを得ないケースも出てくる。

Q：建替えに際し、つなぎで銀行のローンとか、あるいは御社の自己資金を充当するという外部的な資金の流入・調達はしないのか。

A：デベロッパーによって様々だと思う。ただ、当初の資金は出すけれども、そこから先の資金は例えば住宅金融支援機構の融資を受けるケースもある。小規模マンションの建替えでは事業会社を入れると非常に厳しくなるケースがあるので、自主建替え支援の事業化ができないか考えている。ただ、最大の問題は資金調達であり、デベロッパーがいて保留床を買って一定の負担金が出るのであれば、そ

れを担保に住宅支援機構がお金は貸すが、自主建替えてデベロッパーがいないと、保留床が売れる保証がなく、ある金融機関では売る保留床があっても半値八掛けですねと言われてしまい、事業費が全然賄えず資金調達がなかなか難しい。また、区分所有建物は、建物を解体すると、土地は単に共有地となるため、お金を借りるとなると所有者間で連帯保証とか連帯債務という話が出てくる。

Q：建替えに際し、借家人への対応に係った費用は、最終的には事業費ということで各オーナーのほうに負担を分けるのかを教えてください。

A：個々のオーナーの責任として、建替え組合で訴訟費用を見ることはしていない。個々の立退きの交渉も基本的にはオーナーにやっていただく。ただ、住宅借家の場合、建替えの動きは借家人も結構前から分かっており、あまり法外な請求をする方もいなくて、私が知っているケースで立退料が一番かかったのは200万円ぐらいであり、ほとんどが数十万円の範囲である。店舗の場合、これは結構大変。当然ながら営業借家になるので、それなりの金額が出るケースは正直ある。権利変換上、店舗ということで少し高く評価するのかどうかを、鑑定士を含め皆さんの合意が取れるよう決めていかなければならないケースもある。

交渉については弁護士に一任せざるを得ないが、ただ、店舗側の弁護士とお会いするときには、建替え組合の人とか我々なども一緒に行って、状況をつかむようにはしている。