

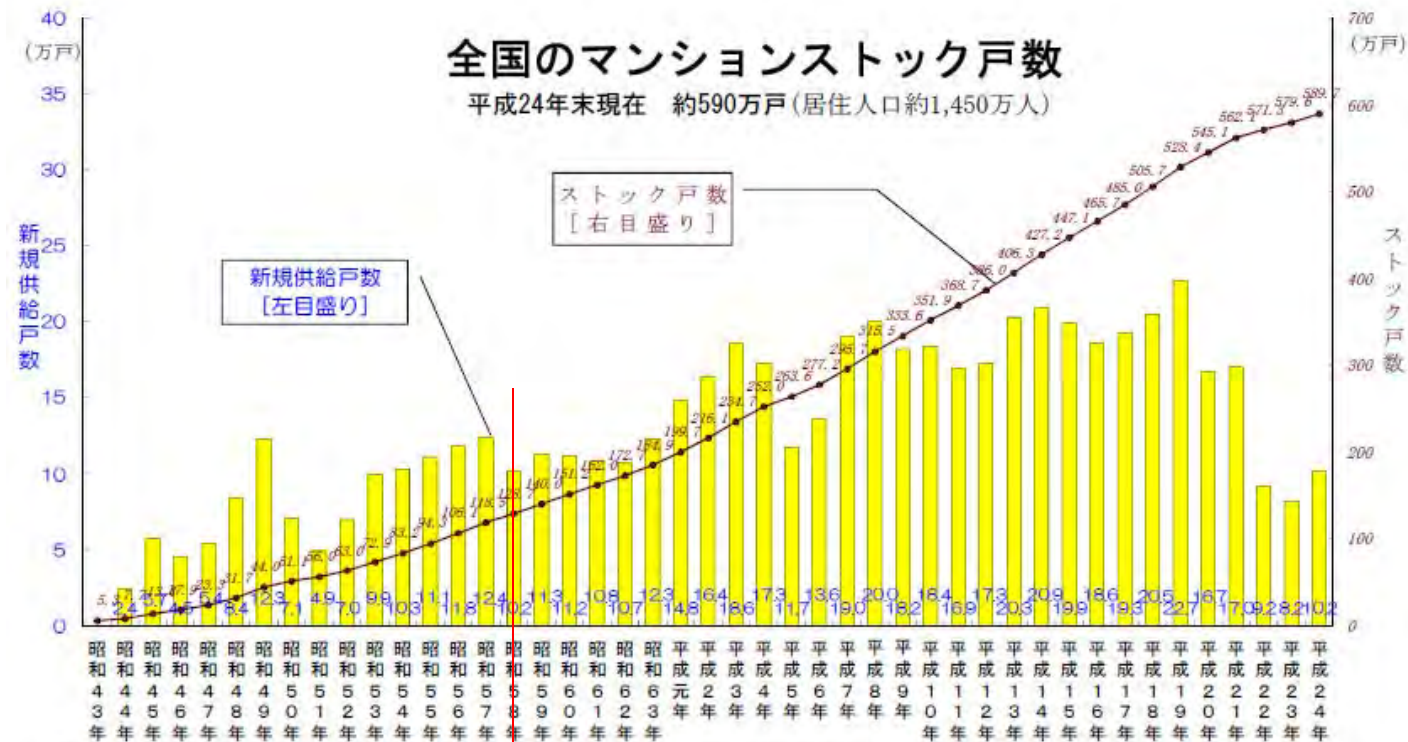
マンション建替えを取り巻く 状況と課題について

2014年5月20日

旭化成不動産レジデンス株式会社
大木祐悟

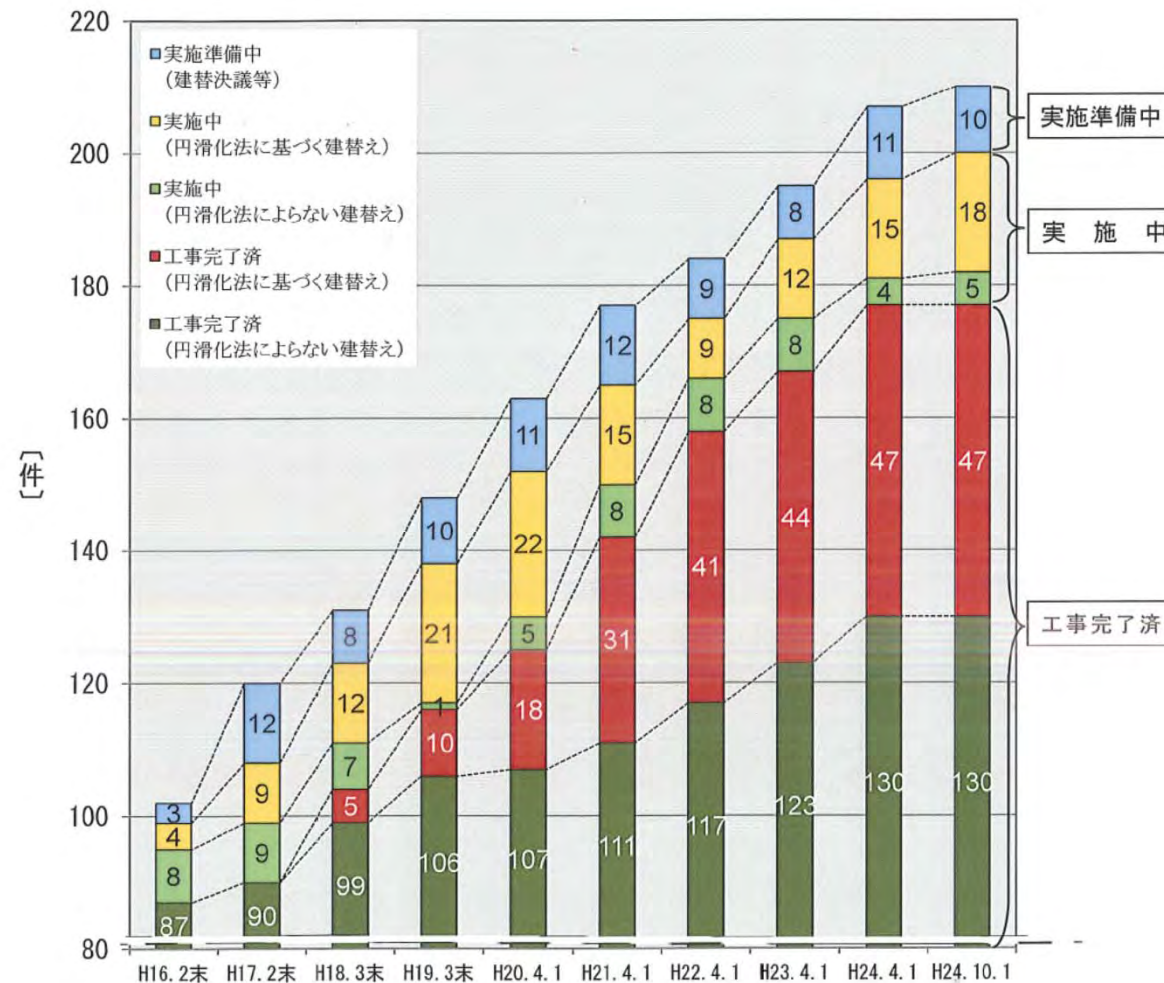
我が国におけるマンションの状況と、当社
相談状況から見た管理組合の意識の現状

参考資料(1) マンションストックの推移



参考資料(2)マンション建替えの実施状況

平成24年10月1日現在 国土交通省の資料より



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え（計109件）は、円滑化法による建替え（1件）を除き含まない。

建物が老朽化したらどうなる？

～昭和9年築の同潤会江戸川アパートの平成13年時点の状況



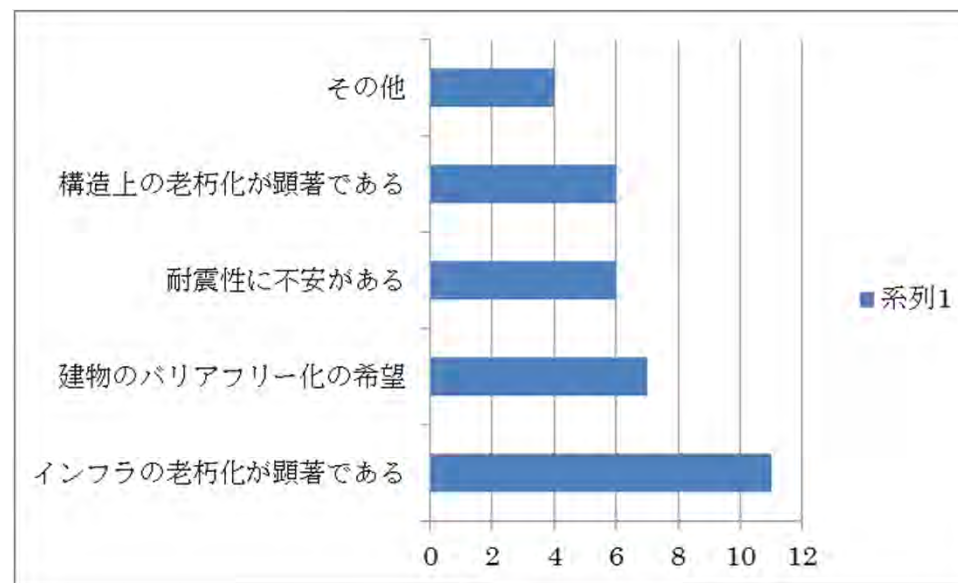
建物が老朽化したらどうなる？

～昭和31年築の野毛山住宅の平成15年時点の状況～



区分所有者の意識について(1)

～マンション建替えを考え始めたきっかけは？～



当社で建替えをしたマンションの管理組合の理事長から、建替えの検討を始めたきっかけについてヒアリングした結果は上記の通りです(複数回答有り)。

区分所有者の意識について(2)

名 称	築年	建替え発意の時期		建替え決定時期	
		発意時期	築後経過年	決定時期	発意後経過年
1 江戸川 ※3	1934年	1972年	38年	2002年	30年
2 諏訪町	1957年	1990年	33年	2003年	13年
3 府中	1976年	2001年	25年	2003年	2年
4 国領	1964年	1986年	22年	2005年	19年
5 野毛山	1956年	1996年	40年	2005年	9年
6 天城六本木	1971年	2004年	33年	2006年	2年
7 HG	1980年	2004年	24年	2006年	2年
8 下連雀	1969年	2005年	36年	2007年	2年
9 鞍掛会館	1963年	2002年	39年	2008年	6年
10 方南	1977年	2002年	25年	2008年	6年
11 谷町	1957年	1990年	33年	2010年	20年
12 宇田川	1961年	2003年	42年	2010年	7年
13 千里山	1957年	2005年	48年	2010年	5年
14 元代々木	1967年	2010年	43年	2012年	2年
15 池尻	1963年	2003年	40年	2010年	7年
16 三鷹	1968年	2007年	39年	2012年	5年
17 調布富士見町	1971年	2006年	35年	2011年	5年
平均			35年		8.35年

左表は、当社建替えマンションにおいて、建替えの検討が始まった時期をヒアリングした結果です。

平均すると築後35年くらいで、建替えの可否についての最初の検討を始めています。

因みに、建替えたマンションの解体時点の築年数は約45年くらいです。

区分所有者の意識について(まとめ)

1. 相談を受けている実感として、概ね3回目(修繕の感覚が長い場合は2回目)の時期に「建替え」ということについての意識が始まっています。

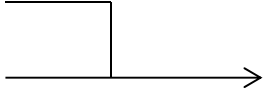
理由 ①この時期になるとインフラの交換等も必要になる(多額の費用)。
②初期に建てられたマンションは、当初は計画的な修繕を行っていなかったものが多く、結果として早い時点から老朽化が進んでいる。

2. 東日本大震災の影響は、昨年あたりから顕著に感じるようになりました。

理由 ①震災をきっかけに、それぞれのマンション内で様々な議論があり、その結果として、建替えや耐震補強等の検討に舵をとるまでに2年程度の時間がかかったものと思われます。
②東京都の緊急輸送道路等の関係も含め、耐震診断をするマンションも増えていると思います。

その他の問題点

これまでに建て替えられたマンションの殆どは、

- ①容積率に余裕があった
 - ②立地も非常に良かった
- 
- 状況にあります。

その結果として...



いわゆる還元率が100%前後のケースが少なくなかったわけですが、この結果の部分のみが独り歩きしていて、「マンション建替えは無償で今とおなじ床を手に入れることができる」という都市伝説が独り歩きしている状況を目にします。

当社がマンション建替えに参入した理由と
当社の実績

当社がこの事業に参入した理由

1. 2000年頃に、当社のマンション事業の方向性として、「土地仕入型」ではなく「合意形成型」で地上げをすることとしていた（具体的には「再開発」「等価交換事業」等）
2. そうした中で、2000年の末くらいに、「同潤会江戸川アパートメント」と、「国領住宅」のコンペの話が舞い込んできた。
 - ・2000年後半の時点で、阪神淡路の復興を除くと、区分所有法の建替え決議をしたマンションは、当社の把握している範囲で二例しかない状況で、多くの会社がこの事業に参画することをためらう状況だったようです。
 - ・当社としても、当時は何のノウハウもなかった状況の中、0から事業を構築することになったわけですが、一方でこの経験が非常に大きかったということもできます。

当社の実績(着工済みベース)

	建替え前の物件名称	所在地	戸数	特 色	事業方式
1	同潤会江戸川アパートメント	新宿区	258	同潤会アパートの建替え	等価交換
2	新宿諏訪町住宅	新宿区	60	円滑化法第一号	円滑化法
3	ジードリンク府中	府中市	21	小規模マンション建替え	等価交換
4	国領住宅	調布市	144	都計法一団地解消	円滑化法
5	野毛山住宅	横浜市	120	横浜市円滑化法1号	円滑化法
6	天城六本木マンション ホームATTガーネット	港区	24 8	二つのマンションの同時建替え	円滑化法
7	下連雀住宅	三鷹市	79	容積ボーナスの活用	円滑化法
8	鞍掛会館ビル	中央区	70	区分所有ビルの建替え	等価交換
9	方南ビレッジ	杉並区	15	コーポラティブ住宅の建替え	等価交換
10	谷町ビル	大阪市	19	借地権の整理	等価交換
11	宇田川住宅	渋谷区	17	複合ビルの建替え	円滑化法
12	千里山星八	吹田市	15	区分所有権の解消	等価交換
13	元代々木住宅	渋谷区	30	小規模マンション建替え	等価交換
14	池尻団地	世田谷区	140	複雑な権利関係整理	円滑化法

前頁の続き・・・

	建替え前の物件名称	所在地	戸数	特 徴	事業方式
15	三鷹丸平ビル	三鷹市	34	隣接ビル・住宅を含めた建替え	等価交換
16	調布富士見町住宅	調布市	170	一団地住宅施設の解消、公道の付替え	円滑化法
17	千里南町第二住宅	豊中市	120	団地の建替え	等価交換
18	シンテンビル	新宿区	29	既存不適格による規模減の建替え	等価交換
19	ヴィラ清水	渋谷区	18	隣地を含んだ小規模マンションの建替え	等価交換
20	河和田町住宅	新宿区	34	小規模団地の建替え	円滑化法

当社の事業のまとめ

1. 事業方式による分類・・・円滑化法9件、等価交換11件
2. 所在地による分類・・・新宿区(4件)、渋谷区(3)、調布市・三鷹市(各2件)、府中市・横浜市・港区・中央区。大阪市・吹田市・世田谷区・豊中市(各1件)
3. マンションの形態・・・単棟11件、団地9件

マンション再生が進まない理由

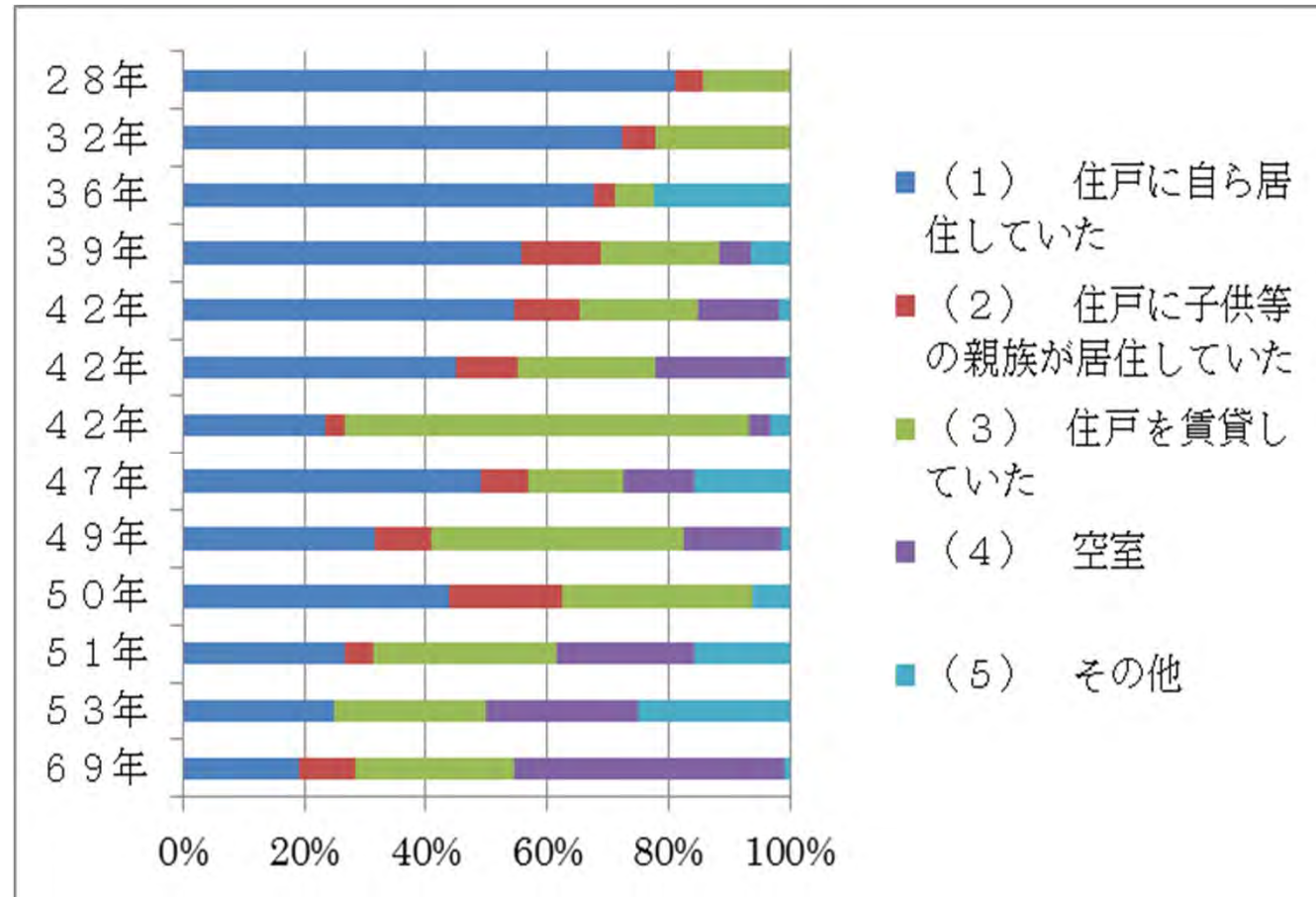
区分所有者間の合意形成面の問題

何故、合意形成が問題になるのか？



- ①区分所有者の多様化(高齢化、新旧住民の混在、居住者非居住者等)
- ②現状が変わることへの抵抗(「とりあえず、困っていない」人の多さ)
- ③マンション再生にかかる住民間の温度差の存在
- ④経済的な理由(「再建資金がない」等)
- ⑤核になる人物がいない

当社建替えマンションの 建替え前の状況



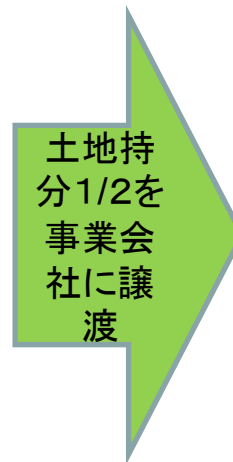
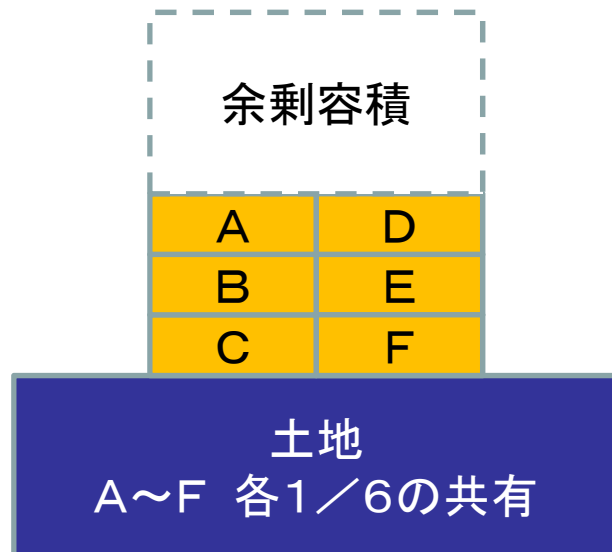
築年数が古くなると「貸住戸」が増え、もっと古くなると「空室」が増える傾向に…。
自分が住まなくなったマンションについては、費用をかけた修繕を好まない傾向も…

参考: 建替えの場合の資金計画

これまでの建替えスキーム

～従前6戸、再建後12戸のマンションの場合～
(なお、従前も従後も住戸面積はすべて同じだとする。)

再建前のマンション



再建後のマンション



事業会社が建築事業費を、従前区分所有者は土地を出資してマンションを建築する。事業会社は取得分を売却して事業費を回収し利益をえる。

今後の問題点

これまでのスキーム

- ①容積率に余裕があること
- ②不動産価格が高い地区であること(マンションが高く売れること)

以上二つの要素を満たす場合のみに可能な仕組みであること



これからはそのように恵まれたマンションはほとんど残っていない



マンション毎に再建に必要なお金を貯めること等が必要かと思われる。

マンション建替えの問題点(私法)

1. 団地の問題

- ①団地一括建替え決議を満たす要件に該当しない団地の問題
(一戸建てやテラスハウスを含む団地のケース等)
- ②団地一括建替え決議の棟別要件(全体の4／5、各棟の2／3)
- ③建替え承認決議の使い勝手の悪さ
- ④その他

2. 円滑化法を利用しない場合の、賛成後の反対者対策

3. 訴訟による長期化

4. 円滑化法の見直しの必要性

5. その他

マンション建替えの問題(公法)

既存不適格問題

特に、「日影規制」や「高さ規制」の問題

もっとも、周辺の住環境を考えるとマンションの側の主張ばかりもできない



例えば、「山手通りや環七の内側のまちづくりをどうするか」という問題と総合的に勘案が必要な問題ではないかと思われる。

同じマンションを建てればよいか？

既存不適格マンションの問題への対応策の一つとして、特例的に「前と同じマンションを建替えることを認めては？」という議論もあるが・・・



建て替え時期に来ているマンションと、現在求められているマンションのスペックの違いから、この考え方もなかなか難しい点があると思われます

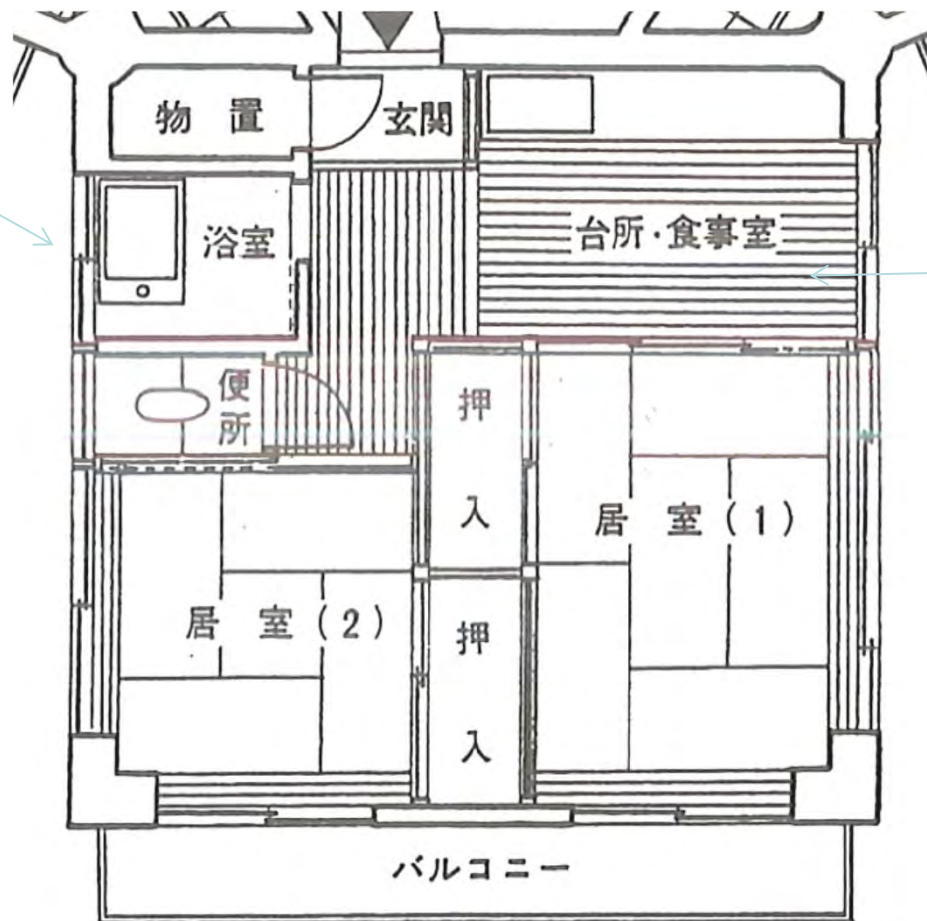
「建物のスペックの違い」とは？

1. 間取りや専有面積のとり方
2. 床のスラブ厚や隣接住戸との界壁の厚さ
3. 天井高や階高
4. 設備
5. その他

参考：公団分譲住宅の間取り例

～ 昭和31年築 ～

狭い浴室・洗濯機置き場
や脱衣場無



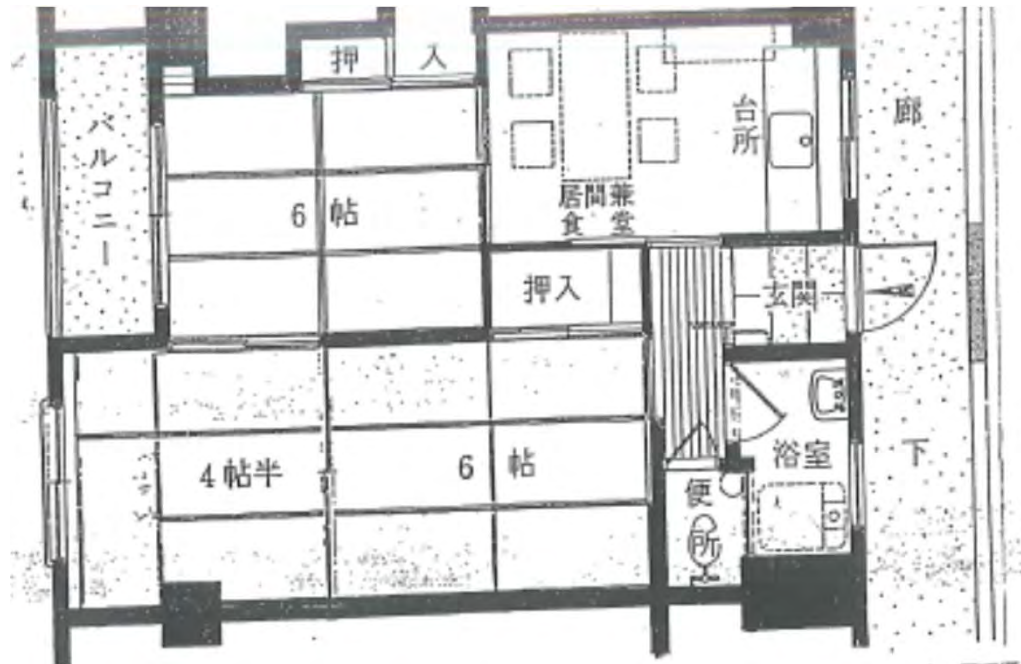
冷蔵庫の配置や
家具レイアウトを
前提としないDK

狭い専有面積、和室中心住戸、
コンセント等の数も少ない

参考：公社分譲住宅の間取り例

～ 昭和38年分譲 ～

狭く使い勝手の
悪いバルコニー

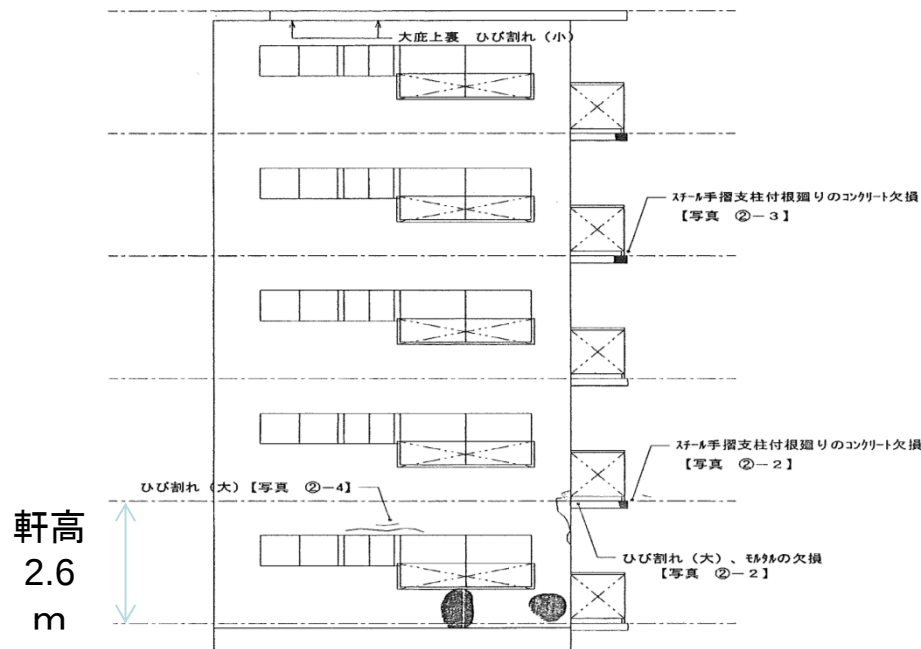


貧弱な水回り

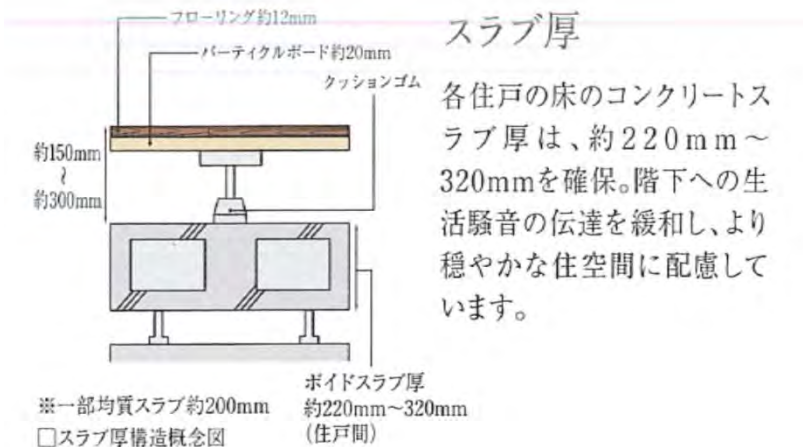
「社会的老朽化」について(1)

～ 野毛山住宅を例に ～

再建前の野毛山住宅



最近のマンションの床構造等



- ①床や天井の構造は上述の通り
- ②天井高も2.5m程度が標準

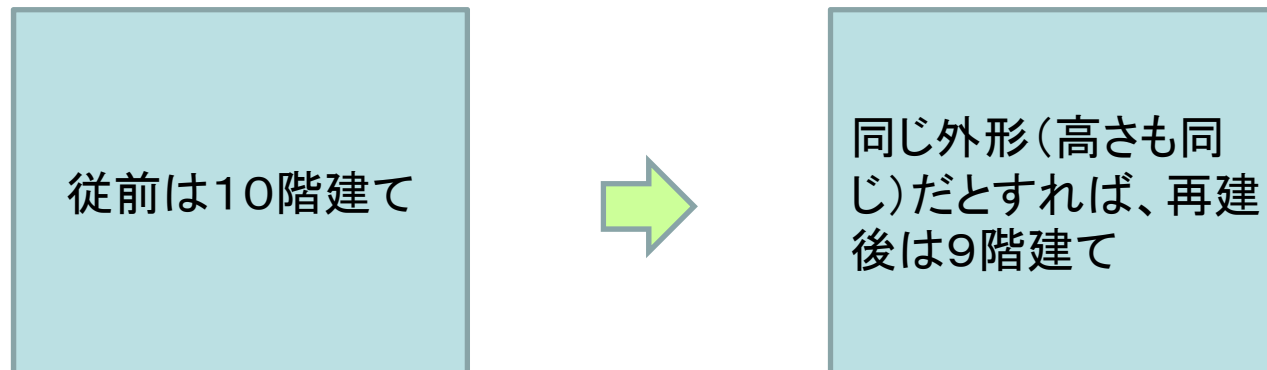
↓
軒高は3メートル程度以上に

最近のマンションは、床のスラブ等も厚く(野毛山のケースは120ミリ)、また天井も高く、床構造も進化しているため、軒高がかなり高くなっております。

仮に、「現状と同じ外形」で計画した場合

現状(軒高2.7mで10階建て)

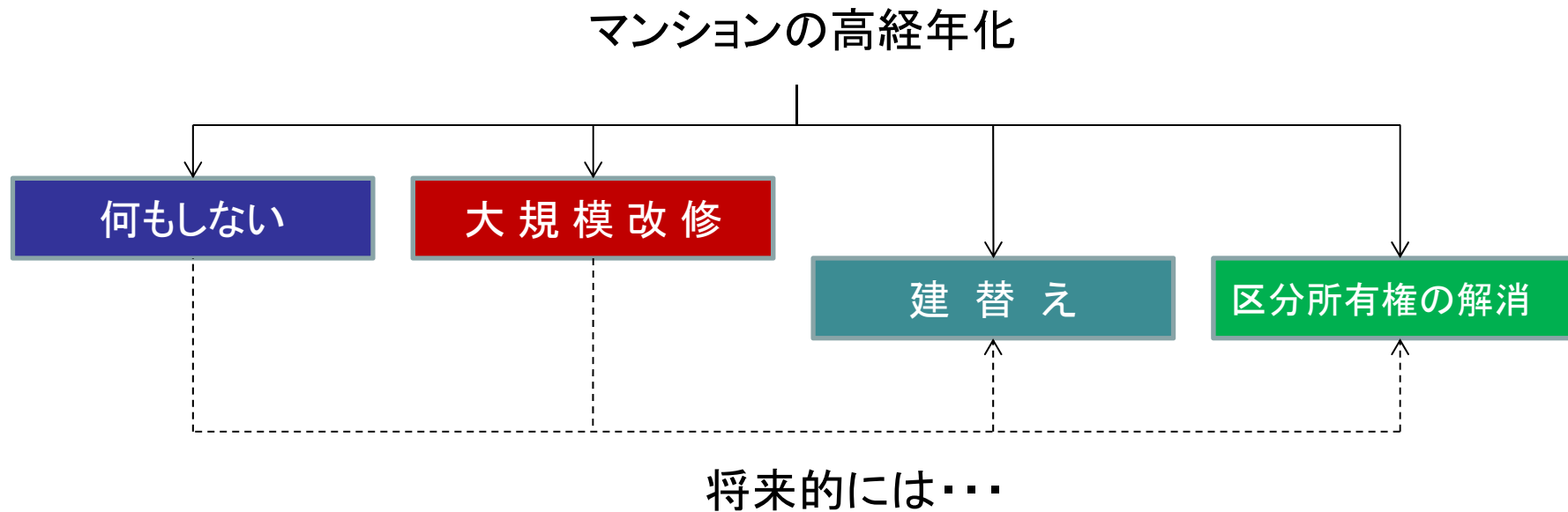
再建後(軒高3メートルとなると・・・)



軒高を変えて、今とおなじ面積にしようとするれば、建物が高くなってしま
うので、仮に超法規的な措置で同じ建物を建てたとすれば、上記の様な状
態になるものと思われます(平面的には床面積の問題もあります。)

マンション建替えの流れと問題点

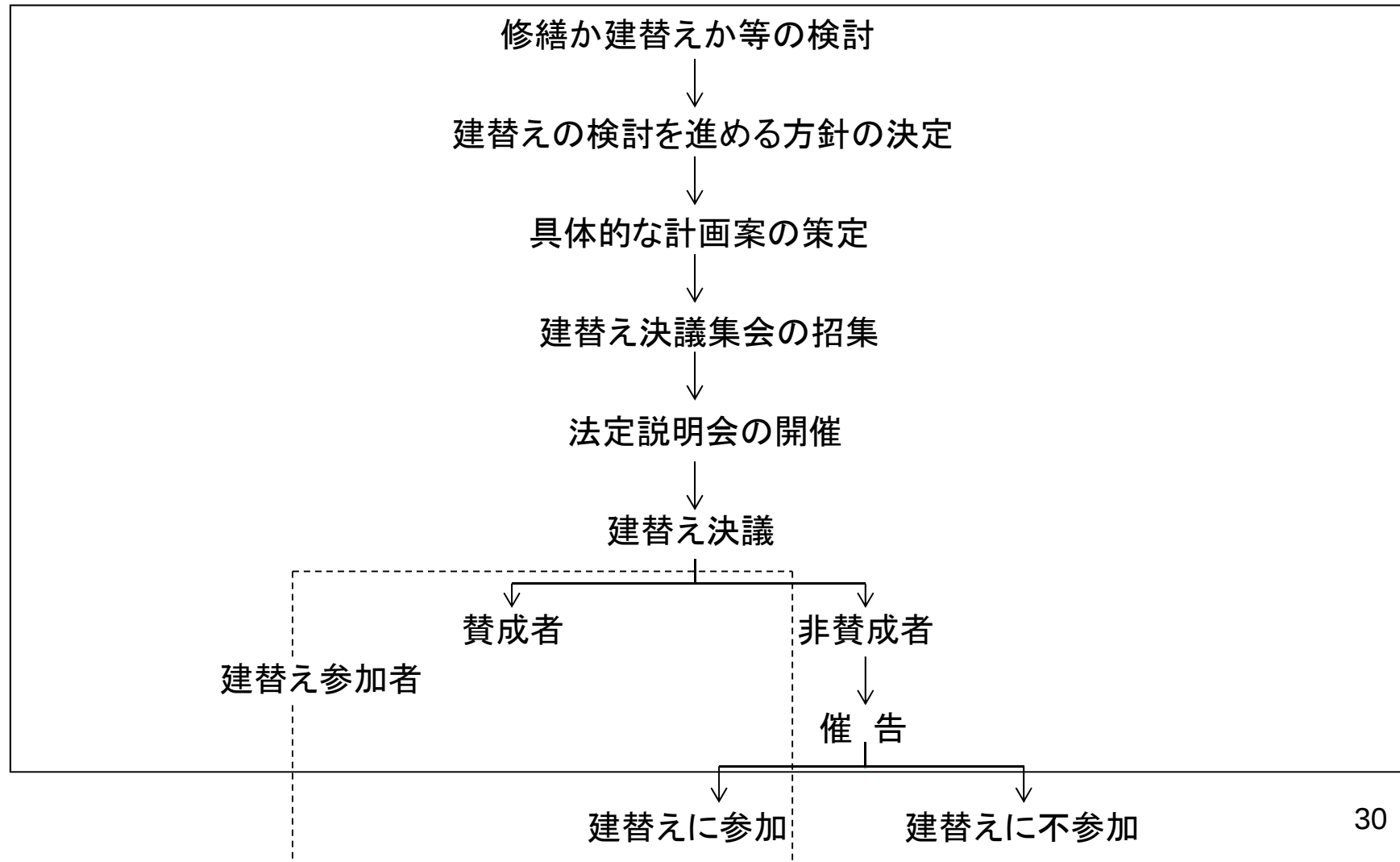
高経年マンションの将来系は？



建物には寿命があります。そのため当面は、大規模修繕等で対応をしても、最終的には「建替え」もしくは「区分所有関係を解消して売却」のいずれかの選択が必要となります。二進も三進もいかなかった状況で検討をすることの困難性を考えると、早い段階から再生のための準備をするべきです。

マンション建替えの流れ

～ 建替え決議後の催告まで ～



マンション建替の流れ

～ 建替え決議後の流れ(除個人施行方式)～

(円滑化法の手続き)

組合設立認可申請



組合設立認可公告



役員選挙・理事長の決定



理事長の認可申請と公告

転出者の確定



権利変換計画決議



権利変換計画認可申請



権利変換計画認可



権利変換期日

(等価交換方式の手続き)

設計計画の確定後住戸
選定、建築確認許可等必
要な手続きを行う

建替え参加区分所有者
全員と等価交換契約を締結
(転出者とは売買契約)

旭化成で建替えたマンションの合意率

建替え決議時点での合意率

マンション	同意率	規模
A	1.0000	小規模
B	1.0000	中規模
C	1.0000	小規模
D	1.0000	小規模
E	1.0000	小規模
F	1.0000	小規模
G	1.0000	小規模
H	1.0000	小規模
I	0.9815	中規模
J	0.9605	中規模
K	0.9328	大規模
L	0.9167	大規模
M	0.9048	小規模
N	0.9042	大規模
O	0.8545	大規模
P	0.8333	小規模
Q	0.8333	大規模

催告後の合意率

事前にしっかりとした合意形成を行うことで、特に小規模マンションでは建替え決議で全員合意を得ることも可能となる。なお、催告後はかなり多くのマンションで全員が建替えに参加



マンション名	催告後合意率
I	1.0000
J	1.0000
K	0.9776
L	0.9776
M	1.0000
N	1.0000
O	0.9591
P	1.0000
Q	0.9841

売渡請求後の状況

売渡請求権を行使した後の状況

1. 訴訟対象になっていない人は？

- ①売渡請求対象となっている人の全てが訴訟対象となっているわけではない。
- ②理由は、次の通り
 - ・諸事情により面談ができなかった人と、売渡請求権行使後に連絡がついたケース
 - ・早めにお金が欲しかったケース

2. 訴訟対象となった人物は？

- ・先11人中、内部居住者は1名（後は外に住宅を持っていた人）
- ・自分が中心で建替えを進めかかった方が多い。

売渡請求権行使者と明渡し請求訴訟等対象者の概況

マンション	被売渡請求者	訴訟対象者
甲	3人	2人
乙	2人	1人
丙	9人	8人
丁	2人	0人

円滑化法のメリット・デメリット

メリット

- ①売渡請求権被行使者の権利は権利変換期日に消滅する。
- ②税金上のメリットがある(権利変換者は確定申告がいらない、法人の場合は等価交換のハードルが高い等)
- ③住民参加型であること(区分所有者の安心感を得やすい)
- ④その他

デメリット

- ①行政の許認可が必要なため、特に認可権者の側が慣れていないと手続き上相応の時間がかかる。
- ②また、認可権者の対応が様々であり、中には非常に時間がかかっているケースがある。
- ③借地権の所有権化等、円滑化法では対応が困難なマンションがある。
- ④その他

小規模なまとまりの良いマンションや、円滑化法で対応していないマンションの場合は、等価交換方式で対応せざるを得ない状況です。

建替えで苦勞する点

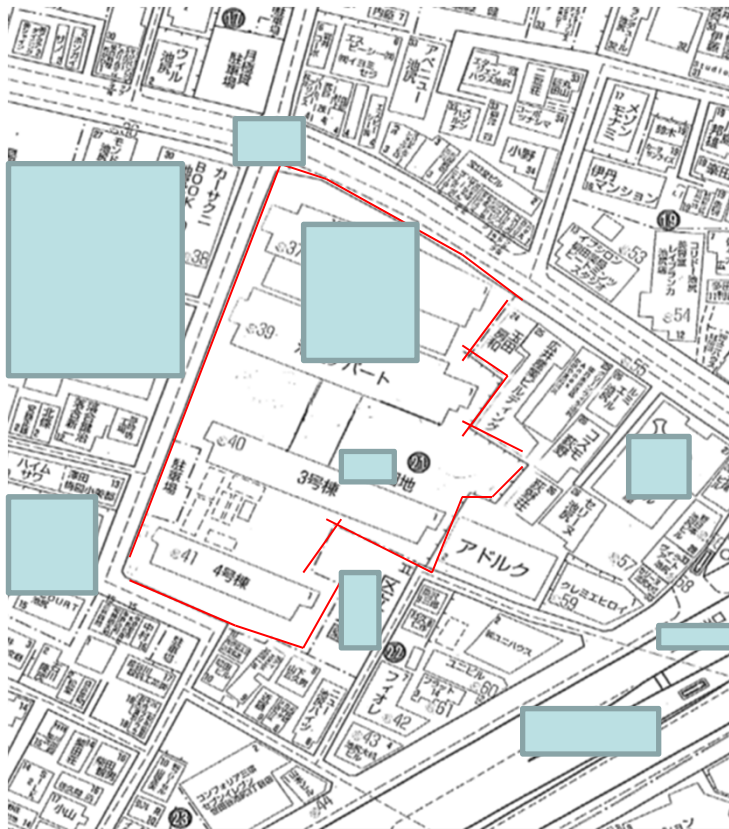
1. 初期のころに建築されたマンションは、権利関係に問題があるケースがあること
2. 反対者対策。特に、確信的反対者。
3. 抵当権者や借家人で問題が発生することもある。
 - ・借家人で主として問題となるのは、商業借家か（居住用借家は対応が可能と思われる）？
 - ・債務超過の抵当権の処理は金融機関を巻き込んだ議論が必要では（ノンリコースローンではないため、残債の問題～期限の利益の消滅による一括返済～も考えられる。）？
4. 各論
 - ・建替え決議直前にリノベーションをしたケース
 - ・不在外国人区分所有者問題
 - ・相続問題で紛争を抱えているケース
 - ・その他（建替えというよりも、民法上の様々な問題が生じます。）

事例研究

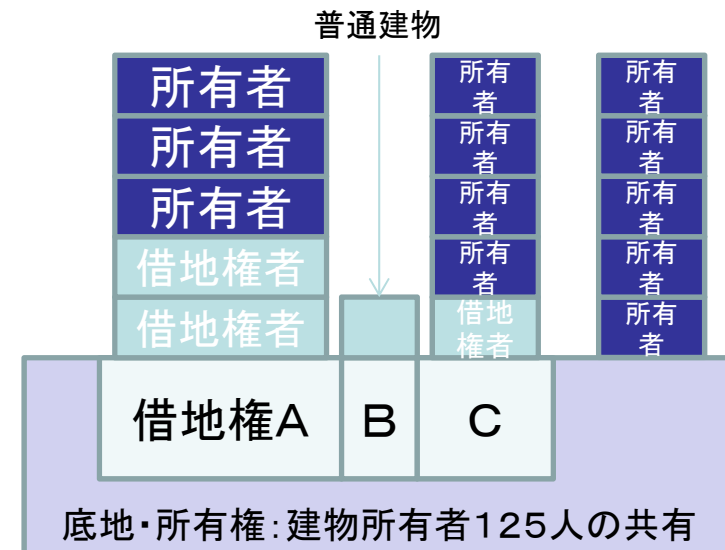
某団地建替え事業

ある団地の権利関係

敷地の状態(航空地図)



(借地権の形態)



この団地の問題点

1. 事実上、自己借地権が設定されていたマンションであったこと
借地借家法制定までは、自己借地権は否定されていた（権利形態を厳密に考えると、法的に問題があったものと思われる。）
2. 上記の点を除いても、借地人が25人、地主が125人という権利形態であった。
3. 一部については、事実上借地権が二重設定されている状況であった。

住宅部分については割賦販売方式で分譲されたため、借入金の償還までは、売主が所有者であったため問題点は顕在化しなかった。しかしながら、割賦代金が償還され、各購入者が区分所有者となった時点で問題が顕在化した状況であった。

最終的に問題となった事項は？

1. 区分所有者の評価を借地人と、所有権者兼底地権者でどのように配分するか？
2. 円滑化法で権利変換をする場合に、現状の敷地利用権しか権利変換できないため、このまま建替えると、再建後のマンションも従前のいびつな権利を承継せざるをえないこととなる。

建替え決議に際して・・・

1. 団地内に普通建物があるため、この団地では団地一括建替え決議ができない状況（詳細は後述）だった。
2. そのため、各棟で区分所有法第62条の決議をするとともに、普通建物所有者の同意が必要であった。
3. 普通建物所有者は、1・2号棟の区分所有者の一人である法人であり、また1・2号棟は店舗・事務所部分では5分の1を超える議決権を有していた。

建て替えを見据えた場合は、店舗所有者（借地権者）の権利を無視した形では対応ができず、一方で借地権の評価を不当に高くすると、他の区分所有者が納得しないことから、実際には指定した不動産鑑定士に評価させた数値で大勢の納得を得る必要があった（しかしながら、この評価に納得できない区分所有者も一定数は存在した）。

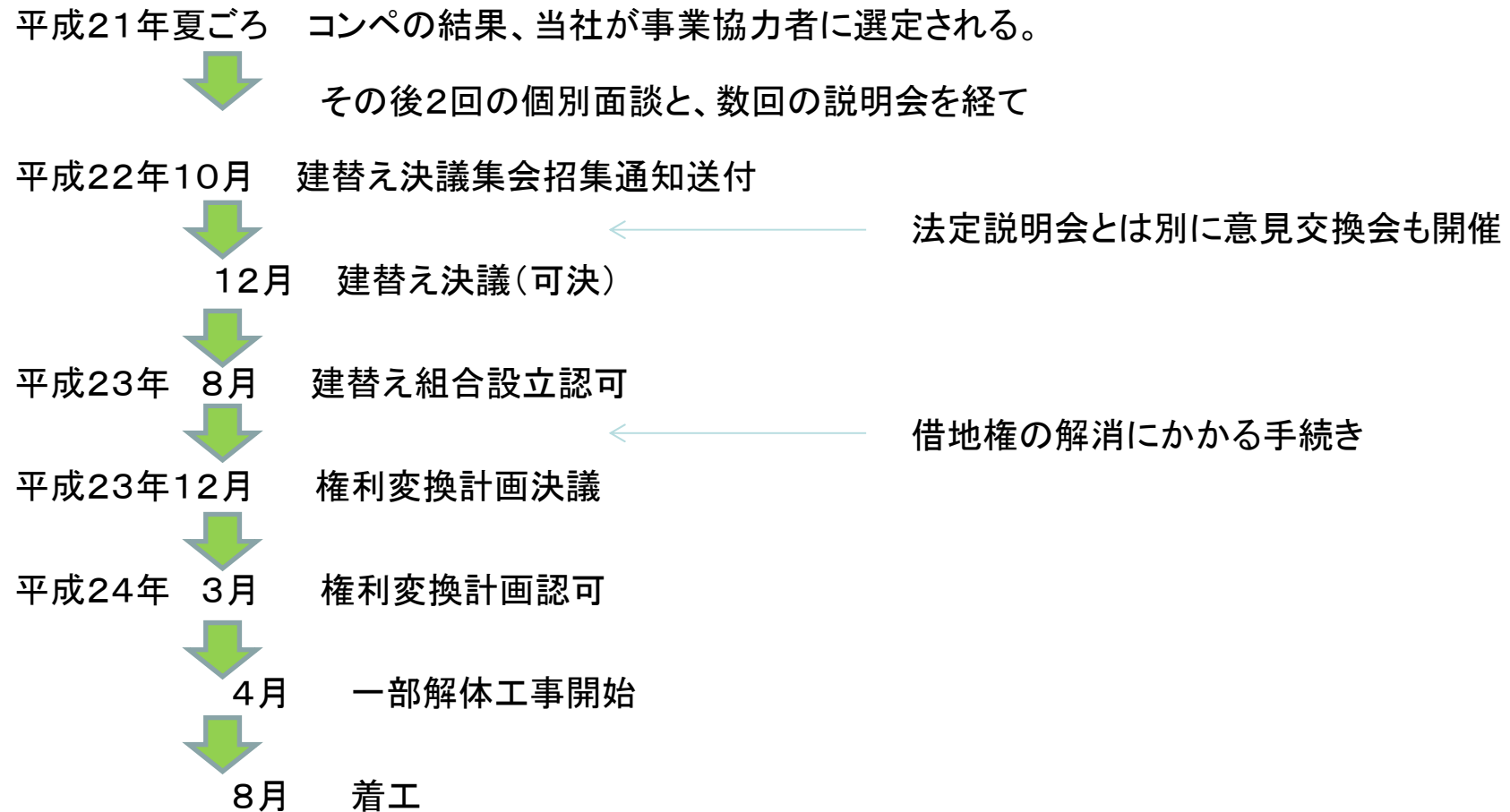
大口区分所有者の問題点

一般には等価交換マンション等によくみられるが、議決権の1／5を超える区分所有者がいるマンションは、当該大口区分所有者が建替え等の検討に際してはキャスティングボードを握ることがある。

これ以外に管理の分野では、同じく議決権の1／4以上を握る区分所有者がいる場合に、この者の意を押さえて、管理規約を改正することが困難なケースもある。

この団地の再建の流れ

～当社参画以後～



この団地の二つ目の問題点

区分所有法第70条第1項の団地一括建替え決議ができないこと

団地一括建替え決議をするには、以下の3つの要件を満たす必要がある。

- ①団地内建物が全て区分所有建物であること
- ②建物所有者が土地の共有者であること
- ③団地管理組合同約で、各棟を団地管理組合が管理することが定められていること

池尻団地の場合は、団地内に「普通建物」が存したため、法第70条第1項の決議ができなかった。



各棟ごとの5分の4決議と普通建物所有者の同意で建替えを決定した。

この団地のもう一つの問題点

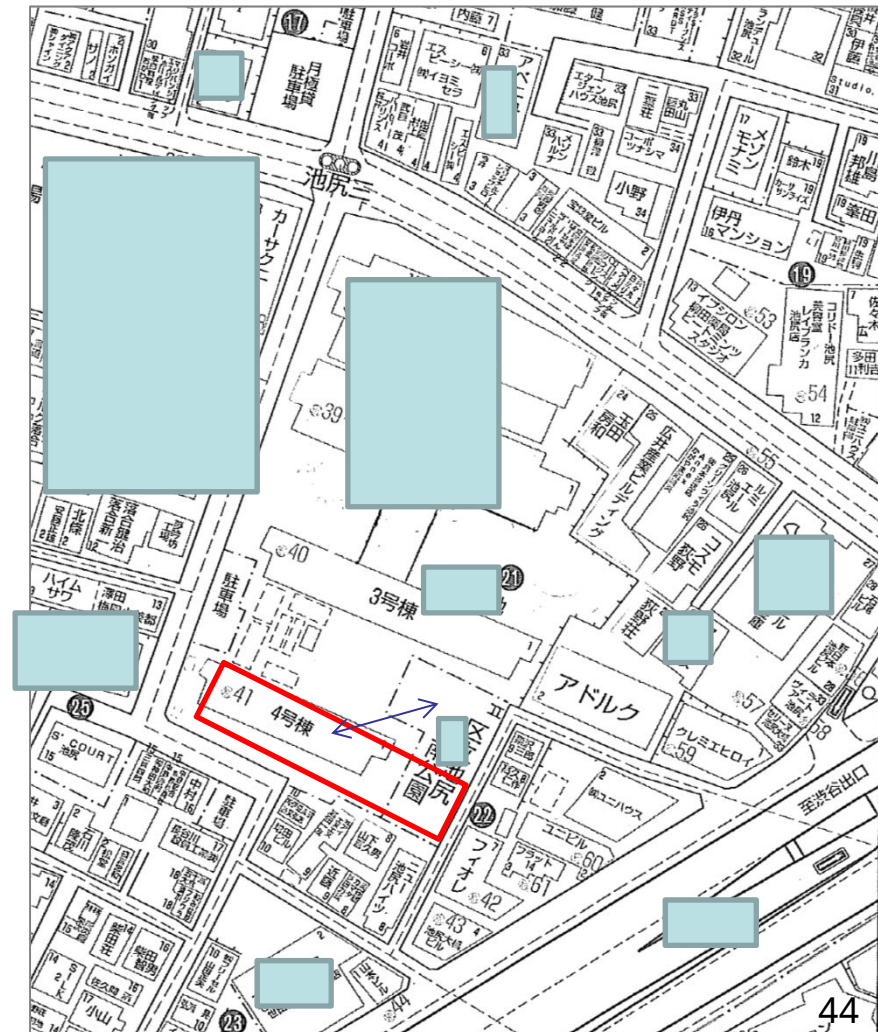
隣接する池尻南公園と土地を交換することで、双方ともに敷地形状が良くなるとともに、公園の使い勝手もよくなる。



地区計画により、公園の位置を計画後の位置に定めているが、実務上公有地の特定譲渡は、法人格をもった建替組合でないとできないと言われていた。



建替組合設立に際して、隣接土地所有者の同意書が必要であるが、組合が設立できないと合意する相手がおらず、この「同意書」をどうするか…という点が問題となった。



法改正等の必要性は？

1. 団地の建替えについて

- ①一括建替え決議要件の緩和(各棟要件の2／3がなんとかならないか?)
- ②建替え承認決議制度の見直し(問題点を検討して使い勝手の良いもの
できないか?)
- ③団地再生法的な発想が必要では?

2. 建替え決議全般

- ①決議要件の緩和
- ②その他

3. 円滑化法

細かな使い勝手について、改正の検討が必要な部分もあると考える。

一括売却決議制度

1. 既存不適格マンションの再生を考える場合には、この制度が大きなポイントになる可能性が高いと思われる。
2. その意味で、今般の円滑化法の改正は非常に大きな一歩であると考え
る。
3. ただし、耐震性に問題のあるマンションに限定しているところが、制度運用上難しい可能性が考えられる。
4. あくまで私見であるが、区分所有法を改正して、この制度を多数決議要件だけで対応できる制度にする必要があると考える。