

調査研究報告書

「マンションの建替え」

平成24年11月

はじめに

マンションは大都市を中心に昭和30年代の後半より建築され、区分所有する共同住宅で、日本の住宅形態のひとつとして定着してきました。現在、全国のマンションストックは580万戸と推定されます。そのうち築年数が30年を超えるマンションは、現在、100万戸を超えました。2020年には200万戸を超えることが予想されます。これらは、1981年以前の旧耐震構造基準で設計建築されたものがほとんどで、今後耐震改修工事の実施や建替えが発生することが予想されます。

今回の研究では、「マンションの建替え」をテーマに調査・研究を行いましたので報告します。

I. マンションの寿命と建替えの進め方の概要

1、現存する鉄筋コンクリート造（RC造）の建物とマンションの寿命

現存する日本で一番古いRC造の建物は、横浜市にある三井物産横浜第一ビルです。1911年に建てられた地上4階建ての事務所ビルで、築101年ですが、現在も現役で使用されています。分譲マンションでは、1953年に建てられた渋谷区にある宮益坂ビルディングが最も古く、こちらも現役で使われています。

マンションの寿命はどれくらいか算定する場合、次の3つの視点から考えられています。

- (1) 経済的視点・・・法定耐用年数47年（減価償却期間）
- (2) 機能的視点・・・設備耐用年数25～35年（設備耐用年数）
- (3) 物理的視点・・・鉄筋コンクリート耐用年数60～70年

マンションの最終的な耐用年数は、これらのうち鉄筋コンクリート耐用年数に当たり、60～70年といわれています。これは経年によってコンクリートの中性化が進み、中の鉄筋が錆びだすまでに要する期間と考えられています。しかし、コンクリート壁の表面を定期的に塗装する等、維持管理がしっかりしていれば、中性化を遅らせることができるので、マンションの寿命を延ばすことはできます。

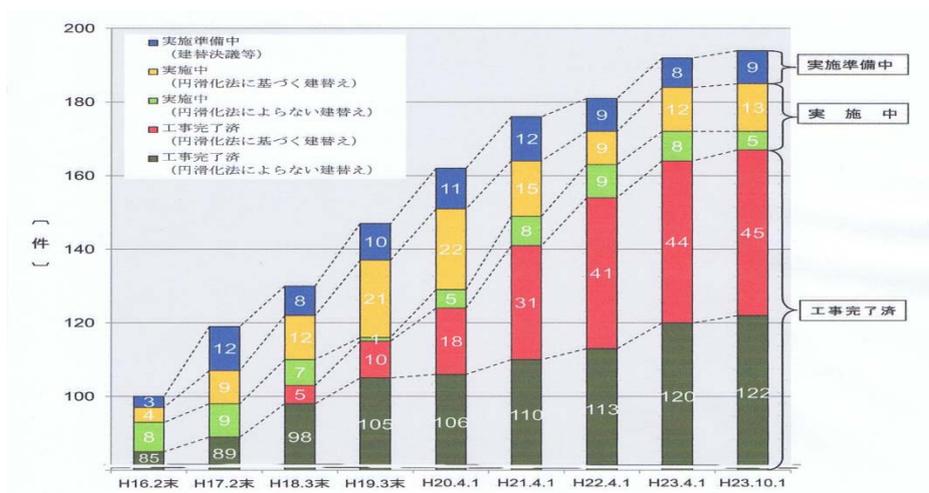
2、マンションの建替えの実施状況

マンションの建替え実施状況は、(図1)に示す通り平成23年10月1日現在167件です。このうち平成14年に制定された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(以下「建替え円滑化法」という。)によらないで建替えが実施された等価交換方式による任意建替えが122件、建替え円滑化法による建替えが45件です。

等価交換方式による建替えとは、未使用の容積率^{注1}が多くあり、大きなマンションに建て替えが可能で、新規販売の住戸を多く作ることで、その売却収入を事業費に充てることのできる方式です。

この方法が使用できる条件は、未使用の容積率が十分にあり、新規住戸の販売の市場性の高い立地条件であることです。

(注1) 容積率とは、建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合をいう。



(図1)

3、従来型ビジネスモデルの崩壊

マンションの建替え事例からもわかるように、平成17年まではマンションの建替えは等価交換方式によるものがほとんどでした。地価がある程度の価格を維持していた頃は、マンションの敷地権の価格が高く、区分所有者は敷地権を事業業者に譲渡して、業者はその余剰分の容積率を利用してマンションを建設し、区分所有者は敷地権の一部を業者から買戻し、一部を再建マンションの住戸の購入に充てる方法で、自己資金の負担がほとんどなく建替えができました。業者も住戸の売却益を得るので、等価交換方式による従来型ビジネスモデルは成立していました。

ところが、近年、地価の下落は著しく、敷地権の価格も下がり、従来型ビジネスモデルは成立しなくなりました。大都市圏の好条件のマンション以外では、自己負担金なしで建替えを考えることはできなくなりました。

一方、築30年を超えるマンションは増え続け、機能的老朽化が目立つようになり、平成14年12月に「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」という。)が改正され、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の総会決議があれば、建替えができるようになると、建替え円滑化法を適用した建替えが増えてきました。平成24年10月1日現在で、東京都では円滑化法により、32件の建替組合を認可しています。今後も増えていくことが予想されます。

4、事業方式から見た建替えの方法

- (1) 自主再建方式・・・区分所有者の団体が土地を所有したまま、建替えに必要な資金を自分で調達し、自らが施主となって建設会社に工事を発注して建替えを行う方式。
- (2) 事業代行方式・・・自主再建方式で行う業務(建設会社・金融機関・行政等との折衝や建替えに必要な事務作業を、デベロッパー等に代行してもらう方式。
- (3) 土地建物譲渡方式・・・建替えに参加した区分所有者の所有する土地を事業者へ一旦譲渡し、事業者が新しいマンションを建設した後、改めて建替え参加者が事業者

から土地と建物の再譲渡を受けるという方式

(4) 借地マンション方式・・・全区分所有者が土地を事業主に売却し、そこに事業者が借地権マンションを建設し、区分所有者が再建後借地権マンションを改めて購入（建物購入費は土地譲渡代賄う）する方式

ただし、(1) 及び (2) は任意建替え又は建替え円滑化法による建替えが可能ですが、(3) 及び (4) は任意建替えのみ可能な事業方式です。

5、建替え合意形成の方法

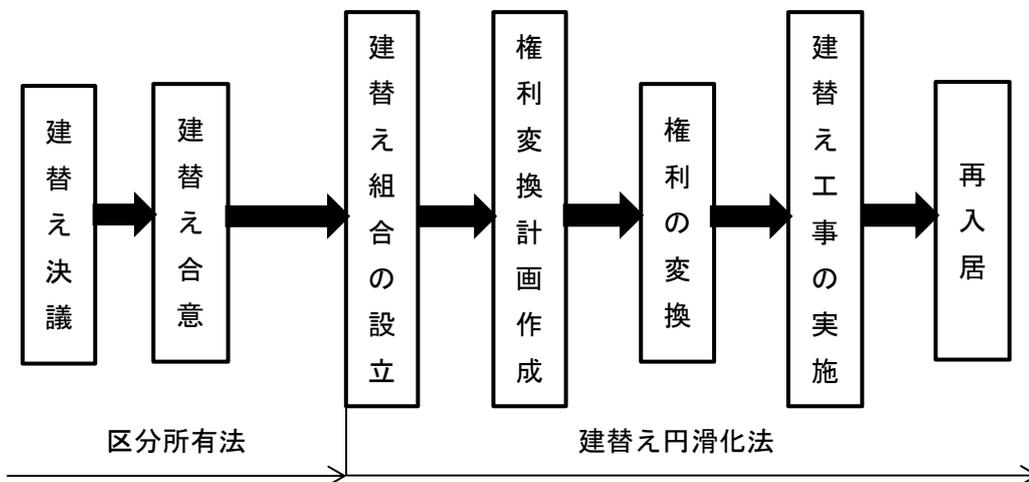
マンションの建替えの合意形成には、民法第251条によれば、マンションの処分は全員の合意を要することが大原則ですが、区分所有法第62条第1項で、「集会において、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。」定めています。

区分所有法で定める集会（以下「総会」という。）における議事は、一部規約で別に定めることができることを除き、区分所有者及び議決権の各過半数（以下「普通決議」という。）若しくは区分所有者及び議決権の各四分の三以上（以下「特別決議」という。）又は区分所有者及び議決権の五分の四以上（以下「特別多数決議」という。）で決めます。

平成14年12月の改正で、従来の建替え要件の「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価値その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、または回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」という要件は撤廃され、単棟型のマンションにおいては、特別多数決議のみの要件で建替えが可能になりました。

6、建替えまでの流れ

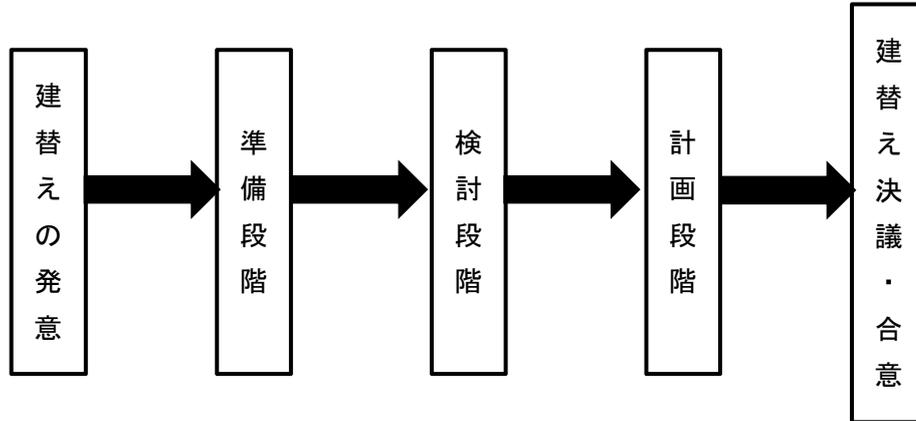
区分所有法による合意形成ができると、それ以降は建替え円滑化法に従って、建替え事業を進めてゆきます。事業主体となるのは、組合と個人がありますが、この報告書では、建替え組合の場合について解説をします。建替えまでの流れは、次のとおりです。



II. 建替えの発意から合意形成まで

1、建替え決議までのプロセス（区分所有法の範囲）

建替え決議までの流れは、次の通りです。



(1) 建替えの発意から準備段階

マンションの区分所有者の有志により建替え勉強会を発足します。すでに修繕委員会等の専門委員会が設置されている管理組合であれば、修繕委員会の中で部会を設置しても構いません。

勉強会では、建替え情報を収集し、建替えに関する基礎的検討を行います。基礎的事項を把握したところで、マンションの中長期的懸案事項として「建替え又は修繕改修の検討委員会の設置及び運営に要する資金の拠出」を理事会に提起し、総会で承認を得ます。

運営に関する費用は、管理費から拠出する場合は総会での承認は普通決議で構いません。管理費で賄いきれない場合は、修繕積立金の取り崩しが必要になります。規約で「修繕積立金を建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査のために取り崩すことができる」と定めていれば、普通決議で構いませんが、規約に定めのない場合は、特別決議になります。

(2) 検討段階

検討段階では、建物劣化調査・診断を行い、老朽度判定をし、設備耐用年数や鉄筋コンクリート耐用年数を調査するとともに、居住者にアンケート調査を行い、現行マンションの建物に関する不満やニーズを探ります。建物劣化調査・診断結果及びアンケート結果から検討委員会で要求水準の設定を行い、建替えか修繕改修かの費用対効果を総合的に判断し、建替えを選択する理由又は修繕改修を選択する理由を整理し理事会に報告します。理事会で建替えを選択するのであれば、「建替え検討委員会の設置及び運営に関する資金の拠出」を総会で承認を得て、建替えに向けて計画段階に入ります。運営に関する費用は、前述の(1)と同様になります。

(3) 計画段階

建替え計画組織（委員会）が設置され、建築士やコンサルタント等の専門家を選定

し、建替え計画（案）を作成します。計画（案）では次の事項を定めます。

①計画の基本的考え方

◆建替えの基本的考え方・空間整備の方針 ◆計画の主要点・特徴

②建築計画

◆建物位置図・配置図（レイアウト） ◆建物立面図 ◆断面図
◆1階平面図 ◆各階平面図 ◆各住戸間取り図・各住戸面積表
◆住宅の設備・仕様の概要◆共用施設・設備の概要

③事業計画

◆事業方式 ◆事業総額 ◆住戸別所要額 ◆住戸選定方式
◆仮住居◆デベロッパー等の事業協力者 ◆実施スケジュール
◆必要経費・税金等

(4) 建替え決議

理事会で建替え計画（案）について承認を得たならば、いよいよ総会での建替え決議です。

①総会の招集通知の発送

建替え決議行う総会の招集通知を、総会開催日の2カ月前に発します。通知には、次の事項も通知しなければなりません。

◆議案の要領

- ・再建建物の設計概要
- ・建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- ・前記の費用の分担に関する事項
- ・再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

◆建替えを必要とする理由

◆建替えしないとした場合における建物の効用の維持・回復費用の額及び内訳

◆建物の修繕計画の内容（定められている場合）

◆建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

②説明会の開催

総会の会日の1カ月前に説明会を開催します。

③建替え決議と合意形成

総会で建替え決議が可決し、その後2カ月以内に非賛成者や無回答者に対し、再度催告し建替え参加の意思の確認をします。参加又は非参加が確定し、これで建替えの合意形成が完了します。ここまでの区分所有法の範囲で、以降は建替え円滑化法の適用範囲になります。

2、団地型マンションの建替え要件

単棟型マンションの建替えについての議決権は前述したとおりですが、団地型マンションの建替え要件は、次のように区分所有法で定めています。

(1) 共有する一つの敷地に数棟のマンションがあり、全棟が区分所有マンションで、各棟も団地全体で一括管理している場合の建替え要件

① 1棟又は複数棟の建替え

棟ごとの総会で区分所有者及び議決権（規約で定めた議決権）の各五分の四以上の建替え決議並びに団地の総会において土地の持分割合による議決権の四分の三以上の承認決議が必要

② 団地全体の一括建替え決議

団地の総会で団地の区分所有者及び団地における土地の持分割合による議決権の各五分の四以上の建替え決議並びに棟ごとの総会で区分所有者及び議決権（規約で定めた議決権）の三分の二以上の承認決議が必要

(2) 共有する一つの敷地に数棟のマンションがあり、全棟が区分所有マンションで、各棟も棟ごとに管理している場合の建替え要件

① 1棟又は複数棟の建替え

棟ごとの総会で区分所有者及び議決権（規約で定めた議決権）の各五分の四以上の建替え決議並びに団地の総会において土地の持分割合による議決権の四分の三以上の承認決議が必要

Ⅲ. 建替え組合の設立から再建マンションへの入居まで

1、建替え円滑化法適用のメリット

(1) 法人格を有する建替組合が設立できます。

① 法人格が与えられ、工事請負契約等の各種契約を建替え参加者全員が個別で締結しなくて済みます。

② 外部から新たに建替え事業に参加を希望する者（参加組合員という。）が、組合員となることができます。

(2) 権利変換を行うことができます。

① 「権利変換計画」を定め、都道府県知事の認可を受けることにより、建替え前の旧マンションの関係権利が建替え後の新マンションに法的手段に基づいて確実に移行します。 抵当権の抹消の必要がありませんので、金融機関が難色を示さなくなります。

(3) 国及び地方公共団体による支援をうけられます。

① 分譲マンション建替え・改修アドバイザーの派遣

② マンション建替えに伴う都営住宅等の提供

③ 共同住宅建替誘導型総合設計制度

④ 補助等

◆ 優良建築物等整備事業 ◆ 都心共同住宅供給事業（23区に限る）

◆ 都市居住再生促進事業

⑤ 融資等

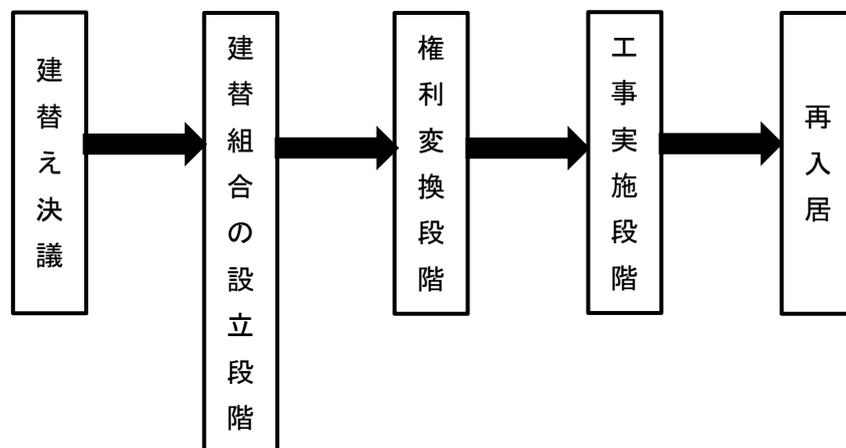
- ◆住宅金融支援機構による融資 ◆全国市街地再開発協会による債務保証

⑥税制上の優遇

- ◆マンションの建替事業の権利変換に伴う特別措置
- ◆マンション建替事業に伴って転出する者に係る特別措置
- ◆マンションの施行主体に係る特別処置

2、建替え事業のプロセス

総会で建替え決議が可決し、新マンションに再入居するまでのプロセスは次の通りです。なお、建物の取り壊しに着手しないことに正当な理由がない場合を除き、建替え決議から2年以内に建物の取り壊しに着手しなければなりません。



(1) 建替組合の設立段階

建替え決議の終了後、建替えに同意した者（以下「建替え合意者」という。）から発起人として5名以上で、定款及び事業計画を作成し、建替え合意者の四分の三以上の同意を得て、建替組合の認可申請を、市町村長を経由して、都道府県知事にします。

都道府県知事は、申請について審査を行い、事業計画を市町村で2週間の縦覧に供し、関係権利者から計画に対する意見書が出ない場合又は意見書が出ても都道府県知事が審査を行い採択しない場合は、組合設立が認可されます。審査のうえ意見書の意見が採択された場合は、計画の見直しを行い、再度申請をします。

組合設立認可を受け公告した後は、遅滞なく組合員名簿を作成し、公告から30日以内に設立総会の招集を行い、定款に従い理事、監事及び審査委員を選任します。理事の互選により理事長を定め、市町村長を経由して、都道府県知事に届け出ます。この期間内に、旧マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申出ることができます。

建替組合が設立されると、マンションを維持存続させること前提とした管理組合は法律上消滅し、解散します。解散にあたっては、修繕積立金の残額の清算を目的とし

た解散集会を開催します。

(2) 権利変換段階

建替組合は、登記所に行き、旧マンションにある各権利について、権利変換を開始する旨の登記を行います。この登記後は、建替組合の承認を得ない限り、区分所有権等の売買はできなくなります。

次に権利変換計画の検討を行います。検討する項目については、建替え円滑化法第58条に定められています。権利変換計画で最も問題になるのが、建替え後の位置の選定（住戸選定）です。住戸選定のやり方については、建替え決議の時点で決めておきます。選定方法としては、現状の建物及び建替え後の建物のそれぞれについて、住戸位置に応じて点数を設定し、現在所有する住戸の点数と建替え後に希望する住戸の点数が同じならば、費用負担はなし、建替え後の点数が大きいなら費用を負担、小さいなら差額を返金するというようにルールを決めておきます。

権利変換計画原案ができれば、審査委員の過半数の同意を得て、権利変換計画の総会を開催し、組合員の議決権及び持分割合（区分所有法第14条で定める割合）の各五分の四で決めます。組合員の中には、希望の住戸に移動できない組合員もいますので、非賛成者も出ます。決議後2カ月以内に、非賛成者に対しては、建替組合で区分所有権及び敷地権の売渡し請求をします。同時に非賛成者も建替組合に対し買い取り請求もできます。

権利変換計画が可決したならば、都道府県知事に申請し認可を受けます。認可後、公告し、計画に定めた権利変換期日までに、権利喪失者等に対する補償金の支払を終わらせます。

権利変換期日が到来すると、旧マンションの敷地利用権は失われ、旧マンションの区分所有権はすべて建替組合に帰属し、新マンションの敷地利用権は工事完了の公告の日に、新たに当該敷地利用権を与えられる者が取得することになります。

建替組合は、権利変換期日後、遅滞なく、建替え後の新マンションの敷地に関して、権利変換の登記を行います。

(3) 工事実施段階

権利変換の登記後は、新マンションの工事着手までに、住戸・土地の明け渡しを完了します。工事完了後、建替組合は、公告し、新マンションの登記を行います。権利変換計画で定めた資金計画の金額と、実際に工事完了時では差額が出ます。最後に、それらを清算し、再入居前に新マンションの規約等を作成して、新マンションの管理組合を設立します。建替組合は解散総会を開催し解散します。

IV. マンション建替えの課題

実際にマンションの建替えに関わったコンサルタント会社からは次のような課題が提示されている。

- (1) マンション建替えの従来のビジネスモデルの行き詰まり（特に市街地単棟型マンションや、マーケットの弱い郊外部のマンション、団地）
- (2) 既存不適格マンションでは、耐震改修等の大規模修繕が不可避であるが、この合意形成も困難
- (3) 高経年マンションの組合の管理機能も低下しており、区分所有者の合意形成が困難
- (4) 合意形成ができない高経年マンションは、市場性が失われ、将来のスラム化の危険大
- (5) 合意形成を阻む大きな原因として、建替え若しくは再生（機能を向上させる修繕改修工事を施す）に要する費用を負担できない「費用負担困難者」の存在がある。
- (6) 合意形成の長期化が建替え事業リスクを増大させている
- (7) マンション建替えに伴い、周辺地域とのフリクションを誘発するケースがある
- (8) 大規模団地の建替えには独自の課題が存在する
- (9) マンションの建替えは、地域政策又は都市政策として取り組む必要がある
- (10) 分譲マンションという商品自体のライフサイクルにわたるリスクを、販売するデベロッパーも、購入するユーザーも十分に理解していない点に根本的な問題がある

(参考文献)

マンション建替えマニュアル（株式会社ぎょうせい）、コンメンタールマンション標準管理規約（日本評論社）、マンション建替えガイド（東京都都市整備局）、マンション建替えの実態と課題（東京都住宅政策審議会企画部会）