

日時：2022年7月27日（水）19:00～20:40

方法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：最近のマンション建替え事情  
～建替えの厳しさを知り未来を考える～

講師：重水 丈人氏  
旭化成不動産レジデンス（株）マンション建替え研究所所長

建替えは難しいと言われる一方、いずれ建替えるのだからと考えている管理組合も多いのが現状です。建替えを断念したことで、長寿命化に舵を切った管理組合もあります。建替えを検討したい管理組合に専門家はどうか、難しい条件下でも建替えに至る管理組合にはどんな特徴があるかを専門家にお話しいただきました。リモートでの開催で、147名の方にご参加頂きました。

〈講演概要〉

### 【最近のマンション建替え事情】

#### I 建替えの手法

- (1) マンションの老朽化等が顕在化してきたときの再生手法として、修繕・改修等、建替え、売却という分類ができる。
- (2) マンションの終活手法の一つであるマンション敷地売却決議は、区分所有法ではなく、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替法）による手続きとなる。
- (3) 建替えの方向性の決定までの手続きの例としては、理事会で再生についての協議を始め、専門委員会を設置しコンサルタントの導入、そのための予算措置等を行い、再生の方向性を理事会で決定し、総会決議を行う、という方法がある。
- (4) 区分所有法による建替え決議の仕組みと決議で定める事項、組合施行による建替えの流れについての説明。
- (5) 「建替え」は簡単ではない。

理由1 「経済的な負担」の問題

成功している事例は不動産価格が高く余剰容積が活用できたものが中心

理由2 「区分所有者のまとまり」も必要

そもそも管理が適切にされていないと建替えも困難なことが多い

理由3 「関係権利者の同意」が必要なこと

実務上は、抵当権者や借家人の対応は個別に行うことになる

理由4 権利関係の整序

古いマンションには権利関係に問題があることが多い

#### II 建替え事例紹介

事例1 旧宮益坂ビルディング建て替え事業

～ 都心複合用途型マンションの建替え～

事例 2 旧ビレッタ朝日 建替え事業  
～ 隣接地を含めて建て替えた事例～  
事例 3 調布富士見町住宅建替え事業  
～ 団地一括建替え決議による事例～

### Ⅲ マンション敷地売却制度について

① 区分所有者と議決権と敷地利用権の各 4/5 で、マンションと敷地の売却を決議することができる制度

決議の要件として、

- ・ 特定行政庁から**要除却認定**を受けること
- ・ 都道府県知事等から、買受人が買受計画の認可を受けること

② 決議後、マンション敷地売却参加者で「マンション敷地売却組合」を設立して、組合の決議と都道府県知事等の認可により、最終的に買受人にマンション敷地を売却するまでの手続きが立法化されている

- ・ 2014 年の法改正で 新たに設けられた制度である。
- ・ 2022 年 3 月末時点で、買受計画の認定を受けたマンションが 17 件ある

マンション敷地売却決議後は『マンション以外の建物に建替え』（商業ビルなど）  
または、『マンションとして建替え』に分かれる

建替えを目指す場合でも、結果として「マンション敷地売却制度」の手続きによる  
ことが有利であることもある

事例 4  
パール福岡 建替え事業  
～マンション敷地売却制度による事例～

### Ⅳ マンションの終活を進めるうえでの課題

区分所有者の管理意識や、マンション管理への参加意識の重要性を「終活」の場面から実感することが少なくない。

必要なときは専門家等の協力も受けて、適切な管理運営に努めるべき。

初期のころに供給されたマンションでは、一部に権利関係に課題のあるものが存在する。

建替えに向けた合意形成の過程で良く生じる問題として、資金計画の他に非賛成者対策、高齢区分所有者 の問題があり、個々の区分所有者に向き合った合意形成も必要である。

資金計画の上では、修繕積立金の拡充（修繕積立金に用途にかかる規約の見直しも含む）は重要となる。融資を受けるときも判断基準となる。

マンション建替え事業の仕組みとして

従前資産評価額（建替えを前提とした場合の区分所有権の評価額）＝再建建物の価額  
－建替え事業費 と考えられる。

この従前評価額を戸数で割れば、1戸当たりの評価額となり、  
各組合員は、次のいずれかを選択できる。

- ①評価額を現金で受け取り転出する
- ②評価額を充てた住戸を取得する

これら（評価額）は、

- 新しいマンションはどのくらいの専有面積が取れるか？
  - 市場価格と組合員価格はいくらか？
  - 建替え事業費（主に建築工事費）はどのくらいか？
- 等によって条件が変化する。特に、建替え事業費の影響が大きい。  
また、今、売ったらいくらか、は関係しない。

建替え決議は、区分所有者以外は拘束せず、よくあてはまる関係権利者として、

- ①専有部分の賃借人
- ②抵当権者

があり、いずれも個別に対応交渉が必要となる。

マンションの終活を進める時は、賃借人に関しては、管理組合で「定期建物賃貸借契約」への切り替えを推奨することも視野にいれると良い。

## 【Q&A】

Q. 市場価格と組合員価格のバランスはどのように決まるのでしょうか？

A. 従前の所有者が取得しなかった住戸は、参加組合員に取得してもらって諸経費を載せて一般の方に転売するという形をとる。市場価格から、その住戸を転売するための経費を引く逆算をすれば、組合員価格は市場価格の凡そ 75～80%になると考えられる。

Q. 「通常の建替え」と「マンション敷地売却決議を経た建替え」を検討したうえで、  
後者の手法を選んだ事例において、後者を選んだ理由は何ですか？

A. この事例では半分は賃貸であった。「通常の建替え」では、借家人は決議に参加しておらず、お願いして出て行ってもらうしかなく、その協議は難しい。一方、「敷地売却を経た建替え」は、耐震性に問題があって、要除却認定を受けた結果であるので、取り壊さなければならず、借家人も（否応なく）出て行ってもらうねばならない。これは行政が決めたことであるという説明ができ、借家人に対する保証金も法律において計算式が定められている。というような状況から、事業を進めやすかった。それと、再取得しない人が多かったことも理由のひとつ。

Q. 45件の建替え実績の物件は全て旧耐震ですか？

A. 旧耐震でないケースはほとんどなく、1~2件である。

Q. 建替えの場合、容積率などは緩和規定がありますが、日影規制には建替え円滑化法などでも緩和規定がなかったと思います。新築時に日影規制のない敷地で、現在は規制されているところでの建替えで上手くいった事例はありますか？

A. 緩和規定がなく多くの関係者が頭を痛めている。早く法律が変わるのを待っている、という状況である。ご質問のケースで成功した例は1件だけある。建物そのものがほぼ限界に近い状況であって、建替えにお金がかかってもやむを得ないと多くの区分所有者が思っていたことと、半分以上が第三者に貸していてその人たちは転出予定であったことが、成功した理由と考えられる。

Q. 複合用途型マンションの事例の場合の用途ごとの評価配分は、住宅・事務所・店舗でどう評価配分されたのですか？

A. 同じ面積でありながら、住宅・事務所・店舗で、敷地利用権が違い、土地の共有持分も違い、賃料も違う、という中で、不動産鑑定士の先生も入れて協議を重ね、合理的と思われる割合を示して、それぞれに納得いただいた。

Q. 住宅の場合、普通借家契約を定期借家契約に事後的に変更する際には制約があったと思いますが、ある時期以降の普通借家契約に限定した議論と理解して宜しいですか？

A. いったん解約して、お願いして、再契約という進め方。2000年2月末までに最初の契約がなされたものについては、合意解約をして新たに定期借契約にすることはできないとされている。

しかし、もう、それから22年経っているので、現実的には、これに該当するようなケースはないと思われる。

Q. 昨今では躯体を残して建替える工法もありますが、SDGs対応なども含めて、またコストが全面建替えよりも3~4割安などのメリットがあるとのこと。全面建替えが、そうした躯体を残す工法に対して優位性があるとすれば、どういった点でしょう？

A. 躯体を残す建替えと全面建替えでは、後者の方の実績が多く高く売れ、前者の実績は少ない。

マンション敷地売却制度は要除却認定がなされたところに限られ、取り壊して全面建替えが前提となっていることも影響している。法体系が変われば、また状況は変わってくると思われ、それには、いろいろな方面から制度改正の声があがると良いと思っている。

Q. 築50年の団地の関係者です。近年建替えの話も若干出てはいますが、不動産屋

さんが購入し、完全スケルトンリフォームして販売するケースが非常に多く見られます。そう言う最近大きな工事費を支出した住戸の個別評価は難しくありませんか？

A. いわゆるリノベーション再販という住戸。建替えの場合は、建物を取り壊すのだから、内装をリフォームしていても関係ない。リフォーム済みの物件を高く評価してあげるようなことを住民皆が納得すれば可能なのかもしれないが、難しいことと思われる。

建替えの合意形成の上では、高齢者の賛成を得ることよりもリノベーション再販の中古を買った若い人の賛成を得るのが、一番難しい。中古で販売する際の重要事項説明では、建替えの検討の有無等を十分に説明してあげるのが良い。

Q. 新耐震物件も1・2棟あるということですが、建替えにした理由は何でしょうか？

A. 築28年ぐらいで建替えたケースがあったが、立地や余剰容積等の条件において、それなりの経済的合理性があったから。

また、熊本地震での被災マンションで、新耐震で建替えた例があったと記憶している。

以上