

マンションコミュニティ研究会第20回フォーラム

マンションの終わりを想定した管理組合運営の意味を考える
～終わりの想定がある定借マンションの住民意識から学ぶ～

2019年12月4日（水）in 日比谷コンベンションホール

マンションコミュニティ研究会

プログラム

- 開 会 18:30
- あいさつ マンションコミュニティ研究会副代表 榎本明弘
- 趣旨説明
- 基調講演
定借マンションは終わりをどう考えているか 18:35~19:20
明海大学不動産学部教授 周藤利一氏
- 事例紹介 19:20~19:50
- コーポラティブ定借マンションの事例
NPO 都市住宅とまちづくり研究会 理事長 杉山 昇氏
- 民間定借マンションの事例
伊藤忠アーバンコミュニティ（株）取締役 高橋礼子氏
- <休憩 19:50~20:00 >
- 事例紹介&パネルディスカッション 20:00~21:10
- 50年定借マンションの事例
千葉県マンション管理士会会長 森 健一
- パネルディスカッション
- ・会場からの事例・質問紹介
 - ・定借終了後を区分所有者はどう考えているか
 - ・維持管理のモチベーションは落ちないか
 - ・100年マンションと言われている時代に建物をほんとうに解体するのか
 - ・中古流通市場での評価
 - ・終わりを意識することで、自らマンションの未来を考えることにつながるか
- 等を考えます。
- パネリスト : 周藤利一氏、杉山 昇氏、高橋礼子氏、森 健一氏
コーディネーター: マンションコミュニティ研究会代表 廣田信子
- 終わりのあいさつ
マンションコミュニティ研究会事務局長 大滝純志 21:10
- 閉会 21:15

<趣旨説明>

マンションの建物も管理組合と言う組織もいつかは終わりを迎えます。前回のフォーラムでは、いつか来るであろう終末期のためにどんな準備が必要かを考えました。最後を考えることはタブーでなく、逆に、選択肢を検討し自分の意志で選択する過程で、積極的に未来を考えることに繋がることを、広く共有できたという収穫がありました。

しかし、仮に終わりを決めるということは、住民の意識や管理組合のモチベーション、市場での評価にどのような影響があるのかは未知数です。今回は、最初から終わりが決まっている「定借マンション」の住民意識から、終わりを想定した管理組合運営がどのようなものになるかのヒントを得たいと思い企画いたしました。

平成4年（1992年）借地借家法改正に伴い新設された「定期借地権」契約によって誕生したのが「定借マンション」です。定められた契約期間（50年以上）満了後は、原則、更地にして土地を返却しなければなりません。

購入時には、50年は、とんでもない先のことで、借地権である分購入価格が安いことが魅力で購入された方も多と思います。

しかし、法改正時に建築され、50年定借だったマンションは、もうその半分の期間を終えたこととなります。100年マンションを目指そうと言われている時代に、本当に、あと25年で建物を取壊すのでしょうか。そこに確実に育っているコミュニティを簡単に解散できるのでしょうか。25年後に終わりが決まっているマンションは市場でどのような評価をされるのでしょうか。終わりが決まっているマンションでも、最後まで、適切に維持管理していくことができるのでしょうか。

実際に定借マンションの事例に当たっていると、例外なく建物はしっかり造られていて、十分100年を目指せるものです。また、実際に期限を迎えた後の清算作業は簡単ではなさそうなことがわかります。建物を取壊して土地を返却すると言っても、その費用の確定や実施は誰が主導権を持つのか、壊さないで建物ごと引き渡すことも可能なのか、土地所有者との交渉はどのように進めるのか…等「定借マンション」でも最後の幕引きは大変だということを感じます。

今回は、コーポラティブ、分譲の両方、また定借期間50年～100年の幅広い事例を紹介して頂けることになりました。定借マンションの現状と住民意識から、通常の所有権マンションが終わりを考える場合に必要なことを学ぶことができたらと願っています。

ご登壇いただくゲストの皆様には感謝し、このフォーラムが、最後まで区分所有者としての責任を持つ管理組合運営とは何かを考えるきっかけになれば幸いです。

マンションコミュニティ研究会代表
代表 廣田 信子

マンションコミュニティ研究会第20回フォーラム 定借マンションは終わりをどう考えているか

明海大学 不動産学部
すとう としかず
周藤 利一

目次

1. 定期借地制度が生まれた時代背景
2. 定期借地制度のあらまし
3. 定借マンションの終わり方
4. Aging in Placeと定借マンション

1. 定期借地制度が生まれた時代背景

- 高度経済成長⇒バブルに伴う地価高騰
⇒住宅取得難
⇒住宅・宅地供給促進のためのメニューの多様化
⇒貸しても還ってくる仕組み
- 定期で終了する借地があれば、新規借地の増加
⇒所有権型より土地負担が安い持家取得
⇒良質なマンション供給

2. 定期借地制度のあらまし

類型	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用定期借地権等
期間	50年以上	30年以上	10年以上50年未満
要件	契約の更新、建物築造による存続期間延長、建物買取請求権がない旨を特約	建物を相当の対価で借地権設定者に譲渡	事業の用に供する(居住用を除く)
契約	書面	制限なし	公正証書
備考		旧借地権者は借家人になりうる	

3. 定借マンションの終わり方

- 1997年「定借マンション・ガイドブック」(稲本洋之助座長)は「定借マンション管理ガイドライン」を提示。
- 定借マンション管理規約モデル(案)
- 定借マンション管理委託契約書モデル(案)
- 貸地管理業務委託契約書モデル(案)
- 定借マンションの維持管理計画(60年間の維持管理と建物取壊し・原状回復費用を含む)

定借マンション管理規約モデル(案)

- 専有部分の貸与に関する条項(第19条)で、区分所有者が専有部分を第三者に貸与する場合には、借地借家法第39条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借として契約しなければならない旨を定めた。
- 建物の取壊し等に関する協定(第21条の2)で、借地期間満了時における対象物件の取壊し、原状回復等について、区分所有者と土地所有者との間で別途協定を締結する旨を定めた(オプション条項)。
- 管理組合が区分所有者からの委託に基づき、土地所有者との連絡調整業務や、建物取壊し及び原状回復費用積立金等の管理及び運用業務、借地期間満了後の原状回復・明渡し業務を行うことができるものとし、管理費等(第24条)、管理組合の業務(第31条)、総会の会議及び議事(第45条)、議決事項(第46条)、管理費等の徴収(第57条)に定めることができるようにした(オプション条項)。

建物の取壊しに関する協定(案)

(目的)

第1条 この協定は、〇〇マンション管理規約第21条の2の規定に基づき、借地期間満了後の建物の取壊しに関し、組合員が守るべき事項について定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」第3条に定める「規約」とする。

建物の取壊しに関する協定(案)

(建物取壊し積立金の運用)

第3条 組合員は、借地期間満了後の建物の取壊しに関する費用に充てるため、建物取壊し積立金を管理組合に納入するものとし、管理組合は、借地期間満了時まで、これを管理費等と区別して運用するものとする。

2 管理組合は、土地所有者の意見を聞いて、建物取壊し積立金を運用するものとする。

3 管理組合は、建物取壊し積立金及びその運用益を、建物取壊し以外の用途に充ててはならない。

建物の取壊しに関する協定(案)

(建物取壊しの委託)

第4条 管理組合は、借地期間満了の1年前までに、建物の明渡し及び取壊し等土地の明渡しに必要な事項を土地所有者に通知し、建物の取壊しを土地所有者に委託するものとする。

2 管理組合は、借地期間満了時に、前条に定める建物取壊し積立金の元利合計額のうち、土地所有者が見積もった建物取壊し費用を、取壊し費用概算額として土地所有者に支払う。

3 管理組合は、建物取壊し費用が確定し、土地所有者との間で精算を行った結果、残金がある場合には、組合員に専有床面積の割合により分配しなければならない。また、精算を行った結果、不足額がある場合には、組合員は専有床面積の割合により負担しなければならない。

建物の無償譲渡(契約書と協定のオプション)

(建物の無償譲渡)

第〇条 借地期間満了の1年前までに、土地所有者が「定期借地権設定契約に関する確認公正証書」第〇条に規定する建物の無償譲渡を請求したときは、第4条の規定にかかわらず、土地所有者が見積もった建物取壊し費用と建物取壊し積立金の元利合計額の半額のうち、少ないほうの額を土地所有者に支払うものとし、建物取壊し積立金から土地所有者に支払った額を差し引いた残額を組合員に専有床面積の割合により分配しなければならない。

2 前項の場合においても、管理組合は、借地期間満了の1年前までに建物の明渡しに必要な事項を土地所有者に通知するものとする。

建物の無償譲渡のメリット

・区分所有者にとって

- ① 原状回復義務を免れることができる。
- ② 建物取壊し積立金の一部が還ってくる。
- ③ 土地所有者が建物取壊しをせず、賃貸マンションとして使用する場合、継続居住が可能(区分所有者⇒借家人)。
- ④ 無償譲渡時まで維持管理が適切に行われる可能性が高いので、最後まで良好な居住水準が確保される可能性がある。

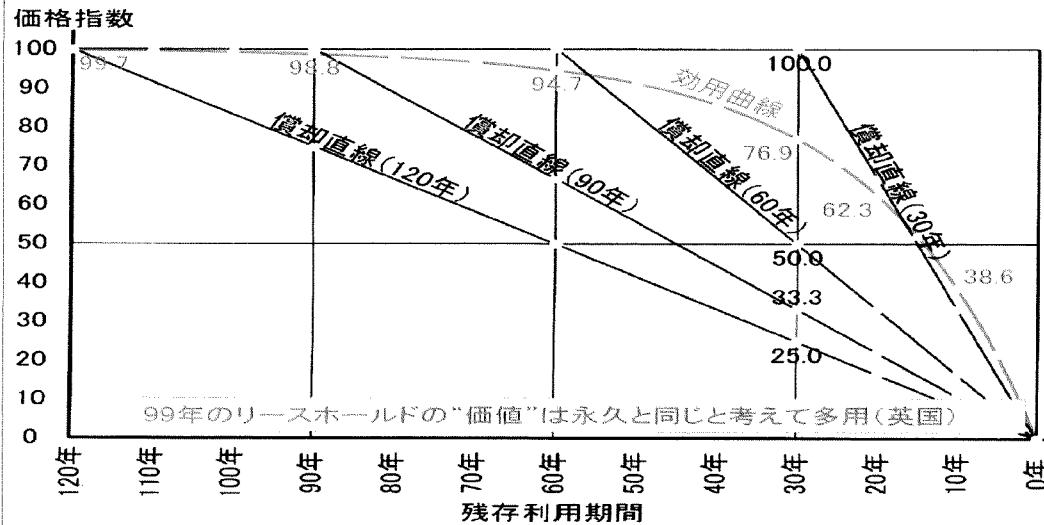
・土地所有者にとって

- ・低コストで賃貸マンション経営が可能。

本題からそれますが

- ・定借マンションの価格はどのように推移するのか？
- ・中古の定借マンションの価格は？
- ・公開データの蓄積が十分ではないので、実態を評価することは困難。
- ・英国のリースホールドに関する中城康彦先生の研究によれば

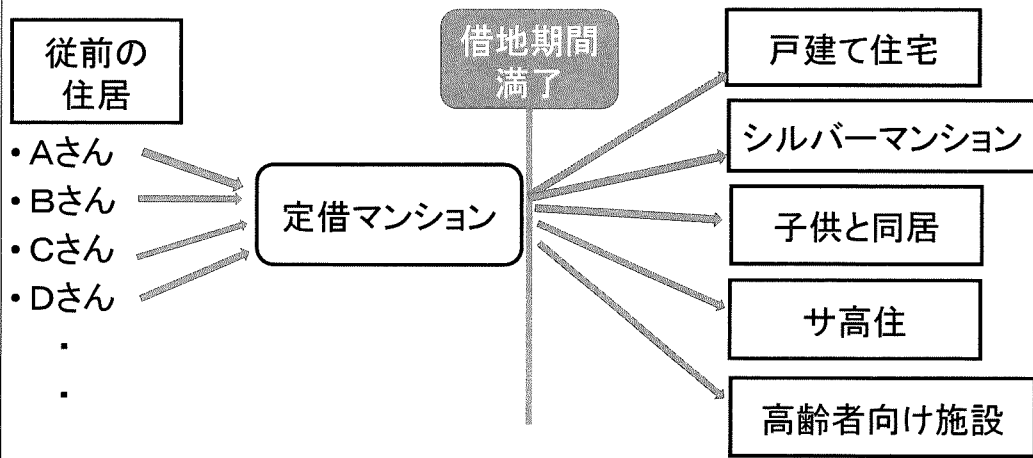
明海大学中城康彦先生の資料



4. Aging in Placeと定借マンション

- Aging in Placeとは、住み慣れたところでいつまでも自分らしく年を取る
- 同一の住宅に住み続け、天寿を全うすることだけがAging in Placeのあり方ではない。
- 超高齢社会の「住宅すごろく」=適切な住替え
- 定借マンションにおけるAging in Placeの意義は、
「区分所有者それぞれが自分に最もふさわしいAging in Placeを実現するため、個々人の意向や事情に応じた住替えをする時期が、あらかじめ全員一律に定められている仕組み」

定借マンションにおけるAging in Place型すごろく



定借コーポラティブハウスの事例

NPO都市住宅とまちづくり研究会
杉山 昇

コーポラティブハウスの概要

- 場所：東京都文京区
- 戸数：14戸+寺（事務室・庫裏・本堂・客殿・集会室）
- 竣工年：2010年11月
- 築年数：9年
- 定期借地契約期間：100年
- 契約終了後の取り決め：解体せずに所有権を地主に移転する
- 専有部分の広さ：46㎡～80㎡
- 特徴：住宅と寺院が1棟になっている…など

定期借地権の諸条件

• 借地権の種類

借地借家法第22条の定期借地権

権利の種類：賃借権（土地に賃借権設定登記をしない）

借地期間：100年

100年経てば土地が必ず更地で戻ってくるという借地権だが、

本件では、建物を解体せずに、地主に無償で渡せばよい。

建物はそのまま残る。住んでいる人が希望すれば、地主から借家して住み続けられる。

権利金と賃料：契約時に権利金・毎月賃料支払い

契約は公正証書など（必ずしも公正証書でなくてもよい）

コーポラティブ方式のしくみ

- 事業主体は、参加者と寺院（地主）で構成する建設組合（民法667条～688条に基づく民法上の組合）。
- 参加者募集：
事業計画に賛同して、事業計画を実現するための事業主体である建設組合に参加する人を募集する。
 - 出資：建設組合に対し、参加者は現金を出資し、寺院は土地に関する権利（100年の一般定期借地権）を現物出資する。
 - 事業リスク：デベロッパーがリスクを負う分譲マンションと異なり、事業リスクは参加者+寺院（地主）の建設組合にある。

- 建設組合での事業のリスク：代表的なリスクは組合員の誰かが勝手に組合から抜けること。それを防止するために組合契約に勝手に抜けると違約金20%と定める。
- 組合の運営：建設組合は、組合員全員による総会を最高の意思決定機関とし、竣工までに凡そ10回以上開催する。
- 建設組合では、理事長、副理事長、会計担当理事、イベント委員、管理検討委員などを選出する。
- 建物が完成すると建設組合は解散し、管理組合を設立する。
- この事業を推進するためには、宅地建物取引業者が介在する必要がある。

建設資金の調達

- 住宅ローンを組む人が大半だが、建物が完成しないと住宅ローンは組めない。
事業の途中で資金が必要になるので、自己資金の足りない人は組合を通じて住宅金融支援機構からつなぎ融資を借り入れた。寺院が担保提供し、組合員全員が連帯債務者となる。
組合員の誰がいくら借りたかを明確にし、金利の負担をはっきりさせる。

事業の推進体制

- 設計・監理者、寺院、コーディネーターが調整し、参加者募集のための図面を固めるところからスタートする。
- コーディネーターの役割：
事業全体のサポーターであり、事業計画づくり、参加者募集の中心的役割を担う。
- 建設の選定：
建設会社 数社に見積もりをしてもらい、慎重に選定する
- 入居後の維持管理の体制も提案し、組合員と一緒に検討する。

N p o 都市住宅とまちづくり研究会（略称：としまち研）の活動

- 私どもNPO都市住宅とまちづくり研究会は2000年に設立。
- 実績としては、
 - ①複数の地権者さん共同建替えにコーポラティブ方式を加えることで、17棟のコーポラティブハウスを建設。
特に神田では、都心部の過疎化・高齢化が進行する時期に、「ひと」がいなければ、「まち」ではない…（以下、略）として、コーポラティブハウスを神田東松下町に3棟建設。人口回復のきっかけとなった。
 - ②地権者さん10軒前後、50戸以上の企画の場合はデベロッパーと組み、2棟建設。
 - ③東日本大震災の復興支援で、東松島市のあおい地区580世帯の新しいまちづくりを支援。～2015年3月まで
 - ④マンションの大規模修繕、耐震補強、建替え（2棟完成）などに取り組んでいる。
- ※一緒に活動する仲間に入会を歓迎します。

定期借地権分譲マンションの概要と動向について

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
～100年マンション～

高橋 礼子

弊社管理(関東圏)の定期借地権のマンションは・・・

都道府県	マンション名	規模	築年	借地権期間
東京都	Mマンション	約60戸	約50年	60年(更新可)
東京都	Aマンション	約700戸	約15年	69年
東京都	Uマンション	約40戸	約8年	72年
東京都	Sマンション	約40戸	約18年	56年
東京都	Kマンション	約50戸	約18年	50年
神奈川県	Tマンション	約700戸	約15年	70年
神奈川県	SVマンション	約40戸	約18年	56年

Tマンションの下記概要は・・・

- ・契約終了時の取り決め・・・更地にして返却
- ・専有部分の平均的な広さ・・・概ね全戸ファミリータイプ
(3LDK～4LDK:82㎡～150㎡)
- ・管理費平均:約10,000円
- ・解体積立金平均:約1,600円
- ・修繕積立金(団地含む)平均:約9,500円
- ・マンションの特徴:・理事会が主体的な取り組みを実践。
 - 合意形成への過程(円滑な決議実践)
- ・永住し次世代に引き継ぐという考え方
- ・借地権(転借権)の買取を検討

ある 50 年定借マンションの基礎情報

千葉県マンション管理士会会長 森 健一

【概要】

所在地：千葉県

戸数：約 200 戸

築年数：約 10 年

専有部分のタイプ・広さ：ファミリータイプ・平均 84 m²

定期借地契約期間：約 50 年

【契約終了後の取り決め】

地上権者（マンション建物の区分所有者）は契約期間の終了日までに更地に戻して土地賃貸人に明け渡す。ただし、土地賃貸人が契約期間終了の 2 年前までに、建物を解体せず現状のまま譲り受けることを希望した場合は、地上権者は建物の解体義務を免れる。

【平均的な専有面積 84 m²の住戸の諸費用】

<月額>

管理費：15,000 円

修繕積立金：6,700 円（約 80 円/m²）

解体積立金：670 円

土地賃料：18,000 円

（駐車場使用料：500～3,000 円）

<分譲時>

解体準備金：130 万円

前払い土地賃料：430 万円

※ 区分所有者は、マンション購入時に解体準備金の 7 割程度、土地賃料の 8 割程度を前払いしている。解体準備金は 1 戸あたり約 170 万円の設定だが、解体費の値上がりに備えて 1 戸あたり 200 万円を目指すことを検討。

【マンションの状況と取り組み】

- ◇ 建物診断を基に、解体まで残り 40 年の長期修繕計画を作成中
- ◇ 建物は安価でなく、しっかりしている
- ◇ 給排水管はステンレス管・铸铁管なので解体まで交換不要
- ◇ 大規模修繕工事は 18 年周期で 2 回
- ◇ 解体準備金が相当額あるので、一時的な積立金不足には転用が可能
- ◇ 修繕積立金の引き上げは必要だが、国交省ガイドラインよりかなり低額で済む
- ◇ 区分所有者の多くは最後まできちんとしたメンテナンスを希望
- ◇ 解体までの長期計画作成をきっかけに、地権者と話をしてみようという機運も
- ◇ 一般の高経年マンションと比べると…
- ◇ 終わりが決まっているからプランが立てやすい

定借マンションの課題情報提供シート

定借マンションに関係していらっしゃる方へ

定借マンションの基本情報(わかる範囲で)と課題とされていることの情報をお寄せください。
休憩時間に集めさせていただき、パネルディスカッションの中で取り上げさせていただきます。

所在地	
戸数	
竣工年(築年数)	
形態(単棟・団地・複合用途)	
定借期間	
定借後の取り決め	
取り壊し積立金の有無、額	
<特徴>	
<課題>	