

マンション建替え等の円滑化について

- ① 建替え決議要件
- ② 団地における各棟要件
- ③ 賃借権の取扱い
- ④ 一棟リノベーション



一般社団法人 再開発コーディネーター協会

Urban Renewal Coordinator Association of JAPAN

マンション建替え支援事業委員会 制度改善検討部会長

金子 光良

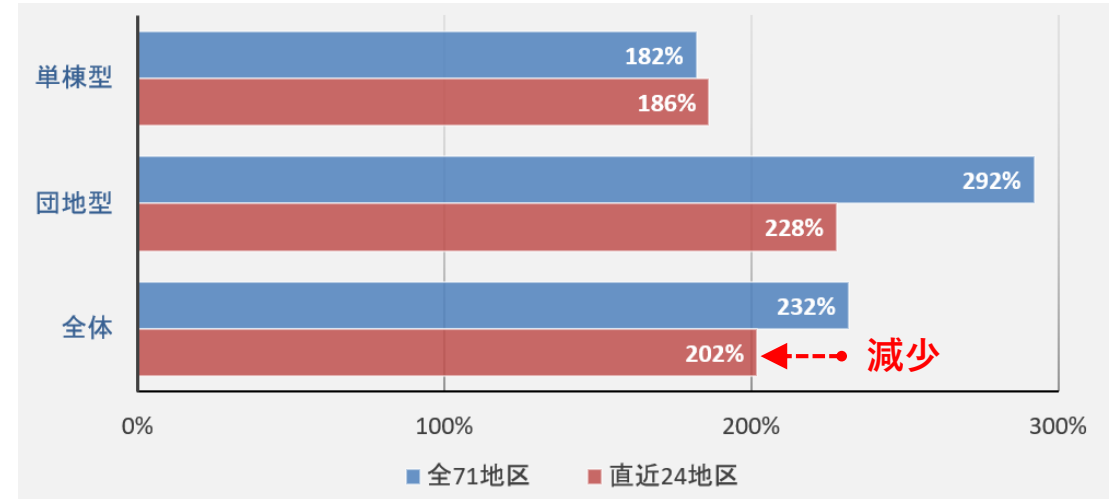
建替えの現状

- 以前は、容積に余剰がある、都心・駅近など立地が良い等により、権利者の追加負担が少ないものも多かった。
- 最近では、1980年代の容積消化した新耐震マンションや立地の劣る団地等からも相談が来るようになってきた。
- 内容は、古くなって不具合が増え住み心地が悪くなったので建替えを検討したい、といった類がほとんど。建物の危険性を危惧して、といった話はさほど多くない。
- そうしたマンションにおいても所有者の高齢化は進行。説明会等での若い人の姿は少ない。

老朽マンションが増える中、条件に恵まれた案件は減り、高齢者の比率は増える。今後更に、合意が容易ではないマンションが増えていくと認識。

管理不全に至らぬよう、修繕改修・一棟リノベ・売却等の代替策を講じつつ、困難な中で建替え実現に努力するマンションをできるだけ多く救うことが望まれる。

容積増進率(従後延床面積/従前延床面積)



還元率

還元率	単棟型	団地型	平均
2018年調査 全66地区 (判明54地区)	85.2%	98.0%	91.1%
2021年調査 全71地区 (判明59地区)	84.0%	97.1%	89.8%
2021年調査 直近完了地区 (判明21地区)	67.2%	85.8%	74.3%

低下

決議に向けた合意形成

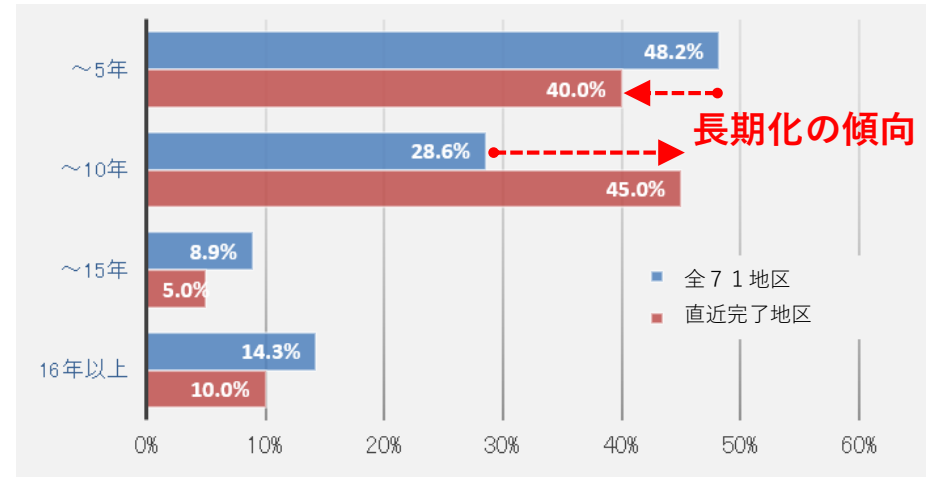
- 当然理想は全員同意、それを目標に進める。
- 説明会・アンケート・面談等を通じて建替えの必要性や計画内容への理解を深めるとともに、公正な手続き・進め方によって組合役員・コンサルタント・事業協力者が信頼を得ることが鍵。
- 反対者とはまず会うこと、理由を把握することが第一歩。先方の意見主張を理解しつつ無用の不安を解消した上で、歩み寄り・妥協点を探る。
- 翻意が難しいようなら反対の意思を尊重し、決議可決の際は建替えに参加するよう求める。

<よくある反対理由>

資産評価・資金負担	共有者の仲違い・相続争い等
年齢・健康不安	計画への不満、デベ・コンサルへの不信
現状困っていない	特殊要因(国外・反社・ゴネ得狙い等)
引越し・仮住居への抵抗感	
思想信条	
組合内の人間関係	

- 総会招集は賛否の票読みによる。4/5以上の賛成見通しがない限り、招集しない。
- ギリギリの状態が一番タチが悪い。やむなく見切り発車すると、票の取り合い合戦になり、相互に不信・反目が高じて、対立を一層助長する事態に陥りやすい。
- 可決すると、反対者は催告に参加回答するケースが多い。合意形成活動の成果という面のほか、諦め、徒労感、争っても勝ち目がない、争うと費用がかかる、売り渡すより参加する方が得、等の判断が理由。

決議に要する期間(再生検討開始～建替え決議)



マンション建替法を活用したマンション建替事業の概要
(令和3年度(一社)再開発コーディネーター協会調査)

①建替え決議要件

小戸数のマンションでは、1票の影響力が相対的に大きく、5分の4以上の賛成確保が難しかった事例がある。

※協会のデータでは建替え実施地区のおよそ3分の2が80戸以下のマンション

事例A

- ・ 都内/1950年代築/住宅40戸/複合用途
- ・ 日常管理の意見相違等により新・旧権利者が反目、その後の経緯で建替え検討当初から5分の1が慎重
- ・ 対話するも確信的で説得の余地なく、検討を進めるほど対立が先鋭化する構図、招集後1票を取り合う状況に

<主な反対理由>

まだ持つ・もったいない、建替え賛成だが時期尚早、高齢・引越しが嫌、かえって生活環境が悪化、タワマンはグロテスク、推進派・事業協力者・コンサルへの不信、等

- ・ 建替え決議1回目 当日2戸が反対に翻意し否決
2年後2回目 再び同調者が出て直前に招集取消し

更にこの半年後の3回目に全員同意。リーマンショック直後。
小差で4/5が得られず、2年半の期間と設計変更費用等を費やした形。
ただし結果全員同意・条件向上等、必ずしも悪いことばかりではない。

事例B

- ・ 都内/1960年代築/住宅35戸
- ・ 非賛成者数名が周囲に同調を呼びかけ、建替え決議前で反対10戸（3割弱）の状態
- ・ 本心では賛成の権利者に対し総会当日直前まで個別交渉した結果、4戸が賛成に翻意し可決（29戸）

事例C

- ・ 都内/1960年代築/住宅30戸
- ・ 複数戸所有の反対権利者が決議直前に権利を家族などとの共有状態に変え、反対者数が増加（元は1人→4人）。
- ・ 結果、決議自体は可決できたが、人数要件は5分の4をわずかに超える程度になった。

①建替え決議要件

2割程度の議決権を持つ権利の大きな反対者がおり、5分の4以上の賛成が得られない事例がある。

事例D (出典:老朽化マンション対策会議資料)

- ・都内/1960年代築/住宅165戸・店舗等
- ・区分所有者の約90%が建替え賛成にもかかわらず、広い専有面積をもつ反対者たった1名のために建替え決議が成立しない。
- ・複合用途マンションにおける単独所有の店舗等、1人が2割程度の議決権を有する場合は一般的に見られ、結果5分の4の賛成を得るのに苦心する場合がある。

声の大きな反対者が少数の権利者に影響を及ぼし、5分の4以上の賛成が得られなかった事例がある。

事例E

- ・都内/1970年代築/住宅110戸
- ・決議前にマンション内で発信力の強い反対権利者数名が反対票を増やした。結果、建替え決議が否決された。

マンション・住戸の特性の格差・偏りのため、5分の4以上の賛成を得ることが困難な事例がある。

事例F：同潤会上野下アパート

- ・台東区/1929年築/2棟
住宅71戸・店舗4
- ・マンションの特性（土地持分均一・専有大小2タイプ）に伴う資産評価の問題に起因し権利者が2派に分裂・対立
- ・いずれの側も4/5の賛成確保できず、決議まで四半世紀



このほか

- ・方位（南向きvs西向き等）…住戸選定ルール
- ・用途（住宅権利者vs店舗権利者等）…従後建物計画
- ・団地内の各棟の位置（駅距離等）…従前資産評価等の格差・偏りに伴う意見対立が見られる

① 建替え決議要件（法制審議会区分所有法制部会における決議要件の緩和案）

■ 法制審議会区分所有法制部会（令和4年11月21日）第2回資料中の「建替え決議の多数決の割合の緩和」（抄）

A案	● 多数決の割合を、区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に単純に引き下げるものとする。
B-1案	● 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が建築完了時から相当の長期間が経過したものととして法令で定める一定の年数を経過した場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。
B-2案	● 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が、 ㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない ㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない ㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められる場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。
B-3案	● 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合には、多数決の割合を【3分の2】以上に引き下げるものとする。
C案	● 【A案】及び【B案】とは別に、区分所有者全員の合意により、多数決の割合を【4分の3】【3分の2】以上に減ずることができるものとする。

（注1）【A案】を採る場合には、原則的な多数決割合を【4分の3】【3分の2】以上に引き下げた上で、その特則として、【B案】の要件を満たすときは、多数決割合を【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする考え方もある。

（注2）【B案】は、いずれも択一的なものではなく、両立し得るものである。

（注3）いずれの案についても、本文とは別に、多数決の割合を過半数に引き下げる考え方もある。

（注4）別途、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することを可能とする仕組みにつき、建替え決議の円滑化という観点からも検討する。

①建替え決議要件

建替え決議の多数決要件の緩和案について

A案（単純引下げ）において、少数者の利益が不当に害されないよう、売渡し請求の際に補償となるべき損失を拡大する考えについて（例えば移転・営業補償等）

- 補償範囲の拡大には基本的に賛成しかねる。
- 条件の厳しい案件等において、反対する方が得な構図が生ずる可能性があり、売渡し請求されることを望んで反対する者が増え、**建替え決議の成立を阻害する**。
- 補償に伴う経済的コストは結果的に建替え参加者が負うこととなるため、区分所有者間の衡平を失し、**建替え賛成者が反対に転じる懸念がある**。

B案（客観的判断基準）

- イ. **危険性要件**については課題があると考える。
- 現在の要除却認定制度とは異なり、行政が関与せず、区分所有者に判断を委ねるとすれば、その適否が**権利者間の争いの元**となり、訴訟が頻発する事態への懸念が否めない。
- また要件緩和を要する老朽区分建物は**危険性を有するものばかりではない**と考える。

- 本案では公益性の観点に則り特定要除却認定基準の援用が想定されているが、老朽化により建替えの合理性が高まるのは危険性のみならず、衛生面やバリアフリー性（特定以外の要除却認定基準）等の居住性・快適性・利便性の低下にもある。特に漏水や給排水管の劣化は区分所有者には切迫した問題で、建替えを望む意見が増える。
- 本案による場合は、こうした事象も客観的判断基準に組み込むことが望ましいと考える。
- **ア. 年数要件は、明快なことが大きな利点と考える**。
- 管理の良し悪しに左右され、線引きの難しさがあるものの、築年数に従い抜本的再生の必要性が増すのは概ね明らか。
- 例えば築50年で4分の3に、築60年で3分の2にする等、**段階的な引き下げも考えられるのではないか**。
- 将来見通しが立てやすくなる、一度否決されたマンションが再チャレンジしやすくなる等の効果も期待し得る。

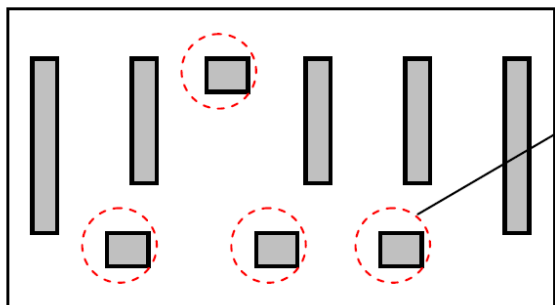
C案（区分所有者全員の合意）

- 今後の供給に関わる事項のため特に意見なし。実際に需要があるか否かによるものと考える。

②団地における各棟要件

事例G (出典:老朽化マンション対策会議資料)

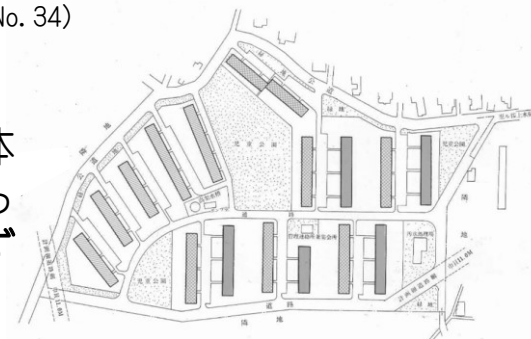
- ・ 都内/1961年築/32棟約700戸、うち10戸棟10棟
- ・ 団地全体では4/5以上が建替え賛成
- ・ 10戸棟のうち1棟で3分の2の賛成が得られず、数戸の反対で団地全体が建替えできない状態



このような(2戸×5層)設計の建物が含まれる団地は、この事例他にも数多く供給されており、同じように合意形成の困難な状況になる可能性が高い。

事例H:桜上水団地 (出典:再開発研究No. 34)

- ・ 世田谷区/1965年築/17棟404戸
- ・ 2度の建替え決議でいずれも全体の5分の4以上の賛成を得ながら数棟の各棟要件がわずかに届かず不成立



3回目流会を挟み4回目に可決、3年半足踏みする形その後反対17戸を提訴し、うち16戸と和解。残り1戸に対して建物明渡強制執行。これら訴訟手続きにより解体工事が2年遅延。

事例I:習志野台三街区住宅

- ・ 船橋市/1967年築/12棟318戸
- ・ 団地全体としては82%程度が賛成
- ・ 20戸棟1棟で、組合役員との確執により2戸所有者が反対、同調者・高齢・相続争い・ローン不安の5戸を巻き込んで反対7戸とし、各棟要件に1戸届かず決議招集を取消し

その後1戸買取り・1戸賛成に転じ、決議可決

②団地における各棟要件（区分所有法制研究会における決議要件の緩和案）

■ 区分所有法制に関する研究報告書（令和4年9月区分所有法制研究会）中の「団地内建物の建替え等を円滑化する仕組み」（抄）

<団地一括建替えの各棟要件>

A-1案	● 多数決の割合を【過半数】に単純に引き下げるものとする。
A-2案	● 各棟要件を単純に撤廃するものとする。
B-1案	● 全体要件の【B案】の客観的事由※がある区分所有建物については、各棟要件の賛成の割合を【過半数】に引き下げるものとする。
B-2案	● 全体要件の【B案】の客観的事由※がある区分所有建物については、各棟要件を撤廃するものとする。
C案	● 団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件に係る多数決割合を【過半数】まで引き下げ、又は撤廃することができるものとする。
D案	● 各棟につき3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替えが可能となる仕組みを改め、各棟につき【3分の1以上】【過半数】の反対がない限り一括建替えを可能とする仕組みとする。

（注1）所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの対象とする方向で引き続き検討すべきである。

※全体要件の【B案】の客観的事由：

ア 建築完了時から相当の長期間が経過したもとして法令で定める一定の年数を経過したこと

イ ②地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

④火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

⑤外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められること

②団地における各棟要件

各棟要件の緩和案について

- 問題は、小戸数棟が存在し、反対者が特定の棟に偏ることにより、団地内の大多数の区分所有者の建替え希望が実現しない事態が起こり得るところにある。
- 現行要件の2/3では支障する事例が実際にあることから、基本的に緩和が望ましい。
- ただし各棟要件を撤廃して、例えばある棟の区分所有者が全員反対しても建替えを強制できるとすることには、実務的にもやはり違和感がある。
- 従って、**過半数への引き下げ**（A-1案・B-1案）あるいは小戸数棟での所在不明者や意思不明者の存在も考慮して、**過半数の反対がない**（D案）とすることが妥当と考える。

③賃借権の取扱い

事例J

- 都内/1970年代築/住宅34戸/複合用途
- 建替え決議は催告を経て全員同意、その時点で借家人が36軒存在、決議後に明渡し協議が本格化
- 決議1年後予定の権利変換認可申請直前で数軒の賃借人と明渡し合意の見通しが立っていない状況
- 最後まで残った複数営業借家には賃貸人の区分所有者が最終的に高額な立退料を支払って合意解約
うち1軒は解体工事中の明渡し猶予が条件、それに伴うインフラ切替工事費の負担も発生
- 区分所有者の資産額が大きかったため受忍してもらえた
- 事業スケジュールは2～3か月の遅延に留まる

事例K

- 都内/1970年代築/住宅33戸/複合用途
- 賃借人との解約協議が難航、明渡しに関し法外な立退料を要求され、結果的に賃貸人が飲まざるを得なかった
- 更に本賃借人は戻り入居し、一定期間割安な賃料で賃借

事例L

- 都内/1970年代築/住宅37戸/複合用途
- 賃貸利用の店舗区分所有者が権利変換計画に反対
- やむを得ず建替組合が当該区分所有者に売渡し請求をし、その後、建替組合が賃借人と立退き交渉を実施
- 立退料が建替組合負担となり予定外の支出が発生

事例M

- 中野区/1970年代築/住宅106戸/複合用途
- 投資家の店舗区分所有者が多額の補償費支払いに難色、賃借人明渡しの目途が立たず
- やむを得ず事業協力者が当該区分所有権を買い取った上で、補償費を支払って賃貸借契約を解除

③賃借権の取扱い

事例N

- 都内/1970年代築/住宅単棟
- 賃貸人の区分所有者が経済条件に納得せず事業当初から建替えに非賛成、賃借人への接触も拒否
- 建替え決議後の催告により建替え参加するも、権利変換総会決議で再び賛成せず、売渡し請求を実行
- この時になって、賃借人が賃貸人に賃借権の存在を主張、これを賃貸人が認定（実際は賃借人は賃貸人の知人）
- 賃貸人が、借家人未同意のため権利変換計画が成立していない旨を強く主張して争い
- 事業が止まることを避けるため、やむを得ず売渡し請求代金に補償費を加算して支払うことで区分所有者と合意
- 賃借人も区分所有者との合意後に明渡し

③賃借権の取扱い（区分所有法制研究会における賃借権消滅の案）

■ 区分所有法制に関する研究報告書（令和4年9月区分所有法制研究会）中の「建替え決議された場合の賃借権等の消滅」（抄）

A案	<ul style="list-style-type: none">● 建替え決議において、建物の取壊しの工事の着手時期の目安及び専有部分の賃貸借の終了時期を定めなければならないものとし、その終了時期が到来した時に専有部分の賃貸借は終了するものとするが、建替え決議から賃貸借の終了時期までの期間は【6か月】を下ってはならないものとする。
B案	<ul style="list-style-type: none">● 建替え決議があったときは、一定の請求権者は、専有部分の賃借人に対し、一定の手続により、補償金を支払って賃借権消滅請求をすることができ、一定の時点で賃借権は消滅するものとする。
C案	<ul style="list-style-type: none">● 建替え決議があった場合において、専有部分の賃貸人が賃借人に対し賃貸借の更新の拒絶の通知又は賃貸借の解約の申入れをするときは、正当事由等に関する借地借家法（平成3年法律第90号）の規律（第26条第2項、第27条第2項、第28条）は、適用しないものとする。

（注1）【A案】又は【B案】と【C案】とは、両立し得るものである。

（注2）【A案】及び【B案】については、期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借についても同様の規律を設けるという考え方がある。

③賃借権の取扱い

建替え決議がされた場合の賃借権の消滅検討案について

- 特に深刻なのは、何らかの理由で家主が協力しない場合。
- また賃借権の存否は外部からの確認が難しい。後になって存在を主張されると手の打ちようがない。

A案（建替え決議で賃貸借契約の終了時期を定める）

- 本案がベストと思料。家主の主体的行動を要さず、未確認の賃借権にも対抗できると考えられるため。
- 実務的には、決議可決後に賃借人に通知し解約協議、終了期日までに整えば合意解約、不可なら訴訟に進むイメージ。
- 「建替え決議の時点で取壊し工事の着手時期の目安を明示することができるか」については、**通常可能**と思われる。
- なお報告書記載の通り、これを徒過しても賃借権を復活させるような規律を設ける必要はなく、実務上適切ではない。
- 課題は賃借人への事前説明のあり方。賃貸人と賃借人との契約関係に、管理組合として事前にどこまで立ち入れるか。
- また賃貸人が結託し、賃借人を追い出すためだけに建替え決議を行うといった不適切な行為をいかに妨ぐか。

B案（補償金による賃借権消滅請求）

- 請求という主体的行動が必要になる。
- 請求権者は賃貸人とすることが妥当。ただし意図ある賃貸人が、建替えに賛成しながら消滅請求を拒むと手詰まり。他の合意者が代位行使できるとされるが、肩代わりした補償金の回収が確実とは言えず、現実に行使し得るか疑問。
- また**補償金の算出方法も課題**。

営業借家において、用対連基準で積算すると高額な補償費となり、事業に支障を来たす事例が出ている。公共事業と異なり老朽建物の建替えによって借家人の営業ができなくなるのは賃貸人のみの責に帰すべき事由ではないと考える。

例：店舗45.35㎡・補償費約2,100万円（内工作物・営業補償約1,700万円）

C案（借家法の適用除外）

- 前提として**賃貸人の協力が必要**、賃借人に対して更新拒絶または解約申入れを主体的に行う必要がある。
- 「賃貸借契約において**長期の期間の定めがある場合には、その期間が到来するまで賃借権が消滅しないことになるが、それでよいか**」との指摘について、一般に2年を超える契約は少なく、**事業の支障となることは多くない**と思われる。

④一棟リノベーション

対象となる工事について

- 本案は「共用部分及び**全ての専有部分の工事を行うもの**」を対象としている。
- しかしながら専有部分の利用状況は様々であり、建替えにおいても既にリフォームを実施したことを理由として反対するケースが見られる。
- また専有部内の工事を要する耐震工事においても、一部に工事を要さない区画が生じることがあり得る。
- そのため共用部分及び**一定程度の専有部分の工事を要するリノベーション工事**についても対象となるようにすることが望ましいと考える。
- その場合、専有部内のリノベーション工事の有無により区分所有者の費用負担を変え、またそれに伴う専有部分の効用の増減を評価・補償等で補うことは可能と考える。