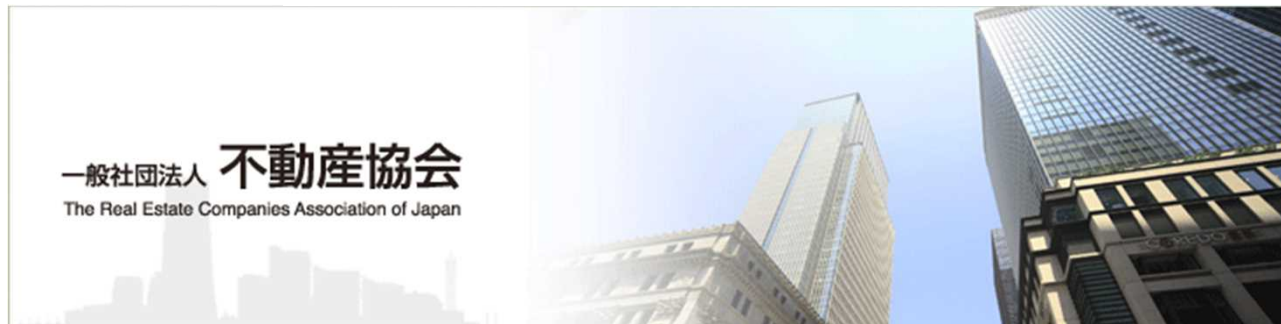


# 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 提出資料

2022年（令和4年）12月23日



## 【本日の内容】

**マンション建替えの普及促進策をご提案させていただくとともに、普及が進まない要因について、ご説明させていただきます。**

- 1. マンション建替えに関するおさらい**
- 2. デベロッパーの担う一般的な業務**
- 3. 建替えの促進のための課題**
- 4. 同課題の解決方法**

(注) 本資料について

- ・「マンションの建替えの円滑化に関する法律」は、「建替法」と記載しております。
- ・建替えの事業方式は、建替法に基づく組合施行方式を想定しております。
- ・建替えの決議要件や借家権消滅等、区分所有法等に関連する課題は、現在、法務省法制審議会区分所有法制部会にて検討が進行中のため、記載しておりません。

## ■ 建替えの事業構造について

### (1) マンション建替えの事業構造

- 区分所有者： 施行者となる建替組合がデベロッパーの協力を得て事業を推進、デベロッパーが**余剰床**の取得を前提に支払う参加組合員負担金を事業費に充当することで、事業費を分担すべき区分所有者の負担を軽減
- デベロッパー： 取得した余剰床を販売することで負担金を回収

$$\text{利益} = \text{余剰床販売による収入} - (\text{参加組合員負担金} + \text{販売経費}) - \text{その他支出}*$$

\* その他支出には、余剰床取得までの合意形成や見積りの精査等さまざまな業務（後記）に係る費用を含む

### (2) 余剰床

$$\text{余剰床面積} = \text{専有面積合計} * \\ - \text{建替前区分所有者が} \\ \text{再取得する専有面積合計}$$

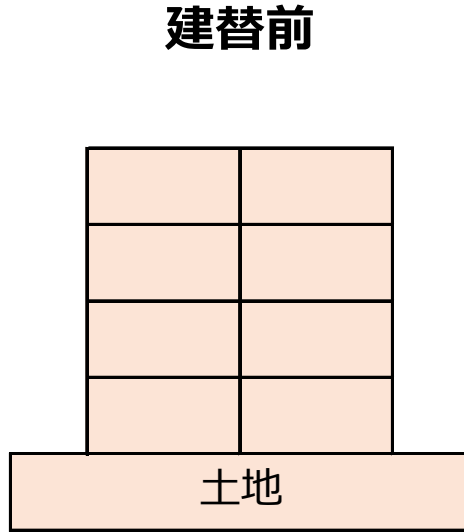
\* 主に建築法令に基づく**形態規制**により変動

### (3) 形態規制

- 建築法令による  
建築物の規模・高さ・形状等に関する制限

例: 建ぺい率・容積率、  
道路・隣地・北側斜線制限、  
絶対高さ制限、日影規制等

老朽化マンション  
8戸

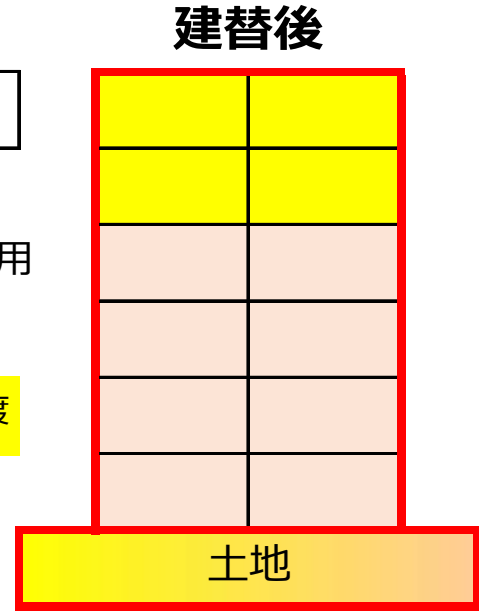


余剰床あり

容積率割増制度活用

12戸

余剰床をデベに譲渡



全体価値=18億



余剰床の有無と区分所有者の負担

(億円)

	余剰床あり	余剰床なし
総戸数	12戸	8戸
建替事業費 (a)	6	4
譲渡戸数	4戸	0戸
譲渡単価 (b)	@1.5	@0
譲渡総額 (c)	6	0
区分所有者負担総額(a-c)	0	4
〃 戸当たり負担額(d)	@0	@0.5
還元率 (1-d/b)	100%	0%

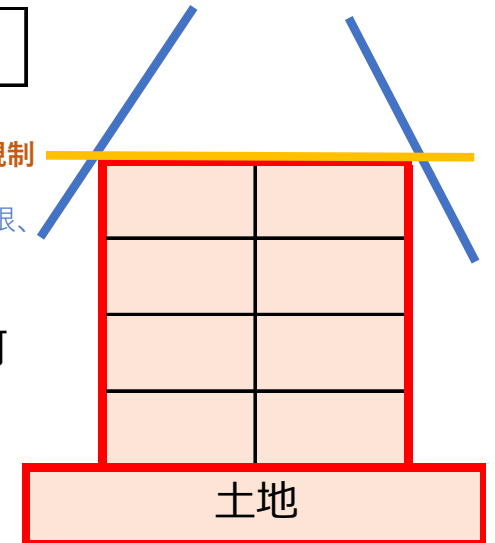
余剰床なし

絶対高さ規制

道路・隣地・北側斜線制限、  
日影規制等

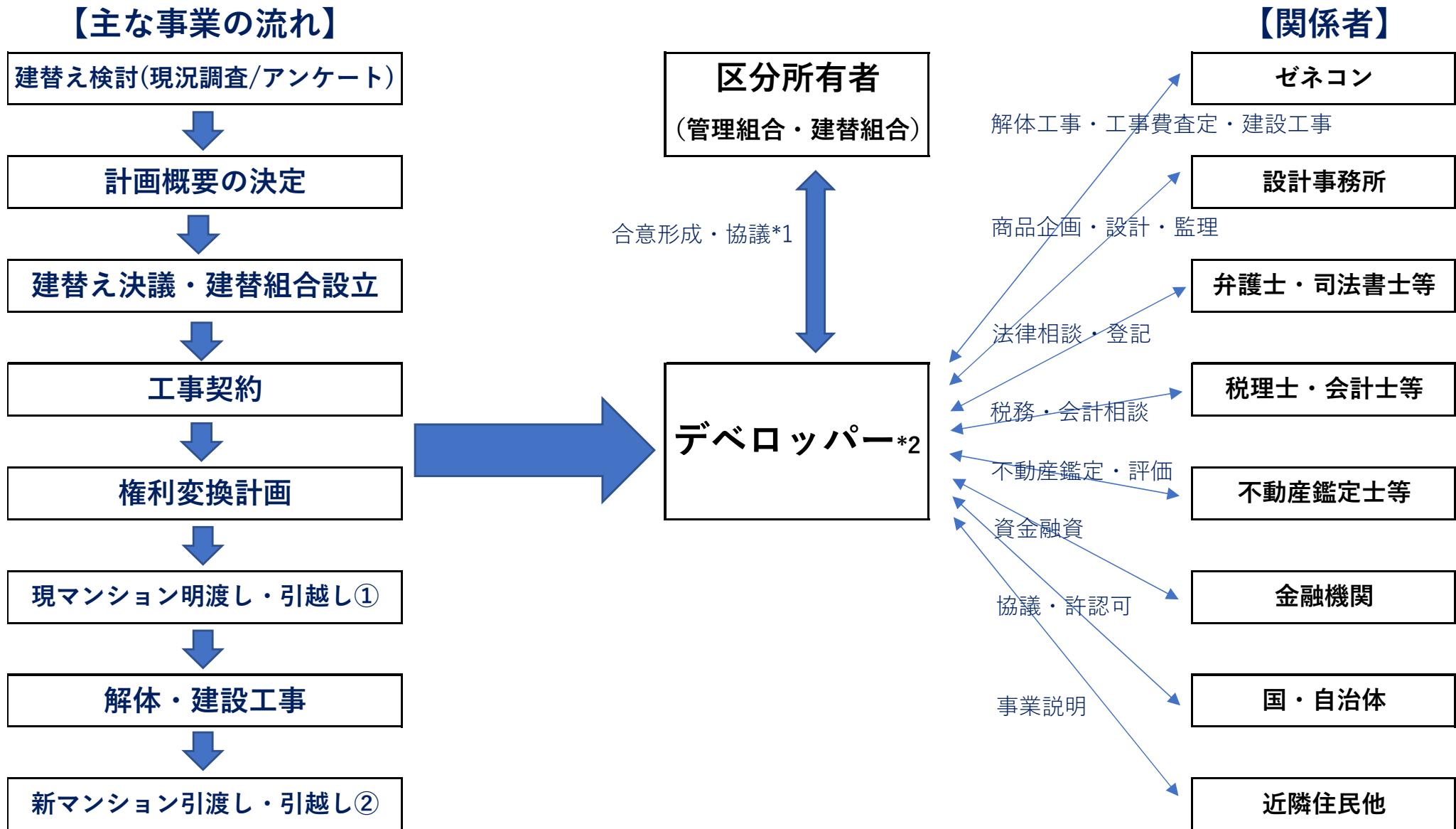
容積率割増不可

8戸



全体価値=12億

## 2. デベロッパーの担う一般的な業務（例）



\* 1 建替組合方式の場合、事業主体は建替組合となるため、デベロッパーは建替組合に協力し、関係者との連絡・調整を行う他、事業推進に必要な費用を組合に代わって支払う（立替）

\* 2 区分所有者・関係者とデベロッパー間の業務の一部ではコンサルタントがサポート

## (1) 形態規制

## (2) 建替後の住戸面積要件

## (3) 区分所有者負担（住戸再取得費用、仮住まい・引越し費用等）

### (1) 形態規制

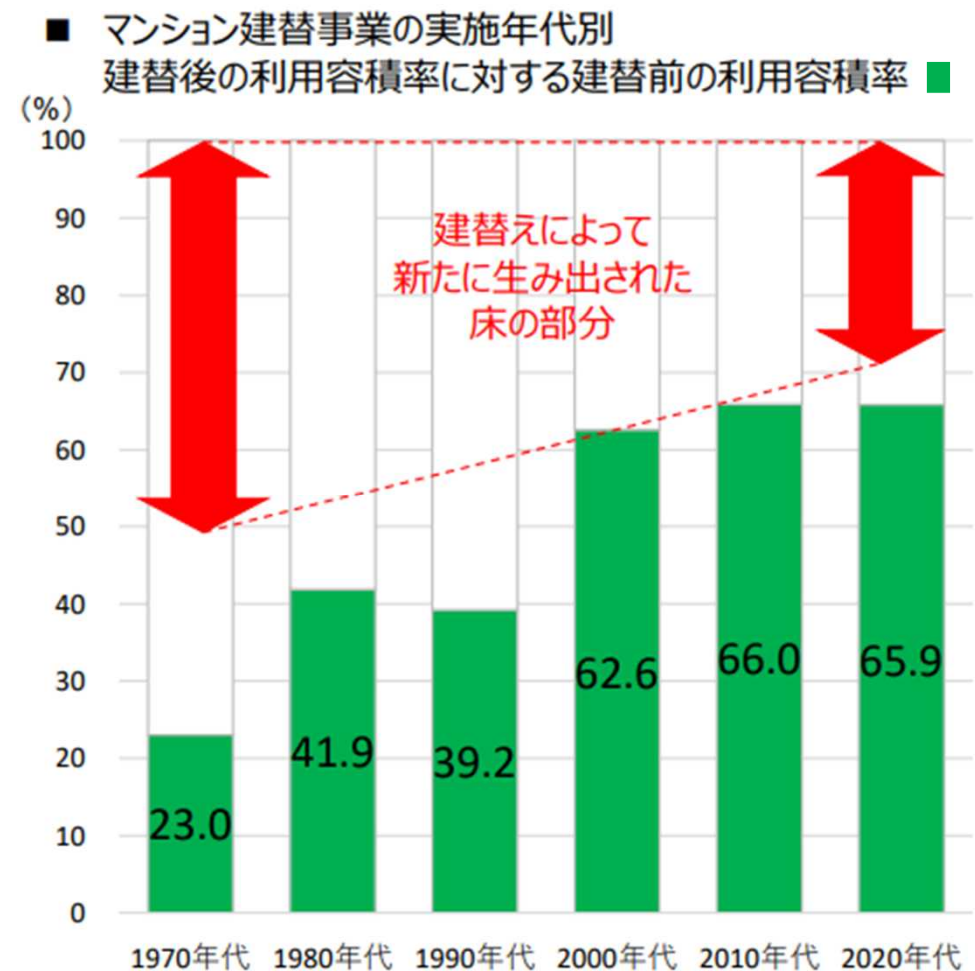
#### ① 形態規制により、余剰床創出の難度は高まっており、建替後のデベロッパーによる販売可能面積は減少傾向（右図参照）

1970年代：建替後マンションの延床面積は  
↓  
建替前マンションの4倍以上  
2020年代：建替後は建替前の1.5倍程度

#### ② とりわけ、日影規制や斜線制限等が大きな課題

一部自治体では、以下のような緩和措置が講じられているが、日影規制や斜線制限は緩和の対象外

- i) 絶対高さ規制の緩和規定
- ii) 容積率緩和制度



出典：国土交通省が把握している建替事例等をもとに国土交通省作成（2017年以降）

## (2) 建替後の住戸面積要件

建替組合設立の認可基準\*により、基準未満の住戸における区分所有者の合意形成が困難

\* 建替後住戸面積 = 原則50㎡以上

- ・知事等による住戸面積の要件緩和は、制度上可能だが、実例なし

## (3) 区分所有者負担

### ①再取得費用（差金）

区分所有者の負担額が増加傾向（右図参照）

1996年まで : 350万円弱



2017年以降 : 1,900万円以上

### ②仮住まい・引っ越しに係る費用や労力

- ・仮住まい先の検討→賃貸借契約から、実際の仮住まい（二度の引っ越し）まで
- ・とりわけ、高齢の区分所有者は、民間賃貸住宅では入居を断られるケースがあり、経済的、身体的、精神的負担が大きい

■ マンション建替事業の実施年代別 区分所有者の平均負担額



出典：平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）国土交通省が把握している建替事例等をもとに国土交通省作成（2017年以降）

### ■ 建替え促進には、前頁までに示す課題の解消をはじめとする、 多方面にわたる総合的な対策が必要

- (1) 形態規制の緩和等を通じた余剰床の確保
- (2) 区分所有者の負担軽減策
- (3) その他、借地権マンションへの対応 等

#### (1) 形態規制の緩和等

##### ① 日影規制等の緩和等

- ・余剰床創出を可能とする、  
容積率・日影規制等に係る制度の見直し

##### ② 隣地取込み等への支援 一事例①

- ・余剰床創出にも資する隣地取込みに対する  
支援\*制度の創設

\*容積率積み増しや、隣地所有者の建替組合への参加を促すインセンティブ 等

##### ③ 別敷地での建替え

- ・余剰床不足により建替えの停滞を踏まえた  
打開策として、別敷地での建替え等  
区分所有者の選択肢を拡大する制度の創設

#### (2) 区分所有者の負担軽減策

##### ① 建替後の住戸面積要件の緩和

- ・知事等による面積要件の緩和  
- 事例② (面積緩和ができず、建替え制度を利用せず)

##### ② 仮住まい等負担の軽減策

- ・公的住宅含む仮住まい先となる低廉な賃貸住宅に関する情報提供 (拡充)
- ・高齢者の仮住まい (賃借) 時の保証
- ・建替前・中における融資制度の創設 等



### (3) その他

#### ① 借地権マンションの建替え促進

**借地権マンションを所有権マンションへ権利変換**できる制度の創設  
(底地権者の建替組合への参加を促すインセンティブも併せて)

#### ② 耐震診断、要除却認定の促進等

- 旧耐震マンションを対象とした耐震診断の義務化及び、同**診断費用に対する支援制度**の創設
- 「要除却認定申請に必要な調査」に係る費用に対する支援制度の創設

### <事例①>

隣地との敷地の共同化によって、敷地形状の整形化と国道沿道の容積率の有効活用により、延床面積の拡大を実現した例（希少例）

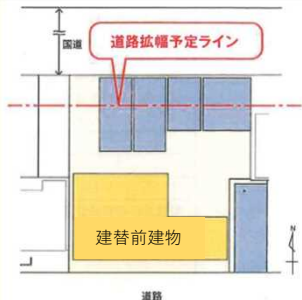
【概要】

	建替前	建替後
延床面積	約3,200㎡	約7,400㎡
階数	地上10階建て	地上11階建て
総戸数	58戸	90戸

建替前



建替後



### <事例②>

従前の住戸面積が狭小（主に12㎡）で、「建替え」の面積要件（50㎡以上）を満たすには区分所有者の資金負担が多くなるため、「敷地売却」を選択。容積率緩和制度も活用（400%→600%）し、区分所有者のニーズやマーケットに応じた住戸プランを腐心した例

【概要】

	建替前	建替後
延床面積	約2,800㎡	約5,200㎡
階数	地上9階建て	地上18階地下1階建て
総戸数	154戸	102戸

建替前



建替後

