

早わかりマンション建替え

～マンション建替法による組合施行を中心に～

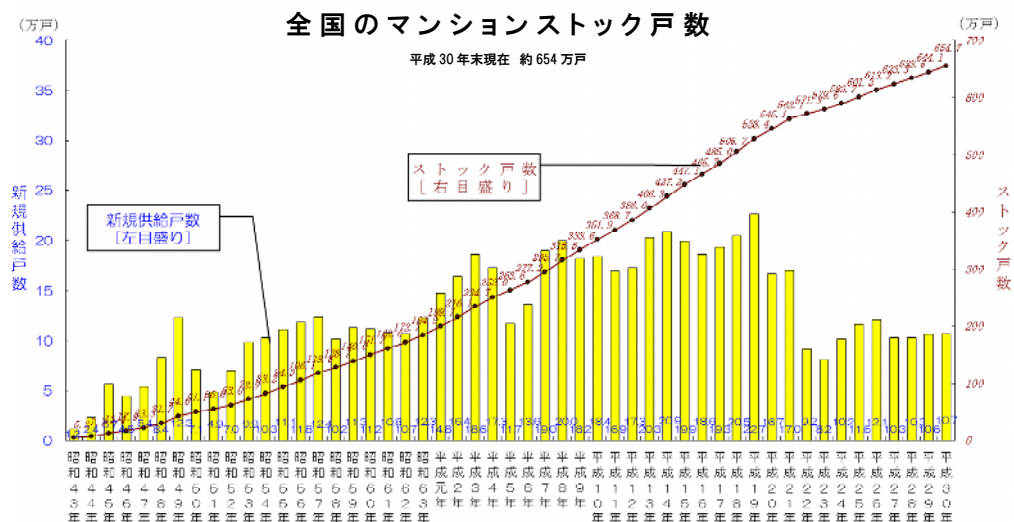


I. わが国のマンションストックと建替えの現状

わが国のマンションストック数は、平成 30 年末時点で約 654 万戸に達しており、その内 106 万戸が昭和 56 年以前の建築基準法の耐震基準で設計されたいわゆる「旧耐震」設計のマンションであるといわれています。

築年数の古いマンションが増加するなか、耐震性能の不足以外にも、構造や設備の老朽化、現在の居住水準に合わない広さや間取り、物理的・社会的老朽化等により建替えを含む再生の必要性のあるマンションが年々増加しています。

「建替え」はマンション再生の重要な選択肢ですが、平成 31 年 4 月 1 日時点で建替えを実現したマンションは実施中も含め全国で 244 件です。



物理的・社会的老朽化の例

□安全性

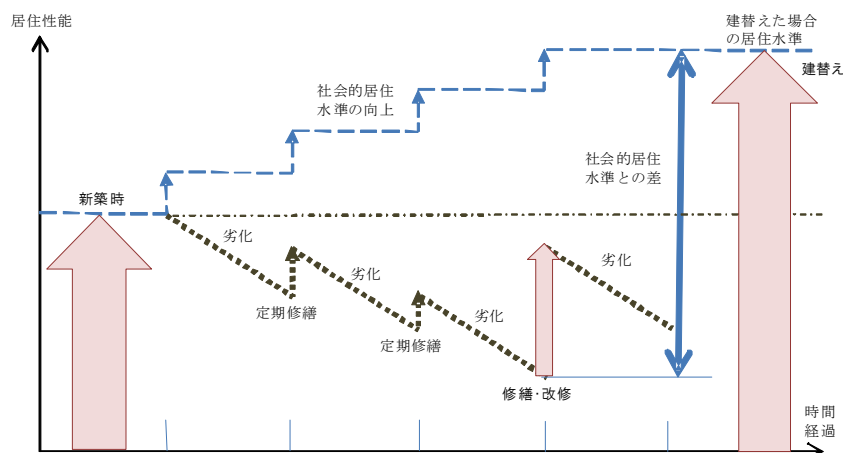
- ①耐震性能が現在の基準を満たしていない
- ②構造部材に欠損や剥離などの劣化がある
- ③非構造部材にも鉄部等錆等の劣化がある

□共用部

- ①エレベーターがない（バリアフリー）
- ②設備配管が劣化している（漏水等）
- ③断熱性能が劣る（結露）
- ④オートロックがない（セキュリティ）

□専用部

- ①住戸が狭い（専有面積）
- ②階高が低い（天井高）
- ③遮音性が悪い（上下・隣接）
- ④住戸内の段差等（バリアフリー）
- ⑤サッシの気密性が低い（すきま風）
- ⑥電気容量が不足



Ⅱ. マンション再生の選択肢

マンション再生の選択肢は「建替え」以外に、新築時の性能を回復する「修繕」や耐震性能の改善を含め、建物の性能や機能を改善する「改修」があります。

それぞれの実施については、管理組合の集会（総会）で「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」）に定められた決議が必要です。

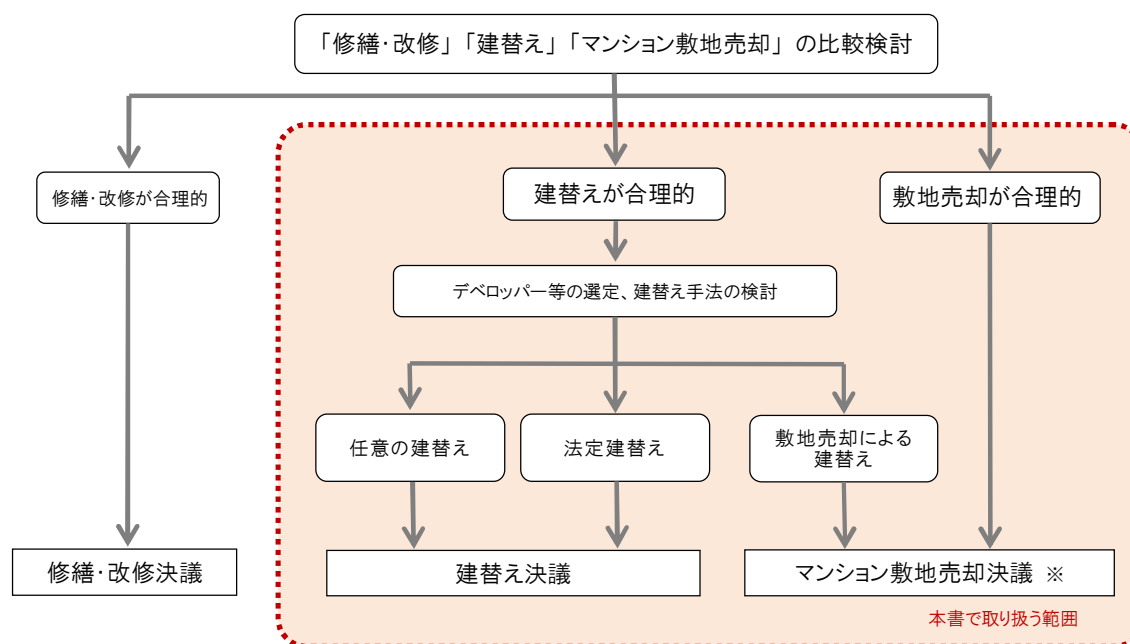
上記以外の再生の選択肢として、区分所有関係を解消し「マンション敷地を売却」する方法があります。

これまで民法の共有物処分の原則から土地を共有する区分所有者全員の同意が必要でしたが、平成 26 年に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律※」（以下「マンション建替法」）が改正され、耐震性能不足と特定行政庁が「要除却認定」したマンションでは、4/5 以上の賛成により敷地の売却が可能になるとともに、要除却認定を受けたマンションの建替えには、容積率を緩和する制度が新たに設けられました（敷地売却制度の詳細は 11P 参照）。

これらのマンションの再生の選択肢の中からどの方法を選択するかは、マンションの老朽化の程度や耐震性能、指定容積率や高さ規制などの建築的な制約、それぞれの場合の工事費等の費用などを総合的に比較検討し、区分所有者の意向等を確認して判断することになります。

本書では上記再生の選択肢の中から、下図の枠内の、「建替え」「マンション敷地売却」を中心に説明します。

※「マンションの建替え等の円滑化等に関する法律」が、平成 26 年改正時に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」へ法律名が変更となりました。



※4/5 以上の賛成によるマンション敷地売却決議は特定行政庁の「要除却認定」が必要。

マンションの再生を進める場合は、上記のように選択肢として考えられる「修繕・改修」「建替え」「マンション敷地売却」について、それぞれのメリット・デメリットや、区分所有者の経済的負担等を比較検討するところから始めます。

建替えを選択する場合、自己負担での建替えが原則となりますが、建替えにより床面積が増加することで一定の余剰床が見込める場合は、余剰床を処分することにより事業費の軽減を図る事が可能です。

次ページにあるように、建替えを実現する手法も含めて、各々のマンションの現状や立地、区分所有者の意向などを基に最も適切な手法を選ぶ事が重要です。

Ⅲ. マンション建替えの方法と基本的な流れ

□マンション建替えの方法

マンション建替えの方法には、主として法定建替えと任意建替えの2つの方法があります。

法定建替えは、区分所有法上の「建替え決議」の後に、マンション建替法に基づき法人格をもつ「建替組合」を設立し、「権利変換計画」の認可を得て建て替える方法です。任意建替えは、「建替え決議」の後に、「建替組合」ではなく、「任意の建替え組織」をつくり建て替える方法です。

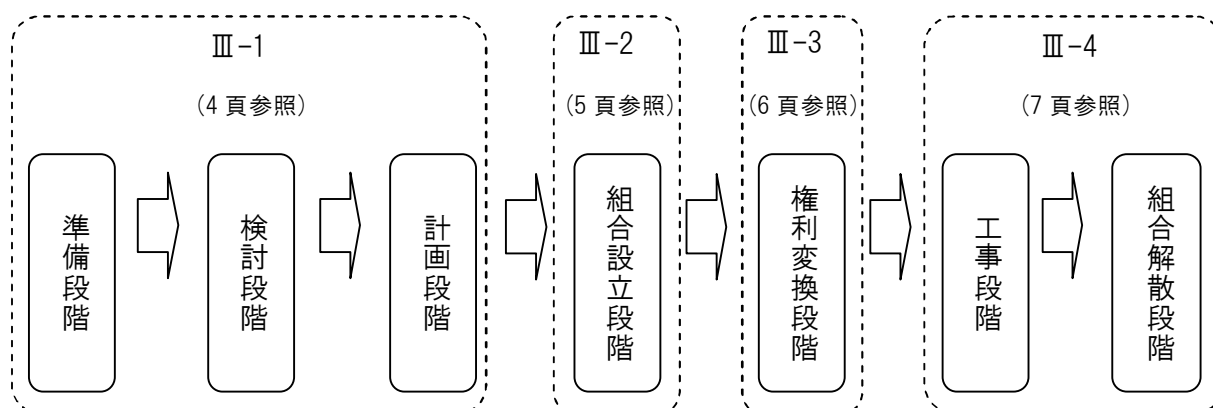
	建替え組織	建替事業の実施	特 徴
法定建替え (組合施行)	区分所有法の建替え決議後に、マンション建替法に基づく建替組合を作ります。 なお、建替え不参加者には区分所有法又はマンション建替法に基づき売渡し請求を行います。	原則として関係権利者の同意の上で、権利変換計画の認可を得て建替事業を実施します。 権利変換計画の反対者に売渡し請求することもできます。	建替え不参加への売渡し請求や権利変換計画の反対者への売渡し請求により、区分所有者の全員同意の状態になるため、安定した建替事業が実施できます。 ただし権利変換計画の認可には原則として関係権利者の同意が別途必要となります。 権利変換計画の認可によって工事期間中の権利は保全されます。
任意建替え	区分所有法の建替え決議後に、建替え不参加者に区分所有法に基づき売渡し請求を行い、建替え参加者だけで任意の建替え組織を作ります。	建替え参加者が自ら資金調達をする自主建替えや等価交換契約によりデベロッパーが主体となって等価交換方式（詳細は10頁）などの方法で実施します。	建替え不参加への売渡し請求により一応区分所有者の全員同意の状態になりますが、引き続き事業実施段階でも区分所有者及び関係権利者の全員同意が可能であれば、比較的早期に実施できます。 等価交換事業の場合は工事期間中の権利の保全に課題があります。
マンション敷地売却制度	マンション敷地を買受けたデベロッパー等が新たにマンション等を建設する場合は、建替え手法の一つの選択肢になる可能性があります。 ※詳細は11頁をご覧ください		

注：法定建替えには全員同意に基づく個人施行もあります（10頁）。このほか区分所有法の建替え決議の手続を経ないで全員同意で実施する方法もあります。

□法定建替えの基本的な流れ

マンション建替えは、一般的には区分所有者の発意から始まり、各段階に応じて区分所有者の合意形成を図りながら進めることになります。

法定建替え（組合施行）の基本的な流れは次のようになります。



Ⅲ－１．法定建替え（準備段階～検討段階～計画段階）

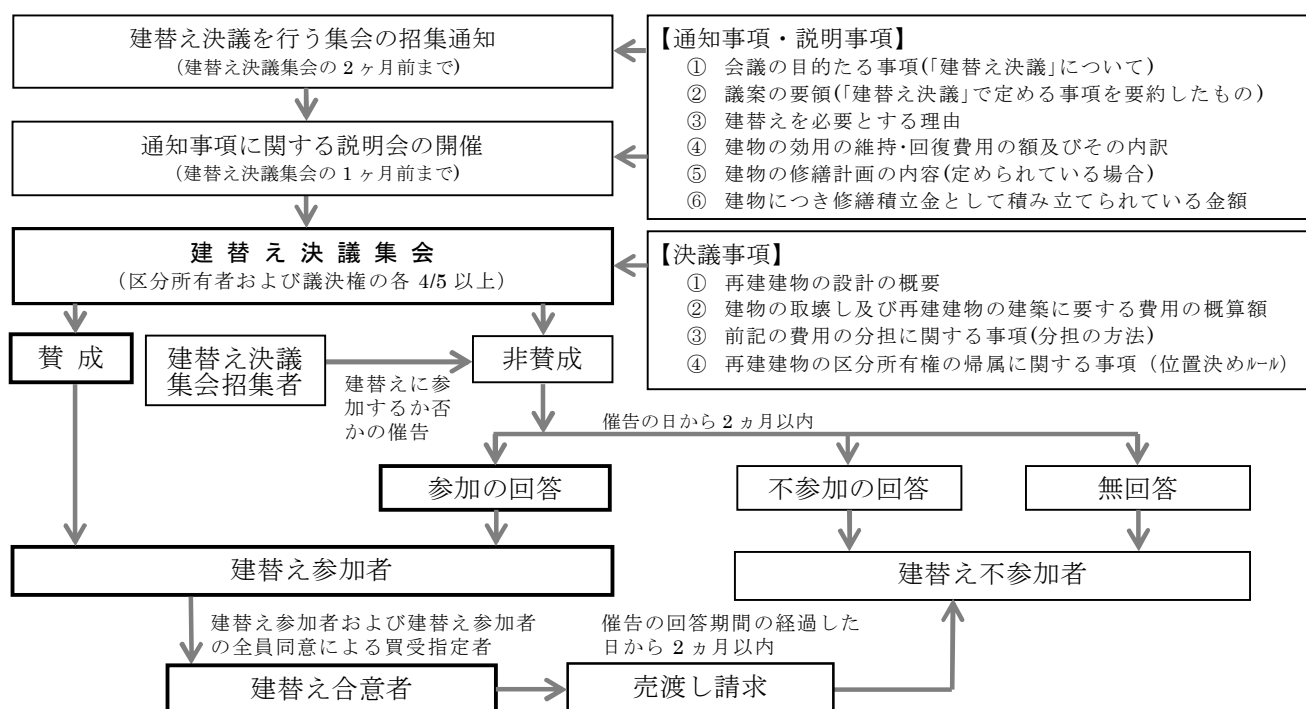
□準備段階 区分所有者の有志が建替えに関する情報を収集し、現在のマンションに対する不満や改善要望を把握します。建替えのメリット等についての基礎的な検討を踏まえ、管理組合が中心となって「建替えを検討する」ことの方針を決めます。

□検討段階 管理組合内に建替え検討委員会等の検討組織を設けると共に、専門家を導入して「建替え計画（素案）」と「修繕・改修計画」を立案します。この「建替え計画（素案）」と「修繕・改修計画」を比較検討し建替えが望ましいと理事会等が判断した場合は、その結果を区分所有者に周知徹底し、「建替えを計画する」ことの合意（任意の決議ですが、一般的には「建替え推進決議」と呼びます。）を得ます。

□計画段階 管理組合内部の検討組織を建替え計画委員会等の計画組織に再編すると共に、事業協力者を選定し、引き続きコンサルタント等の専門家に委託して本格的な「建替え計画（案）」を立案します。

区分所有者との調整の上、建替え実施に向けて概ねの区分所有者等の同意が得られると判断できれば、区分所有法に基づく「建替えを実施する」ことの合意（建替え決議）を行うことになります。

建替え決議から売渡し請求までは、次のような流れになります。



● 建替え計画とは？

- ・建替え計画とは、各段階での設計の概要や権利変換のモデルを含む計画の総称です。
- ・建替え決議の段階では、新しいマンションの設計の概要、現在のマンションの資産額と新しいマンションの各住戸の概算額が分かる権利変換モデル、新しいマンションの住戸選定の取得ルール等が一般的には示されますので、これらを参考に建替え決議の賛否を判断することになります。

【URCA マンション建替えアドバイザーの役割】

この段階では管理組合に対し準備、検討、計画の各段階に応じた適切な目標設定を行い、建替えの組織づくりや計画内容、合意形成などへの準備を行い、建替え決議を円滑に実施できるように支援します。

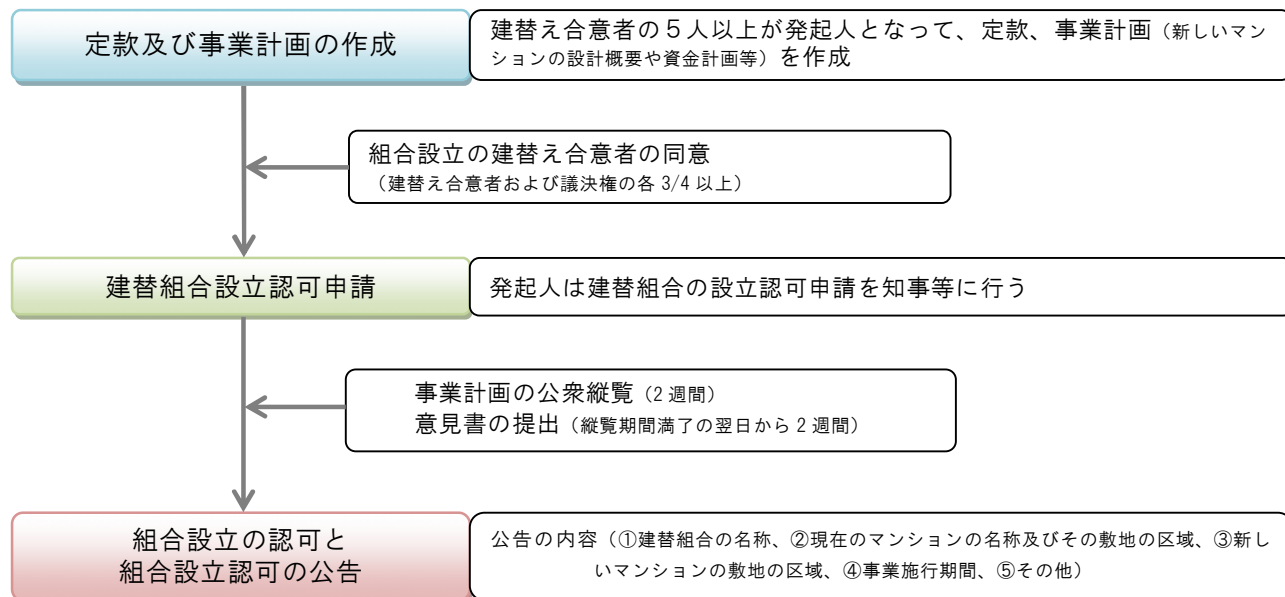
- ・建替え検討委員会など検討組織の構成や進め方への支援
- ・再生の選択肢についての判断材料となる資料の検討や整理
- ・区分所有者への意向調査と調査結果の分析・課題などの抽出
- ・行政や関係機関との事前協議
- ・区分所有者向けの説明会や集会の実施の支援
- ・事業協力者や専門家などの選定の支援

など

Ⅲ－２．法定建替え（組合設立段階）

□建替組合の設立

建替え決議を経て建替えを実施することになれば、マンション建替法に基づき建替事業の主体となる建替組合（法人格）を設立することになります。以降はマンション建替法に基づき事業を進めることとなりますが、建替組合設立の手続きは次のようになります。



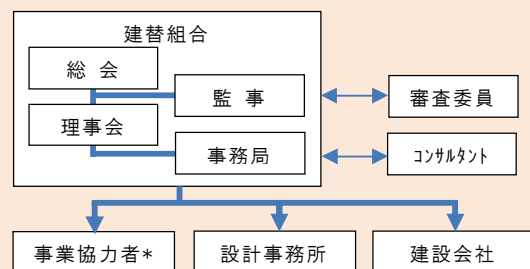
□建替組合からの売渡し請求

区分所有法に基づく売渡し請求（前頁参照）では、建替え参加者または建替え参加者の全員同意により買受指定者とされた者（デベロッパー等）しか、建替え不参加者に対して売渡し請求はできませんが、マンション建替法に基づく売渡し請求では、建替組合が建替え不参加者に対して売渡し請求を行うことができます。

※売り渡し請求ができる期間は、建替組合の設立認可の公告から 2 か月以内で、原則として建替え決議の日から 1 年以内です。

● 建替組合とは？

- ・建替組合とはマンション建替法で定められたマンション建替えの主体となる法人格を持った組織です。
- ・建替組合の構成員は、建替え合意者と定款で定められた参加組合員*です。
- ・建替えに関する重要な事項については総会で意思決定します。
- ・建替組合内には、組合運営における中枢機関となる理事会があり、建替組合の業務の執行に関して意思決定します。実務的な業務の処理については事務局を設置する場合があります。



*事業協力者は、一般的には建替組合の設立後は「参加組合員」として建替組合の構成員となります。

【URCA マンション建替えアドバイザーの役割】

この段階では、速やかに建替組合が設立・認可されるように建替え参加者を支援します。同時に、建替え決議に賛同しなかった区分所有者への催告、売渡し請求の実施を支援します。

- ・さまざまな専門家を束ね、地区の実情にあった事業計画、組合定款などの作成支援
- ・認可権者である行政との協議と各種手続きの準備支援
- ・参加組合員となる事業協力者との協議、協定等の締結の準備

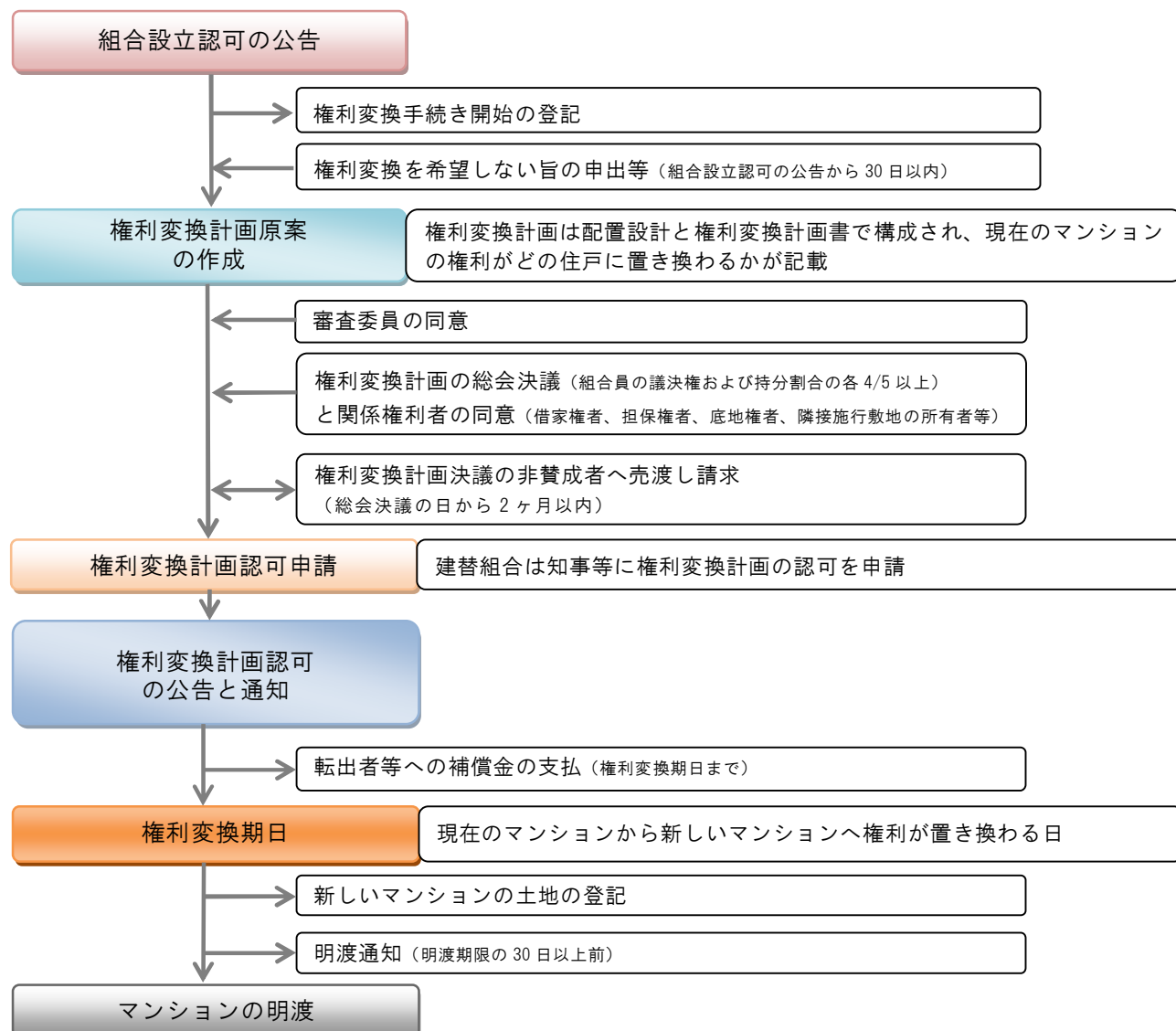
など

Ⅲ－３．法定建替え（権利変換段階）

□権利変換の手続き

建替組合が設立されると、その後住戸選定を行い、その結果をもとに作成された権利変換計画の認可を受けることになります。権利変換は、権利の内容や移行を定める大切な手続きです。

建替組合設立から明渡しまでの権利変換に関連した手続きは、次のようになります。



● 権利変換計画とは？

- 権利変換計画は、現在のマンションの権利と資産額を新しいマンションの権利と概算額に置き換える計画をいい、権利変換基準等のルールに基づき衡平に作成されます。

● 補償金とは？

- 新しいマンションの権利を取得しない転出者等は、権利変換によって現在のマンションの権利を失いますので、その資産額が補償金として支払われることになります。なお、権利変換を受ける区分所有者が仮住居へ引越する費用等については、自己負担としている事例が一般的ですが、補償基準等を作成して、その費用の一部を補償しているマンションもあります。

【URCA マンション建替えアドバイザーの役割】

この段階では設立された建替組合の活動を支援しながら、権利変換計画の作成や認可のための手続き等を行うことが中心となります。同時に住戸の明渡しに向けて組合員の皆さんがスムーズに仮住居へ移転できるよう支援を行います。

- 住戸選定の実施や権利変換基準の作成、権利変換計画案の作成などの業務支援
- 不動産鑑定士等の専門家と連携した従前資産の評価の支援
- 権利変換計画の内容等についての組合員への説明や同意取得のための活動支援
- 借家人、抵当権者などの関係権利者からの同意取得に向けた活動支援

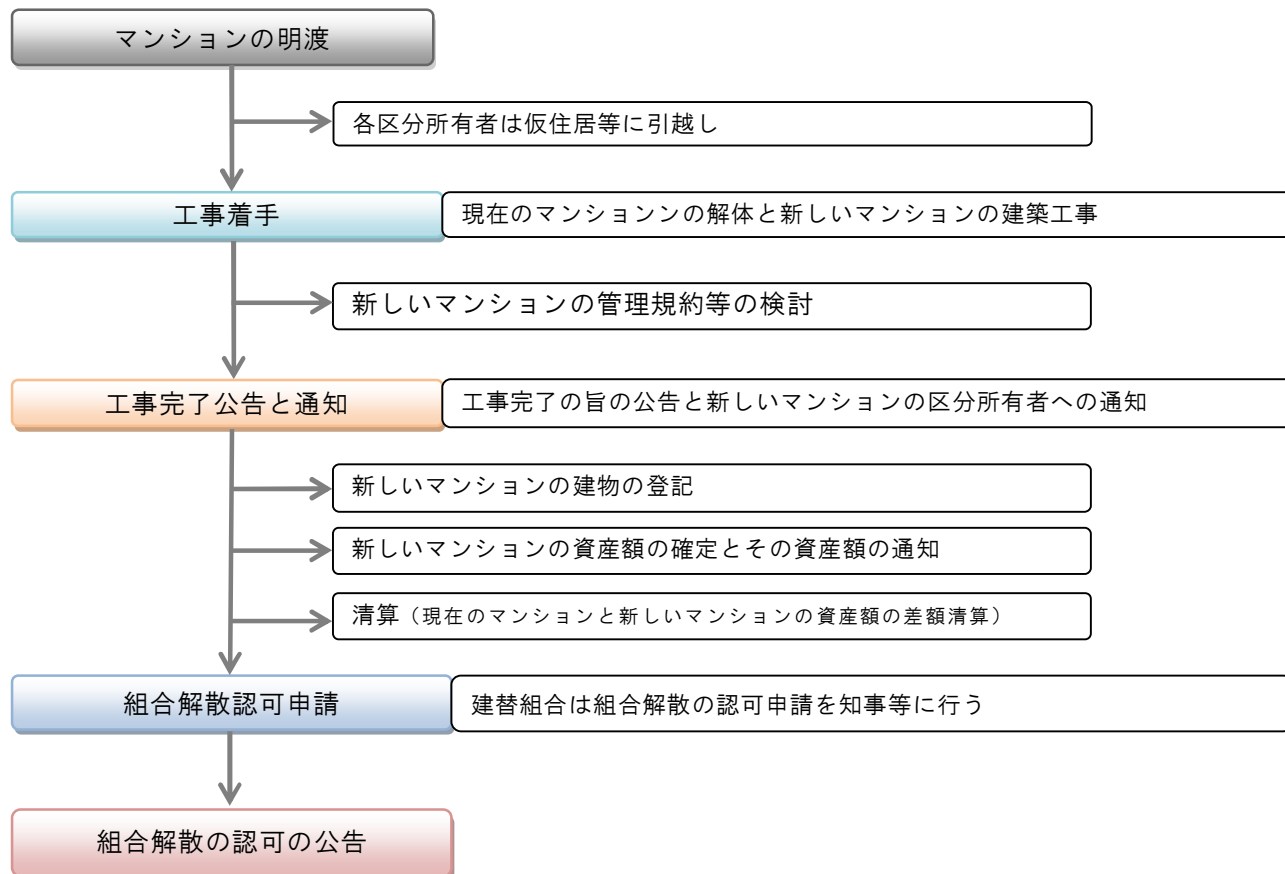
など

Ⅲ－４．法定建替え（工事段階～組合解散段階）

□工事および組合解散の手続き

各区分所有者が現在のマンション等を明渡しした後、建替組合は新しいマンションの建築工事に着手します。権利変換を受ける各区分所有者は、工事期間中は仮住居等での生活になります。工事の完了後、建替組合は新しいマンションの資産額を確定して、従前資産額との差額を清算し、建替組合を解散します。

明渡しから組合解散までの手続きは、次のようになります。



● 工事期間中における設計変更は？

- ・工事期間中に新しいマンションの設計に変更等が生じた場合は、必要に応じ事業計画や権利変換計画の変更手続きを行います。

● 新しいマンションの管理規約は？

- ・最終的な新しいマンションの設計が概ね定まった段階で、新しいマンションの管理規約を検討します。
- ・管理規約とは、マンションの管理または使用に関する事項を定めたものです。国土交通省の「マンション標準管理規約」に準拠して作成するのが一般的です。

※管理規約の決定は、新しいマンションの区分所有者で管理組合を設立し、区分所有法に基づき4分の3以上(区分所有権および議決権)の特別多数決議で規約を設定する方法と、マンション建替法に基づく建替組合で4分の3以上(組合員の議決権および持分割合)の特別多数決議を得るとともに、2週間の公衆の縦覧等の手続きを経て知事等の許可を得る方法があります。

【URCA マンション建替えアドバイザーの役割】

この段階では建替事業が円滑に進むように建替組合の活動を支援します。

- ・工事施工業者選定のための工事請負規定の作成および施工業者選定についての助言
- ・工事期間中の設計変更による権利変換計画変更の各種変更手続き業務支援
- ・工事完了時における収入金及び支出金の各項目の整理と各区分所有者に対する清算業務支援
- ・借家条件について調整がつかない場合、借家条件について裁定のための資料作成業務支援 など

Ⅳ－１．マンション建替えの事例

これまでマンション建替事業で建替えられた事例をみると、未利用容積の活用や総合設計制度（空地等の設置等による容積の割増制度）の活用等を行う事で余剰住戸を産み出し、区分所有者の建替え費用の負担を軽減するなど様々な工夫が行われている地区があります。

建替えにおける様々な工夫とこれまで建替えられた事例を紹介します。

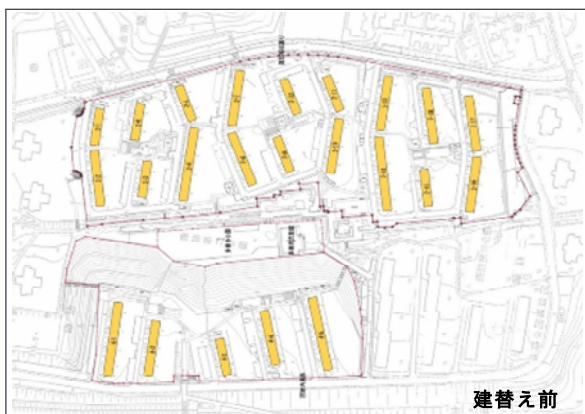
① 郊外団地の建替え（諏訪二丁目団地：東京都多摩市）

高度成長期に郊外部に多く建設された住宅団地は現在その多くが築 40 年以上経過しています。また大規模な団地のため、建替えを検討する場合余剰住戸が分譲できるのか（市場性）、都市計画の変更手続きなど、合意形成のほかにも課題を多く抱えている事があります。

【ポイント】

- ・都市計画法の「一団地の住宅施設」指定を地区計画に変更
- ・多摩ニュータウン最初の分譲団地 23 棟、640 戸の建替え事例
- ・建替え検討準備委員会設置から 25 年目に竣工
- ・補助制度の活用（優良建築物等整備事業ほか）
- ・区分所有者主導での合意形成の取り組み

	建替え前	建替え後
棟数	23 棟	7 棟
建物規模	地上 5 階建	地上 14 階・ 地上 11 階
住戸数	640 戸	1,249 戸



建替え前



建替え後

② 建築条件の厳しい団地の隣接地との一体的な建替え（花咲団地：神奈川県横浜市）

現在の法律では、マンションの敷地の前面道路が狭いと建替えの際指定容積率より容積が低く抑えられてしまうことがあります。この場合広い道路に面している隣接地と併せて建替えを計画することにより建替え計画の自由度を上げることができます。

【ポイント】

- ・現在の区分所有法は建替え前後の「敷地の同一性」は不要となり、建替え前の敷地と新しいマンションの敷地が一部重なっていれば、建替えができるようになった
- ・間口が狭く奥に広がる敷地形状から隣接敷地を取り込むことで容積率の改善を行うとともに、市の環境設計制度（高さ制限の緩和）の適用をうけた
- ・計画の前に予め隣接地の所有者に共同事業への調整が必要

	建替え前	建替え後
棟数	4 棟	3 棟
建物規模	地上 4 階建	地上 11 階
住戸数	88 戸	365 戸



建替え前



建替え後

Ⅳ－２．マンション建替えの事例

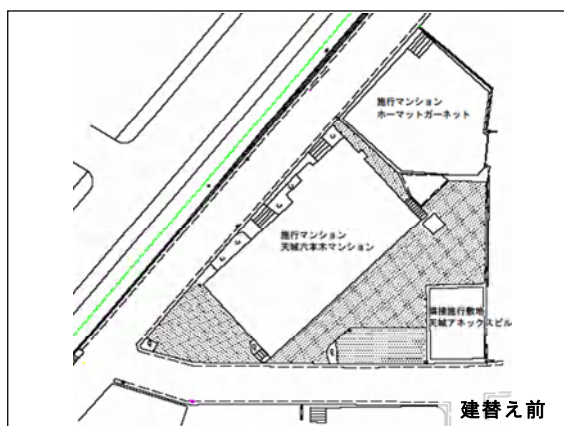
③隣接マンションとの共同建替え（天城六本木マンション ホーマットガーネット：東京都港区）

複数棟ある団地でそれぞれのマンションの敷地が一体となっていないなど、一括で建替え決議が行えない場合や、敷地の形状等により建替えが難しい場合があります。この場合隣接するマンションと共同で建替えと効率的な建替えが計画できる場合があります。

【ポイント】

- ・決議する建替え計画は同一とする必要がある
- ・夫々のマンションで建替え決議を行う
- ・建替え決議の時期もほぼ同時期になるように、全体計画の調整や合意形成を行う必要がある
- ・マンション建替法に基づく建替組合は一体で設立

	建替え前	建替え後
棟数	2棟	1棟
建物規模	地上8階建	地上28階
住戸数	32戸	90戸



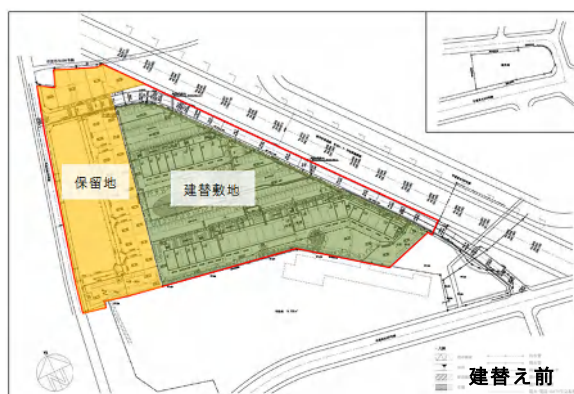
④余剰敷地を保留地として処分（町田山崎団地：東京都町田市）

郊外の団地の建替えにおいて、容積の余剰があってもマンションの需要が十分見込めない場合があります。この場合、新しいマンションの余剰住戸数を一定程度に抑え、一部敷地を保留地として第三者に処分し、事業費の一部に充てることにより事業の自由度を高める場合があります。

【ポイント】

- ・保留地売却は、戸建住宅ゾーンや商業施設、福祉系施設等の敷地としての処分が想定されるが、事前に十分な市場調査が必要
- ・民間デベロッパーへ保留敷地（主に戸建宅地）を売却することにより事業費の一部を捻出するがあくまで自主建替えの事業となるため、事業中の資金調達は建替組合自ら行う必要がある

	建替え前	建替え後
棟数	10棟	2棟
建物規模	地上5階建	地上10階
住戸数	300戸	305戸



V. 組合施行以外のマンション建替え

■マンション建替法による個人施行方式

マンションの区分所有者またはその敷地について権利を有する者の同意を得た者は、一人で（一人施行）または数人で共同し（共同施行）、知事等の認可を得て建替えを進める事ができます。これが個人施行方式です。

事業認可後の権利変換に係る手続きは組合施行における手続きと同じであり、これまでに実施された個人施行はすべてデベロッパーが事業主体となり行われています。建替え参加者は煩雑な事務作業や資金調達、事業リスクを回避できるというメリットがあります。

【個人施行のポイント】

①事業認可時

- ・組合施行における定款に代わり規準（一人施行の場合）または規約（共同施行の場合）と、事業計画を定めます。
- ・マンションまたはその敷地について権利を有する者の同意を得なければなりません。
- ・建替え決議がされている場合は、建替え決議の内容に適合した事業計画を定める必要があります（「建替え決議」は事業認可の要件ではありません）。

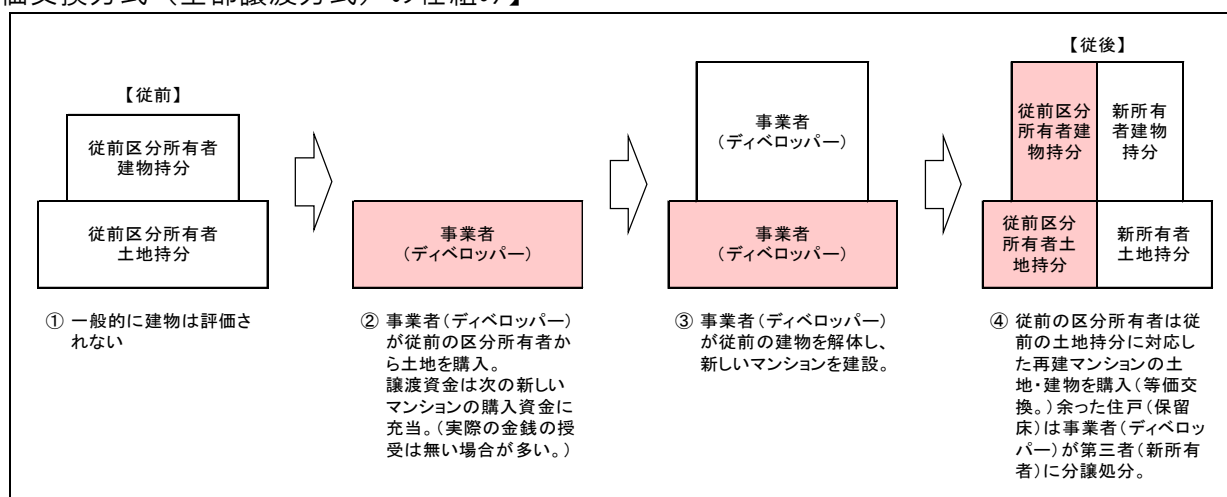
②権利変換計画認可時

- ・マンションまたはその敷地について権利を有する者の同意を得なければなりません。

■任意の建替え（等価交換方式）

- ・これまでの建替え事例のなかには、デベロッパーが事業主体となって、等価交換方式で進められた建替え事例が多くあります。
- ・等価交換方式とは、従前の区分所有者は権利資産をデベロッパーは建設費用を提供し、新たなマンションを建設した後、各々はその出資額に見合う土地と建物を所有する事業方式をいいます。区分所有者からみると、等価交換となる部分は、従前の資産額に対応する新たなマンションの取得部分ということになります。

【等価交換方式（全部譲渡方式）の仕組み】



- ・上図の「従前権利資産」と「新しいマンションの土地建物」の売買を合わせて等価交換契約と言います。全ての区分所有者がデベロッパーとの上記契約を終えてから事業の実施が可能となるほか、多くの場合売買代金が授受されず、新しいマンションの引渡しまでの間の権利保全に課題があります。
- ・建替え合意の得やすい比較的小規模な等価交換事業においては、建替え決議を必ずしも必要としないので、事業の手間が少なく事業期間の短縮が可能となります。また煩雑な事務作業や事業資金の調達、事業リスクを回避できるというメリットがあります。

＜参考＞マンション敷地売却制度について

【なぜ敷地売却制度が必要か】

- ・これまでの多くの建替え実現事例では、容積の余剰と床としての需要があることを前提に、建替えにより相当量の余剰床を生み出し、これを保留床としてデベロッパーに売却することで事業費の多くをまかなってきました(保留床処分方式)。外部に売る保留床があるのでデベロッパーも早期から事業に参加する事となり、事業性が高まり、さらに合意が進むという好循環が生まれ、建替えが実現しました。
- ・一方、これから老朽化が進み、建替えが問題となるマンションの多くでは容積の余剰が少なく外部処分できる余剰床が限られ、あるいは立地条件が悪く市場性が期待できないものが増え、建替えるには各区分所有者の相当の負担が必要となります。また、市場性が無ければデベロッパーの協力を期待するのにも限界があります。高齢者にとっては工事期間中の仮住まいや引越しなどの不安も高まります。老朽化や耐震性能の不足などの理由で建替えの必要性が高くても、これまでの仕組みによる「建替え」や修繕改修だけでは、老朽化したマンションの再生は困難です。



＜建替えが進まない主な理由＞

- ① 組合で建替えを前提に権利者相互の意見や権利を調整し合意を得るのは限界であること
- ② 容積率に余裕がないため、建替え費用が回収できず経済的負担が大きいこと

【マンション再生の選択肢と課題】

- ・耐震性能が不足しているマンションの耐震補強や建替えは緊急性の高い課題
- ・修繕改修、建替えに加えて、それぞれのマンションの立地や区分所有者の種々の事情や要望に対応できる柔軟性のある選択肢を用意しなければ、マンションの再生は困難

	権利変換による建替え	マンション敷地売却
対象となるマンション	・全てのマンションが対象	・「耐震性能不足」が認定されたマンションだけが対象(認定後は要除却マンションとなる)
決議の要件	・区分所有者数及び議決権数の各4/5以上の多数(団地では各棟2/3以上も必要)	・区分所有者数、議決権数及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の多数
反対者への対応	・催告後、売渡し請求により所有権は時価をもって請求者(組合等)に移転	・催告後、売渡し請求により所有権は時価をもって請求者(組合等)に移転
区分所有者の選択肢	・権利変換で住戸を取得 ・転出し補償金を受領	・敷地を売却し、その代金を分配して受領
借家権、抵当権の扱い	・借家権は存続移行が原則。解約には正当事由が必要(借家法) ・抵当権は原則新マンションに移行	・借家権は原則消滅(一定の損害は補償) ・抵当権は消滅し、分配金に物上代位(優先弁済権をもつ)
その他	・仮住居生活、2度の引越しが必要	・売却された敷地にマンションが建てられる場合、住戸を取得して戻るといった選択肢もありうる ・団地への適用は難しい

■マンション敷地売却という選択肢が増えることで、建替え合意が難しいマンションでの再生の選択の可能性が広がる

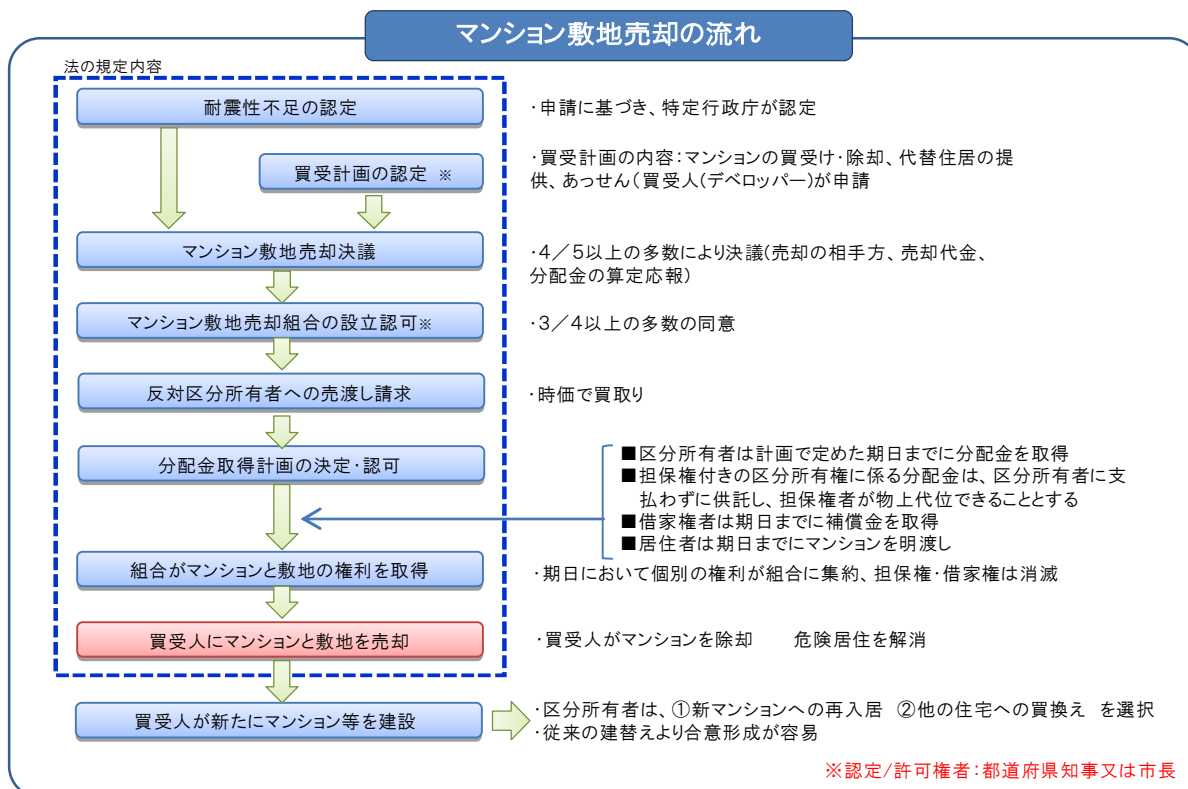
【URCA マンション建替えアドバイザーの役割】 敷地売却手続きに関する手続の支援を行います！

マンション敷地売却制度は利害関係が明確な耐震性不足の認定から敷地売却まで、マンション建替法に定められた手続を厳格に行うことが求められます。区分所有者間の合意形成や他の再生手法に精通し、同法の法手続きを十分に理解しているアドバイザーの関与は欠かせません。

- ・修繕・改修や権利変換による建替えなどとの比較検討のための資料提供等支援
- ・不動産鑑定士などの専門家と連携した説明等の実施
- ・行政手続きと組合内部の意思決定との連動などへの助言
- ・買受人の選定などの手続きの支援
- ・敷地売却に至る全体の法手続きの支援

マンション敷地売却手続きの概要とポイント

■手続きの概要



■手続きのポイント

- ・敷地売却の対象は耐震性不足（除却の必要性）の認定を受けたマンション
全てのマンションで敷地売却制度の利用が可能なのではなく、特定行政庁から耐震性能不足の認定を受けることが必要です。認定を受けた場合には「要除却認定マンション」となり、区分所有者はマンションの除却の義務を負うことになります。そのため申請には総会での決議が必要です。
- ・買受人予定者は認定権者（都道府県知事等）に買受計画を申請し、認定を受けることが必要
買受人候補者であるデベロッパーなどが管理組合との協定などに基づき買受計画を定め、買受人予定者が申請を行います。認定権者である都道府県知事等は買受人予定者の信用力や実現性を判断して買受計画を認定します。これにより売却事業の安定性を確保することができます。
- ・マンション敷地売却は5分の4以上の多数により決議（土地持分も含む）
決議において定めるべき事項は、1）買受計画の認定を受けた買受人の氏名名称、2）売却代金の見込額、3）分配金の額の算定方法など。決議未賛同者に対しては売渡請求を行い全員賛成状態とすることでマンション敷地の売却が可能となります。
- ・売却組合は4分の3以上の多数の同意で設立され、認可により法人格を取得
- ・分配金取得計画の決定・認可
取得計画にもとづき権利消滅期日をもって従前マンションの区分所有関係は解消され、マンションと敷地の権利は組合に移転、区分所有者は期日までに分配金を取得します。担保権がついた区分所有権の分配金は供託され、担保権者は分配金から弁済を受ける権利を有します（物上代位）。借家権者は期日までに補償金を取得し、マンションを明け渡さなければなりません。
- ・売却組合はマンションと敷地を買受人に売却します

どのようなマンションで敷地売却制度は有効か 注意すべき点は？

【ケース１】規模や立地から建替えが難しかったケース

- ・ 容積の余剰がない。高さ制限や都市計画上の制約で建替え後の規模に制約がある
- ・ 敷地の規模が狭く、建替え後の規模も小さい。立地を取巻く環境が大きく変わってしまった



相当の負担をしなければ建替えは難しいため、建替えの合意は困難です。敷地売却により区分所有者の選択肢が広がることで、合意形成のきっかけができる可能性があります

【ケース２】高齢化や賃貸化が進んだ結果建替えの合意が難しくなっていたケース

- ・ 高齢化が進み仮住居での生活や引っ越しに不安がある。建替えまでの時間を待てない
- ・ 建替える場合の負担金や仮住まい費用のねん出が難しい。建替える強い動機づけがない



容積に余剰があり立地性が優れていても、高齢者や外部所有者が多く建替えを前提とした合意は困難なケースです。老朽化も進み、耐震性にも問題があるため戸別での売却や賃貸にも限界が生じます。より有利な条件で売却が可能になれば資産価値も上がり、より安全で安心な住居への転出も可能になるため合意形成の可能性が広がります

【ケース３】権利関係の調整が難しく再生の合意が進まなかったマンション

- ・ 営業系の借家人がいて権利調整がなかなか進まない
- ・ 借家化が進み区分所有者の建替えへの関心が低い。負担金や仮住まい費用の捻出が難しい



容積に余剰があり立地性も優れているが、権利調整が難しく建替えを前提とした合意は難しいケースです。マンション敷地売却制度は借家権や抵当権の処理が容易になることで、建替えに関心の低い賃貸人（オーナー）の関心も高まり、合意形成が進む可能性が広がります

■マンション敷地売却制度の利用に当たって注意すべき点

- ・ 原則として、建替えや改修との比較の中で検討することが望ましい

区分所有者の皆さんが納得できるプロセスを経ることが合意形成では重要です。最初からマンション敷地売却ありきと誤解を受けないように、他の選択肢と並行して比較検討することが必要です

- ・ 耐震性不足の認定や買受計画の認定の手続きに入るにあたっては、組合内部での情報の共有化や意見交換を経て、総会等での決議により意思決定を行い進めること

耐震性不足の認定や買受計画の内容は個々の区分所有者の権利や財産に大きな影響を及ぼします。具体的な法手続きに入るには総会を招集して、合意の上手続きに入ることがトラブルを未然に防ぐためにも重要です

- ・ 敷地を売却し、代金を分配することになるため、建替え以上に意思決定の手続きや分配のルールについて慎重に合意形成を進めていくことが必要

従前資産評価やその分配などで利害関係が対立しやすいため中立な専門家の関与など慎重な進め方が必要です

- ・ 認定権者となる予定の市や区など行政への事前相談や専門家の導入など合意や法手続きを客観化する仕組みをつくること

課題の早期発見や利害の調整、区分所有者が納得できる過程を踏むことなどを含めて、行政への相談や専門家（URCA マンション建替えアドバイザー[®]、再開発プランナー[®]、不動産鑑定士、弁護士、司法書士など）の導入、活用は不可欠です（次項参照）。

専門家の必要性（マンション建替えアドバイザー制度について）

一般社団法人再開発コーディネーター協会では、マンション建替えの専門家を育成し、平成 14 年度より「URCA マンション建替えアドバイザー®」として登録する制度を実施しています（登録者数 1,420 名（2019 年 10 月現在））。※「URCA マンション建替えアドバイザー®」は登録商標です。

【定義】

URCA マンション建替えアドバイザー®とは、協会個人正会員又は再開発プランナー®である者のうち、規定に基づく研修を修了し URCA マンション建替えアドバイザー名簿に登録された者をいいます。

【研修内容】

登録研修は、マンション建替法、マンション管理適正化法、区分所有法、建替えや修繕改修を判定するマニュアル等、建替事業計画の立案や合意形成の進め方等専門知識・技術に関する計 2 日間にわたる研修です。



URCA マンション建替えアドバイザー®の業務内容

マンション建替えでは、その規模や立地の特性あるいは権利状況などを的確に調査した上で、課題を把握し事業を進めることが大切です。実現事例の多くは早い段階から URCA マンション建替えアドバイザー®の資格を持つコンサルタントや事業協力者を導入し事業推進しています。URCA マンション建替えアドバイザー®は建替えの専門家として以下の業務を行っています。

【業務内容】

老朽化したマンションについて、管理組合等が修繕か建替えかを判断をする段階における初期の相談をはじめ、マンション建替えや敷地売却制度を活用する際の各事業段階での進め方等についてアドバイスするとともに、それぞれの状況・段階に応じた計画の立案を行います。

事業実施段階では、区分所有者や関係権利者に対して合意形成や権利調整などの支援を行います。また耐震改修においても各種計画立案や権利調整等の支援を行います。

マンション建替えの相談事項



協会の相談体制（マンション建替相談室）

一般社団法人再開発コーディネーター協会では、老朽化したマンションについての各種相談に対応するため、協会内に「マンション建替相談室」を開設しています。また全国各地の相談に対応するため、各地域のアドバイザーと連携して「URCA マンション建替アドバイザーネットワーク」を構築しています。

相談室の主な相談対応は次のとおりです。

(1) マンション建替相談室、各地域のアドバイザーネットワークによる対応

＜電話や来訪による相談：無料。原則2回迄＞

主に管理組合役員などからのマンション建替え等の進め方について電話、ファクス、メール等により対応。
来訪による初期相談について、建替相談室ならびに各地域のネットワークを通じて、URCA マンション建
替えアドバイザー®による対面形式での相談対応。

＜地元への講師の派遣：有料。原則2回迄＞

主に理事会や建替え委員会の委員を対象に、URCA マンション建替えアドバイザー®を講師として派遣し、ビデオ、パンフレット等を用いてマンション建替えの基本知識について分かり易く説明。

＜専門コンサルタント会社等の紹介 等＞

これからマンションの建替え等を検討していこうとする管理組合からの申請に基づき、専門コンサルタント会社を紹介。

(2) マンション建替え等に関するパンフ、資料等の配布

マンション建替えに関する各種パンフレットや、マンション建替えを進めるポイントについて、事例に基づきまとめた DVD などを広く配布し、マンション建替え等に関する最新の情報を提供。

(3) セミナー、無料相談会等の開催（無料）

主に管理組合を対象として建替事業の仕組みと URCA マンション建替えアドバイザーの上手な活用の方法などを理解いただく機会として、マンション建替えセミナーおよび無料相談会を開催。

（４）地方自治体からの専門家派遣登録、派遣要請の対応

地方自治体等からのマンション建替え等に関する相談員としての派遣登録および相談員派遣の要請に対し、URCA マンション建替えアドバイザー®の推薦等を実施するとともに地方自治体等に対し「URCA マンション建替えアドバイザー名簿」を配布。

