

第四部：ディスカッション

マンション建替え・敷地売却の概要と 期待される専門家の役割

令和3年11月1日

このパネルディスカッションの進め方

1. 「マンション建替え」の概要を説明

この問題についてパネリストとディスカッション

2. 「マンション敷地売却」の概要を説明

この問題についてパネリストとディスカッション

3. 専門家に求められる事項についてまとめ

単棟マンションの建替えについて

建替えを進めるときの留意点

法的な手続きであること

↳ 建替えは訴訟リスクも通常よりは高いことに注意

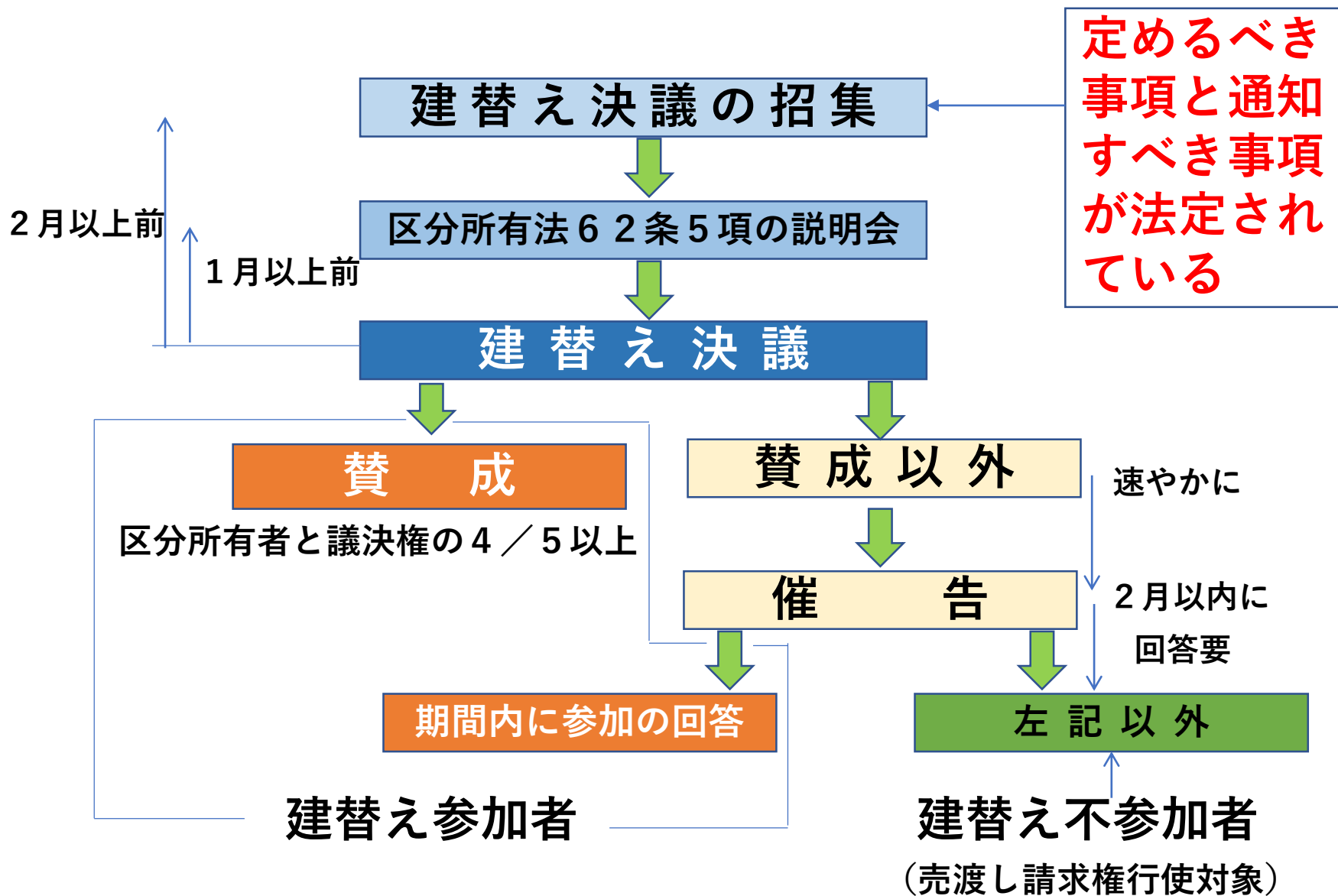


- ①集会の招集手続き
- ②集会の運営・・・前回の説明事項を参照
- ③「催告」と「売渡請求」の内容の理解

* 適法に手続きを進めれば何の問題もない

4 / 5 以上の賛成を意識しすぎて、手続きを適切に行うことを失念しないように留意することが必要です。

区分所有法の建替え決議の仕組み



1. 建替え決議の議案について

議案で定めるべき事項と通知すべき事項がある

1. 議案において定めるべき事項（区分所有法62条2項）

- ①設計の概要
- ②解体費及び建築に要する費用の概算
- ③建替え費用の分担に関する事項
- ④再建後のマンションの住戸選定のルール等について

2. 通知すべき事項（区分所有法62条5項）

- ①建替えをする理由
- ②建替えないときの効用の維持や回復に要する費用
- ③長期修繕計画等の概要
- ④修繕積立金の残高

4. 建替え非賛成者への催告

決議に非賛成の区分所有者に対して行うべきこと

1. 建替え決議に非賛成（賛成以外）だった区分所有者に対しては、**集会招集者がすみやかに催告**（決議された建替えに参加するか否かの回答を求める。）をする。
→ **催告は書面で行う**。催告が到達後2月以内に「建替えに参加する」旨の回答をした区分所有者は、建替え決議賛成者とともに建替え参加者となる。

以上から、「催告が到達した日」を立証できるようにしておくことも必要です。

旭化成不動産レジデンス(株)の実績から大木が作表

建替え決議の合意率

マンション	同意率	規模
A	1.0000	小規模
B	1.0000	中規模
C	1.0000	小規模
D	1.0000	小規模
E	1.0000	小規模
F	1.0000	小規模
G	1.0000	小規模
H	1.0000	小規模
I	0.9815	中規模
J	0.9605	中規模
K	0.9328	大規模
L	0.9167	大規模
M	0.9048	小規模
N	0.9042	大規模
O	0.8545	大規模
P	0.8333	小規模
Q	0.8333	大規模

催告後の合意率

適切に合意形成活動を行っていれば、建替え決議非賛成者でも催告の結果賛成をする区分所有者は多くなります。



マンション名	催告後合意率
I	1.0000
J	1.0000
K	0.9776
L	0.9776
M	1.0000
N	1.0000
O	0.9591
P	1.0000
Q	0.9841

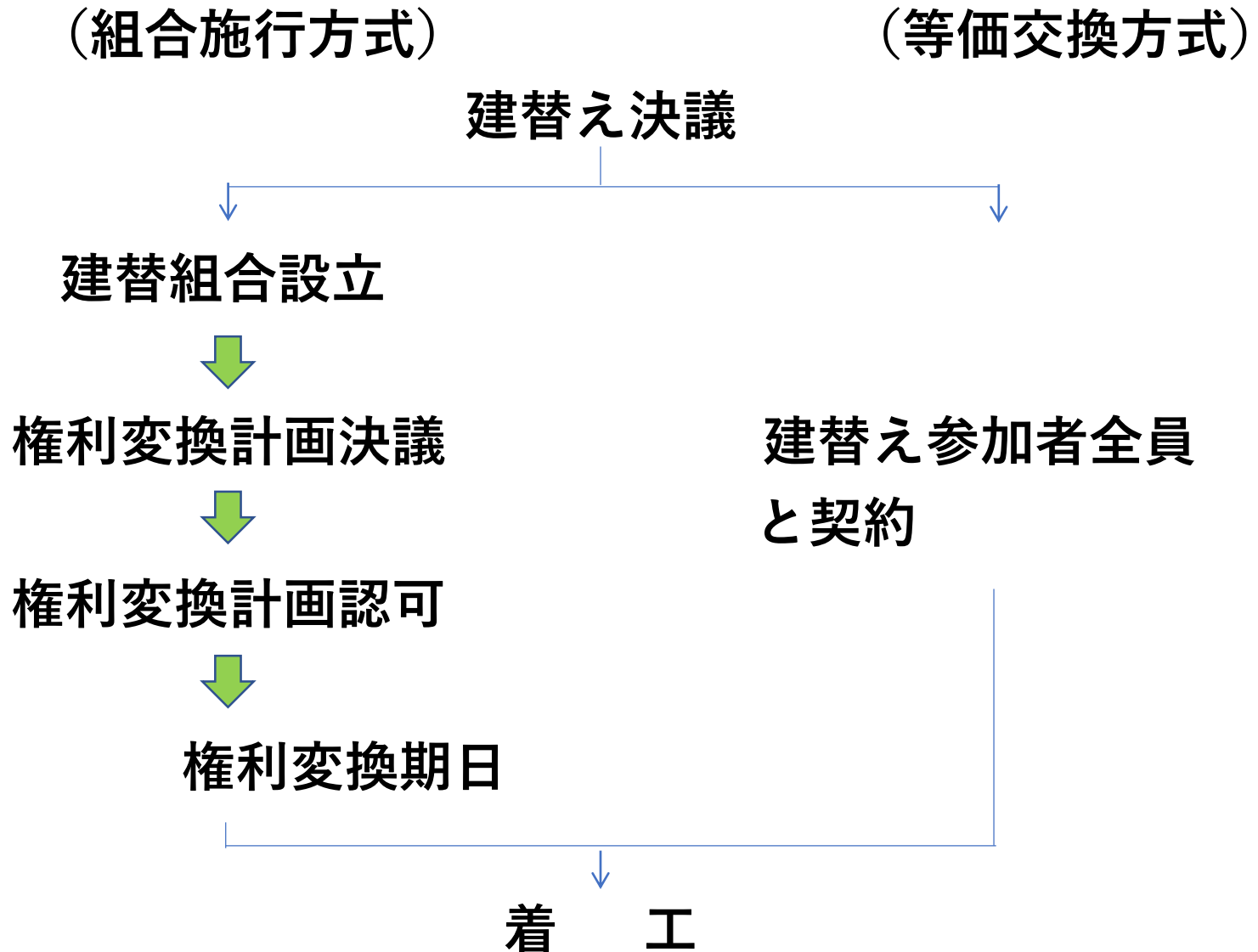
5. 建替え不参加者への売渡請求

催告に「参加」の回答をしなかった区分所有者への対応

1. 催告到達から2月以内に、建替えに参加する旨の回答をしなかった者は「建替え不参加者」となる。
2. 建替え不参加者に対しては、建替え不参加が確定してから2月以内に、建替え参加者もしくは建替え参加者全員の同意による買受指定者が売渡請求権を行使することができる

売渡請求権を行使すると、相手方に意思表示が到達することで買契約が成立したものとみなされます。ただし、売渡請求権被行使者が任意で明け渡しや登記移転に応じないときは、法的な手続き（判決による明け渡しや登記移転）が必要となります。

建替え決議後の手続の進め方



組合施行による手続きの概要

建替え決議可決（区分所有法）

↓（建替え同意者の3 / 4以上の同意）
建替え同意者が組合設立認可申請提出

↓

都道府県知事等が組合設立認可公告

↓

組合で役員等の決定と理事長名の届け出

↓

理事長名の認可公告

↓

権利変換計画の決議

↓（5分の4決議、審査委員の過半数の同意）

定款と
事業計
画を示
す



権利変換計画の認可申請



都道府県知事等により権利変換計画の認可



権利変換期日



建物の工事・引渡し



組合の解散の認可申請



組合の解散の認可



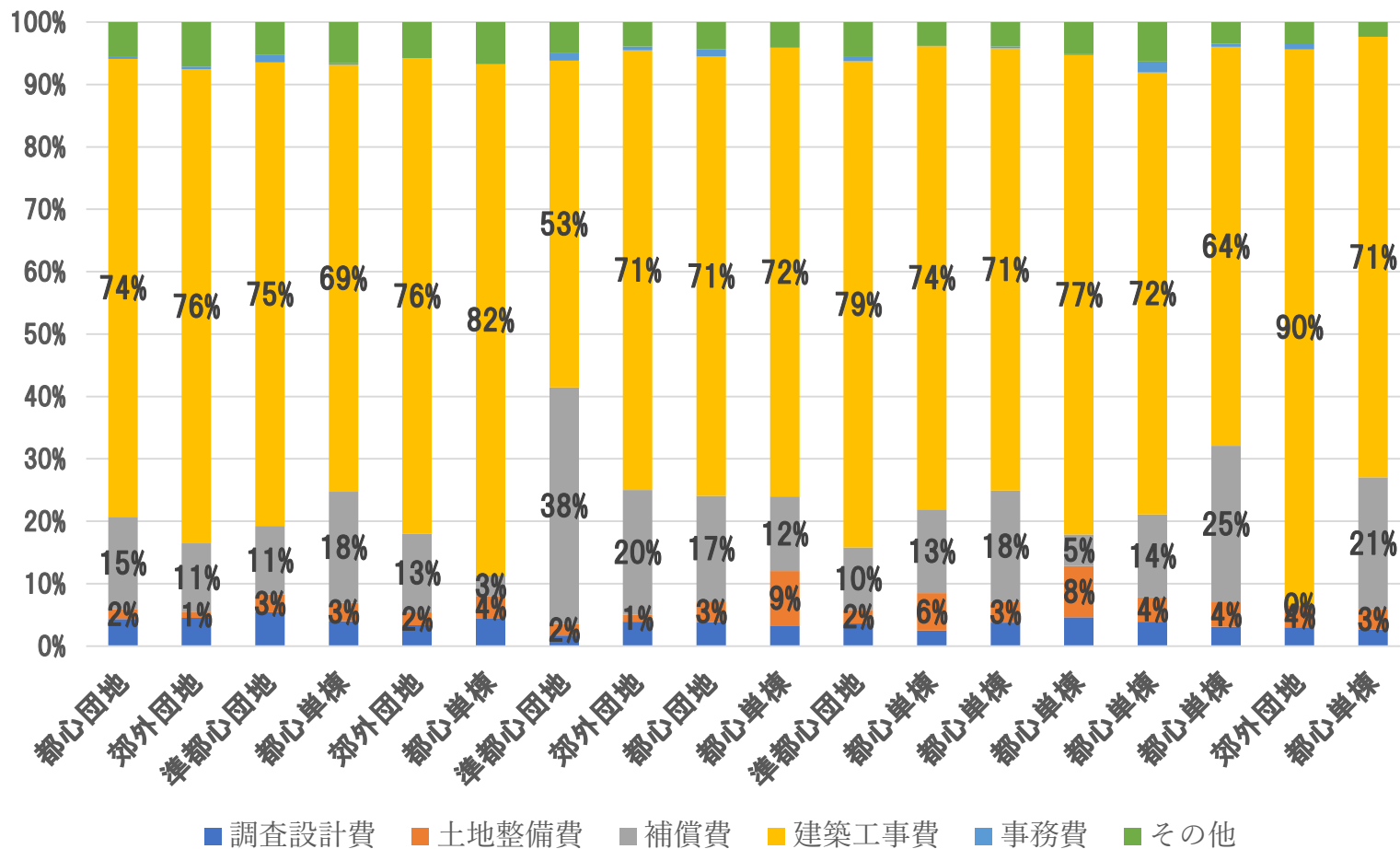
清算

円滑化法による組合施行方式 における事業計画の分析

～旭化成不動産レジデンスの事業化した事例から～

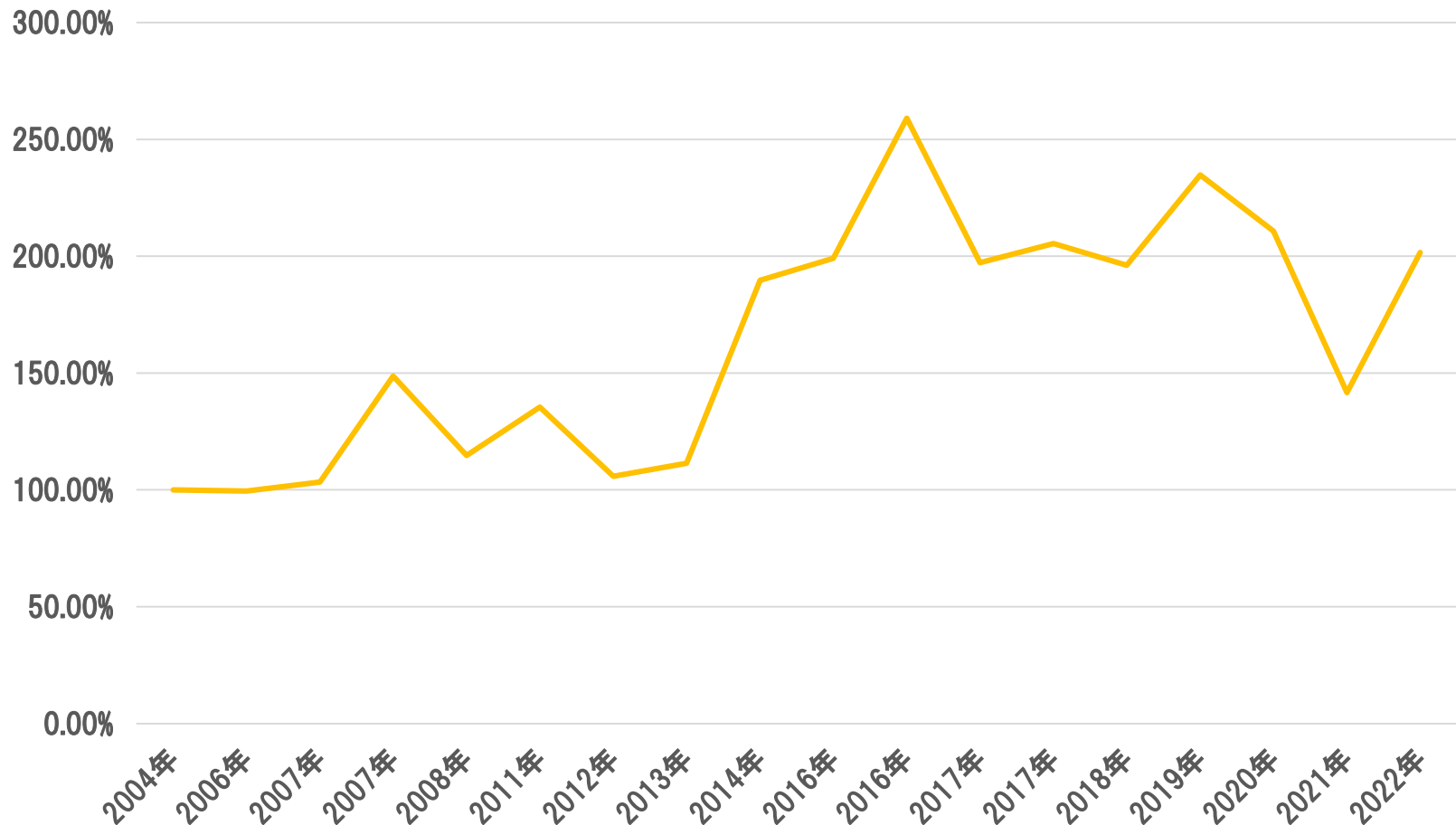
建設費の占める割合が圧倒的に多い状況である

事業費の内訳

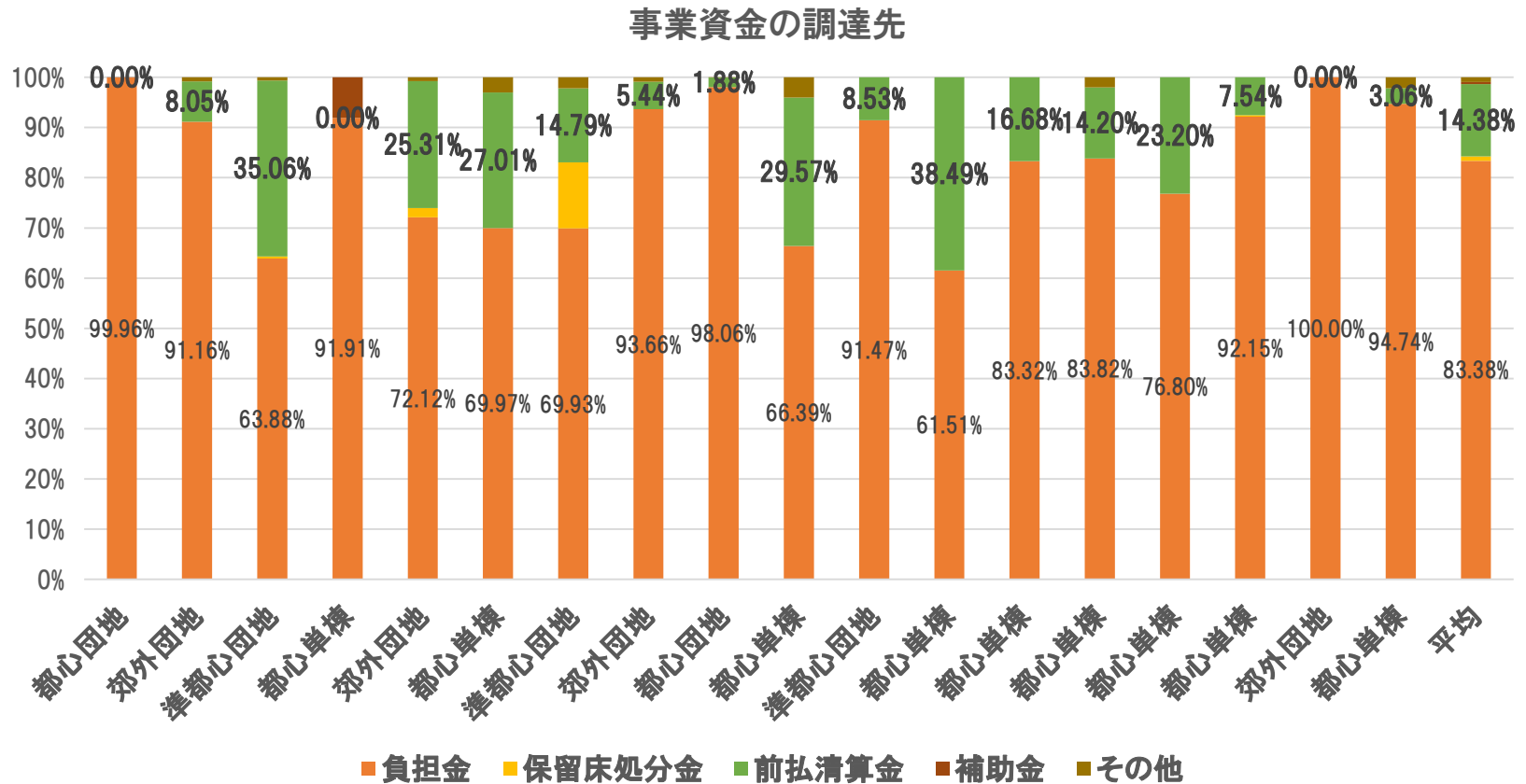


事業計画記載の工事費のm²単価の推移を暦年で示した

工事単価の推移



大部分が参加組合員の負担金による



**参考：団地敷地分割について
(2020年円滑化法改正による)**

国土交通省の資料から転載

○ 団地型マンションの再生の円滑化のため、団地における敷地分割制度を創設

(除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む場合に限る)

※総マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約 1 / 3 (約5,000団地、約200万戸)

◆マンション建替円滑化法の改正

団地における敷地分割制度の創設

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、**全員合意によらず多数決により敷地の分割を可能とする**

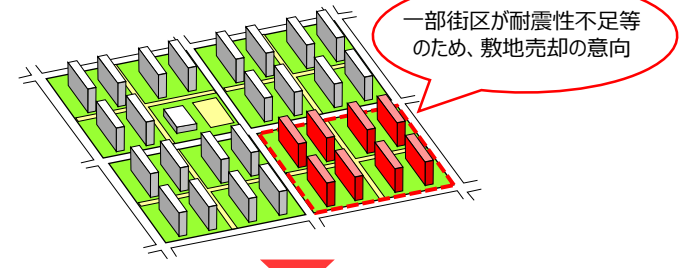
■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意 【民法】

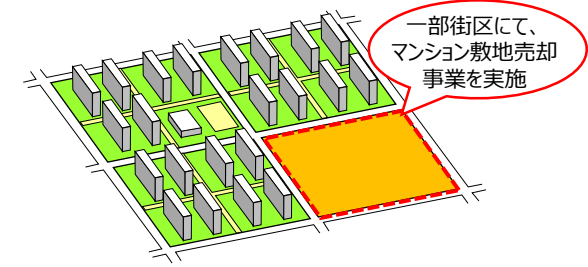
要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等の場合、**4 / 5 の合意による敷地分割を可能に**

(敷地分割のイメージ)

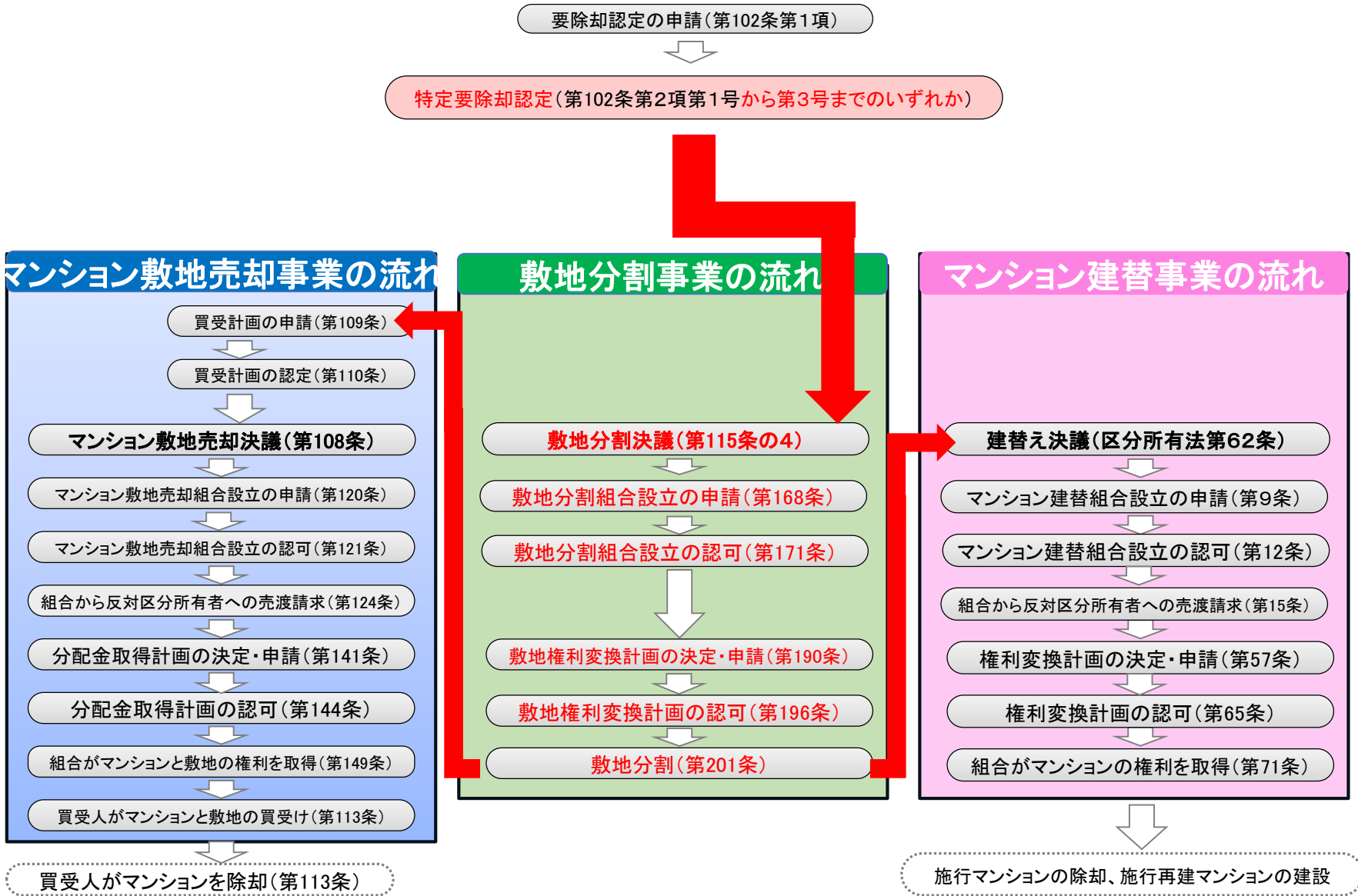


敷地分割



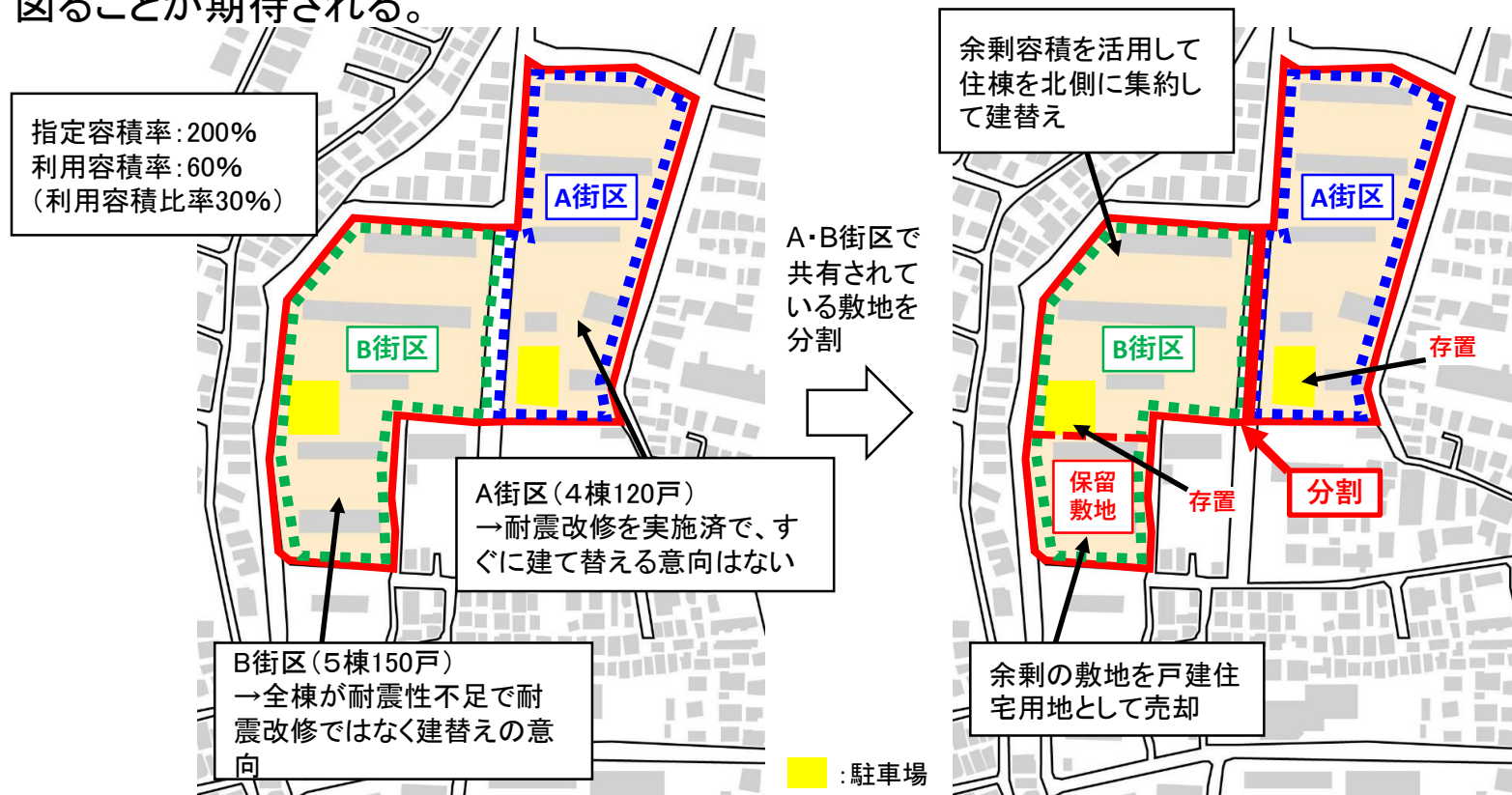
敷地分割事業とマンション敷地売却事業・マンション建替事業のフロー図(案)

(赤字が新規創設)



敷地分割事業の活用イメージ

- 敷地を共有する9棟(270戸)の住宅団地において、A街区は耐震改修を実施済みですぐに建て替える意向はないが、B街区は全棟が耐震性不足で、耐震改修ではなく建替えの意向となっている。
- 団地全体の一括建替えは各棟要件の合意形成が難しく、B街区のみの一部建替えでは、低層の住棟群を集約・高層化して建て替える中で、余剰の敷地を保留敷地として売却することができず、事業性を確保することが難しい。
- このため、A・B街区間で敷地分割を行うことにより、各街区のニーズに即した団地再生を図ることが期待される。



マンション敷地売却事業について

H26マンション建替法の改正

[] : 法律の規定内容

マンション敷地売却制度(H26創設)

耐震性不足の認定

- マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁が認定

買受計画の認定

- マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人（デベロッパー）が都道府県知事等に申請

マンション敷地売却決議

- 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の多数で決議
- 売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法を決議

マンション敷地売却組合の設立認可

- 決議合意者の3/4の同意で都道府県知事等に認可申請

反対区分所有者への売渡し請求

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

分配金取得計画の決定・行政認可

- 区分所有者は権利消滅期日までに組合から分配金を取得
- 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- 借家権者は期日までに組合から補償金を取得

組合がマンションと敷地の権利を取得

- 期日に個別の権利が組合に集約。担保権・借家権は消滅

買受人にマンションと敷地を売却

建物の除却（都道府県知事等の監督）

買受人が新たにマンション等を建設

マンション建替法の建替え

建替え決議（区分所有法62条）

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

マンション建替組合の設立認可（マン建法9条）

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- デベロッパーも組合に参加（参加組合員）

反対区分所有者への売渡し請求（マン建法15条）

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

権利変換計画の決定・行政認可（マン建法55条～）

- 議決権及び共用部分持分割合の各4/5以上で決する
- 公正な審査委員の過半数の同意
- 従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
- 申出による転出者は期日までに補償金を取得

組合がマンションの権利を取得（マン建法71条）

- 期日において権利が一斉に変動

建替事業

（都道府県知事等の監督（マン建法97条～））

区分所有法の建替え

反対区分所有者への売渡し請求（区分所有法63条）

- 反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の具体的一例

区分所有権の売却

- 個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者（デベロッパー）に売却
- ⇒事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得（従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり）
- 行政認可等は不要

建替事業

マンション敷地売却事業の特色

要除却認定から事業まですべて円滑化法の規定による

特色

- ・ 建替えは、決議までの手続きは区分所有法で規定されているが、マンション敷地売却は、要除却認定の手続きからすべて円滑化法に規定されている
- ・ 決議や組合の設立等の基本的な手続きは建替えの場合に準じているが、建替えとは異なる点も少なくない
- ・ 権利消滅期日に、抵当権も借家権も消滅する
(借家権には補償金が支払われ、抵当権がついているケースでは分配金は供託される)

令和2年改正法の概要

1. 除却が必要な認定基準の緩和

特定要除却認定マンション

- ・ 耐震性に問題あり
- ・ 火災に対する安全性に問題あり
- ・ 外壁の剥離による危険性の問題

要除却認定マンション

- ・ バリアフリーの問題
- ・ 漏水等による衛生上の問題

マンション敷
地売却の対象

マンション建
替え型容積緩
和の対象

2. 団地の分割

マンション敷地売却制度による選択肢の増加

当初言われていた話

建替え後非マンション化

- ・ オフィスビル
- ・ 商業ビル
- ・ 賃貸マンション等へ

建替え困難マンション

- ・ 投資用マンション
- ・ リゾートマンション
- ・ 郊外団地等

マンション敷地売却事業の事例：選択肢は増加している

建替え後・・・賃貸マンション、オフィスビル、戸建て
建替え前・・・投資用マンション

**建替えやマンション敷地売却で
弁護士や不動産鑑定士求められること**

法律家に求められること

建替えもマンション敷地売却も法的な手続きである

1. 法的な予防措置

→建替え決議無効確認訴訟に対処できる対応

- ・手続き上の瑕疵がないような対応
- ・売渡請求権行使後の「処分禁止の仮処分」等

2. 多数の区分所有者の課題への対応

- ・成年後見、民事信託等
- ・相続・遺産分割等の手続き、共有者間の紛争
- ・貸家の明渡し
 - ・ ・ ・ 失踪宣告までしたケースも

3. その他

不動産鑑定士に求められること

建替えでも敷地売却でも「評価」が必要なことがある

1. 建替えの場合

- ①権利変換計画における従前従後の「時価」の算定
- ②売渡請求権を行使するときの時価の算定
- ③借家の明渡しを求めるとき算定
- ④区分所有者の相続が発生したときの遺産分割等
- ⑤その他

2. マンション敷地売却

- ①借家補償の算定
- ②売渡請求権を行使するときの時価の算定
- ③上記④の場合
- ④その他