

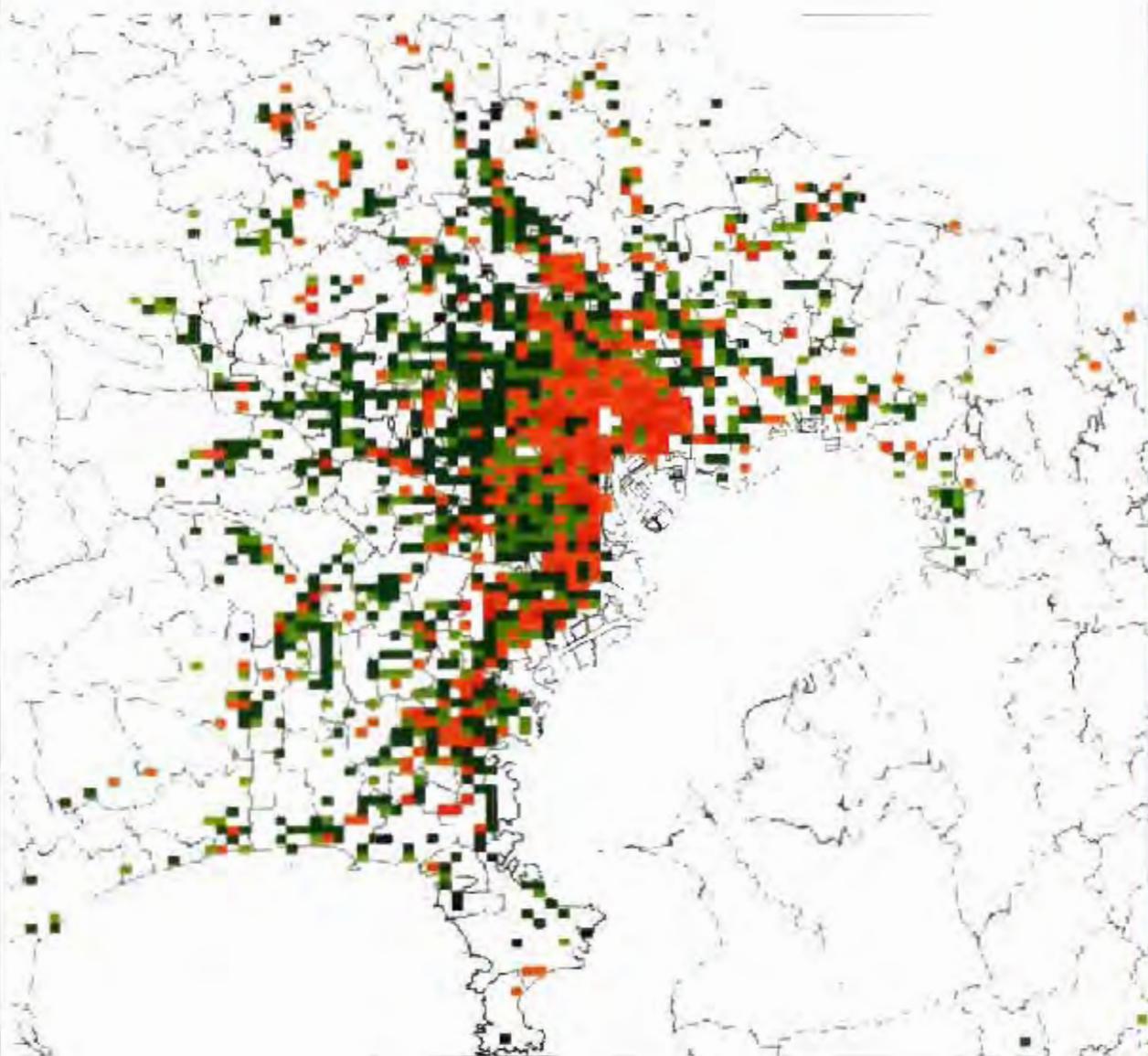
Trust Sixty Foundation

Research Report

分譲マンションの 建替え手法に関する研究

都市再生における信託機能の活用に向けて

2002年10月



財団法人 トラスト60

【表紙図の説明】

表紙の図は、1979～1983年の5年間における、首都圏の1kmメッシュあたりの分譲マンション供給戸数を示す。

凡例

- 500戸以上
- 200～500戸
- 100～200戸
- 100戸未満

出典：住居基礎研究所「地図で見るマンション供給の20年」
(都市と土地 99号) より

要旨

「分譲マンションの建替え手法に関する研究」の研究成果の要旨は、以下の通りである。

■ マンション建替えにおける信託手法の活用方策

マンション建替え円滑化法との併用により、さらなる事業の安定性・円滑性を確保した建替えスキームを構築できる

信託手法がもつ2つの機能である、建替え事業者などの倒産から財産を保全できる倒産隔離機能や、建替え参加者の不慮の事態に左右されることなく事業を推進することができる意思凍結機能を活用する事により、マンション建替え円滑化法による建替え事業の安定化・円滑化の進展がより一層期待できる。

建替え組合法人化を利用し、多様な建替え条件・ニーズに柔軟に対応した建替え事業を推進できる

マンション建替え円滑化法により、法人化が可能となる建替え組合を信託受託者とすることで、建替え参加者の自主性・主体性が発揮され、資金調達の円滑化が確保されるとともに、法定建替え・任意建替え等の多様な建替え条件・ニーズに柔軟に対応できる建替え事業方式が可能となる。

■ スキームの活用促進に向けての環境づくりの方向

公的な資金調達の支援措置、補助制度の一層の充実

信託手法の活用により、資金調達の円滑性の確保は期待できるが、最終的には建替え参加者の返済能力が問われることについては既存手法との違いはない。事業資金だけでなく、初動期の費用や転居費用等についても、公的な支援措置の充実が求められる。

建替え事業、信託手法に関する専門家派遣の仕組みづくり

信託手法を活用し、建替え参加者が主導権を持つ建替え事業が行われる場合では、事業に係る専門家、信託に係る専門家の関与が必要不可欠となることから、専門家派遣の仕組みづくりが求められる。

民間事業者の参画を促す環境づくり

マンション建替え円滑化法、信託手法を活用する際でも、民間事業者ノウハウや資金力を活用できることが望ましい。適切な容積率の緩和等、民間事業者の事業への参画を促す環境づくりが求められる。

目次

1. 分譲マンション建替えにおける信託手法の活用の可能性	1
1-1. 信託受託者として考えられる組織	1
1-2. 信託行為のタイミング	2
2. 信託手法を活用した分譲マンション建替えスキームの提案	4
3. スキームの活用促進に向けての環境づくり	20
3-1. 資金調達面における公的支援措置の一層の充実	20
3-2. 建替え事業推進、信託手法活用に関する専門家派遣の仕組みづくり	21
3-3. 民間事業者の参画を促す環境づくり	21
3-4. 法人化された建替え組合の権利能力の明確化	22

〔資料〕分譲マンション建替えに関する諸状況	24
-----------------------	----

注) 本冊子は、「分譲マンション建替えに関する研究会」での検討成果を取りまとめた、財団法人トラスト60叢書「分譲マンションの建替え手法に関する研究」(平成14年10月)の【提案編】を抜粋したものである。

1. 分譲マンション建替えにおける信託手法の活用の可能性

1-1. 信託受託者として考えられる組織

分譲マンション建替えに信託手法を活用する際には、受託者⁽¹⁾となる機関・組織の役割が重要となる。営業信託⁽²⁾である土地信託のケースでは、受託者は信託銀行となるが、民事信託⁽²⁾により事業を行う場合では、次のような組織が候補としてあげられる。

○非営業信託（民事信託）

- ・法人化された建替え組合
- ・地権者出資による法人（株式会社、有限会社）
- ・法人化された第三者機関

○営業信託（土地信託）

- ・信託銀行

(1) 法人化された建替え組合

法人化された建替え組合については、それを受託者とする事で、マンション建替え円滑化法⁽³⁾と信託手法を併用した建替え事業を行うことが考えられる。

建替え組合は、マンション建替え円滑化法により定められたものではあるが、信託手法の活用により建替え事業の安定性・円滑性を確保することを目的とすれば、同法により建替え組合が受託者となることを制限されるものではないと考えられる。

(2) 地権者出資による法人

地権者出資による法人が受託者となるケースでは、建替え組合が設立されていることは考え難く、特殊なケースを除き、任意の建替え事業が行われることになる。

地権者出資の法人を設立する際には以下の費用が必要となる。

・株式会社：1000万円以上

・有限会社：300万円以上

阪神淡路大震災後の建替え事例において、地権者が出資した株式会社が施行主となり、建設会社等との契約当事者となった事例がある。その際には、区分所有者192戸が9万円ずつ出資し株式会社を設立している。費用については、震災前に積み立てていた管理費や大規模修繕費を清算し、それを出資金の元としている。また、市街地再開発事業においては、地権者出資の株式会社が受託者となっている事例も見られる。

以上のことから、マンション建替え事業において、地権者が出資して株式会社、または有限会社を設立し、信託契約上の受託者となることについては現実的なスキームと考えられる。

また、平成14年4月1日に施行された中間法人法に基づく中間法人も、今後は、信託受託者としての可能性を検討するに値する組織であろう。

(3) 法人化された第三者機関

法人化された第三者機関とは、建替え事業に参画したデベロッパーの関連会社等を想定している。すでに、安藤建設株式会社では、関連会社のアドテクノ株式会社を受託者として、民事信託による建替え事業を実施している⁽⁴⁾。

ただし、デベロッパーにとっては、事業採算性を確保することが建替え事業参画の条件となるため、十分な保留床が確保できるケースなど、必然的に活用できるケースは限られてくる。

(4) 信託銀行

信託銀行が受託者となる場合は、営業信託である土地信託スキームにより建替え事業が行われることになる。

土地信託による大規模事業は、昭和60年代を中心として行われた市街地再開発事業があげられる。しかし、マンパワーが必要となる建替え事業に対して、長期に渡り専門スタッフを確保する必要があるなどの面で、当時から社会経済環境が

大きく変化したため、現状の銀行業務になじまない状況が生まれている。

そのため、当然ではあるが、事業採算性を確保できることが、営業信託においては、デベロッパーが参画するケースと同様に前提条件となる。

1-2. 信託行為のタイミング

分譲マンション建替えに信託手法を活用する際には、事業手法ごとに幾つかの信託行為を行うタイミングが考えられる。

マンション建替え円滑化法を活用した事業ステップを想定し、信託行為を行うタイミングを整理すると、以下の3つのケースが考えられる。

○ケース1: 受託者となる組織が決定・設立されたタイミング

できるだけ早期に建替え参加者⁽⁵⁾の財産を信託し、建替え参加者の意思の担保と、財産の保全を目的に行うものである。ただし、この時点で、各々の従後資産が確定しているとは考え難く、そのような段階で、建替え参加者が自己の財産を信託するかという問題と、信託後に従後資産が確定した段階で、それに合意できない建替え参加者が出現した際にトラブルが生じる恐れがあるという問題がある。

ただし、権利変換計画を既に作成し、各々が自らの従後資産を確認・納得した上で、建替え決議を行うケースもあると想定される。そのような場合では、建替え決議後に、従後資産を信託することも可能であり、上記したトラブルを回避できることから、現実性のあるタイミングであると言える。

○ケース2: 権利変換により、従後の持分資産が確定したタイミング

権利変換計画により従後の持分資産が確定した段階で、その従後資産を信託するものである。早期に建替え参加者の意思の担保と財産の保全を行うことはできない。しかし、権利変換計画に

合意できたものだけで信託をすることになるので、建替え参加者、事業者にとっても、個人の事情により事業が中断するなどのトラブルを極力回避することができる。

また、建替え参加者にとっては、明確となった従後資産を信託により保全できるため、事業に対する安心感も高まる。

よって、実務上、最も現実性のある信託のタイミングといえる。

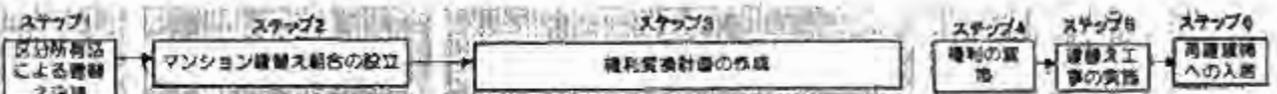
○ケース3: 従前資産と従後資産に分けて二段階で信託を行う

ケース1とケース2の両方を2つの信託契約により行うものである。すなわち、受託者となる組織が決定・設立された時点で、従前資産の信託を行い、権利変換を行う直前に信託契約を終了する。権利変換が行われた後、再度、信託契約を行い従後資産を信託するものである。

理論上は2つの契約により実施することが可能ではある。但し、信託契約に伴う諸手続きを2回行うことになり、受託者、委託者にとって煩雑な作業を増えることや、最終的に建替え事業から離脱する可能性のある者を含めて、従前資産だけ信託することに区分所有者がメリットを感じるかなどの課題を含んでいる。

図表 マンション建替え円滑化法による建替え事業ステップと信託行為のタイミング

マンション建替え円滑化法による建替え事業の流れ



＜ケース1＞

従前資産を信託し、早期(建替え決議時)から、建替え工事が終了時まで信託期間が継続する。
 ＜メリット＞
 ・早期に建替え参加者の意思を担保できる。
 ・建替え決議時から建替え工事が終了時まで、資産の保全を図ることができる。
 ＜デメリット＞
 ・従後資産が確定していない段階で、建替え参加者が信託に同意するかが課題。
 ・権利譲渡時に、権利変換に同意できないとのトラブルが回避される。
 ＜評価＞・・・○
 事業期間中にわたって信託機能を有効に活用できるケースだが、従後資産が確定していない段階での信託は、建替え参加者、事業者の両者にとって、リスクがある。



信託契約その1
建替え組合(受託者)設立時

＜信託期間＞
建替え工事が終了まで

＜信託目的＞
信託財産(従前資産)の管理・運用(信託財産の密寄運用を行った結果の従後資産を信託受益者等に返還する)

ステップ1からステップ3までの期間まで送るだけ短期、または即時並行的に行うことにより、ケース2と同様の効果も期待できる。

相続の発生
→信託受益権の相続
転居・資金ニーズの発生等
→信託受益権の売却

＜ケース2＞

従後資産が確定した段階で、従後資産を信託する。
 ＜メリット＞
 ・権利変換に同意した者に絞り込んだ上で信託を行うことができ、権利譲渡時のトラブルを回避できる。
 ＜デメリット＞
 ・早期(権利変換以前)の資産の保全、意思の担保を行うことはできない。
 ＜評価＞・・・△
 建替え参加者にとってはわかりやすく、合意形成が図られやすい。建替え参加者・事業者にとってはトラブルを回避できる。



信託契約その2
従後資産確定時

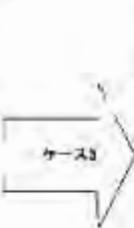
＜信託期間＞
建替え工事が終了まで

＜信託目的＞
信託財産の管理・運用(事業期間中の資産の保全)

・信託財産を担保とした買付調達
・信託契約の終了
・信託元本の交付

＜ケース3＞

従前資産と従後資産に分けて、二段階で信託契約を行う。従前資産を信託した者は、権利変換前に、信託財産の返還を受ける。(所有権は建替え参加者に属する)
 ＜メリット＞
 ・早期に建替え参加者の意思を担保できる。
 ・二回目の信託契約時には、権利変換に同意した者に絞り込んだ上で信託を行うことができ、権利譲渡時のトラブルを回避できる。
 ＜デメリット＞
 ・信託契約に伴う手続きを2回行う必要がある。
 ・2回に分けて信託する煩雑さに加え、従前資産を保全することを目的とした信託に建替え参加者がメリットを感じるか。
 ＜評価＞・・・△
 理論上は可能であるが、手続きが煩雑になるに加えて、受託者の善管注意義務にも抵触する恐れがある。建替え参加者がメリットに感じるかも疑問である。



信託契約その1
建替え組合(受託者)設立時

＜信託期間＞
権利変換契約作成後まで

＜信託目的＞
権利変換までの従前資産の保全

信託期間終了
信託財産(従前資産)の返還

権利返還を希望しない者の従前権利買得

信託契約その2
従後資産確定時

＜信託期間＞
建替え工事が終了まで

＜信託目的＞
信託財産の管理・運用(事業期間中の資産の保全)

2. 信託手法を活用した建替えスキームの提案

信託手法とは、様々なシチュエーションに応じて柔軟に対応した活用を行うことができる。本節では、建替え円滑化法の特徴を活かすケースも含め、分譲マンション建替えの際に想定される様々な条件・シチュエーションに応じた建替えスキームの提案を行う。

尚、建替えスキームの構築にあたっての視点を整理すると以下の通りとなる。

①建替え物件の諸条件・シチュエーション

建替え物件によっては、保留床が確保でき等価交換方式を活用できるケースと、保留床が確保できないことから、自主再建を行わざるを得ないケースが想定される。

また、区分所有者等が多数等の理由により、合意形成が円滑に行われないケースと、区分所有者等が少数等の理由により、円滑に合意形成が行われるケースが想定される。

さらに、建替えに関しては合意できても、信託手法の活用に関しては合意できない区分所有者があらわれることも想定しなければならない。

このように、建替え物件の諸条件やシチュエーションにより、活用できるスキームも異なるため、それぞれに応じたスキームの検討を行う。

②マンション建替え円滑化法との融合

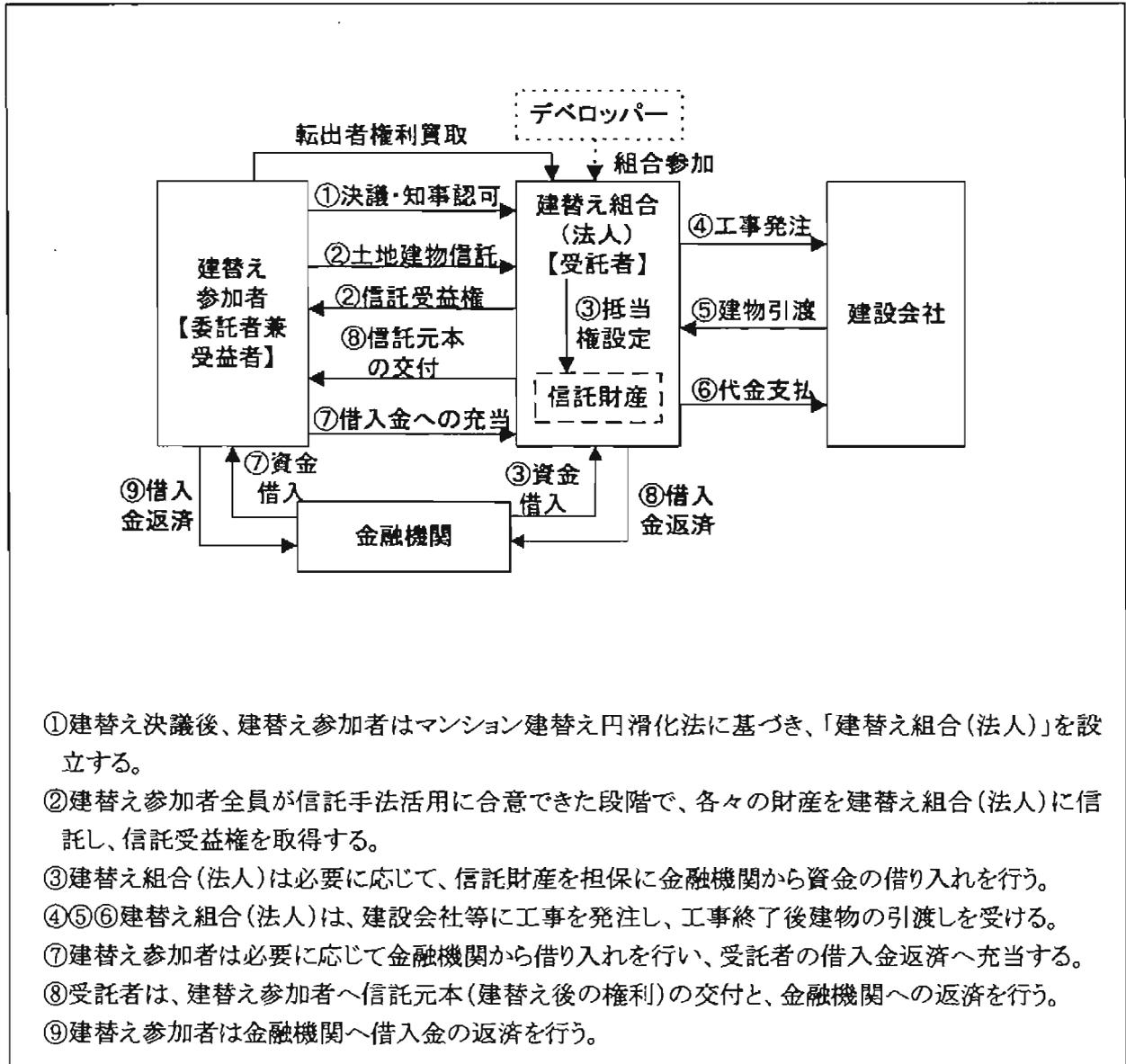
建替え円滑化法を活用することにより、これまでのように既存手法だけを活用するケースと比較して、事業の安定性・円滑性の確保が期待できる。さらに信託手法の活用を加えることにより、事業の安定性・円滑性確保の向上を図るスキームを構築する。

また、マンション建替え円滑化法と信託手法を併用したケースと、信託手法のみを活用したケースのそれぞれについてスキームの検討を行う。

③建替え参加者の事業に対する主導性

マンション建替え円滑化法では、民間事業者等が建替え組合に参加できるものの、多くのケースでは建替え参加者が事業の主導権を持つものと考えられる。一方、安藤建設株式会社が実施した民事信託を活用した建替え事業のように、民間事業者主導により事業が推進されるケースもあり、それぞれについてスキームの検討を行う。

スキーム1 大規模マンション自主再建型



- ①建替え決議後、建替え参加者はマンション建替え円滑化法に基づき、「建替え組合(法人)」を設立する。
- ②建替え参加者全員が信託手法活用に合意できた段階で、各々の財産を建替え組合(法人)に信託し、信託受益権を取得する。
- ③建替え組合(法人)は必要に応じて、信託財産を担保に金融機関から資金の借入れを行う。
- ④⑤⑥建替え組合(法人)は、建設会社等に工事を発注し、工事終了後建物の引渡しを受ける。
- ⑦建替え参加者は必要に応じて金融機関から借入れを行い、受託者の借入金返済へ充当する。
- ⑧受託者は、建替え参加者へ信託元本(建替え後の権利)の交付と、金融機関への返済を行う。
- ⑨建替え参加者は金融機関へ借入金の返済を行う。

(1) 前提条件

- 建替え円滑化法の活用
- 民事信託
- 建替え参加者全員が信託手法の活用に合意

- 建替え参加者による建替え組合(法人)の主導のもとに事業を推進する。

(2) わらい

- マンション建替え円滑化法に基づくとともに、信託手法を活用して安定した建替え事業を推進する。

(3) 想定できる活用シチュエーション

- 区分所有者が多数などの理由により、全員合意が困難となり、区分所有法に基づいた建替え決議をする必要があるケース。
- 区分所有者が多数などの理由により、事業期間中に建替え参加者の不慮の事態

等が発生する危険性が高いケース。

(4) メリット・デメリット

①建替え参加者、事業者・建設会社のメリット

- マンション建替え円滑化法とともに、信託手法を活用することにより、事業期間中に信託財産の保全を行い、建替え事業を安定して推進することができる。
- 建替え参加者の不慮の事態に左右されることなく、事業を推進することができる。
- 信託手法を活用することにより、資金調達を円滑に行える可能性が高い。

②建替え参加者のメリット

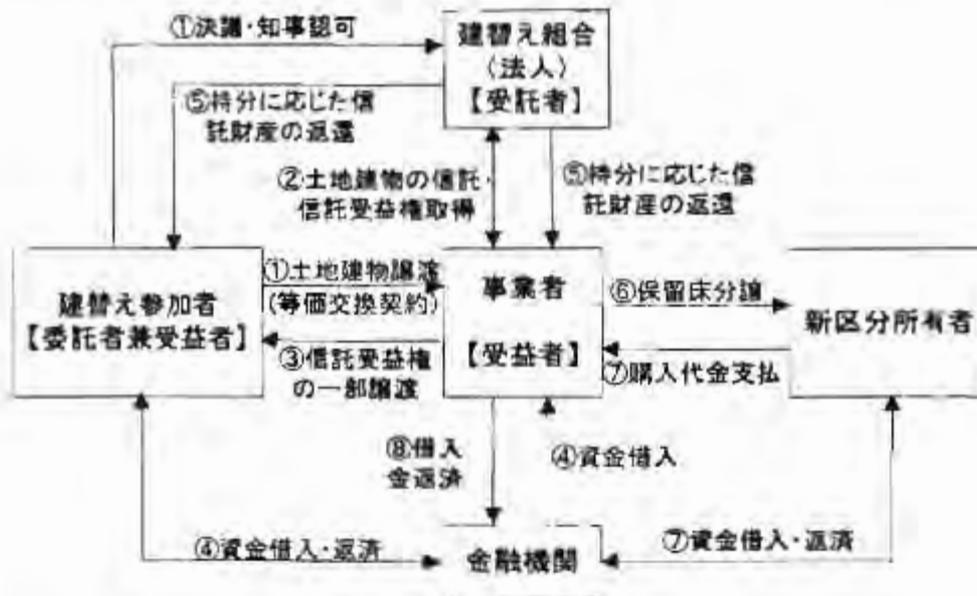
- 建替え参加者主導のもとに事業を推進することができる。

③建替え参加者、事業者・建設会社のデメリット

- 建替え参加者全員が信託行為に対しても合意する必要がある。
- マンション建替え円滑化法の法的手続き等に時間がかかる場合は、事業期間に影響を与える可能性がある。

スキーム 2-1

等価交換活用型 (1) ～受託者が建替え組合 (法人) のケース～



- ① 建替え決議後、建替え参加者はマンション建替え円滑化法に基づき、「建替え組合(法人)」を設立する。建替え参加者は、各々の不動産を事業者に譲渡し、等価交換契約を行う。
- ②③ 事業者は、取得した不動産を建替え組合(法人)に信託する。事業者は信託受益権を取得するが、その一部(建替え参加者の最終持分)を建替え参加者へ譲渡する。(本来であれば、事業者は委託者となるが、建替え参加者から事業者への移転登記を省略し(中間省略登記)、最終持分割合で信託受益権を準共有することで、建替え参加者が所有権移転及び信託を受託者に行うことにする)
- ④ 事業者は事業資金を金融機関から借り入れる。建替え参加者についても、必要に応じて資金の借り入れを行う(増床部分の買取等、自己負担がある場合)。
- ⑤ 建替え事業終了後、事業者と建替え参加者は、各々の土地の持分比に応じて信託財産(従後資産)を取得する。
- ⑥⑦⑧ 事業者は、保留床の分譲を行い、資金回収、借入金の返済を行う。

(1) 前提条件

- 建替え円滑化法の活用
- 民事信託
- 建替え参加者全員が信託手法の活用にご同意
- 十分な保留床の確保が必要

(2) ねらい

- マンション建替え円滑化法に基づくとともに、信託手法を活用して安定した建替え事業を推進する。
- 事業者のノウハウを十分に活用し、事業の円滑化、短縮化を図る。

- 事業の主導権は事業者が持つが、建替え参加者の財産については、自らが設立する建替え組合が信託受託者となることにより管理する。

⑤建替え参加者のデメリット

- 十分な保留床を生み出せるケースでなければ、事業者の参画は困難となる。

(3) 想定できる活用シチュエーション

- 保留床を確保することができ、等価交換方式を活用できるケース。
- 区分所有者が多数などの理由により、全員合意が困難となり、区分所有法に基づいた建替え決議をする必要があるケース。
- 区分所有者が多数などの理由により、事業期間中に建替え参加者の不慮の事態等が発生する危険性が高いケース。

(4) メリット・デメリット

①建替え参加者、事業者・建設会社のメリット

- マンション建替え円滑化法とともに、信託手法を活用することにより、事業期間中に信託財産の保全を行い、建替え事業を安定して推進することができる。
- 建替え参加者の不慮の事態に左右されことなく、事業を推進することができる。

②建替え参加者のメリット

- 事業者のノウハウ、資金調達能力等を十分に生かした事業を行うことができる。

③事業者・建設会社のメリット

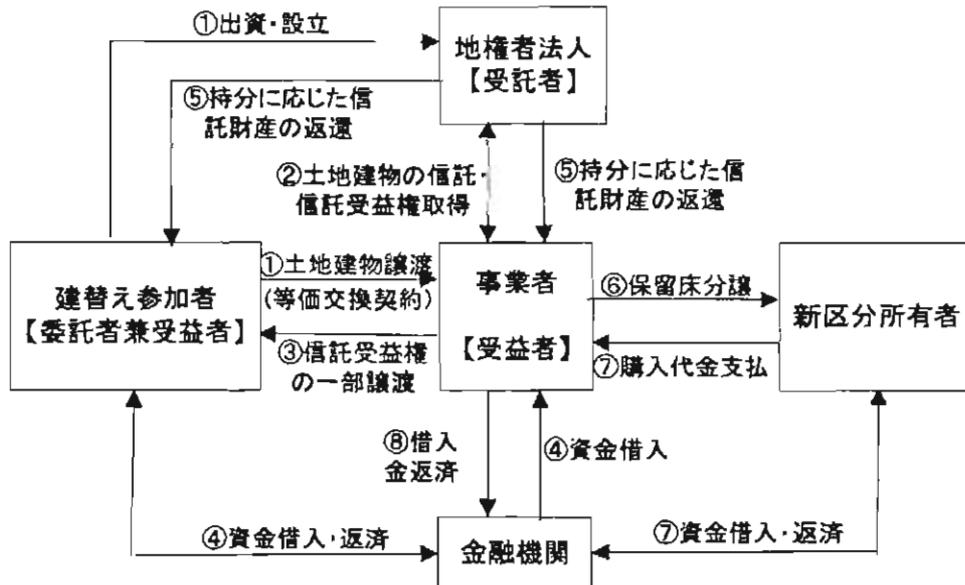
- 事業者主導のもと、事業を推進することができる。

④建替え参加者、事業者・建設会社のデメリット

- 建替え参加者全員が、信託行為に対しても合意する必要がある。
- マンション建替え円滑化法の法的手続き等に時間がかかる場合は、事業期間に影響を与える可能性がある。

スキーム 2-2

等価交換活用型（2）～受託者が地権者法人のケース～



- ①建替え参加者は、株式会社または有限会社を設立する。建替え参加者は、各々の不動産を事業者に譲渡し、等価交換契約を行う。
- ②③事業者は、取得した不動産を地権者法人に信託する。事業者は信託受益権を取得するが、その一部（建替え参加者の最終持分）を建替え参加者へ譲渡する。（本来であれば、事業者は委託者となるが、建替え参加者から事業者への移転登記を省略し（中間省略登記）、最終持分割合で信託受益権を準共有することで、建替え参加者が所有権移転及び信託を受託者に行うことにする）
- ④事業者は事業資金を金融機関から借り入れる。建替え参加者についても、必要に応じて資金の借り入れを行う（増床部分の買取等、自己負担がある場合）。
- ⑤建替え事業終了後、事業者と建替え参加者は、各々の土地の持分比に応じて信託財産（従後資産）を取得する。受託者である地権者法人は清算を行う。
- ⑥⑦⑧事業者は、保留床の分譲を行い、資金回収、借入金の返済を行う。

(1) 前提条件

- 任意建替え
- 民事信託
- 建替え参加者全員が信託手法の活用に関心

- 十分な保留床の確保が必要

(2) ねらい

- 信託手法を活用することにより、信託財産の保全を行い、事業の安定化を図る。

- 法的措置に基づかずに、任意に事業を行い事業期間の短縮化を図る。
- 事業者のノウハウを十分に活用し、事業の円滑化、短縮化を図る。
- 事業の主導権は事業者が持つが、建替え参加者の財産については、自らが設立する地権者法人が受託者となることにより管理する。
- 十分な保留床を生み出せるケースでなければ、事業者の参画は困難となる。

(3) 想定できる活用シチュエーション

- 保留床を確保することができ、等価交換方式を活用できるケース。
- 区分所有者が少数などの理由により、全員合意が比較的容易なケース。

(4) メリット・デメリット

①建替え参加者、事業者・建設会社のメリット

- 信託手法を活用することにより、事業期間中に信託財産の保全を行い、建替え事業を安定して推進することができる。
- 建替え参加者の不慮の事態に左右されることなく、事業を推進することができる。
- 事業期間の短縮化が期待できる。

②建替え参加者のメリット

- 事業者のノウハウ、資金調達能力等を十分に生かした事業を行うことができる。

③事業者・建設会社のメリット

- 事業者主導のもと、事業を推進することができる。

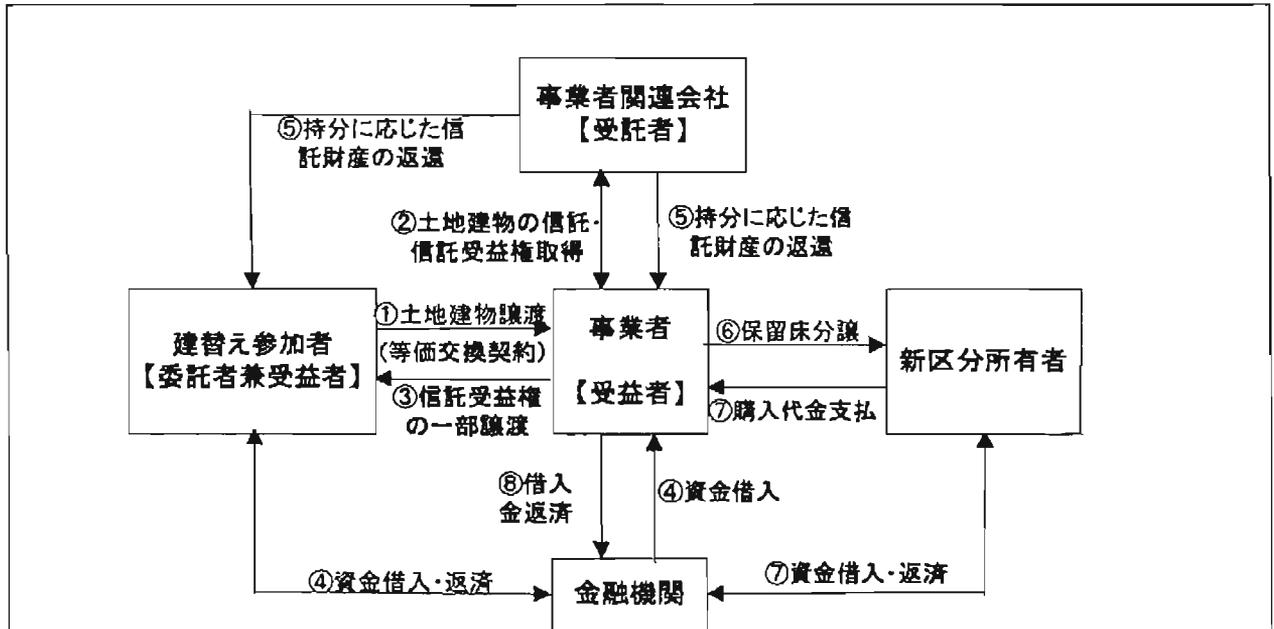
④建替え参加者、事業者・建設会社のデメリット

- 建替え事業に関して、全員の合意が必要とされる。
- 建替え参加者全員が、信託行為に対しても合意する必要がある。

⑤建替え参加者のデメリット

スキーム 2-3

等価交換活用型 (3) ～受託者が事業者関連会社のケース～ (安藤建設型)



- ①建替え参加者は、各々の不動産を事業者に譲渡し、等価交換契約を行う。
- ②③事業者は、取得した不動産を関連会社に信託する。事業者は信託受益権を取得するが、その一部(建替え参加者の最終持分)を建替え参加者へ譲渡する。(本来であれば、事業者は委託者となるが、建替え参加者から事業者への移転登記を省略し(中間省略登記)、最終持分割合で信託受益権を準共有することで、建替え参加者が所有権移転及び信託を受託者に行うことにする)
- ④事業者は事業資金を金融機関から借り入れる。建替え参加者についても、必要に応じて資金の借り入れを行う(増床部分の買取等、自己負担がある場合)。
- ⑤建替え事業終了後、事業者と建替え参加者は、各々の土地の持分比に応じて信託財産(従後資産)を取得する。
- ⑥⑦⑧事業者は、保留床の分譲を行い、資金回収、借入金の返済を行う。

(1) 前提条件

- 任意建替え
- 民事信託
- 建替え参加者全員が信託手法の活用
に合意
- 十分な保留床の確保が必要

産の保全を行い、事業の安定化を図る。

- 法的措置に基づかずに、任意に事業
を行い事業期間の短縮化を図る。
- 事業者のノウハウを最大限に活用し、事
業の円滑化、短縮化を図る。

(2) ねらい

- 信託手法を活用することにより、信託財

(3) 想定できる活用シチュエーション

- 保留床を確保することができ、等価交換

方式を活用できるケース。

- 区分所有者が少数などの理由により、全員合意が比較的容易なケース。
- 建替え参加者の作業負担を極力なくし、事業者のノウハウを最大限に生かしたいケース。

(4) メリット・デメリット

①建替え参加者、事業者・建設会社のメリット

- 信託手法を活用することにより、事業期間中に信託財産の保全を行い、建替え事業を安定して推進することができる。
- 建替え参加者の不慮の事態に左右されることなく、事業を推進することができる。
- 事業期間の短縮化が、最も期待できる。

②建替え参加者のメリット

- 事業者のノウハウ、資金調達能力等を最大限に生かした事業を行うことができる。

③事業者・建設会社のメリット

- 事業者主導のもと、事業を推進することができる。

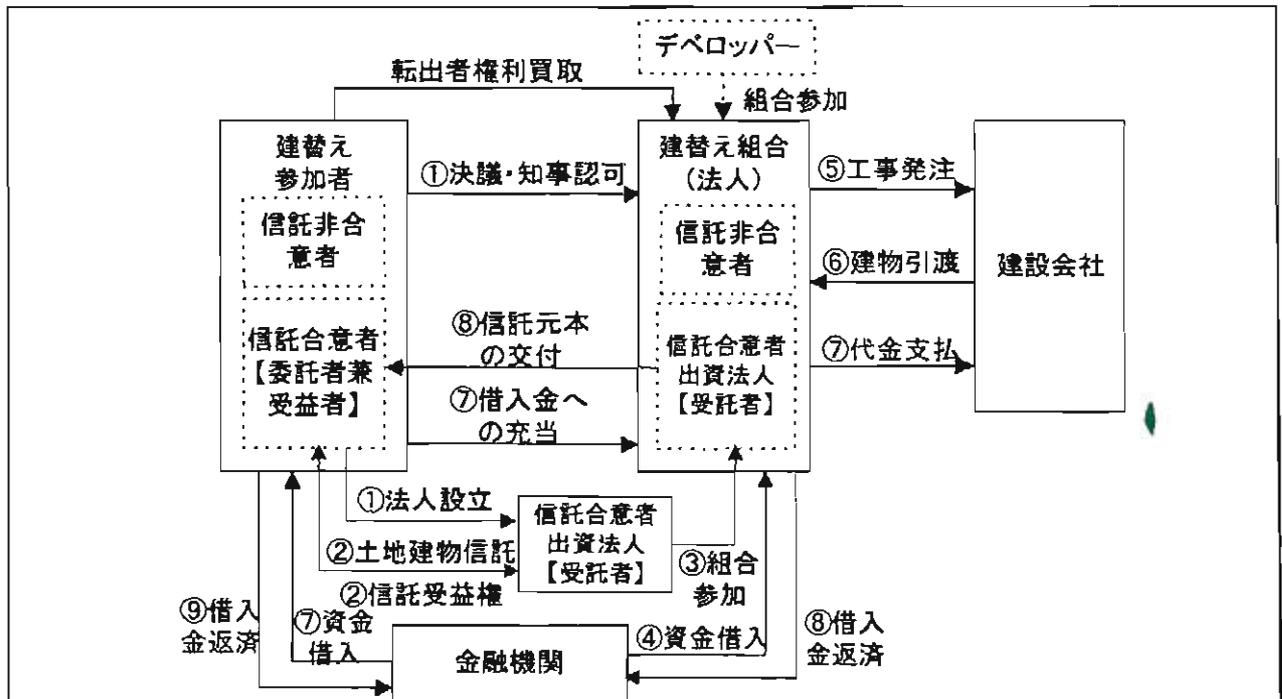
④建替え参加者、事業者・建設会社のデメリット

- 建替え事業に関して、全員の合意が必要とされる。
- 建替え参加者全員が信託行為に対しても合意する必要がある。

⑤建替え参加者のデメリット

- 十分な保留床を生み出せるケースでなければ、事業者の参画は困難となる。
- 事業の主導権を事業者が持つため、建替え参加者にとっては、事業に対する不透明感が生じる可能性がある。

スキーム 3
信託非参加者包含型



- ①建替え決議後、建替え参加者はマンション建替え円滑化法に基づき、「建替え組合(法人)」を設立する。その際、信託手法の活用に対して合意できない者は、個人として組合に参加し、信託手法の活用合意した者は、株式会社又は有限会社を設立する。
- ②③信託に合意した者は、自らが設立した地権者法人に自己の不動産の信託を行い(所有権が地権者法人に移る)、その地権者法人が、地権者として建替え組合に参加する。
- ④⑤⑥建替え組合(法人)は金融機関から資金の借入れを行う。建替え組合(法人)は、建設会社等に工事を発注し、工事終了後に建物の引渡しを受ける。(地権者法人は必要に応じて信託財産を担保に資金の借入れを行う)
- ⑦建替え参加者は必要に応じて金融機関から借入れを行い、建替え組合、受託者の借入金返済へ充当する。
- ⑧建替え組合は清算・解散を行うが、それに伴い受託者は、信託参加者へ信託元本(建替え後の権利)の交付と、金融機関への返済を行う。受託者である地権者法人は清算を行う。
- ⑨建替え参加者は金融機関へ借入金の返済を行う。

(1) 前提条件

- 建替え円滑化法の活用
- 民事信託
- 信託非参加者を包含

(2) ねらい

- マンション建替え円滑化法に基づくとともに、信託手法を活用して安定した建替え

事業を推進する。

- 建替え決議には合意したが、信託行為には合意できない者を含めた上で事業を行う。
- 建替えに消極的な地権者を、信託手法を活用することにより、建替えに参加するきっかけを与える。(空家オーナーや賃貸床オーナーは、建替え事業に対して消極的であると考えられ、信託手法を活用してそれらの床の一体的な管理・運用を行うことをメリットとして、それらのオーナーに建替え事業に対して積極的に参加するきっかけを与える)

(3) 想定できる活用シチュエーション

- 建替え参加者の中に、信託手法の活用に合意した者と、合意できない者が存在するケース。
- 信託手法を活用することにより、従後資産を一体的に管理運用(賃貸・処分)を行いたい地権者(空家オーナー、賃貸床オーナー等)がいるケース。

(4) メリット・デメリット

①建替え参加者、事業者・建設会社のメリット

- マンション建替え円滑化法とともに、信託手法を活用することにより、事業期間中に信託財産の保全を行い、建替え事業を安定して推進することができる。
- 信託に合意できない者を含めて事業を推進できる。

②建替え参加者のメリット

- 建替え参加者主導のもとに、事業を推進することができる。

③建替え参加者、事業者・建設会社のデメリット

- マンション建替え円滑化法の法的手続き等に時間がかかる場合は、事業期間に

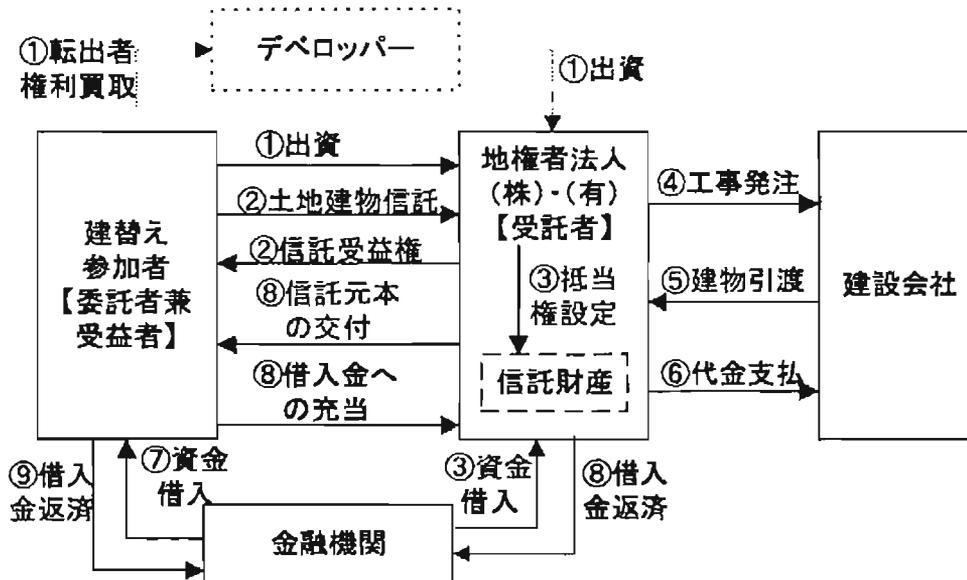
影響を与える可能性がある。

- 建替え参加者全員の財産を信託により一本化し保全することができない。よって、建替え参加者全員の財産を信託する場合と比較して、金融機関の事業性の評価が低くなる可能性がある。
- 信託参加者は、信託財産を担保に資金を借入れることができるが、信託非参加者はそれができない。

④建替え参加者のデメリット

- 建替え参加者は事業の主導権を持つことができるが、事業推進上、過度な負担がかかる。
- 建替え参加者は、株式会社又は有限会社を設立する必要がある。
- 仕組みがわかりにくい。

スキーム 4
小規模マンション任意実行型



- ① 建替え参加者は、地権者法人(株式会社又は有限会社)の設立を行う。
- ② 建替え参加者全員が信託手法活用に合意できた段階で、各々の財産を地権者法人に信託し、信託受益権を取得する。
- ③ 地権者法人は必要に応じて、信託財産を担保に金融機関から資金の借入れを行う。
- ④⑤⑥ 地権者法人は、建設会社等に工事を発注し、工事終了後建物の引渡しを受ける。
- ⑦ 建替え参加者は必要に応じて金融機関から借入れを行い、受託者の借入金返済へ充当する。
- ⑧ 受託者は、建替え参加者へ信託元本(建替え後の権利)の交付と、金融機関への返済を行う。受託者である地権者法人は清算を行う。
- ⑨ 建替え参加者は金融機関へ借入金の返済を行う。

(1) 前提条件

- 任意建替え
- 民事信託
- 建替え参加者全員が信託手法の活用に合意

(2) ねらい

- 信託手法を活用することにより、信託財産の保全を行い、事業の安定化を図る。
- 建替え参加者出資による地権者法人主導のもと、信託機能を活用し事業を推進する。
- 法的手続きに基づかずに、任意に事業

を行い事業期間の短縮化を図る。

(3) 想定できる活用シチュエーション

- 区分所有者が少数等により、全員合意が比較的容易なケース。
- 保留床を確保できずに、等価交換方式は利用できないが、建替え参加者主導のもと、短期間で事業を終了させたいケース。

(4) メリット・デメリット

①建替え参加者、事業者・建設会社のメリット

- 信託手法を活用することにより、事業期間中に信託財産の保全を行い、建替え事業を安定して推進することができる。
- 建替え参加者の不慮の事態に左右されることなく、事業を推進することができる。
- 事業期間の短縮化が期待できる。

②建替え参加者のメリット

- 建替え参加者主導のもと事業を推進することができる。

③建替え参加者、事業者・建設会社のデメリット

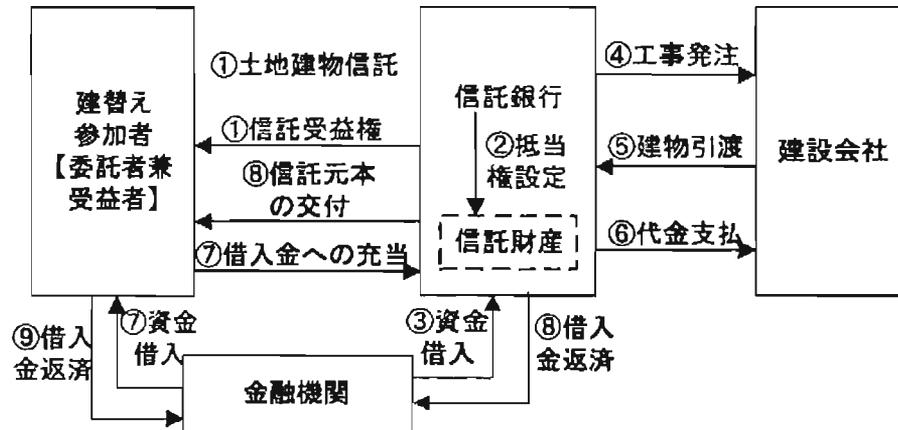
- 建替え事業に関して、全員の合意が必要とされる。
- 建替え参加者全員が、信託行為に対しても合意する必要がある。

④建替え参加者のデメリット

- 建替え参加者は事業の主導権を持つことができるが、事業推進上、過度な作業負担がかかる。
- 建替え参加者は有限会社又は株式会社を設立する必要がある。

スキーム5

土地信託（営業信託）型



- ① 建替え参加者は、信託銀行に自己の不動産を信託し、信託受益権を取得する。
- ②③④⑤⑥ 信託銀行は、資金調達を行い工事発注、代金の支払いを行う。（事業期間中のマネジメントを行う）
- ⑦ 建替え参加者は必要に応じて金融機関から借入れを行い、受託者の借入金返済へ充当する。
- ⑧ 受託者は、建替え参加者へ信託元本（建替え後の権利）の交付と、金融機関への返済を行う。
- ⑨ 建替え参加者は金融機関へ借入金の返済を行う。

(1) 前提条件

- 任意建替え
- 営業信託
- 建替え参加者全員が信託手法の活用に関意

(2) ねらい

- 信託銀行のノウハウや信用力を十分に活用し、事業を推進する。

(3) 想定できる活用シチュエーション

- 建替え参加者の作業負担を極力なくし、信託銀行のノウハウを最大限に生かしたい場合。

(4) メリット・デメリット

① 建替え参加者、事業者・建設会社のメリット

- 信託手法を活用することにより、事業期間中に信託財産の保全を行い、建替え事業を安定して推進することができる。
- 建替え参加者の不慮の事態に左右されることなく、事業を推進することができる。
- 事業期間の短縮化が期待できる。
- 受託者の信用力のもと、事業を推進することができる。

② 建替え参加者のメリット

- 事業実施段階では、資金調達を行う必

- 要はない(受託者である信託銀行が行う。
しかし、建替え終了後は、建替え参加者が負担)
- 建替え参加者は、煩雑な事務作業を行う必要がない。

④建替え参加者、事業者・建設会社のデメリット

- 建替え事業に関して、全員の合意が必要とされる。
- 建替え参加者全員が信託行為に対しても合意する必要がある。

⑤建替え参加者のデメリット

- 信託銀行に対して、信託報酬を支払う必要がある。

図表 建替えスキームのパターンごとのわらい・期待される効果

スキームパターン	前提条件	わらい	期待される効果			施行できる適用シナリオ
			短期間 完成 可能	作業 負担 軽減	土地 取得 容易	
<p>スキーム1 大規模マンション自主再建型</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建替え円滑化活用 民事信託 建替え参加者全員が信託に同意 	<ul style="list-style-type: none"> マンション建替え円滑化に基づくとともに、信託手法を活用し、安定した建替え事業を推進する。 建替えの意思による建替え組合(法人)の主導のもとに事業を推進する。 	-	-	◎	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者が多数などの理由により、全員合意が困難となり、区分所有法に基づいた建替え決議をするのが難しいケース。 区分所有者が多数などの理由により、事業期間中に建替え参加者の不慮の事態が発生する危険性が高いケース。
<p>スキーム2 専任交換適用型(1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建替え円滑化活用 民事信託 建替え参加者全員が信託に同意 十分な保固床の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> マンション建替え円滑化に基づき、信託手法を活用して安定した建替え事業を推進する。 事業者のノウハウを十分に活用し、事業の円滑化、短期化を図る。 事業の主導権は事業者が持つが、建替えの意思の確保については、自らが担う建替え組合が受託者となることにより管理する。 	△	△	□	<ul style="list-style-type: none"> 保固床を確保することができ、専任交換方式を活用できるケース。 区分所有者が多数などの理由により、全員合意が困難となり、区分所有法に基づいた建替え決議をするのが難しいケース。 区分所有者が多数などの理由により、事業期間中に建替え参加者の不慮の事態が発生する危険性が高いケース。
<p>スキーム2-1 専任交換適用型(2) 建替者出資法人が受託者となるケース</p>	<ul style="list-style-type: none"> 任意建替え 民事信託 建替え参加者全員が信託に同意 十分な保固床の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 信託手法を活用することにより、信託財産の保全を行い、事業の安定化を図る。 法的措置に基づかず、任意に事業を行い事業期間の短期化を図る。 事業者のノウハウを十分に活用し、事業の円滑化、短期化を図る。 事業の主導権は事業者にあるが、建替え参加者の財産については、自らで管理する。 	○	△	○	<ul style="list-style-type: none"> 保固床を確保することができ、専任交換方式を活用できるケース。 区分所有者が少数により、全員合意が比較的容易なケース。
<p>スキーム2-2 専任交換適用型(3) 事業者の関係会社が受託者となるケース</p>	<ul style="list-style-type: none"> 任意建替え 民事信託 建替え参加者全員が信託に同意 十分な保固床の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 信託手法を活用することにより、信託財産の保全を行い、事業の安定化を図る。 法的措置に基づかず、任意に事業を行い事業期間の短期化を図る。 事業者のノウハウを最大限に活用し、事業の円滑化、短期化を図る。 	◎	◎	-	<ul style="list-style-type: none"> 保固床を確保することができ、専任交換方式を活用できるケース。 区分所有者が少数により、全員合意が比較的容易なケース。 建替え参加者の作業負担を極小にし、事業者のノウハウを最大限に生かしたいケース。
<p>スキーム3 信託非合資者包含型</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建替え円滑化活用 民事信託 信託非合資者を包含 	<ul style="list-style-type: none"> マンション建替え円滑化に基づくとともに、信託手法を活用して安定した建替え事業を推進する。 建替え決議には同意したが、信託行為には同意できない区分所有者を含めたことで事業を行う。 信託に消極的な地権者を、信託手法を活用することにより、建替えに参加するきっかけを掴める。 	-	-	◎	<ul style="list-style-type: none"> 建替え参加者の間に、信託手法の活用を希望した者と、同意できない者が存在するケース。 信託手法を活用することにより、従来の異議者一掃的に買付権行使を行いたい建替者(空家オーナー、買収業者等)がいるケース。
<p>スキーム4 小規模マンション任意再建型</p>	<ul style="list-style-type: none"> 任意建替え 民事信託 建替え参加者全員が信託に同意 	<ul style="list-style-type: none"> 信託手法を活用することにより、信託財産の保全を行い、事業の安定化を図る。 建替え参加者出資による地権者法人主導のもとに信託手法を活用し、事業を推進する。 法的措置に基づかず、任意に事業を行い事業期間の短期化を図る。 	○	-	◎	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者が少数により、全員合意が比較的容易なケース。 保固床は確保できず、専任交換方針は利用できないが、建替え参加者主導のもと、短期間で事業を完了させたいケース。
<p>スキーム5 土地信託(買付債権)型</p>	<ul style="list-style-type: none"> 任意建替え 土地信託(買付債権) 建替え参加者全員が信託に同意 	<ul style="list-style-type: none"> 信託行為のノウハウを十分に活用し、事業を推進する。 	◎	◎	-	<ul style="list-style-type: none"> 建替え参加者の作業負担を極小にし、信託行為のノウハウを最大限に生かしたいケース。

※各スキームを相対的に評価している：◎十分期待できる ○期待できる △ある程度期待できる

3. スキームの活用促進に向けての環境づくり

3-1. 資金調達面における公的支援措置の一層の充実

(1) 信託財産を担保とした資金調達と公的支援措置の活用

信託銀行が受託者となる土地信託では、信託銀行が資金の調達を行うため、建替え参加者自らが個別に資金調達を行う必要はない。

一方、民事信託による場合では、受託者がその信用力を背景に資金調達を行うことは困難であるが、信託財産を担保に資金の借入を行うことができる(受託者が金銭消費貸借契約の債務負担行為となる)。

受託者が資金調達を行えるのは、信託契約が成立した後となり、信託のタイミングによって、借入ができる時期が異なることになる。

従後資産が確定した段階(ケース2)で信託した場合は、その時点からの借入は可能となるが、初動期の費用(合意形成にかかわる諸費用、調査費用等)については、信託財産を担保に借入を行うことはできないことになる。

初動期の費用に関しては、これまではデベロッパーや管理組合が負担するケースが多く見られている。しかし、社会経済環境の変化や、今後の建替え対象物件に既存不適格物件が多く含まれることから、一般にデベロッパーが初動期の費用を負担することは考え難い。管理組合についても、組合員全員が建替えに参加することが確定していない段階で、積立金を活用することによりトラブルが生じかねない。

国の支援措置を見ると、マンション建替え事業に対する支援措置として、建物の調査設計費等、初動期における補助メニューが加わっている。また住宅金融公庫が実施している都市居住再生融資では、初動期における費用についても融資の対象としている。以上のことから、初動期における

費用に関しては、自己負担が困難な場合については、公的な支援措置を活用することがより現実的であると思われる。

(2) 金融機関の融資の可能性について

再建マンションが完成し、信託契約が終了する時点では、建替え参加者個人が資金を調達し、受託者名義の借入金返済へ充当を行うことになる。すなわち、最終的には、個人の返済能力が問われるわけである。これは民事信託を活用したケースに限られたことではなく、これまで行われてきた土地信託(営業信託)を適用した場合でも同様である。

土地信託の場合では、受託者である信託銀行が資金調達を行うが、民事信託のケースでは上記の状況下で、受託者へ金融機関が融資を行うか否かが問題となる。

金融機関にとっては、事業期間中、担保となっている信託財産は完全に保全され、事業が確実に行われる等、事業性の評価がしやすい事や、昨今の都市銀行を中心としてリテール融資部門の強化が行われていることから、金融機関が融資を行う可能性はあるものと考えられる。

(3) 高齢者・低資力者の資金調達、転出費用について

高齢者・低資力者にとっては、数千万円にも及ぶことのある事業資金を負担することは困難な状況にある。その際、借入者の死亡時等に担保となっている不動産を処分し、一括返済を行うリバースモーゲージの仕組みを活用することが考えられる。

しかし、民間金融機関については、地価下落等の影響から、生活資金を融資するリバースモーゲージ商品についても、新規契約を行っていない状況にある。

そのような中、住宅金融公庫では、都市再生にむけたまちづくりを支援する都市居住再生融資を実施している。都市居住再生融資とは、分譲住

宅の購入や建替え、賃貸などの事業に対して融資を行うものである。さらに分譲マンション建替えについては、高齢者向け返済特例制度（担保不動産の処分による元金一括返済）を利用することができ、財団法人高齢者住宅財団の保証（上限 1000 千万円）を利用することができる。

また、多額に発生する事業資金調達についても大きな負担であるが、転出等に伴う賃借料等、継続的なキャッシュフローが必要な資金についても、高齢者・低資力者にとっては大きな負担となる。これについては、国の支援策として都市再生住宅制度⁽⁶⁾がある。

このように信託手法や民間企業により対応困難な面においては、国等による支援制度の活用が有効であり、今後とも一層の充実が望まれる。

3-2. 建替え事業推進、信託手法活用に関する専門家派遣の仕組みづくり

マンション建替え円滑化法においては、民間事業者が一組合員として建替え組合に参加し、保留床の買取等を行うことができるが、諸条件が整わず、民間事業者が事業に参画できないケースも多くあると考えられる。そのような場合については、開発事業等に詳しい専門家の役割が重要となる。また、意見調整等の初動期においては、コンサルタント等の中立的な専門家によるコーディネートが効果的であるケースもあると考えられる。

次に、信託手法を有効に活用するためには、専門的な知識が必要とされることから、信託に係わる専門家のサポートが必要不可欠となる。

本研究の提案スキームの多くは、受託者として法人化された建替え組合や、地権者出資法人を提案しているが、一般的には、単独で事業のコーディネートと信託手法の活用を行うことは困難と想定される。

建替え事業を円滑に行うことに関しては、東京都において、建替え発意から建替え決議までの様々な場面で相談に応じる「建替えアドバイザー

制度」創設の検討を行っている。

このような建替えに関するアドバイザー派遣制度が充実されるとともに、信託手法の活用に関しても、信託に関する専門家が派遣される仕組みづくりが必要とされる。

各専門家としては、以下が想定される。

○建替え事業に係わる専門家

- ・ 再開発プランナー
- ・ 再開発コーディネーター
- ・ 建設・建築コンサルタント
- ・ マンション管理士
- ・ デベロッパー等

○信託に係わる専門家

- ・ 信託銀行
- ・ 司法書士等

3-3. 民間事業者の参画を促す環境づくり

マンション建替え事業を円滑に推進するためには、民間事業者の資金調達能力とノウハウを十分に活用することが望ましい。また、信託手法の活用においても、民間事業者のネットワークにより、信託に係わる専門家の参画も期待できる。しかし、今後、建替えの対象となる多くの老朽マンションでは、法定容積率を使い切った既存不適格の物件が多く、建替えを行っても十分に保留床を確保することができない。そのため、民間事業者が建替え事業に参画するインセンティブが働かないという問題が生じる。

東京都では、マンション建替え支援策として、総合設計許可要綱を改訂して、老朽マンション建替え誘導型制度を導入し、建替え時に現状容積率に最大 300%まで上乗せできるようにしている。

今後、特定行政庁においては、市街地環境に十分考慮した上で、地域の特性に応じた、マンション建替えを誘導・促進するための総合設計制度⁽⁷⁾の積極的な運用の検討を図ることが望まれる。

また、区分所有法の改正により、敷地の同一性要件⁽⁸⁾が緩和され、従前の敷地と一部でも重なっている土地であれば、再建建物の敷地とすることができるようになった。これにより、隣地との

共同化による建替えが行いやすくなる。総合設計制度では、一定の空地率を確保しなければならないこと等から、小規模敷地での建替えにおいては、大きな効果は期待できない面がある。しかし、敷地の共同化による建替えについては、これまで接道条件等から有効活用できなかった敷地についても、隣地との共同化により有効活用が可能となることや、小規模敷地を共同化した上で建替えが行えることなど、市街地環境の向上にも大きくつなげるものと考えられる。

東京区部に見られる老朽マンションの多くは、敷地が 1000 m²未満の小規模マンションであり、敷地の共同化による建替えの需要は多くあるものと考えられるが、隣地を購入する際に多額の資金が必要となること等から、民間事業者の参画が必要となる場合が多く発生することが考えられる。

以上のことから、民間事業者の資金力、ノウハウが十分に活用され、事業制度が効果的に機能するためにも、適正な容積率の緩和等、総合設計制度と同様に、民間事業者が参画しやすい環境づくりが一層充実されることが望まれる。

3-4. 法人化された建替え組合の権利能力の明確化

本研究では、マンション建替え円滑化法と信託手法を併用し、法人化された建替え組合が信託受託者となるスキームを提案している。

マンション建替え円滑化法を活用した際には、建替え組合は施行者となり、さらに信託手法を併用すれば、信託受託者となるケースが発生する。

施行者としての建替え組合では、転出者の権利や保留床の買取・販売等の機能が必要とされ、信託手法上では、信託受託者としての機能が必要とされることになる。

マンション建替え円滑化法により、法人格を取得できるものとされた建替え組合が、民事信託による信託受託者となることは、同法上、特に制約を受けるものではないと考えられ、保留床の売買等に関しても自らが業として行わなければ、宅地

建物取引業法上、問題がないものと考えられる。

しかし、本研究会で提案した建替えスキームが広く活用され、老朽マンションの建替えが円滑かつ安定的に行われるためにも、法人化された建替え組合が、建替え事業における施行者かつ信託受託者となれる等の権利能力について、明確な位置付けが望まれる。

【注】

(1) 信託とは、自分（委託者）の信頼できる人（受託者）に財産権を引き渡し、一定の目的（信託目的）に従い、ある人（受益者）のために、受託者がその財産（信託財産）を管理・処分する」ことをいう。

①委託者：ある目的にしたがって、管理・運用・処分をさせるために、財産を受託者に引き渡す者

②受託者：委託者から信託を引き受け、信託目的にしたがって、信託財産の管理・運用・処分を行う者。

③受益者：信託の利益を享受する者

④信託財産：委託者から受託者に引き渡される財産

⑤信託目的：委託者が信託することによって達成しようとする目的

(2) 信託の種類を受託者により分類すると、営業信託（商事信託）と非営業信託（民事信託）に分けることができる。

・営業信託（商事信託）：受託者が営業として信託を引き受けるもの。営業信託の引き受け行為は、信託法上、商行為とされ（6条）、特約なくしても報酬がつくことになっている。（信託銀行が引き受ける信託は、すべて営業信託となる）

・非営業信託（民事信託）：上記した営業信託以外のもの。ここでいう「営業」とは、「営利性」と「反復継続性」の両方を満たす場合を示している。

(3) 「マンション建替えの円滑化等に関する法律」平成14年6月12日に成立し、同年6月19日に公布されている。

○マンション建替え組合を設立し法人化することができる

○権利変換手法により、権利関係の円滑な移行が行える

○建替え組合が権利の買取を行うことができる

○登記の一括申請を行うことができる

○建替えに参加しない者に関して、居住の安

定を図ることができる 等

(4) 安藤建設株式会社ホームページ参照
<http://www.ando-corp.co.jp/news/ne11220.htm> (平成14年10月末現在)

(5) 本稿でいう「建替え参加者」とは、区分所有法が定める建替え決議で合意した者、任意の建替え決議により合意した者（全員）を示す。よって、途中離脱者も含まれる。

(6) マンションの建替えや住宅の耐震改修、密集市街地の再開発、都市基盤整備によって、転出、立退きが必要で、新たな住宅の確保に困る小規模の区分所有者や土地のみの所有者、賃貸の高齢者等の住宅困窮者が対象。地方自治体や都市基盤整備公団が、住宅建設、民間住宅の買い取りで住宅を供給する、民間住宅を借り上げ、補助を入れて低額の家賃で賃貸するなどの事業を行う際、建設費や家賃対策費の一部を国交省が補助する。

(7) 総合設計制度とは、敷地の共同化等による土地の有効かつ合理的な利用とオープンスペースの確保を図ることによって、市街地環境の整備改善に寄与する建築計画に対し、特定行政庁が、容積率、道路・隣地斜線制限及び絶対高さ制限を緩和する許可制度（建築基準法第59条の2）である。

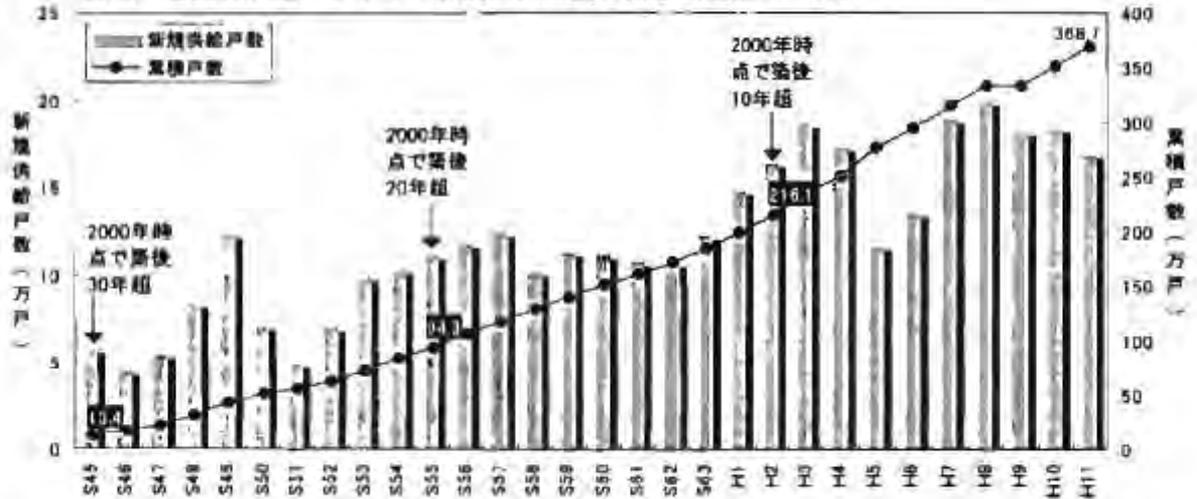
(8) 現行法は、「建物の敷地」に新たに建物を建築する旨の決議をすることができる（法第62条第1項）が、「建物の敷地」とは、同法第2条第5項で、「建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。」と定められており、その文理からすると、建替え決議においては従前の建物の敷地と同じ土地に新たに建物を建てることとされているものと解釈できる。（資料：建物区分所有法改正要綱中間試案補足説明）

〔資料〕分譲マンション建替えに関する諸状況

(1) 老朽化ストックの状況

平成11年時点の総ストック量は368.7万戸であり、2000年時点で、築後30年を超える老朽化ストックが13.4万戸、築後20年を超えるもので94.3万戸となっている。

図表 全国の分譲マンション累積供給戸数の推移（竣工ベース）



資料：建設白書（建設省）

注）東部着工統計をもとに作成

ここでいう分譲マンションとは、中高層（3階建以上）・分譲・非同建・鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう

(2) 建替え成功事例の特徴

これまで建替えが実施された件数は69件（本研究
会実施時点）、そのうち、任意・等価交換方式が
85.5%（59件）を占めている。（尚、阪神淡路大震
災による被災マンション再建件数は含まれない）

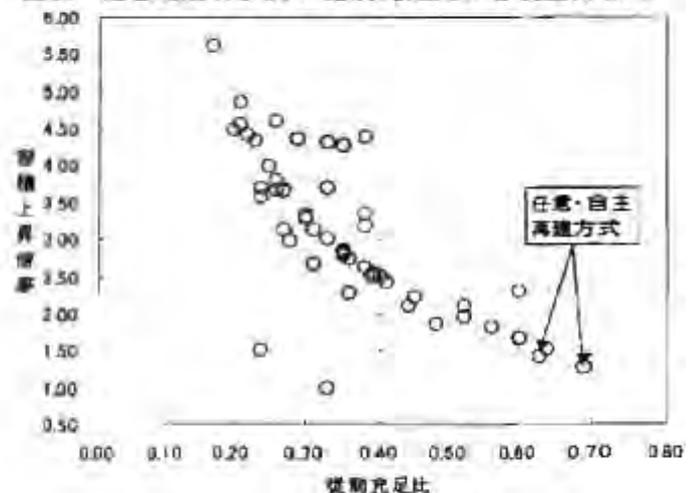
従前建物の平均充足比は0.36であり、建替え後の
平均容積上昇倍率は3.4倍となる。

図表 事業手法別に見る建替え件数

事業手法	件数	割合
任意・等価交換方式	59	85.5%
任意・自主再建方式	2	2.9%
法定建替え	0	0.0%
第一種市街地再開発事業	7	10.1%
不明	1	1.4%
合計	69	100.0%

資料：国土交通省国土技術政策総合研究所調査

図表 建替え成功事例の従前充足比と容積上昇倍率



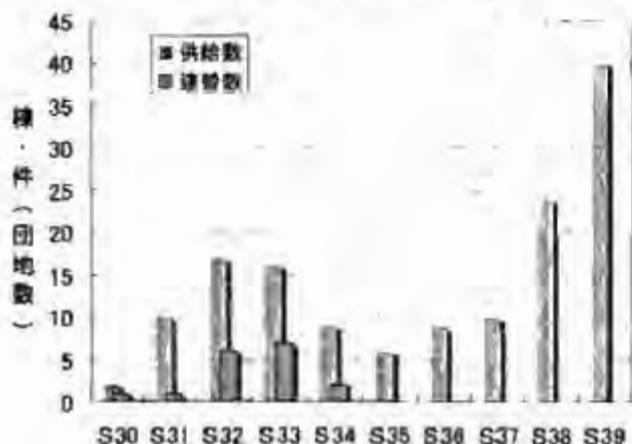
国土交通省国土技術政策研究所資料より作成

(3) 東京区部に見る老朽化マンションと建替え成功事例の比較

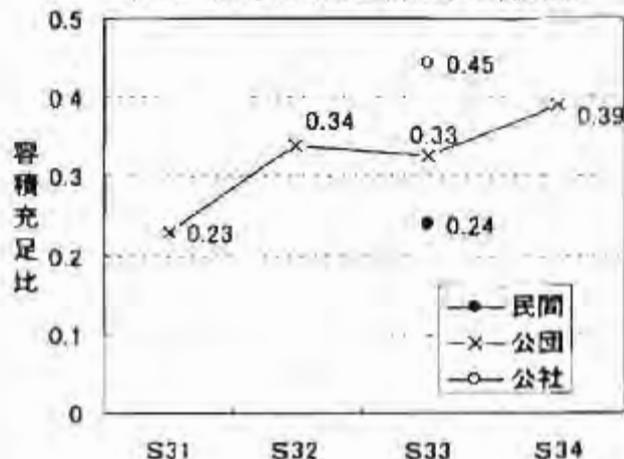
東京区部では、昭和30年代前半に供給された分譲マンションの建替えが行われており、それらの従

前充足比は0.3前後が中心である。

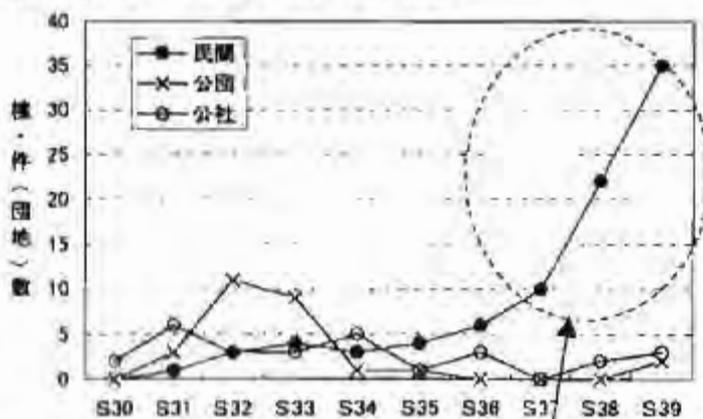
図表 分譲マンション供給の推移と建替件数の推移



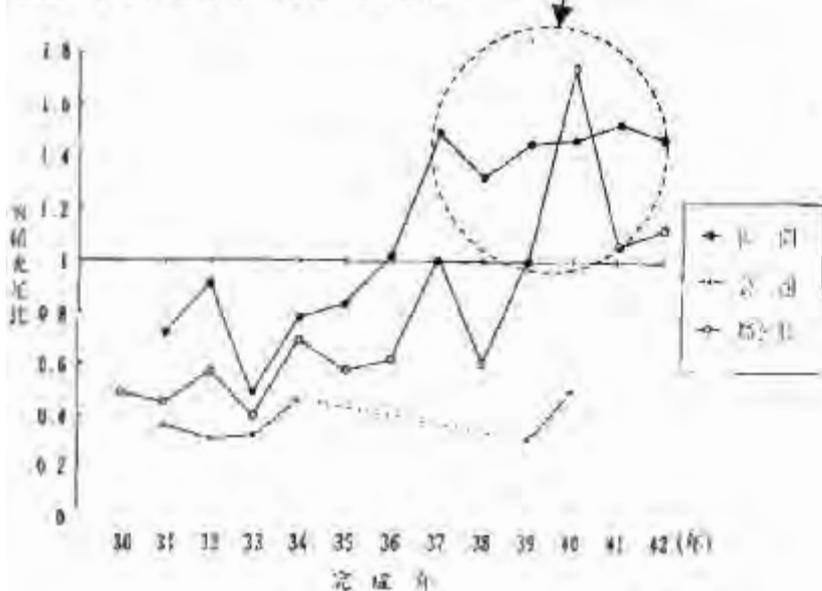
図表 建替え成功事例の平均従前充



図表 分譲マンション供給件数の推移



図表 分譲マンションの充足比の推移



昭和35年以降に供給された物件については建替え事例は見られないが、その理由として、昭和36年以降に、民間による大量供給が行われており、それらのマンションの多くは、充足比が1を超えていることがあげられる。これらの既存不適格の物件が今後の建替の対象となる。

出典：本頁で示す図表の基礎資料、元データは以下のとおりである。
 [供給物件]
 資料：マンション建替えに関する調査研究（12）財団法人トラスティ60
 元データ：民間「東京都鉄筋構造住宅全調査」不動産経済研究所
 公団「団地一覽63年版」住宅・都市整備公団
 公社「住宅供給一覽平成元年度版」東京都住宅供給公社

[建替物件]
 国土交通省国土政策調査総合研究所調べ
 注：(民間)については棟数、公団・公社については件数(団地数)を表示している。
 ・建替物件における「年度」は、「分譲マンションの分譲建替事例一覽」(国土交通省国土政策調査総合研究所調べ)の「取組年度」としている。よって、供給年度と必ずしも一致しない。

(4) 分譲マンション建替えにおける諸問題

多様な経済状況や居住形態、ライフスタイルを持つ多数の人間が居住する分譲マンションの建替えに関しては、多種多様な問題点が存在する。

実際の事業が始まる前の管理段階から建替えの検討・合意形成段階、さらには建替えの実施段階において、分譲マンション建替えにおける問題点とその原因について整理したものが下表である。

図表 分譲マンション建替えにおける諸問題

	問題	原因
管理段階	初動期の意見調整が難しい	○日常の管理段階における建物の老朽度、運営方針、マンションの内的外的条件の認識不足
建替えの検討・合意形成段階	合意形成が難しい	○建替えの必要性の判断が難しい（改修のコストとパフォーマンスの比較）
		○多様な権利者が関与し、事業の適切な進め方が困難
		○高齢者・低賃力者の存在などにより、居住者間の調整が難しい
		○マンション形態に応じた事業手法が確立してない（団地、容積超過マンションなど）
区分所有法に基づく決議が実効性に欠ける	○区分所有法の建替え決議要件の曖昧さ	
	○再建物件要件の曖昧さ	
建替えの実施段階	事業を安定して円滑に進めることが難しい	○事業主体の不安定制 ・法人格がないことに伴う契約締結、資金調達の困難性 ・権利継承人に対する継承義務の担保がない ○事業主体の不安定制区分所有者以外の関係権利者の合意の取り付けコストが大きい ・借家人対策 ・抵当権処理

資料：国土交通省国土技術政策総合研究所

(5)「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の概要

出典:国土交通省ホームページ

今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする新たな法制度を整備。

〔背景〕

- * マンションストックの総数は全国で約 385 万戸、約 1000 万人が居住。
- * 今後、老朽化したマンションが急増し、居住環境や防災面などで問題が深刻化。
建築後30年以上のマンション 12万戸(平成12年) → 93万戸(平成22年)
⇒ マンション建替えの円滑化が、都市の再生と居住環境向上の観点から急務。

〔現行制度における課題〕

- * 建替えを行う団体の法的位置付けや運営ルールが不明確で、意思決定や契約行為等が円滑にできない。
- * 区分所有権や抵当権などの関係権利を、再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがない。

<本法律の概要>

1. マンション建替事業の主体

①マンション建替組合の設立

建物区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分

所有者が法人格を有するマンション建替組合を設立できるものとする。

②運営・意思決定ルールの明確化

マンション建替組合の運営・意思決定のルールを法律により明確化し、合意形成や事業実施の円滑化を図る。

③民間事業者等の能力の活用

民間事業者等が組合員として参加できるものとするなどにより、民間事業者等のノウハウ、資金力等を活用できるようにする。

2. マンション建替事業のしくみ

①権利変換手法による関係権利の円滑な移行

マンション建替組合が定めた権利変換計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利が再建されたマンションに円滑に移行できるようにする。

* 権利変換

事業施行前後の権利変動の内容を定めた計画の認可・公告等により、土地・建物に関する権利を一斉に移行させる法的手法で、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で用いられている。

②マンション建替組合による権利の買取り

建替えに参加しない者等からマンション建替組合が区分所有権等の買取りを行うことができるものとする。

③登記の一括処理

建替えに伴い必要となる登記を一括して申請できる不動産登記法の特例措置を講じる。

④公的関与による事業の適正な実施の確保

地方公共団体による技術的援助や監督により事業の適正な実施を確保。

* 現行の区分所有法に基づくマンション管理組合や建替えを行う団体は、その設立に認可等を要しない一方、公的監督等の対象となっていない。

3. その他

①建替えに参加しない者に対する居住安定のための措置

高齢者など建替えに参加することが困難な者に対して、公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措置を講じる。

②防災や居住環境面で著しい問題のあるマンションの建替えの促進

防災や居住環境の面で著しい問題のあるマンションについて、市町村長が建替えを勧告できるものとする。

* 勧告が行われたマンションの建替えについては、公共賃貸住宅の家賃減額や移転料に対する補助など借家人等に関する居住安定のための措置を講じるとともに、借家契約の更新等に関する借地借家法の特例を規定。

③施行期日

公布の日（平成14年6月19日）から起算して6月を超えない範囲内に

おいて政令で定める日から施行するものとする。

<マンション建替事業の流れ>

区分所有法による建替え決議

↓ ・事業計画、定款の作成

↓ ・都道府県知事の認可

マンション建替組合の設立

↓ ・組合による建替え不参加者からの権利の買取り

権利変換計画の作成

↓ ・組合による計画不同意者からの権利の買取り等

↓ ・都道府県知事の認可

権利の変換

↓ ・高齢者等の居住安定のための措置

建替え工事の実施

↓ ・組合による登記の一括申請

再建建物への入居

[参考] マンション建替事業に対する支援措置

・建物の調査設計費、共同施設整備費等に対する補助

・建替事業費に対する公庫融資、債務保証

・権利の変換や転出に伴う権利の譲渡等に係わる所得課税、流通課税等の特例措置

(所得税、法人税、登録免許税、住民税、不動産取得税、特別土地保有税、事業税、事業所税)

【参考資料】

- ・ 丸山英気(2000)「マンションの建替えと法」(日本評論社)
- ・ 三菱信託銀行信託研究会「信託の法務と実務」(2001)(きんざい)
- ・ 四宮和夫「信託法」(2000)(株式会社有斐閣)
- ・ 田中實 山田昭(1998)「信託法」(学陽書房)
- ・ 住友信託銀行編「最新事例に学ぶ土地信託活用と推進策」(1991)(きんざい)
- ・ 財団法人トラスト 60「マンション建替えに関する調査研究」(1990)
- ・ 藤井純一(1999)「ジュリスト No1164」(pp.106～111)
- ・ 大西誠(1995)「都市住宅学 No12」(pp.23～30)
- ・ 「マンション建替え推進方策に関する調査研究」(1997)財団法人土地総合研究所
- ・ 「マンション建替え事業に関する調査研究」(1987)財団法人日本住宅総合センター
- ・ 「民間マンションの建替え意識と融資制度」(1991)財団法人日本住宅総合センター
- ・ 「マンション総プロ中間報告書」(2000)建設省建築研究所
- ・ 「マンション建替えの手法的枠組みに関する検討調査」(1997)住宅都市整備公団

「分譲マンション建替えに関する研究会」委員名簿

■座長

高見澤 邦郎 東京都立大学工学研究科教授、都市研究所都市科学研究科長

■委員

鎌野 邦樹 千葉大学法経学部 教授

弥永 真生 筑波大学社会科学系 教授

山田 剛志 新潟大学法学部 助教授

齊藤 広子 明海大学不動産学部不動産学科 助教授

塩生 三郎 四季法律事務所 弁護士

富田 銘易 住宅金融公庫 住宅環境部 ストック管理課長

小野塚 実 住友不動産株式会社 マンション事業本部企画調査部長

長谷川 洋 国土交通省国土技術政策総合研究所 主任研究官

■事務局

財団法人 トラスト60

株式会社 住信基礎研究所

(敬称略、順不同)



TRUST SIXTY FOUNDATION

〒104-8476

2-3-1 yaesu chuo-ku Tokyo, Japan

TEL: 03-3286-8480

URL: //www.trust60.or.jp