

## 第2章 建替え実施計画の策定実務

第1章ではマンション建替えに係る法律上の手続きについて解説したが、マンション建替えの実現に向けては、そういった手続きを瑕疵なく進めることに加え、そのマンションに最適で実現可能な建替え実施計画を立案し、区分所有者などの関係権利者の合意形成を円滑に行うことが欠かせない。

このため第2章では、建替え実施計画の策定実務に着目し、その進め方やポイントについて解説する。

### 2. 1 建替え実施計画の策定実務の内容

#### (1) 建替え実施計画の策定実務の内容

建替え実施計画の策定実務は、大きく以下の4つの分野の業務から成り立っている。建替事業を円滑に進めるためには、4分野の業務を次頁に述べる各段階ごとに並行して実施し、最終的な権利変換計画の合意形成に向けて収束させていくことが必要となる。

##### 1) 事業計画の策定

事業計画の策定にあたっては、マンションの敷地条件や市場性などの計画条件を整理するとともに、各区分所有者の状況や意向などをなるべく正確に把握し、それらの前提条件の下で実現可能な最も適した事業手法を選択する。

この上で、施行再建マンションの施設計画を行い、事業費を算出し、資金調達方法も含めた実現可能な建替え事業計画を立案する。

##### 2) 権利変換計画の策定

権利変換計画の策定は、区分所有者の意向を引き出しながら、建替え前のマンションに係る権利を施行再建マンションの特定の住戸などに置き換える作業である。

この際重要となるのは、区分所有者の意向をできる限り反映した施設計画の立案であり、そのためには区分所有者の意向を確認しつつ、事業計画との間でフィードバックを繰り返しながら、実現可能な権利変換計画を策定する必要がある。

##### 3) 区分所有者の個別事項への対応

個々の区分所有者が建替えに賛同できない隘路を事業面でどのように解消するかを検討する。

建替えの合意形成に向けて未同意者への対応と、各区分所有者の内面の不安事

項への対応が重要となる。

#### 4) 関係権利者との調整

事業実現に不可欠な区分所有者以外の関係権利者との合意状況をいかにつくり上げるかが検討内容となる。

建替え決議の効果は区分所有者以外には及ばないことから、建替えを円滑に実施するためには、区分所有者以外の関係権利者との利害関係の調整が重要となる。

### (2) 各段階における策定実務の基本的内容

建替え計画の策定実務は、管理組合として建替えの正式な検討を開始した後、建替えの必要性や構想を検討する「検討段階」、建替え決議の成立に向けて建替え計画を本格的に検討する「計画段階」を経て、建替え決議が成立すると「権利変換段階」に至る。

各段階で検討すべき策定実務の基本的内容（概略）は以下のとおりである。  
なお、準備段階から検討段階、計画段階、権利変換段階の各段階における合意形成に係る検討事項や検討手順については、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（平成15年1月国土交通省公表）に詳しいので、そちらを参照されたい。

#### 1) 検討段階

管理組合として、修繕・改修との比較による建替えの必要性の検討や建替え構想の検討を行う。

検討段階での検討作業を経て、建替えの必要性や合理性が明確になれば、管理組合として建替えを前提とした計画推進を行うことの合意（一般的に「建替え推進決議」という。）を得て次の段階に進む。

#### 2) 計画段階

計画段階では、建替え決議に向けて、建替え計画を本格的に検討する。

建替え構想をもとに建替え事業計画の精度を高めていくと同時に、個々の区分所有者の個別事情に適切に対応しながら合意形成を図っていく。

この段階では、区分所有者が必要とする住戸面積や希望する住戸位置等を調査しながら、施設計画を調整し、各住戸の想定取得負担額を示した権利変換計画案を作成の上、区分所有者に提示し調整を図る。

区分所有者の最大限の合意が得られた段階で、再建する建物の設計の概要や建替えに要する費用の概算額、各建替え参加者の費用の分担方法等について定め、建替え決議を行う。

権利変換計画の決定にあたっては、区分所有者以外の担保権者、借家権者等の関係権利者の同意も最終的に必要となるため、関係権利者としての基本合意の取り付けも早い段階から開始し、できれば建替え決議前までに基本合意を得ることが望ましい。

### 3) 権利変換段階

権利変換段階では、建替え決議の内容に基づき、各区分所有者などの関係権利者の権利の移行方法とその内容について検討する。

組合施行による建替事業の場合は、建替え決議で定めた再建建物の設計の概要をもとに事業計画を定め建替組合を設立し、事業計画をもとに実施設計および権利変換計画を作成し、権利変換計画の認可を経て工事に着手する。

この権利変換計画の決定にあたっては、建替組合の組合員の5分の4以上の特別多数決議および関係権利者の同意（抵当権者等においては原則全員同意であるが、同意を得られないときはその同意を得られない理由及び損害を与えないようにするための措置を記載した書面を提出することで認可申請が可能。借家権者においては全員同意）が必要である。

各段階における各分野の検討事項は概ね次頁のとおりとなる。

以下では、4つの業務分野のそれぞれについて、その内容や実施にあたってのポイントを解説する。

<建替え実施計画の策定実務の4分野と各検討段階の関係>

		検討段階	計画段階	権利変換段階
		<p>建替え構想の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕・改修との比較のための建替え構想、モデル権利変換計画の作成</li> </ul>	<p>建替え事業計画の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本設計に基づいた、事業計画、権利変換計画素案の作成</li> </ul>	<p>権利変換計画の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実施設計に基づいた、権利変換計画の作成</li> </ul>
		<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">建替え検討決議</div> <span style="font-size: 2em;">→</span>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">建替え推進決議</div> <span style="font-size: 2em;">→</span>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">建替え決議</div> <span style="font-size: 2em;">→</span> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block; margin: 0 5px;">建替組合設立認可</div> <span style="font-size: 2em;">→</span> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block; margin: 0 5px;">権利変換計画の議決</div> <span style="font-size: 2em;">→</span> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">権利変換計画の認可</div>
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画条件</li> <li>○意向</li> <li>○施設計画</li> <li>○資金計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替え構想に係る事業フレーム</li> <li>・建替えた場合の概観</li> <li>・企画設計レベル</li> <li>・概算収支計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画に係る事業条件</li> <li>・計画内容、資金負担等</li> <li>・基本設計レベル</li> <li>・年度別収支計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適宜見直し</li> <li>・適宜見直し</li> <li>・実施設計レベル</li> <li>・権利変換計画との調整</li> </ul>
権利変換計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住戸選定</li> <li>○床価格</li> <li>○権利変換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的なルールづくり</li> <li>・平均変換率、概算負担額</li> <li>・モデル権利変換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換基準づくり</li> <li>・住戸別概算床価格</li> <li>・権利変換計画素案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配置調整、決定</li> <li>・資産評価</li> <li>・権利変換計画</li> </ul>
区分所有者の個別事項への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○合意形成</li> <li>○組織</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事実関係と意向の把握</li> <li>・組織体制づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問題意識の共有</li> <li>・不安事項解消策の検討</li> <li>・説明会、懇談会などの実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未賛同者への対応</li> <li>・訴訟準備</li> <li>・建替組合設立</li> </ul>
関係権利者との調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>○権利関係</li> <li>○抵当権</li> <li>○借家権</li> <li>○隣地・底地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利関係の調査と把握</li> <li>・アンケートなどによる実態把握</li> <li>・実態把握と情報提供</li> <li>・意向打診</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対応策の検討と実施</li> <li>・登記簿調査と個別説明</li> <li>・契約更新時の申し入れ</li> <li>・意向確認、法的担保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同意取得などの対応</li> <li>・同意取得</li> <li>・合意解約、同意取得</li> <li>・契約締結、同意取得</li> </ul>



## 2. 2. 1 計画条件の把握・整理

マンション建替えを円滑に進めるためには、当該マンションの建替えに係る計画条件を把握・整理することで事業の課題や制限を抽出し、これを前提に建替え事業の成立性を検討しつつ、最終的に実現可能な事業計画にまとめ上げる必要がある。

### (1) 法規制等の確認

事業計画を検討する上で、重要となる施行再建マンションの再建規模を設定するために、法規制などにおける前提条件を確認する。また、併せて概算事業費算出などのため、補助制度等の支援制度についても確認しておく必要がある。

#### 1) 検討段階

概略の事業性を検討する検討段階では、都市計画法、建築基準法、道路法などによる指定建蔽率や指定容積率、計画道路などの施設計画上の制限を確認するとともに、活用可能な補助制度の有無、適用条件などを確認する必要がある。

特に、都市計画法上の指定建蔽率や指定容積率に対する現マンションの利用建蔽率、利用容積率の状況等については、建替え手法の選択にも関わる事項であるため、早くに確認しておく必要がある。

また、団地型マンションでは、建替えの手続きに影響のある建築基準法上の「一団地認定(86条)」が適用されているか、都市計画法上の「一団地の住宅施設(11条)」となっているかについて確認する必要がある。

これらの事項は、市販の都市計画図や地形図などによって概要は確認できるものもあるが、現マンションの特性に応じて特に留意すべき専門的な知識が必要な事項がある場合もあり、地方公共団体に相談、確認しておくことが望まれる。

#### 2) 計画段階

建替え決議の成立に向けて建替え計画を本格的に検討する計画段階では、概算の事業性を精査するため、各地方公共団体の各種条例(環境影響評価条例や建築紛争予防条例など)や各種要綱(開発指導要綱など)についても、専門家を通じて地方公共団体に確認しておくことが望まれる。

また、補助制度や融資制度、税制特例等の各種支援制度の有無や適用条件などについても、概算事業者の算出や施設計画に影響することから確認しておく必要がある。

## (2) 物理的な制約に関する調査

事業計画を検討する上で、施行再建マンションの施設計画の前提条件となる物理的な制約を確認するとともに、事業計画策定の基礎資料とするため、必要に応じて各種調査を実施する必要がある。

### 1) 検討段階

概略の事業性を検討する検討段階では、施設計画の前提条件となる敷地面積や支持地盤状況、供給処理施設の容量などの制約について把握しておくとともに、概算事業費算出のため、今後必要となる各種調査の内容や費用などについて把握しておく必要がある。

この際、現マンションの建設時点の設計図、敷地測量図やボーリング調査の結果などは、そのまま活用することができることから、既存資料を整理してみるとよい。

また、隣接地と一体での建替えを検討する必要があるため、隣接地の土地利用についても把握しておくことが望まれる。

### 2) 計画段階

建替え決議の成立に向けて建替え計画を本格的に検討する計画段階では、概算の事業性を精査するため、既存資料が不足する場合には、必要に応じて以下のような調査を実施する必要がある。

#### <物理的な制約に関する調査種別と調査事項>

調査種別	調査事項
測量調査 (敷地測量、地形測量、 高低測量等)	・敷地面積の確定、境界確定、公共施設の位置の確定 ・地形高低差、真北方位 ・占有物の位置の確認、保存樹木の位置の確認 等
地盤地質調査 (ボーリング調査、室内試験)	・支持層の確認 ・地質の確認 等
土壌汚染調査	・有害物質の使用履歴の把握
埋蔵文化財調査	・埋蔵文化財の包蔵地の指定の確認 等
供給処理施設調査	・既存埋設供給処理施設の許容量（電気、ガス、水道、電話、下水道等）の確認 ・汚水、雨水貯留許容量の確認 ・地域冷暖房、中水処理計画の把握 等
環境影響評価調査	・環境影響評価条例の内容の確認（高さ、面積等） ・現状観測（日照、風環境、電波、交通量等）
電波障害関係調査	・TV電波受信状況、既存共同受信施設の確認 ・各種マイクロウェーブ回線状況の確認

なお、これらの調査は建替えの実施を前提として相当の費用をかけて行うことになる。この費用を、修繕積立金を取り崩してまかなうためには、管理規約に「建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査」について修繕積立金を取り崩すことができる旨が定められている必要があることから、必要に応じて、建替え推進決議を行う際に併せて管理規約の改正を行うとよい。具体的な記述方法についてはマンション標準管理規約およびそのコメント（※注参照）を参照されたい。

※注：マンション標準管理規約およびそのコメントは、平成16年1月23日、国土交通省が公表

### (3) 不動産市況の確認

保留床を売却し、事業費の全部または一部を回収する事業手法を検討する場合は、保留床売却額が区分所有者の取得床面積や費用負担額に大きな影響を与え、合意形成の成否を左右することになる。このため、検討段階および計画段階の各段階において、不動産市況や不動産価格の動向などを適宜確認しておくことが重要である。

#### 1) 検討段階

計画全体の精度や熟度がまだ低い検討段階では、資金計画の各項目は他事例や経験値に基づくものであり、保留床価格に関しても近傍類似の事例から想定されるおおよその価格水準として把握することで足る。

ただし、建替後のマンションの規模が比較的大きい場合には、保留床処分の規模の妥当性を検証するため、同一地域における年間の新規マンションの供給戸数などを検証しておくことも必要である。

なお、検討段階から保留床の販売時期までには一般的に数年間を要するため、その間の不動産市況の変動を見込まなければならない。複数の不動産会社などにヒアリング調査を行って価格の動向や供給状況を把握しておくことが望ましいが、推進決議前の段階で困難な場合は、少なくともコンサルタントなどの有する情報をもとに、一定の安全率を想定し検討しておくことが必要である。

#### 2) 計画段階

計画段階になると計画の精度や検討の熟度も上がってくる。これに合わせて保留床の処分性についても、以下のような個別具体の検討を行い、事業成立性、特に区分所有者個々の負担必要額の把握などを行わなければならない。

#### <保留床の処分性を判断する上で確認・検討すべき内容>

- ①供給圏域と年間供給戸数
- ②新規供給物件の総額と単価、平均的な住戸タイプ、戸当り面積
- ③賃貸物件の流通量、平均的な募集賃料（戸当り、面積当り）、敷金等
- ④施行マンション分譲時住戸価格
- ⑤現在の地価公示、相続税路線価等、資産関連のデータ
- ⑥住宅との併設施設の可能性（商業、公益施設など）
- ⑦住宅としての商品企画、価格等の成立可能性打診調査(デベロッパーヒアリング等)
- ⑧販売時価格の想定、価格推移の傾向、その他

これらの情報は、すでに事業協力者がいればその協力を得て収集するのが望ましい。また、単に近傍類似事例での価格だけではなく、同一地域における年間の新規マンションの供給計画や戸数、新築分譲価格、住戸タイプ、共用施設の内容などについても把握しておく必要がある。

また、併せて賃貸運用を想定した賃料水準の把握や仮住居用の賃貸住宅の流通状況などについても把握しておくことが望ましい。

#### (4) 施行マンションの権利関係等の調査

施行マンションの権利関係等は、建替えの事業手法の選択や合意形成の進め方、議決権の行使などに大きく影響するため、早期に把握し、課題を整理しておかなければならない。

また、担保権者や借家権者などは、建替組合設立後には関係権利者として権利変換計画の内容について同意を得ることが必要となるため、早い段階から権利関係を調査しておく必要がある。

個別の課題への対応については「2.4 区分所有者の個別事情への対応」「2.5 関係権利者との調整」で解説するが、ここでは調査として確認しておくべき対象項目と方法を中心として整理する。

##### 1) 検討段階

検討段階では、建替えの推進について管理組合内の合意が得られない状況であることから、各種の権利関係の調査などは、基本的に管理組合において保管している既存の資料などを利用して行わざるを得ない。施行マンションの権利関係等の調査における一般的な確認事項は、以下のとおりである。

##### <権利に関する一般的な確認事項>

- ① 所有関係（所有者、共有関係、相続の有無）
- ② 抵当権などの担保権の設定状況、差押、仮差押え、処分禁止の仮処分登記など「処分制限登記」の有無
- ③ 借家人の数、契約書の有無、契約残期間、契約形態（普通借家、定期借家）、家賃
- ④ 敷地利用権の共有持分の割合（専有面積割合か各戸均等割か等）
- ⑤ 借地契約内容（借地権マンションの場合）
- ⑥ 駐車場等で分譲された専用使用权等の有無
- ⑦ 公社の長期分譲物件等で所有権の移転状況と時期など

##### (団地型等の留意点)

- ⑧ 敷地の所有形態（全棟で敷地を共有か、各棟で敷地を単独所有か等）
- ⑨ 区分所有建物以外の建物の有無
- ⑩ その他共有通路、附属建物等の共有持分に関する第三者の存在

所有関係や担保権設定状況については登記簿調査が必要となるが、謄本の取得に費用が発生することやプライバシーにも関わることから、原則として建替え推進決議において承認を得、その後に実施することが望ましい。それまではアンケート調査やヒアリングの機会を利用して自発的に申告してもらうのが妥当である。

敷地利用権の共有持分割合、土地の所有形態、区分所有建物以外の建物の有無などは既存資料で確認可能であるとともに、計画検討の前提条件ともなるので早期に調査しておくことが望ましい。特に、敷地利用権の共有持分の割合（専有面積割合か各戸均等割か等）は、各区分所有者の権利変換計画の内容を大きく左右するため重要な確認事項である。

また、土地の所有形態において、テラスハウス等で敷地が分筆され専有されている場合や、団地型マンションで各棟が敷地を単独所有している場合、区分所有建物以外の建物が混在している場合など、特殊な形態となっているときは、建替え決議の方法や事業手法に影響を与えることから確認が必要である。

さらに、建替えの実施には借家権者の同意が必要となることから、借家権者の数や契約期間、家賃等の状況についても、早期に把握しておく必要がある。

一方、施行マンションの当初の分譲時価格が、一律であったのか、住戸の位置や階層などによる効用比を加味したものであったのかは、その後の権利変換計画や住戸選定ルール作成の際に考慮が必要となる場合のある事項であるため、当初分譲時の各住戸の価格や地価公示、相続税路線価等の資産関連の資料を確認しておく必要がある。

地方住宅供給会社などによる所有権留保型の長期分譲マンションでは、返済期間中は公社の所有マンションとして登記されている場合があるため、調査を実施し、あらかじめ残余返済期間の確認や建替え決議における議決権行使者の調整などを行っておく必要がある。

## 2) 計画段階

推進決議において登記簿調査を行うことについて承認を得た後、速やかに登記簿をとり調査を実施することが必要である。借家関係については登記簿からは把握できないので、所有者への確認と管理組合への届出などを併用して調査を行う。

登記簿調査は1回だけではなく、建替え決議直前にも実施し、議決権を行使する所有者を確定することが必要である。規模が大きな団地では登記簿調査にもかなりの費用がかかるため事前に予算を計上しておくべきである。

また、隣接施行敷地を活用することを検討する場合があるため、隣接地の権利関係についても把握しておくことが望まれる。

#### (5) その他近隣関係等の把握

建替事業を円滑に進めるためには、建替えに関して近隣の住民などの理解を得ておくことが大切であるため、早期に近隣関係について把握しておく。

日頃から自治会活動などに協力して、地域コミュニティの一員として友好的関係を築いておくとともに、推進決議後は建替えの検討経過などを自治会の理事などに説明し、単なるマンション建設とは異なり区分所有者自身が主体となって行う建替事業であることをよく理解してもらうことが望ましい。

近隣説明会なども事業協力者などに任せきりにすることなく、建替組合の役員などが適宜出席して、事業への理解を求めることも必要である。

また、環境影響評価条例、建築紛争予防条例などによる法定の説明会が必要となる場合があることから、説明会などの対象範囲については関係機関に事前に確認しておく必要がある。

## 2. 2. 2 区分所有者の状況と意向等の把握

区分所有者の年齢、世帯構成、現マンションでの居住期間、経済力などの客観的な状況、あるいは建替えの意向などはそれぞれ異なるが、マンション建替えではそういった個々の状況や意向を斟酌し、調整しながら合意形成を図る必要がある。

そのため、アンケート調査や個別のヒアリングの実施あるいは既存資料の利用などにより、区分所有者の状況および個別的意向を把握し、それらを計画に反映させていくと同時に、まだ顕在化していない事業上の課題をできるだけ早く発見して、有効な対策を検討することがマンション建替えを円滑に進めるためには大切である。

### (1) 区分所有者の状況の把握

区分所有者の状況は常に変化する可能性があることから、日頃より変化に注意しておくことが必要である。なかでも特に留意すべき事項としては、以下のようなものがある。

#### <区分所有者の状況に関する確認事項>

- ① 区分所有者の年齢、世帯構成、現マンションでの居住期間、経済力 等
- ② 残債務の状況（抵当権の設定状況）
- ③ 専有部分の共有の有無・状況
- ④ 長期不在者や行方不明者等の有無
- ⑤ その他（健康状態、営業状況 等）

一般的に、高齢者は、生活環境が変化することへの不安や健康面、資金面で建替えに対して消極的となり現状維持を望む場合が少なくない。また、購入から間もない区分所有者はローンの負担が大きく、仮住居費用との同時負担が困難である等の理由で建替えに賛成しない場合がある。したがって、高齢者や資金調達の難しい区分所有者などの状況は確実に把握し、建替組合として生活再建策を提案するなどの対策をとらねばならない。

専有部分が数人の共有に属する場合については、その共有者間で意思統一を図っていかねばならないことから、その確認が必要不可欠であるが、専有部分の共有者の有無や抵当権の設定状況などの権利に係る状況については、最終的には登記により正確に把握することが必要となる。

ただし、これらの調査は、「2.2.1(4) 施行マンションの権利関係等の調査」でも述べたとおり、個人のプライバシーに関わる項目であることから、検討の初期段階では、アンケート調査や面談などで把握できる範囲とし、建替え推進決議の成立時に登記簿調査の実施について合意を得て、建替え計画を本格的に検討する段階になってから登記簿による調査を行うことが適切である。

なお、アンケート調査や関係書類の送付状況などから、長期不在者や行方不明者な

どで所在が確認できない区分所有者や借家権者の存在が明らかになった場合は、その後の意思確認や諸手続きに支障となることから、早い段階から弁護士などの専門家と相談し対応を検討することが必要である。

## (2) 区分所有者の意向の把握

個々の区分所有者の建替事業に対する意向や意見、不安な事項などについては、主としてアンケート調査やヒアリング調査によって把握する。このような調査は、単なる一方的な情報収集の手段ではなく、各区分所有者の問題意識を高め、建替事業への関心を深めるためのコミュニケーションと合意形成の機会としても大変有効である。

ただし、やみくもに調査を行うと区分所有者が混乱する原因となるため、事業の各段階で計画案提示→計画案説明会→アンケート→分析・結果報告→計画へのフィードバックという関連を明確にし、調査にあたっては、その目的を明示して行うことが重要である。また、調査を実施する段階に応じた適切な調査項目を用意しなければならない。

### 1) 検討段階

検討段階では、建替えと修繕・改修との比較が主に検討することとなることから、区分所有者が建替えの必要性をどのように認識しているか、建替えをした場合に再建マンションに対してどのような希望があるか、建替えをする場合にはどのような不安を感じるかなどの基本的な課題を抽出することがアンケート調査などの主たる目的となる。

なお、この段階では各区分所有者の問題意識や認識にも大きな格差があり、基本的な情報も十分に行き渡ってはいないので、アンケート調査などの実施に際しては特に調査の目的や調査結果の活用方針を明確にし、プライバシーへの配慮も十分に行って区分所有者が安心して回答できる環境を整備することが必要である。

この段階の最終目的である建替え推進決議を円滑に成立させるためには、①建替えを必要とする理由（区分所有者の改善ニーズを踏まえた修繕・改修との比較結果等）、②建替え構想計画（空間の整備方針、配置計画、建物計画、施設計画、事業性の概略的分析、採用予定の事業手法、専門家の参画方針等）などの内容をあらかじめ提示しておくことが必要であり、それらの内容にアンケート調査などの結果を十分に反映させる必要がある。

#### ①調査項目

アンケート調査などの調査票の作成にあたっては、以下に示す世帯の状況、専有部分の現在の利用状況、専有部分の共有の有無などについては、常に把握する必要がある基本項目と位置づけ、どの調査でも「フェイスシート」として項目に加える。その上で、調査の目的や実施段階に応じた意向把握の項目を加えていく。

アンケートを段階ごとに実施する場合は、各アンケートを通じて、基本項目の内容に変化がないか充分注意しておく必要がある。基本項目の内容に変化が

あった場合は、その原因などについて当事者又は関係者に確認しておくことが重要である。

#### <基本項目>

世帯の状況	①年齢 ②性別 ③世帯構成（世帯型、世帯人数） 等
専有部分の現在の利用状況	①自己使用 ②賃貸（一般賃貸・親族等への賃貸・使用貸借） ③用途（住宅・住宅用オフィス・オフィス・店舗等）
専有部分の共有	①専有部分の共有の有無

また、建替え決議に先立って提示する内容を作成するために把握すべき区分所有者の意向としては、以下のようなものが考えられる。

#### <検討段階における意向把握項目>

現マンションの 不満点・改善 ニーズ	①現在の住宅や住環境に対して満足している点 ②現在の住宅に対する不満 ③建物の老朽化（ひび割れ、漏水・雨漏れ、地震時の不安 等） ④建物の陳腐化（住宅が狭い、洗濯機置場がない、エレベーターがない、段差が多い 等） ⑤設備の劣化・陳腐化（給排水管の劣化、電気容量が不足 等） ⑥現在の住環境に対する不満（駐車場不足、集会所がない 等） ⑦具体的に改善したい点
建替えを した場合の 考え方	①再建マンションの規模を優先し、資金負担をできるだけ軽減する ②環境を重視 ③資金負担と環境のバランスを重視
その他	①抵当権の設定状況及びローンの残債の有無と金額 ②現在の借家人の扱い

#### ②調査票の配布・回収

アンケートを行う場合は、一方的に用紙を配布し、機械的にこれを回収して行うのではなく、検討組織のメンバーが居住者を直接訪問して手渡しで行うことで、コミュニケーションのきっかけをつくるのが可能となる。特に大規模なマンションでは、住棟ごとまたは各階あるいは階段室ごとに担当者を決めて個々の区分所有者と密度の高いコミュニケーションが図れるようにするなどのきめ細かい対応も必要である。また実施に先立ち、説明会などの機会を設けて

調査の目的や主旨を伝え、協力を求めることが望ましい。

なお、集められた調査票については、プライバシーに係る項目もあることから、検討組織のメンバーが調査票を直接扱う必要のある集計作業をすることは適切ではなく、第三者である専門家に任せるべきである。また、その旨をアンケート実施前に周知徹底して全員が安心してアンケート内容に回答し、提出できるようにしなければならない。

### ③調査結果の開示

意向調査などの結果については、速やかに説明会や懇談会を開催して説明をするか、あるいはニュースなどの配布物で区分所有者全員に開示、報告することが大切である。建替えについての区分所有者の関心は高く、意向調査などに回答する区分所有者は、自分の意見の扱われ方に注目している。結果報告が遅れ、対応方法が不十分な場合には、せっかく高まった機運が冷め、膨らんだ期待が逆に事業や組織に対する不信や不安に換わってしまうことにもなりかねない。

また、結果の開示方法については、プライバシーに配慮して統計的に集計・整理することが重要であり、寄せられた意見についても個人が特定されにくいように処理する必要がある。

## 2) 計画段階

計画段階になると、建替え決議に向けて建替え計画の内容を本格的に検討する必要があり、アンケート調査などの目的は、計画の精度を上げるため、個別的、具体的な意向などの確認が主となる。この結果に基づき、建替え決議時に定めるべき内容を練り上げていくこととなる。

同時に、各区分所有者の事業を進めていく上での不安事項や課題を抽出することも重要な目的であり、結果を分析して事業上の課題を導き出し、対策を検討することが必要である。

調査は、まずは検討が必要な項目全般について概略を調査し、それに基づいた計画案を作成し、その後、詳細調査が必要な項目について再調査を実施し、計画案に修正を加えるというプロセスを繰り返すのが一般的である。初期の調査ほど建物全体に関する事項が重視され、より計画の精度を高めていく段階では、個別事情に関する事項が重視されることになる。

### ①調査項目

計画段階で把握すべき区分所有者の意向としては、以下のような項目が考えられる。また、アンケートを行う場合の回答用紙には調査項目欄とは別に、回

答者が建替え事業に対して有する意見や不安事項などを自由に記入できる欄を設けておくことが望ましい。

<計画段階における意向把握項目>

建替えの希望	①建替えを希望する（希望の時期） ②建替えを希望しない （理由：現状に満足、時期尚早、資金負担が困難 等） ③全体の意向に従う
建替えを希望しない者の希望	①どのような条件であれば建替えに参加できるか ②建替えに参加しない場合の具体的希望(住戸の売却等)
施設計画関連	①マンションの外観イメージ ②マンションの高さと敷地利用の方針(高層でまとまった緑地、中層で住棟間の緑など) ③希望住戸(専有部分の面積、間取り、位置、階層、方位、仕様等) ④共用施設・設備(集会施設、高齢者施設、キッズルーム、ゲストルームなど) ⑤自動車・自転車等の現所有台数、駐車場・駐輪場等の希望台数 ⑥外構計画に関する希望
資金負担および床取得意向	①費用負担の可能額 ②増床希望(希望面積、負担可能額 等) ③増床なし(資金負担なし)希望
仮住居への希望	①仮住居が必要であるか、希望する地域や広さ、予算など ②自分で探すか、斡旋や紹介などを希望するか ③公的な住宅の利用を希望するか

②調査票の配布・回収

アンケート調査などの目的は情報の収集と同時に、各区分所有者の建替えへの問題意識を高め、関心を高め合意形成の基礎をつくることにある。したがって、個別に配布・回収するだけでなく、事前説明会、結果報告会などの機会を可能な限り設けて区分所有者間の情報の共有化や問題意識の喚起に生かす場として活用することが望ましい。

配布・回収等の基礎的作業は、計画組織メンバーが居住者を直接訪問して積極的にコミュニケーションを図りながら行う一方で、プライバシー保護の必要性はより高まるので、プライバシーの管理については周知徹底し、全員が安心してアンケート内容に回答し、提出できるようにするため、第三者である専門

家を関与させることがより重要となる。

### ③調査結果の開示

アンケート調査の結果を速やかに開示、報告することが大切であるのは前述のとおりであるが、計画段階では区分所有者の意向を事業計画に反映させるとともに、事業を進めていく上での不安事項や課題を抽出し必要な対策を検討するための資料を収集することが特に重要となる。

このためには、調査の結果を単純に集計処理するだけでなく、その内容を分析して事業上の課題を的確に導き出し、計画に反映させなければならないことから、調査項目の設定、分析を通じて経験実績のある専門家の関与を求めることが望ましい。

また、区分所有者ごとに事業各段階での回答内容の変化を把握しておくことも合意形成上重要な点である。

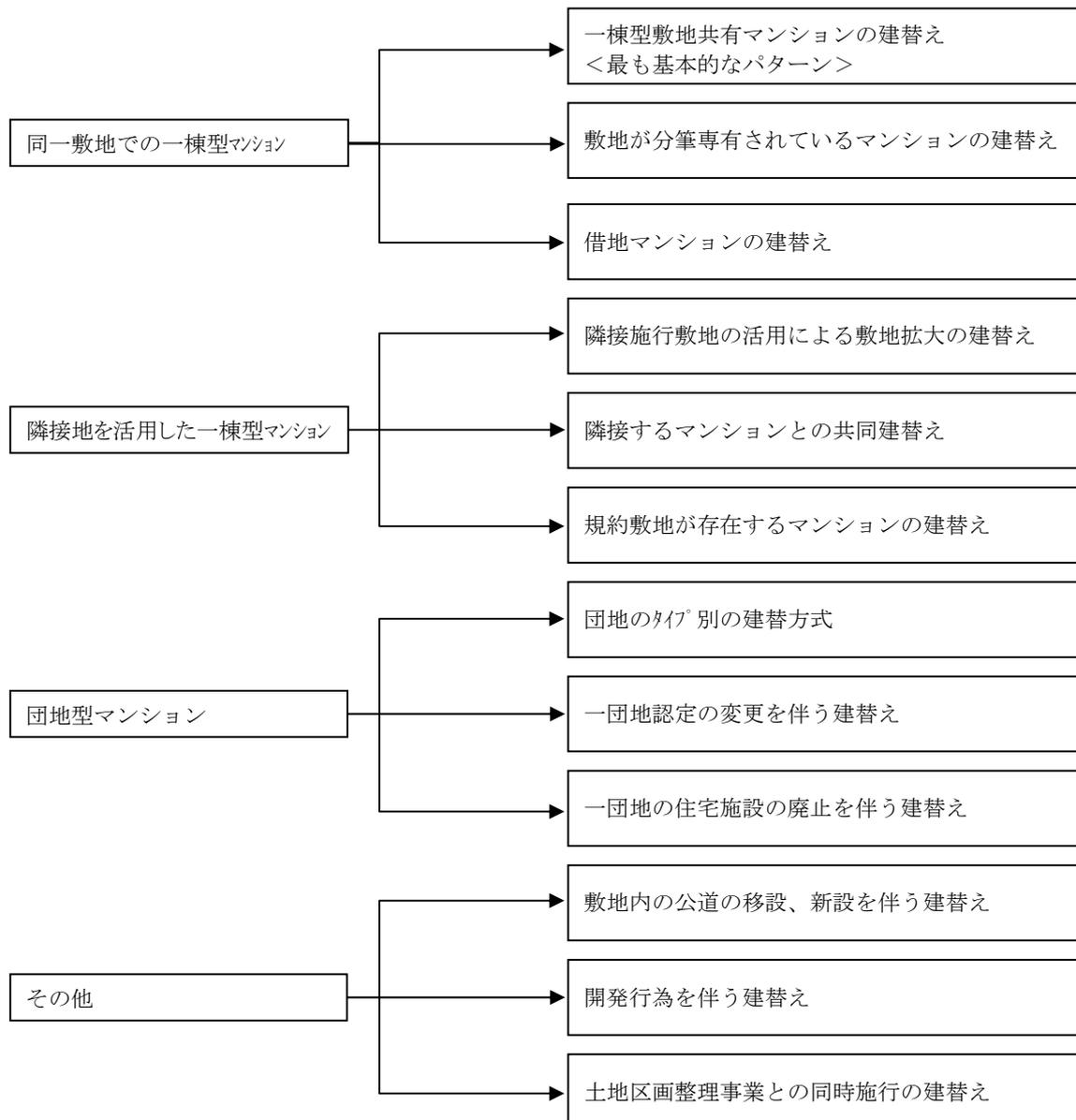
## 2. 2. 3 建替え決議と円滑化法適用の留意点

平成14年の円滑化法の制定と区分所有法の改正により、区分所有法に基づく建替え決議を行い、円滑化法に基づき事業を実施するという新しい建替手法が確立された。

しかし、建替え決議を行うにあたっては、再建後のマンションの敷地を拡大・縮小させる、団地においては一括建替えか棟別建替えかを比較判断するなど、当該マンションの計画条件などに応じた適切な手法を選択しなければならない。また、敷地が分筆専有されている区分所有建物（テラスハウスなど）の場合のように、建替え決議においても区分所有者の全員合意が求められる場合もある。

さらに、円滑化法を適用する場合には、上記のそれぞれの場合で建替組合の設立範囲、権利変換計画への同意の取付け等の手続きが異なってくる。

このように、マンションの現状や計画条件などにより、その具体的な建替え手法はそれぞれ異なることから、本節では、様々な状況に応じた建替え決議の実施と円滑化法の適用にあたっての留意点を、以下のフローに沿って解説する。



## (1) 同一敷地での一棟型マンション建替え

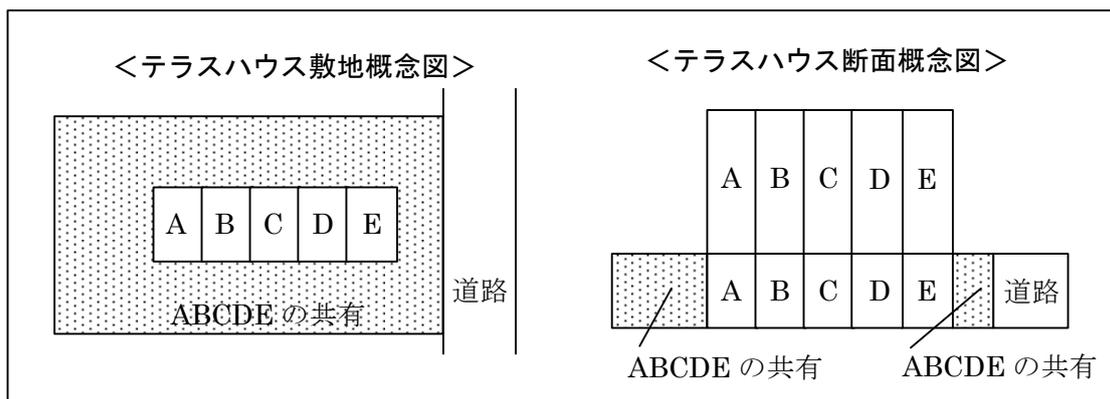
### 1) 敷地共有マンションの建替え

敷地利用権を共有する一棟型マンションにおいて、建替え前と同一の敷地で建替える場合は、マンション建替えの典型的なパターンである。

この場合は、第1章で解説した手続きに従い、区分所有法に基づく建替え決議を行い、円滑化法に基づく建替組合を設立して建替えを行うのが一般的である。

### 2) 敷地が分筆専有されているマンションの建替え

区分所有法の施行（昭和38年）以前に建設された、連棟型の共同住宅（いわゆるテラスハウス）の多くは、建物は戸境壁などを共用部分とする区分所有建物であるものの、敷地については、各戸が、その垂直投影面積及び前庭の部分を単独所有する権利形態となっている。また、その周辺の土地は、テラスハウスの所有者の共有となっており、テラスハウスが複数ある場合は、それらの所有者全ての共有となっている。



このようなテラスハウスについては、その周辺の土地の共有持分を当該テラスハウスの敷地利用権であると見なすことに疑義があることから、建替え決議を実施し、その未賛成者に対して行う売渡し請求の効力は、その者が所有する共有持分には及ばないと考えられる。

このため、このようなテラスハウスを建替える場合は、建替え決議に基づき共有地に影響を及ぼさない範囲で建替えを行うか、所有者の全員同意（建替え決議での全員同意も含む）に基づき共有地も含めた建替えを行うかの選択となる。

なお、このようなテラスハウスからなる団地においては、敷地が団地建物所有者による共有となっていないことから、団地内建物の一括建替え決議および団地内の建物の建替え承認決議による建替えは行えず、これらに基づくマンション建替事業は行えないことに注意が必要である。

ただし、個々のテラスハウスにおける建替え決議を積み重ね、なおかつ共有地の所有者の全員の同意を得れば、団地全体のマンション建替組合を設立し、マンション建替事業を行うことができる。

### 3) 借地マンションの建替え

建替え決議における当事者は区分所有者であり、借地マンションの底地権者は建替え決議の直接の当事者とはなれず、建替組合の組合員にもなれない。

また、円滑化法では、権利変換の対象資産を区分所有権または敷地利用権と規定しており、借地マンションの底地権は権利変換の対象とはならない。つまり、施行マンションが借地マンションの場合は、施行再建マンションも借地権を準共有するマンションとなるだけであり、再開発事業のように底地権を区分所有権および敷地利用権に権利変換することはできない。

しかしながら、底地権者については、最終的な権利変換計画についての同意が必要となるため、別途建替え事業についての事前調整が必要となる。詳しくは、「2.5.3 底地権者との調整」を参考にされたい。

なお、底地権者の意向によっては、参加組合員として位置づけるなどの検討が必要な場合もある。

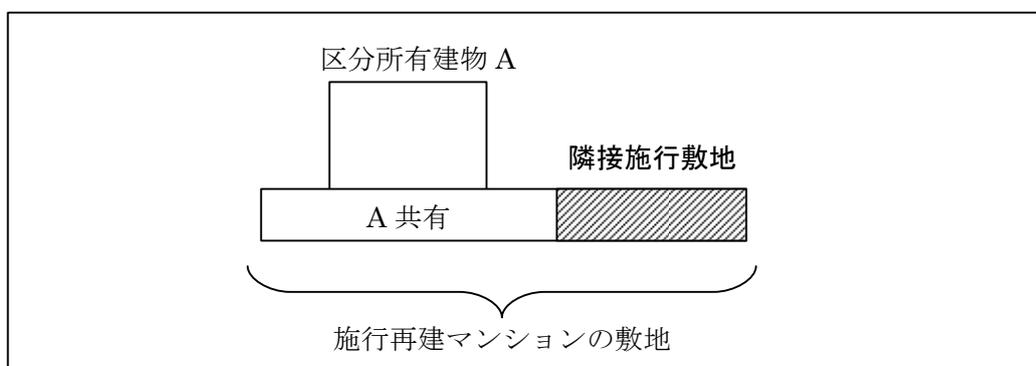
## (2) 隣接地を活用した一棟型マンション建替え

建築後相当の年数が経過した一棟型マンションの中には、敷地が狭小または不整形で効率的な利用が困難である、または建築規制の強化などにより容積超過等の既存不適格になっているなど、現在の敷地のみでは建替えが現実的ではないマンションが相当数存在していると見られる。

こうした一棟型マンションの建替えにおいて、隣接地を取得または賃借することで建替え後の敷地を拡大する場合や、隣接するマンションと共同で建替えを行う場合の留意点について解説する。

### 1) 隣接地の活用による敷地拡大の建替え

狭小敷地に建つ一棟型マンション等においては、隣接地を購入または借地し、敷地を拡大して建替え計画を検討することが効果的な場合が多い。



建替え決議において隣接地を取り込んだ建替え計画を決定し、建替え決議成立後に円滑化法を適用して、権利変換計画において隣接施行敷地として位置づけ取得することが可能である。この場合、隣接施行敷地の権利者は、権利変換により施行再建マンションの床を取得することができず、権利変換期日において隣接施行敷地の所有権または借地権を失い、その対価として補償金の支払いを受けることになる。

隣接地の活用には、隣接地の権利者の同意が不可欠であることから、建替え計画の内容について十分に説明するとともに、税制特例によるメリットや、隣接地の権利者が参加組合員または特定分譲による保留床の取得者として、事業に参加できる仕組みを提示するなどして協議を進めることとなる（※注参照）。

さらに、隣接地の権利者の協力が得られる場合でも、隣接地の確実な取得をどのように担保するかは重要な課題である。詳細については後述するが、管理組合が建替えを前提に事前に隣接地を購入などすることは、区分所有法第3条の「建物並びにその敷地及び付属施設の管理」を行うことを目的とする管理組合の業務外の行為であり、不可能であることに留意する必要がある。

※注：円滑化法 89 条の運用については、平成 19 年 12 月 25 日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部長等宛てに、技術的助言が通知されているので参考に

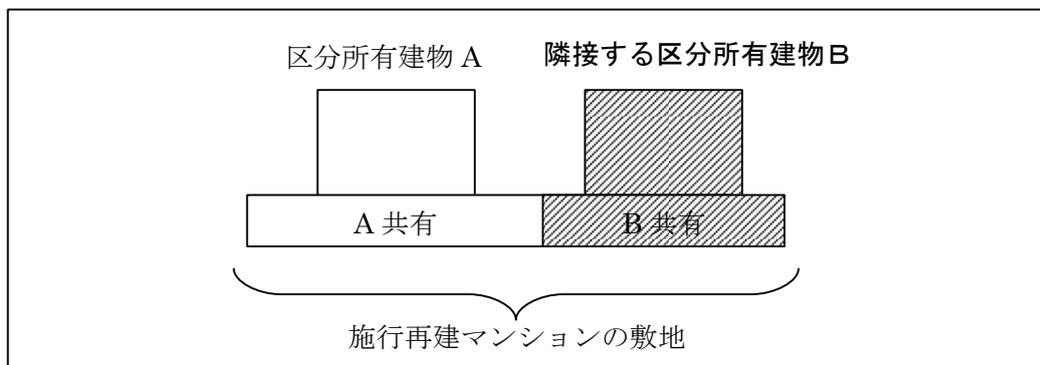
するとよい。(資料5 1. 参照)

参照 資料2-8 マンション建替えに関連する税制特例

参照 2.5.4 隣接地を活用する場合の隣地所有者との調整

## 2) 隣接するマンションとの共同建替え

狭小な敷地に建つ一棟型マンションは、建替えにあたり敷地の効率的な利用が難しく、事業性が低くなる場合が多いが、同じような状況にあるマンションが隣接している場合には、これらの区分所有建物との共同建替えによる計画を検討することで敷地の効率的な利用が可能となり、事業性や居住環境が向上する場合がある。

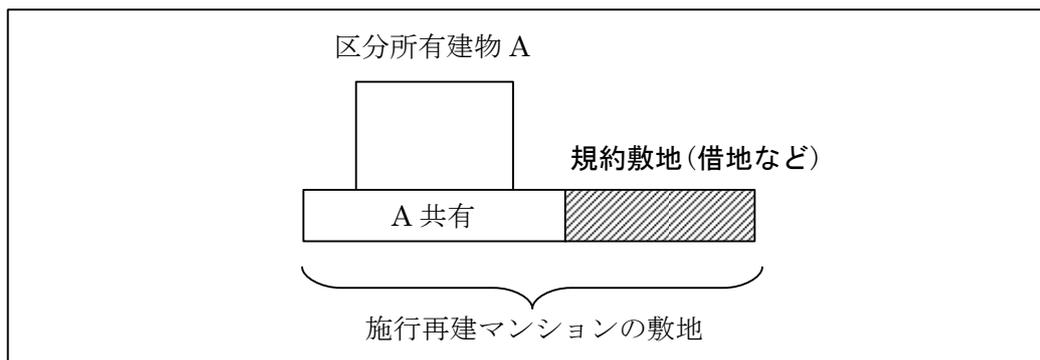


この場合、各区分所有建物毎に建替え決議を行い、円滑化法9条6項の「二以上の建替え決議マンションに係る建替え合意者」として一つの建替組合を設立して事業を進めることが可能である。

なお、各区分所有建物における建替え決議は、同一内容の建替え計画に基づいて行うことが必要であり、またその建替え計画の実現性を相互に担保するため、各区分所有建物でほぼ同時に建替え決議を成立させることが望ましい。

## 3) 規約敷地が存在するマンションの建替え

区分所有法第62条の建替え決議が対象とする建物の敷地は、同法第2条第5項に定めるように「建物が所在する土地（法定敷地）および同法第5条第1項の規約により建物の敷地とされた土地（規約敷地）」であり、規約敷地を含め建替え事業を行うことができる。



規約敷地は一般的に借地している場合が多いが、建替え後においても借地利用する際は、別途借地権の設定などについて協議するとともに、権利変換計画における関係権利者として地主の同意を取得する必要がある。

また、円滑化法において規約敷地は隣接施行敷地として取り扱えないことから、規約敷地に関する権利の状況に応じて、権利変換計画での取り扱いを検討しなければならないことに注意が必要である。

(3) 団地型マンションの建替え（※詳しくは団地型マンション再生マニュアルを参照のこと）

区分所有法にいう団地とは、以下の二つの要件が満たされている場合を指す（区法65条）。

- a) 一団地、すなわち、一団をなす土地内に数棟の建物があること
- b) その団地内に、a) の建物の所有者（区分所有建物にあっては区分所有者。以下両者を併せて「団地建物所有者」という。）の共有に属する土地または附属施設があること（団地建物所有者が土地をまたは附属施設に関する賃借権、地上権を準共有している場合を含む。）

団地を構成している建物が区分所有建物かそれ以外の建物か、あるいは団地管理組合が管理の対象としている団地管理物が土地か附属施設かにより、団地の建替え方式は異なるので留意する必要がある。

1) **団地のタイプ別の建替え方式**

団地を構成している建物の種類および団地管理物の種類により、団地にはさまざまなタイプがある。

■ **団地のタイプ（例）**

タイプ 1		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地内の全ての建物が区分所有建物。</li> <li>・ 団地内の土地は団地建物所有者の全員で共有している。附属施設も全員で共有している。</li> </ul>
タイプ 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地内の建物に区分所有建物と区分所有建物以外の建物（図中D棟）とが混在している。</li> <li>・ 団地内の土地は団地建物所有者の全員で共有している。附属施設も全員で共有している。</li> </ul>

タイプ 3		<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内の全ての建物が区分所有建物。</li> <li>・団地内通路を団地建物所有者の全員で共有している。</li> <li>・各棟の土地は団地建物所有者の全員の共有ではない。A・B棟の土地はA・B棟の区分所有者の全員で共有し、C・D棟の土地はC・D棟の区分所有者の全員で共有している。</li> </ul>
タイプ 4		<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内の全ての建物が区分所有建物。</li> <li>・団地内通路および附属施設を団地建物所有者の全員で共有している。</li> <li>・各棟の土地はそれぞれの棟の区分所有者の全員で共有している。</li> </ul>

#### ①団地型マンションの建替え方式

団地型マンションの建替え方式については、第1章の「マンション建替えに係る法律上の手続き」に詳しく説明したが、団地内の特定の建物のみを建て替える場合（区法62条「建替え決議」、区法69条「団地内の建物の建替え承認決議」に基づく建替えで、以下「部分建替え」という。）と、団地内の全ての建物を一括して建替える場合（区法70条「団地内の建物の一括建替え決議」に基づく建替えで、以下「一括建替え」という。）がある。

区法69条「団地内の建物の建替え承認決議」を適用できる団地の要件は、以下のとおりである。

- 団地内の数棟の建物の全部又は一部が区分所有建物であること
- 団地内の特定の建物の所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者の共有にあること

一方、区法70条「団地内の建物の一括建替え決議」を適用できる団地の要件は、以下のとおりである。

- 団地内建物の全部が区分所有建物であること
- 当該団地内の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有にあること
- 団地管理組合の規約（区法68条1項の規定により66条において準用する30条1項の規約）により、団地内の全建物が管理の対象とされていること

## ②団地のタイプ別の建替え方式

前記のタイプ1～タイプ4の団地について、建替えの方式を整理すると以下  
のようになる。

### ■団地のタイプ別の建替え方式

<p>タイプ 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内建物の全てが区分所有建物であり、当該団地内の敷地が団地建物所有者の全員の共有である。</li> <li>・団地管理組合の規約により、団地内の各建物が団地管理の対象とされている場合は、区法70条「団地内の建物の一括建替え決議」の適用が可能である。</li> <li>・団地管理組合の規約により、団地内の各建物が団地管理の対象とされていない場合は、区法62条「建替え決議」、区法69条「団地内の建物の建替え承認決議」を活用した建替えとなる。</li> </ul> <p>ただし、団地建物所有者全員の集会で団地建物所有者および議決権の各4分の3以上の多数による決議を得るとともに、区分所有建物の全部についてそれぞれの棟の集会における区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による決議を得て、団地管理規約を変更し団地内の各建物を団地管理の対象とすれば、区法70条「団地内の建物の一括建替え決議」の適用が可能となる。</p>
<p>タイプ 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内建物の中に区分所有建物以外の建物が存在していることから、区法70条「団地内の建物の一括建替え決議」は適用できない。</li> <li>・敷地は団地内建物の団地建物所有者の共有になっていることから、区法62条「建替え決議」、区法69条「団地内の建物の建替え承認決議」を活用した建替えとなる。</li> </ul>
<p>タイプ 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内通路および附属施設を団地建物所有者の全員で共有しており、これらを管理対象物とするA～D棟で構成される大団地と、共有する土地を管理対象物とする二つの小団地（A・B棟で構成される団地とC・D棟で構成される団地）で構成されている。</li> <li>・A～D棟で構成される大団地については、敷地を全棟で共有していないため、区法70条「団地内の建物の一括建替え決議」、区法69条「団地内の建物の建替え承認決議」のどちらも適用できない。</li> <li>・A、B棟またはC、D棟で構成される各小団地については、その敷地を全棟で共有しているため、それぞれの小団地で各建物が団地管理組合の規約により、団地管理の対象とされているか否かで、区法70条「団地内の建物の一括建替え決議」か、区法62条「建替え決議」、区法69条「団地内の建物の建替え承認決議」を活用した建替えかを判断する。その考え方はタイプ1の場合と同様である。</li> <li>・なお、大団地全体で建替えする場合は、共有物の変更に当たることから、区分所有者全員の同意に基づかざるを得ない。</li> </ul>

タイプ 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地全体では、団地内の各区分所有建物が敷地を単独所有しており、敷地を全棟で共有していないため、区法70条「団地内の建物の一括建替え決議」、区法69条「団地内の建物の建替え承認決議」のどちらも適用できない。</li> <li>・したがって、区法62条「建替え決議」により、各区分所有建物の敷地の範囲内で建替えを行うことになる。</li> <li>・ただし、一棟の敷地の範囲内での建替えでは事業性に課題がある場合等は、A棟とB棟、C棟とD棟とで共同建替えをする方法もある。</li> <li>・なお、大団地全体で建替えする場合は、タイプ3と同様に全員の同意に基づかざるを得ない。</li> </ul>
----------	--

注：団地内通路および附属施設等について、団地建物所有者以外の第三者が共有している場合は、その第三者の同意が必要となるので注意を要する。

## 2) 一団地認定の変更を伴う建替え

建築基準法第86条に基づく「一団地認定」が適用されている団地型マンションでは、既存の一団地認定の区域を変更する場合は、土地所有者などの全員の同意を得た上で、特定行政庁に認定を申請する必要がある。

また、建替え後は一棟に建替えるなどで一団地認定の必要がない場合も、既存の一団地認定を取消するため、土地所有者などの全員の同意を得た上で、特定行政庁に認定を申請する必要がある。

ただし、既存の一団地認定の区域を変更する必要がある場合は、土地所有者などに対して建築物の計画に関する説明のための措置（説明会等）を講じることで認定を申請することができる。

しかしながら、地方公共団体により、法定手続きにあたっての運用が異なる場合があるため、現在の設定状況と建替え後に必要となる設定内容を確認し、変更などに関する必要な手続きについて、事前に地方公共団体に確認しておく必要がある。

## 3) 一団地の住宅施設の廃止を伴う建替え

都市計画法第11条に基づく「一団地の住宅施設」の指定の有無についても、事前に公共団体に確認する必要がある。

都市施設である一団地の住宅施設に指定されている団地型マンションでは、建替えにあたり規模を拡大する場合には、都市計画の変更、廃止などの手続きが必要となる場合が多い。

この場合、「地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい」（都市計画運用指針（平成13年4月））とされており、環境保全の観点から地区計画などの設定を

求められる場合があるので注意する必要がある。

また、都市計画の変更、廃止には、その手続きなどに一定の期間がかかることから、事前に地方公共団体と十分な協議を重ねておくことが必要である。

#### (4) その他の留意事項

##### 1) 団地内の道路等の移設、新設等を伴う建替え

団地内の道路等の移設や新設等を必要とする団地型マンションの建替えにおいては、まずは団地内の道路等の移設や新設等の可能性について地方公共団体と十分に協議する必要がある。

可能な場合の方法としては、マンション建替事業には、市街地再開発事業とは異なり公共施設の整備に関する定めがないことから、道路等の付け替えを都市計画法に基づく開発行為として行うことが考えられる。

円滑化法に基づく道路等の土地に関する権利の交換は、建替え前に道路等のうち施行再建マンションの敷地となる部分を隣接施行敷地として取り込み、施行マンションの敷地のうち従後道路となる敷地を保留敷地として譲渡する方法により行うこととなるので、こうした具体の対応方法等についても、地方公共団体との事前協議が必要である。

##### ①開発許可の申請における同意

都市計画法第33条第1項第14号では、開発行為に関する工事を行う場合、区域内の土地、建物、工作物等に関する所有権者等の相当数の同意を得ることとなっている（資料5 1. の平成20年9月9日付の「都市計画法第33条第1項第14号の規定にかかる開発許可制度のマンションの建替えに関する適切な運用について（技術的助言）」参照）。

##### ②開発行為とマンション建替事業の権利の帰属日

都市計画法第40条第1項において、開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置した場合、当該開発行為の完了公告の翌日において、従前の公共施設の土地は事業者、新たな公共施設の土地は地方公共団体などに帰属する。

一方、マンション建替事業においては敷地に関する権利の変換は権利変換期日に行われることから、事業中の道路等の機能継続を前提とした場合には、前述の開発行為の完了公告の翌日と権利変換期日を合わせる必要がある。

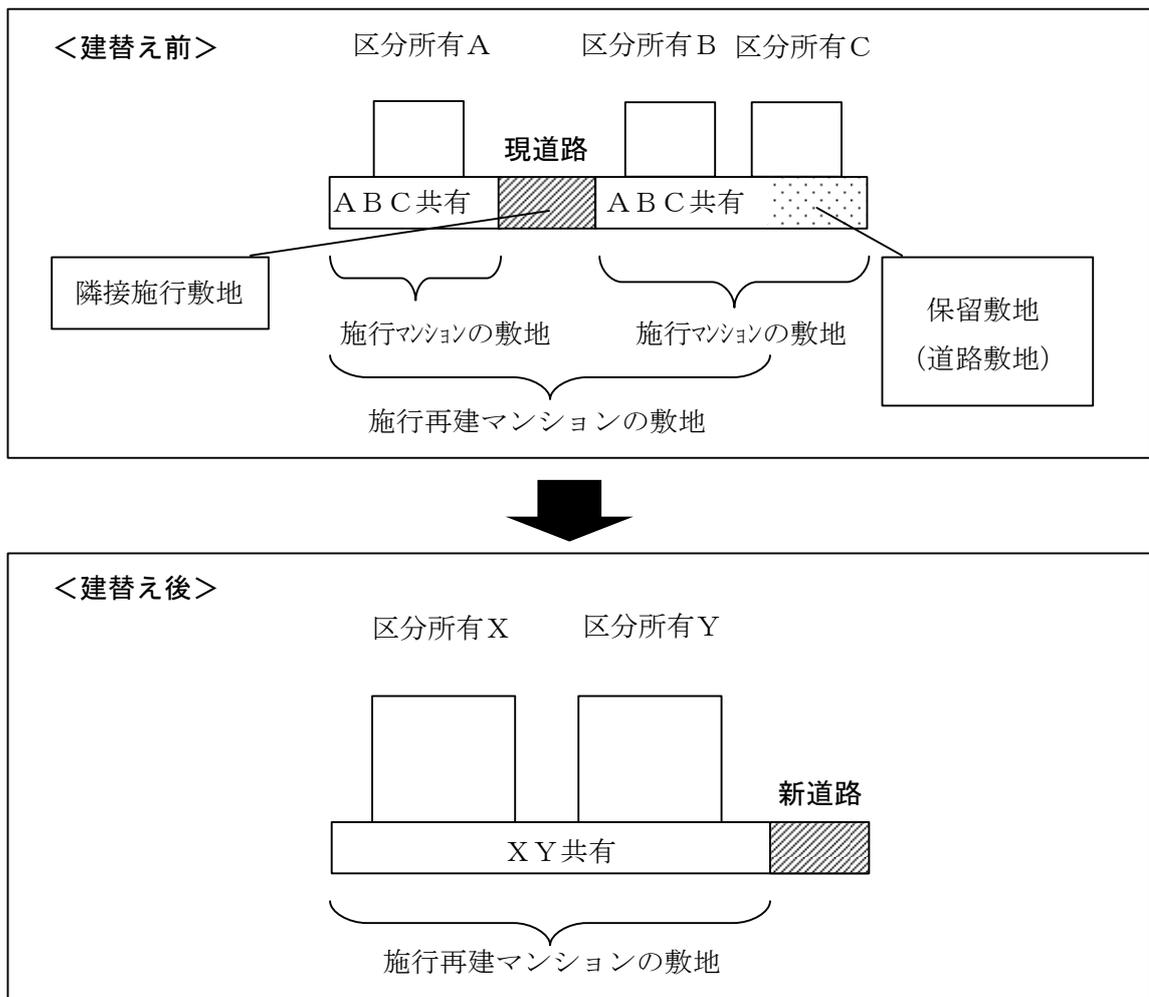
この場合、マンション建替事業に先立ち道路の整備を行うこととなり、これに支障となる施行マンションは、権利変換期日に先行して除却する必要があるなど現実的に対応が困難となることも想定されることから、事業中の道路等の廃止を含め、事前に地方公共団体と十分な協議を行う必要がある。

### ③道路の廃道・新設手続

道路の廃道・新設には議会承認が必要となる。

マンション建替事業における道路の付け替えは、権利変換期日において付け替える道路を廃止し、新たに整備される道路を新設することとして取り扱う必要があり、行政財産たる道路の位置づけが一時に失われる場合もあることから、その取り扱いについて事前に地方公共団体と十分な協議を行う必要がある。

#### ■円滑法に基づく建替事業に伴う付け替えの考え方



### 2) 開発行為を伴う建替え

都市計画法第29条第1項第1号により、「市街化区域内で、開発区域の面積が1,000㎡以上のもの（都道府県の規則で開発行為に該当する規模を300㎡以上1,000㎡未満の範囲で別に定めることができる）で開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない」が、大規模団地等の建替えでは、前述の道路の移設などによる区画の変更や、現状地盤の切り盛り等による形質の変更を伴う場合が多く、都市計画法上の「開発行為」の許可が必要となる場合が

ある。

開発行為となる場合は、早期に各地方公共団体の許可基準を入手し、開発許可申請における同意取得の範囲や公園の提供、開発者負担等の許可条件について、地方公共団体に確認しておくことが必要である。

### 3) 土地区画整理事業との同時施行の建替え

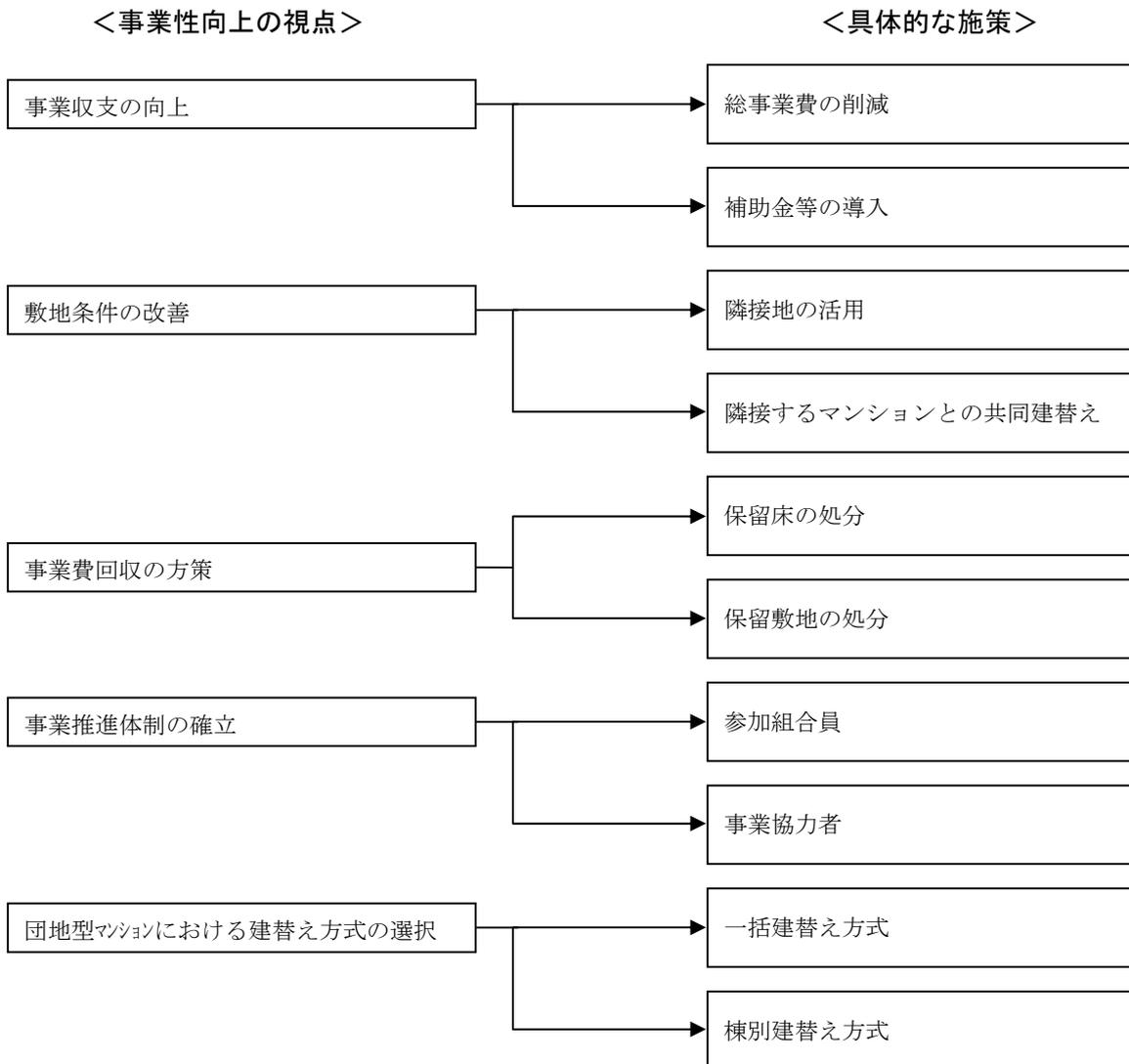
土地区画整理事業の施行に伴いマンションを建替える場合には、土地区画整理事業における従前地と換地後の敷地を同一の敷地と見なして、区分所有法の建替えに関する規定や、円滑化法を適用できる。

このため、従前地や換地後の敷地が全く重ならない場合においても、建替え決議を行いマンション建替事業を施行できる。

## 2. 2. 4 事業性向上の検討

建替事業の円滑な施行のためには、法的な手続きの確認と並行して、事業性の向上を図るための様々な検討を行う必要がある。

本節では、事業性向上のために必要となる検討内容について、以下の各項目を解説する。



## (1) 事業収支の向上

### 1) 総事業費の削減

建替事業では、一般的に総事業費の7割～8割を工事費が占めることから、工事費の設定が重要になる。工事費は建築物の規模や形状、設備グレードなどにより大きく異なることから、事業性を勘案しつつ魅力的で効率的な施設計画となるよう設計者などと相談して設定することが望まれる。

また、工事期間中の仮住居費用などの補償費の計上は、最終的に区分所有者の権利変換率（建替え前の専有面積に対する建替え後に権利変換で取得できる専有面積の割合）を悪化させることになることの理解を得て、極力自己負担を促すことが事業費削減に効果的である。

さらに、施行マンションの建設時の測量図やボーリング調査などの既存資料を極力探し出して活用することも調査費の削減に有効である。

### 2) 補助金等の導入

一定の要件を満たす建替え事業に対しては、優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）、都心共同住宅供給事業（マンション建替タイプ）等による補助を受けられる場合もあり、さらに一定以上の機能を有するものについては、先導型再開発緊急促進事業、21世紀都市居住緊急促進事業による補助も受けられる場合がある。

また、建替えに伴い転出する従前居住者のための住宅の整備費や家賃対策費に対する補助制度である都市再生住宅制度、建替え時の既抵当権抹消資金や建築物及び敷地の整備費用借入に対する民間再開発促進基金による債務保証なども活用できる場合がある。

さらに、住宅金融支援機構によるまちづくり融資や、マンション建替事業に関連する税制特例がある。

これらの制度の適用をうけるためには、施設計画などが一定の要件を満たしていることが必要であり、補助制度については必要な年度に地方公共団体や国の予算措置がされていることが必要であることから、早い段階で地方公共団体等に相談し、要件や予算指定の状況を確認した上で、事業計画に見込むべきである。

参照 資料2 建替え支援制度

## (2) 敷地条件の改善

### 1) 隣接敷地の活用

建替えを計画しているマンションの敷地に隣接して、空地、駐車場などの未低利用地がある場合には、隣接施行敷地として施行再建マンションの敷地にするこ  
とによって、効率的な施設計画を実現し、事業性を向上させられることがあるた  
め、可能性を検討してみるとよい。

隣接施行敷地は必ずしも空地などの低利用地でなければならないことはないが、  
特に、隣接地が未接道地であったり、袋小路状の敷地で、隣接地単独では土地の  
有効利用ができない場合には双方にとって有利な事業とすることができる。

### 2) 隣接するマンションとの共同建替え

建替えを計画しているマンションの敷地に隣接して、建替え機運のあるマンシ  
ョンがある場合には、その隣接するマンションと共同建替えを行うことによって、  
隣接地の活用と同様に単独建替えに比べて効率的な施設計画を実現し、事業性を  
向上させられることがあるため、可能性を検討してみるとよい。

### (3) 事業費回収の方策

#### 1) 保留床の処分

マンションの需要が十分に見込める地域での建替事業では、容積割増に係る制度を活用することで、より多くの保留床を確保し、それを処分することで事業費の回収を図ることができる。

容積割増などに係る制度として、総合設計制度、連担建築物設計制度、一団地の総合的設計制度、特例容積率適用地区制度などがあり、その適用については地方公共団体と協議する必要がある。

総合設計制度は多くの建替え事例で活用されている一般的な手法であり、当該マンションの敷地内のみで活用できる制度であるが、その他の制度は、隣接地又は周辺との容積移転等の関係が生じるため、適用の可能性について関係権利者との調整が必要となる。

建替え前に指定容積を消化しており余剰容積がない、または容積などの既存不適格であるマンションにおいても、敷地の共同化、隣接地の活用等の手法を採ることができない場合は、容積割増などに係る制度を活用することが考えられる。

また、容積割増に係る制度の活用のみならず、施設計画において有効で効率的な建築計画を検討することが望まれる。

なお、一定量以上保留床が発生する場合には、事業の安定性、担保等の観点から、参加組合員の制度を活用することが望まれるが、建替組合が自ら公募によって保留床を処分しなければならない場合も想定される。この場合は宅地建物取引業法上の取扱いに留意し、販売会社を介在させるなどの検討を行う必要がある。

#### 2) 保留敷地の処分

保留床処分の見込みがないマンションでも、戸建て住宅用地、商業用地、駐車場などの土地利用として、施行マンションの敷地の一部を保留敷地として処分できる場合がある。

保留敷地は、一旦施行者が取得し原則公募により処分することとなる。このため、その処分性を十二分に見極める必要があるほか、施行再建マンション敷地と保留敷地の土地利用について整合を図るため、その公募にあたり、土地利用に一定の条件を付すことなどを検討する必要がある。

なお、保留敷地は、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は施行マンションについて借家権を有していた者が居住又は業務の用に供するため特に必要な場合に加え、これら権利者と同様の立場であると考えられる隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションの底地権を有する者が居住又は業務の用に供するため特に必要な場合についても、公募によらずに譲

渡ることが可能と解される（※注参照）。また、あらかじめ保留敷地の取得者として選定されている参加組合員や、組合員全員の同意がある場合等の特別の事由があるときにも、特定譲渡が可能と考えられる。

※注：円滑化法 89 条の運用については、平成 19 年 12 月 25 日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部長等宛てに、技術的助言が通知されているので参考にとするとよい。（資料 5 1. 参照）

### 3) 借地マンションへの建替え

施行再建マンションの底地権を取得する者がいる場合は、施行再建マンションを借地マンションとし、その底地の処分金により建替え費用の負担を軽減できる。

この場合、建替え決議前に全員同意に基づき施行マンションの底地を処分し、建替え前の借地マンションを借地マンションに建替える方法と、権利変換計画に施行再建マンションの敷地利用権を借地権として定め、権利変換期日後に施行者が権利者の全員同意を得て施行再建マンションの底地を処分する方法がある。

#### (4) 事業推進体制の確立

##### 1) 事業協力者

比較的初動期の検討段階を中心として、デベロッパーなどの民間事業者を事業協力者として位置づけ、その協力のもとで事業化を検討することが一般に行われている。これには資金力やノウハウに乏しい管理組合などによる事業推進を安定させる効果があるが、事業協力者の選定については、公正な方法によって慎重に行う必要がある。

##### 2) 参加組合員

円滑化法では、建替組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力および信用を有する者で、定款に定められたものは、参加組合員として建替組合の組合員となることができる（円法 17 条）。

マンション建替事業では、建築工事などに多額の費用を要することや、建替え後の建物が大規模なものである場合が多く、建築に関する専門知識や保留床の処分に関するノウハウなどが必要となることから、これらのノウハウや資金を持ったデベロッパーなどの民間事業者が事業に参画することにより事業の安定性を高めることができる。

### (5) 団地型マンションにおける建替え方式の選択

区法 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」、区法 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」のどちらも適用できる団地においては、一括建替えか、棟別建替えかを選択しなければならない。

一括建替え方式、棟別建替え方式ともに、それぞれメリット・デメリットがあり、どちらの建替え方式を選択するかは、それぞれの団地において計画条件や区分所有者の意向等を総合的に勘案して判断する必要があるが、一般的には、以下のような視点から判断することになる。

#### ＜事業性向上の観点からの団地建替え方式のメリット・デメリットと判断の視点＞

		一括建替え方式	棟別建替え方式
メリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地空間の計画的な再編（まとまった広場、駐車場、高齢者施設等の確保）が容易。</li> <li>・ 相対的に事業性も高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替えを必要としない建物は建替えず一部の建物のみで機動的な建替えが行える。</li> <li>・ 段階的に建替えを行うことにより、市況に対応した保留床の処分ができる場合がある。</li> </ul>
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区分所有者数が多くなると団地全体での合意形成が難しくなる。</li> <li>・ 大量の仮住居が必要。</li> <li>・ 一定期間内に大量の保留床を処分する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 棟ごとの建替えが基本のため事業性が相対的に低い。</li> <li>・ 団地空間を計画的に再編することが難しい。</li> </ul>
判断の視点	区分所有者数 ・ 棟数	・ 合意形成すべき区分所有者数が相対的に少なく、また、団地を構成する棟数も少ない場合	・ 合意形成すべき区分所有者数が相対的に多く、また、団地を構成する棟数も多い場合
	立地条件 ・ 市場性	・ 都心部、駅前など立地条件や市場性が良好で、保留床の処分性が高い場合	・ 郊外など立地条件や市場性があまり良くなく、保留床の処分性が低い場合
	事業期間	・ 団地全体において、相対的に短期間で事業の完了が見込まれる場合	・ 団地全体において、相対的に事業が長期化することが見込まれる場合
	区分所有者の意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括建替えによる団地空間の再編ニーズが強い場合</li> <li>・ 団地全体および全棟で所定の建替え合意が得られる見込みがある場合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 棟別建替えによる段階的な団地環境の整備ニーズが強い場合</li> <li>・ 全棟で所定の建替え合意が得られる見込みがなく、特定の建物に建替え希望者が偏在している場合</li> </ul>

## 1) 一括建替え方式の留意点

一括建替え決議の成立には、団地建物所有者の団体の団地集会における団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成および各団地内建物ごとにそれぞれの区分所有者数及び議決権の各3分の2以上の賛成が必要である（区法70条1項）。合意形成のハードルは高いが、実現すると団地空間を計画的に再編することが可能である。

この手法に適した団地としては、一般的には、区分所有者数が多くなるほど合意形成は難しくなることから、団地全体および全棟で所定の建替え合意が得られるだけの強い一括建替えニーズがあり、また合意形成を図るべき区分所有者数や棟数が比較的少ない場合に、一括建替え方式を選択するメリットがある。また、立地・市場性に恵まれている地区では、保留床処分の見通しがつきやすく、一括建替え方式を前提として多くに保留床処分を実施し、建替え費用負担を軽減した方が、合意形成が進む場合がある。

なお、大量の保留床を一度に処分できない場合は、一括建替え決議成立後に、団地全体を工区区分し事業を段階的に分散させることにより、保留床の処分性を高めることも考えられるが、工区の範囲や工期の順番設定等について、事業計画に対する区分所有者の合意形成が一般的には困難になるおそれがあるため、一括建替え決議前に合意形成を図っておく必要がある。

この場合、一括建替え決議を行った日から2年以内に建物の取り壊しに着手しない場合は、売渡し請求を受けた区分所有者からの再売渡し請求権が発生するが、団地内の一部の建物でも取壊しに着手すれば、以後は売渡し請求を受けた区分所有者からの再売渡し請求権は発生しないと解されており、全ての建物の取壊しを2年以内に着手する必要はない。しかし、事業期間が長期化すると権利変動などが生じ事業の進捗に支障を来すおそれがあるため、比較的短期間に全ての建物の取壊しに着手できる計画とすべきである。

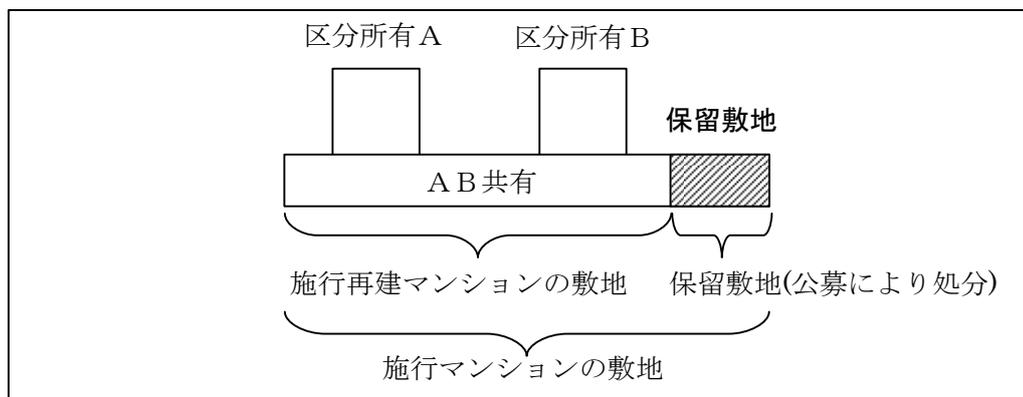
一方、郊外型の大規模な団地型マンション等では、敷地の一部を保留敷地として処分したり、道路整備のために計画道路用地の敷地を分筆して移譲したりすることにより、事業費すなわち建替え費用の負担を軽減しつつ、一括建替えを実現する方法も考えられる。

円滑化法を適用する場合は、権利変換計画に保留敷地を定めることができるため、同法を活用しない場合における任意の売買手続（集会の決議ではなく共有者となる各区分所有者の合意契約）を経ずして、権利変換期日において権利変換計画の定めるところに従い、施行者が保留敷地の所有権または借地権を取得し、取得した保留敷地を処分してその売却益を事業費に充てることになる。

なお、その処分方法については、原則として公募により譲渡しなければならないとされていることから、事業の安定性を確保するためには、建替え決議成立前

の計画段階より公募への参加企業を探し始める必要がある。

参照 文献1



## 2) 棟別建替え方式の留意点

棟別建替えは、団地内の建替えを必要とする特定建物について、特定建物の集会における区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数による建替え決議の成立と、団地建物所有者の団体の団地集会における議決権の4分の3以上の多数による建替え承認決議とを受けて行うこととなる。

一括建替えをすることが難しい団地では、建替えニーズが高い棟から棟別建替えを積み重ねながら団地空間を段階的に整備する必要がある。棟別建替えが適している団地としては、一般的には、区分所有者数や棟数が多くて合意形成が難しい場合や郊外等の市場性に恵まれず余剰容積を活用した保留床の一括売却が見込みにくい場合が考えられる。

建替え承認決議においては、団地管理組合の集会における4分の3以上の建替え承認決議を得る必要があるほか、特定建物における建替えが特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすときは、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する者が建替え承認決議に賛成していることが必要となる（区法69条5項）。

建替えにより特定建物の床面積が大幅に増大し、敷地利用権の持分割合に従えば、本来他の建物に割り付けられるべき容積を浸食することにより、将来、他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合は、現実的には所定の同意を得ることは難しいものと考えられる。このため、団地内の各建物の敷地利用権の持分割合に従い、各建物ごとに仮想の敷地範囲を設定し、この仮想敷地ごとに団地の余剰容積を配分するなど、各棟が公平な建替えが実現できるようにすることが建替え承認決議を得られやすくする上で重要になる。

参照 文献1

## 2. 2. 5 事業計画の作成

建替え決議と円滑化法適用の留意点および事業性向上の検討を踏まえて、各段階で事業計画を作成する必要がある。

### (1) 再建マンションの施設計画

#### 1) 検討段階

##### ①企画設計レベルの検討

検討段階では、建替えの必要性の判断が最大のテーマであり、管理組合として建替えを前提にその本格的な検討を実施する段階ではない。このため、調査や設計に多額の費用をかけることは適切ではなく、敷地面積などの基礎的なデータについては、既存の資料（建物竣工図や市販の地形図など）を活用しながら、概略の検討を何度か繰り返すことになる。

常に精緻な図面を作成する必要はなく、計画条件や区分所有者の意向に基づき、特に区分所有者の合意形成や事業の成立性を左右する計画コンセプトや建替え規模などについて重点的に検討すべきである。この段階での一般的な検討内容は以下のとおりである。

なお、団地の場合には、一括建替えとするのか棟別建替えとするのかのケーススタディを行うとともに、棟別建替えを行う場合は、団地内のどの位置にどのような大きさの建物を再建し、団地全体の容積利用等に及ぼす影響についての検討が必要となる。

#### <検討段階での施設計画内容の例示（企画設計レベル）>

項目	内容
①建替え目標	計画コンセプト
②建替規模	敷地面積、容積率、用途別の規模（床面積、戸数等）設定
③配置計画	住棟、駐車場、共用施設の配置、動線計画など
④住棟計画	形状（タワー型、板状、高さ等）、片廊下型、階段室型等
⑤住戸計画	平均専有面積と戸数の検討、基本仕様の検討（階高、間口、設備等）
⑥共用施設計画	規模の設定、内容の例示
⑦外構（外部環境）計画	緑化、空地（広場状、歩道状）計画 注）各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意
⑧公共施設等	道路、公園等の計画 注）既存道路の付替え、開発許可基準、地区計画等に留意

- 隣接地を含む建替えの可能性がある場合は、隣接地を含んだ計画立案が必要
  - 店舗などの住宅以外の用途との合築の可能性がある場合は、他の用途、規模に応じた配置計画立案が必要
  - 団地型の場合
    - ・区分所有者の意向状況、検討主体（団地全体、棟別管理組合等）により、一括建替え
    - ・棟別建替えのケーススタディ、棟別建替えの場合の他の建物の建替えに特別の影響を与えないための容積率利用の検討必要
- 注）一団地の住宅施設（都計法第11条）、一団地の総合設計（建基法第86条1項）、連坦制度（建基法第86条2項）の変更・廃止などに留意

## 2) 計画段階

### ①建替え決議の内容と円滑化法における事業計画の内容との整合

計画段階では区分所有法に基づく建替え決議の成立に向け、建替えの施設計画を本格的に行う。

区分所有法第62条第2項において、建替え計画の概要として、「再建建物の設計の概要」などを定めなければならないとされている。また、円滑化法に基づき建替事業を行う場合、同法第10条第2項並びに同法第47条第2項において、事業計画は建替え決議又は一括建替え決議（以下「建替え決議等」という。）の内容に適合したものでなければならないとされている。

このため、建替え決議成立後にゆとりをもって事業を進めることができるよう、建替え決議で示す計画内容は、円滑化法の活用を視野に入れ、次の建替組合の設立等に必要な書類内容との整合に配慮すべきである。

なお、施設計画の中でも各専有部分の住戸面積は、個々の区分所有者の利害に直接的に関わる重要な事項であるが、円滑化法を適用する場合には、施行再建マンションの住戸規模についての要件があることに注意が必要である。円滑化法においては住戸面積は、原則50㎡以上であり、やむを得ない事情がある場合は30㎡以上でも可、単身世帯の場合は25㎡以上にそれぞれ緩和されている。

- ・円省第15条における「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」の例。
  - 1) 施行マンションに居住する高齢者世帯等（単身を除く）で権利床として取得できる床面積が50㎡に満たず、これを50㎡以上とするための資金負担力がないことが明確な場合
  - 2) 施行マンションがいわゆる既存不適格マンション又は各戸の床面積が小さいマンションで、最大限効率的な事業計画としても施行再建マンションの床面積を十分に確保できず、各戸の床面積を50㎡以上とすることが困難な場合

**参照** マンション建替えの円滑化等に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について（平成15年11月20日国住街第265号）

＜参考 1＞ 区分所有法における建替え決議で定める事項（1.2.1(1)3）②再掲

区分所有法第62条第2項の規定により、建替え決議においては建替え計画の概要として以下の4つの事項の要点、主要な内容を定めなければならない。

- ア 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要
- イ 建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- ウ 上記イの費用の分担に関する事項
- エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

各項目の内容は以下のとおりである。

参照 文献2

**ア 再建建物の設計の概要**

一棟の建物だけでなく、専有部分となるべき各部分についても定める必要がある。一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取りを示す。

**イ 建物の取り壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額**

建替えに要する費用総額の概数である。ただし、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額のため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許され、また適当である。

**ウ 上記イの費用の分担に関する事項**

上記イに定める費用総額を建替え参加者等がどのような割合で分担するかについて定めるもので、費用分担の決定の方法または基準を明示することになる。また、費用分担の基準は、再建建物については、分担額が再建建物において取得する専有部分に比例し、取壊し費用については、現建物および敷地について有する権利の価格を考慮して定められることになるのが一般的である。

**エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項**

本来は、再建建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の清算をどのようにするのか等に関する事項の決定だが、決議の段階では参加者が確定していないため、その決定の方法または基準（住戸取得の定め方のルールなど）を定めていけば足りると考えられる。また、保留床が生じる場合にも、原始的に誰が取得することになるのか、つまり建替え参加者全員で共有するのか、特定の参加者またはデベロッパー等の事業者が原始取得するかを定めておけば足りると考えられる。

＜参考２＞ マンション建替え円滑化法における事業計画に定める事項

①建替え決議の内容との適合

(イ)円滑化法第 10 条第 2 項において、事業計画は建替え決議又は一括建替え決議の内容に適合したものでなければならないとされている。

②事業計画の内容

(ウ)円滑化法における事業計画では以下の内容を定めることとなる。(円滑化法第 10 条第 1 項、同法第 47 条第 1 項、規則第 4 条～第 12 条、第 25 条及び第 26 条)

＜事業計画に定める事項＞

項目	内容
①施行マンションの状況	①規模、構造及び設備 ②竣工年月日 ③維持管理の状況
②施行マンションの敷地の区域	①敷地位置図 ・縮尺25,000分の1以上 ・施行マンションの敷地の位置を表示した地形図 ②敷地区域図 ・縮尺2,500分の1以上 ・施行マンションの敷地の区域、都道府県界、市町村界、町又は字の境界、地番及び形状を表示
③施行マンションの住戸の状況	①住戸の数 ②住戸の規模、構造及び設備 ③住戸の維持管理の状況
④施行再建マンション及び施行再建マンションの付属施設の設計の概要	①各階平面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要 ②2面以上の断面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺並びに施行再建マンション、施行再建マンションの付属施設、床及び各階の天井の高さを明示
⑤施行再建マンションの敷地の区域	施行マンションの敷地の区域に準じる
⑥施行再建マンションの敷地の設計図	○平面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺、方位並びに施行再建マンション、その他の建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置を明示
⑦資金計画	○収支予算

## ②基本設計レベルの検討

計画段階における施設計画は、一般の建築設計における基本設計又は基本設計に準じた精度の設計が求められる。

### ＜施設計画（基本設計レベル）の内容＞

項目	内容
①設計コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備目標、方針</li> <li>・住棟配置の考え方、環境形成の考え方</li> </ul>
②建替え規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画容積率、用途別規模の確定</li> </ul>
③建築物の設計図書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配置図</li> <li>・敷地設計図（供給処理計画）</li> <li>・各階平面図・面積表（権利変換対象区分の設定）</li> <li>・立面図、断面図</li> <li>・標準仕様書、仕上げ表</li> <li>・構造計画、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、防犯設備、エレベーター等の計画図作成</li> <li>・管理区分図</li> </ul>
④外構(外部環境)計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化、空地（広場状、歩道状）計画</li> <li>注) 各自治体の条例、地区計画、総合設計等に留意</li> </ul>
⑤附属施設等の設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・附属施設（集会所等）の設計</li> <li>・道路、公園等の幅員、面積、仕上げ等の概略設計</li> </ul>
⑥工事行程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スケジュールの検討</li> <li>注) 団地型の場合、工区設定等の検討必要</li> </ul>
⑦工事費概算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事費の概算、補助対象工事費の概算</li> </ul>

注) 地区計画等の都市計画を行う場合は、別途都市計画協議資料の作成が必要

## ③行政協議等

マンションの建替えに向けては、次頁に示すような内容について、関係行政機関と十分に協議をする必要がある。協議をするにあたっては、具体的な計画案を提示するとともに、手続きに必要な期間を見極めつつ、建替え事業のスケジュールに時間的余裕を持って進める必要がある。

特に、都市計画に一団地の住宅施設として指定されている団地や大規模団地などで地区計画の策定が必要な場合は、建替え決議の後の事業期間及び建替え決議の有効性を担保するために、建替え決議の時期にあわせて都市計画決定をすることが望ましく、このために必要な住民側の対応（住民発意による地区計画や街づくり計画の提案など）や都市計画手続きと、建替え事業のスケジュールの整合に留意する必要がある。

<参考> 行政協議事項の例

項 目	内 容
①各種制度活用のための事前協議と基本合意	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総合設計、一団地認定、地区計画などの内容協議</li> <li>・ 基本合意後、必要な手続き実施</li> </ul>
②建替え決議の手続き、必要書式等の相談	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 決議の通知書等例示（別記参照）</li> </ul>
③建替え組合設立認可の事前協議、手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替え組合設立の事前協議：事業計画、定款、認可申請書等の書類、書式確認（別記参照）及び設立認可手続き</li> </ul>
④補助、支援制度の適用協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助金の採択協議、申請手続き</li> <li>・ 公的支援住宅などの斡旋協議</li> </ul>
⑤自治体の条例等による規制内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各種条例の事前協議実施（開発許可、緑化条例、環境アセス等）</li> </ul>
⑥公共施設等の計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備内容、整備主体、管理主体、所有権の帰属などの整理</li> </ul>

## (2) 建替事業の資金計画

### 1) 検討段階

#### ①区分所有者の平均的な権利変換率、負担額の算定

検討段階では施設計画の内容に沿った事業費を算定するとともに、現在のマンションの資産額を検討し、平均床価格と平均権利変換率（還元率）及び希望面積を確保するために必要な負担額を概算する。

収入については補助などの導入についても検討し、区分所有者の負担額の低減に努める必要があるが、補助については各自治体の運用基準や財政事情により補助額が異なる場合があることに注意が必要であることから、早い段階で地方公共団体などへ相談する必要がある。

#### <事業費算定上の収支項目例>

支出項目	①調査費（測量、地盤調査、環境影響調査など） ②設計費（建築設計・監理費、各種許認可手続き費用など） ③計画費（事業計画、権利変換計画、（都市計画）等作成費など） ④土地整備費（現状建物の除却、整地費） ⑤工事費（建築工事費、周辺公共施設整備費、インフラ負担金など） ⑥事務費（事務局経費、附帯事務費：税務、法務関連費用など） ⑦その他（隣接地購入費、転出者資産取得費など） ⑧借入金利子（工事費等の事業資金借入金金利）
収入項目	①権利者負担金（建物取得費、増床負担金など） ②保留床等処分金（保留床処分金、保留敷地処分金） ③補助金等（公共施設管理者負担金、補助金）

#### <区分所有者への提示内容>

- ・ 負担額は、区分所有者が取得する住宅の面積に概ね比例するが、この段階では現状（建替え前）程度の面積を確保するための負担額と、増床が可能な計画であれば、意向調査などで確認された平均希望面積を確保した場合の負担額の指標をあわせて提示する。
- ・ なお、検討段階から保留床の処分価格の下落などによる事業リスクを強調することは事業推進上の妨げになるが、適宜事業リスクについても説明し、共通認識を得ておく必要がある。

#### 〔提示内容例〕

##### ア) 概算の平均床単価

○保留床が無い場合：従前資産を考慮しない原価積上げによる概算

- ・ 建物費＝概算事業費－補助金等収入
- ・ 床単価＝建物費÷設定専有面積

○保留床を処分する場合：従前資産を設定した原価積上げによる概算

- ・ 床価額＝概算事業費＋従前資産額－補助金収入
- ・ 床単価＝床価額÷設定専有面積

イ) 戸当り負担額の概算（現状面積と同面積を確保した場合、希望面積を確保した場合の目安等）

##### ウ) 権利変換率の検証

## ②事業成立性の確認

検討段階における事業成立性の確認は、保留床や保留敷地を処分する場合は、それらの市場性を売買事例の調査や、デベロッパーへのヒアリング等で確認しておく必要がある。

また、隣接地を含む建替えの場合は、隣接地の所有者等と協議し、建替え事業への参画方法（土地の売買、賃貸、共同事業等）や条件（時期、価格）等を確認しておく必要がある。

### <保留床処分性の検証>

- ・ 保留床を処分して建替事業の資金を調達する計画の場合、事業の成立性の大きな鍵となるのは分譲予定時点での保留床販売価格の想定である。推進決議前は取得予定者を定めての具体的な協議は難しいため、近傍の取引事例からの予測やデベロッパーへのヒアリングなどによって設定せざるを得ない。
- ・ デベロッパーなどに対して再建マンションへの関心や取得意向について、アンケートやヒアリングによって感触をつかんでおくことは有用である。

### 〔検証内容〕

○市場価格に対する概略の水準確認

（不動産市況調査に基づいた想定販売価格からの検証）

- ・ 保留床価格＝想定販売額÷（1＋経費率）

\* 想定販売価格は周辺の流通価格やヒアリングなどに基づき適正に設定する。

\* 経費率は、デベロッパーなどの販売経費と利益である。供給戸数、地域の需要による必要販売期間や、販売価格の水準等により異なるものであるが、ヒアリングなどに基づき適正に設定する。

\* デベロッパー等に保留床を一括処分せず、建替組合が直接保留床を販売する場合は、上記の経費は不要となるが、別途、販売業者を介在させる必要がある場合がある。また、売れ残りリスクを建替組合が負うことになることから想定販売額については安全率を確保した現実的な設定にする必要がある。

## 2) 計画段階

### ①事業収支の検討

#### ア 支出項目に関する留意点

計画段階の収支計画は、基本設計に基づき工事費を概算するとともに、除却費、その他経費を算定する。

特に、住宅以外の用途を含む場合は、権利変換計画の素案検討に必要な用途毎の工事費も概算する。工事費やその他の算定にあたっては、設計上やコンサルタント等に意見を求めるなどして適切な額となるようにする。

事業費については、年度毎の支出を想定し、必要な金利についても計上する。

隣接地を含めて計画する場合は、隣接地の売買条件などを協議し、必要な費用を算入する。

また、転出希望者がある場合は、転出資産の買取り主体、買取価格についても予め協議し、必要な費用を算入する。

#### イ 収入項目に関する留意点

補助金や公共施設の管理者負担金が見込める場合は、担当行政と事前協議を行い、見込み額を協議、確認し、採択に必要な手続きを実施する。

この段階では個別の意向確認により、希望住戸に合った区分所有者個々の増床負担額を概算し、概ねの了解を得て事業収入を整理する。

保留床、保留敷地を処分する場合は、処分条件を検討し、参加組合員予定者等と単価と総額、支払い方法を協議して、必要に応じて保留床売買予約契約や参加組合員予定者協定などを締結し、事業の安定化を図る。

事業期間内の工事費の支払いなどについて、短期の借入れが必要な場合は、住宅金融支援機構などの公的融資を含めて、金融機関と事前協議を行い、融資の実行に関する条件などを確認しておく。

また、建替組合などで建設資金融資を受ける場合は、(社)全国市街地再開発協会の債務保証制度の活用も含めて検討する。

### ②権利変換計画素案との整合

建替え決議に必要な、費用の分担方法、区分所有権の帰属に関する定めを検討に併せて、意向調査などを踏まえた区分所有者用住戸の配置計画を検討し、建替え決議後の円滑な事業推進を図るため、この段階で権利変換計画の素案を検討しておくことが重要である。

資金計画の作成にあたっては、こうした権利変換計画素案を各区分所有者に示しながら、区分所有者の負担額を確定し、上記に示すその他の必要な資金調達を検討することとなる。

## 2. 3 権利変換計画の策定

権利変換計画で検討すべき事項は、建替え推進決議までの検討段階、建替え決議を目指した計画段階、建替組合設立後の権利変換計画認可に向けた権利変換段階等、各段階によって検討内容及び提示内容が変わってくる。

建替え推進決議を目指した検討段階では、建替え計画を修繕計画との比較により検討し、この検討結果を踏まえ、建替え計画を推進すべきかどうかの判断材料を提供するためのものであり、区分所有者の現状に対する不満を解決するための施設計画とこれを実現するための資金計画に基づいた、平均的な権利変換率や現状の住戸面積を確保するための負担額がどの程度になるか等を提示することである。

また、建替え決議を目指した計画段階では、建替事業を実施するかどうかの判断材料を提供するためのものであり、区分所有者が安心して事業に参加できるかどうかの判断が出来るよう、区分所有者の希望する住戸の位置、規模及び負担額をより具体的に提示するとともに、区分所有者間の意向の調整を図る。

さらに、権利変換計画の認可を目指した権利変換段階では、既に建替事業を実施している段階で、各区分所有者が各自の権利変換計画の内容に同意できるかどうかの判断材料を提供するためのものであり、最終的には権利変換計画書を提示し、同意取得することである。

ここでは、事業の進捗に応じて必要となる検討内容及び提示内容を示す。

### (1) 検討段階

検討段階は、修繕計画との比較検討による建替えの必要性の確認に重点が置かれている段階であり、施設計画については、区分所有者の意向を確認しつつ、ボリュームチェック的な企画設計を行うことになる。

企画設計を行うにあたって、権利変換計画上特に重要となるのは、権利変換率に影響を与える再建マンションの規模設定である。

都心部のマンション等で、建替え前に既に容積を消化している地区については、建替え後も最大限の高度利用を図った計画が志向されることになるのが一般的であるが、郊外の団地等においては、利用できる容積にゆとりがある場合であっても、区分所有者の意向が環境を重視し最大限の高度利用を望んでいない、あるいは市場性が低いなどの理由で、必ずしも建替え後に最大限の高度利用を図ることが最適解であるとは限らない。

こうした郊外団地等のマンションにおいては、区分所有者の建替えビジョンを明らかにするとともに、建替え後の計画容積率を何通りか設定し、設定容積率ごとに建替え事業計画を試算する必要がある。

この段階での権利変換計画は、建替え後の設定容積率ごとの建替事業計画案における平均的な権利変換率および建替え前の専有面積を確保するために必要な費用負担額

を示す程度となる。

これにより、区分所有者に建替えた場合の費用対効果を理解してもらい、建替えか修繕か、建替えの場合ほどの程度の容積率を目指すべきかを判断してもらうことになる。

## (2) 計画段階

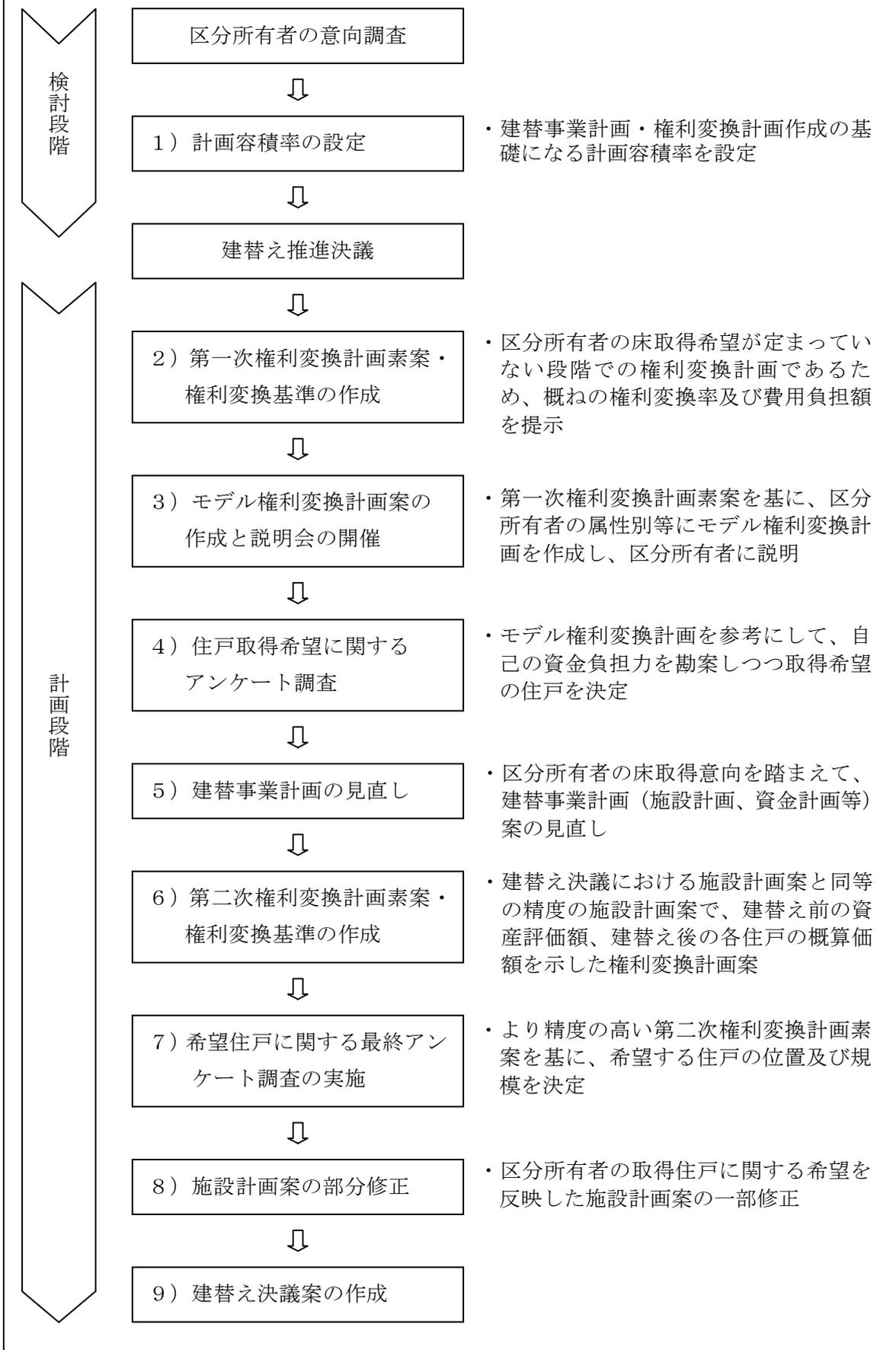
建替え決議の成立を最終目標とする計画段階では、区分所有者が建替事業に参加できるかどうかを判断できる資料の提供と、権利変換計画の内容を十分に理解してもらうための説明会や個別ヒアリングが重要となる。個別ヒアリングを行うためには、住戸の位置別単価が概算額で示される必要があり、より現実性の高い建替事業計画へと精度を高めていく必要がある。

保留床処分を行わない場合は、区分所有者の住戸取得希望と費用負担との関係で権利変換の内容を判断することになるので、区分所有者の意向を反映した施設計画の立案と事業費の精査が重要となる。また、保留床処分を行う場合は、できる限り早い段階において保留床取得予定者の意向も踏まえた事業計画を立案することが望ましいので、建替え推進決議後すみやかに参加組合員等の保留床取得予定者を決定し、保留床取得予定者の意向も踏まえた具体的な検討に入る必要がある。

建替え決議を成立させるためには、前述の検討を行い、区分所有者が再建マンションにおいて希望する住戸を取得するのに最終的に必要となる費用負担ほどの程度になるかを明らかにし、区分所有者が安心して建替え決議に賛成できる状況をつくる必要がある。

建替え決議までの権利変換計画の検討にあたっては、以下のような手順に従って作業を進め、順次精度を上げながら建替え決議案として収斂させてゆくことになる。

<検討段階から計画段階の権利変換計画の検討フロー>



## 1) 計画容積率の設定

区分所有者が最も懸念するものは、権利変換率と費用負担額であり、この指標に大きく影響を与えるのが建替え後の計画容積率である。

一棟型のマンションの場合は、計画容積率を最大限に設定して合意形成を図るのが一般的であるが、団地型マンションの場合は、環境を重視する区分所有者と経済性を重視する区分所有者が並存し、必ずしも最有効利用で合意形成が図れるとは限らない。

検討段階で、建替え後の計画規模も含めた建替え推進決議を図ることが望ましいが、環境重視と経済性重視の区分所有者の意見を調整するには、かなりの時間を要する場合がある。しかし、デベロッパーなどがこの事業に参画するかどうかを判断するにあたっては、計画容積率の設定は重要な指標であるため、できるだけ検討段階で計画容積率の方向性を定めておくことが望ましい。

検討段階で計画容積率の方向性を定められなかった場合は、計画段階でも継続して検討することとなるが、この段階になるとデベロッパーなどの参画も可能になるため、保留床処分価格についてはデベロッパーなどによって裏づけられたより精度の上がった建替事業計画が立案できる。したがって、計画容積率別の平均権利変換率及び従前面積確保に必要な費用負担額についても具体性のあるものとして提示できるため、これを基に区分所有者に対し説明会やアンケート調査などを実施し、早期に計画容積率を設定することが望ましい。

## 2) 第一次権利変換計画素案・権利変換基準の作成

区分所有者の意向に基づいた計画容積率が設定され建替事業計画が立案されると、第一次権利変換計画素案の作成に入る。

第一次権利変換計画素案の作成の目的は、区分所有者が費用負担額を考慮したうえで、どのような住戸を取得したいかを検討するためのものである。この段階では区分所有者の住戸取得意向は未確定であり、施設計画も基本計画レベルであるから、権利変換計画素案の内容も概算となる。

したがって、建替え前の資産評価額、建替え後の資産評価額については、平均値で示すこととなり、個別評価にまでは至らない。建替事業計画の確定していないこの段階で個別評価を行うことは、将来的に問題となる場合があるので十分に注意する必要がある。

建替え前の資産評価額については、施行マンションを鑑定評価的に試算する場合と保留床処分価額から逆算する場合の2つの方法により概算額を把握する。また、建替え後の資産評価額については、事業費等の積み上げによる原価と、市場価格から算定した時価を把握しておく必要がある。

以上の検討に基づき、区分所有者が費用の負担をせずに権利変換により取得

できる住戸の専有面積は、建替え前の専有所有面積に対して何割になるのか(権利変換率) また、建替え前の専有所有面積を確保するのに必要となる費用負担額はどの程度になるかを示すこととなる。

また、区分所有者が取得する住戸の位置及び規模を決定するためには、前記に加えて、増床に伴う費用負担額はどうか、階層別・位置別の住戸価額の差はどの程度になるかを示す必要がある。

### 3) モデル権利変換計画案の作成と説明会の開催

第一次権利変換計画素案の数値を用いてモデル権利変換計画案を作成する。これは区分所有者がどのような住戸を取得するかを検討するにあたって、自己の権利変換や負担額がどの程度になるかの目安を得て、住戸の選定を容易にするためのものである。

モデルの設定にあたっては、以下の点に留意する必要がある。

- ①建替え前の住戸の設定については、住戸の位置及び規模等の住戸特性を類型化し、類型化されたいくつかのタイプを建替え前の住戸モデルとして設定する。
- ②昭和 30～40 年代に旧日本住宅公団や地方住宅供給公社等が供給した団地の場合は、住戸規模に多くの種類があるわけではなく、位置についてもそのほとんどが南面住戸である。こうした場合、階層別の効用比程度を考慮すれば良い場合も多く、全住戸の基本類型化したモデルを作成することも一つの方法である。
- ③民間が供給したもので、住戸規模、住戸の位置、向きが多様なものについては、住戸規模は最も平均的な規模と最大規模、最小規模で類型化すると共に、住戸の位置は中間階のものをモデルに設定し、上下階に移動した場合にどの程度の価額差が出るかを示す程度となる。
- ④建替え後の住戸の設定については、住戸の向き毎の中間階における平均規模、最大規模、最小規模をモデルとして設定するか、最小規模から 10 m<sup>2</sup>単位で拡大したモデルを設定するなど、再建マンションの状況に応じたモデルを設定する必要がある。

このようにして設定したモデルごとに区分所有者が負担すべき費用を算出し、このモデル権利変換計画案に関する説明会を開催し、区分所有者の十分な理解を得る必要がある。このためには、一方的な説明に終わらず意見交換が出来るように、大規模マンション等においては、棟別またはグループ別に分けて説明会を開催するなどの対応も必要となる。

#### 4) 取得希望住戸に関するアンケート調査

モデル権利変換計画案により、建替え前の住戸の向き、階層、規模の差による費用負担額の差を十分に理解してもらった上で、区分所有者に対して建替え後の希望住戸の位置（住戸の向き、階層）及び面積に関するアンケート調査を実施する。

このアンケート調査は、次に行う建替事業計画の見直しに反映させるものであるから、この調査結果により施設計画が概ね決定されることになる。したがって、今回のアンケート調査と最終的なアンケート調査とで取得住戸の希望に著しい変更があると、最終的な住戸決定において希望する住戸が選定できない事態も発生する可能性があることを区分所有者に十分に説明し、慎重に意向を決定するよう理解を求める必要がある。

#### 5) 建替事業計画の見直し

取得希望住戸に関するアンケート調査の結果に基づき、平均規模で設計していた施設計画を、区分所有者の希望とデベロッパーなどの販売戦略上の希望を反映させた計画として、住戸規模別住戸数の設定と配置計画を見直すと同時に、資金計画についても精査し、建替事業計画をより具体化する。

#### 6) 第二次権利変換計画素案及び権利変換基準の作成

区分所有者とデベロッパーなどの意向を踏まえた建替事業計画案に基づき、第二次権利変換計画案を立案する。この段階では建替え決議を見据え、概算ではあるが個別評価額を示すなど、より具体性のある権利変換計画案を作成する必要がある。

権利変換基準については、区分所有者の合意形成を容易にするという観点から、各マンションの個別事情を十分に踏まえて作成する必要がある。

ここでは、権利変換基準の内容がどの程度のものかの目安として、一つの考え方を下記に示すが、各マンションの状況に応じて、柔軟な権利変換基準の作成が望まれる。

##### ①建替え前の資産評価の方法

従来のマンション建替えの事例を見ると、建替え前の資産の評価については、建替え前の敷地の価額を土地の共有持分比で分割して算出したものが多い。これは、昭和30年～40年代に旧日本住宅公団や地方住宅供給公社が分譲したものは、南面住戸で5階建て程度のものが多く、住戸の場所による価額格差があまりなかったためと考えられる。

しかし、各住戸の向きや階層差によって当初から購入価格に格差があったマンションについては、土地の共有持分比で按分して評価したのでは、区分所有者の合意を得ることが困難な場合もある。

施行マンションの資産評価については、各専有部分の大きさ（原則的には土地持分）を基本としつつも、位置効用比や購入時の価格比等を参考にするなど、各マンションの個別事情等を考慮した評価方法の検討が必要となる場合がある。

## ②建替え後の資産評価の方法

建替え後の資産の評価は、不動産鑑定評価あるいはデベロッパーなどによる販売価格から類推し、各住戸の価額を決定して区分所有者に提示するのが一般的である。但し、この段階ではまだ概算価額であり、今後変更の可能性もあることについて、区分所有者に十分に説明しておく必要がある。

## ③費用負担の基準

建替え前後の資産評価を実額で提示する場合は、区分所有者が負担する費用は、建替え後の資産評価額から建替え前の資産評価額を差し引いたものとなる。

建替え後の各住戸の資産評価額は、専有部分の床面積の大きさ、住戸の位置する階数、方位等を考慮して定められるのが一般的である。

なお、標準還元床面積に増し床する場合の費用負担額については、現状面積までの増し床、新規希望面積までの増し床、取得住戸数を増やす場合等によって、建替え後の床単価に差をつけるなどの工夫をするなど各マンションのおかれている状況に応じて、適切な増し床基準の作成が必要となる。

## ④住戸選定の基準

住戸選定の基準は区分所有法 62 条 2 項 4 号の建替え決議における「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」に該当するものであり、再建マンションの設計の概要（同条 2 項 1 号）において示される各専有部分が誰に帰属することになるのか、帰属の結果その対価をどのように清算することになるかについて、その決定の仕方または基準を定めなければならない。

したがって、建替え決議の時期と住戸選定期の関係については、建替え決議時点で住戸選定そのものが終わっている必要はないが、少なくとも建替え決議においては住戸選定のルール、基準が定められていることが必要となる。

この住戸選定に関しては、区分所有者にとっても最も関心があり重要な事項であるため、この対応に失敗すると建替え決議そのものに影響を与えることになるので慎重な対応が必要である。

住戸選定においては、区分所有法 62 条 3 項に「各区分所有者の衡平を害さな

いように定める」と規定され、また、円滑化法 59 条に「関係権利者間の利害の  
衡平に十分考慮を払って定める」と規定されているため、区分所有者数が比較  
的少なく全員同意で事業が進められる場合には、建替え決議前に住戸選定を終  
える方が権利者も安心して事業に参加できるため望ましいが、全員同意で事業  
が進められない場合は、未賛同者が想定され、賛同者だけで住戸選定を行うこ  
とは公平性を欠くことになるので問題である。

したがって、建替え決議時には住戸選定のルールだけを決め、住戸選定その  
ものは催告期間が終了し建替え参加者が確定した時点で行うべきであり、当該  
マンションの権利者の状況などを総合的に判断し、原則として住戸選定は建替  
え決議後、権利変換計画前に行うのが妥当である。

住戸選定の基準は、各区分所有者が自由に希望の住戸を選定できることとし、  
重複希望の住戸があった場合は抽選等による方法が一般的に行われている。建  
替え前後でマンションの規模や形状が大きく異なる場合には、こうした方法に  
よる選定が原則的には望ましいと考えられる。しかし、高齢者等の資金的弱者  
への配慮が当該建替え事業を推進する上で重要となる場合には、各区分所有者  
の同意を得た上で、資金的弱者に選定の優先順位を与えるなど、各マンション  
の状況に合わせた選定ルールを検討することも必要になる。

#### **7) 希望住戸に関する最終アンケート調査の実施**

第二次権利変換計画素案を区分所有者に提示し、最終的な希望住戸に関する  
アンケート調査を実施する。

このアンケート調査の結果に基づき、基本設計を進めることになるので、こ  
の段階で決定した希望住戸と、建替え決議後の権利変換計画策定の段階で希望  
する住戸が大きく異ならないように、区分所有者の理解を得ておくとともに、  
調査結果を吟味することが重要である。

#### **8) 施設計画の部分修正**

事業の熟度が高まり、区分所有者も真剣に将来のことを考え始めると、当初  
行ったアンケート調査における希望住戸と異なった住戸を希望することも多々  
ある。したがって、最終アンケート調査を基に施設計画の一部修正を行う。

#### **9) 建替え決議案の作成**

第二次権利変換計画素案及び部分修正した施設計画に基づき、建替え決議案  
を作成する。

建替え決議で定めるべき事項は、区分所有法 62 条 2 項において、以下のよう  
に規定されている。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 新たに建築する建物の概要</li><li>② 建物の取り壊し及び再建建物の建築費用の概算額</li><li>③ これらの費用の分担額</li><li>④ 再建建物の区分所有者の帰属に関する事項</li></ul> |
|--|

円滑化法により事業を実施する場合に、建替組合が作成する事業計画並びに権利変換計画の内容は、建替え決議で定めるべき事項に合致している必要がある。

建替え決議案をあまりにも詳細に記載しすぎると、建替組合を設立し事業を実施する過程において事業計画に一部変更が生じた場合等に、建替え決議が無効となる事態にもなりかねないので、事業計画などにおいては比較的詳細に内容を定めておきながら、建替え決議案は柔軟に対応できる程度の定め方しておくことも重要である。

### (3) 権利変換段階

区分所有者が安心して建替事業に参加できるためには、建替え決議の時までに、権利変換計画に係る主要な事項は決まっていることが必要である。

したがって、建替組合設立後の権利変換計画作成業務は、区分所有者の希望する住戸の最終決定のための選定作業を行うこととなる。権利変換段階になると実施設計図書も作成され、事業費についてもより精度が上がってきているので、適宜必要な見直しを行う必要がある。

円滑化法における権利変換計画の作成手続きは、以下の通りである。

#### 1) 権利変換手続開始の登記

円滑化法 55 条の規定に基づき、建替組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

この登記の対象となる権利は、施行マンションの区分所有権及び敷地利用権、隣接施行敷地の所有権及び借地権であり、この登記以後は当該権利を処分する時は、建替組合の承認を得る必要がある。

これは、建替組合が権利変換計画の作成等を行う際に、建替組合が知らない間に権利の処分が行われ、権利変換計画書との齟齬が出ることを防止するためのものである。

#### 2) 権利変換を希望しない旨の申出等

円滑化法 56 条の規定に基づき、建替えには賛成であるが、転出希望の区分所

有者は、組合設立の認可公告があった日から起算して 30 日以内に、権利変換を希望せず、自己の所有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭給付を希望する旨を申し出ることができる。

また、施行マンションについて借家権を有する者も、上記の期間内に建替組合に対して、施行再建マンションの部分について借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

これは、権利変換計画作成にあたって、権利変換を受ける区分所有者と転出する区分所有者を確定するためである。

### 3) 建替え前の資産の算定

円滑化法 62 条の規定に基づき、施行マンションの区分所有権等の価額は、組合設立認可の公告の日から 30 日の期間を経過した日における近傍類似の土地または近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格を考慮して定める相当の価額となっている。

具体的には、以下の 2 方法により算定されたものとされている。

- ①建替えが完成した場合の再建建物・敷地利用権の価額から、建替えに要する費用を控除した額
- ②再建建物の敷地として予定した敷地の更地価額から、現在の建物の取り壊し費用を差し引いた額

施行マンション全体の価額は上記の方法で求めるが、これを各住戸に配分するときに、階層や方位、位置などによる効用比を採用するか否かは、施行マンションの状況に応じて判断する必要がある。

### 4) 建替え後の資産の概算価額の算定

円滑化法 63 条の規定に基づき、施行再建マンションの区分所有権の価額等は、マンション建替事業に要する費用および組合設立認可の公告の日から 30 日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額となっている。これは施行再建マンションの価額は原価と時価を勘案し定めよということで、原価とは施行再建マンションの敷地の価額に施行再建マンション建設に係る事業費を加算して、補助金等の収入がある場合には、それを控除したものである。また、時価とは施行再建マンションの販売可能価額である。

この方法で設定した施行再建マンションの総額を、階層や方位、位置などによる効用比を加味して各住戸に配分し、各住戸の建替え後の価額を決める。

## 5) 住戸の選定

円滑化法 59 条の規定に基づき、権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分考慮を払って定めるべきものであり、住戸選定についても同様に衡平なルールを作成して決定すべきである。

しかし、衡平なルールとは、それぞれのマンションの状況によっても異なるため、建替組合の内部で十分に協議を重ね決定していく必要がある。

## 6) 権利変換計画の作成及び認可申請

以上の手続きを経て、建替組合は区分所有者の意向を反映した権利変換計画書原案を作成し、関係権利者（借家権者、抵当権者等）の同意および審査委員の過半数の同意を得た上で、総会において組合員の議決権および持分割合の各5分の4以上の賛成で権利変換計画を決定し、これをもって都道府県知事に認可申請し、認可を受ける必要がある。

**参照** 関連事項 1.3.2 権利変換計画の策定および認可

## 2. 4 区分所有者の個別事情への対応

建替えに向けた区分所有者間の合意形成を円滑に進めていくためには、「2. 2. 1(4) 施行マンションの権利関係等の調査」、「2. 2. 2 区分所有者の状況と意向等の把握」により、各区分所有者の個別の事情を把握し、事業の中で実現できる適切な対応策を検討し、講じていくことが必要となる。

ここでは、個別事情の中でもアンケートなどで特に多くの区分所有者が不安事項としてあげている資金調達と仮住居の問題等を重点的に検討し、その後建替えに賛成できていない者への対応を検討する。

### 2. 4. 1 建替え決議に至るまでの合意形成の要点

区分所有者の個別事情への対応の前提として、区分所有者間の合意形成のプロセスでは、オープンな形での説明会を繰り返し実施し、区分所有者間での情報の共有化や問題意識の共通化を行い集団としての意識を高める必要がある。その上で、個別相談会を実施するなどにより、課題をかかえた区分所有者に対して個別の対応を行うことが重要である。以下では、区分所有者間の合意形成の要点を整理した。

#### 1) 集団的な対応と個別的な対応

建替え決議に至るまでの合意形成は、説明会や懇談会などによる区分所有者全体の情報の共有や問題意識の共通を目的とした「集団的な対応」を基本として、個々の区分所有者の不安や不満の緩和、解決を目的とする個別面談・協議などの「個別的対応」を、必要に応じて組み合わせて実施することとなる。

#### 2) オープンな説明会や対話の機会確保の重要性

合意形成の基本は情報の共有化である。計画の内容や事業の仕組みについて、一般の区分所有者が十分に理解することは容易ではない。説明会や懇談会を頻繁に繰り返し、出席者の問題意識を喚起することがマンション内部での議論の活性化に役立ち、関心の薄い区分所有者に対しても好影響を及ぼすことが多い。したがって、オープンな対話の機会を地道に設け、区分所有者全体の意識の底上げを図ることが大切である。

また、一方的な説明ではなく対話型で双方の理解を深めるためには、少人数での意見交換会が必要であり、大規模なマンションでは30名程度の小グループに分け、意見交換会を開くなどが有効である。

#### 3) 信頼関係の構築

アンケートや個別面談などから建替えへの反対理由を分析すると、管理組合の

活動への不満、マンション内部の人間関係など、人的要素が反対理由の大きな部分を占めていることが多い。合意形成を進める上では、組織や個人に対する信頼関係をいかに築くかが重要であり、そのための柔軟な対応が求められる。事業を推進する立場からすると、無責任で自己中心的だと思われる言動であっても、根気強く話を聞くという姿勢が大切である。

#### 4) 役割分担の重要性

区分所有者の抱えている事情は千差万別であり、将来問題となりうる事情を権利者自身が未だ十分に認識していない場合も多いため、経験の豊富なコンサルタントなどの専門家を交えた対応によって潜在的な不安要因についても想定して検討しておくことが望ましい。また、さまざまな課題に的確に対応していくためには、関係者間での役割の分担が重要である。例えば、資金調達では金融機関や住宅金融支援機構、税務問題では税理士などを招いた相談会の開催なども検討すべきである。

## 2. 4. 2 建替え決議までの合意形成過程における個別事情への対応

建替え決議に向けて区分所有者間の合意形成を高めていく上では、建替えにともなう不安が原因で消極的になっている区分所有者が抱える個別の事情にいかに対応するかが重要となる。ここでの個別事情としては、資金調達の問題、工事期間中の仮住居の確保、死亡者・行方不明者の扱い、建替え未賛同者への対応などの問題がある。

### (1) 資金調達の問題への対応

区分所有者間の合意形成を円滑に進めるためには、高齢者など社会的・経済的に弱い立場にある権利者も資金面での不安をもたずに参加できる事業の仕組みを組み立てることが必要である。特に、年金中心の生活を送り、民間金融機関からの資金の借入れが難しい高齢者にとっては、増床や仮住居費用に充てるための資金の手当てができず、将来の生活設計が描けなくなることへの不安から建替えに消極的になることが多いので、早い段階から丁寧な説明を心がけたい。

事業全体の枠組みとしては、建替えに係る事業制度や補助制度を活用し、建替え事業全体の事業費を軽減するような取り組みが考えられるが、個別的な対応としては、住宅金融支援機構の返済特例制度（元金は高齢者の死亡時に一括返還し、利息だけを毎月払いとする融資制度）による資金融資を受けることや、資金調達を最小限に抑えるための小規模住戸を計画し、その取得を提案するなど、さまざまな可能性を検討していくことがポイントとなる。

#### 1) 高齢者向けの融資制度等の活用

高齢者向けの資金調達の方法としては、住宅金融支援機構の都市居住再生融資制度における「高齢者の返済特例制度」を活用することが考えられる。

**参照** 資料2 7. 住宅金融支援機構のまちづくり融資制度

高齢者の存命中は金利相当分を返済し、元本は死亡時の一括返済とすることで返済負担を軽減する制度であり、60歳以上の高齢者について、最高1,000万円までの融資を受けることができる（高齢者居住支援センターによる債務保証）。

これまで高齢者は年齢的な制約から住宅ローンを利用できなかったが本制度を活用すれば年金中心の生活をおくる高齢者も安心して事業に参加することができる。

#### 2) 計画面での検討事項

必要資金そのものを圧縮するための施設計画面での対応としては、区分所有者を対象としたアンケート調査等をもとに基本設計案及び事業計画案を検討する段階から、高齢者世帯向けの比較的小規模な住戸を計画して資金負担の軽減を図ることや一部を金銭として還元し「引越し、仮住居の費用」に充当することなどの

方策が考えられる。

また、区分所有者が権利変換を受けずに借家人となって低廉な家賃で住み続けられる賃貸の仕組みなどを用意して、高齢者が新たな資金調達を心配しなくても建替え事業に参加できるよう配慮することも重要である。

また、区分所有者に住宅ローンなどの債務が残っている場合には、月々のローンの返済に新たに工事期間中の仮住居費用の負担が重なり、経済的負担能力を超えてしまう場合もあり、最終段階で合意形成の障害になることも少なくない。

## (2) 仮住居の確保の問題への対応

建替事業への参画を希望する区分所有者にとって、工事期間中の仮住居の問題は資金調達と並んで最も不安を感じる問題の一つである。

仮住居の手当ては原則として区分所有者が自ら行うべきことであるが、自ら探すことが容易ではない高齢者世帯や児童のいる世帯については、個別の事情を十分に考慮して建替組合や事業協力者が地元の不動産会社などと連携して仮住居先を斡旋することが事業を円滑に進める上で重要である。大規模な団地など大量の仮住居が必要となる場合なども早い段階から建替組合、事業協力者が連携して対策を検討しておく必要がある。

また、高齢者にとっては経済的負担だけでなく、住み慣れた環境が変わることへの精神的負担が大きいことから、何人かがまとまって生活できる仮住居を確保する等の対策は非常に有効である。

### 1) 民間住宅・空き社宅等の多様な可能性の検討

学童のいる家庭や高齢者の多くは、通学・通院等の都合上、現在のマンションの近くに仮住居を希望することが多いため、建替組合や事業協力者は近隣での民間住宅の斡旋などについて具体的な検討をしておくことが必要である。

さらに、仮住居を希望する区分所有者が多い場合は近隣で全ての仮住居を確保することが難しい場合もある。したがって、検討段階から仮住居への希望について実態調査を行い、デベロッパーや地元の不動産会社などと連携した仮住戸の斡旋体制を準備することが必要である。

また、周辺に一括して仮住居として借りられる共同住宅があれば、区分所有者同士のコミュニティを維持したまま安心して仮住居生活を送ることもでき、1人暮らしでの不安を抱えている高齢の区分所有者などにとっては望ましい。実際に遊休社宅を事業協力者の協力を得て借り上げている事例もある。

### 2) 高齢者についての配慮

高齢者世帯、特に高齢単身世帯については家主が賃貸を敬遠する場合もあり、

高齢者にとって大きな心理的負担となっている。その点で、共同住宅の一括借り上げや後述の公営住宅の確保は大変に有効な手段ではあるもののその確保には限界があり、現実には民間の賃貸住宅を利用せざるを得ない場合が大半である。建替組合としては仲介を行う不動産会社や家主に対して事業内容を十分説明し、理解と協力を求めることが必要であり、場合によっては建替組合が保証人となり家主の不安を解消することの検討も必要である。

### 3) 公的な住宅の空き家の活用

マンション建替え円滑化法の制定に伴い、公的な住宅を仮住居として斡旋するなどの支援措置が整備されている場合もある。アンケート等を通じて各区分所有者の希望を把握し、早い段階から提供可能な住宅の有無等について地方公共団体等に確認・相談を行い仮住居が計画的に確保されるように準備することが望ましい。

## (3) 相続が発生している場合への対応

区分所有者が死亡したにもかかわらず登記がまだ死亡した区分所有者の名義のままに残されている場合の扱いが問題となる。

### 1) 相続人の存在が明らかな場合

#### ①建替え決議前に区分所有者が死亡した場合

区分所有者が死亡しているにも関わらず、登記上はまだその者が名義人となっている場合は、法定相続人間で遺産分割協議を行い、当該マンションを誰が相続するかを決めることが必要である。管理組合としては、相続人に対して速やかに遺産分割協議を行い、誰がマンションを相続するかを決め、建替えへの意思決定を行うよう求めることが必要となる。その後、協議が整えば相続人に登記を移転し、管理組合は以後この者を区分所有者として扱う。

遺産分割協議が整うまでは法定相続人が全員で相続財産を共有している（民法 898 条）ことになるため議決権行使などの処理は後述の共有の扱いに従うことになる。なお、管理組合としては死亡した区分所有者の相続人が誰であるかを把握しなければならないので、戸籍謄本を入手しこれを確認することになる。

なお、法定相続人の行方不明者がいる場合は、本人が予め選任した財産管理人がいない限り、他の法定相続人が「利害関係者」として家庭裁判所に「不在者財産管理人」の選任を申立て、この者を交えて上記の協議を行うことになる（民法 25 条）。

**参照** 関連事項 2.4.2 (4) 行方不明者の問題への対応

## ②建替え決議後に区分所有者が死亡した場合

死亡した区分所有者が決議に賛成していた場合（参加の回答をした場合も含む）にはその承継人である相続人も建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる（民法 896 条）。建替組合設立後の組合員の権利義務についても同様である（円法 19 条）。法定相続人が複数いる場合には、遺産分割協議が整うまではその者で共有することになるが、建替組合においてはその数人は一人の組合員とみなされ（円法 16 条 2 項）、法定相続人のうちから代表者 1 人を選任し、建替組合に通知しておかなければならない（円政 3 条 1 項）。

## 2) 相続人の存否が不明な場合

### ①相続財産管理人の選任

権利者である区分所有者はすでに死亡しているが相続人が存在するか否かが不明である場合（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、「利害関係人」は相続財産の管理権限を有する「相続財産管理人」の選任を家庭裁判所に請求することができる（民法 951 条以下。申立てができる「利害関係人」とは、事実上の利害関係ではなく法律上の利害関係を有する者でなければならず、管理組合等が該当するか否かは状況によるが、該当するケースが多いと考えられる）。

相続財産管理人は、被相続人（死亡者）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後に残った財産は国庫に帰属させる。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

また、相続人がいることは確認できるが、その所在が不明の場合には当該不在相続人について財産管理人を選任することになる。

## (4) 行方不明者の問題への対応

建替え決議にあたっては、区分所有者はもちろんのこと借家人などの関係権利者についても確定されていることが望ましい。アンケート調査や書類等の送付状況などから長期不在者、行方不明者と思われる区分所有者や借家人の存在が明らかになった時は、事業推進の意思確認や手続きに支障となる可能性があるため、弁護士等の専門家を交えた適切な対応を速やかにとる必要がある。

### 1) 区分所有者が行方不明の場合

#### ①行方不明者の調査

建替え決議に向けて合意形成を進めていく過程において、区分所有者を確定

し借家人などの関係権利者についてもおおむね把握する必要がある。建替え推進決議が成立するまでの検討段階におけるアンケート調査や書類などの送付状況などから不在者、行方不明者などの存在が疑われる場合は、将来的に裁判上の手続きが必要になることも予想されるので、速やかに弁護士などに相談し、対応を検討しておくことが必要となる。

また、建替え推進決議の成立後は、権利関係および所在地を確認するため、早急に登記簿、住民票、戸籍謄本などを調査する。なお、行方不明者に関する調査は、法的な専門性が必要となることから弁護士などに依頼して実施すべきである。

## ②不在者財産管理人の選任

調査の結果、あらゆる手段を尽くしてもその所在が確認できない区分所有者がいた場合には、「従来の住所・居所を去って容易に帰来する見込みのない不在者」として家庭裁判所（不在者の住所地管轄）に対して「不在者財産管理人」の選任を申立てることができる（民法 25 条。ただし、管理組合等が請求権を有する「利害関係人」（事実上の利害関係ではなく法律上の利害関係を有する者でなければならない）に該当するか否かは状況によるが、該当する場合は多いと考えられる）。

申立てを受けた家庭裁判所は、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人を選任する。通常は弁護士が選任されることが多い。

不在者財産管理人は、不在者に代わってその財産を管理・保存するほか、家庭裁判所の権限外行為についての許可を得た上で、不在者に代わって当該区分所有権及び敷地利用権の売却等を行うことができる。財産管理人は、建替えの手続きについての窓口になるが、建替組合としては状況を十分に説明し、財産管理人が裁判所の売却許可を取得できるように情報と資料の提供に協力すべきである。

## 2) 借家人が行方不明の場合

借家人が長期不在の場合には、家主である区分所有者からの賃貸借契約の解約ができる（長期の不在を解除事由としている場合のみ）。この場合は公示による意思表示（民法 97 条）の手続きで解約して借家権を消滅させた後、賃貸借契約の終了にもとづく建物明渡し請求訴訟を提起し、公示送達を経て判決を得て、当該専有部分の占有を排除することとなる。

## (5) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理

専有部分が数人の共有に属する場合には、それぞれの共有者の意思が建替え決議にどのように反映されるのかを明確にしておく必要がある。

### 1) 共有者間での意思の調整

専有部分が数人の共有に属する場合、その共有者全員を一人の区分所有者と数えることを前提として、区分所有法では「議決権行使者の指定」が規定されており、各共有者は議決権を持分に応じて行使することはできない。このため、共有者間であらかじめ意思表示の内容を決めておいた上で、建替え決議集会において議決権を行使すべき者一人を共有者間で定めておかなければならない（区法 40 条）。

共有物の性質や形状を変更することや処分することは、共有者全員の利害に強く関わるため全員の同意が必要となる（民法 251 条）。建替えは、共有物の処分にあたり、全員の利害に大きな影響を与える行為であるから、共有者の代表者は全員の同意がなければ建替え決議において議決権を行使することはできない。したがって、建替え決議に際しては、事前に共有者間で十分に話し合いを行い全員が納得した上で、共有者の代表が議決権を行使することとなる。

共有者間で協議が整わない場合、建替え参加の意思表示はできないことから、建替えを望む共有者が反対する共有者の持分を買い取って全員同意とするなど、共有者間での調整を図ることとなるが、それができない場合は、最終的には非賛成者として建替組合等より売渡し請求を受け、提供された代価を共有持分に応じて分配して共有関係を清算することになる。

建替え決議に未賛同の共有者が、区分所有法 63 条 1 項の催告を受け、建替事業参加の回答を行う場合も、実質的には建替えへの参加であることから上記と同様の趣旨で共有者全員の同意がなければ参加の回答はできない。

こうしたことから、建替え決議において、建替組合は専有部分の共有者に対して全員の同意があることの証として、議決権行使書に共有者全員の署名・捺印を求めることが望ましい。

### 2) 催告・売渡し請求を受ける区分所有者の専有部分が共有に属する場合の対応

#### ① 共有者全員への催告

専有部分が数人の共有に属する場合の区分所有法 63 条の催告については、集会召集の通知における区分所有法 35 条 2 項の規定「40 条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の一人）にすれば足りる」を類推適用して、共有者の 1 人に対してすれば足りるとの考えもある。

しかし、売渡し請求権はその行使により売買契約を強制的に成立させる性格

の権利であり、売買契約が成立すれば他の共有者にも大きな影響を与えることになることから、共有者全員に対して催告を行うことが望ましい。

## ②売渡し請求の場合

上記の問題に関連して、売渡し請求の意思表示が有効に到達して効果が発生するには、請求者として共有者のうちの1人に対して請求すればよいのか、共有者全員にそれぞれにこの意思表示が到達しなければならないのかという問題もある。

催告と同様に、1人に対して意思表示を行えば足りるとの考えもあるが、共有者間で常に請求の事実が互いに了知される関係にあるとは限らない以上、一部の共有者が知らないまま売買契約が成立して、所有権が移転してしまうことはトラブルを生む原因となるため、事業を進める観点から共有者全員に対してそれぞれ売渡し請求を行うことが望ましい。

## ③共有者への意思表示の到達時期に「ずれ」が生じた場合

上記のように催告や売渡し請求を共有者それぞれに行うこととした場合は、遠隔地に住む共有者がいる場合などは意思表示の到達時期に「ずれ」が生じる可能性があり、共有者全員に対する意思表示の効果の発生時点に注意する必要がある。

<到達について：民法97条1項>

「到達」とは意思表示が相手方の了知可能な状態に置かれることをいい、必ずしも相手方が現実的に了知したことは必要ではない。したがって、通常は郵便受けに投函され、あるいは家族に手渡された時点で「到達」したことになる。また、正当な理由がなく受領を拒んだときにも「到達」があったと認められる。

相手方にいつ郵便が配達されたかを証明する方法としては「配達証明」の制度がある（郵便法47条）。後日のトラブルを防ぐためには、必要に応じて「内容証明」、「配達証明」を使って通知を行っておくことが望ましい。

なお、「内容証明郵便」は、郵便の内容を証明するもので配達を証明するものではないので、別途配達証明を付すことが必要である。また、配達証明は、一般書留の場合にのみ付すことができる。

#### ア 建替え決議後の催告の場合

催告を行う趣旨は、未賛同者に建替えに参加するかどうかを再考する機会を与えることにあるから、共有者全員に到達していないからといって共有者からの参加の意思（全員一致による）を拒む必要はない。共有者のいずれかに意思表示が到達していれば効果が発生していると考えべきである。また、事業を進める側としては、共有者全員で参加の意思を表明してきた時は、建替え事業に参加するものと認めてよい。ただ実務的には共有者全員に催告を到達させるように努めるべきである。

#### イ 売渡し請求の場合（いつからいつまで売渡し請求が可能か）

売渡し請求を行うには、催告に対し参加しない旨の回答があるか、あるいは回答がないまま「催告を受けた日から2月」の期間が経過したことが条件となる。

複数の共有者がいる場合に、いつの時点から2ヶ月の催告期間が始まるのかという点についてであるが、これについては共有者の参加の意思表示には全員の同意が必要である以上、意思表示可能な状態を2ヶ月確保することが未賛同者の利益に適うと考えられるため、2ヶ月の催告期間は、全員に催告の意思表示が到達した時（つまり最後の到達時期）から計算するのが妥当である。したがって、事業を進める側としては、最後に催告状が届いた時点から2ヶ月を経過したことを確認して売渡し請求を行うべきである。

これに対して、売渡し請求権を行使することができる時期については、最初に催告が到達した時点を目安に催告の回答期間満了日から2ヶ月以内に行うべきであると考えられる。なお、円滑化法15条1項にもとづいて建替組合が売渡し請求を行う場合には建替組合設立認可公告の日から起算される。

#### ウ 売買成立の効力の発生時期

売渡し請求の意思表示はその到達によって所有権移転の効果が生じるものであるから、共有者の一部が意思表示を受けていないのにその者の共有持分権が移転してしまうのは妥当ではない。したがって、売渡し請求が全員に到達（つまり最後の到達時期）して初めてその効果が生じるものと考えべきである。

#### ④建替組合の組合員としての地位

マンションの専有部分が数人の共有に属するときは、円滑化法16条2項により、その数人の共有者は全体として1人の組合員とみなされる。組合設立認可時点でも同様の規定がある（円法9条5項）。

共有者はそのなかから代表者1人を選任し、その者の氏名及び住所を建替組合に通知しなければならない(円政3条1項)。共有者間でこの代表者の権限に制限を加えたとしても、これをもって組合に対抗できず、代表者の解任も組合にその旨通知するまでは同様である(円政3条2,3項)。

## 2. 4. 3 未賛同者（非賛成者）等への対応

建替えへの未賛同者に対しては、建替えの進捗段階に応じた適切な対応をとる必要がある。建替え決議前までの段階では、賛成に至っていない理由を適切に把握し、できる限り対話をもち双方で理解を深める努力が必要である。しかし、どうしても同意できない者に対しては、売渡し請求権の行使を視野に入れた準備をする。また、建替え決議後の事業実施期間中の反対者に対しては、円滑化法に基づき対応する。

なお、ここでは建替え決議までを「未賛同者」、決議後を「非賛成者」と呼ぶことにする。

### (1) 建替え決議前の未賛同者への対応

#### 1) 個別協議

建替えに消極的な区分所有者との間に日常的なコミュニケーションがないまま事業検討が進んでいくと、事業の進捗に比例して状況が悪化し、未賛同者と賛同者が互いに先鋭化して対立してしまう恐れがある。一旦、関係が悪化すると話し合える関係に改善するまでに相当の時間と労力が必要となるため、できるだけ早い段階から話し合いの機会を積極的に設けていく必要がある。

未賛同者への個別対応を行う場合には、どうしても事業への理解を求めて説得に重きを置いてしまうことが多いが、何が根本的な問題となっているのか、その原因を明らかにすることが重要である。まずは、相手がどのような事情にあるのか、なぜ建替えに未賛同であるのか、その本心を聞き出せるよう、相手の話に耳を傾ける姿勢が大切である。

未賛同の理由を正確につかむためには、第三者である専門家が対応した方が良い場合と、管理組合や建替え推進組織が対応した方が良い場合とがある。未賛同理由が個人のプライバシー（資金面、健康面など）に関わることや他人に知られたくないと想定される事項については、日頃から親しくしている区分所有者や、第三者である専門家が相談に乗るなどの対応が必要になる。

未賛同の理由について、計画の変更や解決策の提示など、管理組合や建替え推進組織あるいは専門家の努力によって解決が可能となる部分についてはできる限り対応するという姿勢が大切である。賛同できない要因となっている問題を施設計画や資金計画の中で解決することにより、当事者から賛同が得られるだけでなく、他の区分所有者にとってもより好ましい計画に変わる可能性もある。一方、計画変更などでは対応が出来ない理由については、的確かつ丁寧な説明を行うなどの対応が必要である。

## 2) 売渡し請求の準備

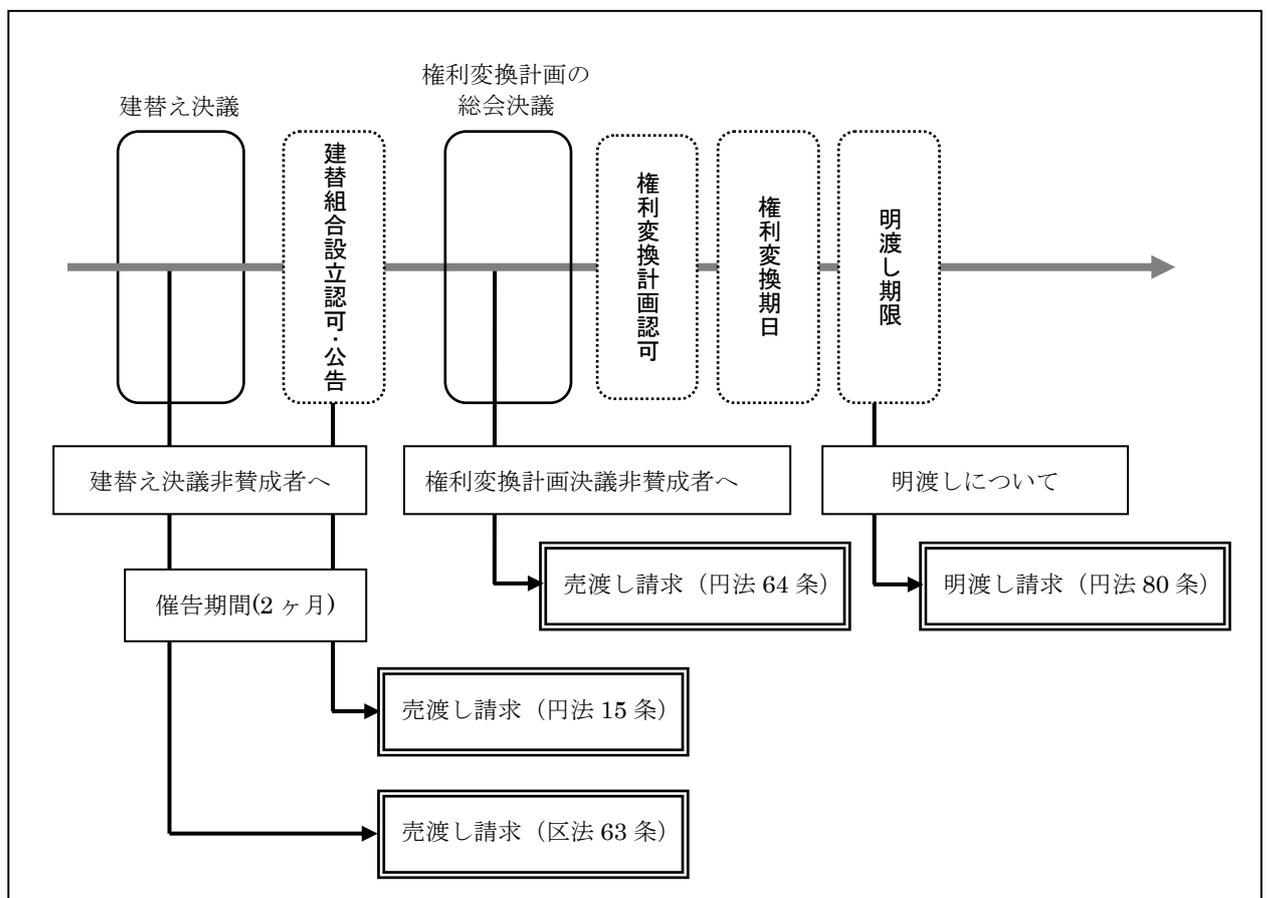
未賛同者への説明や説得を適切に積み重ねていっても、最終的に賛同を得ることが難しい者がいると予想される場合は、区分所有法等に基づく売渡し請求を視野に入れた検討を行わざるを得ない。弁護士などを交えて、以後の対応方針について十分に検討しておく必要がある。

建替え決議成立後に売渡し請求を行う方法としては、区分所有法に基づいて実施する場合と、マンション建替え円滑化法に基づいて実施する場合とがあるが、それぞれの場合で売渡し請求を行うことができる主体や時期が異なる。

**参照** 関連事項 1.3.1(1)建替組合設立から売渡し請求までの手続き

また、売渡し請求後、明渡しを求めるためには「対価」の支払が必要となるため、決議への非賛成者が出るのが予想される状況で建替え決議を行う場合には、売渡し請求時に速やかに対価分の資金が用意できるように、あらかじめ事業協力者や金融機関などと十分な調整を行っておかなければならない。売渡し請求を行う際に慌てることがないように、弁護士などを交え、あらかじめその方針と資金の手当て方法を検討しておくことが望ましい。

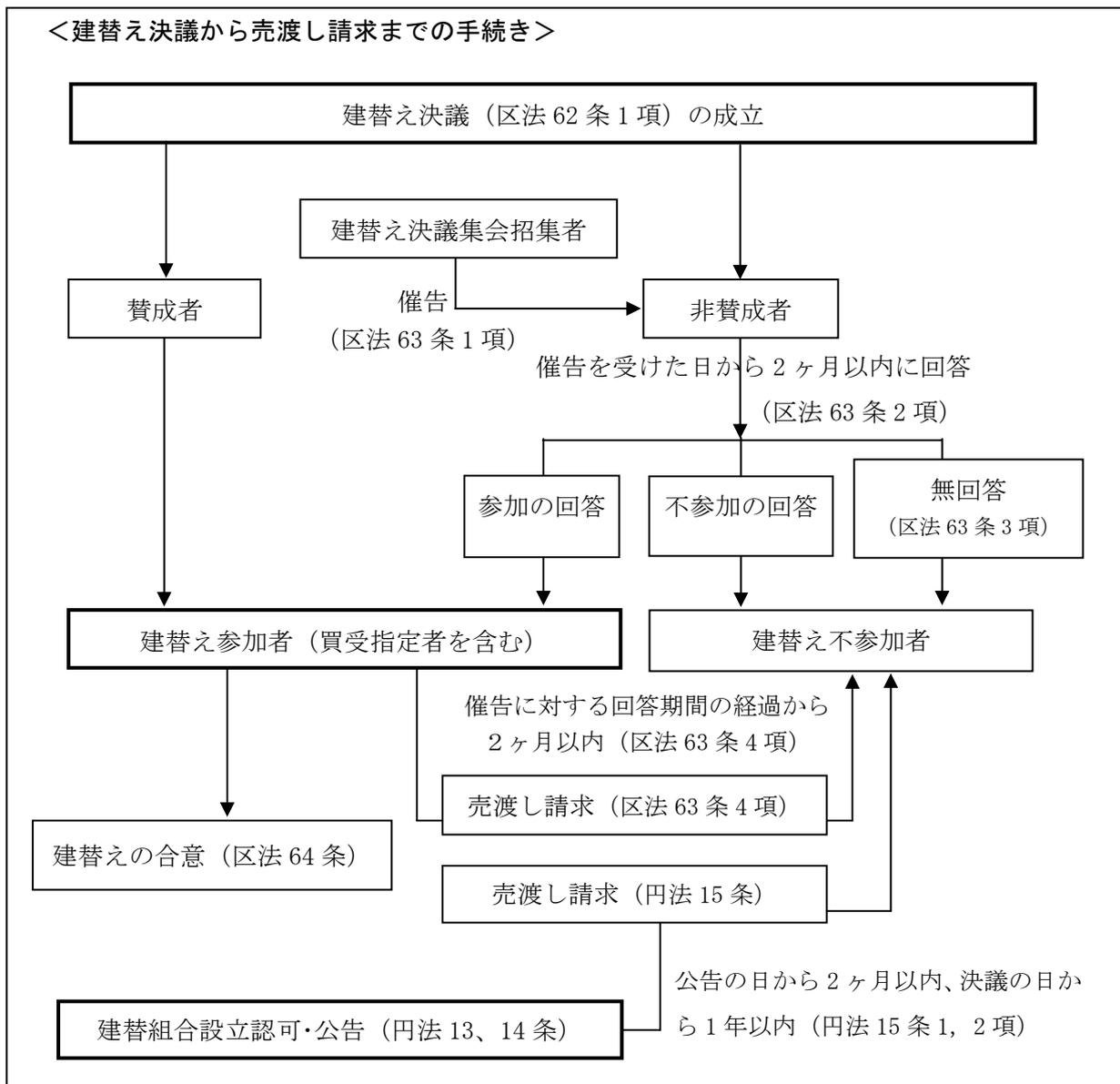
### <円滑化法の流れと施行者による未賛同者・非賛成者への対応手段>



(2) 建替え決議非賛成者に対する対応

建替え決議に非賛成（反対又は棄権）で、2ヶ月間の催告期間内に不参加の回答をした者及び2ヶ月の催告期間を経ても回答のなかった者には、「建替え不参加者」として売渡し請求を行う。

区分所有法では、建替え決議の成立によって、建替え参加者（買受指定者を含む）が建替え不参加者に対して売渡し請求権を行使するのに先立ち、催告期間として2ヶ月の再考期間（区法63条2項）を設け、建替え決議に賛成しなかった区分所有者に再度建替えに参加する機会を与えた。この催告は「集会を召集した者」が建替え決議成立後「遅滞なく」行う必要がある。



売渡し請求は、建替え不参加者の区分所有権等を「時価」で強制的に建替え参加者側に移転させる仕組みであるが、この時価をめぐって訴訟に発展する危険がある。訴訟になった場合には、費用の負担やスケジュールへの影響なども懸念されるため、売渡し請求を視野に入れながら催告期間中も非賛成者に対し、可能な限り事業に参加するよう働きかける。また、協議手続きに瑕疵のないよう十分な配慮が必要である。

なお、個別対応の記録は訴訟となった場合の重要な資料となるため、きちんと整理しておく必要がある。

### (3) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求等

円滑化法は、権利変換計画に非賛成の組合員についても、総会の議決に拘束されるものとして強制的に権利変換を行うことができる仕組みとしているので、建替組合としては権利変換計画に非賛成の組合員がいても、事業を継続することができる。しかし、非賛成組合員が事業に協力しないなど円滑な事業の遂行に支障をきたす可能性もあるので、建替組合が売渡し請求等を行い、非賛成組合員を事業から排除することができることにして、全員賛成のもとで事業を進められるようにしている。一方、権利変換計画に非賛成の組合員に対しては、その意に反する権利変換計画の拘束を免れるために、当該非賛成組合員の側から、その権利を買い取るよう請求できる権利を与えて、事業から離脱する手段を認めている（円法 64 条）。

この場合の売渡し請求、買取り請求は、それぞれ区分所有法の規定が準用される。

### (4) 明渡しに応じなかった場合の措置

#### 1) 明渡し請求

円滑化法に基づく権利変換では、施行マンションを占有していた者は、権利変換期日において占有する権限を失ってしまうが、施行マンション等の明渡しの期限までは、その占有を継続することができる（円法 71 条、79 条）。

明渡しの期限は、施行者が明渡しの請求をした日から起算して 30 日を経過した日の後の日でなければならない（円法 80 条 2 項）。

占有者が明渡しに応じない場合の対応策としては、以下のような方法が考えられる。

#### 2) 売渡し請求訴訟

建替え決議や権利変換計画における非賛成者が売渡し請求に応じない場合や、権利変換期日後の明渡し期限を過ぎても明渡しに応じない場合には、建替組合としては売渡し請求権の行使によって成立した売買契約にもとづき、所有権移転登記手続き及び明渡しを求める訴訟を提起することになる。これを一般に売渡し請

求訴訟という。

被告からは抗弁として、①建替え決議の無効、②時価の不当性等が主張される。無効事由については、区分所有法の改正によって相当制限されることとなったが、その反面で建替え計画の法への不適合や手続き上の瑕疵を主張された場合にはより厳格に審査されることになったと考えられる。したがって、計画立案及び合意形成や建替え決議の手続き等を慎重に進め、瑕疵のないようにしなければならない。

### 3) 占有移転禁止の仮処分、処分禁止の仮処分

民事裁判を起こしても、判決を得て明渡しを受けるまでの間に相手方が区分所有権等を第三者に譲渡または賃貸してしまうと、請求の実効性が失われてしまう危険がある。このため、専有部分等の明渡しを求める訴訟を起こす場合には、民事保全法にもとづいて、明渡しについては「占有移転禁止の仮処分」を、登記手続きについては「処分禁止の仮処分」を訴訟提起前に申請することが望ましい。いずれも弁護士への委任が必要となり、また保全決定の取得にあたっては相当の保証金を用意することが必要となる。

なお、建替え参加者の中には訴訟を提起することに反対する者が現れる可能性もある。仮処分を含めた訴訟を円滑に進めるためには、弁護士などを交え、その必要性を周知するなど、十分な準備を行っておく必要がある。また、さまざまな人を介して相手方とも可能な限り交渉の機会をもち、その記録を整備するなどの準備を行っておくことが大切である。

### (5) 建替え決議に賛成したが、その後の手続きに協力しない区分所有者への対応

区分所有法は建替え決議により建替えに参加する者は、その後の事業推進に向けた手続きなどに協力することを当然の前提としている。しかし、もともと建替えに消極的であった者が催告を受けてやむを得ず参加の回答はしたものの、建替えに反対の気持ちを抑えられず、事業の進捗に伴って必要となる書類の提出や法手続きに協力しないという場合がありうる。建替え決議成立後に、一部の者の非協力によって事業が実質的にストップすることがないように、適切な対策を講じる必要がある。

#### 1) 建替え決議までの対応策

建替え決議成立後の事業実施に関し、非協力になってしまう者が現れる一つの原因としては、決議の成立を急ぐばかりに必要な事項についての事前説明が不十分であるなどが挙げられる。したがって、明渡しの時期や行政手続き上必要となる同意書の提出など、事業推進上参加者の協力を得なければならない事項につい

ては、建替え決議前から十分な説明を行っておくことが望ましい。また、行政手続き上で全員の同意が必要な場合などは、決議時に併せてその同意を取得しておくなどの方策を講じておくことが有効である。

## 2) 建替え決議後の法的対応

建替え決議後の事業実施過程で非協力者となり、誠意をもって十分な話し合いの機会を設けて対応を行っても解決の糸口が見つからない場合には、以下のような法的な対応が考えられる。

参照 文献 1、文献 3

- ①建替え決議への賛成者、催告に応じて参加する旨回答した者などは、決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる(区法 64 条)。その結果、合意したとみなされる者は、相互にその合意によって拘束され、それに従って建替えの事業を進める義務を負う(組合契約の一種)。
- ②合意内容に反して建替えに協力しない場合には合意内容にしたがった義務の履行を請求し、履行に応じない場合には裁判手続きによって履行を求めうる。この義務を履行しなければ債務不履行責任を負う(民法 415 条)。重大な不履行があればその事実は除名を根拠付ける「正当事由」を構成し(民法 680 条)、義務不履行者を組合関係から排除することが可能と考えられる。
- ③建替えに協力しない区分所有者から明渡しを求める場合は、建替え決議に賛成した区分所有者の間で建物明渡しの期限を決定した上で、明渡しを求めることができると考えられる。なお、明渡し期限を設定して明渡しの請求を行うことは、合意内容の執行に含まれるため、原則として、建替え決議に賛成した者の過半数でこれを決することができると考えられる(民法 670 条)。

## 3) 円滑化法上の対応

円滑化法では、権利変換計画に反対の組合員が事業に協力せず、円滑な事業の遂行に支障を来す場合には、権利変換計画についての総会議決があった日から 2 ヶ月以内に、建替組合として当該議決に賛成しなかった組合員に対し、売渡し請求権を行使して、この者を事業から排除することができるものとしている(円法 64 条 1 項)。なお、この売渡し請求には催告が不要である。

## 2. 5 関係権利者との調整

建替え決議の効果は区分所有者及びその承継人以外の者には及ばない。このため、円滑化法により建替事業を実施するためには、抵当権者等の同意を得ることが要件となっていることから、円滑に事業を進めるため関係権利者と以下に示す調整が必要となる。

### 2. 5. 1 抵当権者との調整

施行マンションの区分所有権等に設定される「担保権等」（円法 58 条 1 項⑤）の中で最も一般的であるのは、住宅ローンの貸し付けに際して金融機関が設定する「抵当権」である。ここでは、抵当権者との調整内容を対象とし、その他の「担保権等」については後述する。

建替えによって抵当権の目的物である施行マンションは取り壊されるが、抵当権者は建替え決議には関与できない。このため、実際に建替えを行うためには、抵当権者との調整が必要不可欠となる。

抵当権者との調整に関しては状況に応じた対応策が必要なため、早い段階から抵当権を把握し、抵当権者と協議しておく必要がある。

抵当権者との調整に関しては以下のようなケースが考えられる。

#### ① 抵当権者自身が権利変換計画に同意しない場合の扱い

権利変換計画を定めるためには抵当権者全員の同意を得ることになる（円法 57 条 2 項）。しかし、建替組合が抵当権者に関し損害を与えないような措置を講じたにも関わらず（円法 57 条 3 項、65 条 1 項③）、抵当権者の同意が得られない場合には、同意が得られない理由および損害を与えないための措置を記載した書面を付して、権利変換の認可申請をすることができることとなっている（円法 57 条 3 項、65 条 1 項③）（資料 5 1. の平成 20 年 3 月 31 日付「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 57 条第 3 項及び第 65 条の規定の運用について（技術的助言）」参照）。

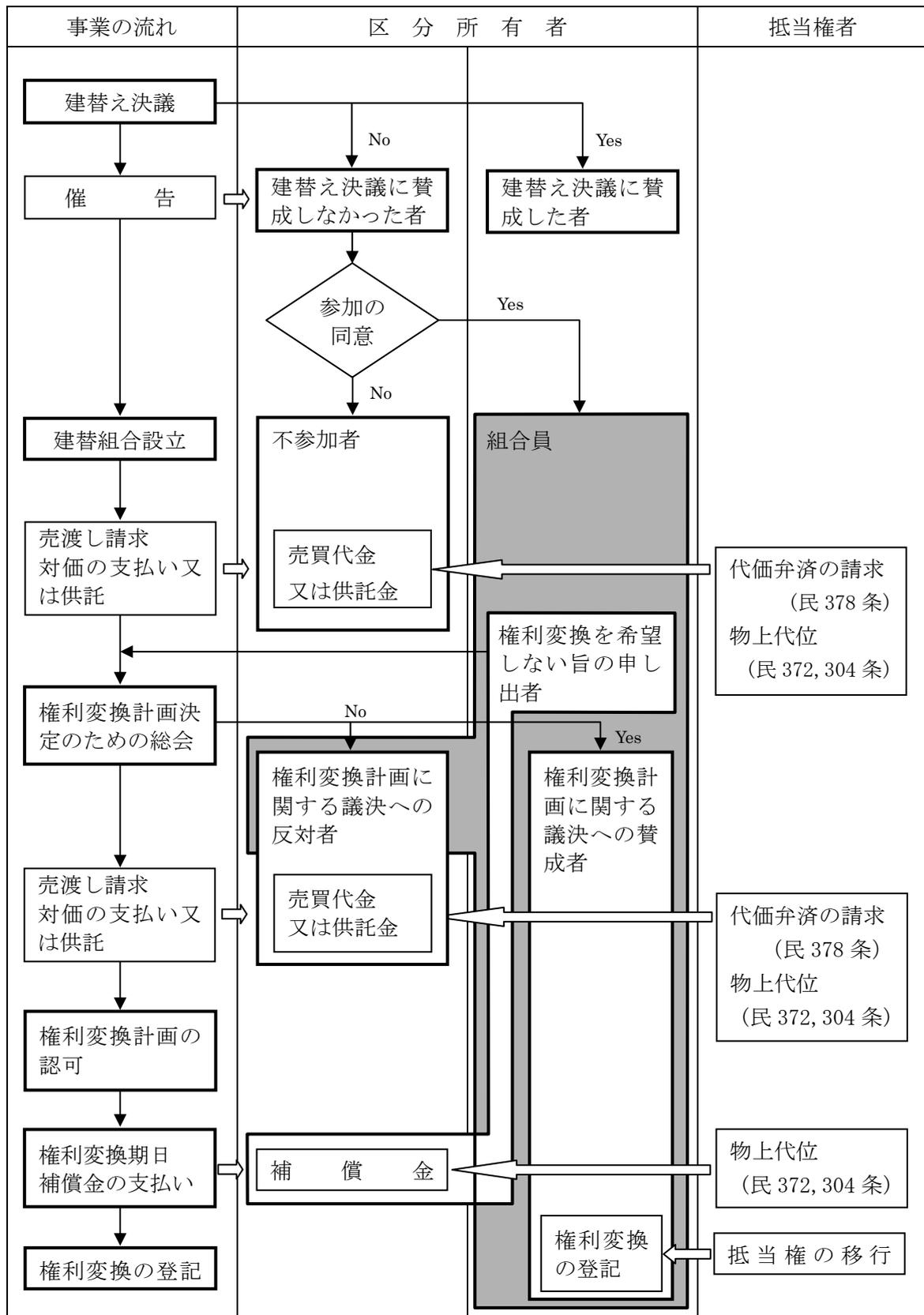
しかし、抵当権者からの同意取得を円滑に行うに越したことはなく、このためには、早い段階からの情報把握に努め建替え決議前から抵当権者である金融機関との調整を行っておくことが望ましい。

#### ② 建替え決議または権利変換計画に反対して売渡し請求を受けた区分所有権等に抵当権が設定されていた場合の扱い

詳細は 2. 5. 1 (2) に示すが、売渡し請求時に支払われる売買代金により債務を返済し、抵当権を抹消する必要があるが、この協力が得られない場合には、「代価弁済」、「第三者弁済」、「抵当権消滅請求」等により対応する。

#### ③ 抵当権が設定されている区分所有者が権利変換を受けずに転出する場合の扱い

区分所有者が売渡し請求を受けて代価が支払われる場合や転出して補償金を受け取る場合には、抵当権の目的物が金銭化されるため抵当権者としてこれらの金銭に権利行使することも可能である（円法 77 条、民法 378 条）。



## (1) 建替え決議前の段階における対応

### 1) 抵当権設定状況の把握等

#### ①事前の情報把握の重要性

権利変換計画の認可にあたっては、抵当権者に同意を求めることとなることから、抵当権者には事業の内容と事業による抵当権の扱いについて十分に理解してもらう必要がある。

#### ②推進決議前の状況把握

推進決議前の段階では建替え計画についての検討を管理組合として進めることについての合意はまだ得ていないので、登記簿調査などは区分所有者のプライバシーに配慮して控えるべきである。基本的にはアンケート調査や個別ヒアリングの機会に抵当権の設定状況や被担保債権が満期となる時期などを任意に確認し、可能な範囲で債務の処理や資金調達方法などの対応策を検討しておくことが必要である。またこれらの情報は特に取り扱いに注意を要するものがあることから、得られた情報の分析や管理は第三者である専門家が行い、管理組合の役員等は関与しないようにすべきである。

#### ③推進決議後の状況把握と説明

建替え決議にあたっては、抵当権などの設定状況を事前に把握しておくことが必要となることを十分説明した上で、推進決議成立後に登記簿謄本により正確に権利関係を確認する必要がある。

また、抵当権者の同意については金融機関の内部説明や決裁にかなりの時間を要する場合もあることから、事前に説明や調整を図ることが重要である。具体的には、区分所有者だけでなく管理組合や建替え推進組織が、抵当権者に対して、建替え決議前に事業の仕組みや抵当権の扱いなどにつき説明、調整を行っておくことが望ましい。

## (2) 建替え決議成立から建替組合設立までの段階における対応

建替え決議非賛成者に対し催告後に売渡し請求権を行使する場合には、登記されている抵当権は区分所有権等の取得者（建替組合など）に対抗できる。その結果、保留床が処分できない事態も想定されるため、建替組合が抵当権を抹消することとなる。

通常の抵当権抹消の取引では第三取得者（買主）の代金支払いと抵当債務の弁済、抵当権設定登記の抹消を同時に行うよう、売主を含めた三者が一堂に会してこれらの手続きを行う。しかし、売渡し請求権を行使する状況において建替未賛同者であ

る売主の協力を得ることは現実的に難しく、このような処理が図れない場合も想定される。この場合には、民法上の「代価弁済」、「第三者弁済」等の方法や、従来の「てき除」に代わる制度として導入された「抵当権消滅請求」制度を利用して、抵当権を消滅させる必要がある。

建替組合としては、弁護士等に相談をしながら、このような代価弁済、第三者弁済、抵当権消滅請求等の手段も視野に入れ、抵当権者との話し合いを充分に行うとともに、代価を得られないまま区分所有権を失う債務者の生活への影響なども勘案して、全体の利益の調整を図って問題を解決することが望ましい。

代価弁済（民法 378 条）は、第三取得者が抵当権者の請求に応じて売買代価を抵当権者に弁済したときに抵当権がそのものとの関係で消滅するものであるが、抵当権者の請求がないのに第三取得者が代価を弁済しても第三者の弁済となるだけであり、代価弁済とはならないので、第三取得者となる建替組合の保護としては充分ではない。したがって、売渡し請求時には抵当権者から代価弁済の請求を得られるよう、抵当権者と協議を進めておく必要がある。

- ・ 代価弁済をした買主(第三取得者)は、抵当権者に支払った範囲で売主に対する代金債務を免れる。
- ・ 代価弁済により抵当債務が完済されないときは、不足部分は抵当権によって担保されない債権として残る。

抵当権消滅請求（民法 379 条以下）とは、抵当不動産の第三取得者が一定の金額を弁済または供託して、抵当権を消滅させる制度であり、第三取得者が不動産を保全するためには有効な手段となり得る。

- ・ 全ての抵当権者が第三取得者の提供した金額を承諾し、かつ第三取得者がその承諾を得た金額を払い渡すまたは供託することによって、抵当権は消滅する(同 386 条)。
- ・ 抵当権者が競売の申し立てをしない場合や申し立てをしても、それが取り下げられたり、却下されたり、競売手続きが取消されたりした場合も承認したものとみなされる(同 384 条)。

第三者弁済（民法 474 条）とは、不動産の第三取得者が利害関係を有する第三者として債権者である金融機関などに債務を弁済する制度であり、債務者に対しては求償権を持つことになる。

- ・ 第三者弁済自体は抵当権を消滅させる制度ではないが、後順位抵当権の有無によっては、抵当権は混同によって消滅する。
- ・ 弁済を行うについて正当な利益を有する者（担保不動産の第三取得者は該当）は、弁済によって当然債権者に代位する(同 500 条)。

### (3) 建替組合設立段階における対応（権利変換計画策定に向けての抵当権の確定）

前述のように権利変換計画を定めるためには抵当権者全員に同意を求めることとなる（円法 57 条 2 項）。従って、組合設立段階では対象者を早急に特定し、対応に入ることが重要である。

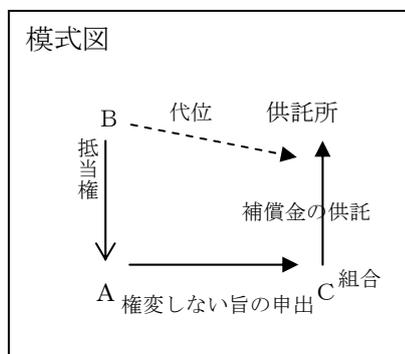
建替組合設立の認可公告があると、「権利変換手続開始の登記」が行われる（円法 55 条）。区分所有権等に設定された抵当権の存否、内容については推進決議後に必要に応じて登記簿によって確認するが、最終的にはこの権利変換手続開始の登記が行われた時点を目安として確定される。権利変換手続開始の登記がなされると、その後施行者の承認を得ずになされた処分は施行者に対抗することができないため（円法 55 条）、原則として権利変換手続開始の登記以前に登記された抵当権が施行者に対抗力をもつことになり、この時点で担保権の存否と内容を確定することができるからである。ただし、この登記があった後であっても、区分所有者等が施行者の承認を得て抵当権を設定した場合には、その効力は施行者に対抗できるとされている（円法 55 条 2 項、4 項）。

### (4) 権利変換段階における対応

#### 1) 区分所有者が補償金を受けて転出する場合の措置

##### ① 転出区分所有者に支払う補償金の供託と抵当権者の物上代位

区分所有者は抵当権者の意向に関わらず権利変換を受けずに金銭給付を受け、転出することができる。この場合、抵当権者は被担保権が弁済されなければ目的物に抵当権の効力を及ぼすことも、建替組合から区分所有者に転出の対価として支払われる補償金（円法 75 条）に対して抵当権を行使することもできる。



抵当権者を保護するため円滑化法では、建替組合は、「先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約に係る権利の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、その補償金を供託しなければならない」（円法 76 条 3 項）と定めている。したがって、申出がない場合、建替組合としては補償金を施行マンションの所在地の供託所に供託しなければならない、供託したときは、その旨を補償金を取得すべき者に通知しなければならない。なお、この供託は建替組合の所在地の供託所において行う（円法 76 条 4 項、5 項）。

供託された補償金は物上代位の目的物となる（円法 77 条）ため、抵当権者等は

補償金に対してその権利を行使することがきる。

## ② 抵当権が存続する場合の措置

抵当権者が補償金に対して物上代位の権利を行使しなければ、権利の目的物の上に抵当権はそのまま存続し、建替組合が取得する床に抵当権が残ることになる。このような状況を回避するため組合としては、民法上の「代価弁済」、「第三者弁済」あるいは「抵当権消滅請求」制度を利用して、抵当権を消滅させる必要がある。

なお抵当権が存続している場合には、建替組合として権利変換計画について抵当権者の同意を求めなければならず、同意を得られない場合には通常の場合と同様に次に述べる代替措置をとらなければならない。

## 2) 権利変換計画に対する抵当権者からの同意取得

### ① 同意取得の方法

建替組合としては権利変換計画の認可の申請には、権利変換計画案についてあらかじめ抵当権者の同意を求めなければならない(円法 57 条 2, 3 項)。そのため推進決議前後の早い段階からの準備が重要であることは前述のとおりである。

また、後順位抵当権者がいる場合には、この者からも同意を得ることが必要である。後順位者は優先弁済を期待できない場合もあるため、権利変換計画への同意にも消極的であることが多いが、弁護士などに相談し、第一順位の抵当権を有する金融機関がイニシアティブを取って調整を行うよう促すなどの対応を行う必要がある。

### ② 抵当権者から同意が得られない場合の措置

建替組合は仮に抵当権者からの同意が得られない場合でも、1) 同意が得られない理由と 2) 同意を得られない者の権利に関して損害を与えないための措置を記載した書面を添えて、認可を申請することができる(円法 57 条 3 項)。

同意が得られないことに正当な理由があり、損害を与えないための措置が適切なものであれば抵当権者等の同意がなくても権利変換計画は認可されることになる(円法 65 条 1 項 3 号)。

#### ア 同意が得られない正当な理由

「同意が得られない正当な理由」が認められる例としては、建替組合として抵当権者に対して事前の説明や報告などの機会を設け、かつ権利変換後の権利の価額が抵当権設定時の価値と同等以上であるなど権利変換計画に同意することが抵当権者にとって何ら不利益ではない、にもかかわらず同意をし

ない場合などである。

#### イ 損害として補填すべき場合とそのための方法

円滑化法は等価原則をとっていないため、権利変換後の権利価額が従前の価額よりも小さくなり、担保価値が抵当権設定時の価値を下回る可能性がある。このような場合には、従前と従後の価額の差額分の清算金について供託の措置を講じること等で、抵当権者に損害を与えないよう措置（※注参照）を講じる必要がある。

一方、従後の権利価額が従前と同等かそれ以上となる場合は、施行再建マンションに抵当権を移行することをもって損害を与えることにはならない。

また、このほかに不測の事態により事業の推進が不可能になり施行再建マンションが建設されないリスクも想定されるが、それについては事業不能の場合に備えた損害保険の付保などがある。

※注：損害を与えないようにするための措置については、平成20年3月31日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県等担当主務部長宛てに、技術的助言が通知されているので参考にするとよい。（資料5 1. 参照）

#### ③権利変換計画に賛成しない区分所有者に売渡し請求権を行使する場合

建替組合は権利変換計画に賛成しない組合員に対して区分所有権等の売渡しを請求することができる（円法64条1項）。この場合、抵当権登記されていると区分所有権の取得者（建替組合）に抵当権の効力が及ぶことになるという、建替え決議に賛成しない区分所有者への売渡し請求と同じ問題がある。

建替組合としては売渡し請求権を行使するに先立ち、弁護士等と相談しながら早い段階から抵当権者である金融機関との協議や抵当権を消滅させるための方策を検討しておくことが必要となる。

**参照** 2.4.3(3) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求等

#### ④権利変換計画に賛成しない区分所有者が買取請求権を行使した場合

権利変換計画に賛成しない組合員は、建替組合に対して区分所有権等の買取りを請求することができる（円法64条3項）。この買取請求権も形成権であり、法的効果やその対応などは売渡し請求権と実質的に同じである。

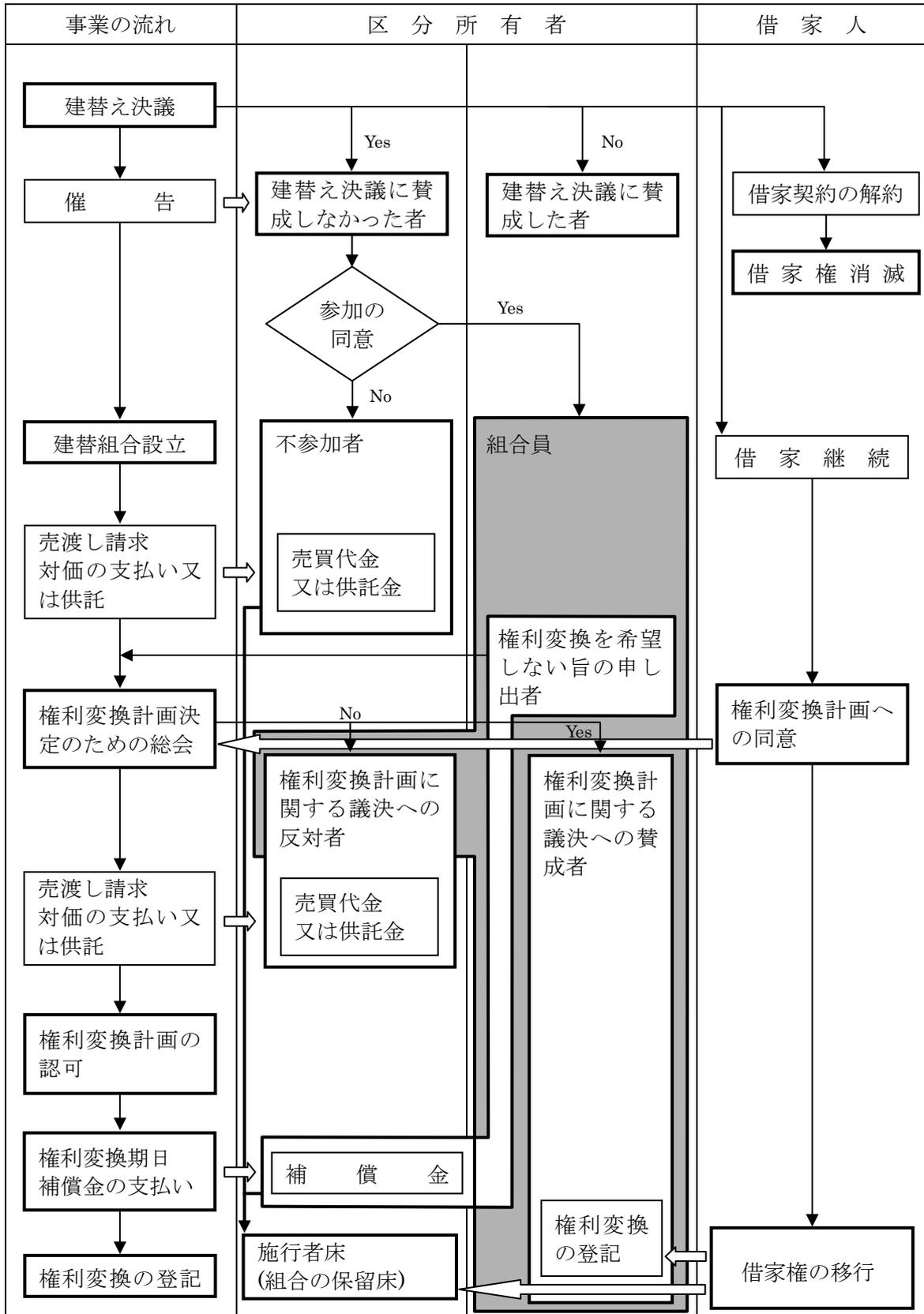
**参照** 2.4.3(3) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求等

## 2. 5. 2 借家権者との調整

借家権者についても、抵当権者と同様、建替え決議の当事者にはならないものの、権利変換計画についての同意、建物の明け渡しなどに関わり、借家権者の協力がなければ建替事業を円滑に進めることは困難である。円滑化法においては「借家権」とは建物の賃借権をいい、一時使用のため設定されたものを除く（円法2条1項15号）ものとされている。

借家権者との調整のポイントは、以下のとおりである。

- ・ 一般的には賃貸の目的になっているマンションが建替える場合には、マンションの使用収益を継続できないことから、借家契約はいったん合意解約される。
- ・ しかしながら、円滑化法では、借家権者が借家権の取得を希望しない旨の申出をしない限り、借家権者が再建マンションの借家権を得られるものとする（円法60条4項）と同時に権利変換計画については借家権者の同意を要するものとしている（円法57条2,3項）。
- ・ 権利変換上問題となるのは以下のケースである。
  - ① 借家権者自身が権利変換計画に同意しない場合の扱い
  - ② 建替え決議に反対して売渡し請求を受けた区分所有権に借家権が設定されていた場合の扱い
  - ③ 権利変換計画に反対して売渡し請求を受けた区分所有権に借家権が設定されていた場合の扱い
  - ④ 借家権が設定されている専有部分の区分所有者が権利変換を受けずに転出する場合の扱い
- ・ 合意解約に応じない借家権者が、再建マンションへの借家権移行も希望せず、権利変換計画にも同意しない場合であっても、賃貸借契約を解約するには「正当事由」が必要であり、正当事由の有無は当事者双方の使用の必要性を主要な判断基準として、個々の事案ごとに総合的に判断される。
- ・ 借家権が建替え後も存続するか否かで以後の手続きは異なるため、建替え決議までには家主と借家権者との協議を行って借家権を継続させるかどうか方針を定めておく必要がある。



## (1) 建替え決議前の段階における対応

### 1) 借家権設定状況の把握など

#### ①事前の情報把握の重要性

借家権者は建替え決議の当事者にはならないものの、権利変換計画についての同意、建物の明渡しなどに関わり、その協力がなければ円滑に建替事業を進めることは困難である。したがって、借家権者との契約関係の処理や権利変換計画への同意の取得を円滑に進め、明渡し時のトラブルを未然に防ぐためには、管理組合や建替え推進組織において建替えの検討を開始した段階から借家関係の実態を調査し、把握しておくことが必要である。このためには、家主である区分所有者の協力が欠かせないので、借家権者対応の重要性を説明した上で正確な情報の提供を得る必要がある。

#### ②情報把握の方法・内容とプライバシーへの配慮

借家関係の情報把握は、管理組合や自治会などの名簿の確認や区分所有者へのアンケート、ヒアリングなどによって行うが、推進決議前ではとくに当事者のプライバシーに配慮した慎重な対応が必要であり、当事者の了解を得た上で実施すべきである。

#### <借家関係上確認しておくべき項目の例>

- ・ 賃貸人及び賃借人の氏名等と関係（親族、友人などであるか）
- ・ 契約書の存在、月額賃料
- ・ 仲介した不動産会社
- ・ 賃貸借期間と契約満了日
- ・ 建替え計画について説明の有無と時期
- ・ 特約事項その他

### 2) 建替え決議までの対応

#### ①家主への説明、協議

借家権が建替え後も存続するか否かで以後の手続きは異なるので、建替え決議までには借家権者と協議を行って借家権を継続させるかどうか方針を定めておく必要がある。借家契約は家主である区分所有者と借家権者の契約であり、その処理は各区分所有者で行うのが原則である。

しかしながら、借家関係の処理は対立の構図が生まれてしまうと解決に時間がかかること、借家権者の同意がないと建替えが実現されないことなど事業全体の成否に関わる特有の問題があることから、家主である区分所有者に対して借家関係の処理の重要性を十分に説明し、建替え決議までに必要な対応を行う

よう求める必要がある。また、状況に応じて管理組合などが借家権者に説明を行うなど、家主を支援する必要がある。

## ②借家権者への対応

借家関係の情報にもとづいて以後の処理を円滑に進めるためには、早い段階から借家権者に対しても建替えに関わる情報を発信し、準備を促しておくことが望ましい。具体的には、建替え計画の進捗状況などの情報を掲示したりポスティングすることにより知らせること、契約更新の際には建替え計画があることやその内容を十分に説明するよう家主に周知徹底することなどにより、情報の共有化を図り、十分な対応期間を確保しておくことが重要である。

## ③借家関係処理の準備

仮に、家主が建替えを契機に従前の借家関係を解消したいと考えている場合には、家主（あるいは仲介した不動産会社）から借家権者に対し、建替え決議が成立した場合には速やかに住戸を明渡してもらえるよう早くから申し入れておくことが大切である。明渡しについて合意ができた場合は文書によって確認しておくことが望ましい。

このような措置の下で法定更新を行った後は期間の定めのない建物賃貸借契約となり、正当事由を必要とするが当事者はいつでも解約の申し入れをすることができる（借法 27 条、28 条）。

## (2) 建替え決議から建替組合設立までの段階における対応

### 1) 権利関係の再確認

建替え決議以前から借家状況の把握及び借家人への情報提供などを積極的に行っておく必要があるが、建替え決議成立後は直ちに、区分所有者に対し利用状況の調査票、賃貸についての申告書の提出を求め各戸の権利関係を正確に把握するとともに、戸別訪問や掲示などの案内によって借家権者が建替え決議の成立、事業のスケジュール、借家権の移行などの内容を知りうる機会を改めて設けることが必要である。

### 2) 借家権者がいる区分所有権に対して売渡し請求を行う場合の借家権者の扱い

借家権については、登記または「登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる」（民法 605 条、借法 31 条 1 項）ことから、売渡し請求権行使以前から借家権者が存在する場合には、売渡し請求により新たに区分所有権等を取得した建替組合は借家権

の設定された権利を取得することとなる。このような場合は、売渡し請求と並行して借家関係の処理を進めることとなる。

### ①借家権者がいる場合の「時価」評価

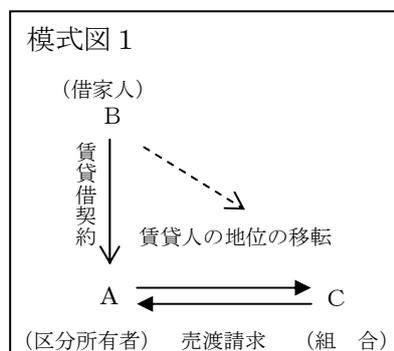
借家権者がいる区分所有権に売渡し請求を行う場合には、借家権が付着した区分所有権等の価額を算出することが、通常の不動産売買との比較からも相当であると考えられる。借家権の評価については近傍類似例などをもとに不動産鑑定士など専門家の関与の下で定めることが望ましい。

### ②賃貸人の地位の移転

売渡し請求後の賃貸借関係については、売渡し請求の結果、売買契約が成立し、買主となった建替組合が賃貸人としての地位も引き継ぐことになり、借家関係に関する協議も以後は組合が行うことになる。

借家権が継続される場合には、建替組合が売渡し請求によって取得した区分所有権等に対応して与えられる施行再建マンションの部分につ

いて借家権が与えられる(借家権の取得を希望しない旨の申出をした者を除く)。



## (3) 建替組合設立段階における対応

### 1) 借家権の確認

担保権など登記に係る権利については原則として「権利変換手続開始の登記」を基準にその存否を確定することができる。これに対して、建物の賃借権である借家権については登記されることは稀であるためその確認方法が問題となる。

借家権については「その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じる」(借法 31 条 1 項)ものとされ、建物の引渡しが対抗要件となっている。したがって、権利変換手続開始の登記以前に借家契約に基づいて建物の引渡しを受けた者がいれば借家権者として扱うこととなる。

建替組合としては、この引渡しの実事をどのように確認するのかという問題があるが、基本的には賃貸人である各区分所有者に対して借家関係がある場合には申告することを義務付け、さらに定期的に戸別訪問調査やマンション内での告知などを実施し、確認を行う必要がある。

また、権利変換手続開始の登記後に新たな借家権者が生じないようにするため、

区分所有者間で新たな賃貸借を禁止する合意しておくことが考えられる。

#### (4) 権利変換段階における対応

##### 1) 区分所有者が補償金を受けて転出する場合の借家権者の扱い

家主が権利変換を希望しない旨の申出をしたときは、借家権は建替組合の保留床について与えられるよう権利変換計画に定めなければならない(民法 60 条 4 項)。なお、この借家権に財産価値が認められる場合に、転出する区分所有者に支払われる補償金はこのような財産価値を減額した価額になると考えられる。

##### 2) 借家権者が借家権の取得を希望しない旨の申出をした場合

施行マンションの借家権を有する者で、円滑化法 56 条 3 項の規定により、借家権の取得を希望しない旨を申出た者には、権利変換によって当該借家権が消滅するため、その地方に借家権取引の慣行があるなど、その借家権に財産的価値が認められる場合には、権利変換期日までに必要な補償金を支払わなければならない(民法 75 条)。

この場合、借家権相当額は賃貸人である区分所有者の権利から差し引かれることになる。

##### 3) 借家権者から権利変換計画についての同意が得られない場合の対応

###### ①家主である区分所有者は権利変換計画に賛成している場合

###### ア 建替えを理由とする借家契約解約の可否

十分な協議を行っても権利変換計画の内容について借家権者から同意が得られない場合には法的手段を採らざるを得ないが、建替えだけを理由として借家契約を解約することができるとは限らない。

賃貸人が賃貸借契約を終了させるためには「賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。」(借法 28 条)とされている。

###### イ 正当事由の判断

建替え決議はあくまでも区分所有者間での意思決定であり、借家権者及び

賃貸借契約の効力に直接影響を及ぼすものではない。また、建替え決議が成立したことが、当然に借家権者に対し解約を申し入れる正当事由になるものでもない。正当事由があるかどうかは、前述のとおり建物の利用状況等を考慮して個々の事案ごとに総合的に判断されることになる。したがって、最終的には法的な決着を必要とする場合もあるが、できる限り当事者間の話し合いで解決すべきであり、この観点から、賃貸人である区分所有者が借家権者と、財産上の給付などの条件提示も含めて話し合いを行い、権利変換計画への同意及び施行再建マンションへの借家権の移行あるいは賃貸借契約の解約、建物の明渡し等について合意できるよう努力する必要がある。

#### ウ 借家権者の転居先の確保

円滑化法では「基本方針に従って、施行マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。」(円法 90 条 1 項)と定められ、基本方針では、施行者等は代替住宅の確保に際して、その斡旋、情報提供により賃借人及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない、としている。この点の実行がどのように図られたかということも正当事由を判断する重要な要素になるものと考えられるので家主に対してこの点を十分に理解してもらうとともに、施行者としても誠意をもって十分な対応を行うべきである。

#### ②賃貸人である区分所有者も権利変換計画に反対している場合

借家人が権利変換計画に同意しないだけでなく、賃貸人である区分所有者も建替え又は権利変換計画に反対している場合は、前述のとおり建替組合は区分所有者に対しては売渡し請求を行い(円法 15 条、64 条)、区分所有権を取得することにより、従前の賃貸人の地位は建替組合に移転し、以後は建替組合との間に借家契約が引き継がれることになる。前述の通りこの借家契約を賃貸人である建替組合から一方的に解約することはできないため、建替組合がより主体的に借家権者との協議を行う必要がある。

#### ③権利変換期日後、明渡しを拒む借家権者への対応

##### ア 施行マンションの明渡し

権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、建替組合は随時施行マンションまたはその敷地(隣接施行敷地を含む。)を占有している者に対してその明渡しを求めることができる(円法 80 条 1 項)。しかし、明渡しには時間的余裕が必要なので、明渡しを完了すべき期限は、請求をした日の翌日から少なくとも 30 日を経過した後の日でなければなら

ないとされている（民法 80 条 2 項）。

## イ 明渡しの強制

正当な理由がなく明渡しを拒む借家権者などに対しては、民事訴訟を視野に入れた以下のような対応が必要となるため、弁護士等と事前の協議を行い、対策を検討し対処することが大切である。

明渡しの申し入れを拒む借家権者等に対して、法的に明け渡しを求める方法としては所有権に基づき明渡し請求訴訟を提起し判決を得て、民事執行により明渡しを求めるのが一般的である。なお、本案の訴訟中に係争物の譲渡等により当事者に変動が生じるおそれがある場合には、占有移転禁止の仮処分などの保全的な手段をとる必要がある。占有移転禁止の仮処分とは債務者（ここでは借家権者）が係争物の占有の移転を禁止されている旨を公示して、仮処分の効力を係争物の承継占有者だけでなく、悪意の非承継占有者にも及ぼすものである（民事保全法 62 条）。

### <民事保全について>

- 民事保全とは、判決が得られるまでの時間の経過によって権利の実現が不能または困難になる危険から権利者を保護するために、裁判所が暫定的な措置を講ずる制度である。民事保全は、仮差押え、係争物に関する仮処分、および仮の地位を定める仮処分の総称である（民事保全法 1 条）。
- 「仮の地位を定める仮処分」は、争いのある権利関係について暫定的な処分を行うことによって、債権者の現在の危険を除去し、将来における終局的な権利の実現が不可能になることを防止するものである。権利の種類を問わず、又、強制執行の保全を目的としていない点で、「仮差押え」「係争物に関する仮処分」と異なる。

## 4) 借家権が従後も継続（施行者床含む）する場合の対応

### ①借家権の移行

施行マンションの借家権者には、その家主に対して与えられる施行再建マンションの部分について借家権が与えられる（借家権の取得を希望しない旨の申出をした者を除く）。家主が権利変換を希望しない旨の申出をしたときは、借家権者保護のため家主に代わって建替組合の保留床に借家権を与えることとしている（民法 60 条 4 項）。なお、建替組合解散後の当該保留床の扱いについては規約共用部分として管理組合が引き継ぐなどの方法がある。

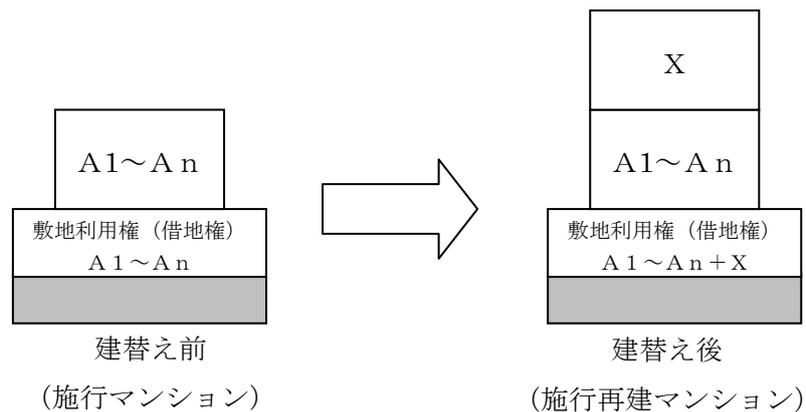
## ②借家条件の協議

施行者が施行再建マンションの部分を賃貸する場合には、権利変換計画で借家条件を定めるが、従前の家主が取得する施行再建マンションについて借家権を取得する場合には、権利変換計画には借家条件は定められず、当事者間で協議して定めることとされている（民法 83 条 1 項）。実務的には借家条件についての合意の協議が権利変換計画についての同意に先行すべきである。なお、建築工事の完了の公告の日までに協議が成立しない場合には、当事者は建替組合に裁定を申立てることができ、建替組合が裁定を行う場合には、審査委員の過半数の同意を得なければならない（民法 83 条 2 項）。

### 2. 5. 3 底地権者との調整（借地権設定型のマンション建替えの場合）

借地権設定型のマンションの建替えにあたっては、施行マンションが取り壊されても、その敷地利用権は当然に消滅するものではない。しかし、下図のように建物が新しいものに建て替わり借地権者も変動する場合には、権利変換によってその敷地利用権自体が根本的に変わることになるため、底地権者である賃貸人との間の借地関係の見直しが必要となる。

この点について、円滑化法では、「権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべきものが取得する（円法 70 条 1）」と規定し、借地権の権利変換については、借地権がいったん消滅し、施行再建マンションの所有を目的とした新たな借地権が敷地利用権として設定されるものとしている。このため、施行者である建替組合は権利変換計画の認可申請に当たっては底地権者の同意を要するものとしている（円法 57 条 2 項）。



#### (1) 底地権者との事前調整の必要性

借地権設定型のマンションの建替えにあたっては、底地権者は建替え決議の直接の当事者とはならず、底地権自体は権利変換の対象とはならない。しかし、借地権の権利変換については、借地権がいったん消滅し、施行再建マンションの所有を目的とした新たな借地権が敷地利用権として設定されることから、最終的には権利変換について底地権者の同意が必要となる。底地権者の協力なしに建替えを実現することは困難であることから、建替え事業を進めていく上では計画の検討段階から底地権者と十分な協議を行いつつ、建替えについての基本的な同意を得て事業化検討を行うことが必要である。

なお、建替えに関して底地権者との間で調整・協議が必要になる主な合意内容は以下の3点であるが、実質的には建替えについて包括的な承諾を得られるかどうかにかかっている。

- a) 施行マンションの建替えに係る現行借地契約の解約と新たな借地契約設定の同意
- b) 権利変換計画内容についての同意
- c) 未賛同者に対し売渡し請求を行う場合の建替組合等が借地権を取得することについての同意

## (2) 底地権者との契約条件の調整

底地権者との間で施行マンションの建替えについて基本的に合意できる状況が整えば、施行再建マンションの所有を目的とした新たな借地契約の内容を具体的に定めることが必要になる。その場合の借地権の存続期間は30年が原則であるが（借地借家法22条の一般定期借地権を利用する場合には50年以上）、契約でこれより長い期間を定めたときはその期間となり（最長期については制限がない）、法定存続期間より短い期間を定めたときは借地権者にとって不利なものとして無効となる（借法3条、9条）。

なお、前述のとおり借地契約とは別に円滑化法上の手続きとして権利変換計画案についての底地権者の同意が必ず必要となるので（円法57条2項）、借地契約の協議時点で十分説明をしておくことが必要である。

## (3) 売渡し請求に対する底地権者の承諾

建替組合が建替え決議未賛同者などに売渡し請求を行使することにより、敷地利用権である借地権が建替組合に移転することになる。借地権が賃借権である場合には、賃借権の譲渡について賃貸人である底地権者の承諾が必要になる（民法612条）。これに対して借地権が物権である地上権（民法265条以下）である場合には譲渡は自由であるため底地権者の承諾は不要である。

## (4) 権利変換計画に対する地主の同意

円滑化法に基づき事業を実施する場合には、権利変換計画案についての底地権者の同意が必ず必要となるため（円法57条2項）、建替え決議を行う前に、借地条件を含め底地権者と十分な協議を行い、建替え計画を十分に理解してもらうことに努め、事業実施時には必ず同意が得られるようにしておく必要がある。

## 2. 5. 4 隣接地を活用する場合の隣地所有者との調整

既存不適格マンションや事業性の向上のために、隣接地を購入または借地して敷地を拡大することが有効な場合には、隣接地を活用することも事業を成立させる上での重要な選択肢となる。ただし、以下の点に留意することが必要である。

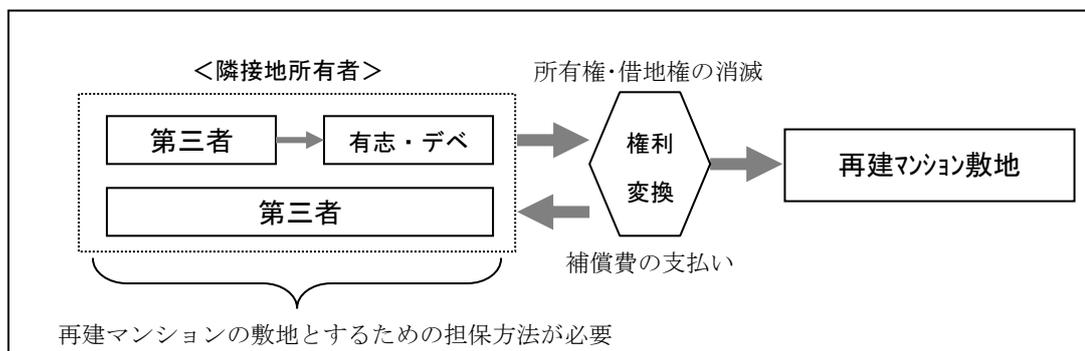
- ①隣接地を含めたマンション建替えを計画する場合には、建替え決議に定める計画の概要等として隣接地を示すことが必要となるが、その前提として当該隣接地をいつ、どのように取得（借地）するかを約束し、確実性を担保することが必要である。
- ②計画を確実に担保するためには建替え決議の前に隣接地を取得（借地）する契約を締結することが望ましいが、建替え決議前に建替えを前提とした隣接地の購入、借地について管理組合が本契約又は予約契約を締結することはその本来の業務ではない（区法3条）ため行うことはできない。
- ③隣接地所有者が建替え事業に協力するか否かはあくまで任意であるため、事業への参加、協力を約束してもらうためには参加の動機付けになるような提案を提示することが重要となる。

また、隣接地を敷地に取り込む段階、時期と方法としては以下の場合が考えられる。

- a) 建替え決議前に購入または借地する場合
- b) 建替え決議後権利変換前に購入または借地する場合
- c) 権利変換計画による場合

### (1) 事業各段階での対応

建替え決議の前提となる計画が隣接施行敷地を含んだものであれば、建替え決議前に一体の敷地として利用できることを担保しておくことが必要となる。以下では段階に分けて将来の購入、借地を担保する方法を検討する。



#### 1) 建替え決議前の取得（借地）の約束

管理組合が、建替え決議成立前に建替えを前提として隣接地を購入又は借地することについては、「建物並びにその敷地及び付属施設の管理」を行うことを目的

とする管理組合の本来の業務外の行為であり許されない。

したがって、もっとも望ましいのは隣地所有者から建替えに協力する合意を得た上で、建替組合設立後に権利変換計画により隣接施行敷地として取り込む方法である。しかし、隣地所有者が処分を急いでいたり、他への処分が可能である場合は、建替え決議前に取得（借地）しなければならない事態が発生する。この場合、事業協力者または権利者有志が隣接地所有者からいったん購入（借地）し、建替組合設立後に権利変換により補償費を受け取り再建マンション敷地にする方法なども考えざるを得ない。しかし、建替え決議が成立する前に隣地を取得することはリスクが高く、事業協力者であるデベロッパーなどの協力を得ることは難しい。

したがって、次善の方法としては、権利者有志や事業協力者が隣接地所有者と建替決議の成立を停止条件とした売買（賃貸借）契約や覚書を締結し、建替組合設立後に権利変換により隣接地所有者に補償費を支払い、再建マンションの敷地とする方法が考えられる。

## 2) 建替え決議後権利変換期日前に取得する場合

この場合も、1) の場合と同様に事業協力者や建替え事業参加者が個人として隣接地を取得（借地）し、建替組合設立後に隣接施行敷地所有者として事業に参加し、権利変換計画時に転出するか権利変換を受け権利床を受け取ることにより、隣接地を施行再建マンションの敷地とする方法が考えられる。

この場合は、建替え決議がすでに成立しているところから、1) の場合に比較して、事業協力者などの取得可能性が高まるものと考えられる。

## 3) 権利変換計画により敷地に取り込む場合

隣接施行敷地を合わせて建替えを行う場合、隣接施行敷地の権利者は権利変換により隣接施行敷地の権利に対応して区分所有権又は敷地利用権を与えられることはない。失う権利に相当する補償金の給付を受けることになり、基本的には権利の変換を希望しない区分所有者と同様の扱いとなる（円法 70 条 1, 2 項）。

なおこの場合、建替組合は隣接施行敷地の所有権者又は借地権者から事業計画に隣接地を取り込むこと及び権利変換計画で補償金を受けること等についての同意を取り付ける必要がある。

## (2) 隣接地所有者への保留床の特定分譲

隣接地所有者が建替事業に協力するか否かはあくまで任意であるため、事業への参加、協力を促すための動機付けになるメニューの提示が重要となる。そのための一つの手段として、隣接地所有者に対して保留床の特定分譲を行うことで事業への

参加・協力を促すことが可能である。

この場合、円滑化法においては建替組合から保留床の優先分譲を受けることができるのは施行マンションについて区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者であるか借家権を有していた者に限られる（円法 89 条）が、隣接地所有者は新しい敷地の元所有者として従前の権利者と同等の立場であると理解でき、この者に特定分譲を行うことも可能であると解される(資料 5 1. 参照)。

## 2. 5. 5 保留敷地取得者との調整

保留敷地は保留床と同様に施行者がこれを第三者に譲渡することにより、その譲渡代金を事業費に充当するためのものであるが、事業計画を担保するためには、建替え決議前の段階から保留敷地の処分先の目途が立っていることが望ましい。

他方で、権利変換によって施行者が取得した保留敷地の処分方法については、原則として公募により譲渡しなければならない（円法 89 条）ことから、保留敷地の取得をどのように担保するかが取得予定者との調整の要となる。

### （1）保留敷地取得（予定）者との関係と基本的な対応

保留敷地とは施行マンションの敷地であった土地のうち、施行再建マンションの敷地とならない土地である。保留敷地については、権利変換期日において権利変換計画の定めるところに従い、施行者がその所有権または借地権（従前の施行マンションの敷地利用権が借地権の場合）を取得する（円法 70 条 3 項）。

保留敷地は保留床と同様に施行者がこれを第三者に譲渡することにより、その譲渡代金を事業費に充当することになる。施行者が取得した保留敷地の処分方法については、原則として公募により譲渡しなければならない（円法 89 条）。

### （2）保留敷地処分の担保方法

保留敷地も保留床と同様にこれを第三者に譲渡することにより、事業費に充当するためのものであるから、建替え計画案の事業成立性を担保するには建替え決議の段階で保留敷地の処分先と処分価格の目途がある程度立っていることが望ましい。

施行者から保留敷地を取得する保留敷地取得（予定）者が決まっていない場合は、事業成立性を担保するため、ヒアリング等により保留敷地の処分性を確認しておくことが望ましく、現実的な対応としては数者からのヒアリングを行い、これに若干の安全率を掛け資金計画とすることが考えられる。

## 2. 5. 6 その他の関係権利者との調整

### (1) 差押権者との調整

#### 1) 差押等がある場合の補償金の支払い

##### ①権利変換を希望しない旨の申出についての差押権者等の同意

権利変換を希望しない旨の申出がなされると区分所有権等の権利は不動産から金銭に形を換え、処分性が高まることで差押等の実効性が失われるおそれがある。このため、差押、仮差押え、処分禁止の仮処分の登記など「処分の制限の登記」がある場合には、差押権者等制限の登記をしている権利者の同意を得なければ、権利変換を希望しない旨の申出はできないこととしている（民法 56 条 2 項）。

##### ②補償金の支払い

補償金の支払い対象となる権利が差押または仮差押えされている場合には、補償金の支払いについて強制執行手続等との調整が必要となるため注意が必要である。円滑化法は以下のように定めている。

- ・組合としては差押がある場合でまだ換価手続が完結しない時は、差押えられている権利についての補償金を配当機関に払い渡すことが必要である（民法 78 条 1 項）。
- ・強制執行または担保権が実行された結果、競売代金の納付または滞納処分による売却代金の支払があった場合には、競売人を新所有者としてその者に補償金を支払うことになるため配当機関に対して払い渡す必要はない（同項但書）。
- ・なお配当機関が、上記に関し適切な判断ができるように、施行者である建替組合は、1) 権利変換手続開始の登記がされた時、2) 権利変換計画又はその変更の認可を受けた時、3) 権利変換手続開始の登記が抹消された時、各々遅滞なく配当機関に対して必要な通知をしなければならないことになっているため注意が必要である（円政 17 条）。
- ・配当機関による換価手続が完結していない時に、建替組合が差押に係る権利について補償金を配当機関に支払った場合には、既になされていた売却許可決定（強制執行及び競売の場合）または売却決定（滞納処分の場合）は失効するものとし、権利変換手続が換価手続に優先する（民法 78 条 3 項）。

#### 2) 権利変換手続と強制執行等との関係

権利変換手続と強制執行等との関係については以下のとおりである。

### ①権利変換手続きが強制競売等の手続きに先行する場合

権利変換手続き開始の登記(円法 55 条)がされた施行マンションの区分所有権等につき強制競売等の開始決定にもとづく登記がされた場合は、裁判所書記官が速やかにその旨を施行者に通知しなければならない(最高裁規則第 13 号第 1 条 1 項)。しかし、強制競売等の開始決定をした裁判所は、権利変換手続きが終了するまで、強制競売等の手続きを停止することができる(最高裁規則第 13 号第 1 条 2 項)。

### ②強制競売等の手続きが権利変換手続きに先行する場合

強制競売等の開始決定に基づく登記がされた区分所有権等について権利変換手続き開始の登記がされた旨の施行者の通知があったときは、裁判所書記官は速やかにその旨を差押債権者、債務者及び所有者に通知しなければならない(最高裁規則第 13 号第 2 条 1 項)。また、前項の施行者の通知を受けた裁判所は、権利変換手続きが終了するまで、強制競売等の手続きを停止することができる(最高裁規則第 13 号第 2 条 2 項)。

### ③その他

権利変換手続き開始の登記がされた区分所有権等について、強制競売等による代金が裁判所に納付されたときは、裁判所書記官は速やかに施行者に必要な事項を通知しなければならない。

## (2) 仮登記上の権利者等との調整

仮登記上の権利、買戻し特約その他の権利の消滅に関する事項の定めのある登記若しくは処分制限の登記があるときは、現在の区分所有者の意思のみによって「権利変換を希望しない旨の申出」を認めると、将来の権利者等の権利を著しく害することになるため、それらの権利者の同意を得なければ金銭給付の申出をできないこととしている(円法 56 条 2 項)。このため建替組合としてもこのような権利者の実態を把握し、当該権利者に事業への協力を求めるなど適切な対応をとることが必要である(円法 56 条 2 項)。前記の同意がなされなければ、上記の登記上の権利は施行再建マンションの区分所有権等の上に権利変換によって移行され存続することになる。

## (3) 駐車場専用使用権を有する権利者との調整

### 1) 分譲された駐車場専用使用権の位置づけ

一般的な駐車場等の専用使用権は、管理組合と特定の区分所有者との間の賃貸

借契約に基づくもので、施行マンションにおける管理規約などに規定されている。建替え決議後、管理組合として、駐車場等の専用使用権を廃止する管理規約の改定手続きをとるとともに、特定の区分所有者との間の賃貸借契約を終了させる構造（解約、更新拒絶）をとることが必要であり、これにより区分所有者の内部関係である従前の一般的な駐車場等の専用使用権は消滅する。

これに対して、駐車場等の専用使用権を独立した経済的価値を有する権利として、区分所有者（時には区分所有者以外の第三者に転売されている事例もある。）等に分譲したり、分譲業者等に留保している実態が見受けられる。このような分譲方式又は留保方式は、取引の形態としては好ましくないとして、これを避ける旨の通達（昭和 54. 12. 15 建設省計動発第 116 号同建設省住指発第 257 号、昭和 55. 12. 1 建設省計動発第 105 号）がされている。

このような独立した経済価値を有する専用使用権については、当初の販売の経緯、管理規約での位置づけ、取引事例などから独立した経済的価値を有する権利として認められる専用使用権については、それを評価、補償し、合意の上消滅させることとなる。

## 2) 契約関係の処理方法

分譲方式又は留保方式の場合でも法律関係は賃貸借契約にあたり、期限の定めのない賃貸借については、当事者はいつでも解約の申し入れをすることができ、土地の賃貸借は解約の申し入れの後、1 年を経て終了することになる（民法 617 条）。なお、分譲方式又は留保方式の経緯によっては、賃貸人（管理組合）の承諾がない賃借権の譲渡又は転貸に当たる場合があり、この場合には賃貸人（管理組合）は契約を解除することができる（民法 612 条）。これに対して、期限の定めがある場合には民法 618 条の場合を除き、賃貸借契約は期限が満了するまで終了しないことになる。

専用庭や駐車場等の専用使用権は、合意消滅できない場合は、敷地に関する権利で、権利変換の対象となる敷地利用権及び担保権等以外の権利として、権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存することとなるため注意が必要である（円法 70 条）。

## (4) 住宅供給公社の所有権留保型長期分譲マンションの建替え

### 1) 所有権留保型長期分譲について

昭和 40 年代に住宅供給公社などによって分譲されたマンションの多くが償還期間を 35 年または 50 年とした「所有権留保付きマンション」として長期分譲方式により供給されている。

このような長期分譲物件については償還が未了でまだ公社に所有権が留保されている場合があり、建替えについての合意形成過程における関係者との調整が必要である。特に、議決権の帰属と行使方法に関し法的な瑕疵が生じないよう調整することが必要である。

## 2) 建替え決議に際しての留意事項

建替えの議決権を公社と譲渡予定者のいずれが行使すべきかについては、抵当権と同様の担保的機能に着目し実質的所有者は譲渡予定者として扱う考え方がある。一方、静的な安全を重視し登記名義人である公社を所有者として扱うべきとの考え方もある。このため、建替え決議の実施に際して瑕疵とならないよう、事前に関係者との調整が重要である。

現実的な対応としては「建替え」が管理組合において検討されているマンションでは、多くの場合には償還期間の満了が迫っていることが多いと考えられることから、事前に償還満了時期を確認の上、事業スケジュールを検討するほか、償還未了者がいる中で建替え決議を行わざるを得ない場合には、繰上げ償還を行い譲渡予定者が完全な所有者となった後に建替え決議を行うことも考えられる。