

マンション建替え実務マニュアル

(案)

平成 1 7 年 8 月

国 土 交 通 省

マンション建替え実務マニュアル (案)

目 次

序章 本マニュアルの目的と位置づけ

1. 本マニュアルの目的	1
2. 本マニュアルの位置づけ	2

第1章 マンション建替えに係る法律上の手続き

1. 1 区分所有法と円滑化法の関係	3
1. 2 区分所有法に基づく建替え決議の手続き	4
1. 2. 1 一棟の区分所有建物における建替え決議の手続き	6
(1)建替え決議集会の招集に関する手続き	7
(2)建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項	12
(3)建替え決議成立から建替え合意までの手続き	14
1. 2. 2 団地における建替え決議の手続き	18
(1)団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き	19
(2)団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き	24
1. 3 円滑化法に基づく事業実施の手続き	29
1. 3. 1 建替組合の設立と組織・運営	32
(1)建替組合設立から売渡し請求までの手続き	34
(2)建替組合の組織と運営	44
1. 3. 2 権利変換計画の策定および認可	55
(1)権利変換手続開始の登記から権利変換の登記までの手続き	57
(2)権利変換計画の内容	65
(3)権利変換期日における権利の変換	70
1. 3. 3 施行マンションの明渡しから建替組合の解散まで	71
(1)明渡しから工事完了までの手続き	73
(2)価額等の確定と清算手続き	78
(3)建替組合の解散手続き	80

第2章 建替え実施計画の策定実務

2. 1 建替え実施計画の策定実務の内容	81
(1)建替え実施計画の策定実務の内容	81
(2)各段階における策定実務の基本的内容	82
2. 2 事業計画の策定	85
2. 2. 1 計画条件の把握・整理	86
(1)法規制等の確認	86
(2)物理的な制約に関する調査	87
(3)不動産市況の確認	89
(4)施行マンションの権利関係等の調査	91

(5) その他近隣関係等の把握	93
2. 2. 2 区分所有者の状況と意向等の把握	94
(1) 区分所有者の状況の把握	94
(2) 区分所有者の意向の把握	96
2. 2. 3 建替え決議と円滑化法適用の留意点	101
(1) 同一敷地での一棟型マンション建替え	102
(2) 隣接地を活用した一棟型マンション建替え	104
(3) 団地型マンションの建替え	107
(4) その他留意事項	112
2. 2. 4 事業性向上の検討	115
(1) 事業収支の向上	116
(2) 敷地条件の改善	117
(3) 事業費回収の方策	118
(4) 事業推進体制の確立	120
(5) 団地型マンションにおける建替え方式の選択	121
2. 2. 5 事業計画の作成	124
(1) 再建マンションの施設計画	124
(2) 再建マンションの資金計画	130
2. 3 権利変換計画	134
(1) 検討段階	134
(2) 計画段階	135
(3) 権利変換段階	142
2. 4 区分所有者の個別事情への対応	145
2. 4. 1 建替え決議に至るまでの合意形成の要点	145
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	147
(1) 資金調達の問題への対応	147
(2) 仮住居の確保の問題への対応	148
(3) 相続が発生している場合への対応	149
(4) 行方不明者の問題への対応	150
(5) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理	152
2. 4. 3 未賛同者（非賛同者）等への対応	156
(1) 建替え決議前の未賛同者への対応	156
(2) 建替え決議非賛成者に対する対応	158
(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	159
(4) 明渡しに応じなかった場合の措置	159
(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	160
2. 5 関係権利者との調整	162
2. 5. 1 抵当権者との調整	162
(1) 建替え決議前の段階における対応	164
(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	164

(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)	166
(4) 権利変換段階における対応	166
2.5.2 借家権者との調整	169
(1) 建替え決議前の段階における対応	171
(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	172
(3) 建替組合設立段階における対応	173
(4) 権利変換段階における対応	174
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）	178
(1) 底地権者との事前調整の必要性	178
(2) 底地権者との契約条件の調整	179
(3) 売渡し請求に対する底地権者の承諾	179
(4) 権利変換計画に対する地主の同意	179
2.5.4 隣接地を活用する場合の隣地所有者との調整	180
(1) 事業各段階での対応	180
(2) 隣接地所有者への保留床の特定分譲	181
2.5.5 保留敷地取得者との調整	183
(1) 保留敷地取得（予定）者との関係と基本的な対応	183
(2) 保留敷地処分の担保方法	183
2.5.6 その他の関係権利者との調整	184
(1) 差押権者との調整	184
(2) 仮登記上の権利者等との調整	185
(3) 駐車場専用使用権を有する権利者との調整	185
(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	186

参考資料

資料1 建替え関連書式

1. 参考様式

(1)建替え決議の手続きに関わる書式	資 1
(2)売渡し請求の手続きに関わる書式	資 10
(3)建替組合の設立・認可手続きに関わる書式	資 15
(4)建替組合の運営に関わる書式	資 27
(5)権利変換計画の作成・認可手続きに関わる書式	資 32
(6)明渡し請求から組合解散までの手続きに関わる書式	資 38

2. 省令で定める書式

様式第1 権利処分承認申請書	資 41
様式第2 権利変換を希望しない旨の申出書	資 43
様式第3 借家権の取得を希望しない旨の申出書	資 44
様式第4 権利変換を希望しない旨の申出撤回書	資 45
様式第5 借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書	資 46
様式第6 権利変換計画書	資 47
様式第7 権利変換期日等通知書	資 54
様式第8 補償金払渡通知書	資 55
様式第9 権利喪失通知書	資 57
様式第10 裁定申立書	資 58

3. 書式例

建替え決議集会招集通知書例	資 59
事業計画書例	資 70
定款例	資 79
工事請負規程例	資 94
会計規程例	資 97
処務規程例	資 100
監査要綱例	資 102

資料2 建替え支援制度

1. 優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）	資 103
2. 都心共同住宅供給事業（マンション建替えタイプ）	資 105
3. 先導型再開発緊急促進事業	資 107
4. 21世紀都市居住緊急促進事業	資 109
5. 都市再生住宅制度	資 111
6. 民間再開発促進基金による債務保証制度	資 112
7. 住宅金融公庫による都市居住再生融資	資 113
8. マンション建替えに関連する税制特例	資 118

資料3 マンション建替えに関連する専門家	資 149
----------------------------	-------

凡 例

<法令等略記>

本文において、「建物の区分所有等に関する法律」の条文の引用にあたっては、区法○条○項と記し、図表中にあっては区法○-○と記す。

同様に、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の条文の引用にあたっては、円法○条○項と記し、図表中にあっては円法○-○と記す。また、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の政令、省令については、円政、円省と記す。

さらに、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令」の条文の引用にあたっては、円登○条○項と記し、「借地借家法」の条文の引用にあたっては、借法○条○項と記す。

<参考文献略記>

本文において参考とする文献については、以下のように記す。

文献1：法務省民事局参事官 吉田 徹 編著
「一問一答 改正マンション法」商事法務

文献2：法務省民事局参事官室 編
「新しいマンション法」商事法務研究会

文献3：稲本洋之助 鎌野邦樹 著
「コメンタール マンション区分所有法」日本評論社

序章 本マニュアルの目的と位置づけ

1. 本マニュアルの目的

建築から相当年数を経過したマンションにおいては、躯体や設備の老朽化が進む一方で、専有面積の不足、エレベーターの未設置、耐震性や防犯面での不安などの問題も抱えている。今後、都市部を中心にこういった老朽化マンションが急増していくことが見込まれ、その再生が重要な課題となっている。

その一方、マンションでは、1つの建物を多くの人が区分して所有しており、それらの多様な価値観やライフスタイルをもった区分所有者の合意形成の難しさ、権利関係・利用関係の複雑さなど、建替えや改修を行う上で多くの課題がある。

こういった状況に対して、平成14年6月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、「円滑化法」という）」が制定され、同年12月には「建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という）」等が改正された。これらの法制度が十分に活用され、マンション再生が円滑に行われるようになるためには、主体となる管理組合やそれを支援する専門家や地方公共団体等が、関連制度の内容や合意形成方策等を十分に理解し取り組む必要があることから、国土交通省ではこれまでに以下の①～③のマニュアルを公表し、マンション再生に関する情報やノウハウの提供を図ってきた。

① マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

マンションの老朽化等に伴う改善要求に対して、建替えを実施すべきか、修繕・改修で対応すべきかの判断を行うための方法や手段を示した。

② 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

建替え決議までを中心として、区分所有者間の合意形成の進め方や組織体制の整備・運用について示した。

③ 改修によるマンション再生手法に関するマニュアル

改修によりマンションの再生を図る場合の事業の進め方や課題への対応方法を示した。

今後建替えが必要となる多くのマンションにおいては、これまでの建替え事例にあるように余剰容積を活用して大量の保留床を生み出し、これをデベロッパーなどに処分して事業資金を調達するという事業手法をとることが難しくなることが予想される。その場合には、デベロッパーなどに頼らず各区分所有者が自ら応分の費用を負担し、事業の推進主体となって建替計画を作成し、事

業を進めることが必要になる。

そのような事業環境においては、負担なしでの建替えなど有利な経済条件を動機付けに区分所有者間の合意形成を図ることはできず、各区分所有者がマンションの現状と将来についての問題意識を共有し、建替えの必要性を強く実感しない限り、多数の区分所有者の間に建替えについての合意をつくりだすことは困難である。そして、事業に関わる実務者には、早い段階から事業上の課題を的確に抽出し、対策を検討して、事業計画の策定や組織づくりに反映させていくことがこれまで以上に望まれる。

このため本マニュアルでは実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめ、これを公表して共有することにより、マンションの建替えの円滑化を図るものである。

2. 本マニュアルの位置づけ

本マニュアルにおいては、実現可能な建替え計画を策定するために検討すべき課題や事業推進上発生し得る問題点を網羅的に取り出し、建替えの実務に携わる専門家や公共団体等の担当者の視点から再整理するとともに、現状で考え得る対応方法について可能な限り示した。

本マニュアル全体の大きな構成の柱は以下のとおりである。

- ① 主として建替え推進決議を経て、建替え決議に至るまでの計画の策定と実現化のために取り組むべき検討課題を網羅的に整理し、計画立案上の注意点などを示すこと。
- ② 区分所有法の建替え決議から、円滑化法に基づく建替組合の設立、権利変換計画の認可など、建替えの各段階での法手続きに関する必要書式や参考書式、各種の支援制度の活用方法などを示すこと。

本マニュアルでは区分所有法に基づく建替え決議を行い、円滑化法に基づくマンション建替事業を行うケースを中心に解説している。今後、実務担当者が、本マニュアルを手引きとして活用し、地方公共団体等とも協議、相談の上、対応することを期待するところである。

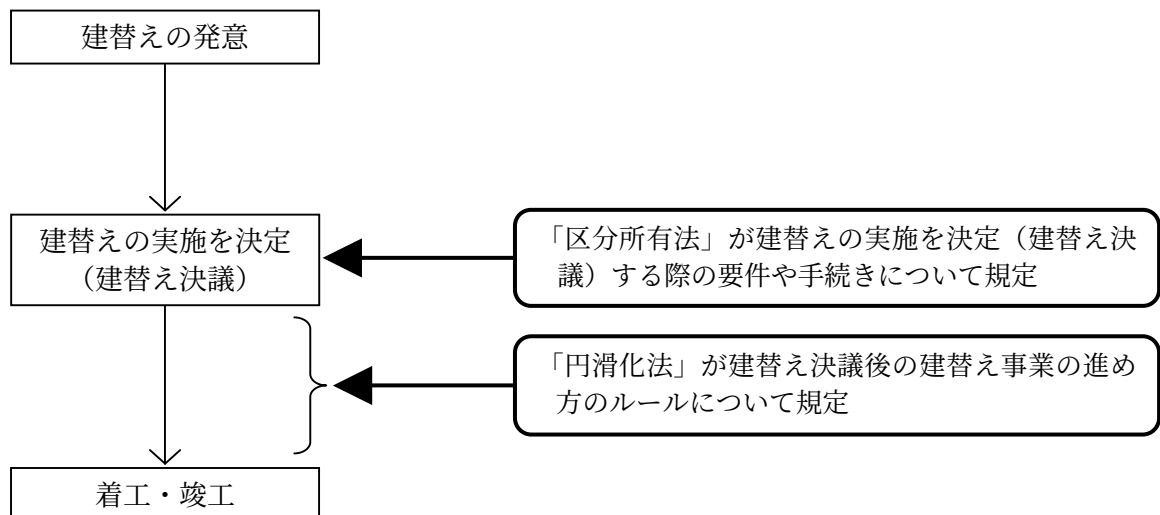
第1章 マンション建替えに係る法律上の手続き

マンションの建替えに係る主な法律として、区分所有法と円滑化法とがある。

建替え事業を円滑かつ安定的に進めるためには、この二つの法律に基づき事業を進めることが望まれるが、そのためには法律の内容を十分に理解する必要がある。

1.1 区分所有法と円滑化法の関係

マンションの建替えに向けては、管理組合が中心となり建替え計画を策定しながら合意形成を行い、区分所有者の理解が最大限に得られた段階で、管理組合の集会において建替えの実施を決定（建替え決議）する必要がある。この建替え決議の手続き等は「区分所有法」に規定されている。



一方、区分所有法に基づく建替え決議が成立すると、建替えを実際に行う段階となる。この事業実施段階における手続きやルールについては「円滑化法」に規定されている。

円滑化法を適用することにより、建替事業を施行する主体の明確化、建替え前のマンションから建替え後のマンションへの関係権利の移行等により、建替事業を円滑かつ安定的に進めることが可能となる。

1. 2 区分所有法に基づく建替え決議の手続き

平成 14 年、区分所有法が一部改正（平成 14 年 12 月 11 日公布、平成 15 年 6 月 1 日施行）され、建替え決議の要件の見直しや団地の建替えに関する規定の新設など、建替えを円滑に決定し実行するための法的整備が行われた。主な改正点は以下のとおりである。

■改正区分所有法による主な改正点

従前の規定における問題点		改正点
一棟の区分所有建物の建替え決議に係る事項	・建替え決議の要件として、建物が老朽等していること（老朽要件）、建物の効用の維持回復に建物価額等の建物の状況に照らして過分の費用を要すること（費用の過分性要件）、等があったり、その具体的内容や判定基準が不明確でしばしば争いの原因となっていた。	・老朽要件、費用の過分性要件が撤廃され、区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成で建替え決議ができるようになった。 ・建替え決議を目的とする集会の開催に至る手続き規定が整備された。
	・建替え決議を行うには、建替えの前後で敷地が同一でなければならなかった。 ・例えば既存不適格マンションの建替えでは、隣接敷地を取得し、敷地面積を拡大する必要性が大きい、このような場合に建替え決議ができず建替えに全員合意が必要であった。	・敷地の同一要件が緩和され、隣接地の購入や敷地の一部処分による建替えについて、建替え決議を行うことができることとなった。
	・建替え決議を行うには、主たる使用目的が同一でなければならなかった。 ・例えば、商業・業務施設が大部分を占め、上部に一部住居があるマンションを住民のみのマンションに建替えるには、建替え決議ができず全員合意が必要とされた。	・建物の主たる使用目的の同一要件が撤廃され、主要用途の異なるマンションへの建替えについて、建替え決議を行うことができるようになった。
団地の建替えに係る事項	・団地関係に即した建替えについての規定がなく、また団地内の一部の建物のみを建替える場合の手続きが不明確であった。	・区分所有法第 69 条の団地内の建物の建替え承認決議、第 70 条の団地内の建物の一括建替え決議が新設され、団地の建替え決議の方法が明確にされた。

改正区分所有法に基づく建替え決議を行う上では、建替え決議の前提条件（区分所有建物であるか、法定の団地の建替え要件を満たしているか等について、2.2.3 建替え決議と円滑化法適用の留意点を参照）をまず確認の上、

- （１） 建替え決議集会の招集に関する手続き
- （２） 建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項
- （３） 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

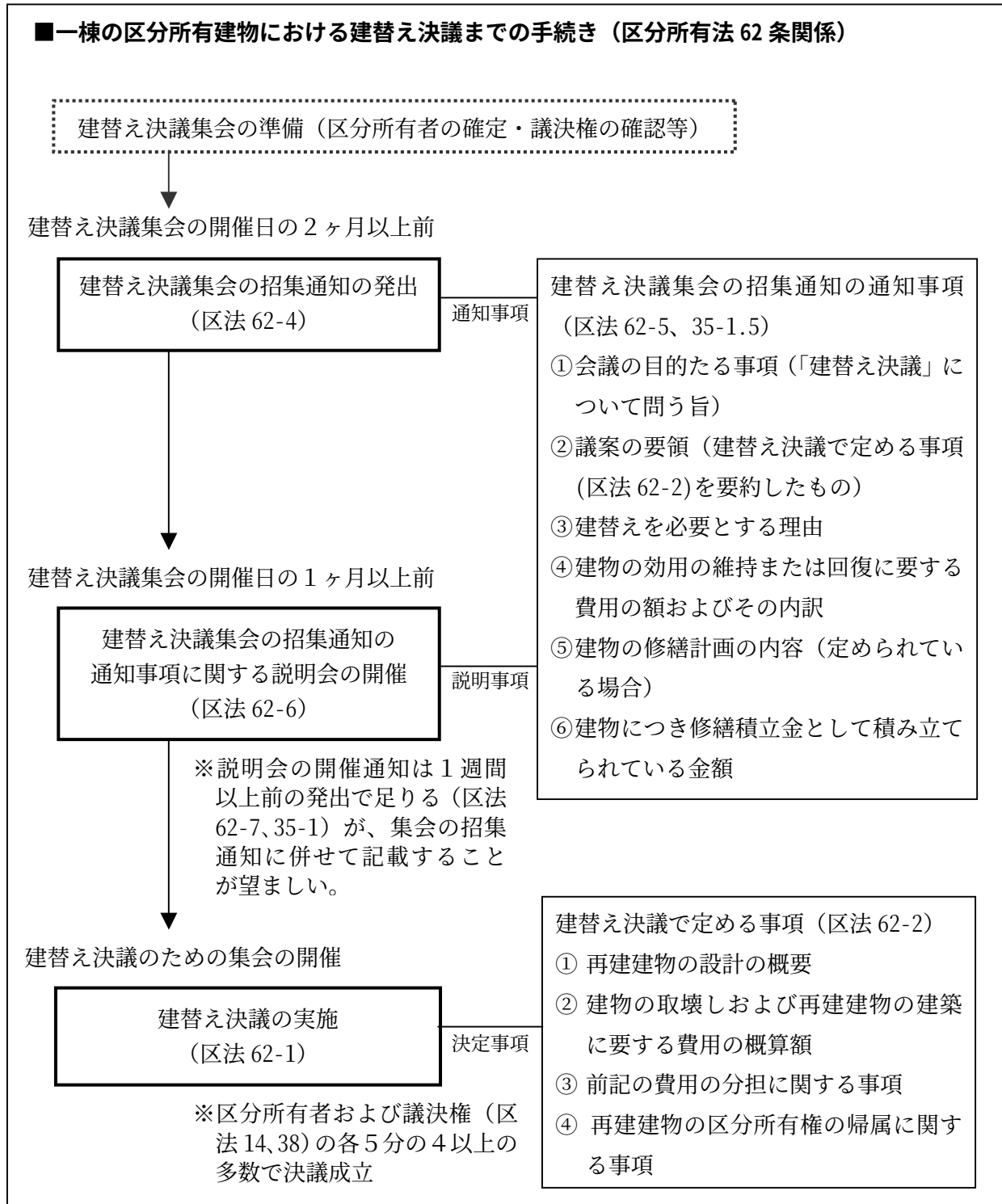
について特に留意する必要がある。

実質的には建替えの合意形成が整っている場合であっても、建替え決議の要件に抵触したり手続きに瑕疵があれば、建替え決議のやり直しが必要となる場合があり、建替えの機運が低下してしまうことにもなりかねない。

さらに合意形成が整わない状態で建替え決議を行う場合には、その後の裁判等を視野に入れた法的な対応の準備が必要になる。事前に弁護士等の指導を受けるなどして、関連する法制度の内容を十分に理解して臨む必要がある。

1. 2. 1 一棟の区分所有建物における建替え決議の手続き

一つの敷地に一棟の区分所有建物がある場合における建替え決議の手続きについて、解説する。



(1) 建替え決議集会の招集に関する手続き

1) 集会の招集前の準備事項（区分所有者の確定・議決権の確認等）

建替え決議を目的とする集会（以下「建替え決議集会」という。）を招集する際には、招集通知が届かないと建替え決議が無効になることから、区分所有者の状況を把握し区分所有者を確定した上で、確実に招集通知が各区分所有者に届くようにしなければならない。そのためには、早い段階からアンケートやヒアリング調査等により、区分所有者の状況、関係書類の送付先を確認しておくことが必要である。

また、建替え決議は集会において区分所有者および議決権（※注参照）のそれぞれについて5分の4以上の多数の賛成が必要とされるため、区分所有者数を正確に把握し、議決権の割合については事前に管理規約（規約による別段の定めを許すため）を確認しておく必要がある。区分所有者名簿を作成し議決権割合を整理しておくといよい。

参照 関連事項 2.2.2(1) 区分所有者の状況の把握

参照 関連事項 2.4.2(5) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理

※注：議決権（区法 14、38）とは、各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分の割合による。各持分は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の床面積の割合による。一部共用部分があるときは、その配分面積を一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入する。

2) 招集通知の発出時期

建替え決議集會を招集するときは、当該集會の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法 62 条 4 項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することは許されない。

通常の集会の場合は開催日の1週間前までに通知すればよいが、建替え決議集会の場合は上記のように招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

建替え決議集會は、通常の集會と同様に管理者が招集する（区法 34 条 1 項）。また、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者が、管理者に対し集會の招集を請求することができる（区法 34 条 2 項）。

3) 招集通知の通知事項

招集通知には、以下の3点を記載し通知しなければならない（区法 62 条 4 項、5 項、35 条 1 項、5 項）。

①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇マンションの建替え決議に関する件」等、建替え決議を行う会議である旨を明確に示す。

②議案の要領

議案の要領とは、建替え決議において定めなければならない以下の4つの事項による議案の要点、主要内容である（区法62条2項）が、通常は議案そのものを添付することになる。すなわち、建替え決議集会の招集通知を発するまでには、建替えの具体的な計画案を定めておく必要がある。

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 建物の取り壊しおよ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。多くの場合は、建替え決議前までに再建建物の各住戸の取得価額は定められているはずであるから、それを示せばよい。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ついて定めるが、建替え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）を定めていれ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。

③その他の通知事項

前述の会議の目的たる事項、議案の要領のほか、以下の4点を記載し通知しなければならない。（区法62条5項）

参照 資料1 参考様式1－① 建替え決議集会の招集通知書

- ア 建替えを必要とする理由
- イ 建替えをしない場合における建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳
- ウ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- エ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

各項目の内容は以下のとおりである。

参照 文献1、文献2

ア 建替えを必要とする理由

「建替えを必要とする理由」としては、集会の招集者が建替えを必要と考えた理由をできる限り具体的な事実に基づいて記載することが必要である。

単に「建物が老朽したため」等の抽象的な記載では足りず、例えば、老朽化により補修や取替え等に相当額の費用が要することや、各専有部分の床面積が少なく住戸として狭すぎる、エレベーターが設置されていないことなど、現在の建物の状況、仕様、設備等について問題を指摘するとともに、建替えを実施した場合にはどのようなメリットが生じるか、それが建物の効用を維持または回復した場合と比較して費用負担に見合ったも

のとなっているかなどの点について出来るだけ具体的に記載すべきである。

イ 建替えをしない場合における建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳

これは、建替えを実施せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕や改修に要する費用の額とその内訳のことである。

集会の決議または規約によって、長期修繕計画の定めがある区分所有建物にあっては、その計画に沿った修繕を実施した場合に要する費用の額およびその内訳を示すべきものと考えられる。長期修繕計画の定めがない区分所有建物にあっては、適正な維持管理を行った場合に必要となる費用の額およびその内訳を示すべきであるから、一定期間の修繕計画に相当するものを想定した上で、それに基づいて費用の額および内訳を示すべきものと考えられる。

また、「建物が通常有すべき効用の確保を含む。」とは、『一般的な社会通念に従い当然に要求される居住水準を満たすために、例えば、中層程度の建物でエレベーターを設置することや現在の法令に定められた耐震基準を満たすための工事を実施すること等、積極的に価値を増加させるような改修を行うべき場合』における改修工事等を指す。

費用の算定にあたっては、劣化診断調査等により建物の老朽化や陳腐化の実態を把握するとともに、区分所有者が現マンションに抱いている不満点や改善ニーズを具体的に把握した上で、管理組合として必要であると考えられる修繕および改修工事の内容を設定し、それに基づいて修繕および改修費用を算定することが重要になる。また、見積条件を明確にした上で、複数社から見積を取るなど、適正な額となっているかどうかを留意することが重要である。

なお、建替えと比較する修繕・改修費用の算定の方法については、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（平成 15 年 1 月・国土交通省）」を参照されたい。

ウ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

集会の決議または規約等により長期修繕計画が定められているときは、その計画の内容を通知することを求めている。

エ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

積み立てられている修繕積立金があれば、その金額を通知することを求めている。

4) 建替え決議集会の招集通知の通知事項に関する説明会の開催

建替え決議集会の招集者は、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を、建替え決議集会の開催日の1ヶ月前（この期間も、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。）までに、開催しなければならない。

なお、この説明会の開催通知の発出時期については開催日の少なくとも1週間前とされている（区法62条7項、35条1項）が、建替え決議を行う前の重要な説明会であることから、建替え決議集会の招集通知に併せて記載するなど、できる限り早くに開催日を通知することが望ましい。また、義務付けられているのは1回であるが、建替え計画についての理解が不十分なまま集会を行うことは避けなければならないことから区分所有者の参加状況等に応じ必要に応じ数度にわたって開催することも検討する必要がある。

(2) 建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項

1) 建替え決議の成立要件

建替え決議は、区分所有者および議決権（1-2-4 頁 ※注参照）の各 5 分の 4 以上の多数により成立する（区法 62 条 1 項）。

なお、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない（区法 40 条）。議決権行使者が定められた場合は、その者のみが議決権を行使することができ、その者が議決権を行使した場合には、当該区分所有者数は一と数えられるが、議決権については共有者全員で有する当該専有部分の床面積全部の割合になる（区法 38 条、14 条参照）。マンションによっては定期総会の開催などについて「議決権行使者選定届」を厳格に運用していないことも多いので注意が必要である。

参照 資料 1 参考様式 1-③ 議決権行使者選定届書

また、建替え決議をスムーズに成立させるため、あらかじめ全区分所有者に書面による「議決権行使書」の提出を求め、当日建替え決議集会に出席した者に対してはこの「議決権行使書」を返却するなどし、集会における議決権行使の数を確保する工夫をしている例もある。

参照 資料 1 参考様式 1-⑥ 議決権行使書

2) 建替え決議において定めるべき事項

前述の「議案の要領」にあるように、建替え決議においては、単に建替えの賛否を問うのではなく、具体的に以下の事項を定めて決議しなければならない（区法 62 条 2 項）。

- ①再建建物の設計の概要
- ②建物の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額
- ③上記②の費用の分担に関する事項
- ④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

参照 関連事項 1.2.1(1) 3) ② 議案の要領

新しい建物の敷地内の配置計画は、「再建建物の設計の概要」に含まれることになることから、敷地の変更を伴う建替えを実施する場合は、変更された敷地を前提に再建建物の設計の概要を定め、建替え決議を行うことになる。

3) 建替え決議の採択と集会の議事録

建替え決議集会の開催にあたっては、集会の招集前に区分所有者の状況を調査

し、区分所有者の確定及び議決権の確認を行うことが必要である。また、将来の紛争を防止するため、確実に招集通知が各区分所有者に届くよう配達証明付き郵便で送付することが望ましい。

集会で決議を行ったときは、その場で、建替え決議案に賛成の区分所有者数および議決権割合が各5分の4以上となっているかどうかを集計し、建替え決議の成立を確認しなければならない。一区分所有者が複数の住戸を所有している場合には、区分所有者数は1であるが議決権は複数の住戸の議決権割合の合計になるので特に注意が必要である。

参照 資料1 参考様式3－③ 区分所有者集計表

参照 資料1 参考様式3－④ 区分所有者名簿

建替え決議を採択した集会の議事録には、決議についての各区分所有者の賛否を記載または記録する必要がある（区法62法8項で準用する区法61条6項）。これは、建替え決議の成立後には建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対する催告および売渡し請求等の手続き（区法63条）を行う必要があるところ、賛成者と非賛成者とを確定する必要があるからである。

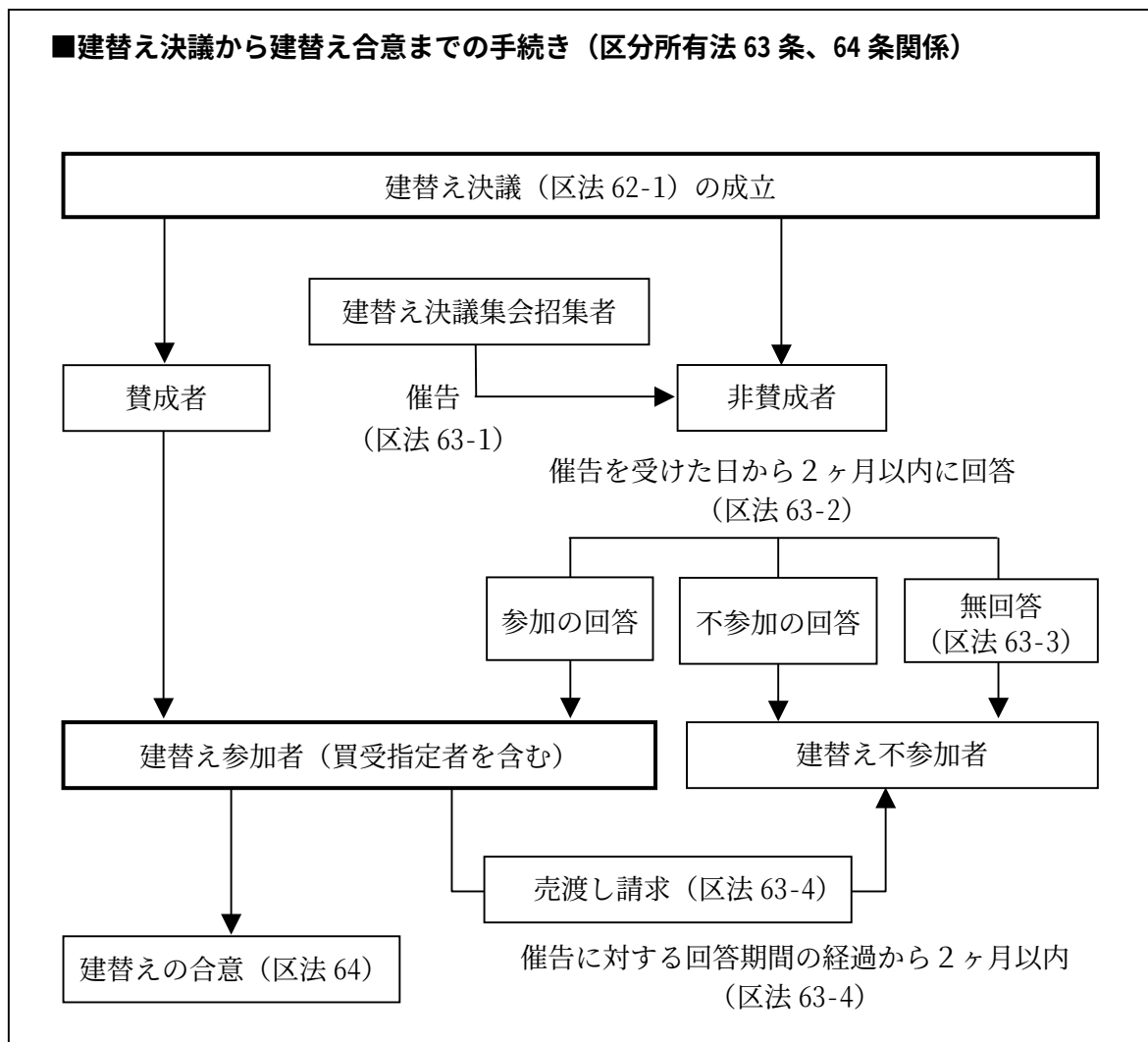
このため、建替え決議集会における採決は、後日の証拠として残るよう投票用紙等の書面で行うべきである。

参照 資料1 参考様式1－⑥ 議決権行使書

(3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

建替え決議の成立から建替え合意に至る区分所有法上の手続きについて解説する。

■建替え決議から建替え合意までの手続き（区分所有法 63 条、64 条関係）



1) 催告

建替え決議成立後、集会の招集者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（またはその承継人）に対し、決議の内容により行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない(区法 63 条 1 項)。催告は配達証明付きの内容証明郵便で行う。

参照 資料 1 参考様式 2-① 催告書

催告を受けた者は、その日から 2 ヶ月以内に、集会の招集者に対して回答しなければならない(区法 63 条 2 項)。建替え決議に反対したからといって不参加の回答をしなければならないということはなく、翻意して参加の回答をしても良い。ただし、期間内に回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答したものと

みなされるので注意が必要である（区法 63 条 3 項）。

参照 資料 1 参考様式 2－② 催告に対する回答書

2) 売渡し請求

① 売渡し請求

上記の催告の結果、建替えの参加者(建替えに参加する区分所有者には、建替え決議に賛成した各区分所有者および催告に対し建替えに参加する旨の回答をした各区分所有者)と不参加者が確定する。これを受けて、建替えに参加する区分所有者および買受指定者（※注参照）は、建替え不参加者に対して、その区分所有権および敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができる（区法 63 条 4 項）。

※注：買受指定者（区法 63-4）とは、建替え決議に賛成した各区分所有者もしくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により区分所有権および敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者をいう。

② 売渡し請求における時価

売渡し請求における「時価」は、建替えを相当とする物理的な状態における建物および敷地の価格ではなく、「建替え決議の存在を前提としての時価」、つまり、建替えによって実現される利益を考慮した価格であるとされる。

その評価は、例えば、再建建物が建築された状態における建物および敷地利用権の価額とそれに要する経費との差額、または、再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用との差額を基準として算定される。時価の算定について、以下のような判例が示されている。

■ 売渡し請求における「時価」の算定事例（東京高裁平成 16 年 7 月 14 日判決、一部控訴却下、一部控訴棄却（判例時報 1875 号 52 項以下）。平成 16 年 11 月 25 日上告棄却により確定。）

* 一審（東京地裁平成 16 年 2 月 19 日判決）の引用判決であるため以下原審を示す。

1. 区分所有法 63 条の趣旨

建替え決議による建替えの制度は、複数の区分所有者の意見が集約されないことで老朽化したり一部が滅失した区分所有建物およびその敷地のもつ社会経済的価値の有効利用が著しく妨げられることを防ぐことを目的とするものであり、個々の区分所有者の私的権利の保護に尽きるものではなく、建物の区分所有という制度自体の合理性を維持して限られて社会資源の有効利用を図ると

いう公益的、社会政策的観点をも包含する。法 63 条は、このような観点から建替えへの参加不参加にかかわらず全ての区分所有者の利害を調整してその保護を図る趣旨であると解するのが相当であり、もっぱら不参加者の保護を目的とするものであるとはいえない。

もっとも、不参加者の中には、建替えの必要性や建替え計画の内容自体に異議はないが、その他の理由から建替えには参加しないというものだけではなく、建替えの必要性や建替え計画の内容に異議があるため参加しない者も含まれるから、「時価」の判断の過程においては、合理的な限界の範囲内で、特別多数決によりその意向を否定される者の保護という見地を加味することが許容される場合があると解するのが相当である。

2. 「時価」の算定方法について

「時価」とは、その建物について建替え決議がなされていることを前提として、区分所有権と敷地利用権とを一体として評価した客観的な評価額をいい、「時価」は、①建替えが完成した場合における再建建物および敷地利用権の価額から建替えに要した経費を控除した額（以下「①の額」という。）、または、②再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額から現存建物の取壊し費用を控除した額（以下「②の額」という。）に、対象となる区分所有部分および敷地利用権の配分率を乗じて算定する。

①の額と②の額は、論理的には一致すると説かれるが、実際にその価額を通常の不動産価額鑑定の手法に従って具体的に算出した場合には、採用した算出方法等によっては両者に差異が生じる。

したがって、より客観的かつ合理的な「時価」の算定のためには、①および②の各価額についてそれぞれ相当な算出方法により具体的数値を算出し、その各数値を比較考量すべきであるが、その後、さらに建替えにおける個別的事情も加味した総合判断を行ったうえで、最終的な「時価」の算定を行うのが相当である。

3. 「時価」の評価時点

「時価」は、建替え決議が成立した時点における価額である。

4. ①の額の算出方法

「建替えが完成した場合における再建建物および敷地利用権の価額」については、近傍類似地域の新築マンションの販売事例等から再建建物の新築販売価格の総額を算出し、ここから現存建物の取壊し費用および再建建物の建築に要する費用等を控除して算出する「開発法」によるのが相当である。

5. ②の額の算出方法

②の額の算出方法においては、「再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額」を算出することになるが、これを①の額の算出方法と全く同様に意味のないものにしないという見地から、開発法による算出ではなく、近傍類似地域において再建建物に類似する分譲マンションの敷地にする目的で開発業者によって取得された事例を対象とする取引事例比較法によって算出するのが相当である。この点で、開発業者が負担する開発経費が反映された価格となる。

③売渡し請求できる期間

売渡し請求をすることができる期間は、催告が到達した日から2ヶ月目（催告に対する回答の期間）の日の翌日から起算して2ヶ月以内である。催告の到達の日が各不参加者で異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も各不参加者で異なるので注意が必要である。

④売渡し請求に応じない者への対応方策

売渡し請求権は、「形成権」であるため、売渡し請求の意思表示が相手方に到達した時点で売買契約が成立し、区分所有権及び敷地利用権が売渡し請求をした者に移転する。売渡し請求をした者は、買主として代金支払い義務を負い、売渡し請求を受けた者は、売主として専有部分の引渡しおよび区分所有権等の移転登記手続をする義務を負う。これらの義務は、同時履行の関係に立つことが原則である（民法533条）。

なお、売渡し請求を受けた者が、明け渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、1年を超えない範囲内で建物の明け渡しについて期限を許与するよう裁判所に請求することができる（区法63条5項）。

以上の建替え不参加者に対する売渡し請求は、区分所有法に基づいて行うほか、円滑化法に基づいて建替組合から請求することもできる。円滑化法では建替組合の設立認可公告後に、建替え不参加者に対する売渡し請求の手続きを定めている（円法15条）。

参照 関連事項 1.3.1(1)3) 不参加者に対する売渡し請求

3) 建替えに関する合意

建替えに参加する各区分所有者（建替え決議に賛成した各区分所有者、催告に対し建替えに参加する旨を回答した各区分所有者）および各買受指定者は、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（区法64条）。

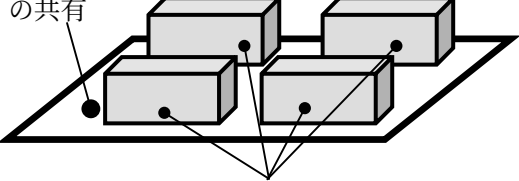
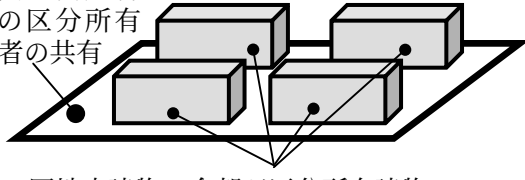
1.2.2 団地における建替え決議の手続き

区分所有法第2章では、団地内の建物の建替えに関して、

- (1) 区分所有法 69 条の建替え承認決議
- (2) 区分所有法 70 条の一括建替え決議

という二つの規定を置いているが、団地の構成や権利関係により適用できない場合があるため注意が必要である。これらの決議の成立要件等は以下の通りである。

■敷地を共有する団地の建替えの考え方

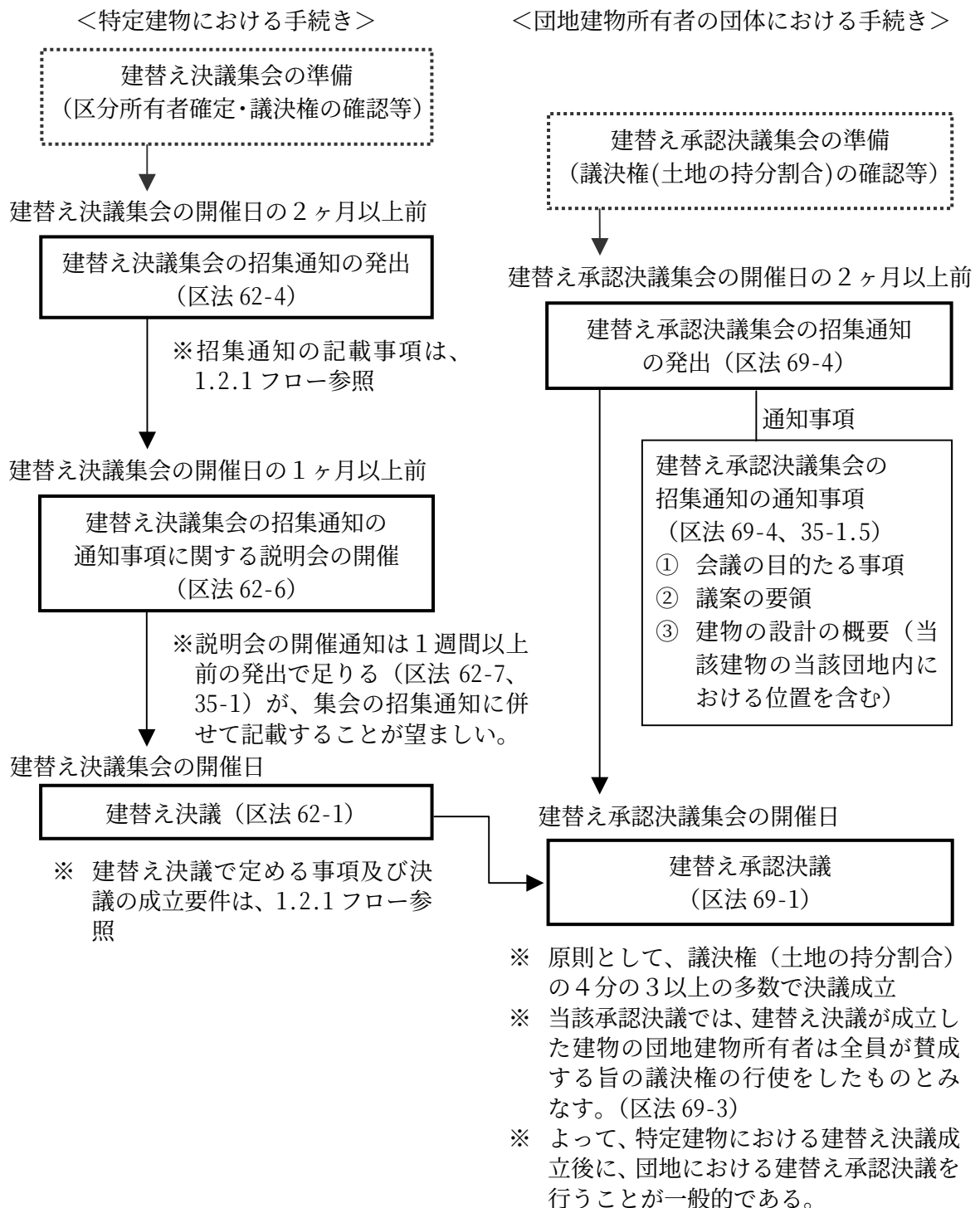
	団地内の建物の建替え承認決議（区法 69）	団地内の建物の一括建替え決議（区法 70）
決議の適用要件	①団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物であること ②団地内の特定建物（建替えを行う建物）の所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者（区法 65）の共有にあること^注 土地が団地建物所有者の共有  ※団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物	①団地内建物の全部が区分所有建物であること ②当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有にあること ③団地管理組合の規約により、団地内の建物が管理の対象とされていること^注 団地内建物の区分所有者の共有  ※団地内建物の全部が区分所有建物 ※団地管理組合の規約で、団地内の建物が管理の対象とされている
決議の成立要件・議決権の考え方	①団地内の特定建物について、区分所有建物の場合はその建替え決議（区法 62）またはその区分所有者の全員同意があること、区分所有建物以外の建物の場合はその所有者の同意があること ②団地建物所有者の団体の団地集会において議決権の4分の3以上の多数による承認決議を得ること ・①の各区分所有建物の建替え決議における議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による（区法 38、14、1.2.1(1)1 参照） ・②の団地内建物の建替え承認決議における議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、土地の持分割合による（区法 69-2）	①団地内建物の区分所有者で構成される団地集会において、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数による賛成を得ること、かつ各団地内建物ごとに区分所有者および議決権（区法 38）の各3分の2以上の多数による賛成を得ること ・団地全体の決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、敷地の持分割合による（区法 70-2 で準用する区法 69-2） ・ただし、各団地内建物ごとの決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による（区法 38、14、1.2.1(1)1 参照）

注：建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合は、その権利が準共有に属していること。

（１）団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き

団地内の建物の建替え承認決議（区法 69 条）は、団地内の一部の建物の建替えを団地管理組合として承認する決議である。建替えを行う区分所有建物（以下「特定建物」という。）の建替え決議（非区分所有建物の場合はその所有者の建替えの意思）が前提となり、団地内の建物の建替え承認決議のみで一部の建物の建替えを決定できるわけではないことに留意すべきである。

■団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き（区法 62 条・69 条関係）



1) 団地集会の招集前の準備

建替え承認決議を行うには、団地における建替え承認決議を会議の目的とする集会（以下「建替え承認決議集会」という。）の手続きと並行もしくは先行して、特定建物における建替え決議集会の手続きを進める必要がある。特定建物の建替え決議集会の招集の手続き等については1.2.1(1)で述べたとおりである。

建替え承認決議集会の招集前の準備としては、特定建物の所有者と土地を共有する団地建物所有者（区法 65 条）の団体の構成員の状況を把握して、確実に建替え承認決議集会の招集通知が各団地建物所有者に届くようにしなければならない。

また、建替え承認決議は団地集会において議決権の4分の3以上の多数の賛成となることによって原則として成立する（区法 69 条 1 項）が、この議決権は団地規約にいかなる定めがあろうとも常に土地の持分割合による（区法 69 条 2 項）。このため、事前に団地建物所有者ごとの土地の持分割合を調査し、整理しておく必要がある。

2) 招集通知の発出時期

建替え承認決議集会を招集するときは、通常の集会とは異なり、一棟の区分所有建物の建替え決議の場合（区法 62 条 4 項）と同様、当該集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法 69 条 4 項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。通常の集会の場合とは招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

建替え承認決議集会は、通常の団地集会と同様に団地の管理者が招集する（区法 66 条で準用する区法 34 条 1 項）。また、団地建物所有者の5分の1以上で議決権（区法 66 条で準用する区法 38 条）の5分の1以上を有するものが、団地の管理者に対し集会の招集を請求することができる（区法 66 条で準用する区法 34 条 3 項）。

3) 招集通知の通知事項

建替え承認決議集会の招集通知には、以下の3点を記載しなければならない（区法 69 条 4 項、35 条 1 項、5 項）。

①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇団地〇〇棟の建替え承認決議に関する件」など、建替え承認決議を行う会議である旨を明確に示す。

②議案の要領

議案の要領とは、議決の要点や主な内容を示すものであり、ここでは特定

建物を取り壊し、かつ、当該特定建物が所在する土地またはこれと一体として管理もしくは使用をする団地内の土地（団地建物所有者の共有に属するものに限る）に新たに建物を建築することの賛否を団地建物所有者に諮ることを示す。

③新たに建築する建物の設計の概要(当該建物の当該団地内における位置を含む)

新たに建築する建物の設計の概要については、一棟の区分所有建物の場合に示すべき内容（区法 62 条 2 項）に加え、新たに建築する建物の当該団地内における位置についても示さなければならない。新たな建物の位置や配置は、団地建物所有者の大きな関心事であり、建替えの承認を得る上での重要な情報となる。このため、新たに建築される建物の団地内での位置や形状等の配置計画図等を適宜添付し、団地建物所有者が理解しやすいようにする配慮が必要であろう。

参照 資料 1 参考様式 1－⑤ 建替え承認決議集会招集通知

4) 説明会の開催

建替え承認決議においては、一棟の建替え決議の場合や団地内の建物の一括建替え決議の場合とは異なり、説明会の開催が義務付けられていない。

しかし、新たに建築される建物の当該団地内における位置や配置が、団地建物所有者が建替えを承認するかどうかの重要な判断要素になることが考えられることから、同様の方法により説明会を開催し、多くの団地建物所有者の理解を得るようにすることが望ましい。

5) 建替え承認決議の成立要件と建替え承認決議に係る関連事項

①建替え承認決議の成立要件

建替え承認決議が成立するためには、団地建物所有者の団体の集会において議決権の 4 分の 3 以上の多数による賛成を得ることが必要である（区法 69 法 1 条）。区分所有者数による決議ではないこと、および議決権割合が、通常の決議の場合とは異なり、当該建物の所在する土地の共有持分の割合による（区法 69 条 2 項）とされていることに注意が必要である。

参照 資料 1 参考様式 1－② 議決権行使書

なお、一棟の建替え決議の場合と同様、決議をスムーズに成立させるため、あらかじめ全団地建物所有者に書面による「議決権行使書」の提出を求め、当日承認建替え決議集会に出席した者に対してはこの「議決権行使書」を返却す

るなどし、集会における議決権行使の数を確保する工夫をしている例もある。

参照 資料1 参考様式1-② 議決権行使書

参照 資料1 参考様式3-⑤ 建替え合意者集計表

建替え承認決議の成立を確認する際には、団地内の全建物について、団地建物所有者の名簿を作成し、慎重に議決権の行使結果を集計する必要がある。

参照 資料1 参考様式3-⑥ 建替え合意者名簿

②「みなし賛成者」の特例

建替え承認決議においては、建替え承認決議に係る建物（特定建物）の団地建物所有者は、「みなし賛成者」として全員がこの決議に賛成する旨の議決権の行使をしたものとカウントされる（区法69条3項）。ただし、団地建物所有者が特定建物とは別の建物の団地建物所有者でもある場合は、特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて行使する議決権は、みなし賛成者とはカウントされない。

③建替え承認決議に係る建替えが他の建物の建替えに特別の影響を及ぼす場合の扱い

特定建物の建替えが「他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」は、当該他の建物が区分所有建物である場合には、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区分所有者が建替え承認決議に賛成していること、当該他の建物が区分所有建物でない場合には、その所有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）。

「他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」とは、特定建物の建替えにより団地内の他の建物の建替えに顕著な支障が生じ、それがその建物の団地建物所有者の有する敷地利用権の具体的な侵害に当たると評価できる場合がこれに当たる。具体例としては、特定建物の床面積が建替えにより大幅に増大し、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侵食することになって、将来、団地内の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がこれに当たると考えられている。

参照 文献1

こうしたことから、建替え承認決議を得やすくするためには、特定建物のみが先行利益を得ることとならないよう、団地全体の建替えのマスタープランを作成し、団地全体のバランスがとれ建替え計画を策定することが必要となる。

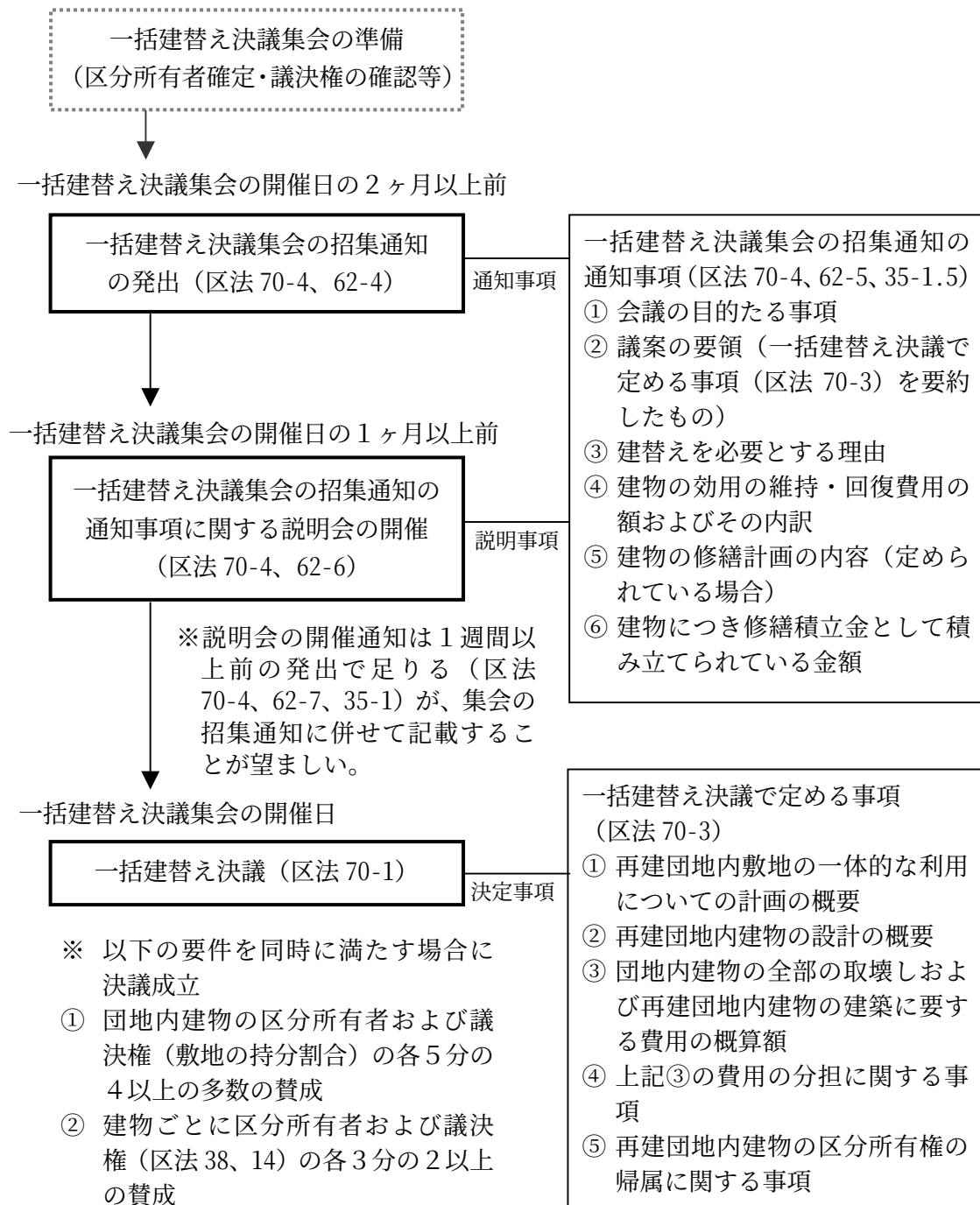
④二以上の建物の建替え承認決議の一括付議

特定建物が二以上ある場合には、二以上の各特定建物の団地建物所有者の合意により、これら建物の建替えについての建替え承認決議を一括して付することができる（区法 69 条 6 項）。ただし、特定建物が区分所有建物である場合は、建替え決議（区法 62 条 1 項）集会における区分所有者および議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付す旨の決議をしたときのみ、上記の一括付議ができることに注意が必要である（区法 69 条 7 項）。

（２）団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き

団地全体で建替えの機運が醸成されている場合には団地全体を一括で建替えることにより、敷地全体の利用方法や各建物の配置を見直し、敷地をより有効に利用することが可能となる。このように団地内の全ての区分所有建物を一括して建替えることを決議するのが、団地内の建物の一括建替え決議（区法 70 条）である。

■団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き（区法 70 条関係）



1) 集会の招集前の準備

団地内の区分所有建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会（以下「一括建替え決議集会」という。）の招集にあたっては、団地内建物の区分所有者の状況を把握して、確実に一括建替え決議集会の招集通知が団地内建物の区分所有者全員に届くようにする必要がある。

また、一括建替え決議は、団地集会において団地内建物の区分所有者および議決権（区法 70 条 2 項で準用する区法 69 条 2 項）の各 5 分の 4 以上の多数の賛成が必要（建替え承認決議とは異なり区分所有者数が考慮されている点に注意）であり、かつ団地内建物ごとに区分所有者および議決権（区法 38 条、14 条）の各 3 分の 2 以上の多数による賛成があることが成立要件となるが、特に議決権に関しては注意が必要である。

団地全体の決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、敷地の持分割合による。また、団地内建物ごとの多数を確認する議決権は、規約に別段の定めがない限り専有部分の床面積の割合による。ただし、ここでいう規約とは団地管理規約ではなく当該棟の規約を意味するから、棟ごとに規約がない団地にあっては、専有部分の床面積割合により確認されなければならない。

このため、事前に区分所有者数を把握し、議決権の割合については区分所有者ごとの土地の持分割合と、専有面積の割合または管理規約の内容を確認しておく必要があることから、団地内建物ごとに区分所有者名簿を作成し、2 つの議決権の割合について整理しておいたほうがよい。

2) 招集通知の発出時期

一括建替え決議集会を招集するときは、一棟の建替え決議の場合と同様、当該集会の開催日の 2 ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法 70 条 4 項で準用する区法 62 条 4 項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。通常の集会の場合とは招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

一括建替え決議集会は、通常の団地集会と同様に団地の管理者が招集する（区法 66 条で準用する区法 34 条 1 項）。また、団地建物所有者の 5 分の 1 以上で議決権（区法 66 条で準用する区法 38 条）の 5 分の 1 以上を有するものが、団地の管理者に対し集会の招集を請求することができる（区法 66 条で準用する区法 34 条 3 項）。

3) 招集通知の通知事項

一括建替え決議集会の招集通知には、以下の 3 点を記載して通知しなければならない（区法 70 条 4 項で準用する区法 62 条 5 項、35 条 1、5 項）。

①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇団地の一括建替え決議に関する件」等、一括建替え決議を行う会議である旨を明確に示す。

②議案の要領

一括建替え決議集会の議案の要領とは、新たに建築する建物（以下「再建団地内建物」という）の計画概要として定めなければならない、以下の5つの事項の要点や主要内容である。

- ア 再建団地内建物の敷地となる土地（以下「再建団地内敷地」という）の一体的な利用についての計画の概要
- イ 再建団地内建物の設計の概要
- ウ 団地内建物の全部の取壊しおよび再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
- エ 上記ウの費用の分担に関する事項
- オ 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

イからオまでの事項の内容は、一棟の区分所有建物の建替え決議で定めるべき事項に準じ、アについては以下の通りである。

参照 関連事項 1.2.1(1)3) ② 議案の要領

ア 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

団地内建物の一括建替え決議に固有の決議すべき事項である。一括建替え決議は、団地内の各建物の配置の変更や団地内敷地の有効利用など、団地空間の計画的再編を目的として実施されることが多いことから、この敷地の一体的な利用についての計画が一括建替え決議の成立において重要な判断要素の一つになると考えられる。再建団地内建物の規模・形状およびその配置、空地部分の利用方法を含めて、再建団地内敷地の一体的利用の方針について十分に検討し、大多数の区分所有者の理解が得られるようにする必要がある。

③その他の通知事項

招集通知には、会議の目的たる事項、議案の要領のほか、以下の事項を記載し通知しなければならない（区法70条4項で準用する区法62条5項）。

- ア 団地内区分所有建物の一括建替えを必要とする理由
- イ 団地内区分所有建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用

の確保を含む。) をするのに要する費用の額およびその内訳

ウ 団地内区分所有建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

エ 団地内区分所有建物につき修繕積立金（団地全体及び各棟別）として積み立てられている金額

通知事項は、一棟の区分所有建物の建替え決議集会の招集通知に準じているが、特に団地の建物の全部を一括で建替えることの必要性について十分理解が得られるようにする必要がある。

4) 一括建替え決議集会の招集通知の通知事項に関する説明会の開催

一括建替え決議を目的とする集会の招集者は、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を、建替え決議集会の開催日の1ヶ月前（規約で伸長することができるが、短縮することはできない）までに開催しなければならない（区法70条4項、62条6項）。

この説明会の開催通知の発出時期については開催日の少なくとも1週間前とされている（区法70条4項、62条7項、35条1項）が、団地全体の一括建替えとなれば、議案も大部かつ複雑になることから、できる限り多くの出席を得て十分に理解が得られるよう、一括建替え決議集会の招集通知に併せて記載するなどして、開催日を早期に通知することが望まれる。

5) 一括建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項

①一括建替え決議の成立要件

一括建替え決議が成立するためには、団地管理組合の集会において、団地内建物の区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成を得ることが必要である（区法70条1項）。この場合の議決権は、建替え承認決議の場合と同様に、団地内建物の敷地の共有持分の割合である（区法70条2項で準用する区法69条2項）。

また、一括建替え決議においては、各団地内建物ごとに、区分所有者および議決権の各3分の2以上の賛成を得ることが必要である（区法70条1項）。この場合の議決権は、各棟の規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による（区法38条、14条）。

このため一括建替え決議の賛否を確認するためには、団地内の全区分所有建物について、各建物ごとに議決権の行使結果を集計する必要がある。

参照 資料1 参考様式3－④ 区分所有者名簿

参照 資料1 参考様式3－⑤ 建替え合意者集計表

②一括建替え決議において定めるべき事項

前述の「議案の要領」にあるように一括建替え決議においては、以下の事項を具体的に定めて決議しなければならない（区法 70 条 3 項）。

ア 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

イ 再建団地内建物の設計の概要

ウ 団地内建物の全部の取壊しおよび再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

エ 上記ウの費用の分担に関する事項

オ 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

参照 関連事項 1.2.1(1) 3) ② 議案の要領

6) 一括建替え決議成立から一括建替え合意までの手続き

一括建替え決議成立後の手続きについては、一棟の建替え決議後の手続きに準じている。

一括建替え決議が成立したときは、一括建替え決議集会の招集者は、一括建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対して、一括建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告し、催告の結果、一括建替えへの不参加が確定した者に対して売渡し請求を行うことができる。

参照 関連事項 1.2.1(3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

1.3 円滑化法に基づく事業実施の手続き

区分所有法に基づく建替え決議等により、建替えが決定された後の事業実施に関して法的枠組みを与え、円滑かつ安定的な事業の実施を担保するため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定された（平成14年6月19日公布、同年12月18日施行、一部改正：平成14年12月11日公布、15年6月1日施行）。

円滑化法は、法人格を有するマンション建替組合（以下、「建替組合」という。）の設立などによる事業主体の法的位置づけの強化、マンション建替えの運営ルールの確立と権利義務関係の明確化、権利変換手続きによる関係権利の再建マンションへの移行等、マンション建替えの円滑化に係る様々な措置を講ずるものである。

■円滑化法の制定による事業実施上の課題の主な改善点

	円滑化法整備前の課題	円滑化法整備による改善点
事業主体の法的安定性	・建替え決議後の事業の実施主体に関し、区分所有法には規定は設けられておらず、建替えに参加する者で民法の組合類似の団体を構成して建替えを実施すると解されていたが、意思決定の方法、団体の運営ルール、権利義務関係が不明確であった。 ・また、この団体には法人格がないため、各種契約行為が円滑に行えなかった。	・建替組合の意思・運営決定のルールが法律により明確化された。 ・建替組合に法人格が与えられ、建替組合が主体となって各種契約行為できるようになった。
関係権利の円滑な移行	・事業は各区分所有者と事業代行者との等価交換契約に基づき進められることが多く、区分所有者の建替え前の権利は、事業期間中は一時的に事業代行者に移行したことから、区分所有者の権利の保全が十分でなかった。	・区分所有者の建替え前の権利を、権利変換計画の定めに従い、権利変換期日において再建マンションの敷地利用権に、建築工事の完了の公告の日において再建マンションの区分所有権に権利変換することにより、権利が保全されるようになった。
	・事業期間中の抵当権の一時的な抹消について、抵当権者の合意が取りにくい。借家権者についても、賃貸借契約の合意解除が必要とされ、正当事由をめぐる争いに発展する余地があった。	・抵当権者の従前権利を権利変換期日において、借家権者の従前権利を建築工事の完了の公告の日において、権利変換計画の定めに従い、再建マンションに移行することにより、権利の保全が明確になり、同意を得やすくなった。

転出者 事業不参加者への対応	・建替え決議時に賛成したが、その後の事業推進に協力をしない者に対しては、売渡し請求をすることができないため、事業の円滑な実施が阻害される可能性があった。	・権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対して売渡し請求をすることができるようになった。
	・建替えに反対ではないが、事業への参加を希望しない者の扱いについて、明確ではなかった。	・建替組合の設立公告後 30 日以内に権利変換を希望せず金銭給付を希望する旨の申し出をすることによって、転出が可能である。 ・権利変換計画に関する総会の議決に賛成しない者が、建替組合に対して権利の買取り請求等を行うことができるようになった。

また別途、補助、融資、税制等の支援制度も整備されており、これらを活用することにより、マンション建替えをより円滑に進めることが可能となる。

参照 資料2 建替え支援制度

円滑化法では、マンション建替事業の施行者として、建替組合とマンションの区分所有者またはその同意を得た者（以下「個人施行者」という。）の二種類の施行者を設けている。

区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合は、建替組合を設立し、これを主体として事業を行うことが一般的になると考えられるため、以下では、円滑法に基づき建替組合の施行により、建替えを行う場合の手続きを中心に解説する。

なお、円滑化法における各用語の定義は以下のとおりとなっている。「マンション」等、一般的な用語の使われ方とニュアンスが異なるものもあるため注意が必要である。本マニュアルでは特段の断りがない限り、以下の定義により用語を用いる。

- ・マンション：二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。
- ・マンションの建替え：現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいう。
- ・再建マンション：マンションの建替えにより新たに建築されたマンションをいう。
- ・マンション建替事業：円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及び附帯する事業をいう。
- ・施行者：マンション建替事業を施行する者をいう。

- ・ 施行マンション：マンション建替事業を施行する現に存するマンションをいう。
- ・ 施行再建マンション：マンション建替事業の施行により建築された再建マンションをいう。
- ・ 区分所有権：区法 2 条 1 項に規定する区分所有権をいう。
- ・ 区分所有者：区法 2 条 2 項に規定する区分所有者をいう。
- ・ 専有部分：区法 2 条 3 項に規定する専有部分をいう。
- ・ 共用部分：区法 2 条 4 項に規定する共用部分をいう。
- ・ マンションの敷地：マンションが所在する土地及び区法 5 条 1 項の規定によりマンションの敷地とされた土地をいう。
- ・ 敷地利用権：区法 2 条 6 項に規定する敷地利用権をいう。
- ・ 借地権：建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。
- ・ 借家権：建物の賃借権をいう。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。
- ・ 隣接施行敷地：施行マンションとなるべきマンションの敷地に隣接する土地を合わせて、施行再建マンションの敷地とする場合における当該土地をいう。

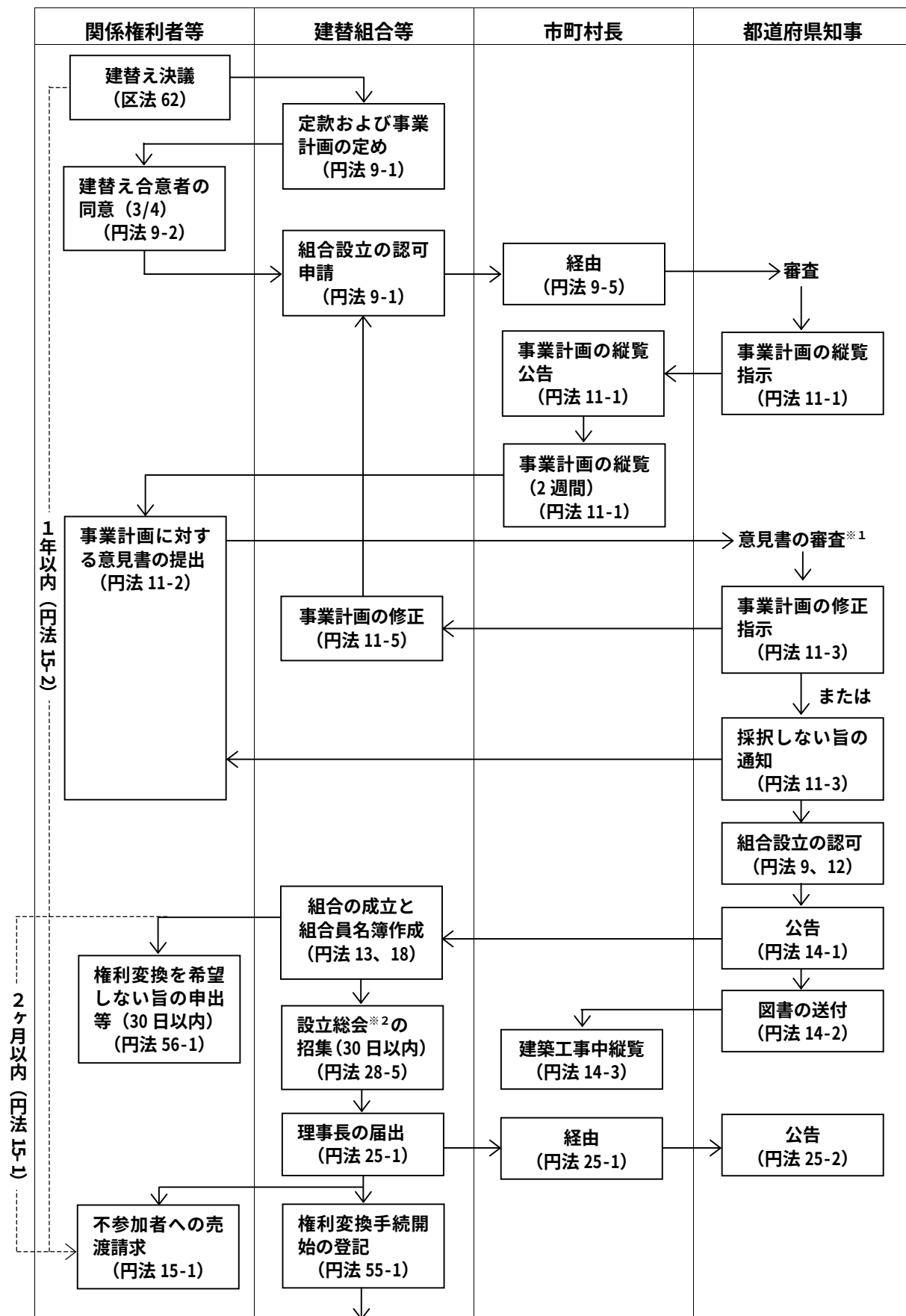
1.3.1 建替組合の設立と組織・運営

円滑化法に基づき都道府県知事等の認可により設立される建替組合は、建替え前のマンションの区分所有者のうち、建替えに合意した者を主たる構成員とするマンション建替えを目的とした団体である。

建替組合は法人格を有しており、独立した法的主体としての工事請負契約や資金の借入れなど各種契約の締結が可能となっている。

ここでは、区分所有法に基づく建替え決議の後に、円滑化法に基づく建替組合を設立し、不参加者に対する売渡し請求を行うまでの法定の手続きについて、次頁のフローに沿って解説するとともに、建替組合の組織・運営についても触れる。

■建替組合の設立から売渡し請求までのフロー



※ 1：行政不服審査法中処分についての異議申立ての審理に関する規定を準用。

※ 2：「最初の理事および監事を選挙し、または選任するための総会」を、一般的に「設立総会」と呼んでいる。

(1) 建替組合設立から売渡し請求までの手続き

1) 建替組合設立認可の手続き

① 定款および事業計画の作成

建替組合を設立するためには、建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権または敷地利用権を有する者であって、その後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下、「建替え合意者」という。）が、5人以上共同して、定款および事業計画を作成しなければならない（円法9条1項）。

区分所有法第64条により「建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる者」は以下のとおりである。

- a) 建替え決議に賛成した各区分所有者
- b) 区分所有法第63条第1項の催告に対し建替えに参加する旨を回答した各区分所有者
- c) 区分所有権または敷地利用権を買い受けた各買受指定者
- d) 事後的に建替えに同意した者（例えば催告に対して反対の回答をしたがその後建替えに同意すると翻意した者）

ア 定款の記載事項

定款は組合運営の規範であり、以下の事項を記載しなければならない（円法7条）。

- | | |
|----|--|
| 一 | 組合の名称 |
| 二 | 施行マンションの名称およびその所在地 |
| 三 | マンション建替事業の範囲 |
| 四 | 事務所の所在地 |
| 五 | 参加組合員に関する事項 |
| 六 | 事業に要する経費の分担に関する事項 |
| 七 | 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙および選任の方法に関する事項 |
| 八 | 総会に関する事項 |
| 九 | 総代会を設ける時は、総代および総代会に関する事項 |
| 十 | 事業年度 |
| 十一 | 公告の方法 |
| 十二 | その他国土交通省令で定める事項
(審査委員に関する事項、会計に関する事項（円省1条）) |

「組合の名称」は、名称中に「マンション建替組合」という文字を用いなければならない。また、建替組合でないものは「マンション建替組合」という文字を用いない（円法8条）。

「マンション建替事業の範囲」としては、マンション建替事業およびこれと一体とな行われる駐車場設置工事などの付帯事業の内容等を定める。

「参加組合員に関する事項」としては、参加組合員の氏名または名称および住所、参加組合員が取得を予定する施行再建マンションの専有部分の概要およびその概算額などを定める。

「事業に要する経費の分担に関する事項」としては、参加組合員以外の組合員が負担する賦課金、参加組合員が負担する負担金、分担金などを定める。

「役員の定数、任期」については、理事3人以上および監事2人以上、任期3年以内の範囲において定める。そのほか、役員の再任に係る制限なども定款で定められる。

「役員の職務の分担並びに選挙および選任の方法」については、経理業務など各役員の担当業務、記名投票により選挙を実施する等の選挙の実施方法、特別の事情がある場合の組合員以外の者からの役員の選任方法を定める。

「事業年度」については、会計年度に相当するものであり、事業年度の始期および終期をもって定める。

「総代に関する事項」については、総代の任期は3年以内の範囲で、総代の任期などを定める。

「公告の方法」については、建替組合の事務所前の掲示板による掲示、特定の新聞紙上での公告など、建替組合が行う公告の方法を定める。建替組合が行う公告には、権利変換の公告、建築工事完了の公告、書類の送付に代わる公告などがある。

参照 資料1 書式例 定款例

イ 事業計画の記載事項

事業計画には以下の事項を記載しなければならない、その内容は、建替え決議の内容に適合したものでなければならない（円法 10 条 1 項、2 項）。

- 一 施行マンションの状況
(規模、構造および設備、竣工年月日、維持管理の状況（円省 4 条）)
- 二 その敷地の区域およびその住戸の状況
(敷地位置図 1/25000 以上、敷地区域図 1/25000 以上（円省 5 条）)
(住戸数、規模、構造および設備、維持管理の状況（円省 6 条）)
- 三 施行再建マンションの設計の概要およびその敷地の区域
(各階平面図 1/500 以上、2 面以上の断面図 1/500 以上（円省 7 条）)
(敷地位置図 1/25000 以上、敷地区域図 1/25000 以上（円省 8 条）)
- 四 事業施行期間、資金計画
(資金計画は収支予算を明らかにする（円省 9 条）)
- 五 その他国土交通省令で定める事項
(施行再建マンションの附属施設の設計概要（円省 10 条）)
(各階平面図 1/500 以上、2 面以上の断面図 1/500 以上（円省 11 条）)
(施行再建マンションの敷地の設計概要（円省 10 条）)
(平面図 1/500 以上（円省 12 条）)

参照 資料 1 書式例 事業計画書例

②建替え合意者の同意取得

建替組合の設立には、建替え合意者の 4 分の 3 以上および建替え合意者の区分所有法第 38 条による議決権（規約に別段の定めがない限り、一部共用部分を算入した専有部分の床面積の割合）の 4 分の 3 以上の同意が必要である（円法 9 条 2 項）。

同意の取得にあたっては、まず建替え決議後の権利変動に留意して建替え合意者名簿を作成し、建替え合意者および議決権を確定することが必要である。その後、建替組合設立についての事前説明会などを適宜開催して、最終的には個別に記名押印した同意書を取得する。

参照 資料 1 参考様式 3－⑥ 建替え合意者名簿

参照 資料 1 参考様式 3－⑤ 建替え合意者集計表

参照 資料 1 参考様式 3－② 同意書

③建替組合設立の認可申請

建替組合設立の認可を申請しようとする建替え合意者は、建替組合の設立について建替え合意者の4分の3以上の同意を得た後、施行マンションの所在地である地元市町村長を経由して、都道府県知事に対して組合設立の認可申請を行う（円法9条1項、9条7項）。

認可申請に必要な書類は、認可申請書と定款および事業計画であり、添付する書類は以下のとおりである。（円省2条、円省3条1項）。

- 一 認可を申請しようとする者が、施行マンションの建替え合意者等であることを証する書類
- 二 建替え決議を経た場合は、建替え決議マンションについて、建替え合意者の4分の3以上の同意を得たことを証する書類および建替え決議の内容を記載した書類
- 三 一括建替え決議を経た場合は、一括建替え決議マンション群について、一括建替え合意者の4分の3以上の同意と各マンションごとの区分所有権を有する一括建替え合意者の3分の2以上の合意を得たことを証する書類および一括建替え決議の内容を記載した書類
- 四 隣接施行敷地がある場合は、隣接施行敷地に建築物等が存しないことまたはその建築物等を除却、移転できることが確実であることを証する書類

参照 資料1 参考様式3-① ○○マンション建替組合設立認可申請書

④事業計画の審査と縦覧

建替組合の設立認可申請があったときは、都道府県知事は、以下の認可の基準に照らし合わせて申請書類を審査し、基準に適合すると認めた場合は、施行マンションの所在地の市町村長に当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供させることになる。(円法11条1項、12条)。

市町村長が、事業計画を公衆の縦覧に供するときは、あらかじめ、「縦覧の開始日」、「場所および時間」が公告される(円政1条)。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 定款または事業計画の決定手続または内容が法令に違反するものでないこと。
- 三 隣接施行敷地に建築物等が存しないことまたはその建築物等を除却、移転できることが確実であること
- 四 施行マンションの住戸の数が、5戸以上であること(円省13条)。
- 五 施行マンションの住戸の規模、構造および設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。
- 六 施行再建マンションの住戸の数が、5戸以上であること(円省14条)。
- 七 施行再建マンションの住戸の規模、構造および設備の基準が下記の基準に適合するものであること。(円省15条)
 - ア 各戸の専有部分の面積が50㎡以上(居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸にあっては30㎡以上とすることができる。同居または同居しようとする親族がない者の居住の用に供する住戸にあっては25㎡以上とすることができる。)であり、かつ、2以上の居住室を有すること。
 - イ 耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅であること。(住宅金融公庫法第2条第4号および第5号に規定するものに限る)
 - ウ 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備および浴室を備えたものであること。
- 八 事業施行期間が適切なものであること。
- 九 当該マンション建替事業を遂行するために必要な経済的基礎およびこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 十 その他、基本方針に照らして適切なものであること。

⑤事業計画に対する意見書の処理

施行マンションまたはその敷地（隣接施行敷地含む。）に権利を有する者は、縦覧された事業計画に意見のあるときは、2週間の事業計画の縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる（円法 11 条 2 項）。

意見書の提出があったときは、都道府県知事は、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきと認めるときは事業計画に必要な修正を加えることを命じ、その意見書に係る意見を採択すべきでないとするときは、その旨を意見書を提出した者に通知する（円法 11 条 3 項）。

なお、都道府県知事による意見書の内容の審査については、行政不服審査法中の処分についての異議申立に関する規定が準用される（円法 11 条 4 項）。

建替組合の設立認可を申請した者が、都道府県知事の修正命令に基づき事業計画に修正を加え、その旨を都道府県知事に申告したときは、当該修正に係る部分について事業計画の策定と同様の手続き（再度都道府県知事に提出、2週間の縦覧、意見書の提出等）を行うこととなる（円法 11 条 5 項）。

⑥建替組合設立の認可と公告

都道府県知事は、前記の手続きの後、④に掲げる認可の基準に申請内容が該当する場合は、建替組合の設立を認可しなくてはならない。

都道府県知事は、建替組合設立の認可をしたときは、遅滞なく、以下の事項を公告する。（円法 14 条 1 項、円省 16 条）

- a) 建替組合の名称
- b) 施行マンションの名称およびその敷地の区域
- c) 施行再建マンションの敷地の区域
- d) 事業施行期間
- e) その他国土交通省令で定める事項：事務所の所在地、設立認可の年月日、事業年度、公告の方法、権利変換または借家権の取得を希望しない旨の申出をすることができる期限

また、関係市町村長に以下の事項を表示する図書を送付する（円法 14 条 1 項、円省 17 条）。

- a) 施行マンションの名称およびその敷地の区域
- b) 施行再建マンションの設計の概要およびその敷地の区域
- c) その他国土交通省令で定める事項：施行再建マンションの附属施設の設計の概要、施行再建マンションの敷地の設計の概要

市町村長は、図書の送付を受けたときは、直ちに、「その図書を公衆の縦覧に供する旨」「縦覧の場所および時間」を公告する（円政2条）。

建替組合は、認可書の到達をもって法人格を有することとなり、建替組合の定款および事業計画が確定し、建替組合が成立することになるが、組合員その他の第三者に対抗するためには、都道府県知事による建替組合設立認可の公告が必要である（円法13条、14条2項）。

この場合、建替え合意者等（建替組合を除くその承継人を含む。）が建替組合の設立に合意したか否かにかかわらず、建替え合意者等全員が当然に組合員となる（円法16条1項）。

建替組合設立の認可を受けた者は、建替組合設立認可の公告の後、遅滞なく、以下の事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない（円法18条1項、円省18条）。

- a) 組合員の氏名および住所（法人の場合はその名称および主たる事務所の所在地）
- b) 建替え合意者等である組合員と参加組合員の別
- c) その他省令で定める事項：共有の場合の代表者の氏名および住所（法人の場合はその名称および主たる事務所の所在地）、組合員名簿の作成または変更の年月日

また、組合員は、組合員名簿の記載事項に変更を生じたときは、その旨を建替組合に通知しなければならない。建替組合の理事長は、遅滞なく、組合員名簿に必要な修正を加えなければならないので、建替組合の設立総会などにおいて組合員にその旨を周知することが必要である（円法18条2項、18条3項）。

作成された組合員名簿は、建替組合の事務所に備え付け、閲覧に供さなければならない（円法95条1項）。

なお、建替組合の名称、施行マンションの名称および所在地などは、建替組合の設立認可後、都道府県知事により公告され、公告によって登記の機能は実質的に代替されているため、別途登記を行うことは不要である。

2) 建替組合設立総会の招集

①設立総会の位置づけ

建替組合設立の認可を受けた者は、認可の公告のあった日から起算して30日以内に、「最初の理事および監事を選挙し、または選任するための総会」を招集しなければならない。この総会は一般に「マンション建替組合設立総会(以下、「設立総会」という。)」と呼んでいる（円法28条5項）。

なお、建替組合設立の公告のあった日から30日を経過してもなお設立総会

を招集しないときは、建替組合設立の認可を受けた者に対する罰則規定があるほか、都道府県知事は、権利変換期日前に限り建替組合設立の認可を取り消すことができることになっているため、建替組合設立の認可を申請するに際しては、設立総会の議案書などの準備作業を徹底し、不備がないように準備しておくことが重要である（円法 139 条、98 条 4 項）。

②設立総会議案書の準備

設立総会ではその後の円滑な建替組合運営のため、以下の事項について議決する必要があり、前もって十分に検討しておく必要がある。

- a) 定款に基づく諸規程（処務規程、監査要綱、工事請負規程、会計規程等）
- b) 初年度の事業計画と収支予算
- c) 役員等の選任
- d) 総代会を設ける場合の総代の選任
- e) 借入金の借入れおよびその方法並びに借入金の利率および償還方法
- f) その他（選挙人名簿の確定、賦課金の徴収、審査委員の選任等）

議案内容などについて組合員の理解を得やすくするため、設立総会に先がけて準備説明会などを開催することも有効である。また、設立総会での議案は多岐にわたるため、議事進行が円滑に行われるように議事進行シナリオを作成するなどして、万全の準備をしておくことが望ましい。

参照 資料 1 書式例 処務規程、監査要綱、工事請負規程、会計規程

③設立総会の招集と開催

建替組合の定款は通常、建替組合の設立認可の公告があった日から施行される。建替組合は定款の定めに従って総会を招集することになるが、会議開催日の少なくとも 5 日前（緊急を要するときは、2 日前）までに、議案書（会議の日時、場所および目的である事項）を組合員に通知しなければならない。設立総会においては役員がまだ選任されていないので、これらの手続きを建替組合設立の認可を受けた者の名において行うこととなる（円法 28 条 6 項）。

④役員等の選挙および選任

設立総会では、理事および監事を、特別の事情があるときを除き組合員（法人にあっては、その役員）の中から選挙により選出しなければならない。建替組合の役員は理事長、理事および監事であるが、役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙および選任の方法に関する事項は組合定款に必ず記載すべき事項

（必要的記載事項）であり、定款に定められている（円法 21 条 1 項）。

役員の任期は 3 年以内であり、事業期間などを参考に定款において定められているが、任期内に役員の死亡や事故によって欠員が生じた場合は、補欠の役員の任期は前任者の残任期間とされ、また、任期が満了しても総会が開かれず役員が選任されない場合は、前任者が後任の役員が就任するまでの間その職務を行う（円法 22 条 1 項、2 項）。

建替組合の役員の地位は、その役員が組合員でなくなった場合には失われ、専有部分の承継者が承継しない。この点は、組合員の権利義務が承継されるのとは異なるため注意が必要である（円法 21 条 2 項）。

⑤理事長の選任

理事長は、理事の互選により、理事の中から定められる（円法 20 条 2 項）。設立総会において選任された理事が、設立総会場で第 1 回の理事会を開催し、協議の上、理事の中から互選によって理事長を選出し、設立総会において理事長の選任を報告するという例が多い。

建替組合は、理事長が選挙または選任されたときは、施行マンションの所在地の市町村長を経由して都道府県知事に届けなければならず、その届出を受けた都道府県知事は、遅滞なく理事長の氏名および住所を公告しなければならない。建替組合は、この公告があるまでは理事長の代表権をもって組合員以外の第三者に対抗できない（円法 25 条 1 項、2 項、3 項）。

なお、理事長の届出および理事長の印鑑の届出ならびにその証明発行に関し事務処理方針が定められている場合があるので、地方公共団体に事前に確認しておく必要がある。

3) 不参加者に対する売渡し請求

①建替組合による売渡し請求

区分所有法上の売渡し請求については既に述べたが、建替組合の設立認可の公告が行われた場合、建替組合は、円滑化法に基づき、建替えに賛成しない区分所有者に対して区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。区分所有法第 63 条で建替え決議賛成者や買受指定者に認められた売渡し請求権を建替組合にも認めることで、事業の主体である建替組合が直接建替えに反対する区分所有者に対応し、この者を区分所有関係から離脱させ、以後の事業推進を円滑に行えるようにしている。

区分所有法の売渡し請求権は、建替えに参加するか否かの催告の回答期限満了の日から 2 ヶ月以内に限り行使できるとされているが、建替組合の売渡し請求権の行使は、建替組合設立の認可の公告の日（その日が区分所有

法に基づく建替えに参加するか否かの催告回答期間の満了の日以前であるときは、催告回答期間の満了の日）から2ヶ月以内であって、最長の期間は正当な理由がない限り、建替え決議の日から1年以内に制限されていることに留意する必要がある（円法15条1項、2項）。

参照 関連事項 1.2.3(3)2) 売渡し請求

参照 関連事項 2.4.3 未同意者等への対応

参照 参考様式2-③ 売渡し請求

②売渡し請求権行使の準備

売渡し請求権の行使期間である、建替組合の設立認可の公告から2ヶ月以内が過ぎてしまうと、建替組合は売渡し請求権を行使することができなくなる。

この2ヶ月間で売渡し請求の準備を行うことは容易ではないことから、建替組合の設立認可を申請する前の段階から、以下に示すように十分な準備を行い、訴訟などの不測の事態にも対応できるように用意しておくことが必要である。

a) 未賛同者への十分な説明を行い、建替事業への協力を求めること

売渡し請求を行うと、訴訟となり事業が遅延する可能性もあることから、建替組合として、最後まで、話し合いでの問題解決を模索することが必要である。

b) 法的な検証を徹底すること

売渡し請求をせざるを得ない場合は、訴訟も視野に入れ弁護士などに相談の上、具体的な対応策を検討しておくことが必要である。

c) 売渡し請求時に支払う時価相当分の金銭を手当てしておくこと

売渡し請求時には代価分の金銭を用意し、支払える準備をしておくことが必要である。デベロッパーなどの事業協力者の協力が得られる場合はよいが、建替組合自らが調達しなければならない場合には、事前に金融機関などと十分な打ち合わせをして資金調達の目途を立てておくことが必要である。

d) 売渡し請求せざるを得ない理由について組合員の理解を得ておくこと

売渡し請求、訴訟という展開になれば、建替えに同意する組合員にも動揺が起きることが懸念される。また、訴訟になれば裁判などの費用が必要となり、組合員による費用負担、建替組合の借入れなどの問題も生じることから、建替組合の交渉の経過や売渡し請求の必要性、それに伴う訴訟の可能性などについて、事前に十分説明しておくことが重要である。

(2) 建替組合の組織と運営

1) 建替組合の構成員等

①組合員（建替え合意者・参加組合員）

建替組合の組合員となるのは施行マンションの建替え合意者および参加組合員である。

ア 建替え合意者

建替組合の設立が認可されると、施行マンションの建替え合意者（その承継人（建替組合を除く。）を含む。）は、組合設立への賛否にかかわらず全員が建替組合の組合員になる（円法 16 条 1 項）。

建替組合の設立後に、組合員が自分の区分所有権または敷地利用権の全部または一部を譲渡した場合、その権利についてこの組合員が有していた権利義務（例えば、役員の選挙権、総会における議決権等の権利、賦課金の支払い義務等）は、新たな組合員にそのまま移転することになる（円法 19 条）。ただし、建替組合が売渡し請求権を行使するなどして区分所有権等を取得したとしても建替組合自身は組合員となることはできない（円法 16 条 1 項）。

マンションの 1 つの専有部分が数人の共有に属するときは、その数人の共有者は 1 人の組合員とみなされるため、定款に特別の定めがある場合を除いて、一個の議決権および選挙権を有することになる（円法 16 条 2 項）。この場合、共有者は数人の共有者の内から代表者一人を選任し、その氏名および住所（法人にあっては、その名称および主たる事務所の所在地）を建替組合に通知しておかなければならない（円令 3 条 1 項）。一般的には、この代表者が総会の決議などに参加することとなるが、代表者の意見は共有者全員の意見として取り扱われる。

イ 参加組合員

建替え合意者以外で、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を、定款で定めることによって建替組合の組合員にすることができる（円法 17 条）。この組合員のことを参加組合員という。

参加組合員制度は、デベロッパーなどの民間事業者のノウハウや資力を建替事業に活用することを目的とする制度であり、建替組合が金融機関などから資金調達する場合の信用力の補完や、保留床の処分先などとしての役割が期待できる。しかしながら、マンションの立地環境や保留床の規模(戸数)が民間事業者側のマンション分譲事業の成立条件を満たさない場合は、民間事

業者の参画を期待することが難しいため、事前に民間事業者へのヒアリングなどにより、参画の可能性を確認する必要がある。

また、底地権者、隣接地所有者、借家権者等で、再建マンションの購入資金の調達の見込みがある者を、参加組員として建替組合に迎え、協同して事業を行うことも可能である。

②役員（理事長・理事・監事）

建替組合には、役員として、理事3人以上および監事2人以上を置かなければならない。また、理事の互選によって理事長1人を定めなければならない（円法20条1項～2項、7条7号）。

理事および監事は、組員のうちから総会で選挙されるが、特別の事情があるときは、組員以外の者から総会で選任することもできる。役員の地位は、組員でなくなったとき、および解任請求に基づき組員の投票で過半数の同意があったときに失われ、役員の地位が承継されることはない（円法21条1項～2項、23条）。また、理事および監事の任期は、3年以内で定款において定められる（円法22条1項）。

なお、建替事業が公正に行われるように円滑化法では建替組合の役員について収賄罪が定められている（円法132条）だけでなく、これら役員に対して賄賂を供与、申込み、約束した者も同じく処罰される（円法133条）。

ア 理事の役割

理事の役割は、定款の定めるところに従って、理事長を補佐し組合の業務を掌理することである。多くの場合は、定款において業務に関わる意思決定機関として理事会を設け、理事はその構成員として組合の業務に関わる他、会計などの職務分担を担う場合もある（円法24条3項）。

また、理事長に事故がある場合は理事が職務を代理し、理事長が欠けたときは理事が理事長の職務を行うことになる（円法24条2項）。これらの場合、理事のうち副理事長がその任にあたるのが一般的である。

イ 理事長の役割

理事長の役割は、対外的には建替組合の代表として各種の契約などの取引行為を行うことであり、対内的には建替組合の業務処理について最高責任を負うことである（円法24条1項）。なお、定款等で理事長の代表権に制限を加えてもこれを善意の第三者に対抗することはできない（円法6条2項、民法54条）。

理事長の具体的な職務として、事業年度ごとに事業報告書、収支決算書お

よび財産目録を作成し、監事の意見書を添えて、通常総会に提出し、その承認を求めることが定められている（円法 24 条 5 項）。

また、建替組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は代表権を有さず、監事が代表権を有することになる。例えば、建替組合と組合員とが契約行為を行う場合は、理事長以外の組合員は理事長と契約するが、組合員としての理事長は監事と契約することになる（円法 24 条 4 項）。

ウ 監事の役割

建替組合の監事は、民法第 59 条の法人における監事の職務が準用される。したがって、建替組合の監事の代表的な職務は、以下の事項となる。

- a) 建替組合の財産の状況を監査すること
- b) 理事長、理事の業務執行の状況を監査すること
- c) 財産の状況または業務の執行につき、不整の虞あることを発見したときは、これを総会または都道府県知事に報告すること
- d) 上記 c) の報告を為すため必要あるときは総会を招集すること

上記の事項は例示であって、理事の監督に必要な事項は監事の職務権限となる。具体的には、毎事業年度、定期または臨時に、建替組合の財産状況、業務執行状況を監査して、その結果を総会および理事会に報告し、意見を述べるのが監事の中心的な役割である。なお、監事が数人いる場合には、定款に特別の定めがない限り、各自が単独で職務を行うことができる。

監事は、その職務の公正な実施のため理事または組合の職員を兼ねることはできない（円法 24 条 6 項）。

③審査委員

審査委員とは、建替組合における権利変換計画の決定など関係権利者の権利処理に係る事項に、専門的中立的立場で関与する、第三者により構成される機関である。

円滑化法が定める審査委員の権限は、以下の事項である。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">一 権利変換計画の決定または変更（ただし、軽微な変更を除く）についての同意(円法 67 条)二 施行者(建替組合等)が行う借家条件の裁定についての同意（円法 83 条 2 項） |
|---|

このような、関係権利者の権利処理について特別の知識経験と公平な判断を必要とする事項については、関係権利者の保護を図る必要があるため、建替組合として「土地および建物の権利関係または評価について特別の知識経験を有し、かつ、公平な判断をすることができる者」のうちから、総会で3人以上を審査委員として選任し、その任に当てることとしている（円法 37 条 1、2 項）。一般的には、弁護士や不動産鑑定士等が審査委員として選任されている場合が多い。

審査委員の欠格事由は、以下のとおりである。

- a) 破産者で復権を得ない者（円令 14 条 1 項 1 号）
- b) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまでまたはその執行を受けることがなくなるまでの者（円令 14 条 1 項 2 号）

また、解任事由は、以下のとおりである。

- a) 心身の故障のため職務の執行に堪えられないと認められるとき（円令 14 条 3 項 1 号）
- b) 職務上の義務違反があるとき（円令 14 条 3 項 2 号）

なお、審査委員が賄賂を収受したときは罰則が適用される（円法 132 条 1 項）。

2) 建替組合の組織運営

①総会

ア 意義

総会は、建替組合の全ての組合員により構成され、建替組合における重要な事項についての意思決定を行う（円法 26 条）。総会は常置の機関ではなく、定時または臨時に招集によって開かれる。総会には以下の 3 つの種類がある。

設立総会	建替組合の設立が認可された場合、認可の公告のあった日から 30 日以内に、設立発起人（建替組合設立認可を受けた者）が招集者となって、理事および監事を選挙するため開催される総会（円法 28 条 5 項）。
通常総会	毎事業年度に 1 回は行わなければならない総会で、理事長が招集者となって、主に年度毎の事業計画と収支予算・決算を決議するため開催される総会（円法 28 条 1 項）。
臨時総会	必要に応じて臨時に開催される総会で、理事長が事業の進捗上、通常総会の時期とは異なる時期に法律や定款で定められている事項について総会の決議が必要になったとき、いつでも臨時総会を招集できる。役員の選挙・選任または審査委員の選任、権利変換計画について等の決議を行う場合に必要になると考えられる（円法 28 条 2 項）。 組合員が総組合員の 5 分の 1 以上の同意を得て、会議の目的である事項および招集の理由を記載した書面を建替組合に提出して総会の招集を請求したときは、理事長はその請求があった日から起算して 20 日以内に臨時総会を招集しなければならない（円法 28 条 3 項）。この請求があった場合、理事長が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事は 20 日の期間経過後 10 日以内に、臨時総会を招集しなければならない（円法 28 条 4 項）。

イ 権限

総会の権限は、重要事項についての建替組合としての意思決定を行うことであり、業務の執行は理事の過半数で決せられ、理事長が最終的な責任を負う（円法 24 条）。

ウ 招集

総会は、理事長が毎事業年度ごとに定期または臨時に組合員を招集して開

かれる（円法 28 条 1 項、2 項）ほか、組合員が総組合員の 5 分の 1 以上の同意を得て理事長に対して総会の召集を請求することもできる。この場合、理事長は、その請求のあった日から起算して 20 日以内に臨時総会を招集しなければならない（円法 28 条 3 項）、理事長が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事が代わって召集しなければならない（円法 28 条 4 項）。

また、総会の召集は、組合員に出席の機会と準備期間を与えるため、会議の日時・場所および会議の目的である事項を記載した通知を開催日の 5 日前までに、相手方に到達するように送付しなければならない。ただし、緊急を要する時は、2 日前までにこれらの事項を通知して、総会を招集することができる（円法 28 条 6 項）。

招集通知の方法は限定されておらず、文書のほか口頭で行うことも可能であるが、後日のトラブルを予防する点から文書により行うべきである。

エ 議決権および選挙権

総会に出席して議決に加わる権利を議決権といい、建替組合の役員および総代の選挙に加わる権利を選挙権という。組合員は、定款で特別の定めがある場合を除き、各 1 個の議決権および選挙権を有する。規約に別段の定めがない限り、区分所有法第 38 条の「議決権」（専有面積の割合による）とは異なることに注意が必要である（円法 33 条 1 項）。

議決権および選挙権の行使は、自ら直接行使するのが原則であるが、書面または代理人によりその権利を行使することもできる（円法 33 条 2 項）ものとして、権利行使の機会を広く認めている。なお、書面行使、代理行使いずれの場合も、議決権行使者は総会の出席者とみなされる（円法 33 条 3 項）。

建替組合と特定の組合員の関係について議決する場合は、利益相反の関係になるため、その特定の組合員は議決に加わって議決権を行使することはできない（円法 33 条 6 項、民法 66 条）。なお、選挙権について、民法 66 条は準用されていないことから、役員選挙における自選投票は有効である。

オ 議事および決議

a) 議事

総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開くことはできない。代理行使、書面行使いずれの場合も、議決権行使者は総会の出席者とみなされるのは前述のとおりである（円法 33 条 3 項）。

議事運営は総会において選任された議長（円法 29 条 2 項）がつかさどり、議題は招集通知により予め通知した会議の目的である事項に限られる（円法 29 条 4 項）。また、議長は審議の公平を図るため普通決議については決

議に加わることができないが、特別決議には加わることができる（円法 29 条 3 項）。なお、普通決議において可否同数の場合は、議長の決するところによる（円法 29 条 1 項）。

b) 議決事項と議決方法

総会の議決事項は以下のとおりである（円法 27 条）。ここに定める事項について決定するには総会の議決が必ず必要となる。このほかにも、役員
の選挙および選任（円法 21 条 1 項）、審査委員の選任（円法 21 条 37 条）
についても総会の議決が必要である。

これらの事項については、仮に定款で定めても総会の議決事項から除外
することはできない。

- ①定款の変更
- ②事業計画の変更
- ③借入金の借入れおよびその方法並びに借入金の利率および償還方法
- ④経費の収支予算
- ⑤予算をもって定めるものを除くほか、建替組合の負担となるべき契約
- ⑥賦課金の額および賦課徴収の方法
- ⑦権利変換計画およびその変更
- ⑧円滑化法第 94 条 1 項の管理規約（施行再建マンション等の管理規約）
- ⑨建替組合の解散
- ⑩その他定款で定める事項

議決は多数決によってなされ、その要件は決議事項により異なる。決議方法としては普通決議および特別決議の2種類がある。

普通決議	特別決議以外の事項は、出席者の議決権の過半数で決定され、可否同数のときは、議長が決定する。(円法 29 条 1 項)。
特別決議	以下のような法律や定款で定める重要な事項については、組合員の議決権および持分割合(建替組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第 14 条に定める専有部分の床面積の割合)の4分の3以上または5分の4以上で議決しなければならない。組合員の議決権および持分割合は、建替え決議における区分所有者および議決権とそれぞれ同義であることに注意する必要がある。(円法 30 条 1 項)。 また、権利変換期日以降は、この持分割合には、組合が一部の区分所有者の権利を買取って取得した持分と、参加組合員が持つ施行再建マンションに関する持分は含まれないので注意が必要である。

<法律で定められた特別決議を要する事項>

■ 4 分の 3 以上で議決する必要がある事項 (円法 30 条 1 項、円政 13 条)

- ① 定款の変更で重要な事項 (施行マンションの変更、参加組合員に関する事項の変更、事業に要する経費の分担に関する事項の変更、総代会の新設または廃止)
- ② 事業計画の変更で重要な事項 (施行再建マンションの敷地の区域の変更)
- ③ 円滑化法第 94 条 1 項の管理規約
- ④ 建替組合の解散

■ 5 分の 4 以上で議決する必要がある事項 (円法 30 条 3 項)

- ① 権利変換計画およびその変更

②総代会

組合員の数が多数になると、全員が一堂に集まって総会を開くことは容易ではなく、必要な議事の運営が滞る可能性があるため、円滑化法では建替組合に総代会を設けて、総会の権限の大部分をこれに譲ることにより、建替組合の運営を効率化できるようにしている。

ア 設置の条件

総代会は建替組合の組合員数が 50 人を超える場合に、定款に定めることにより設けることができる（円法 31 条 1 項、円法 7 条）。総代会は、総代により構成され、その定数は定款に定めるが、組合員の総数の 1/10 以上であることが必要である。ただし、組合員の総数が 200 人を超える建替組合にあっては、20 人以上で足りる（円法 31 条 2 項）。

イ 総代の選挙

総代は、定款の定めるところにしたがって、組合員が組合員（法人にあってはその役員）の中から選挙によって選び（円法 32 条 1 項）、その任期は 3 年以内で定款に定める。

総代の地位は、組合員でなくなったとき、および総組合員の 1/3 以上の連署をもってその代表が建替組合に対してする総代解任請求に基づき組合員の投票で過半数の同意があったときに失われ、総代の地位は承継されない（円法 32 条 3 項）。

ウ 権限、議事など

総代会は総会に代わって建替組合の重要な事項の意思決定を行う機関であり、総代会が総会に代わって行う権限は、役員の選挙または選任と特別議決を要する事項以外の全ての事項である（円法 31 条 3 項）。

また、総代会の招集および議事等については通常総会、臨時総会と同様に行われる（円法 31 条 4 項）。なお、総代会における、議案の内容や決議の結果については、一般の組合員にも情報が伝達するように配慮することが必要である。

③理事会

理事会は理事の全員をもって構成され、その会議における決議によって建替組合の業務の執行に関する意思決定を行う機関である。円滑化法には理事会に関する直接的な規定はないものの、「建替組合の業務は理事の過半数で決する」（円法 24 条 3 項）とされていることから、定款で理事会を組織し、業務処理の

意思決定を委ねているのが一般的である。総会または総代会を頻繁に開催することは現実には困難であるため、建替組合の運営においては理事会が中枢機関として機能する。

また、法定の機関ではないが、理事会を補佐するため、各理事が担当理事として適宜部会等を構成し、権利調整、建設、財務、総務等に係る業務の具体的な検討を行うこともある。ただし、建替組合の組織形態や事業の規模、事業の方式等によって、担当理事、部会等の位置づけは異なる。

ア 権限

理事会は、建替組合の業務執行を決定する権限を有し（円法 24 条 3 項）、具体的には、総会や総代会に提出する議案の検討などが主要な業務となる。なお、理事会の権限は円滑化法が総会の権限に委ねている事項（円法 27 条）および定款で総会の権限とされている事項には及ばない。

イ 招集

理事会の招集について円滑化法に規定はない。一般的には、定款において、必要に応じて理事長が招集するものとされ、理事または監事から会議の目的である事項を示して要求があった場合には、理事長として理事会を招集しなければならないと定められている。

ウ 決議

理事会の決議は理事の過半数が出席し、その出席理事の過半数で決するのが原則であるが、定款でこの要件を加重することは可能である（円法 24 条 3 項）。

④建替組合の事務

大規模な建替事業では理事長や担当理事だけで業務を処理することは難しく、建替組合として職員を雇用し事務に従事させることが必要になる。比較的小規模なマンションの建替えでは独立した事務局の存在は必要でない場合も考えられるが、事業推進の実質的母体となって機能する組織は不可欠である。事業協力者などにより事務局員の派遣を受けることができる場合もある。

3) 建替組合の運営費

建替組合の運営においては、支出と収入の時期のずれによる一時的な運営費の不足や、保留床や保留敷地の売却が当初の予定どおりに進まず、売却代金を確保できないなどによる収支の悪化が想定される。

このような場合に、建替事業に要する経費として組合員から徴収するのが賦課金、参加組合員から徴収するのが分担金であり、その額等については総会で決めることとなる。また、参加組合員へ譲渡する保留床の対価が負担金である。

以下に、賦課金・負担金・分担金の概要を解説する。

賦課金	建替組合は、その事業に要する経費に充てるため、参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課金として徴収することができる（円法 35 条 1 項）。 組合員の有する施行マンション（権利変換期日以後においては、施行再建マンション）の専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない（円法 35 条 2 項）。 実際の徴収に際しては、定款に位置づけた上で管理費の徴収額等を参考にしながら決めることが想定される。
負担金	参加組合員は、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる施行再建マンションの区分所有権および敷地利用権の価額に相当する額の負担金を建替組合に納付しなければならない（円法 36 条 1 項）。 参加組合員は建替組合設立ときに位置付けられ、負担金の納付期限、分割して納付する場合における分割の回数、各納付期限および各納付期限ごとの納付金額その他の負担金の納付に関する事項が定款に定められる（円省 20 条 1 項）。 一般的には、建替組合と参加組合員は別途負担金契約等を締結し、清算等の詳細事項を定めている。
分担金	組合員が負担する賦課金と同様の概念で、参加組合員以外の組合員が賦課金を納付する場合においては、参加組合員は建替組合のマンション建替事業に要する経費に充てるための分担金を建替組合に納付しなければならない（円法 36 条 1 項、円省 20 条 2 項）。 この場合、分担金の額は、参加組合員が納付する負担金の額および参加組合員以外の組合員の賦課金の額と均衡を失しないように定め、分担金の納付方法は、賦課金の賦課徴収の方法の例による（円省 20 条 3 項）。

1.3.2 権利変換計画の策定および認可

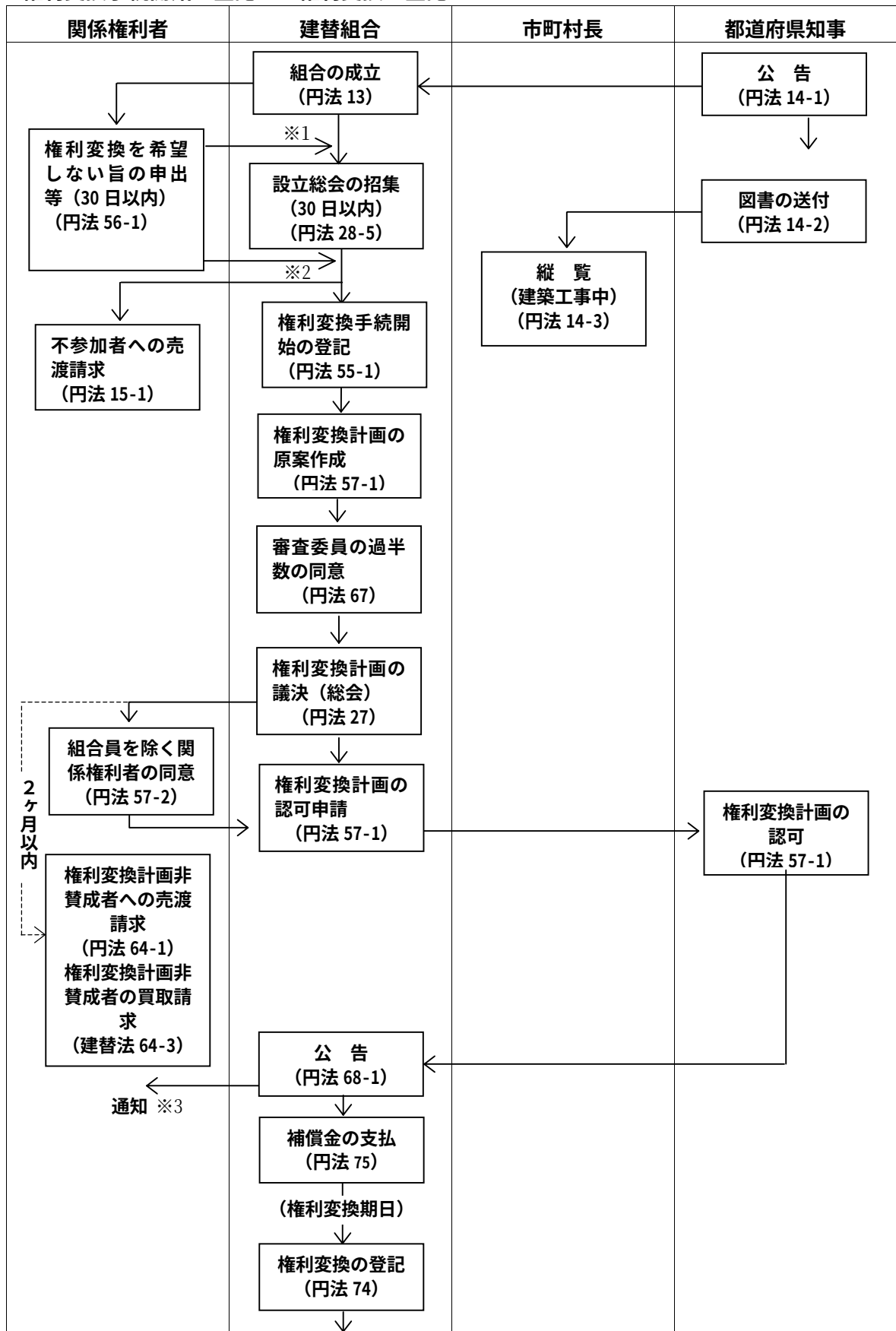
円滑化法制定前のマンション建替えは、様々な事業方式により行われてきたが、いずれの場合も区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え後のマンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いていた。

特に、建替えに伴う現マンションの解体により、建物に関する権利は一旦消滅せざるを得ず、抵当権を設定している金融機関が一時抹消に難色を示す可能性があるほか、住戸を賃貸している区分所有者と賃借人との間で賃貸借契約の解除についてトラブルとなる可能性もある。

こういった課題に対し現在では、円滑化法を適用することにより、都道府県知事等が認可する権利変換計画に基づき、施行マンションに係る区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利を、施行再建マンションに円滑かつ安定して移行させることが可能となっている。

ここでは、建替組合設立の後に、権利変換手続開始の登記、権利変換計画の認可を得て、権利変換の登記を行うまで手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

■権利変換手続開始の登記から権利変換の登記までのフロー



※1：組合設立発起人に対して（円法 56-4） ※2：組合に対して（円法 56-1）

※3：関係権利者は不服申立て（都道府県知事に審査請求）することができる（円法 68-2、126-2）

(1) 権利変換手続開始の登記から権利変換の登記までの手続き

1) 権利変換手続開始の登記

建替組合は組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく、施行マンションの区分所有権および敷地利用権（既登記のものに限る。）、隣接施行敷地の所有権および借地権（既登記のものに限る。）について、登記所に権利変換手続開始の登記を申請しなければならない（円法 55 条 1 項）。

その際、権利変換手続開始の登記の申請書には、「建替組合の設立認可の公告があったことを証する書面」を添付しなければならない（円登 5 条 1 項）。

権利変換手続開始の登記があった後、施行マンションの区分所有権もしくは敷地利用権を有する者（建替組合が施行するマンション建替事業にあっては、組合員に限る）または隣接施行敷地の所有権および借地権を有する者が、これらの権利を処分するときは、建替組合の承認を得なければならない（円法 55 条 2 項）。

建替組合は正当な理由がなければ、権利処分の承認を拒むことができないが、区分所有者等が建替組合の承認を得ないでした処分は、建替組合に対抗することができない（円法 55 条 3 項、4 項）。

権利の処分について承認を得ようとする者は、「権利処分承認申請書」に印鑑証明書を添付して建替組合に提出しなければならない。（円省 30 条 1 項、2 項）

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 1 権利処分承認申請書

2) 権利変換を希望しない旨の申出等

組合設立認可の公告の日から 30 日以内に、施行マンションの区分所有権または敷地利用権を有する者は、組合に対して権利変換を希望せずそれらの権利に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができ、施行マンションについて借家権を有する者は、組合に対し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。なお、設立総会で最初の役員が選挙され、または選任されるまでの間は、建替組合の設立認可を受けた者が、申出を受理することになる（円法 56 条 1 項、3 項、4 項）。

ただし、区分所有権または敷地利用権について、仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記若しくは処分の制限の登記があるとき、または未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者または争いの相手方（以下、「権利制限者等」という。）の同意を得なければ、金銭の給付の希望を申し出ることができない（円法 56 条 2 項）。

申出をしようとする者は、「権利変換を希望しない旨の申出書」に区分所有権または敷地利用権を有する者であることを証する書類（権利制限者等の同意も含む）を添付して、「借家権の取得を希望しない旨の申出書」に借家権を有する者である

ことを証する書類を添付して、建替組合に提出しなければならない。（円法 56 条 7 項、円省 31 条 1 項、2 項）

この金銭給付の申出が認められる区分所有者は、売渡し請求の対象者である建替え不参加者ではなく、建替え参加者であり、建替え決議には賛成したが、当初から資力その他の理由で転出を希望し、建替えに参加する意思がなかった者、建替え決議後に参加の意思がなくなり、参加を希望しなくなった者、建替え決議後に組合設立自体や組合の事業計画・定款等に賛成しない者等が申し出て、建替事業から離脱する場合が想定される。

なお、申出期間経過後 6 ヶ月以内に権利変換計画の認可が行われないうときは、評価基準日（申出期間の翌日）における評価の客観的な妥当性を維持するという趣旨から、権利変換を希望しない旨の申出等の手続きをもう一度やり直すことになり、申出を撤回しまたは新たに申出をすることができる（円法 56 条 5 項）。

申出を撤回しようとする者は、「権利変換を希望しない旨の申出撤回書」または「借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書」を、建替組合に提出しなければならない。（円法 56 条 7 項、円省 31 条 3 項）

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 2 権利変換を希望しない旨の申出書

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 4 権利変換を希望しない旨の申出撤回書

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 3 借家権の取得を希望しない旨の申出書

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 5 借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書

3) 権利変換計画認可の手続き

① 権利変換計画の原案作成と総会議決

建替組合は、権利変換を希望しない旨の申出等を受けた後、遅滞なく権利変換計画原案を作成し、原案について、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（特別多数議決）を得なければならない（円法 57 条 1 項、2 項、円法 30 条 3 項）。

定款に特段の定めがある場合を除き、組合員は各々一つの議決権を有するとされる。また、持分とは、建替組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第 14 条に定める割合をいう（円法 33 条 1 項、30 条 1 項）。

なお、権利変換計画を変更する場合は、一般的に権利変換期日以降となるため、持分については、建替組合および参加組合員の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第 14 条に定める割合になるので注意する必要がある（円法 30 条 2 項）。

権利変換計画は、配置設計と権利変換計画書で構成され、配置設計は、配置設計図として施行再建マンションの各階平面図に専有部分および共用部分の配

置および用途を表示したものと敷地平面図に区域を表示したものであり、権利変換計画書とともに作成して定めなければならない（円法 58 条 1 項、円省 33 条 1 項、2 項、3 項）。

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 6 権利変換計画書

②審査委員の過半数の同意取得

権利変換計画の原案について総会の議決を行う場合、審査委員の過半数の同意を得なければならない（円法 67 条）。

これは、権利変換計画は、建替組合においては総会における特別多数決議を原則として作成されるものであり、基本的には関係権利者の私的自治に委ねられるべきであるが、

- a) 担保権者については、同意が得られない理由を添えて申請を行うことが可能であり、完全な同意を得るべきことは保証されていない
- b) 権利変換計画が総会の 5 分の 4 以上の多数決議により定められた場合には、これに反対の組合員も強制的に権利変換されるとともに、建替組合は反対組合員に対し、売渡し請求によって権利を一方的に買い取ることも可能である

ことから、これらの者の権利保護の観点から、権利変換計画の内容の適正さを第三者的な立場からチェックするため、審査委員の過半数の同意が必要とされているものである。

参照 資料 1 参考様式 5－⑥ 同意書

③関係権利者の同意取得

建替組合は総会での議決を経た、または受ける予定の原案について、施行マンションまたはその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）および隣接施行敷地について権利を有する者の個別の同意を得なければならない（円法 57 条 2 項）。

事業により大きな影響を受ける借家権者、底地権者、隣接施行敷地の所有権者等については必ず同意を要する。

区分所有権等以外の権利（区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権および借地権ならびに借家権以外の権利）を有する者については、同意が得られないことに正当な理由があり、かつ、同意が得られない者の権利に関して損害を与えないようにするための措置（※注参照）が適切なものと認められれば、権利変換計画の都道府県知事の認可を受けることができることから、理由などを記載した書面を添えて、都道府県知事の認可申請を行うことになる（円法 57 条 3 項）。

また、区分所有権以外の権利（区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権および借地権ならびに借家権以外の権利）を有する者を確知することができないときは、その確知することができない理由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 4 項）。

参照 資料 1 参考様式 5－② 同意者（審査委員）

参照 資料 1 参考様式 5－③ 同意者（権利変換計画）

参照 資料 1 参考様式 5－④ 未同意の理由書

参照 資料 1 参考様式 5－⑤ 非確知の理由書

※注：経済的損失に起因する賠償損害を担保する賠償責任保険（マンション建替事業賠償責任保険）、履行保証保険の付保などが想定される。

④権利変換計画の認可申請と認可

権利変換計画の認可を申請しようとする建替組合は、権利変換計画（配置設計図、権利変換計画書）に、以下に掲げる事項を添付して、認可申請書とともに都道府県知事に提出しなければならない。（円省 32 条）。

- | |
|--|
| 一 審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類 |
| 二 権利変換計画の決定についての総会の議決を経たことを証する書類 |
| 三 施行マンションまたはその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）および隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得たことを証する書類 |
| 四 特定建物である施行再建マンションの建替えの場合は、建替え承認決議を得たことを証する書類 |
| 五 関係権利者の利害の衡平を図るための必要な定めに関する関係権利者の意見の概要を記載した書類 |

参照 資料 1 参考様式 5－① 権利変換計画認可申請書

権利変換計画の認可申請がなされると、都道府県知事は、以下の基準のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない(円法 65 条)。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">一 申請手続きおよび権利変換計画の決定手続き若しくは内容が法令に違反していないこと二 建替え決議等の内容に適合していること三 権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意が得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること四 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと五 その他基本方針(※注参照)に照らして適切なものであること |
|--|

※注：円滑化法第 4 条に基づき国土交通大臣が定める基本方針

⑤権利変換計画認可の公告と通知

建替組合は、権利変換計画の認可を受けたときは、遅滞なく、以下の事項を定款に定める方法によって公告し、関係権利者に関係事項（以下の一～四および権利変換計画の内容のうちその通知を受けるべき者に係る部分）を書面で通知しなければならない（円法 68 条 1 項、円省 39 条 1 項、3 項）。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">一 マンション建替事業の名称二 施行者の氏名または名称三 事務所の所在地四 権利変換計画に係る施行マンションの敷地の区域および施行再建マンションの敷地の区域に含まれる地域の名称五 権利変換期日六 権利変換計画の認可を受けた年月日 |
|---|

権利変換に関する処分は、関係権利者への関係事項の通知をすることによって行われる。なお、権利変換に関する処分については、聴聞、弁明の機会の付与等について規定されている行政手続法第三章の規定は、適用されない（円法 68 条 2 項、3 項）。

また、「建替組合設立の認可」、「事業計画の縦覧に際して提出された意見書を採択しない旨の通知」については不服申立てできないが、「関係権利者への関係

事項の通知」については、関係権利者は不服申立ての機会が与えられ、不服のある者は、都道府県知事に対して審査請求をすることができる（円法 126 条 1 項、2 項）。

さらに建替組合は、施行マンションの所在地の登記所に権利変換期日等（上記の一～四および六）を、「権利変換期日等通知書」にて通知しなければならない（円法 69 条、円省 40 条 1 項、2 項）。

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 7 権利変換期日等通知書

4) 非賛成者への売渡し請求等

建替組合は、権利変換計画についての総会の議決のあった日から 2 ヶ月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権および敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる（円法 64 条 1 項）。

権利変換計画に賛成しなかった組合員は、権利変換計画に従い強制的に権利変換を行うこともできるが、円滑な事業の遂行に支障を来すことが懸念されるため、建替組合から非賛成組合員に対して売渡し請求を行うことにより、非賛成組合員を除いて円滑に建替事業を進めることができるのが、円滑化法に基づくマンション建替事業の特徴である。

一方、当該議決に賛成しなかった組合員の側からも、同一期間内に、建替組合に対して区分所有権および敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる（円法 64 条 3 項）。

これは非賛成組合員は、意に反して強制的に権利変換される、組合の一方的な意思決定によって権利を買い取られるという不安定な立場に立たされるため、自らの意思により事業から離脱できる方法が認められているものである。

参照 資料 1 参考様式 2-⑤ 売渡し請求

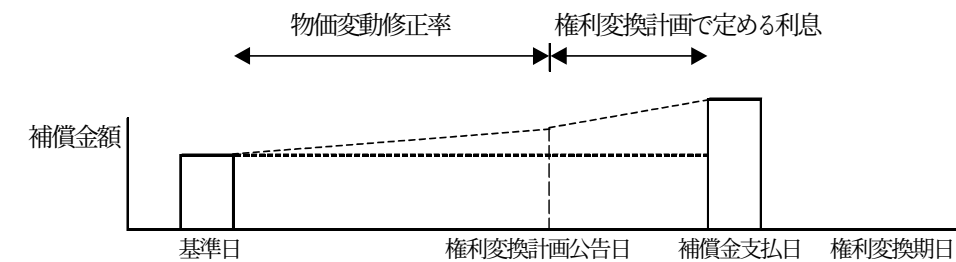
5) 補償金の支払い

建替組合は、権利変換期日までに、以下の者に補償金を支払わなければならない。

- a) 施行マンションの区分所有権または敷地利用権を有する者で、権利変換を希望せずそれらの権利に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出た者
- b) 施行マンションについて借家権を有する者で、借家権の取得を希望しない旨を申し出た者
- c) 上記 a) および b) 以外で施行マンションに関する権利を有していた者で、権利変換期日においてその権利が消滅する者
- d) 隣接施行敷地の所有権または借地権を有するもので、権利変換期日において権利を失い、またはその権利の上に敷地利用権が設定される者

補償金は、以下の算定方法のとおり、評価基準日における相当の価額に、評価基準日から権利変換計画公告の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、権利変換計画公告の日から補償金の支払い期日までの利息を付して算定する（円法 75 条）。

■補償金の算定方法（円法 75 条）



補 償 額 = A + 利息相当額

利息相当額 = $A \times (1+t) \times u \times v / 365$ 日

A 基準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等を考慮して定める相当の価額（円法 62 条）

t 物価変動修正率（円省 41 条）

u 権利変換計画で定める利息（年）

v 権利変換計画公告日より補償金支払日までの日数

また、建替組合は、以下のいずれかの場合は、補償金の支払いに代えて供託することができる（円法 76 条 1 項）。

- 一 補償金を受けるべき者がその受領を拒んだとき、または補償金を受領することができないとき。
- 二 建替組合が過失なく補償金を受け取るべき者を確知することができないとき。
- 三 建替組合が差押えまたは仮差押えにより補償金の払渡しを禁じられたとき。

権利について争いがある場合においては、権利変換計画において存するものとされた権利に係る補償金の支払に代えて供託しなければならないとともに、抵当権者等（先取特権、質権若しくは抵当権または仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利者）から供託しなくてもよい旨の申出があった場合を除き、補償金

を供託しなければならないので注意する必要がある（円法 76 条 2 項、3 項）。

なお、これらの供託は、施行マンションの所在地の供託所にしなければならず、供託したときは、遅滞なく、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（円法 76 条 4 項、5 項）。

先取特権、質権または抵当権を有する者は、供託された補償金に対して物上代位できる（円法 77 条）。

一方、差押えまたは仮差押えがある場合は、権利変換手続きと強制執行手続きとの調整についての規定に基づき、補償金を配当機関（裁判所、税務署などの配当を実施すべき機関）に支払う場合と競落人に支払う場合があるので注意する必要がある（円法 78 条）。

参照 関連事項 2.5.6(1) 2) 権利変換手続きと強制執行との関係

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 8 補償金払渡通知書

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 9 権利喪失通知書

6) 権利変換の登記

建替組合は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならないが、権利変換期日以降は、この登記が行われるまでは、施行再建マンションの敷地について、他の登記を行うことができない（円法 74 条 1 項、2 項）。

なお、建替え前の土地の表示の登記の抹消、組合に帰属した施行マンションの所有権の移転の登記等については、必ずしも行うべきこととはなっていない。土地についての登記は、土地ごとに同一の申請書にて行い、「権利変換計画およびその認可を得たことを証する書面」および「登記権利者ごとに作成した副本」を添付しなければならない（円登 6 条 1 項、3 項）。

(2) 権利変換計画の内容

1) 権利変換計画の内容

権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分に配慮し、以下の内容を定めなければならない（円法 58 条 1 項、59 条）。

■権利変換計画で定めるべき事項

配置設計	一 施行再建マンションの配置設計（施行再建マンションの設計図面（各階平面図）であり、複数棟の場合は、その位置および大きさが明らかとなるような配置図面も含む）
権利変換を受ける区分所有権または敷地利用権を有する者についての記載事項	二 施行再建マンションへの権利変換を受ける区分所有者等の氏名または名称および住所
	三 権利変換の対象となる従前の区分所有権等並びにその価額
	四 権利変換後の区分所有権等の明細およびその価額の概算額
担保権等の登記に係る権利を有する者についての記載事項	五 従前の区分所有権等についての先取特権、質権若しくは抵当権の登記等に係る権利を有する者の氏名または名称および住所並びにその権利
	六 前号に掲げる者が施行再建マンションの区分所有権等の上に有することになる権利
借家権が移行する借家権者についての記載事項	七 施行マンションについて借家権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションについて借家権を与えられることになるものの氏名または名称および住所
	八 前号に掲げる者に借家権を与えられることになる施行再建マンションの部分
権利変換を受けずに転出する区分所有者に係る借家権者に与えられる借家権床の家賃等に関する事項	九 施行者が施行再建マンションの部分を賃貸する場合における標準家賃の概算額および家賃以外の借家条件の概要 なお、建替え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、建築工事の完了の日までに当事者間で協議して定めるとされている（円法 83 条 1 項）。
権利変換によって権利を失うものに関する事項	十 施行再建マンションに関する権利等を有する者で、建替え円滑化法の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利等を与えられないもの（権利変換を希望しない区分所有者、借家権の取得を希望しない借家権者、権利変換期日において消滅することとなる施行マンションに関する使用貸借権、間借り権等の権利）の氏名または名称および住所、失われる施行マンションに関する権利等並びにその価額

隣接施行敷地を合わせて建替えを行う場合の当該隣接施行敷地の所有権または借地権を有する者に関する事項	十一 隣接施行敷地の所有権または借地権を有する者で、円滑化法の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、または当該権利の上に敷地利用権が設定されることになるものの氏名または名称および住所、その権利並びにその価額または減価額 これらの者は、権利変換期日までに、ここで定められた価額（アおよびイ）または減価額（ウ）が支払われる。 ア）隣接施行敷地の所有権が消滅し、施行再建マンションの敷地利用権（所有権）になる場合 イ）隣接施行敷地の借地権が消滅し、施行再建マンションの敷地利用権（借地権）になる場合 ウ）隣接施行敷地の所有権の上に敷地利用権（借地権）が設定される場合
参加組合員についての記載事項	十二 参加組合員に与えられる施行再建マンションの区分所有権等の明細並びにその参加組合員の氏名または名称および住所
組合が取得することとなるいわゆる「保留床」に関する事項	十三 第四号および前号に掲げるもののほか、施行再建マンションの区分所有権等の明細、その他の帰属およびその処分の方法 区分所有者および参加組合員が取得する以外の区分所有権等（施行者が取得する保留床）がある場合は、その明細、帰属およびその処分の方法を記載する。処分の方法とは、保留床をあらかじめ関係権利者に優先分譲することが決まっている場合等に、その旨を記載する。
保留敷地に関する事項	十四 施行マンションの敷地であった土地で施行再建マンションの敷地にならない土地の所有権または借地権の明細、その帰属およびその処分の方法 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にならない土地を「保留敷地」として定めることができ、その場合の権利の明細、帰属およびその処分の方法を記載する。
補償金に関する事項	十五 補償金の支払または清算金の徴収に係る利子またはその決定方法
権利変換期日等の期日に関する事項	十六 権利変換期日、施行マンションの明渡しの予定時期および工事完了の予定時期
その他	十七 その他国土交通省令で定める事項 補償金（利息相当額を含む。）の支払期日および支払方法、施行再建マンションの共用部分の共有持分（円省 34 条）

なお、施行マンションに関する権利等に関して争いがある場合において、その権利の存否または帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、また

は当該権利が現在の名義人（区分所有法または円滑化法に基づく売渡し請求した場合は、当該請求をした者）に属するものとして権利変換計画を定めなければならない（円法 58 条 2 項）。

また、区分所有法または円滑化法に基づく売渡し請求権の行使に関して、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者がいる場合は、施行再建マンションの明渡し時期は、当該期限の日以降となるように定めなければならない（円法 58 条 3 項）。

2) 権利変換計画の作成基準

区分所有権および敷地利用権、借家権、担保権などについては、以下の基準に従って権利変換計画を作成しなければならない。

■権利変換計画の作成基準

区分所有権および敷地利用権 (円法 60 条 1 項、2 項、3 項)	施行再建マンションの区分所有権または敷地利用権が与えられるものは、施行マンションの区分所有権または敷地利用権を有していた者（権利変換を希望しない旨の申出をしたものを除く）と参加組合員である。 なお、施行マンションの区分所有権または敷地利用権を有していた者に与えられる権利については、建替え前後の専有部分の位置、床面積、環境または敷地利用権の割合等を総合的に勘案して、権利者相互間の衡平を害さないように定めなければならない。 ただし、都市再開発法のように、権利変換前後の価額に著しい差額が生じないこととする旨のいわゆる「等価原則」に関する定めはないため、各区分所有者は一定の追加負担をして施行再建マンションに必要な適正な規模の住宅などを確保することができる。
借家権 (円法 60 条 4 項)	施行再建マンションの借家権者は、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ものを除く）。家主が権利変換を希望しない旨の申出をしたときは、組合に帰属する保留床について借家権が与えられる。
担保権等 (円法 61 条 1 項、2 項)	施行マンションの区分所有権または敷地利用権について担保権等が設定されているときは、これらの権利に対応して与えられる施行再建マンションの区分所有権または敷地利用権の上に担保権が移行する。 ただし、関係権利者間の利害の衡平を図るため原則に従わない定めをする必要があるときは、関係権利者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる。

3) 施行マンションの区分所有権等の価額の算定

権利変換計画に記載する施行マンションの区分所有権等の価額は、組合設立の認可公告日から起算して30日を経過した日（評価基準日といい、権利変換を希望しない旨の申出期間を経過した30日の翌日）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等を考慮して定める相当の価額とされている（円法62条）。

4) 施行再建マンションの区分所有権等の価額等の概算額の算定

① 権利変換計画に定める施行再建マンションの区分所有権等の概算額

権利変換計画に記載する施行再建マンションの区分所有権の価額等の概算額は、マンション建替事業に要する費用および組合設立の認可公告日から起算して30日を経過した日（以下、「基準日」という。）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等を考慮して定める相当の価額を基準として定めることとされている（円法63条）。

施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額は、「費用の按分額の概算額」と基準日における「市場価額の概算額」の間で定めなければならないが、「費用の按分額の概算額」が「市場価額の概算額」を超えるときは、「市場価額の概算額」とする（円省35条1項）。

施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額は、基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする（円省35条3項）。

費用の按分額の概算額を整理すると、以下のようになる。

費用の按分額の概算額 = 専有部分の整備原価 + 共有部分の整備原価

< 費用の按分額の概算額（円省35条2項：付録第一式） >

$$C1 = CbA_1 / \sum A_i + \sum C' b' Rb_1$$

C1 は、費用の按分額の概算額または費用の按分額

Cb は、マンション建替事業に要する費用のうち、施行再建マンションの専有部分に係るもの

C' b' は、当該施行再建マンションの整備に要する費用のうち、施行再建マンションの共用部分で Rb₁ に対応するものに係るもの

A₁ は、その者が取得することとなる施行再建マンションの専有部分の床面積

A_i は、当該施行再建マンションの専有部分の床面積

Rb₁ は、その者が取得することとなる施行再建マンションの共用部分の共有持分の割合

備考 A₁ および A_i については、施行再建マンションの専有面積の同一床面積当たりの容積、用途または位置により効用が異なるときは、必要な補正を行うことができるものとする。

②施行再建マンションの部分賃貸する場合の標準家賃の概算額

施行マンションに借家権を有する者がマンション建替後も借家続ける場合、その標準家賃の概算額は以下の方法でなければならない（円省 36 条）。

■標準家賃の概算

標準家賃の概算額	
II	
費用の按分額の概算額の償却額	費用の按分額の概算額を当該費用にあてられる資金の種類及び額並びに借入条件を考慮して施行者が定める期間及び利率で毎年元利均等に償却する方法により算定する額
+	
修繕費	〔昇降機を共用する場合〕 費用の按分額の概算額 $\times n$ ($n \leq 1.2/100$) (昇降機整備に係るものを除く) + 費用の按分額の概算額のうち昇降機整備に係る額 $\times o$ ($o \leq 3/100$) 〔昇降機を共用しない場合〕 費用の按分額の概算額 $\times P$ ($P \leq 1.2/100$)
+	
管理事務費	〔昇降機を共用する場合〕 費用の按分額の概算額 $\times q$ ($q \leq 0.5/100$) (昇降機整備に係るものを除く) + 昇降機の運転に要する費用の年額 $\times$ 昇降機の共有部分 〔昇降機を共用しない場合〕 費用の按分額の概算額 $\times r$ ($r \leq 0.5/100$)
+	
地代に相当する額	基準日における近傍類似の土地の地代の額に当該土地の借地権の設定の対価を当該借地権の存続期間及び相当の利率により元利均等に償却するものとして算出した償却額を加えた地代の見込額を超えない範囲内
+	
損害保険料	損害保険料として必要な額
+	
貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金	$\left\{ \begin{array}{l} \text{費用の按分額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{地代に相当する額} \\ \text{の概算額} \end{array} \right\} + \text{損害保険料} + \text{公課 (国有財産等所在市町村交付金を含む)} \times f$ ($f \leq 2/100$)
+	
公課（国有財産等所在市町村交付金を含む）	

（３）権利変換期日における権利の変換

権利変換期日における、敷地に関する権利の変換、施行マンションに関する権利の変換、担保権等の移行は以下のとおりである。

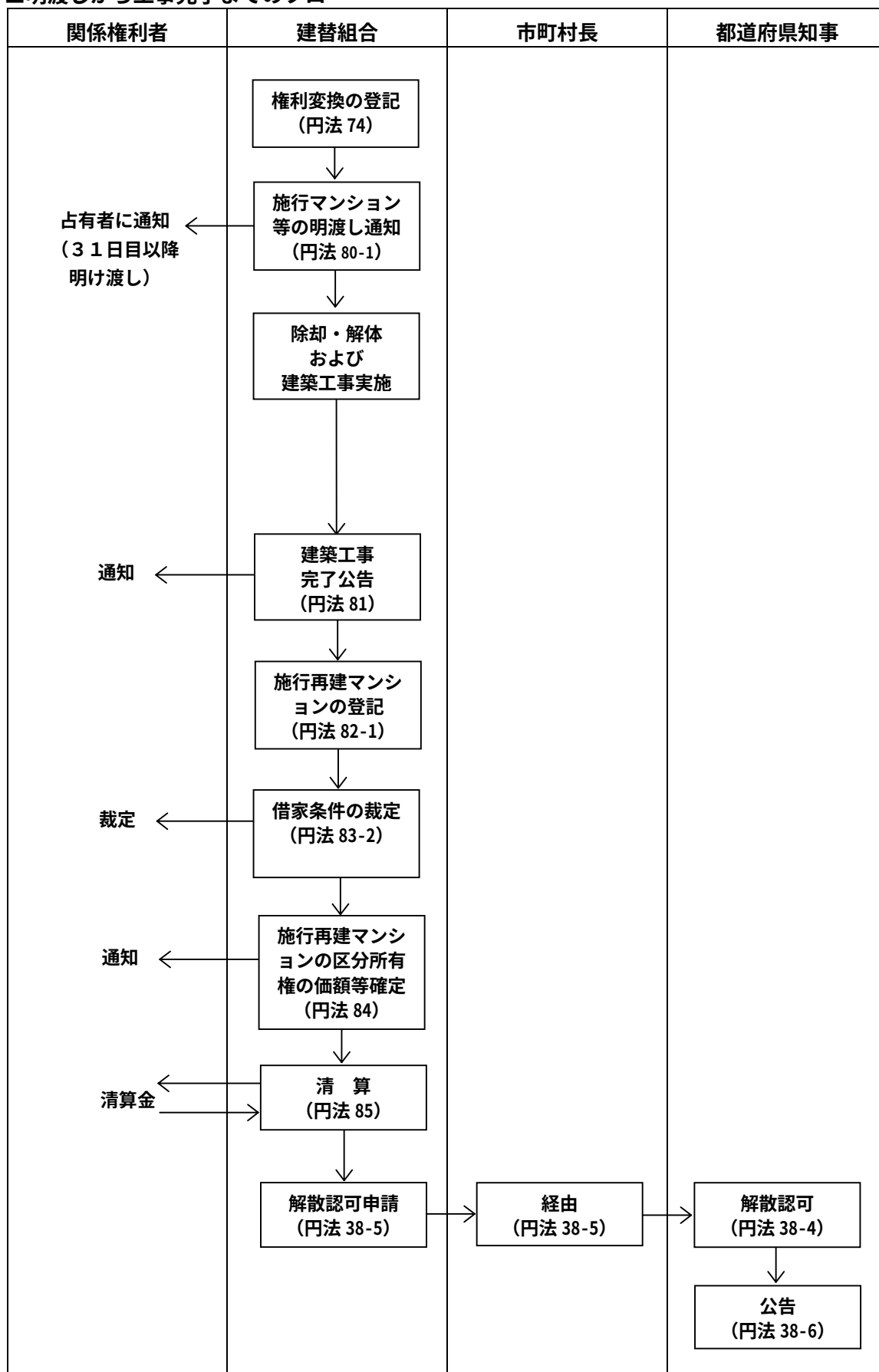
■権利変換期日における権利の変換

敷地に関する権利の変換 (円法 70 条 1 項、2 項、3 項、4 項)	- 一 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者が取得する。 - 二 隣接施行敷地の所有権または借地権は失われ、またはその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定される。 - 三 保留敷地についての従前の施行マンションの敷地利用権が所有権であるときはその所有権を、借地権であるときはその借地権を建替組合が取得する。 - 四 土地に関する権利のうち権利変換の対象とするのは敷地利用権および敷地利用権の上の担保権等のみであり、それ以外の権利(例えば、いわゆる底地権、地役権等)は強制的に消滅させず、権利変換によって権利の変動は生じない。
施行マンションに関する権利の変換 (円法 71 条 1 項、2 項、3 項)	- 一 施行マンションは建替組合に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は消滅する。 - 二 施行再建マンションの区分所有権は、建築工事の完了の公告の日、に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。 - 三 施行マンションについて借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日、に、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。
担保権等の移行 (円法 73 条)	一 施行マンションの区分所有権または敷地利用権について存する担保権等の登記に係る権利は、施行再建マンションの区分所有権または敷地利用権の上に存するものとする。

1.3.3 施行マンションの明渡しから建替組合の解散まで

ここでは、円滑化法に基づく権利変換計画認可後、施行マンション等の占有者に対する明渡しの請求、施行マンションの除却、施行再建マンションの工事を経て建替組合が解散するまでの手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

■明渡しから工事完了までのフロー



(1) 明渡しから工事完了までの手続き

1) 施行マンション等の明渡しのお知らせ

施行マンションは、権利変換期日において建替組合に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は消滅するため、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その権限を失うが、建替組合が占有者に対して通知する施行マンションの明渡し期限までは、建替え前の用法に従って占有を継続することができる（円法 79 条）。

建替組合は、権利変換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、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、明渡しを求めることができ、明渡しの請求があった者は、明渡し期限までに、建替組合に明渡ししなければならない（円法 80 条 1 項、4 項）。

この施行マンション等の明渡しは、権利変換期日後工事の工程その他の事情を勘案して、必要に応じて随時求めることができるが、占有者にとっては時間的な余裕が必要であるので、明渡しを完了すべき期限は、請求した日の翌日から起算して 30 日を経過した後の日（すなわち 31 日目以降）でなければならない（円法 80 条 2 項）。

なお、売渡し請求に伴い、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者がいるときは、明渡し期限を当該期限の日以降となるように定めなければならないので注意が必要である（円法 80 条 3 項）。

参照 資料 1 参考様式 6-① 施行マンション等の明渡し通知

2) 施行マンションの除却・解体および施行再建マンションの建設工事の実施

権利変換期日後に、建替組合は施行再建マンションの建設工事の実施に向けて施行マンション等の明渡しを求め、その完了後に施行マンションを解体・除却し、施行再建マンションの建設にとりかかることになる。

施行再建マンションの建設工事期間中は、設計変更等に伴い事業計画や権利変換計画の変更が必要となる場合があるので、定例会議等を実施し設計変更の内容に十分注意を払いつつ必要に応じて変更手続きを行う。また、最終的な設計工事の内容を見据えて、施行再建マンションの管理規約を検討するとともに、建替組合が取得するいわゆる保留床や保留敷地がある場合は、この処分を検討することが主要な建替組合の業務になる。

①事業計画・権利変換計画の変更

建替組合が定款または事業計画を変更しようとするときは、都道府県知事に変更認可申請書を提出し、認可を受けなければならない（円法 34 条 1 項）。

当該申請は設立認可の申請の手続きと同様に、当該マンションの所在する市町村長を経由して行われ、都道府県知事が認可の基準に従って審査し、認可したときは、遅滞なく公告し、市町村長に図書が送付される。また、事業計画の変更（軽微なものを除く。）については、都道府県知事が、市長村長に2週間公衆の縦覧に供させ、関係権利者からの意見書の提出を受けることになる。

建替組合が定款および事業計画を変更して、新たに施行マンションを追加しようとする場合は、新たに施行マンションとなるべきマンションの建替え合意者の4分の3以上の同意および建替え合意者に係る議決権の4分の3以上の議決権（規約に別段の定めがない限り、一部共用部分を算入した専有部分の床面積の割合）が必要となる。この場合も、新たに追加された施行マンションの区分所有者に対しても売渡し請求権を行使できる（円法34条2項、4項）。

事業に要する経費の分担に関して定款若しくは事業計画を変更する場合、または施行マンションの数を縮減しようとする場合は、マンション建替事業の採算上大きな影響をもたらすことになるので、施行のための借入金に係る債権者の同意が必要となる（円法34条3項）。

なお、定款または事業計画の変更認可申請書に添付する書類は以下のとおりである。（円省3条2項）。

- 一 定款または事業計画の変更について総会または総代会の議決を経たことを証する書類
- 二 新たに施行マンションに追加しようとする建替え決議マンションがある場合は、当該建替え決議マンションについて、建替え合意者の4分の3以上の同意を得たことを証する書類および建替え決議の内容を記載した書類
- 三 新たに施行マンションに追加しようとする一括建替え決議マンション群がある場合においては、当該一括建替え決議マンション群について、一括建替え合意者の4分の3以上の同意と各マンションごとの区分所有権を有する一括建替え合意者の3分の2以上の合意を得たことを証する書類および一括建替え決議の内容を記載した書類
- 四 新たに施行再建マンションの敷地として追加しようとする隣接施行敷地がある場合においては、当該隣接施行敷地がある場合は、隣接施行敷地に建築物等が存しないことまたはその建築物等を除却、移転することができることが確実であることを証する書類
- 五 事業に要する経費の分担に関して定款若しくは事業計画を変更する場合においては、施行のための借入金に係る債権者の同意を得たことを証する書類

一方、権利変換計画を変更する場合も、基本的には、権利変換計画を作成する場合と同様の規定が適用され、同様の手続きを行わなければならない（円法66条）。

②管理規約の認可

建替組合は、都道府県知事の認可を受けて、施行再建マンションや、その敷地およびその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができ、この管理規約は区分所有法第30条第1項の規約とみなされる（円法94条1項、2項）。なお、その定めにあたっては、適正な規約となるようマンション標準管理規約及び同コメント（※注参照）に準拠することが望ましい。

これは区分所有法上の規約の設定には、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の議決（特別決議）が必要であるが、大部分のマンションの規約が、分譲前に分譲業者によって規約案が作成され、区分所有者となる者から書面による同意を得る方法がとられていることを踏まえて、施行再建マンションの工事完成前に当該施行再建マンションに係る管理規約（区分所有法の規約）を建替組合が作成できるようになっているものである。

建替組合が管理規約を定めようとするときは、あらかじめ、「縦覧の開始日」「場所および時間」を定款の定める方法によって公告するとともに、施行再建マンションの区分所有権を有する者または有することとなる者にこれらの事項を通知し、当該管理規約を2週間公衆の縦覧に供さなければならない（円法23条1項）。

施行再建マンションの区分所有権者は縦覧期間内に、管理規約について建替組合に意見書を提出することができ、建替組合は都道府県知事に管理規約の認可を申請するときに意見書の要旨を提出しなければならない（円法23条2項、24条）。

※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保留床および保留敷地の処分

建替組合が取得した施行再建マンションの区分所有権および敷地利用権（いわゆる保留床）または保留敷地に関する権利は、施行マンションの区分所有者や借地権者の居住または業務の用に供するため、特に必要がある場合を除き、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）。

ただし、関係権利者全員の同意がある場合等の特別の事由があるときには、特定分譲による処分は可能であると考えられている。

また、建替組合が取得する保留床および保留敷地の処分は、建築工事完了の公告があった日の後に限られるものではなく、建替組合は権利変換期日において保留床および保留敷地に関する権利を取得するため、権利変換期日後であれ

ばいつでも処分できる。

3) 建築工事の完了の公告等

建替組合は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を、定款に定める方法によって公告するとともに、施行再建マンションに関し権利を取得する者（区分所有権および借家権を取得する者）に通知しなければならない（円法 81 条）。

4) 施行再建マンションの登記

建替組合は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンションおよび施行再建マンションの権利について必要な登記（建物の表示登記、所有権保存の登記、担保権等の登記等）をしなければならない（円法 82 条 1 項）。

この登記が行われるまでは、施行再建マンションに関しては、他の登記を行うことができない（円法 82 条 2 項）。

施行再建マンションの登記は、一棟の建物および一棟の建物に属する建物の全部について、同一の申請書にて行い、「権利変換計画およびその認可を得たことを証する書面」および「登記権利者ごとに作成した副本」を添付しなければならない（円登 8 条 1 項、3 項）。

5) 借家条件の裁定

施行マンションに設定されている借家権は、借家権者が建替え後も継続居住を望む場合には権利変換計画により施行再建マンションの部分に移行することになる。その際、家賃その他の借家条件については、権利変換により区分所有権を取得する者と借家権者が協議することが原則であり、一般的には権利変換計画についての同意の段階で協議が整っているものと考えられる（円法 83 条 1 項）。

しかし、詳細な借家条件などについては権利変換後としている場合も想定され、施行再建マンションの建築工事の完了の公告の日までにその協議が成立しないときは、建替組合は当事者の一方または双方の申立てにより、審査委員の過半数の同意を得て、以下の事項を裁定することができる（円法 83 条 2 項、3 項、5 項）。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">一 賃借の目的（賃借部分の構造および賃借人の職業を考慮）二 家賃の額（賃貸人の受けるべき適正な利潤を考量）三 支払期日および支払方法（一般慣行を考慮）四 敷金または借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額（一般慣行を考慮） |
|--|

裁定がされたときは、裁定の内容が当事者間で協議が成立した借家契約の内容となるが、当事者にその裁定に対して不服があれば、裁定のあった日から起算して 60 日以内に、その変更を請求する訴えを提起することができる。この訴えは建替組合を相手方として提起するのではなく、借家契約の相手方を被告として提起する当事者訴訟である（円法 86 条 4 項、83 条 6 項、86 条 7 項）。

裁定を申立てしようとする者は、「裁定申立書」を建替組合に提出し、建替組合は裁定前に当事者双方の意見を聴かなければならない。建替組合は、理由を付した文書をもって裁定し、裁定書の正本を当事者双方に送付しなければならない（円省 44 条）。

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 10 裁定申立書

(2) 価額等の確定と清算手続き

1) 施行再建マンションの区分所有権等の価額等の確定

建替組合は、マンション建替事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者または借家権を取得した者（組合の所有する施行再建マンションの部分に借家権が与えられるように定められたものに限る。）ごとに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額または建替組合が賃貸する施行再建マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその額を通知しなければならない（円法 84 条）。

施行再建マンションの区分所有権の価額については、権利変換計画で算定した施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額と同様の方法で、「費用の按分額」を算定し、この「費用の按分額」と「基準日における市場価額」の間で確定する（円政 22 条 1 項、45 条）。

施行再建マンションの敷地利用権の価額については、権利変換計画で算定した施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額と同様の方法で算定し、「当該敷地利用権の見込額」で確定する（円政 22 条 2 項）。

施行再建マンションの部分の家賃の額については、権利変換計画で算定した施行再建マンションの標準家賃の月額から、借家権者が施行マンションについて有していた借家権の価額を当該借家権の残存期間、近隣の同類型の借家の取引慣行等を総合的に比較考量して、建替組合が定める期間で毎月均等に償却するものとして算定した償却額を控除して補正し確定する（円政 22 条 3 項、円省 46 条）。

2) 清算

確定した施行再建マンションの区分所有権または敷地利用権の価額と建替え前の施行マンションの区分所有権または敷地利用権権利の概算額との間に差額がある時は、建替組合は、その差額に相当する金額を徴収し、または交付しなければならない（円法 85 条）。

この清算は、権利変換計画に定められた建替え前後の資産額の差額の清算と、権利変換計画の作成段階で概算額で定めた建替え後の資産額がその後の建築工事費用の変動等により上下した場合のその差額の清算という、2つの意味がある。

清算金を交付しなければならない場合は、建替組合は抵当権者等（先取特権、質権若しくは抵当権または仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利者）から供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、交付清算金を供託しなければならない、抵当権者等は供託された清算金に物上代位できるので注意する必要がある（円法 86 条 1 項、2 項）

清算金を徴収しなければならない場合は、権利変換計画に定められた利子を付して分割して徴収することができ、また、滞納するものに対しても利子を付して徴収することができる（円法 87 条 1 項、2 項）。

また、建替組合は清算金を徴収する権利を保全するため、施行再建マンションの区分所有権の上に不動産工事の先取特権とみなされる先取特権を有するものとされ、工事完了後に行う施行再建マンションに関して必要な登記において清算金の予定額を登記することによって、予定額の範囲内について保全される（円法 88 条 1 項、2 項、3 項）。

(3) 建替組合の解散手続き

建替組合が解散できるのは、以下の理由による場合に限られる。なお、総会の議決を理由に解散できるのは、権利変換期日前に限られている（円法 38 条 1 項、2 項）。

- | |
|-------------------|
| 一 設立についての認可の取り消し |
| 二 総会の議決 |
| 三 事業の完成またはその完成の不能 |

建替組合は、事業が完了（建築工事その他の工事が完成し、清算や借家条件の裁定を終える）等の理由により解散しようとする場合においては、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない（円法 38 条 3 項）。

建替組合の解散は、当該施行マンションの所在地の市町村長を経由して都道府県知事の認可を受けなければならない。都道府県知事が組合解散の認可をしたときは、その旨が公告される。この公告があるまでは、解散をもって組合員以外の第三者に対抗することができない（円法 38 条 4 項、5 項、6 項、7 項）。

なお、認可申請書に添付する書類は以下のとおりである。（円省 3 条 3 項）。

- | |
|--|
| 一 権利変換期日前に建替組合の解散について総会の決議を経たことを証する書類または事業の完成を明らかにする書類若しくは事業の完成が不能であることを明らかにする書類 |
| 二 認可を申請しようとする建替組合に借入金がある場合は、債権者の同意を得たことを証する書類 |

建替組合が解散した時は、理事がその清算人（総会で他の者を選任したときは、この限りではない。）となり、現務の結了、債権の取立および債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたる。

清算人は、就職の後遅滞なく、建替組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成するとともに、財産処分の方法を定め、それらについて総会の承認を求めなければならない。清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない（円法 39 条、40 条、41 条）。

清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく、決算報告書を作成し、都道府県知事の承認を得た後、組合員に報告しなければならない。

参照 資料 1 参考様式 6-② マンション建替組合解散認可申請書

参照 資料 1 参考様式 6-③ 決算報告承認申請書

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、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。

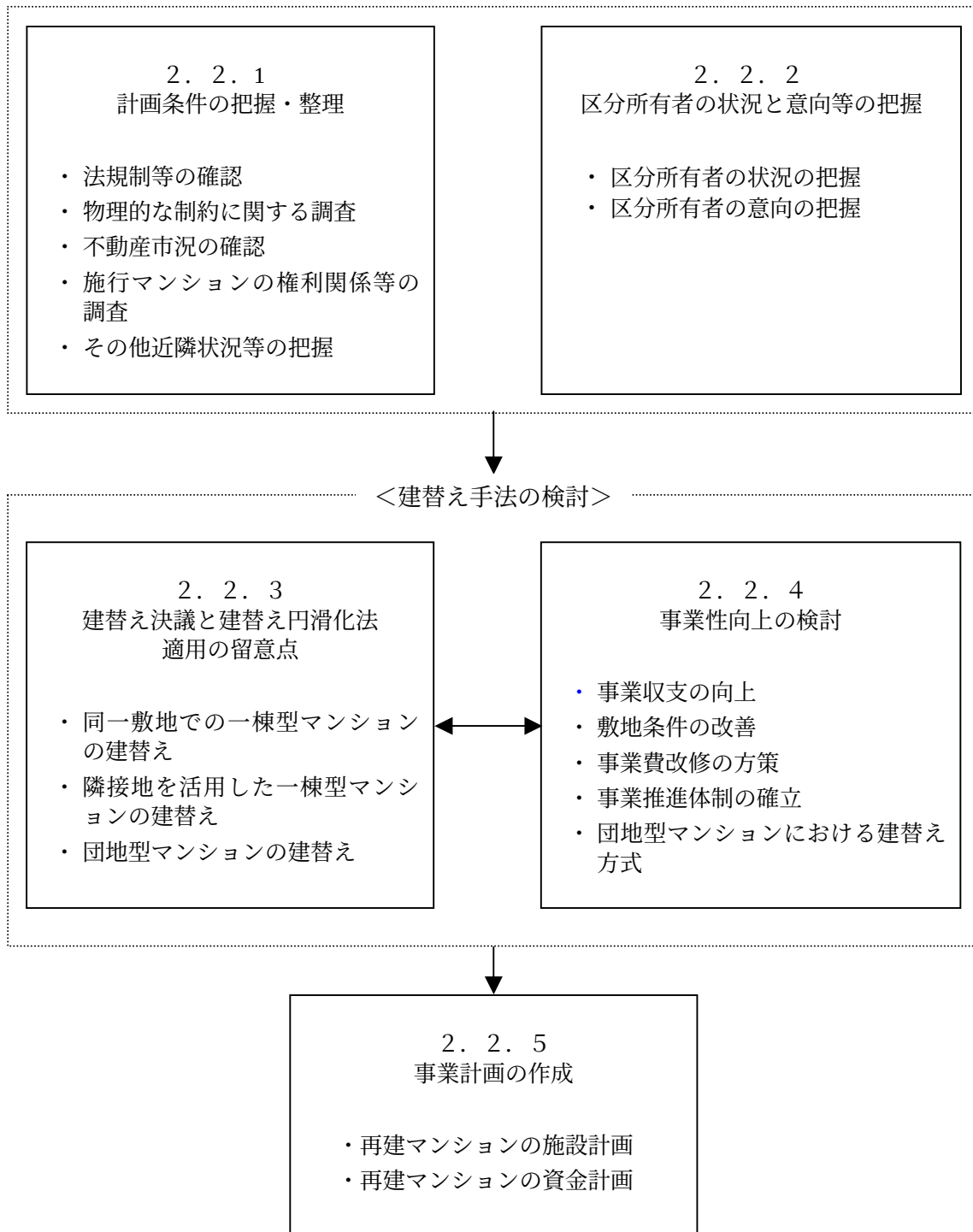
<建替え実施計画の策定実務の4分野と各検討段階の関係>

		検討段階	計画段階	権利変換段階
		建替え構想の作成 ・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	建替え事業計画の作成 ・基本設計に基づいた、事業計画、権利変換計画素案の作成	権利変換計画の作成 ・実施設計に基づいた、権利変換計画の作成
		<pre> graph LR A[建替え検討決議] --> B[建替え推進決議] B --> C[建替え決議] C --> D[建替組合設立認可] D --> E[権利変換計画の議決] E --> F[権利変換計画の認可] </pre>		
事業計画	○計画条件	・建替え構想に係る事業フレーム	・事業計画に係る事業条件	・適宜見直し
	○意向	・建替えた場合の概観	・計画内容、資金負担等	・適宜見直し
	○施設計画	・企画設計レベル	・基本設計レベル	・実施設計レベル
	○資金計画	・概算収支計画	・年度別収支計画	・権利変換計画との調整
権利変換計画	○住戸選定	・基本的なルールづくり	・権利変換基準づくり	・配置調整、決定
	○床価格	・平均変換率、概算負担額	・住戸別概算床価格	・資産評価
	○権利変換	・モデル権利変換	・権利変換計画素案	・権利変換計画
区分所有者の個別事項への対応	○合意形成	・事実関係と意向の把握	・問題意識の共有	・未賛同者への対応
	○組織	・組織体制づくり	・不安事項解消策の検討 ・説明会、懇談会などの実施	・訴訟準備 ・建替組合設立
関係権利者との調整	○権利関係	・権利関係の調査と把握	・対応策の検討と実施	・同意取得などの対応
	○抵当権	・アンケートなどによる実態把握	・登記簿調査と個別説明	・同意取得
	○借家権	・実態把握と情報提供	・契約更新時の申し入れ	・合意解約、同意取得
	○隣地・底地	・意向打診	・意向確認、法的担保	・契約締結、同意取得

2.2 事業計画の策定

事業計画の策定にあたっては、計画条件を把握・整理するとともに、区分所有者の意向を確認し、これらを踏まえて最適かつ実現可能な建替え手法（※注参照）を検討し、最終的に再建マンションの施設計画および資金計画で構成される事業計画を作成する。

※注：建替え決議と建替え円滑化法の適用および事業性向上の観点から方向付けされる建替事業の包括的な方法を、ここでは「建替え手法」と呼ぶ。



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、隣接地をと一体での建替えを検討する場合があるため、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
土壤汚染調査	・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、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、戸当たり面積
- ③賃貸物件の流通量、平均的な募集賃料（戸当たり、面積当たり）、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に際して考慮しなければならない事項であるため、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。

地方住宅供給公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いく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ことが可能となる。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	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。

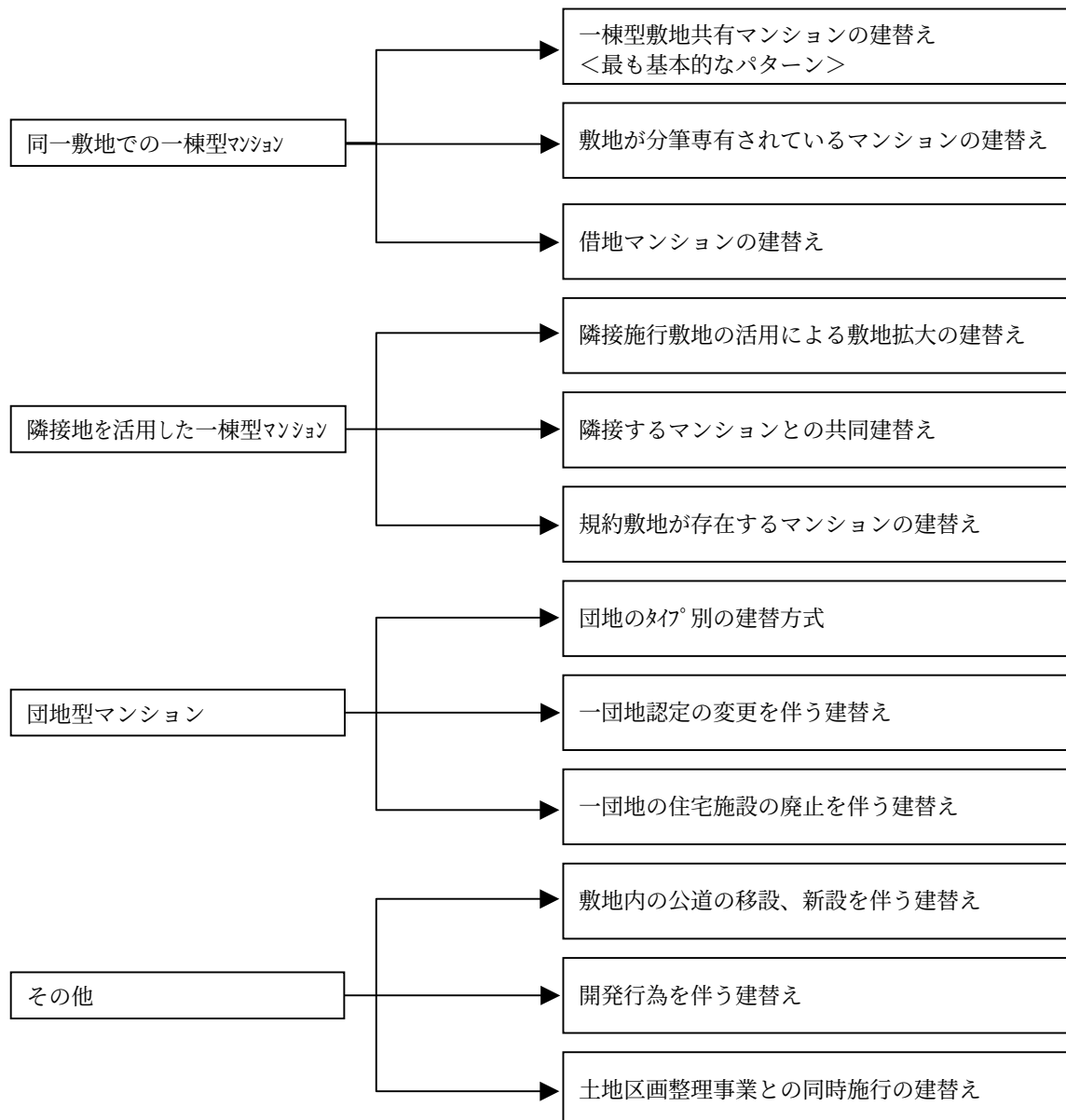
2.2.3 建替え決議と円滑化法適用の留意点

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

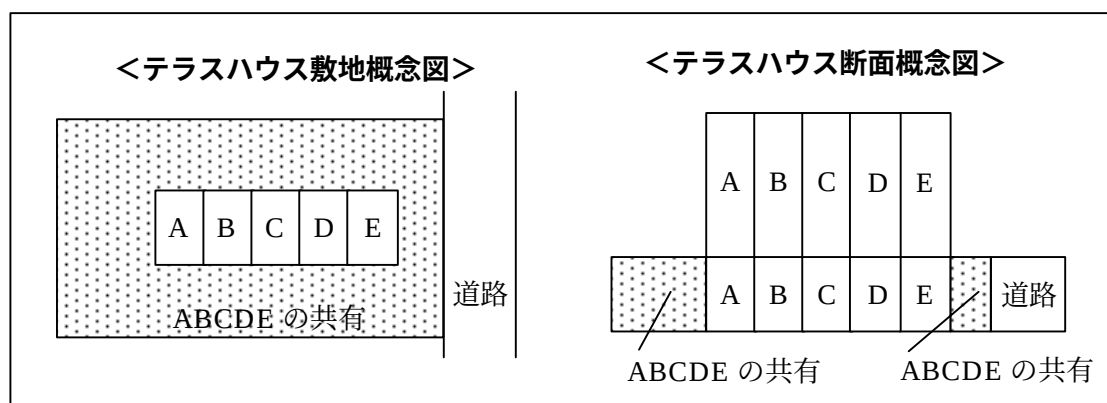
1) 敷地共有マンションの建替え

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なえず、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らず、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。

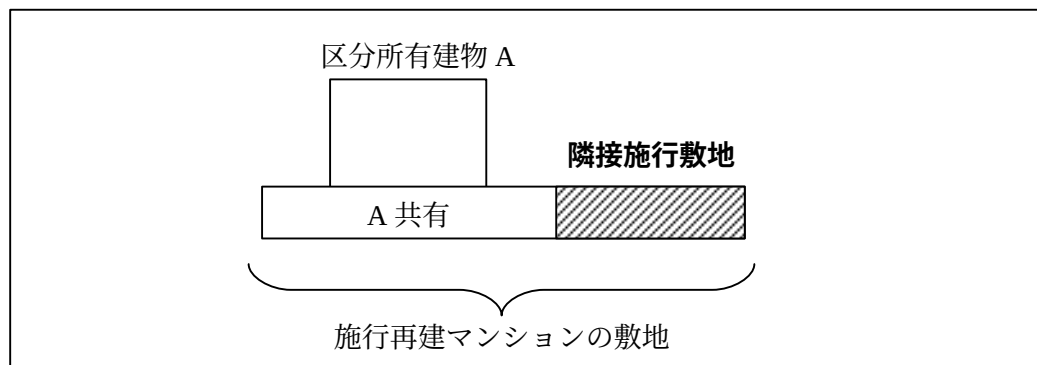
(2) 隣接地を活用した一棟型マンション建替え

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。

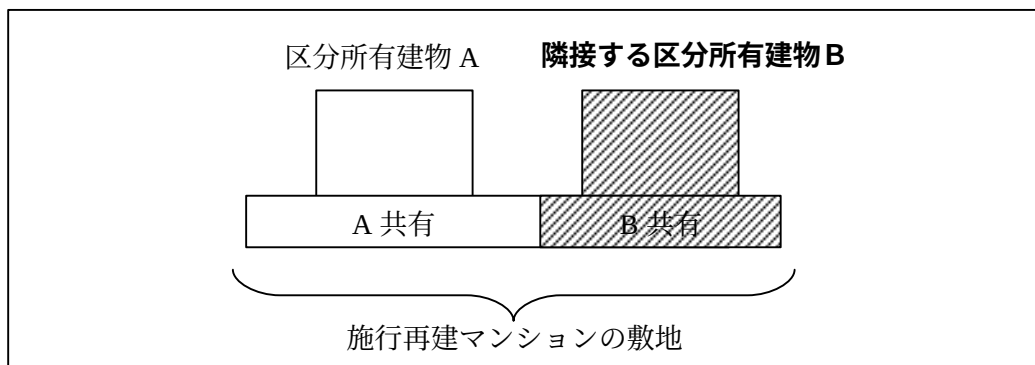
さらに、隣接地の権利者の協力が得られる場合でも、隣接地の確実な取得をどのように担保するかは重要な課題である。詳細については後述するが、管理組合が建替えを前提に事前に隣接地を購入などすることは、区分所有法第3条の「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」を行うことを目的とする管理組合の業務外の行為であり、不可能であることに留意する必要がある。

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。

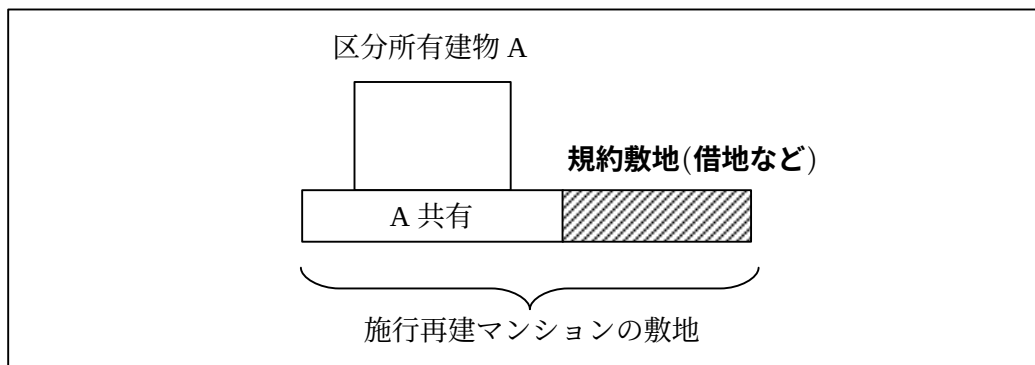


この場合、各区分所有建物毎に建替え決議を行い、円滑化法9条6項の「二以上の建替え決議マンションに係る建替え合意者」として一つの建替組合を設立して事業を進めることが可能である。

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

区分所有法という団地とは、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。）

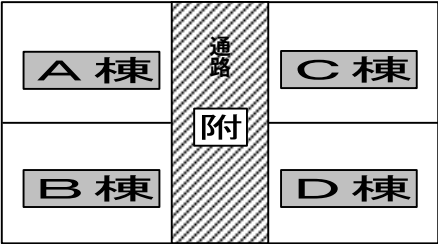
団地を構成している建物が区分所有建物かそれ以外の建物か、あるいは団地管理組合が管理の対象としている団地管理物が土地か附属施設かにより、団地の建替え方式は異なるので留意する必要がある。

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		・団地内の全ての建物が区分所有建物。 ・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。
タイプ 2		・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。 ・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。
タイプ 3		・団地内の全ての建物が区分所有建物。 ・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。 ・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棟の区分所有者全員の共有で共有している。

タイプ 4		・団地内の全ての建物が区分所有建物。 ・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。 ・各棟の土地はそれぞれの棟ごとに単独所有している。
----------	---	---

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

タイプ1	・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。 ・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。 ・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。 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。
タイプ2	・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。 ・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。
タイプ3	・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。 ・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。 ・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。 ・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。

タイプ4	・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。 ・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。 ・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。 ・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。
------	--

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必要がある。

(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伴う団地型マンションの建替えにおいては、マンション建替事業に、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となる。

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等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、この場合の対応方法などについて、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者等の相当数の同意を得ることとなっているが、実際の運用面では権利者とのトラブルを未然に防ぐ目的で、各公共団体の開発許可基準等によって、原則的に関係権利者全員の同意を求められる場合があるため、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。

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。

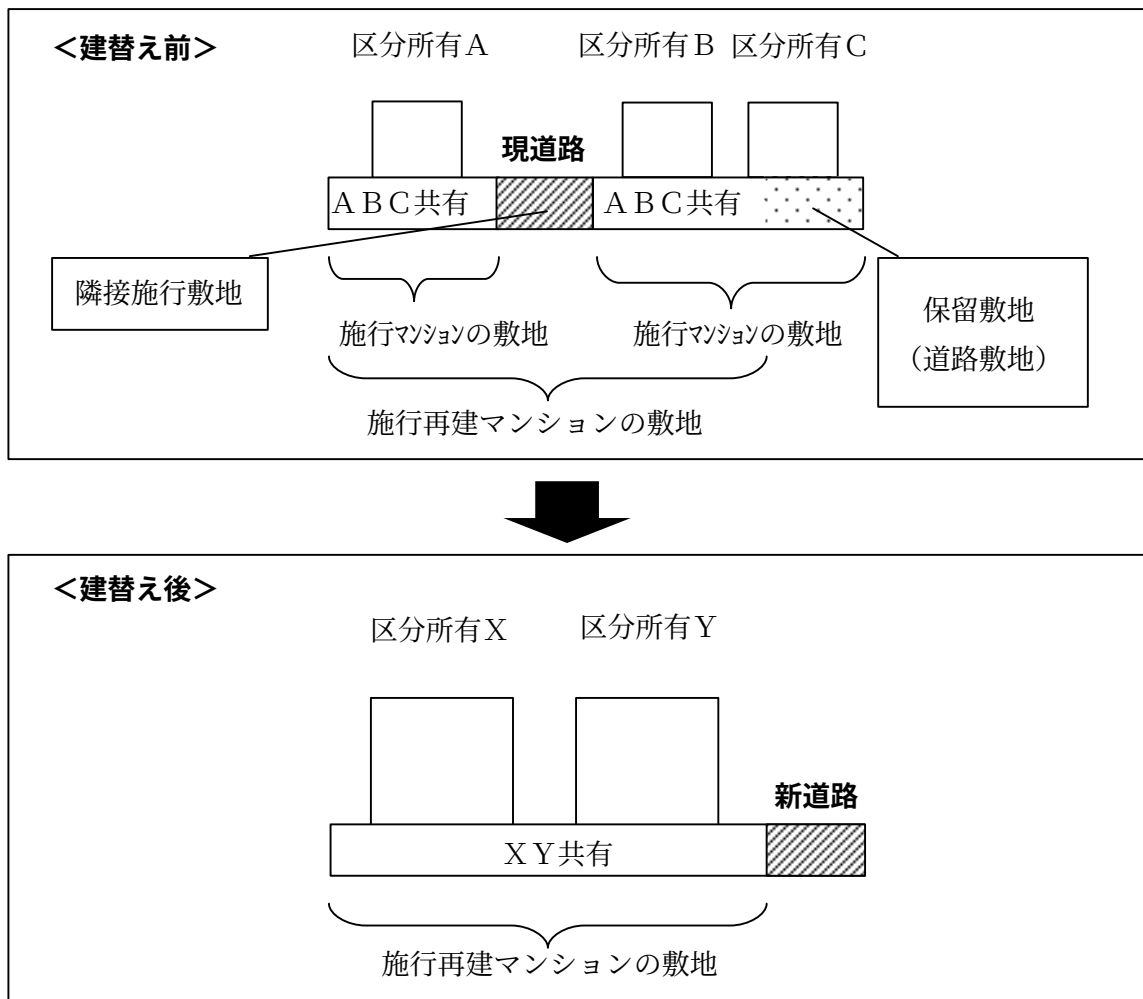
この場合、マンション建替事業に先立ち道路の整備を行うこととなり、これに支障となる施行マンションは、権利変換期日に先行して除却する必要があるなど現実的に対応が困難となることも想定されることから、事業中の道路等の廃止を含め、事前に地方公共団体と十分な協議を行う必要がある。

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、一時的にはあるにせよ、行政財産たる道路の位置づけが失われることとなることから、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 m²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 m²以上 1,000 m²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必要がある。

3) 土地区画整理事業との同時施行の建替え

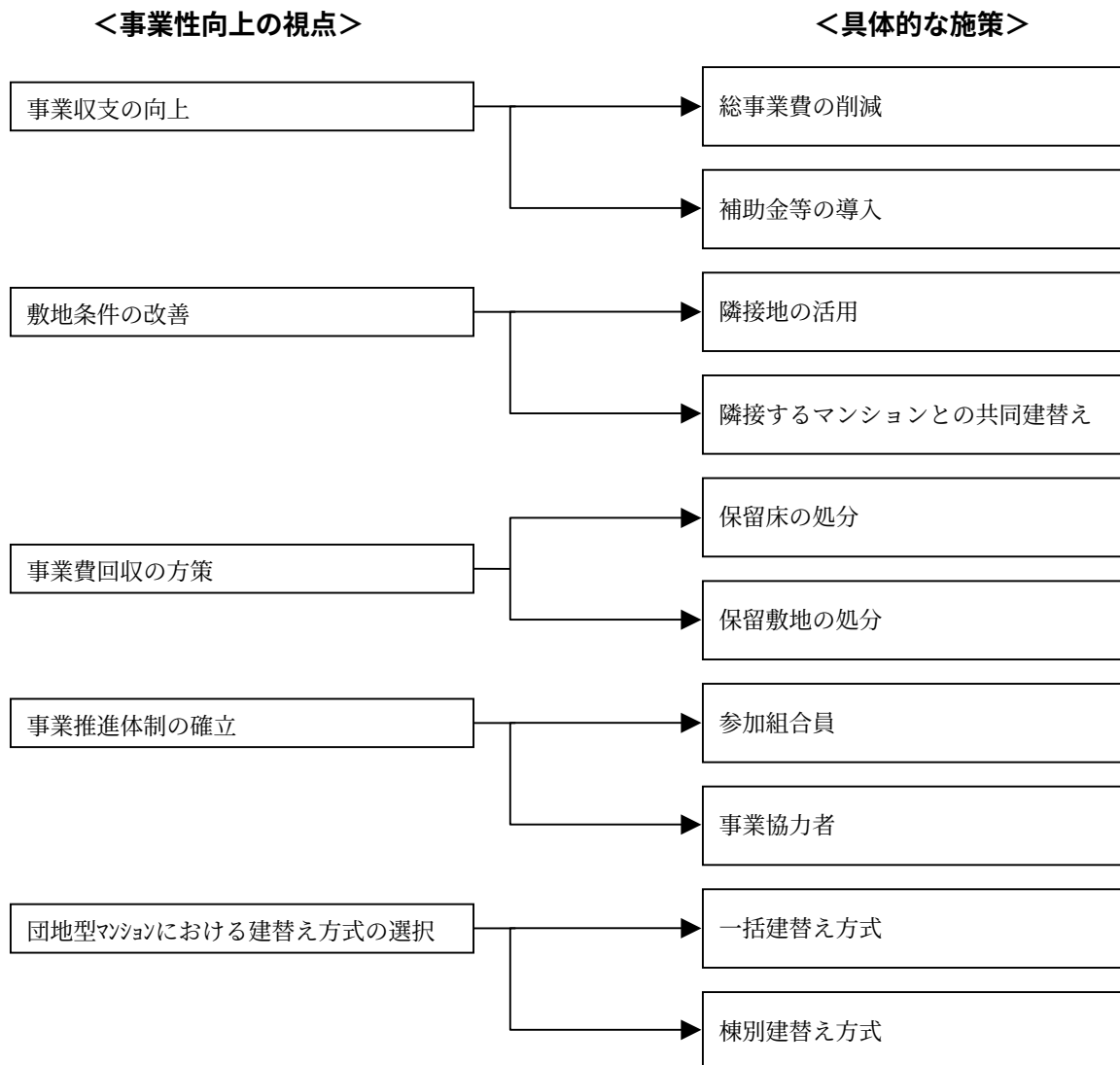
土地区画整理事業の施行に伴いマンションを建替える場合には、土地区画整理事業における従前地と換地後の敷地を同一の敷地と見なして、区分所有法の建替えに関する規定や、円滑化法を適用できる。

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ウ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、住宅金融公庫による都市居住再生融資や、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受けるためには、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去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、一敷地特例制度、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、上記に示したような敷地の共同化、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の規定に抵触するおそれがあることから、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、参加組合員が取得できないことから、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事前に調整することができないことから、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。

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) 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。

2) 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一方、当初より特定の民間事業者に限定して協力を得ることについて不透明または不適切であるとの懸念を生む可能性もあることから、その選択は慎重に行う必要がある。

(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		・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。 ・相対的に事業性も高い。	・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。 ・段階的に建替えを行うことにより、比較的保留床の処分がしやすい。
デメリット		・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。 ・大量の仮住居が必要。 ・一定期間内に大量の保留床を処分する必要がある。	・棟ごとの建替えが基本のため事業性が相対的に低い。 ・団地空間を計画的に再編することが難しい。
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	・相対的に短期間で事業の完了が見込まれる場合	・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	・一括建替えによる団地空間の再編ニーズが強い場合 ・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	・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 ・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

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。

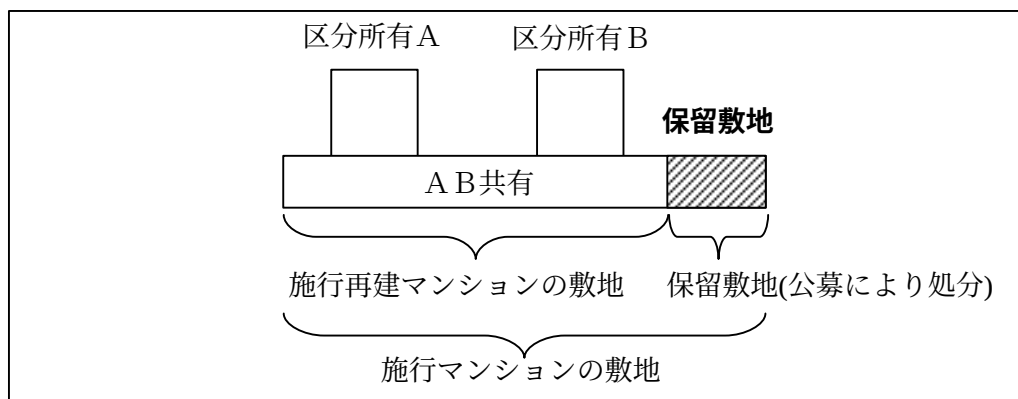
一方、郊外型の大規模な団地型マンション等では、敷地の一部を保留敷地として処分したり、道路整備のために計画道路用地の敷地を分筆して移譲したりすることにより、事業費すなわち建替え費用の負担を軽減しつつ、一括建替えを実現する方法も考えられる。

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く、かつ、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。

なお、建替え承認決議の中では、特定建物の建替えにより日照、通風、採光等の生活利益の侵害が生じる場合の利害調整が図られることは予定されていない。

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。現実的には、再建建物の各住戸の取得価額はこの段階で基本的に定められているはずであるから、それを示すに越したことはない。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）を定めていれ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	・整備目標、方針 ・住棟配置の考え方、環境形成の考え方
②建替え規模	・計画容積率、用途別規模の確定
③建築物の設計図書	・配置図 ・敷地設計図（供給処理計画） ・各階平面図・面積表（権利変換対象区分の設定） ・立面図、断面図 ・標準仕様書、仕上げ表 ・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 ・管理区分図
④外構（外部環境）計画	・緑化、空地（広場状、歩道状）計画 注）各自治体の条例、地区計画、総合設計等に留意
⑤附属施設等の設計	・附属施設（集会所等）の設計 ・道路、公園等の幅員、面積、仕上げ等の概略設計
⑥工事行程計画	・スケジュールの検討 注）団地型の場合、工区設定等の検討必要
⑦工事費概算	・工事費の概算、補助対象工事費の概算

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

総合設計制度や一団地の認定等の各種制度を活用する場合には、この計画段階で具体的な計画案を提示し、手続きに必要な期間を見極めつつ関係行政機関と十分な協議を行う必要がある。

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	・ 総合設計、一団地認定、地区計画などの内容協議 ・ 基本合意後、必要な手続き実施
②建替え決議の手続き、 必要書式等の相談	・ 決議の通知書等例示（別記参照）
③建替え組合設立認可の 事前協議、手続き	・ 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
④補助、支援制度の適用 協議	・ 補助金の採択協議、申請手続き ・ 公的支援住宅などの斡旋協議
⑤自治体の条例等による 規制内容について	・ 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）
⑥公共施設等の計画	・ 整備内容、整備主体、管理主体、所有権の帰属などの整理

(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、当然区分所有者が取得する住宅の面積に比例するが、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准确認

（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、住宅金融公庫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

を示す程度でとなる。

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、建替えの場合は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は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>

検討段階

区分所有者の意向調査



1) 計画容積率の設定

・建替事業計画・権利変換計画作成の基礎になる計画容積率を設定



建替え推進決議



2) 第一次権利変換計画素案・権利変換基準の作成

・区分所有者の床取得希望が定まっていない段階での権利変換計画であるため、概ねの権利変換率及び費用負担額を提示



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を基に、区分所有者の属性別等にモデル権利変換計画を作成し、区分所有者に説明



4) 住戸取得希望に関するアンケート調査

・モデル権利変換計画を参考にして、自己の資金負担力を勘案しつつ取得希望の住戸を決定



5) 建替事業計画の見直し

・区分所有者の床取得意向を踏まえて、建替事業計画（施設計画、資金計画等）案の見直し



6) 第二次権利変換計画素案・権利変換基準の作成

・建替え決議における施設計画案と同等の精度の施設計画案で、建替え前の資産評価額、建替え後の各住戸の概算価額を示した権利変換計画案



7) 希望住戸に関する最終アンケート調査の実施

・より精度の高い第二次権利変換計画素案を基に、希望する住戸の位置及び規模を決定



8) 施設計画案の部分修正

・区分所有者の取得住戸に関する希望を反映した施設計画案の一部修正



9) 建替え決議案の作成

計画段階

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が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 m²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。

再建マンションの資産評価については、再建後の位置別効用比や購入時の価格比を参考にして、位置別効用比を設定するなど、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である。

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、建替え後の資産額から建替え前の資産額を差し引いたものとなる。

しかし、増し床する場合の費用負担額については、衡平性の観点から、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、衡平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画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

- ① 新たに建築する建物の概要
- ② 建物の取り壊し及び再建建物の建築費用の概算額
- ③ これらの費用の分担額
- ④ 再建建物の区分所有者の帰属に関する事項

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、マンション建替え事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、その後建替え決議に反対する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公庫、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、住宅金融公庫の返済特例制度（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、住宅金融公庫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. 住宅金融公庫の都市居住再生融資制度

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) 公営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、公営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地方公共団体もある。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公営住宅の有無等について地方公共団体に確認・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（円令 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、該当する場合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、該当する場合が多いと考えられる）。

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した後、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取得し、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、それが最終的には未賛同者として建替組合など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が署名・捺印を求めるべきである。

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適当である。

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適当である。

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が必要だとすると、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 62 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られるべきである。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基準に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られるべきである。

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)。共有者が上記の義務を果たして代表者を選任しない場合は、建替組合は共有者のうちいずれかのものを選び、代表者として扱うことができる。

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を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

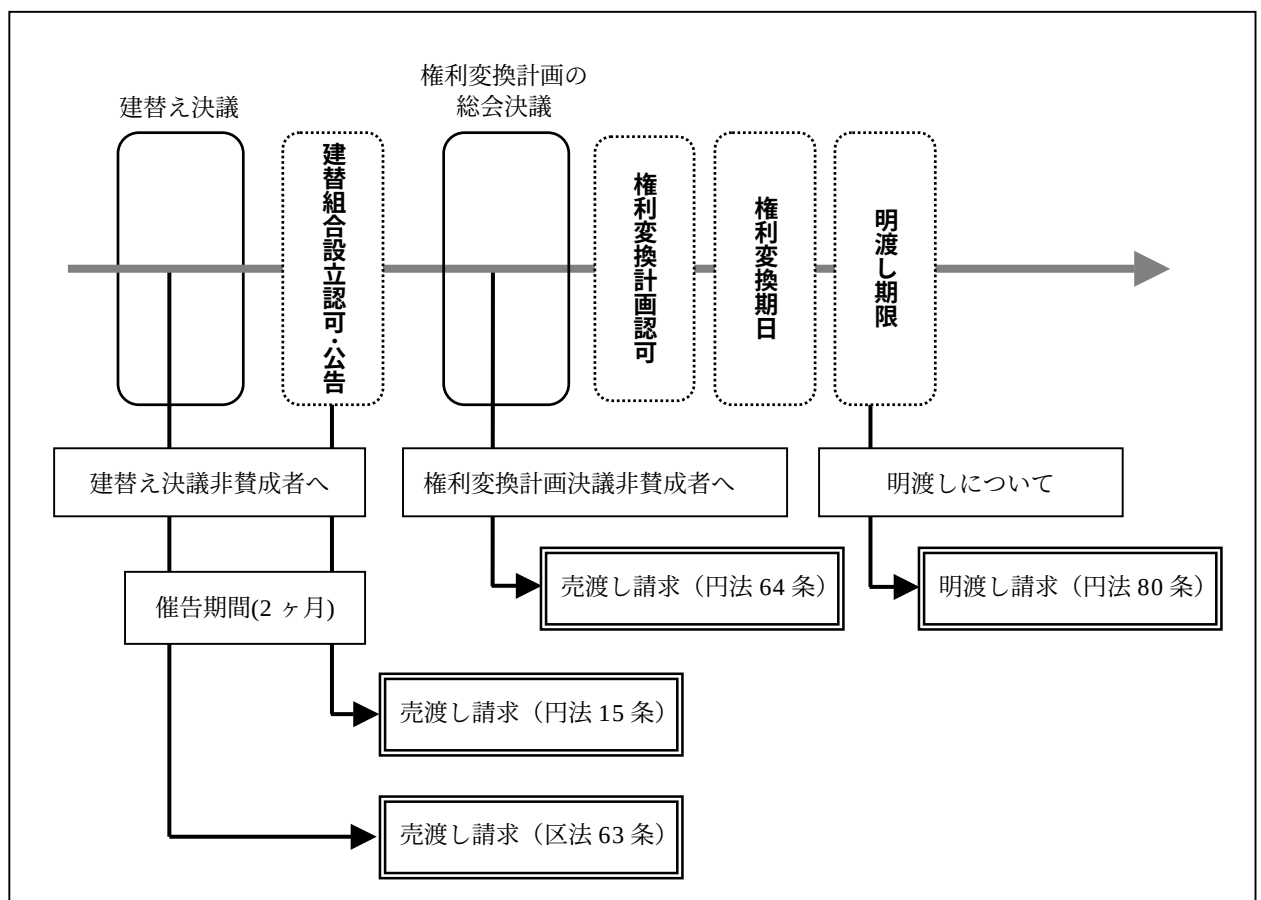
未賛同者への説明や説得を適切に積み重ねていっても、最終的に賛同を得ることが難しい者がいると予想される場合は、区分所有法等に基づく売渡し請求を視野に入れた検討を行わざるを得ない。弁護士などを交えて、以後の対応方針について十分に検討しておくことが必要である。

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、決議への非賛成者の出ること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。

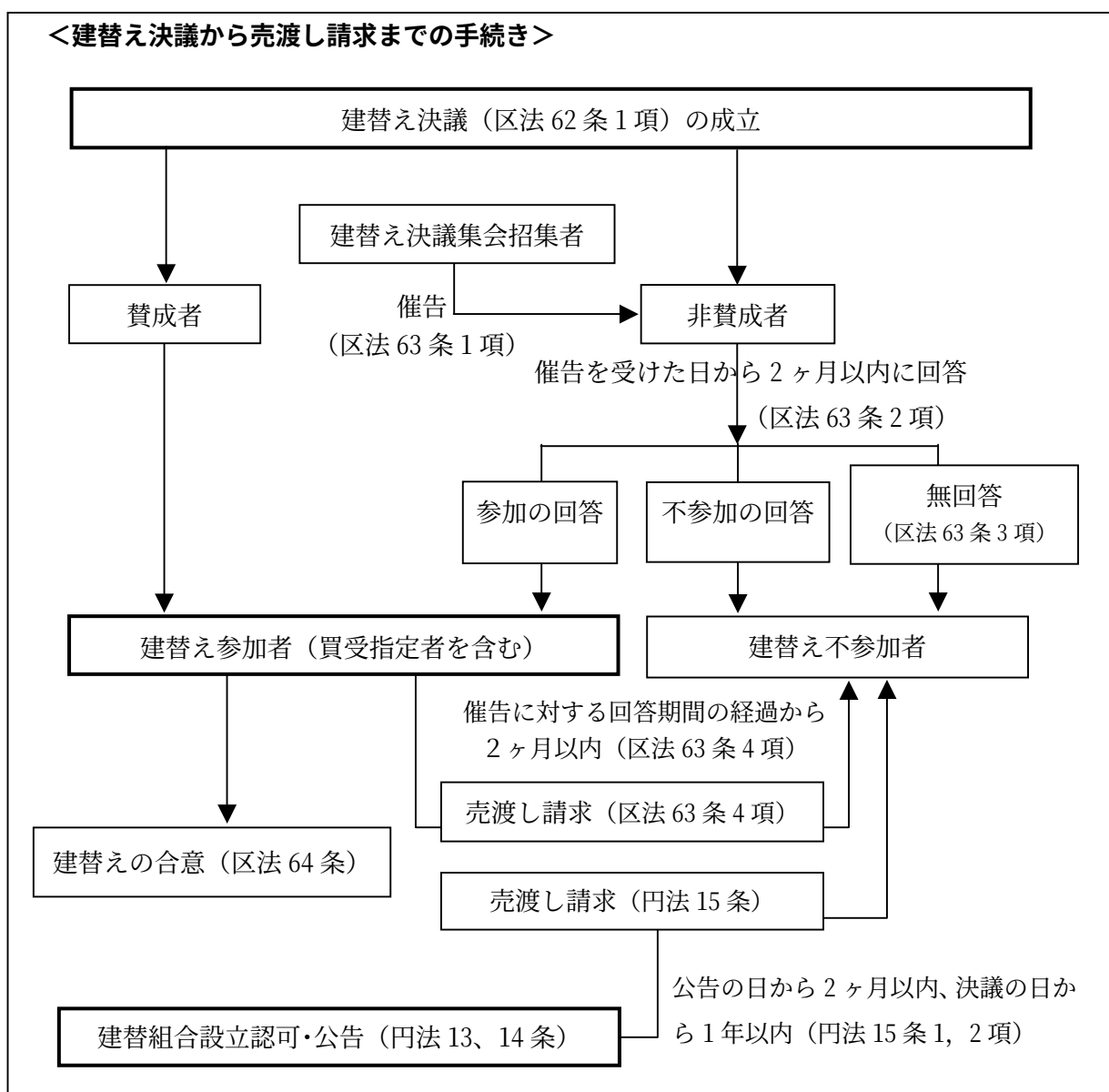
<円滑化法の流れと施行者による未賛同者・非賛成者への対応手段>



(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、抵当権者や借家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 57 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原則として抵当権者全員の同意が原則必要となる（円法 57 条 2 項、3 項）。しかし、建替組合が抵当権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。

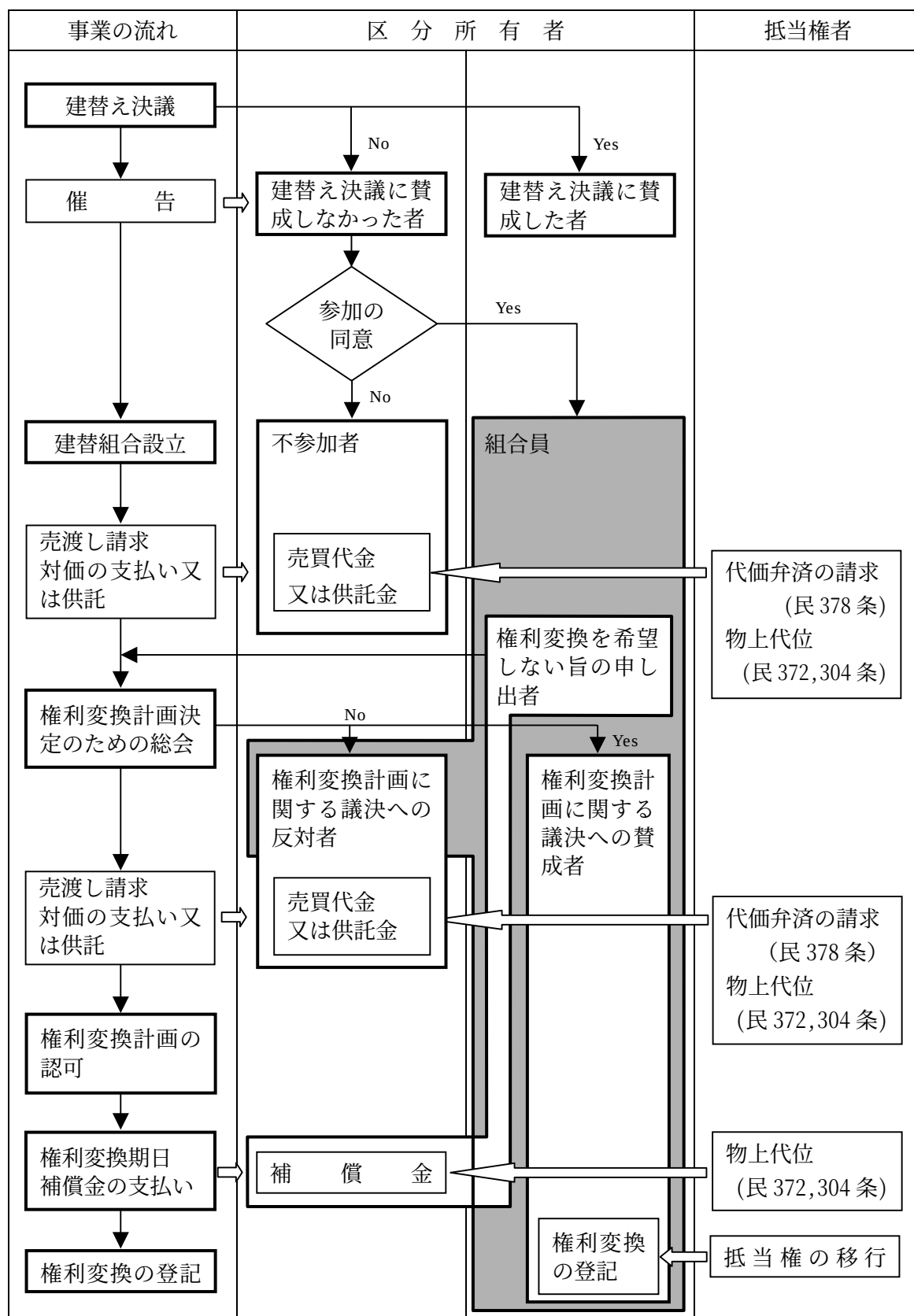
しかし、抵当権者からの同意取得を円滑に行うに越したことはなく、このためには、早い段階からの情報把握に努め建替え決議前から抵当権者である金融機関との調整を行っておくことが望ましい。

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、抵当権者の同意が必要になることから、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、得られその分析や管理は第三者である専門家がを行い、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、抵当権の効力が及び、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し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同じ(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原則として抵当権者全員の同意が必要となる（円法 57 条 2 項、3 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。

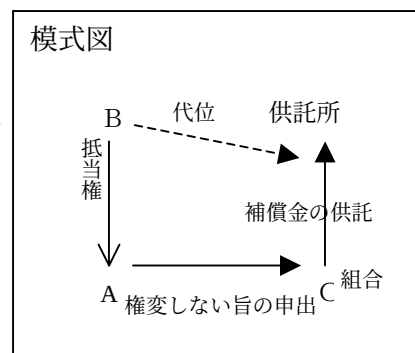
建替組合設立の認可公告があると、「権利変換手続開始の登記」が行われる（円法 55 条）。区分所有権等に設定された抵当権の存否、内容については推進決議後に必要に応じて登記簿によって確認するが、最終的にはこの権利変換手続開始の登記が行われた時点を基準にして確定される。権利変換手続開始の登記がなされると、その後に施行者の承認を得ずになされた処分は施行者に対抗することができないため（円法 55 条）、原則として権利変換手続開始の登記以前に登記された抵当権が施行者に対抗力をもつことになり、この時点で担保権の存否と内容を確定することができるからである。ただし、この登記があった後であっても、区分所有者等が施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、抵当権者は被担保債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、建替組合としては原則として補償金を供託所に供託し、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得なければならず、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得なければならない(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、抵当権者の権利を侵害し、損害を与える危険があると言えるので何らかの補填措置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。

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。

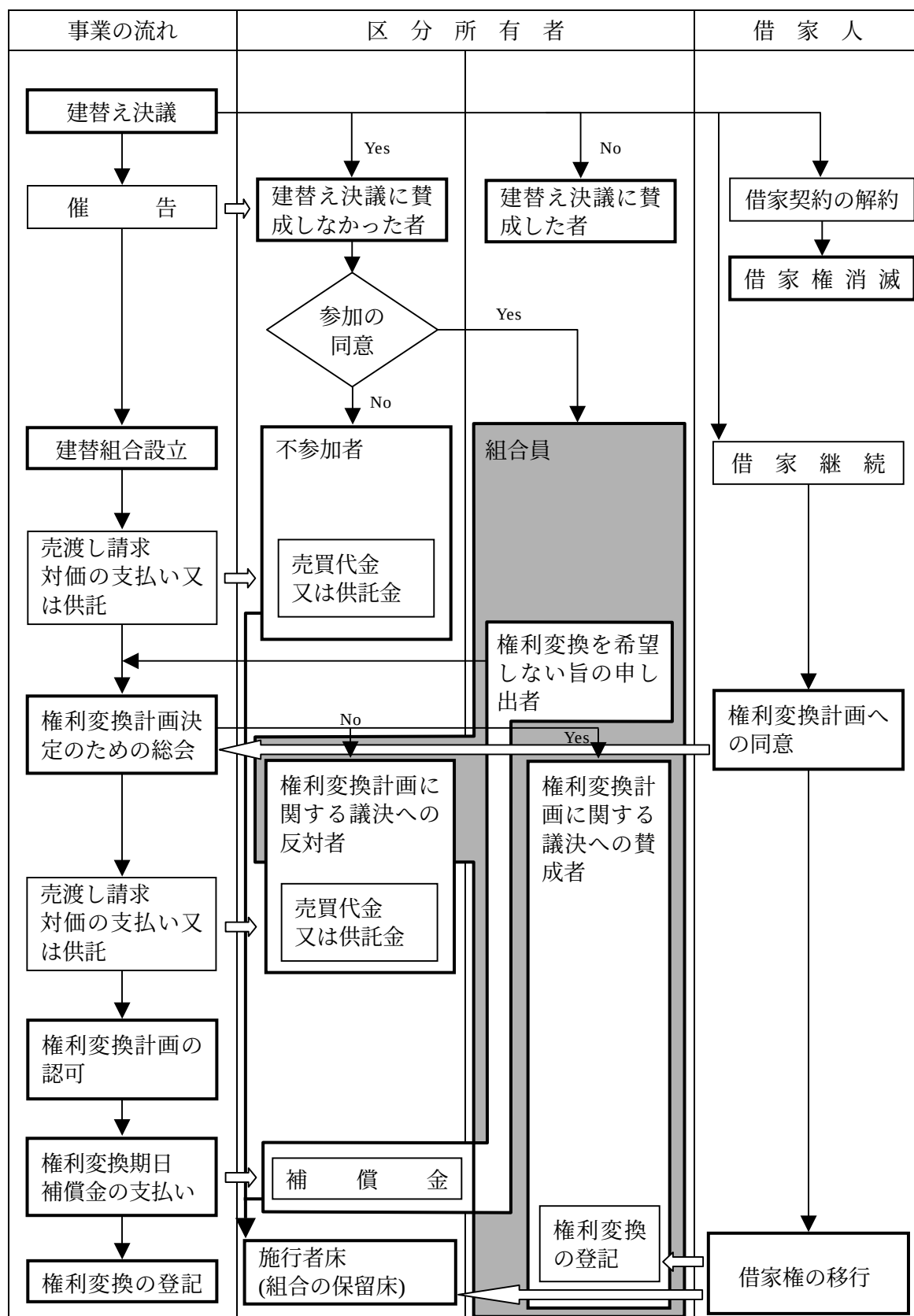
参照 2.4.3(3) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求等

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してもらえ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 26 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

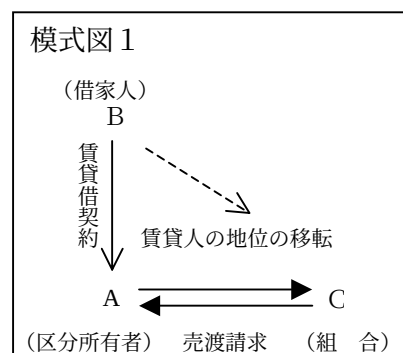
借家権者がいる区分所有権に売渡し請求を行う場合には、借家権が付着した区分所有権等の価額を算出することが、通常の不動産売買との比較からも相当であると考えられる。借家権の評価については近傍類似例などをもとに不動産鑑定士など専門家の関与の下で定めることが望ましい。

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、この引渡しの事実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、その区分所有権に対して与えられる施行再建マンションの区分所有権は施行者に帰属することから、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（円法 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（円法 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、借地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①代替住宅の確保に際して、その斡旋、情報提供などや②借家権者の立退きに伴う移転料の支払いに賃貸人が務めることを求めている。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（円法 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、目的物の現状維持と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（円法 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。

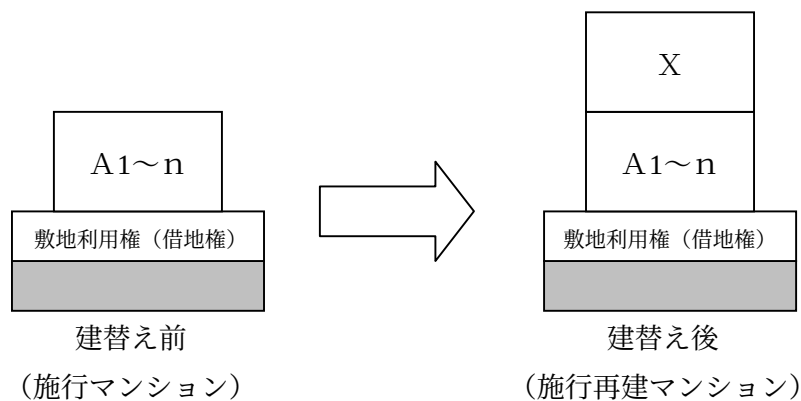
②借家条件の協議

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（円法 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（円法 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）

施行マンションが取り壊されても、その敷地利用権である借地権自体は当然に消滅するものではないが、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、借地権設定型のマンションを建替える場合には、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者が取得する」（円法 70 条 1）と規定し、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を建替える場合には、底地権者は建替え決議の直接の当事者とはならないものの、最終的には権利変換計画についての同意が必要となることから、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。したがって、建替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。

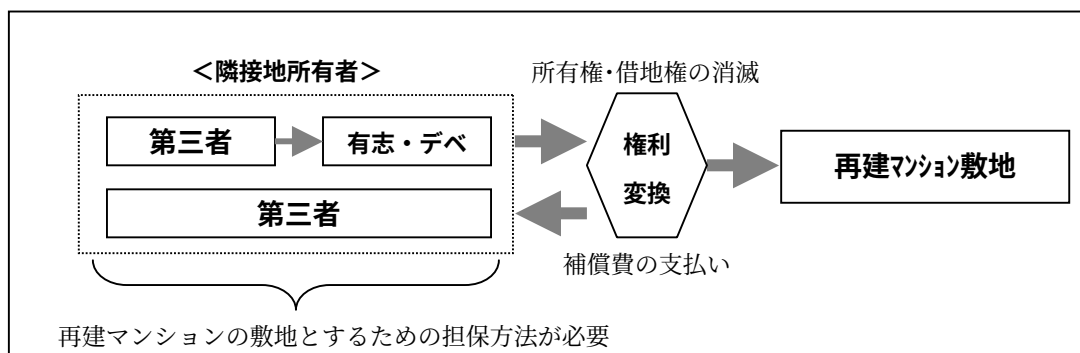
- ①隣接地を含めたマンション建替えを計画する場合には、建替え決議に定める計画の概要等として隣接地を示すことが必要となるが、その前提として当該隣接地をいつ、どのように取得（借地）するかを約束し、確実性を担保することが必要である。
- ②計画を確実に担保するためには建替え決議の前に隣接地を取得（借地）する契約を締結することが望ましいが、建替え決議前に建替えを前提とした隣接地の購入、借地について管理組合が本契約又は予約契約を締結することはその本来の業務ではない（区法3条）ため行うことはできない。
- ③隣接地所有者が建替え事業に協力するか否かはあくまで任意であるため、事業への参加、協力を約束しても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

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。

保留床の場合は取得予定者を参加組合員とすれば（円法 17 条）、権利変換計画に定める内容で保留床を取得することができる。これに対して、保留敷地の取得予定者は区分所有権及び敷地利用権を取得する者ではないため参加組合員となることはできない。このため、公募によらず保留敷地を処分するには、保留床処分の場合と同様に関係権利者全員の同意が必要であると考えられるが、建替え決議の前に全員の同意を得ることは現実的ではない。

しかしながら、事業成立性を確保するためには計画段階から保留敷地処分を担保しておくことが望ましく、現実的な対応としては数社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が差押等の実効性が失われてしまう。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、現在の登記簿上の権利者には処分権限がなくなるものとし、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（円法 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（円法 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（円法 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登記若しくは処分の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、将来の権利者又は真実の権利者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) 駐車場専用使用权を有する権利者との調整

1) 分譲された駐車場専用使用权の位置づけ

一般的な駐車場等の専用使用权は、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。また、この先は、建替え決議に限らずその他の決議等についても同様に問題となる。

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。