

# 被災マンションの建替事例調査の結果について

マンションの建替えの円滑化等に関する法律案  
に関する参考資料 平成 14 年 5 月 から抜粋

## 概要

### 【建築後年数】

従前マンションの建築後年数は平均 26 年。

Cf:老朽マンションの建替え事例 では竣工までの建築後年数は平均 38 年。

老朽マンションの建替え事例とは、第 1 回委員会の「マンション建替えの現状」で紹介したもので、以下同じ。

### 【利用容積率等の変化の状況】

建替え前後の平均利用容積率等の変化は約 1.1 倍であり、大きな変化はみられない。

	建替え前	建替え後	平均倍率
平均利用容積率	約 300%	約 304%	約 1.1 倍
戸当たり平均専有面積	約 66㎡	約 69㎡	約 1.1 倍
地区当たり平均住戸数	約 74 戸	約 81 戸	約 1.1 倍

Cf:老朽マンションの建替え

	建替え前	建替え後	平均倍率
平均利用容積率	約 86%	約 249%	約 3.2 倍
戸当たり平均専有面積	約 47㎡	約 76㎡	約 1.7 倍
地区当たり平均住戸数	約 84 戸	約 145 戸	約 1.9 倍

数字はすべて単純平均。建替前後の倍率についても各地区の倍率を単純平均したもの。

### 【建替え参加率】

建替え参加率は平均 8.4%、転出率は平均 1.7% (戸数ベース)

### 【事業方式について】

デベロッパーが建築主となって再建建物を建設したものが 7.3% (うち全部譲渡方式が全体の 5.8% と最も多い)。

区分所有者が自ら建築主となって再建建物を建設したものが 1.8% (その際の建設資金は区分所有者全員が個々に借入れるものが大部分)。

区分所有者が設立した株式会社が建築主となって再建建物を建設した例もあり。

### 【建替えに参加した区分所有者の金銭負担】

全額金銭負担が必要であったマンションは 5.9%

Cf:老朽マンションの建替え事例では、金銭負担なしで従前と同等以上の専有面積が取得できたものが大部分 8.8%

負担した金額は 1500 万円以上 2000 万円未満が最も多い。

### 【転出者の土地・建物の買取り】

売渡請求によらない任意の買取りが殆どであり、その主体はデベロッパーが最も多い。

買取価格は、更地価格による算定が殆ど。

### 【抵当権の処理】

全部譲渡方式が最も多く採用されたため次の抵当権処理が多く回答された(複数回答)

- ・区分所有者が土地譲渡収入等自ら調達した資金により債務を弁済し抵当権を抹消しているケース・・・51%。
- ・金融機関の了解を得て、債務を弁済しないまま一旦抵当権を抹消し、再建建物を建設後、再設定するケース・・・42%。

### 【借家人への対応】

借家人は、地区外に転出するケースが最も多かった。・・・60%

調整の仕方としては、賃貸人と借家人の当事者間の話し合いによる解決に全てを委ねたケースが殆ど。・・・91%

### 【工事期間中の仮住居】

仮住居の確保の仕方としては、各人が独力で確保したケースが殆ど。・・・80%

## 被災マンションの建替事例調査の結果について

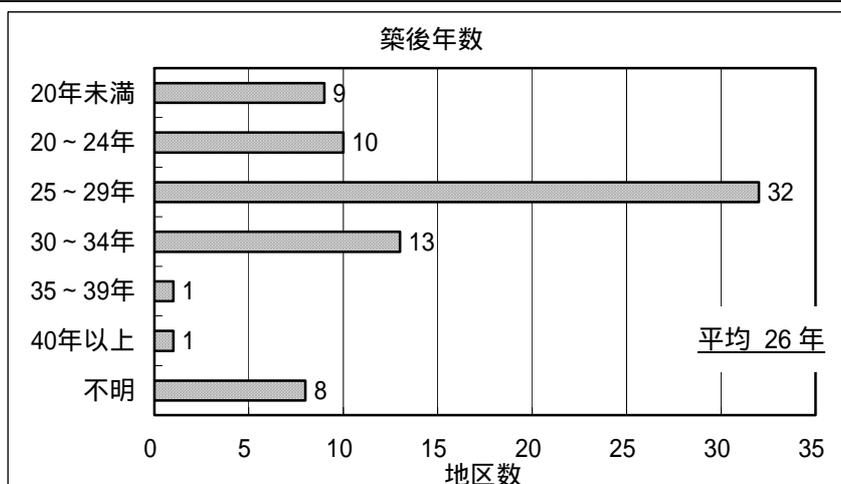
事例調査回答地区 74地区

<参考>

建替方針決定地区 108地区  
 建替え完了地区 104地区（3地区訴訟中、1地区工事中）

### 建築後年数

建築後年数の平均は26年。



<参考>

老朽マンションの建替え事例における竣工までの築後年数の平均：38年  
 （老朽マンションの建替え事例とは、第1回委員会の「マンション建替えの現状」で紹介したもの。以下同じ。）

建築後年数：建替え前マンションの竣工年から建替え後マンションの竣工年までの年数

### 利用容積率等の変化

建替え前後の平均利用容積率、戸当たり平均専有面積、地区当たり平均住戸数のそれぞれの平均倍率は約1.1倍

<被災マンション建替えの容積率等の変化>

	建替え前	建替え後	平均倍率
平均利用容積率	約300%	約304%	約1.1倍
戸当たり平均専有面積	約66m <sup>2</sup>	約69m <sup>2</sup>	約1.1倍
地区当たり平均住戸数	約74戸	約81戸	約1.1倍

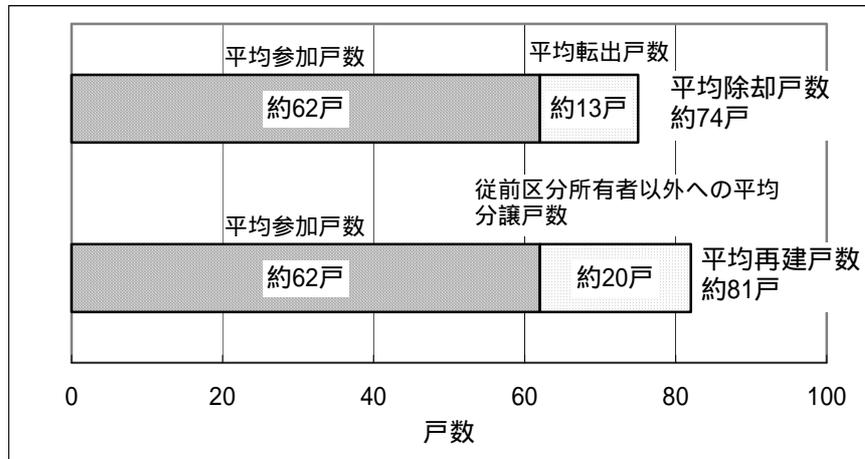
（参考：老朽マンションの建替えの容積率等の変化）

	建替え前	建替え後	平均倍率
平均利用容積率	約86%	約249%	約3.2倍
戸当たり平均専有面積	約47m <sup>2</sup>	約76m <sup>2</sup>	約1.7倍
地区当たり平均住戸数	約84戸	約145戸	約1.9倍

数字はすべて単純平均。建替前後の倍率についても各地区の倍率を単純平均したもの。

## 建替え参加率等

最終建替え参加率の平均は84%、転出率の平均は17%  
従前区分所有者以外の者への分譲戸数の平均は約20戸

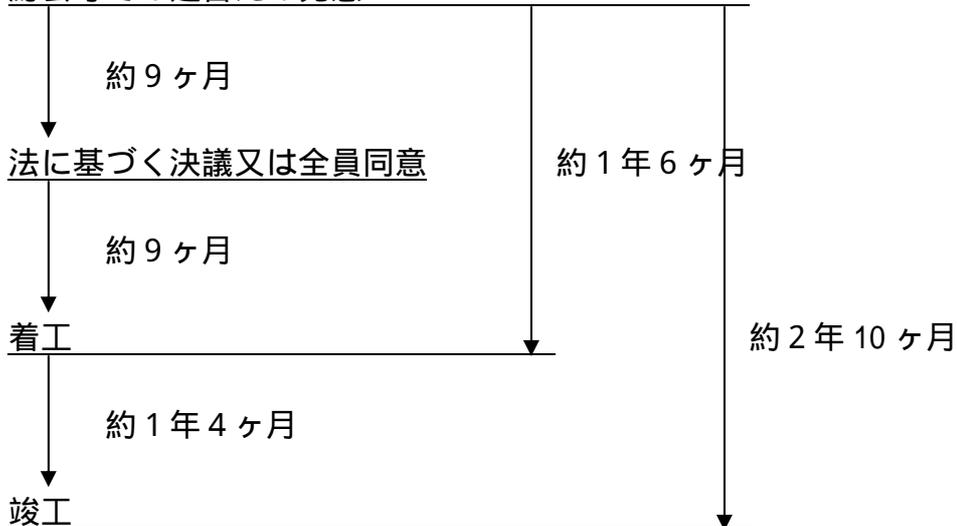


平均除却戸数 (A)	平均参加戸数 (B)	参加率の平均 (A/Bの単純平均)	平均転出戸数 (C)	転出率の平均 (C/Aの単純平均)
約74戸	約62戸	約84%	約13戸	約17%

## 建替えに要した期間

総会等での建替えの発意から法に基づく決議又は全員同意までの期間の平均は約9ヶ月  
総会等での建替えの発意から着工までの期間の平均は約1年6ヶ月  
総会等での建替えの発意から竣工までの期間の平均は約2年10ヶ月

### 総会等での建替えの発意



<参考> 老朽化マンションの正式発意から建替え完成までの期間の平均：約7年

## 決議

被災マンション法による再建決議は54.7%。賛成率95%以上が過半。  
 区分所有法による建替え決議は35.9%。賛成率95%以上が約40%。  
 被災マンション法による再建決議による建替えの方が賛成率が高い。

### < 決議方法について >

		合 計	
区分所有法による建替え決議による建替え		23	35.9%
被災マンション法による再建決議による建替え		35	54.7%
上記によらない 全員同意の 場合	区分所有法に基づく決議の客観的要件を満たさ ないと思われたため手続きをとらなかった。	1	1.6%
	区分所有法に基づく決議の客観的要件を満たす とは思われたが、円滑な事業実施を期するため、 全員の同意を得て実施することとしていたので、 あえて手続きをとる必要がなかった。	5	7.8%
計		64	100.0%

不明 10 地区

### < 賛成率 >

賛成率	区分所有法による建替え決議		被災マンション法による再建決議	
	地区数	割合	地区数	割合
80%以上～85%未満	2	8.7%	1	3.2%
85%以上～90%未満	8	34.8%	1	3.2%
90%以上～95%未満	4	17.4%	8	25.8%
95%以上～100%未満	4	17.4%	12	38.7%
100%以上	5	21.7%	9	29.0%
合計	23	100.0%	31	100.0%
不明	-	-	4	-

賛成率は区分所有者ベース

## 事業方式等

### (1) 事業方式

デベロッパーが建築主となって再建建物を建設した地区は53地区  
 (72.6%)。うち、いわゆる全部譲渡方式は42地区(57.5%)  
 区分所有者が自ら建築主となって再建建物を建設した地区は13地区  
 (17.8%)  
 デベロッパーが事業に関与したマンションは55地区(75.3%)  
 区分所有者が設立した株式会社が建築主となって再建建物を建設した地区も  
 3地区

#### <事業方式について>

		29 戸以下	30~49 戸以下	50~99 戸以下	100 戸以上	合 計	
デベロッ パーが建 築主とな って再建 建物を建 設	いわゆる全部譲渡方式	3	10	17	12	42	57.5%
	いわゆる一部譲渡方式		1		2	3	4.1%
	土地の譲渡を行わない場合		3	5		8	11.0%
	小計	3	14	22	14	53	72.6%
区分所有 者が自ら 建築主と なって再 建建物を 建設	デベロッパーの協力なし	5	3	3	1	12	16.4%
	デベロッパーが工事発注、 資金借入れ等の事務を代行			1		1	1.4%
	小計	5	3	4	1	13	17.8%
区分所有 者が設立 した株式 会社が建 築主とな って再建 建物を建 設	デベロッパーの協力なし	2			1	3	4.1%
	デベロッパーが工事発注、 資金借入れ等の事務を代行					0	0%
	小計	2			1	3	4.1%
区分所有者とデベロッパーが共同で建 築主となって再建建物を建設			1			1	1.4%
その他		1	1	1		3	4.1%
計		11	19	27	16	73	100.0%

不明：1地区

(2) 区分所有者が自ら建築主になって再建建物を建設する場合における工事請負契約と建設資金調達

工事請負契約は、区分所有者全員の名義によるものが50.0%、区分所有者の代表者の名義によるものが41.7%。  
建設資金調達は、「区分所有者全員が個々に借入れ」が90.9%。

< 工事請負契約について >

	地区数	割合
区分所有者全員の名義で個々に建設会社と請負契約を締結	6	50.0%
区分所有者の代表者の名義で建設会社と請負契約を締結	5	41.7%
その他	1	8.3%
計	12	100.0%

不明：1地区

< 建設資金調達について >

	地区数	割合
区分所有者全員が個々に借入れ	10	90.9%
その他	1	9.1%
合計	11	100.0%

不明：2地区

## 再建建物の取得に係る金銭負担

金銭負担なしで従前と同等以上の専有面積が取得できたのはわずか1地区（1.9%）であり、過半は全額金銭負担が必要であった。（58.5%）  
区分所有者一人当たりの金銭負担は1500万円以上2000万円未満が最も多い（48.5%）

### < 金銭負担なしで取得できた専有面積について >

金銭負担なしで取得できた専有床面積の従前専有床面積に対する割合	地区数	割合
0	31	58.5%
0%超25%未満	1	1.9%
25%以上50%未満	11	20.8%
50%以上75%未満	6	11.3%
75%以上100%未満	3	5.7%
100%以上	1	1.9%
合計	53	100.0%

不明：21地区

### < 区分所有者一人当たりの金銭負担額について >

	地区数	割合
金銭負担なし	1	1.5%
500万円未満	0	0.0%
500万円以上1000万円未満	4	6.1%
1000万円以上1500万円未満	20	30.3%
1500万円以上2000万円未満	32	48.5%
2000万円以上2500万円未満	5	7.6%
2500万円以上3000万円未満	2	3.0%
3000万円以上	2	3.0%
合計	66	100.0%

不明：8地区

### < 参考 > 老朽マンションの事例

- ・老朽マンションの建替え事例では、金銭負担なしで従前と同等以上の専有面積が取得できるものが大部分。（88%）
- ・全額金銭負担となった事例
  - 事例1 約2000万円（東京）
  - 事例2 約1500万円（名古屋）

## 建替えの検討費用

管理費、修繕積立金からの充当が総じて多い。  
法に基づく決議等の後はデベロッパーが立替えているケースも多い。  
建替え方針決定以前については、通常管理費からの充当が最も多い。

< 建替えの検討費用の手当てについて >

(複数回答)

	総会等での建替え 方針決定以前	総会等での建替え 方針決定後、かつ、 法に基づく決議又 は全員同意日以前	法に基づく決議又 は全員同意日以後
通常管理費から充当	27	22	15
修繕積立金から充当	23	26	22
別途費用を徴収	4	10	12
デベロッパーが立替え	6	8	24
公共団体等のコンサル タント派遣制度を利用	11	13	12
その他	21	20	15

## 転出者の土地・建物の買取り

買受指定者を指定した地区が78.7%で、その大部分はデベロッパーを指定している。  
実際に区分所有法等による売渡請求を実施したのは17.0%にとどまっている。  
売渡請求によらない任意の買取の場合の買取主体はデベロッパーが81.5%  
買取価格は、更地価格による算定が最も多い。  
(転出者からの買取り83.1%、全部譲渡・一部譲渡の際の買取り87.0%)  
(注) 被災マンション建替えでは公費により解体除却が行われた点に留意が必要

< 法に基づく買受指定者について >

		地区数	割合
買受指定者 あり	デベロッパー	33	70.2%
	区分所有者(代表者等)	2	4.3%
	区分所有者たちが設立した株式会社	1	2.1%
	その他	1	2.1%
小計		37	78.7%
買受指定者なし		10	21.3%
計		47	100.0%

不明：11地区

<法に基づく売渡請求について>

		地区数	割合
売渡請求を実施した	買受指定者が売渡しを請求	6	12.8%
	買受指定者以外の区分所有者（代表者等）が売渡しを請求	2	4.3%
	小計	8	17.0%
売渡請求は実施しなかった		39	83.0%
計		47	100.0%

不明：11地区

<買取主体について>

	地区数	割合
デベロッパー	40	83.3%
区分所有者（代表者等）	2	4.2%
区分所有者たちが設立した株式会社	1	2.1%
その他	5	10.4%
計	48	100.0%

（注）法に基づく売渡請求によらない買取りの場合の買取り主体についてのみ集計

<土地・建物の買取り価額について>

	更地価額から従前建物の除却費用を控除した額		更地価額		更地価額に加え、従前建物についても価値があるものとして評価		その他		合計		不明
	1	割合	1	割合	1	割合	1	割合	1	割合	
転出者の土地・建物の買取り価額について	1	1.5%	54	83.1%	3	4.6%	7	10.8%	65	100.0%	5
いわゆる全部譲渡方式あるいは一部譲渡方式の場合の土地・建物の買取り価額について	1	2.2%	40	87.0%	2	4.3%	3	6.5%	46	100.0%	14

## 抵当権の処理

複数回答の結果、抵当権の処理については次の回答が上位に挙げられた。

- ・区分所有者が、デベロッパーへの土地譲渡代金収入等自ら調達した資金により債務を弁済し、抵当権を抹消（51.4%）
- ・金融機関の了解を得て、債務を弁済しないまま一旦抵当権を抹消し、再建建物を建設（債務者である区分所有者が再建建物を取得する時に再設定）（41.9%）
- ・区分所有者が、他の担保を提供し、抵当権を抹消（21.6%）
- ・土地に既存抵当権が設定されたまま再建建物を建設（債務者である区分所有者が再建建物を取得する時に再設定）（20.3%）

### < 抵当権処理の方法 >

（複数回答）

		地区数	割合 (母数 74 地区)
債務の弁済により抵当権を抹消したケース	区分所有者が、デベロッパーへの土地譲渡代金収入等自ら調達した資金により債務を弁済し、抵当権を抹消	38	51.4%
	デベロッパーの立替えにより債務を弁済し、抵当権を抹消	6	8.1%
	区分所有者たちが資金を拠出して基金を設け、当該基金の借入により債務を弁済し、抵当権を抹消	6	8.1%
	その他	6	8.1%
債務の弁済を伴わないケース	金融機関の了解を得て、債務を弁済しないまま一旦抵当権を抹消し、再建建物を建設（債務者である区分所有者が再建建物を取得する時に再設定）	31	41.9%
	土地に既存抵当権が設定されたまま再建建物を建設（債務者である区分所有者が再建建物を取得する時に再設定）	15	20.3%
	区分所有者が、他の担保を提供し、抵当権を抹消	16	21.6%
	その他	6	8.1%

## 借家人への対応等について

地区外に転出するケースが最も多かった。(59.5%)、  
 再建建物中の相当住戸を引き続き賃借した例が9.5%。  
 賃貸人と借家人の当事者間の話し合いによる解決に委ね、デベロッパー、コン  
 サルタント、役員等は一切関与しなかったものが90.9%。

### < 建替え後の借家人の住宅選択について >

(複数回答)

	地区数	割合 (母数 74 地区)
再建建物中の相当住戸を引き続き賃借	7	9.5%
地区外に転出	44	59.5%
再建建物中の住戸を取得	4	5.4%

### < 借家人対応の仕方について >

	地区数	割合
賃貸人と借家人の当事者間の話し合いによる解決に委ね、デベロッパー、コンサルタント、役員等は一切関与しなかった。	50	90.9%
当事者間の話し合いにより解決することを基本とはしたが、話し合いがつかない場合には、デベロッパー、コンサルタント、役員等が間に入って調整した。	5	9.1%
統一的な対応ルールをつくるなどして、デベロッパー、コンサルタント、役員等が積極的に間に入って調整した。	0	0.0%
合計	55	100.0%

不明：19 地区

## 工事期間中の仮住居

仮住居の確保の仕方については、各人が独力で確保することとし、デベロッパー、コンサルタント、役員等は一切協力しなかったものが、79.5%。独力では困難な場合にデベロッパー等が協力したものが19.2%。特別の措置としては、公共賃貸住宅へのあっせんが数件みられる。

### < 仮住居の確保の仕方について >

	地区数	割合
各人が独力で確保することとし、デベロッパー、コンサルタント、役員等は一切協力しなかった	58	79.5%
各人が独力で確保することを基本としたが、困難な場合には、デベロッパー、コンサルタント、役員等が協力した。	14	19.2%
不動産仲介業者等に仮住居の確保を一括して依頼するなど、デベロッパー、コンサルタント、役員等が積極的に協力した。	1	1.4%
合 計	73	100.0%

不明：1地区

### < 仮住居の確保に関して講じた特別の措置について >

	地区数	割合
デベロッパーによる民間賃貸住宅の借り上げ	0	0.0%
デベロッパーによる家賃の補填（全体の事業採算の中で後日回収）	0	0.0%
デベロッパーによる家賃の立て替え（当人から後日回収）	0	0.0%
行政等の支援を得ての公共賃貸住宅のあっせん	9	31.0%
その他	20	69.0%
合 計	29	100.0%

## 高齢の区分所有者に対して講じられた特別の措置

特別の措置としては、公共賃貸住宅へのあっせん。

< 高齢の区分所有者に対して講じられた特別の措置 >

	地区数	割合 (母数 74 地区)
死亡時一括償還融資等の特別な融資	1	1.4%
民間賃貸住宅のあっせん	1	1.4%
行政等の支援を得ての公共賃貸住宅のあっせん	3	4.1%
その他	18	24.3%

(注) 神戸市の死亡時一括償還融資については、神戸市において3地区4件の利用が確認されている。

## 利用した補助制度等について

被災マンションの公費解体除却制度及び優良建築等整備事業がほとんどの地区で活用されている。  
コンサルタント派遣制度の活用も約半数

< 利用した補助制度について >

(複数回答)

	地区数	割合 (母数 74 地区)
優良建築等整備事業	71	95.9%
住宅市街地整備総合支援事業	2	2.7%
被災マンションの公費解体除却制度	69	93.2%
公共団体等のコンサルタント派遣制度	37	50.0%
その他	35	47.3%

(マンション建替え円滑化方策検討委員会資料)

## 被災マンションの建替えにおいて講じられた既存不適格対応

### (1) 総合設計制度の弾力的運用

市街地の環境の整備改善に寄与する公開空地等を設けた建築物に対し、特定行政庁の許可により容積率規制等の緩和を行う総合設計制度について、神戸市等において以下のような弾力的運用が行われた。

[被災した既存不適格建築物の再建に対する総合設計制度の特例(神戸市の例)]

	従来の市街地住宅型	中高層住宅復興型
敷地規模要件の緩和		
低層住居専用地域	適用しない	1,000㎡
他の住居系の用途地域	1,000㎡	500㎡
商業系の用途地域	500㎡	500㎡
工業系の用途地域	2,000㎡	500㎡
前面道路幅員要件の緩和		
住居系の用途地域	6m	6m
その他の用途地域	8m	6m
容積率の割増係数の引上げ	一般型の割増係数の1.5倍	一般型の割増係数の5倍
容積率の割増の限度	通常の容積率の限度の1.75倍又はプラス300%のいずれか小さい方	震災前の延べ面積

[被災マンション再建に対する総合設計制度の適用実績]

建替え決定済みの被災マンション	108地区
うち総合設計許可済みのもの	51地区(47%)
タイプ別内訳	震災復興型 46地区(43%)
	従来型 5地区(5%)

## ( 2 ) 日影規制にかかる特例許可制度の弾力的運用

周囲の居住環境を害するおそれのない建築物に対し、特定行政庁の許可により日影規制を緩和する特例制度について、従前の日影の状況等を踏まえ、従前よりも市街地の環境が改善される場合には、積極的な運用が行われた。

### [ 被災マンション再建に対する日影規制特例許可制度の適用状況 ]

建替え決定済みの被災マンション	108地区
うち日影規制特例許可済み	21地区(19%)