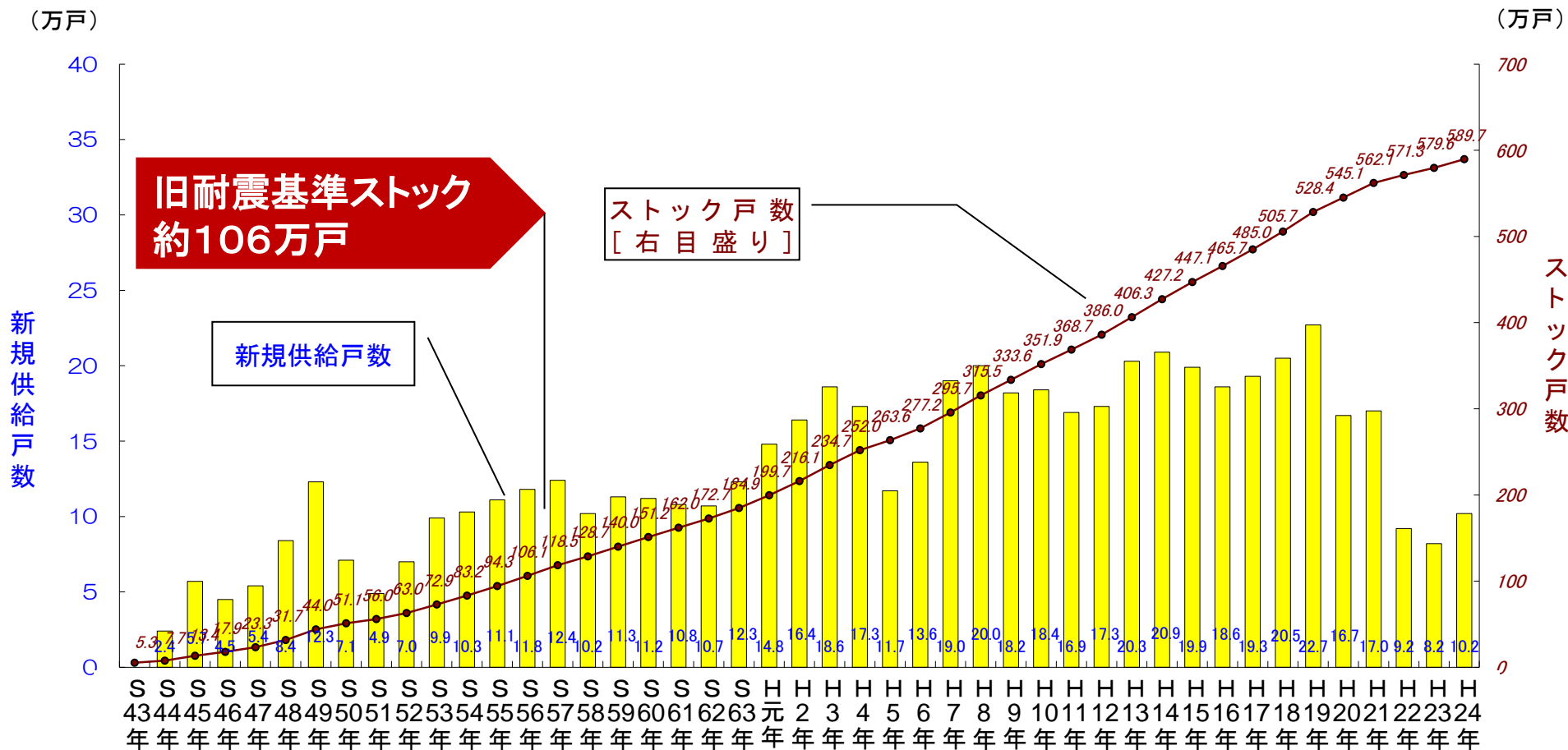


老朽化マンションの建替え等の現状について

建替えに係る現状 ①マンションストック戸数

現在のマンションストック総数は約590万戸(平成24年末時点)であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸となっている。

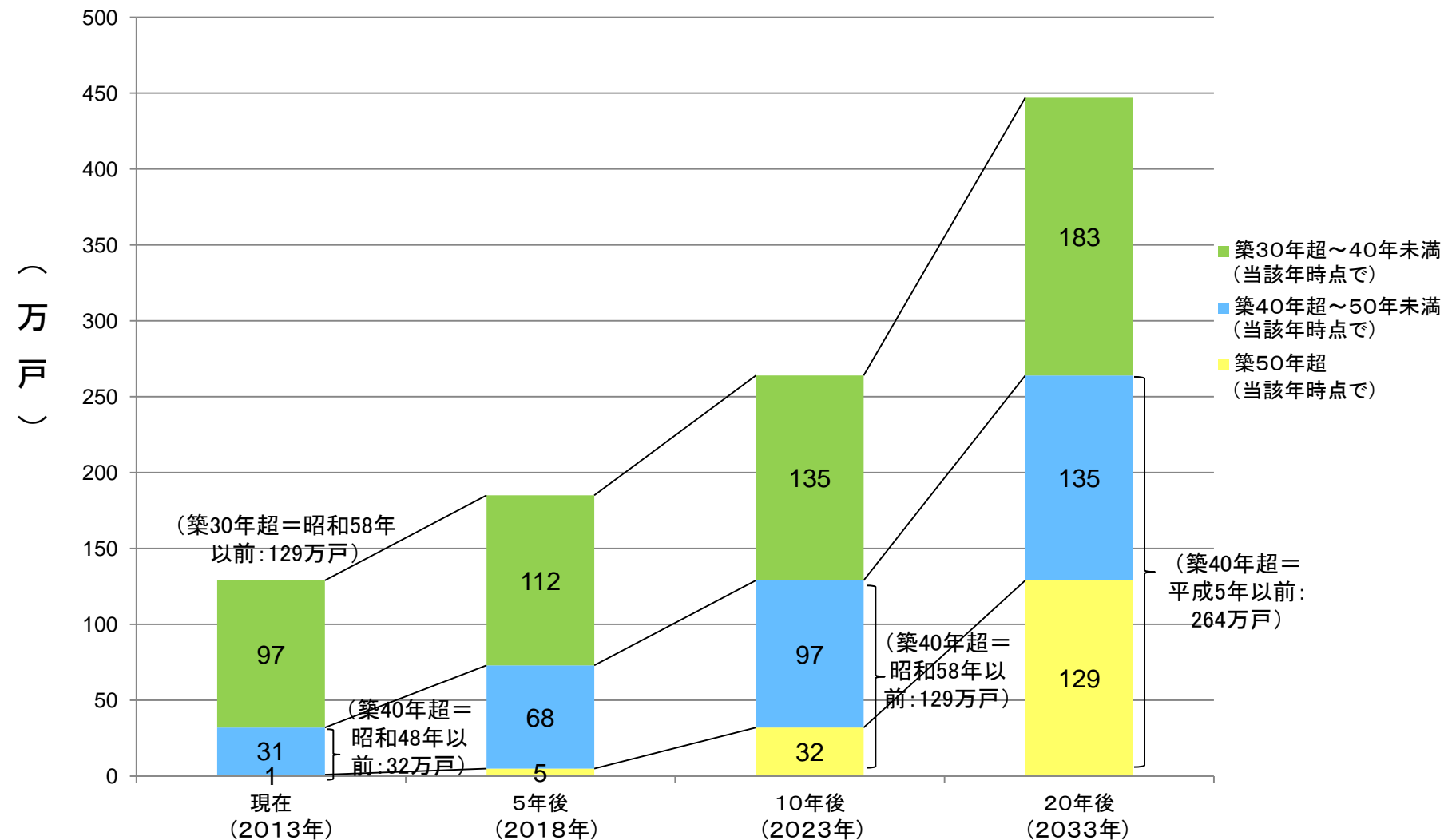


- (注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に国土交通省において推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

建替えに係る現状 ②築後30、40、50年超のマンション数

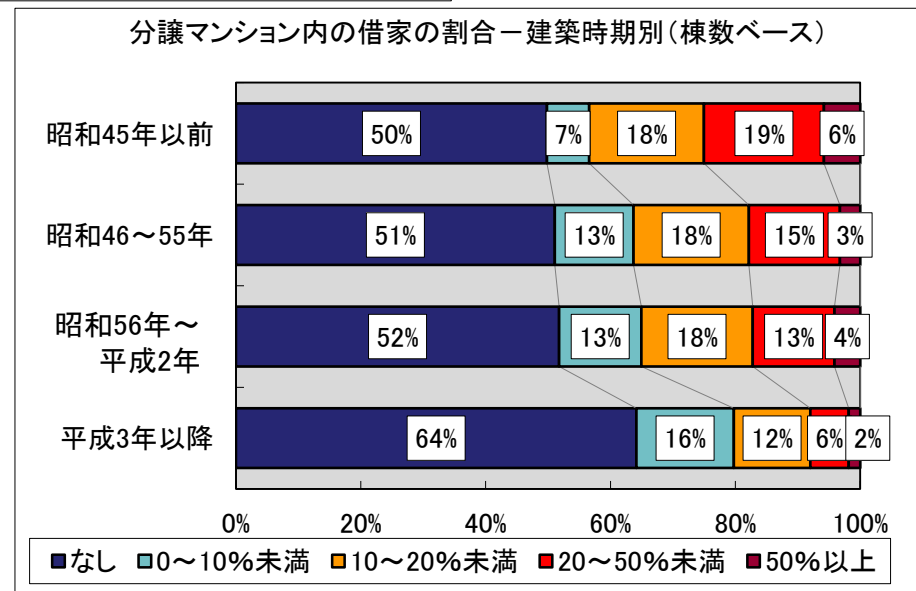
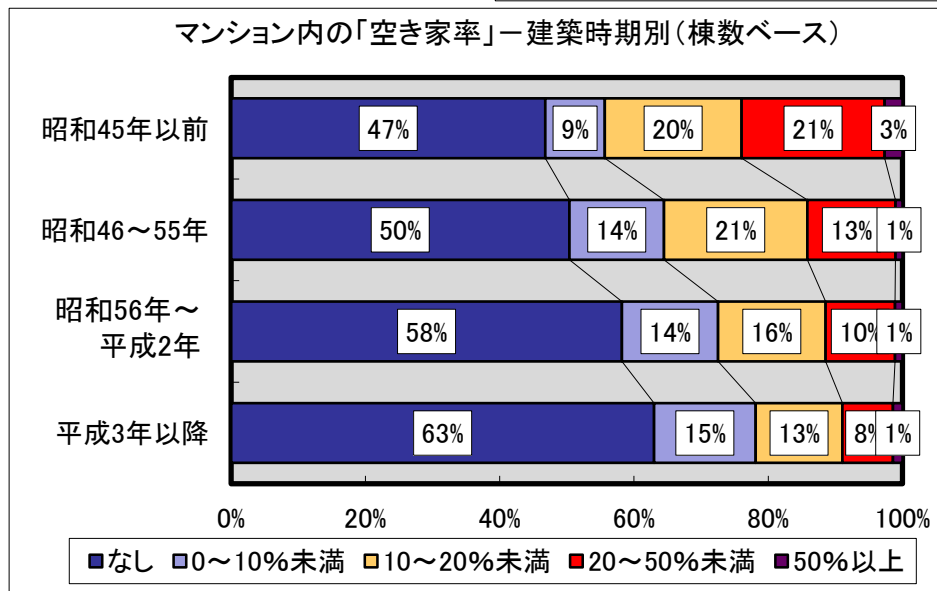
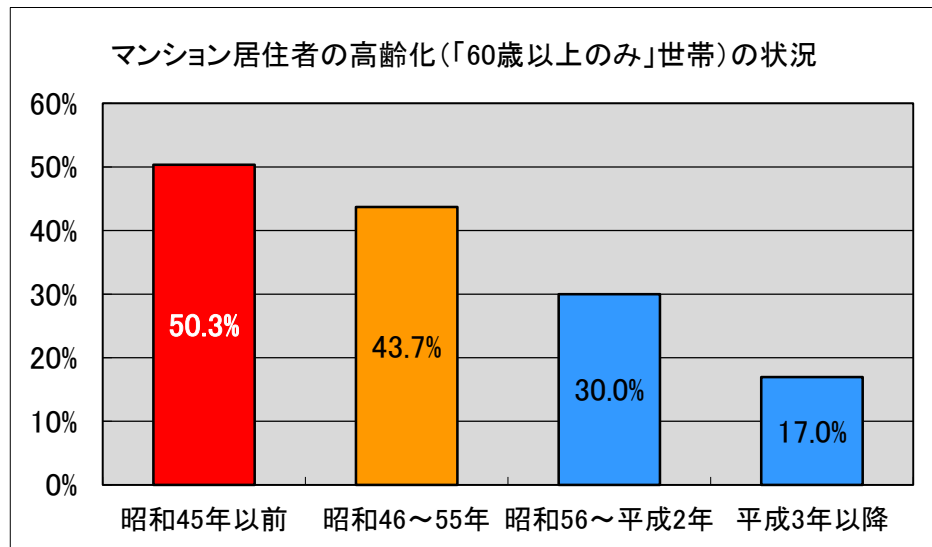
築後40年超のマンションは現在32万戸であり、10年後には4倍の129万戸、20年後には8倍の264万戸となる見込み。

築後30、40、50年超のマンション数



建替えに係る現状 ③居住者の高齢化、空き住戸・賃貸住戸の増加

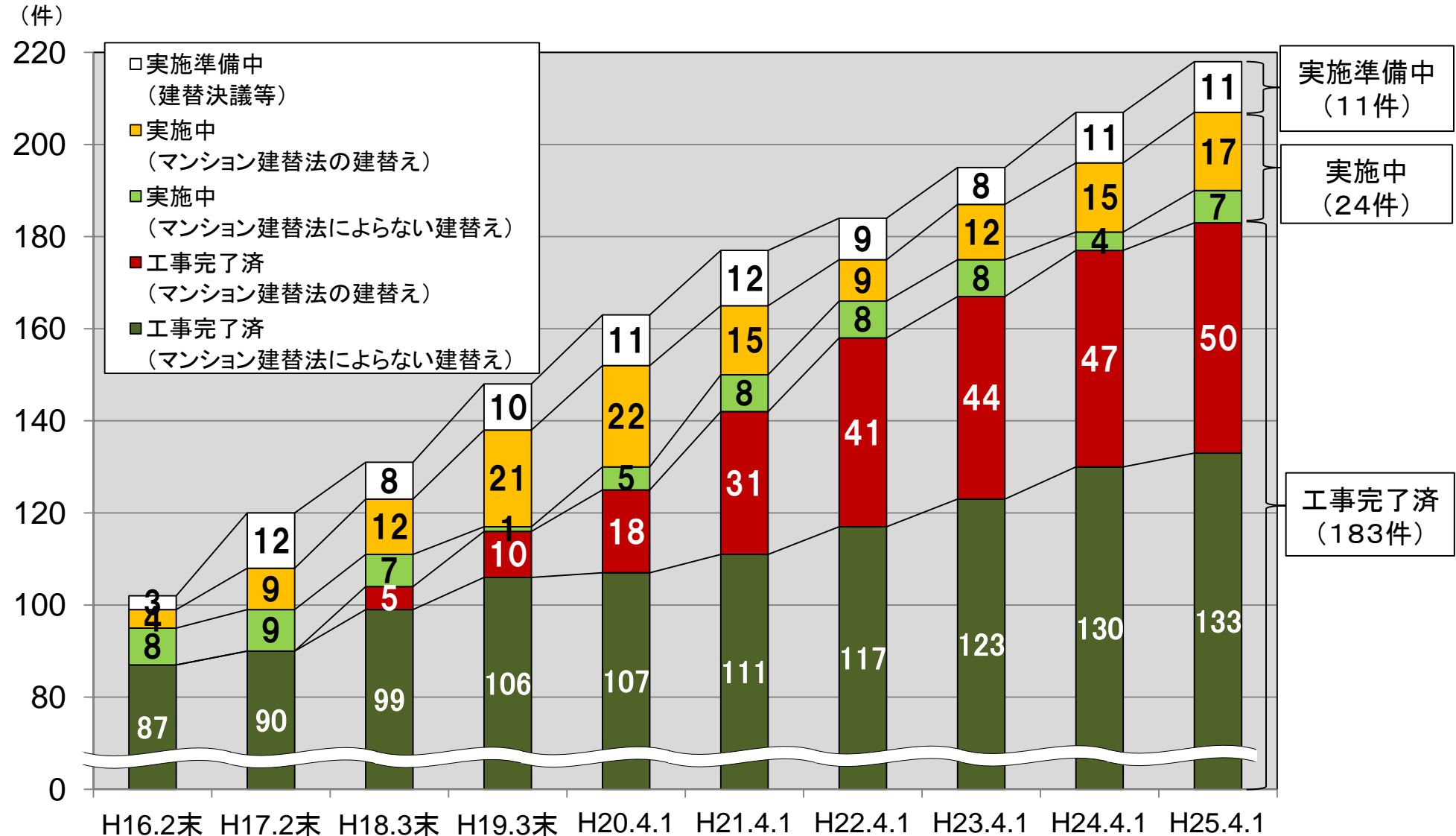
経年とともに、マンション居住者の高齢化率や空き住戸、第三者に賃貸する住戸が増加。



（平成20年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

建替えに係る現状 ④マンション建替え事業の実施状況

マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（建替え後約26,000戸）（平成25年4月時点）に留まる。



(注) 1. 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数により集計。

2. 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、円滑化法による建替え(1件)を除き含まない。

現行の施策の概要 ①マンションに関する主な制度・施策の経緯

- マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、昭和37年に区分所有法が成立。その後、昭和58年、平成14年の2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和されている。
- さらに、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、平成14年にマンション建替法が成立。

区分所有建築物に係る基本的な制度

※区分所有法

昭和37年
昭和58年
平成6年
平成12年
平成14年
平成15年～
平成16年
平成25年

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年成立、昭和38年施行)

- 区分所有法 改正
- ・共用部分の変更：3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和)
 - ・建替え：過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和

- ・共用部分の変更：全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定)
- ・建替え：規定なし(民法の規定に戻り全員同意)

優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)
(平成6年創設)

マンションの管理 ※マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年成立、平成13年施行)

(マンション管理士制度、マンション管理業者の登録制度及びマンション管理適正化推進センターの指定など)

- 区分所有法 改正
- ・共用部分の変更：形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更
 - ・建替え：過分の費用要件を削除

マンションの建替え等 ※マンション建替法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年成立、施行)

(マンション建替組合の設立、マンション建替事業など)

● マンション標準管理規約(国土交通省通知)
(昭和57年制定の中高層共同住宅標準管理規約を名称も含め全面的に改正)

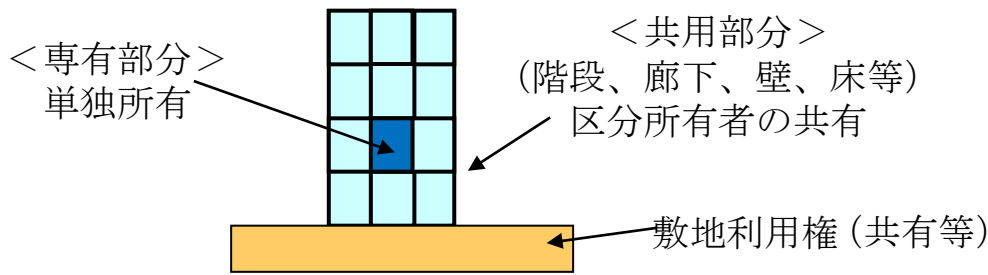
● 耐震改修促進法 改正
(耐震改修に係る決議要件の緩和など) 5

現行の施策の概要 ②区分所有法の概要

- 区分所有法は民法の特別法として、マンションを含む区分所有建築物の所有関係や、建物及びその敷地の共同管理について規定。
- 同法は、建替えの意思決定方法についても規定。

【主な規定内容】

- 独立した専有部分は、単独所有できる。
- その他の共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- 原則として、専有部分と共用部分・敷地利用権を分離して処分することはできない。
- 区分所有者全員で団体(いわゆる管理組合)を構成。
- マンション管理の基本ルールとして規約(管理規約)を定めることができる。
- 共用部分の変更等は、集会の決議で決する。
- 建替え決議をすることができる。

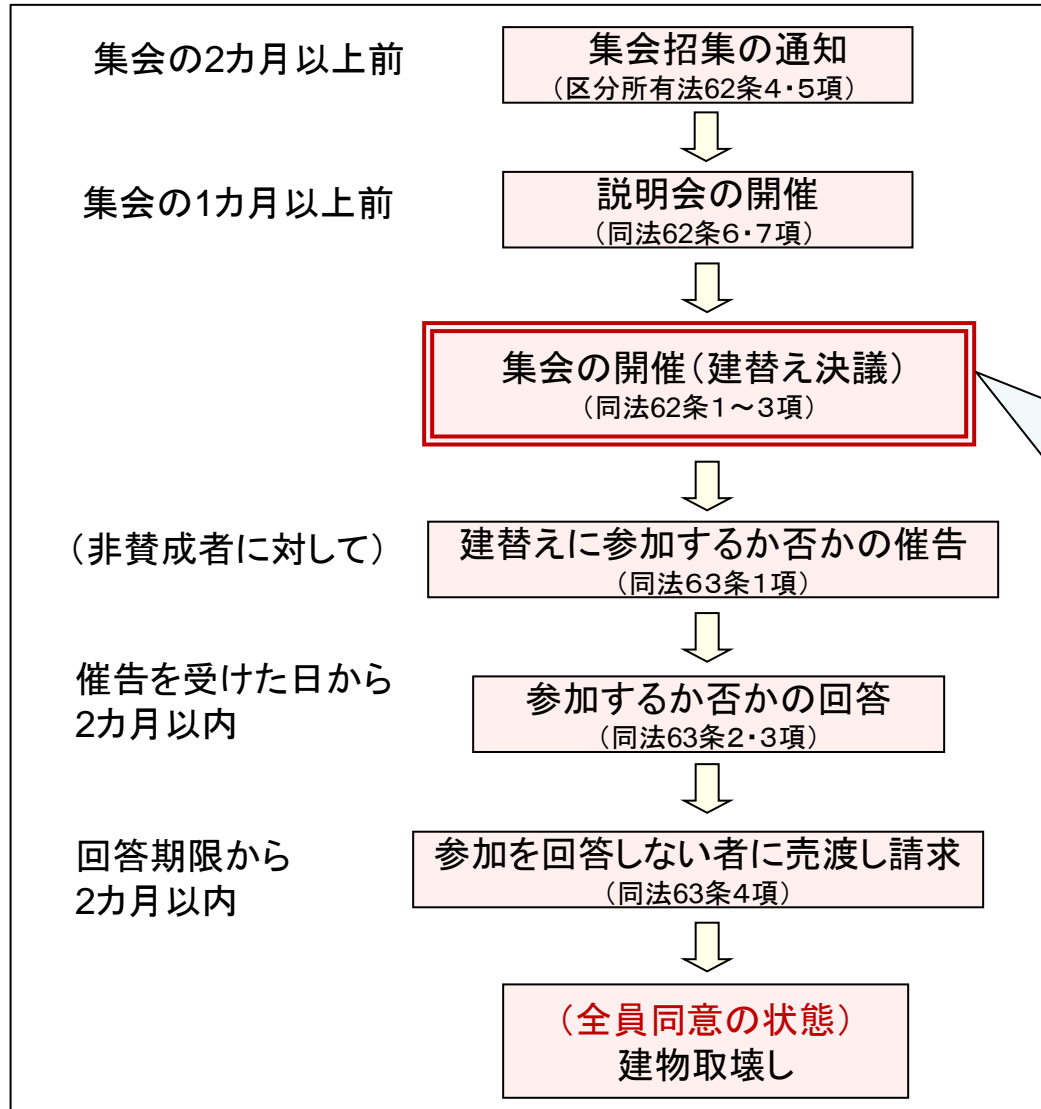


<民法と区分所有法との関係>

	民法	区分所有法
共用部分の各共有者の持分	相等しいものと推定。 ※当事者の合意等があれば、それにより決まる。	その有する 専有部分の床面積の割合 による。 ※議決権も当該割合による。
共用部分の使用	各共有者は 持分に応じた使用 ができる。	各共有者は (持分に関わらず) 用方に従って使用できる。
共用部分の保存行為	各共有者が することができる 。	各共有者が することができる 。管理規約で 別段の定め も可能(例:管理組合の理事長に実施させる)。
共用部分の管理	各共有者の持分の価格に従い、その 過半数 で決する。	区分所有者及び議決権の 過半数 で決する。管理規約で 別段の定め も可能(例:理事会で決定)。
共用部分の変更	共有者の 全員の同意 が必要。	区分所有者及び議決権の 3/4以上 (形状又は効用の著しい変更を伴わないものは 過半数)で決する。 ※共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾が必要。
マンションの建替え	共有者の 全員の同意 が必要。	区分所有者及び議決権の 4/5以上 で決議。
共用部分の分割請求	各共有者はいつでも 分割請求 が可能。	分割請求をすることは できない 。
区分所有関係の解消	共有者の 全員の同意 が必要。	規定なし。 ⇒ <u>民法の規定</u> に戻る。

現行の施策の概要 ③区分所有法による建替えの意思決定の決議要件等

- 区分所有法では、建替え決議のほか、集会召集の通知や事前の説明会の開催について規定。
- 反対区分所有者に対しては、賛成区分所有者が売渡し請求を行うことが可能。



建替え決議

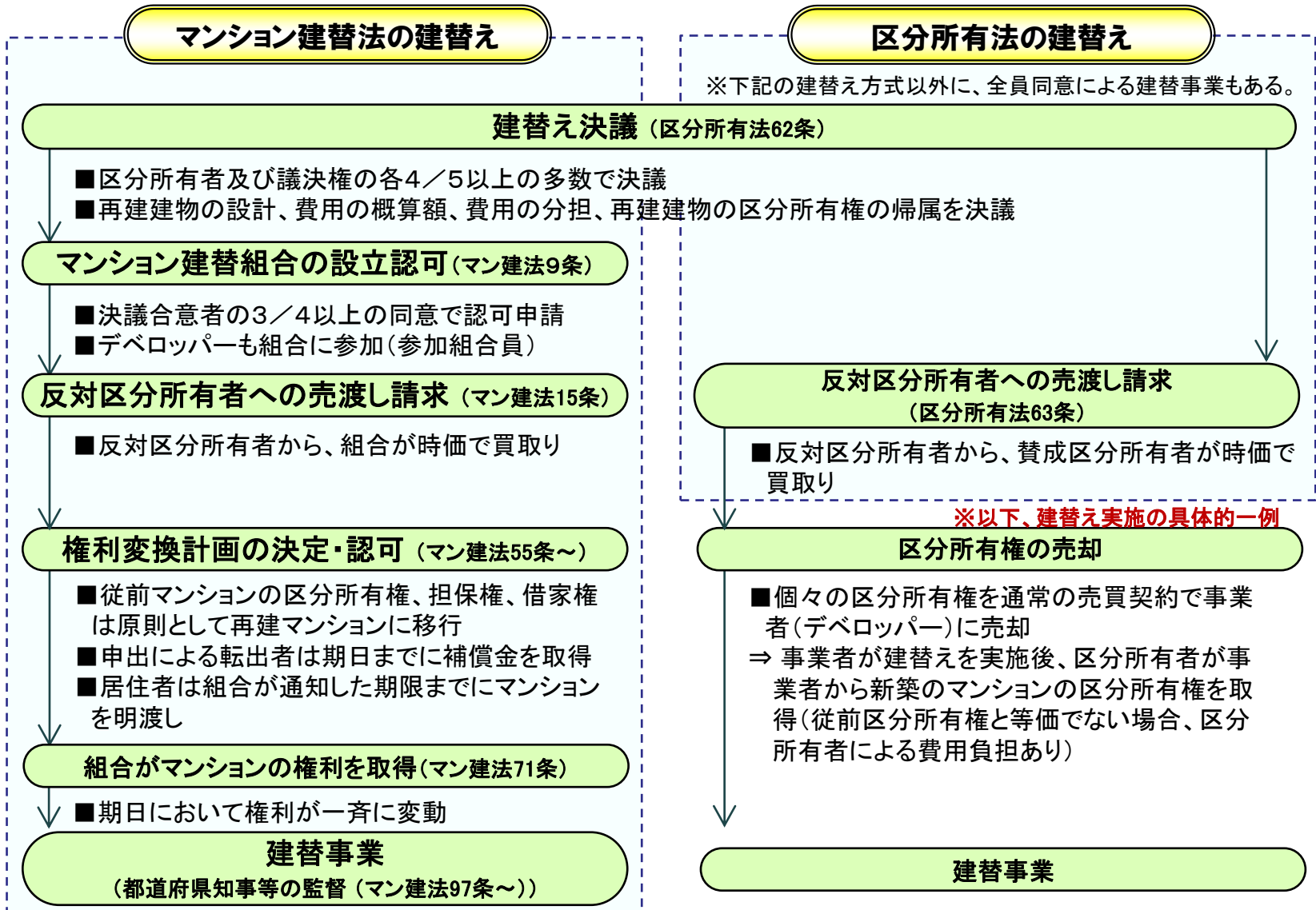
・集会において、**区分所有者及び議決権の各4/5以上**の多数で、建物を取り壊し、新たに建物を建築する旨を決議。

※建替え前後で、敷地が一部でも重なっていなければならない。

※議決権は専有部分の床面積の割合による。
(規約で別段の定めをすることは可)

現行の施策の概要 ④マンション建替法と区分所有法

- マンション建替法では、マンション建替組合の設立や権利変換手続きによる関係権利の変換を規定。
- マンション建替法の建替え（権利変換）と区分所有法の建替えのいずれかにより建替えを実施。



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(H15. 1)

マンションの老朽度、区分所有者のニーズ等をふまえ、建替えと修繕等について費用対効果に基づき比較検討する方法を解説

- ①マンションの老朽度判定、ニーズ等の把握と要求する改善水準の設定
- ②修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定
- ③建替えの改善効果の把握と費用の算定
- ④費用対効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断

建替えの場合

修繕等の場合

マンション建替え実務マニュアル(H17. 11)

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説

- ①建替えに係る法律上の手続き
 - I 区分所有法と円滑化法の関係
 - II 区分所有法に基づく建替え決議の手続き
 - III 円滑化法に基づく事業実施の手続き
- ②建替え実施計画の策定実務
 - I 事業計画の策定
 - II 権利変換計画の策定
 - III 区分所有者の個別事情への対応
 - IV 関係権利者との調整
- ③建替え支援制度、建替え関連書式

マンション建替えの合意形成に関するマニュアル(H15. 1)

マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等について解説

- ①建替え決議までの合意形成の進め方
建替え構想の検討から計画の策定まで
- ②建替え決議後の合意形成の進め方
組合設立から再入居まで

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(H16. 6)

計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

- ①マンション管理の基本と改修による再生の重要性
- ②計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事
- ③増築・改造等により新たな性能等を付加する改良工事
- ④改修によるマンション性能の総合的改善
- ⑤法律上の手続きと補助・融資等の制度

マンション耐震化マニュアル(H19. 6)

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合等が行う実務的な手続き、留意点などについて解説

- ①マンションの耐震診断
- ②マンションの耐震改修工法
- ③マンションの耐震改修の進め方
- ④支援制度

現行の施策の概要 ⑥優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地利用の高度化等に寄与するマンション建替え事業について、共用通行部分の整備等に対して助成。

【優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)】 ※社会資本整備総合交付金

○対象となるマンション建替えの要件

: 5年間特例措置(H25~29年度)(H25当初予算)

地域: 三大都市圏、中心市街地等

地区面積: 概ね1000㎡以上(三大都市圏は500㎡以上、マンション建替法に基づく事業は300㎡以上)

空地面積: 法定空地率+10%以上 (マンション建替法に基づく事業は空地要件の適用なし)

従前建物: 耐用年限の1/2以上経過していること、区分所有者10名以上

従後建物: 地上階数3階以上、耐火又は準耐火建築物、50㎡/戸以上(単身の場合は25㎡/戸以上)※

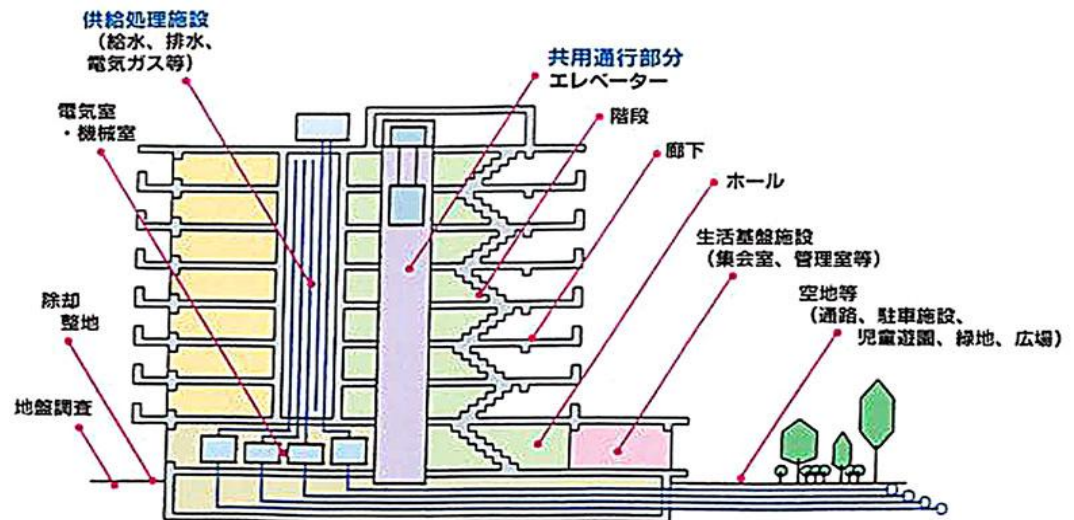
※マンション建替法に基づく事業の場合、都道府県知事が別に定める基準によることができる。

○交付対象事業費

- ・調査設計計画費
(基本計画作成、合意形成費用)
【支援要件】4/5以上の賛成
- ・土地整備費
(建築物除却費、補償費 等)
- ・共同施設整備費(共用廊下・共用階段 等)

○国費率等

国1/3、公共団体1/3



住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業やマンション建替え事業等の実施に伴って住宅等(住宅、店舗、事務所等)を失うことにより、住宅等に困窮すると認められる者を入居させるための住宅等を整備。

【都市再生住宅等整備事業】※社会資本整備総合交付金

○施行者

- ・ 地方公共団体、地方住宅供給公社、民間事業者等

○事業内容

- ・ 民間建設型都市再生住宅等の整備
- ・ 公共建設型都市再生住宅等の整備
- ・ 都市再生住宅に係る家賃対策

○交付内容

- ・ 交付対象:整備費(調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費等)、家賃対策補助
- ・ 国費率 :公共建設型、家賃対策補助:原則として1/2
民間建設型 :1/3

準備組合、市街地再開発組合、マンション建替組合等の信用を補完し、市街地再開発事業、マンション建替え事業等に必要な資金の調達を円滑化。

【民間再開発促進基金による債務保証】

○保証対象資金

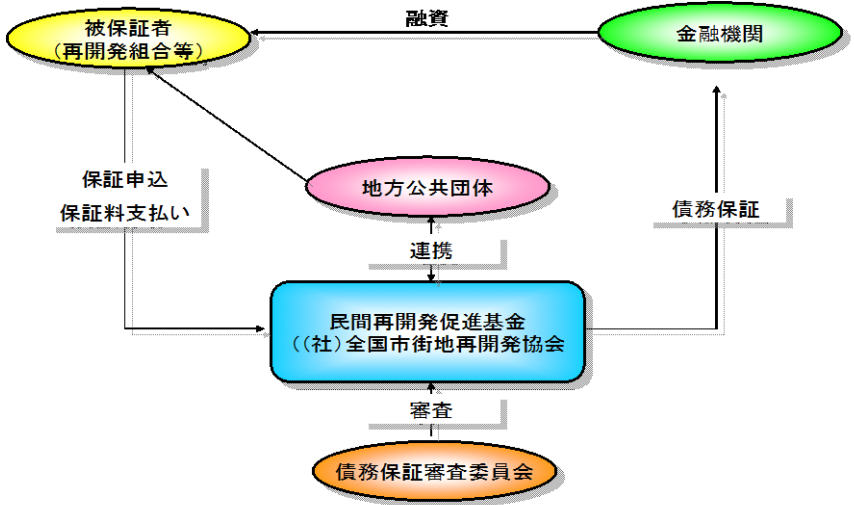
- ・ 調査設計計画等のコンサル費用
- ・ 転出者に対する補償費用
- ・ 施設建築物等整備費用 等

○保証限度額、保証期間

- ・ 原則1億円/件
(土地取得費用等の場合は5億円/件)
- ・ 原則5年以内

○担保等

- ・ 原則として連帯保証人、保証料が必要



マンション建替えに係る建替え参加者・転出者の譲渡所得や施行者(組合等)の登記等に係る課税については、様々な特例措置が設けられている。

<国税>

【所得税・法人税】

- 権利変換に伴い資産を取得した者について従前資産の譲渡がなかったものとみなす
- 建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出する場合の軽減税率(15%→2,000万円以下10%)
※法人の場合は、重課制度(長期5%、短期10%)が適用除外
- 一定のマンション建替事業(既存不適格マンションの建替事業)のために隣接施行敷地を譲渡し転出する場合の軽減税率(15%→2,000万円以下10%)
※法人の場合は、重課制度(長期5%、短期10%)が適用除外
- やむを得ない事情により売渡請求、買取請求等により転出する場合の1,500万円特別控除

【法人税】

- 組合の非収益事業所得の非課税措置

【登録免許税】

- 権利変換手続開始の登記の非課税措置
- 建替組合が売渡請求又は買取請求により取得する区分所有権及び敷地利用権の取得の登記の非課税措置
- 権利変換後の土地に関する登記の非課税措置

【消費税】

- 組合の資産の譲渡等の時期の特例等

<地方税>

【住民税】

- 権利変換に伴い資産を取得した者について従前資産の譲渡がなかったものとみなす
- 建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出する場合の軽減税率(5%→2,000万円以下4%)
- 一定のマンション建替事業(既存不適格マンションの建替事業)のために隣接施行敷地を譲渡し転出する場合の軽減税率(5%→2,000万円以下4%)
- やむを得ない事情により売渡請求、買取請求等により転出する場合の1,500万円特別控除

【事業税】

- 組合の非収益事業所得の非課税措置

【事業所税】

- 組合の非収益事業所得の非課税措置

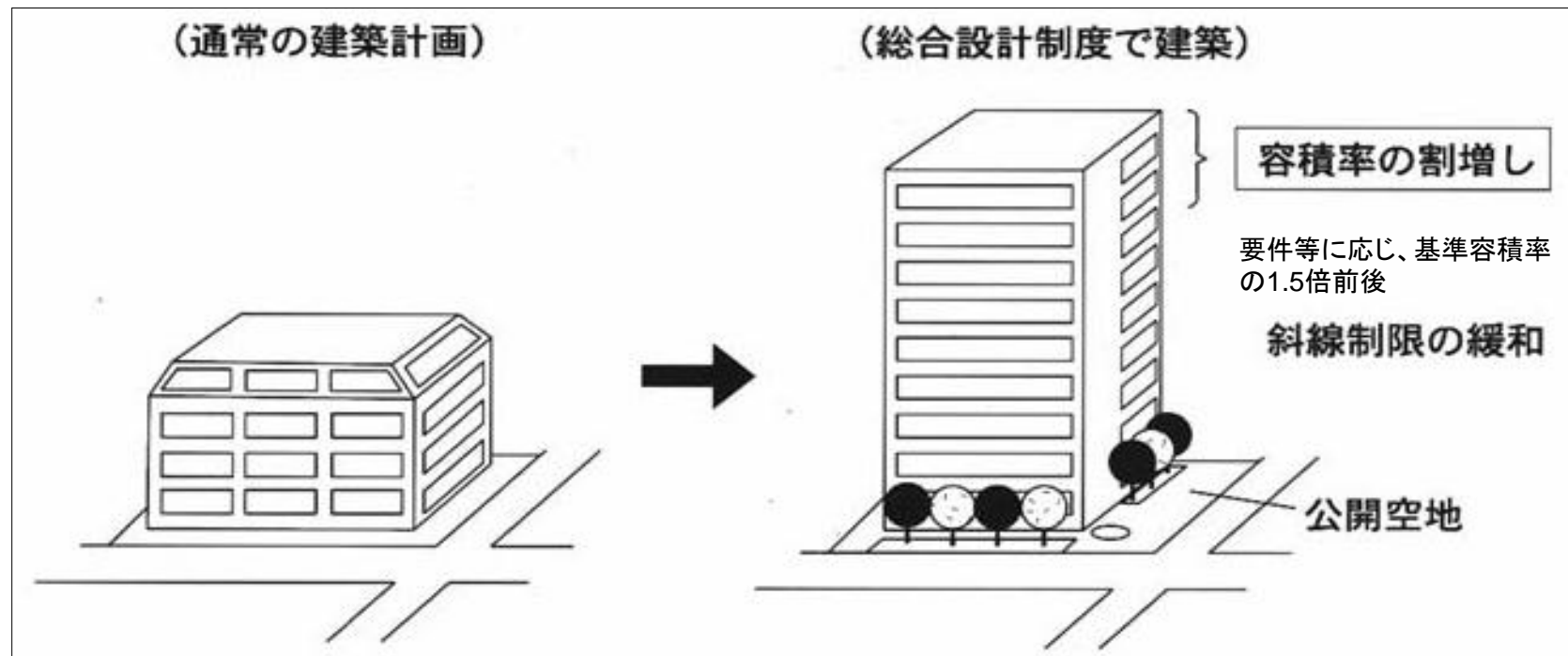
【地方消費税】

- 組合の資産の譲渡等の時期の特例等

敷地内に一定の空地を有する建築物について、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和する。

【総合設計制度(建築基準法第59条の2)】

◇制度のイメージ



○建築基準法(昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号)

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

第五十九条の二 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

2 (略)

現行の施策の概要 (参考1) H25耐震改修促進法の改正

区分所有建築物の耐震化に係る意思決定の円滑化を図るため、耐震性が不足しているとして行政庁に認定された建物については、区分所有者の定数及び議決権の過半数の決議により、建物の共用部分の大規模な耐震改修を行うことを可能とする。(耐震改修促進法の改正(H25))

耐震改修に対する区分所有法の適用関係の整理

○現行の整理

集会の決議要件※1	耐震改修工事の例※2
3/4	<ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事 (基本的構造部分への加工が大きいもの)
1/2	<ul style="list-style-type: none"> ・柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付ける補修 ・構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事 (基本的構造部分への加工が小さいもの)



耐震改修については決議要件を全て1/2とする。

※1 区分所有者の定数(頭数)及び議決権(共用部分の持分の割合)
 ※2 マンション標準管理規約コメント

マンションの耐震改修の一例

 <p>外付けフレームを設置</p>	 <p>補強壁を設置</p>
 <p>受水槽室の壁に筋かいを設置</p>	 <p>柱に炭素繊維シートの巻き付け</p>

大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建築物について、4/5以上の多数により売却を実現する決議制度(建物敷地売却決議)を創設。(被災マンション法の改正(H25))

(出典:法務省資料)

改正後の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(改正被災マンション法)の概要

改正前の問題点

「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(被災マンション法)

- ・ H7 阪神・淡路大震災を受け制定
- ・ 政令で定める災害により区分所有建物が滅失した場合
→ 多数決でその敷地に建物を再建することができる旨を定めている



- ① 区分所有建物が重大な被害を受けた場合
→ 建物の取壊しや売却を実現するには**全員の同意が必要**
- ② 区分所有建物が滅失した場合
→ 敷地を売却するには**全員の同意が必要**

改正被災マンション法の概要

① 大規模な災害により**重大な被害**を受けた**区分所有建物**について**5分の4以上の多数**により**取壊しや売却を実現する決議制度**を創設

- ・ 取壊し決議
(建物を取り壊す)
- ・ 建物敷地売却決議
(建物をその敷地とともに売却する)

※適用政令の施行の日から起算して1年以内
(東日本大震災の場合は平成26年7月30日まで)

② 大規模な災害により**滅失した**区分所有建物の敷地について**5分の4以上の多数**により**売却を実現する決議制度**を創設

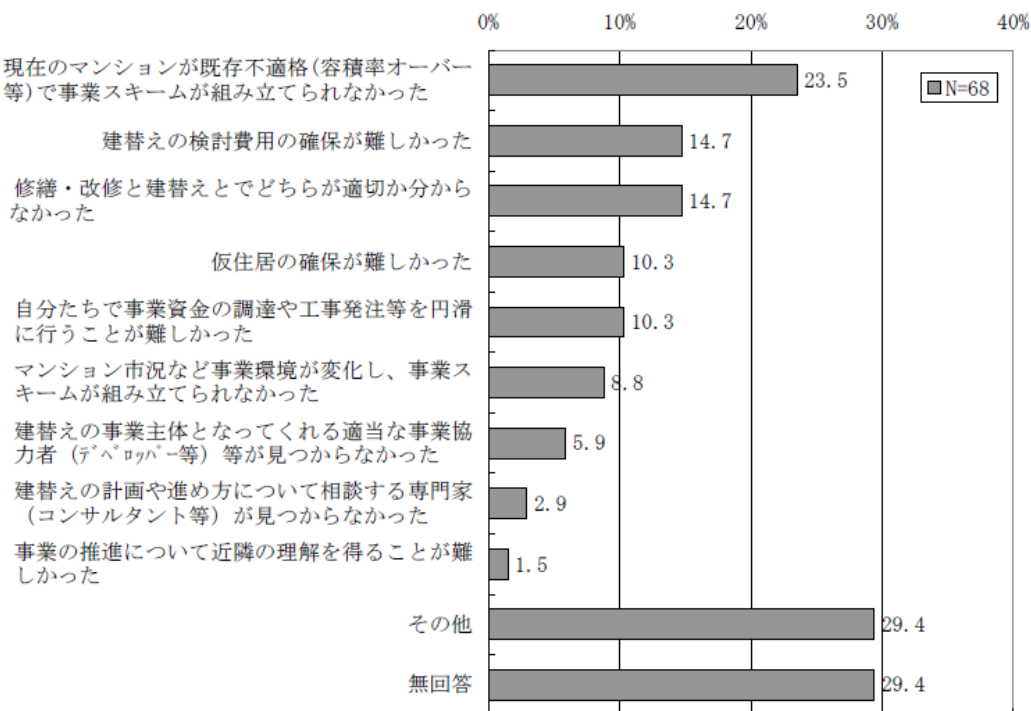
- ・ 敷地売却決議
(敷地を売却する)
- ・ 再建決議
(敷地に区分所有建物を再建する)

※適用政令の施行の日から起算して3年以内
(東日本大震災の場合は平成28年7月30日まで)

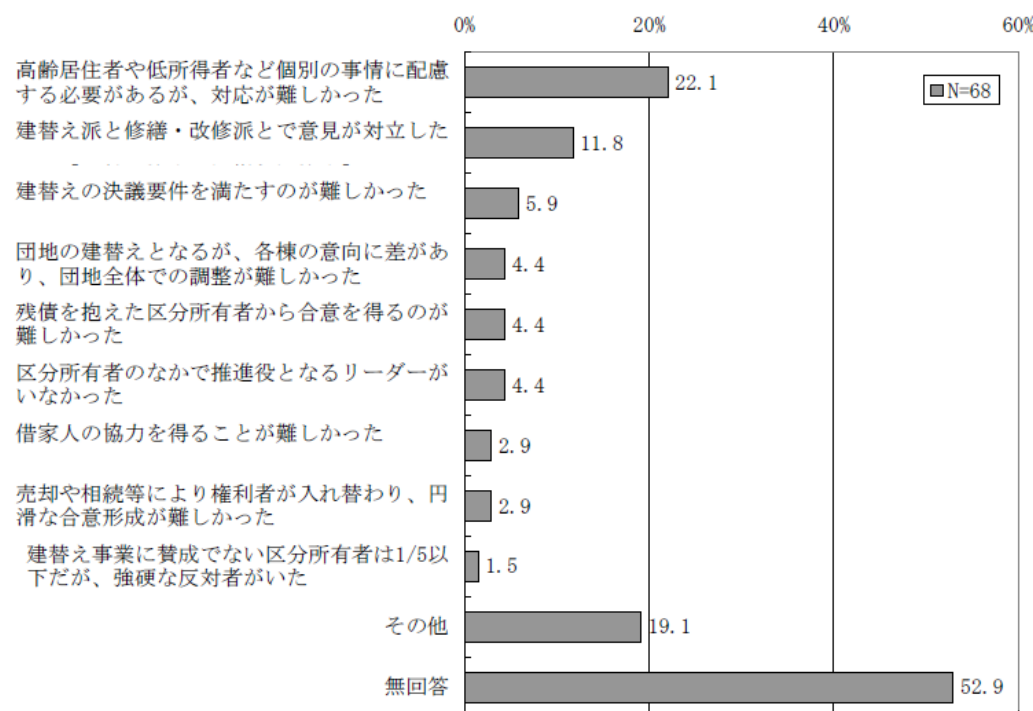
現行の施策の概要 (参考3)建替えを具体的に進めるにあたっての事業上・合意形成上の問題

- 建替え検討中の管理組合(又は、以前検討したが今は行っていない管理組合)に対する事業上の問題に係るアンケートでは、建築規制や費用面での問題、専門的知識の不足、仮住居の確保等が多い。
- 同じく、合意形成上の問題に係るアンケートでは、建替えに係る居住者の個別の事情・意見の調整の困難さが見られる。

<建替えを具体的に進めるにあたっての事業上の問題>



<建替えを具体的に進めるにあたっての合意形成上の問題>



「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果について」(平成20年11月21日、内閣府、法務省、国土交通省)より