

- ・自主建替えの円滑化について
- ・被災マンションの再生について

(株)ラプロス 樋口 繁樹



1. 自主建替えの円滑化について

自主建替え:ここでは、『**事業協力者としての「参加組合員」が参画しない建替え**』を指します。

1) 自主建替えへの対応の必要性

高経年、とくに旧耐震設計(築約42~43年以上)の民間分譲マンションのほとんどが容積率100%消化、
または既存不適格(耐震基準上<容積率制限上もあり>)状態にある

➡ 再生検討初期段階で既に、建替えた場合の保留床が見込めず、建替えの見通しが立たない



上記のような20~50戸程度の小規模現場では、「保留床が見込めない」=「事業採算性が見込めない」
ことから、初期の再生検討段階から事業協力者が参画することはほぼ困難

➡ 事業協力者(デベロッパー)は事業採算性を鑑みて、事業参画の条件として一般分譲を
する保留床取得について【売上〇〇億円以上】や【保留床専有面積〇〇〇〇m²以上】
などの取り組み基準を設けていることがほとんどである

2) 通常建替えと比較した自主建替えの特徴

【通常建替え】

- ① 建替組合が資金調達をせず、参加組合員の負担金で事業費を賄っていく
(または参加組合員との契約を与信上の担保にして組合が金融機関より資金調達)
- ② 設計、建築、保留床処分すべて参加組合員を軸に専門家が組成される
- ③ 保留床処分については参加組合員の責任と負担において行う
- ④ コンサルタント(専門家)が「検討段階」から組合アドバイザーとして参画すれば円滑に事業推進が可能

【自主建替え】

- ① 建替組合が直接資金調達をするため、保証会社が必要となる
＜沖縄事例では(公社)全国市街地再開発協会が保証＞
- ② 管理組合での再生検討段階から、コンサルタントを軸に設計や保留床処分の販売代理会社などのチームを編成する必要あり
- ③ 保留床処分を組合の販売代理で販売会社に委託することは可能だが2点課題あり
 - (1)借入れの返済期限までに全額資金回収するスキーム要 → 返済・解散・事業完了への見通し
＜沖縄事例では、販売代理会社が資金調達した金融機関との住宅ローン実績が多く連携が取れたことと、返済期限である竣工後2年の半年前時点未販売住戸につき土地建物関連原価での買取り保証契約をしたことで事業出口の見通しを立てて販売をスタート＞
 - (2)組合自ら事業主体兼売主となることに伴う宅建業免許の要・不要の問題
＜沖縄事例では国と県への事前伺いでその案件限りで免許不要の解釈を容認してもらう＞
- ④コンサルタント(専門家)が「検討段階」から組合アドバイザーとして参画しないと課題の解決は困難ゆえ、コンサルタント参画は必須条件

3) 自主建替えの課題

- ① 資金調達手法(借入れ可能な金融機関、保証会社)の選択肢を広げること
＜沖縄事例は前述のとおり＞
- ② 保留床販売にともなう宅建業免許の課題
＜沖縄事例は前述のとおり＞
- ③ 保留床販売にともなう契約不適合責任の課題
建物は通常の建替え同様に施工会社直で可能だが、土地を免責とできるのか
＜沖縄事例では建物は施工会社直、土地はコンプライアンス上の課題とした販売代理会社と協議し建替組合での総会決議の上、組合より販売代理会社に対価を払って共同事業契約を交わし、土地の不適合責任を販売代理会社が負うことで決着した＞
- ④ 自主建替えをサポートするプレイヤー不足
コンサルタントのみで、再生検討サポートに始まり、合意形成・スキーム組成・資金調達・許認可手続き・販売価格設定・入金管理など全てを引き受けるのはハードルが高いため、コンサルタントチームとして動くスキームが必要となる。その場合のチームとしての業務報酬規準を前もって定める必要がある。
＜沖縄事例では、コンサルタントがマンション分譲経験もあることから1社で対応したが、業務報酬との兼合いでは事業完了時の所感として「資金調達業務」「販売管理業務」分で委託料として約30%程度足りなかったイメージ ← 終わってみてわかったこと＞

2. 被災マンションの再生について

1) 被災マンション再生事例 (いずれも平成28年熊本地震で「マンション建替法」を利用した事例)

事例1: **Kハイツ** (1980年竣工 被災時築36年 余剰容積あり、100戸→184戸)

<事業経緯>

- 2016年 4月 被災により3, 4号棟が傾き、団地全体で全壊の罹災証明
- 2016年 5月 コンサルタント・事業協力者(当初はアドバイザーとしての)参画
- 12月 建替え検討着手の決議
- 2017年 9月 建替え決議
- 10月 公費解体申請
- 2017年11月 解体着手(公費解体)
- 2018年 1月 建替組合設立
- 3月 解体完了
- 7月 権利変換計画認可
- 8月 本体工事着工
- 2020年 5月 竣工
- 7月 引渡・再入居
- 12月 組合解散認可公告
- 2021年 4月 決算報告書承認 事業完了

<事業概要>

- ・竣工時から自主管理、被災3年前から会計業務のみ管理会社委託
- ・被災により連絡が取りづらかった組合員はなし
- ・住戸取得者...71名、売却・転出者...29名
- ・従前専有面積...平均70㎡、住戸取得者従後専有面積...72㎡
- ・平均還元率...38%
- ・組合員の清算金...平均約1,500万円(ただし、組合員は生活再建支援金・助成金等を平均300~400万円、清算金・諸費用に充当できた)
- ・仮住まいはみなし仮設住宅を利用
- ・優良建築物等整備事業を利用

<被災状況>



1) 被災マンション再生事例 (いずれも平成28年熊本地震で「マンション建替法」を利用した事例)

事例2: Gマンション (1987年竣工 被災時築29年 余剰容積なし、78戸→78戸)

<事業経緯>

2016年4月 被災により南棟が傾き、全壊の罹災証明

～ 以降ジャッキアップによる復旧か建替えかで組合協議 ～

2018年 6月 コンサルタント参画

2019年 2月 建替え推進決議

9月 事業協力者参画

2020年 5月 建替え決議

9月 建替組合設立

2021年 5月 権利変換

6月 解体着手

2022年 5月 解体完了

6月 埋蔵文化財試掘→本掘調査

8月 本工事着工

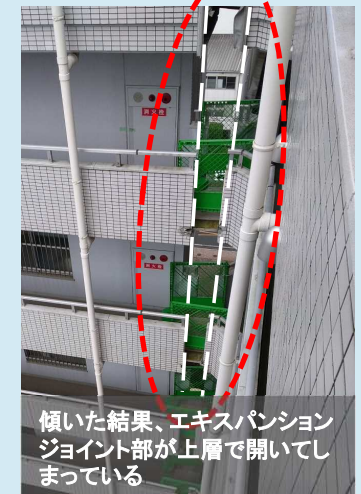
2024年 6月 竣工 (予定)

2024年 7月 引渡・再入居 (予定)

<事業概要>

- ・会計含め完全自主管理
- ・被災により連絡が取りづらかった組合員なし
- ・住戸取得者...12名、売却・転出者...66名
- ・従前専有面積...平均60㎡、住戸取得者従後専有面積...59㎡
- ・平均還元率...11%
- ・組合員の清算金...平均約1,980万円(ただし、組合員は生活再建支援金・助成金等を平均300～400万円、清算金・諸費用に充当予定)
- ・仮住まいはみなし仮設住宅を利用
- ・優良建築物等整備事業を利用

<被災状況>



2) 被災区分所有法の事業手続きの必要性

マンション建替法の事業スキームへ移行できないデメリットは以下のとおり

- ① 法人格を持つための法的スキームを弁護士など専門家と協議するだけで相当な時間を要する
→【**時間的デメリット**】
- ② 再建決議であれ敷地売却決議であれ、復興事業の事業参画者(事業協力者または買受人)にとって事業法がないことで事業進捗リスクを担保できず、結果社内決裁のハードルが上がり事業参画しづらい
→【**事業参画者にとってのデメリット=復興スキーム立案のハードルが上がる → 時間的デメリットにつながる**】
- ③ 住戸取得者予定者が抵当権者同意を得る場合、事業法に基づいて区分所有法上の敷地共有持分の権利変換 → 抵当権移行というスキームで説明できないので、事業主体などの立替えにより返済 → 抵当権抹消 → 着工 → 竣工時に新住宅ローンで立替え分清算 → 新抵当権設定、との抵当権者の要請があればを拒めない(実務上個人の持分に抵当権が付いたままでは建設会社は工事を請けてくれないこともからも拒めない)
→【**抵当権者の同意が必要な組合員のデメリット=同意を得る難易度が上がる → 時間的デメリットにつながる**】

3) 被災区分所有法の事業手続きを考えるにあたっての留意点

①再建決議、敷地売却決議は「被災区分所有法」第2条の政令で定めた災害に指定されて3年以内という期限について

○全壊、半壊で公費解体を利用する場合、政令施行日から1年以内の取り壊し決議(+動産も含めた解体と処分の同意書)という期限を意識して動く被災マンションが多い。そこから起算すると本格的再建決議、敷地売却決議は実質2年であり、そう考えるとこの3年というスケジュールは相当厳しい

○熊本のGマンションの事例からみると政令指定の3年7ヶ月後の建替え決議

この現場は公費解体を使えず建物が残っていたので「マン建法」で事業手続きを施行←ジャッキアップによる復旧の可能性を探っていたこと、専門家への依頼が遅れたことが要因、結果として公費解体相当の事業費は優建補助金で賄えたが・・・



実感としてより多くの現場が着実に再建、売却が遂行できるためには、上記第2条の災害指定からの期限につき5年程度への延長が必要ではないかと考える

3) 被災区分所有法の事業手続きを考えるにあたっての留意点

②反対者への区分所有法第63条、マンション建替法第15条の売渡し請求の期限について

○被災マンションでは売渡し請求期限をもう少し長くとるべきではないか、という意見がある

通常建替えでは検討段階の中で相続未登記者、行方不明区分所有者などの住戸について、

所有者の特定を建替え検討の進捗と並行で進める時間があるが、被災建替えについては、

被災後の動きで諸手続き(専門家は、①被災者の行政支援を受けるための動き、②専門家自らの

活動費用を捻出するための補助金・助成金等の申請の動きなど)が同時進行的に必要で、

とにかく時間が足りない

○実務上はおもにマンション建替法第15条を使った売渡し請求となるが、2ヶ月期限での売渡し

請求を実施できるように組合認可公告を遅らせるというのは本末転倒であり、早期復興のため

には組合認可・設立を手際よく進め、調査・設計など発注して事業を進めるべきと考える

○上記理由で、被災建替えについては、組合認可公告後2ヶ月の売渡し請求期限を数ヶ月延長

するべきではないかと考える

以上