

第9回 不動産取引と信託法制に関する研究会

# 分譲マンション建替えにおける信託の活用

---

**STBRI** 株式会社住信基礎研究所

〒101-0048 東京都千代田区神田司町二丁目2-11-1

TEL: 03-3518-6060 URL: <http://www.stbri.co.jp/>

2006/2/27

# 建替えにおける問題点

## □ 管理段階

- ・初動期の意見調整が難しい
- ・日常の管理段階における建物の老朽度、運営方針、マンションの内的外的条件の認識不足

## □ 建替えの検討・合意形成段階

- ・合意形成が難しい
- ・建替えの必要性の判断が難しい(改修のコストとパフォーマンスの比較)
- ・多様な権利者が関与し、事業の適切な進め方が困難
- ・高齢者・低資力者の存在などにより、居住者間の調整が難しい

## □ 建替えの実施段階

事業を安定して円滑に進めることが難しい(個々人の契約の積み重ねにより契約形態が不安定)

事業主体の不安定性(事業期間中や再建後の権利関係が明確になっていない)

- ・資金調達の困難性・・・事業確実性の判断難しい
- ・事業の進捗が建替え参加者の破産や相続に影響されやすい
- ・権利継承人に対する継承義務の担保がない

事業者の倒産リスク

- ・事業者の倒産等により、事業者に譲渡された土地が差し押さえられることもある
- ・事業者が第三者に譲渡してしまう危険がある

既存の抵当権を抹消する必要がある

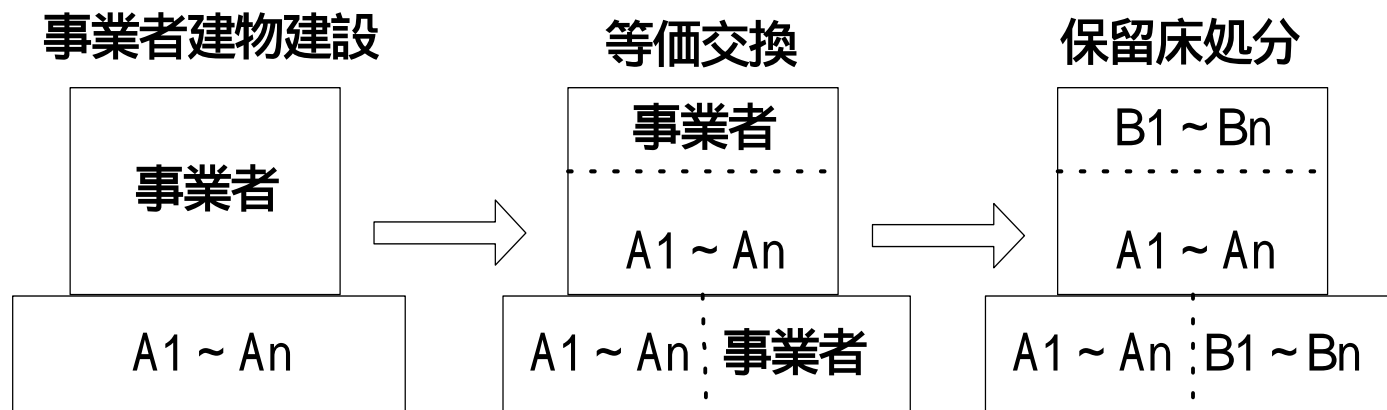
- ・初動期において、建替え参加者は抵当権抹消のための資金調達を行う必要がある

区分所有者以外の関係権利者の合意の取り付けコストが大きい

- ・借家人対策
- ・抵当権処理

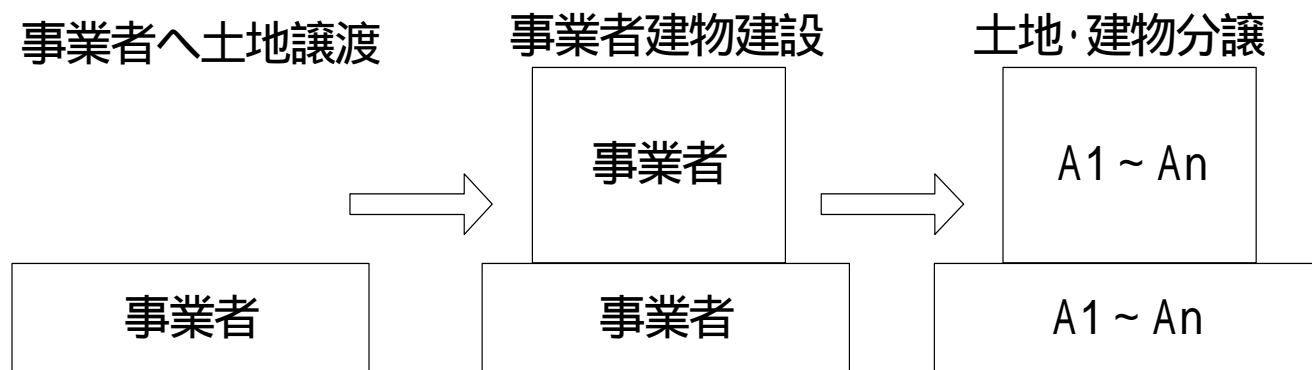
# 既存手法 等価交換方式

- 事業者が建物を建設し、建設費用と等価の土地を交換する方式
- 実際は、一度事業者に土地を譲渡したうえで、改めて建替え参加者が土地建物を購入する方式を取る場合が多く、土地建物譲渡方式を一種といえる
- 建替え成功事例(阪神淡路大震災再建マンションを除く)の約8割を占める
- 残債務(抵当権)を抹消しないかぎり、事業者の参加は困難
- これまでの建替え事例の多くでは、建替え参加者の自己負担金なし
- 事業者は、交換によって得た保留床を処分して建設費用を回収するため、従前において余剰容積率が少なく、保留床を十分に確保できない場合では、事業者の参画は困難



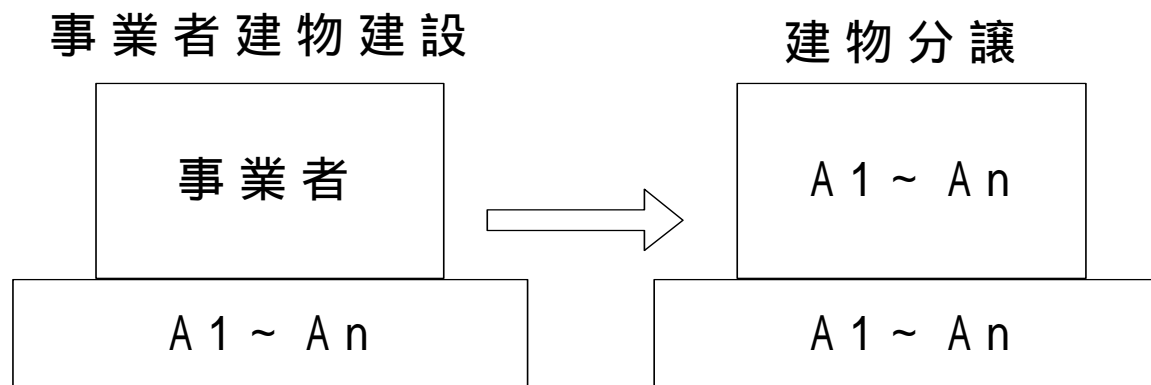
# 既存手法 土地建物譲渡方式

- 建替え参加者は、その所有する土地をいったん事業者に譲渡し、後に建替え参加者は事業者の建設した建物を土地所有権つきで譲り受ける方式
- 阪神淡路大震災後のマンション再建に多く用いられた手法。(等価交換手法が使えない既存不適格物件、土地建物購入費の全額が復興の特別金利による融資制度の対象となった場合等)
- 敷地が事業者に譲渡されるので、事業者は建替え参加者に生じた事由(倒産、相続等)に影響されることなく事業を推進できる
- 建替え参加者が土地・建物を譲り受けることができなくなっても、事業者はこれらを第三者に譲渡し、投下資金を回収できる
- 残債務のある建替え参加者は、事業者から受領した土地代金で、抵当権を抹消することができる。残債務が、土地代金よりも多額な場合には、事業主体、金融機関、債務者の三者により覚書を締結し、金融機関の理解のもと、抵当権の一時抹消を行うことがある



# 既存手法 建替え委託方式

- 建替え参加者が事業者李建替事業を委託し、事業者が建物を建設した後、(または事業者が建設会社との間で請負契約を締結して建物を建設し)建替え参加者に譲渡する方式。建替えた建物所有権は事業者にまず帰属し、事業者はそれを建替え参加者に譲渡する
- 今後、活用の検討対象となる可能性が高い手法(今後、建替え対象となる物件は、従前充足比が高いため、等価交換方式を利用することができない)
- 保留床を生み出せないため、事業者(デベロッパー)の協力を得づらい
- 残債務(抵当権)を抹消しないかぎり、事業者の参加は困難



# マンション建替え円滑化法

---

## □ マンション建替え組合を設立し法人化することができる

建物区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分所有者がマンション建替え組合を設立し、都道府県知事の認可のもと、それを法人化することができる

## □ 民間事業者等が建替え組合に参加できる

マンション建替え事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資金及び信用力を有するもので、定款に定められたものは、参加組合員として建替え組合に参加することができる

## □ 権利変換手法により、権利関係の円滑な移行が行える

マンション建替え組合が定めた権利変換計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利を再建されたマンションに円滑に移行させることができる

## □ 建替え組合が権利の買取を行うことができる

建替え事業に参加しない者等から、マンション建替え組合が区分所有権等の権利を買い取ることができる

# マンション建替え円滑化法

---

## □ 登記の一括申請を行うことができる

建替えに伴い必要となる登記を一括して申請できる不動産登記法の特例措置を講じる

## □ 建替えに参加しない者に関して、居住の安定を図ることができる

高齢者などの建替えに参加することが困難な者に対して、公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措置を講じる

## □ マンション建替え事業に対する支援措置

建物の調査設計費、共同施設整備費等に対する補助

建替事業費に対する公庫融資、債務保証

権利変換や転出に伴う権利の譲渡等に係る所得課税、流通課税等の特例措置

# マンション建替え円滑化法 既存手法の問題点への対応

- **事業主体が不安定であることへの対応**  
建替え組合が法人格を有することにより、法的な裏付けを持ち、契約形態についても安定化させることができる  
また、意思決定についても、明確なルールのもとに円滑に行うことができる
- **事業者の倒産リスクがあることへの対応**  
権利変換手法により、従後の権利関係も明確化され、建替え組合が権利の買取を行うことができることにより、事業者の倒産リスクを極力回避することができる
- **事業の進捗が建替え参加者の破産や相続に影響されやすいことへの対応**  
権利変換手法により、関係権利を再建マンションに移行させるため、建替え参加者の破産や相続時の差し押さえや相続の対象は再建マンションの権利となり、事業の進捗が阻まれることを極力回避できる
- **円滑に資金調達を行えないことへの対応**  
資金調達面については、法的な裏付けを持つ事業として、事業の安定性についてはある程度確保されているが、融資を行う金融機関が、既存手法による建替え事業を比較して、事業性の評価をどの程度高く評価し、融資に対して積極性を持つかについては疑問が残る
- **既存の抵当権等を抹消する必要があることへの対応**  
権利変換手法により、関係権利を再建マンションに移行させることができるため、既存の抵当権等を抹消する必要はなくなる
- **地方公共団体による技術的援助や監督により事業の適正な実施が確保される**



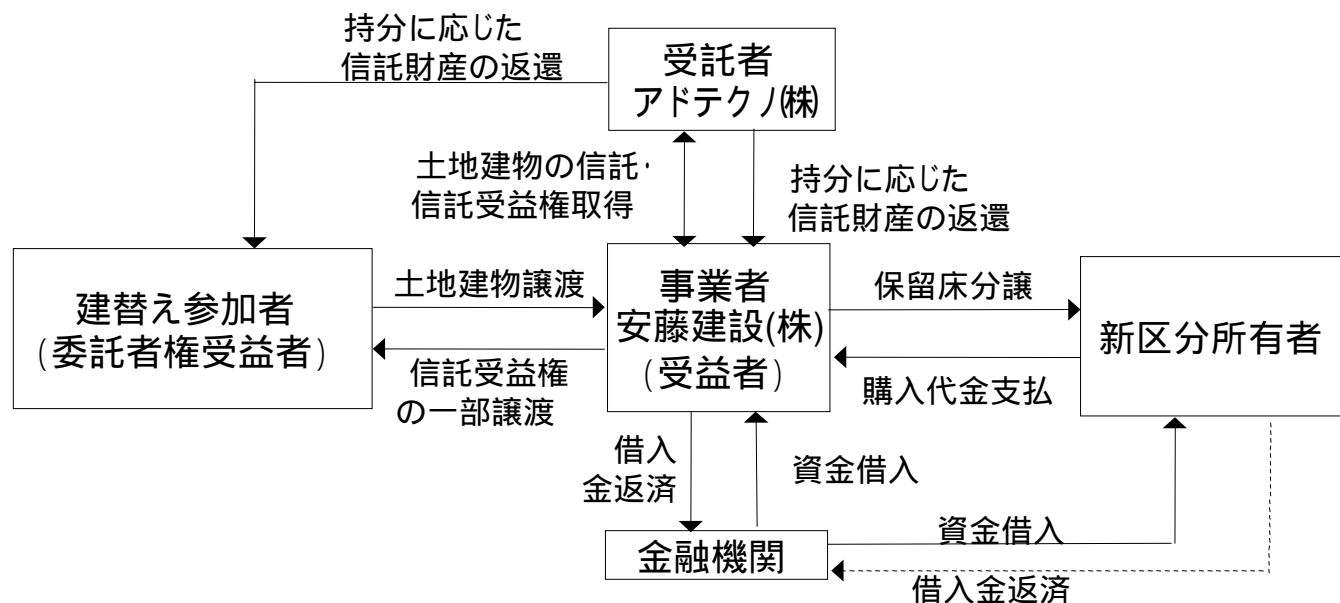
# 民事信託を活用した建替え事例

グランレーヴ大森蘇峰公園(品川区西大井)(平成14年5月竣工)

- ・従前供給主体:東京都住宅供給公社(昭和32年供給)
- ・従前充足比:0.67(現況容積率100%、法定容積率150%)(ヒアリングによる)
- ・敷地面積:3740.77m<sup>2</sup>(広告による)
- ・従前資産評価額:180万円/坪(経費抜き)(ヒアリングによる)
- ・従前区分所有者数:63戸(ヒアリングによる)、再入居者:50戸(ヒアリングによる)
- ・従後総戸数:77戸(広告による)
- ・従前専用面積:45m<sup>2</sup>、従後専用面積:70m<sup>2</sup>(ヒアリングによる)
- ・一世帯当たりの負担額:約1700万円(増床部分の買取)(ヒアリングによる)
- ・一般分譲戸数:27戸(販売提携:N不動産関連会社)(広告による)
- ・専有面積:56.40m<sup>2</sup>~97.46m<sup>2</sup>(広告による)
- ・最多価格帯:3800万円台(2戸)(60.42m<sup>2</sup>~64.11m<sup>2</sup>)(広告による)
- ・5300万円台(2戸)(76.30m<sup>2</sup>~82.30m<sup>2</sup>)(広告による)
- ・その他:既存債務:住宅ローンの残債務が20万~30万程度ある区分所有者が多い(ヒアリングによる)
  - ・建替え参加者各々で対処

安藤建設株式会社 : [http://www.ando-corp.co.jp/whatsnew/wh\\_20011220.html](http://www.ando-corp.co.jp/whatsnew/wh_20011220.html)

# 民事信託を活用した建替え事例



土地建物を信託財産とすることにより、資産の保全が図られる  
 事業者にとっては、上記した資産の保全性により、事業に対する区分所有者の安心度を高めることができ、建替えに対する合意を得やすい

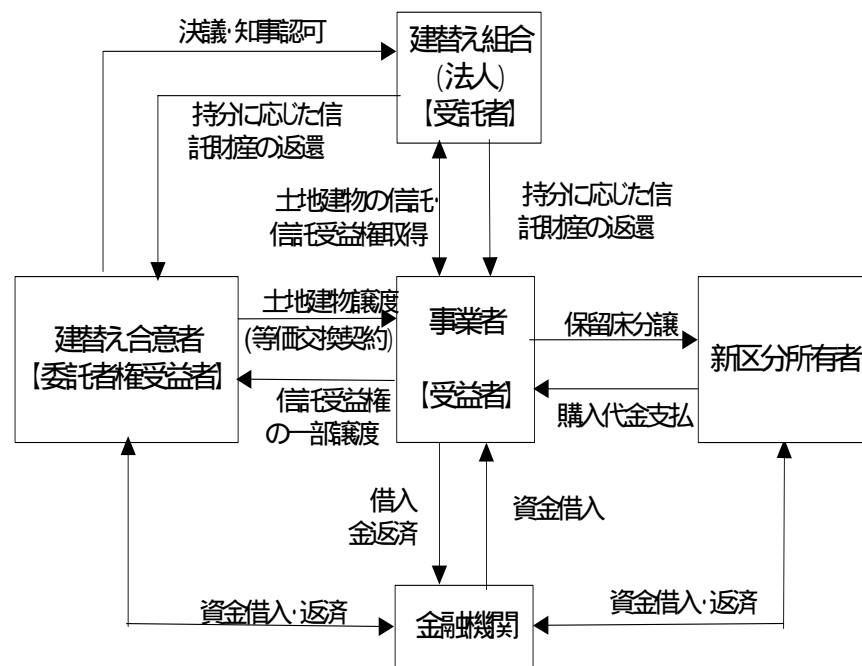
事業推進の担保性について安心できる  
 登録免許税が、土地持分の増加部分だけですむ

通常の等価交換方式とほぼ同様の手間で事業を推進できる  
 事業者主導により事業を推進できる  
 補助事業等の活用は行っていない(事業者にとっては、事業期間の短縮化を図ることが重要)

# 信託活用による既存手法の問題点への対応

- 事業主体が不安定であること、事業者の倒産リスクへの対応  
信託された財産は受託者名義となるが、受託者固有の財産とは分別管理される  
受託者の破産時でも信託財産は保全され、受託者の更迭より信託は継続する
  
- 事業の進捗が建替え参加者の破産や相続に影響されやすいことへの対応  
建替え参加者(委託者兼受益者)は、信託財産に対して担保設定等を行うことができないため、信託期間 中建替え参加者の破産等による影響が事業全体に及ぶことを阻止することができる  
相続が発生した場合、相続人は信託受益権を取得することになり、登記上の所有権変更の必要は生じない
  
- 円滑に資金調達を行えないことへの対応  
最終的には、個人の返済能力が問題となることは、既存手法、建替え円滑化法と同じではあるが、信託手法を活用することにより、事業性の評価について、金融機関への説明もしやすく、また、金融機関としても評価することができる大きなファクターと成り、資金調達面においては優れていると考えられる
  
- 既存の抵当権等を抹消する必要があるへの対応  
信託契約を行う以前に設定されていた抵当権については、事業の安定性を確保するためにも既存の抵当権については抹消を行う必要がある。その際、債権者の了解が得られれば、信託受益権に質権を設定することにより、既存の抵当権の解除を図ることができる

# 信託活用案(建替え組合 + 等価交換活用ケース)



## □ 前提条件

- 建替え円滑化法活用
- 民事信託
- 建替え参加者全員が信託手法活用に合意
- 十分な保留床の確保が必要

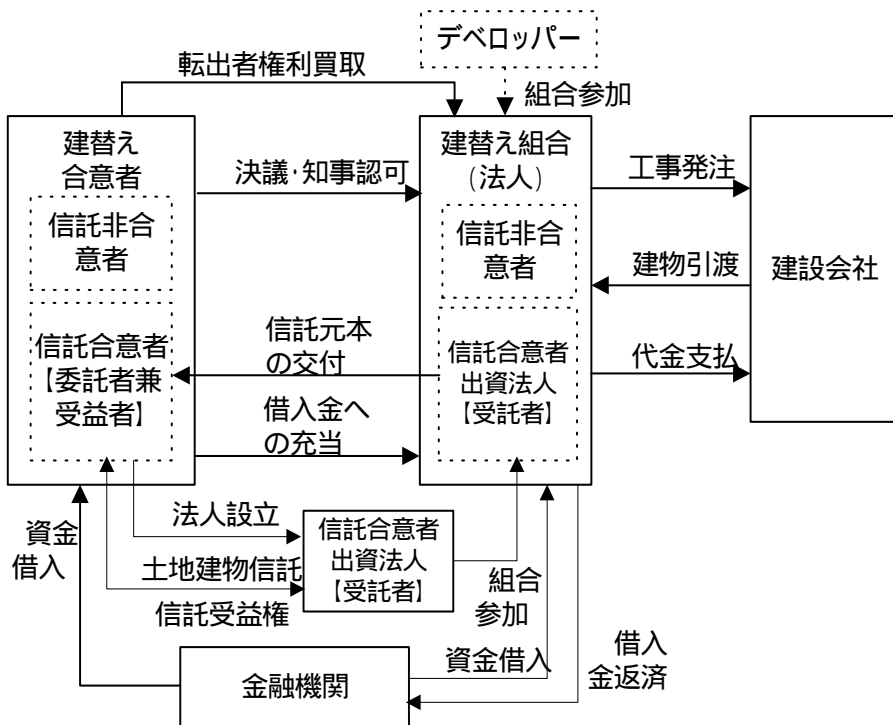
## □ ねらい

- マンション建替え円滑化法に基づくとともに、信託手法を活用して安定した建替え事業を推進する
- 事業者のノウハウを十分に活用し、事業の円滑化、短縮化を図る
- 事業の主導権は事業者が持つが、建替え合意者の財産については、自らが設立する建替え組合が受託者となることにより管理する

## □ 想定できる活用場面

- 区分所有者が多数などの理由により、全員合意が困難となり、区分所有法に基づいた建替え決議をする必要があるケース
- 区分所有者が多数などの理由により、事業期間中に建替え参加者の不慮の事態等が発生する危険性が高いケース
- 保留床を確保することができ、等価交換方式を活用できるケース

# 信託活用案(信託非参加者包含ケース)



## □ 前提条件

- 建替え円滑化法活用
- 民事信託
- 信託非合意者を包含

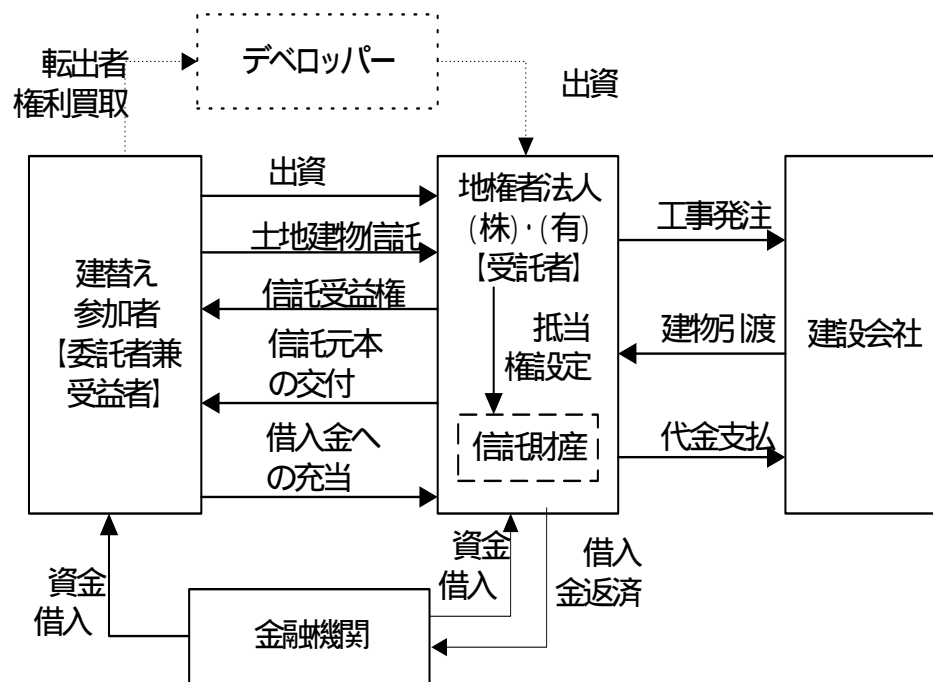
## □ ねらい

- マンション建替え円滑化法に基づくとともに、信託手法を活用して安定した建替え事業を推進する
- 建替え決議には合意したが、信託行為には合意できない者を含めた上で事業を行う
- 建替えに消極的な地権者を、信託手法を活用することにより、建替えに参加する切欠を与える(空家オーナーや賃貸床オーナーは、建替え事業に対して消極的であると考えられ、信託手法を活用してそれらの床の一体的な管理・運用を行うことをメリットとして、それらのオーナーに建替え事業に対して積極的に参加するきっかけを与える)

## □ 想定できる活用場面

- 建替え合意者に、信託手法の活用合意した者と、合意できない者が存在するケース
- 信託手法を活用することにより、従後資産を一体的に管理運用(賃貸・処分)を行いたい地権者(空家オーナー、賃貸床オーナー等)がいるケース

# 信託活用案(地権者法人 + 非等価交換ケース)



## □ 前提条件

- 任意建替え
- 民事信託
- 建替え参加者全員が信託手法活用に合意

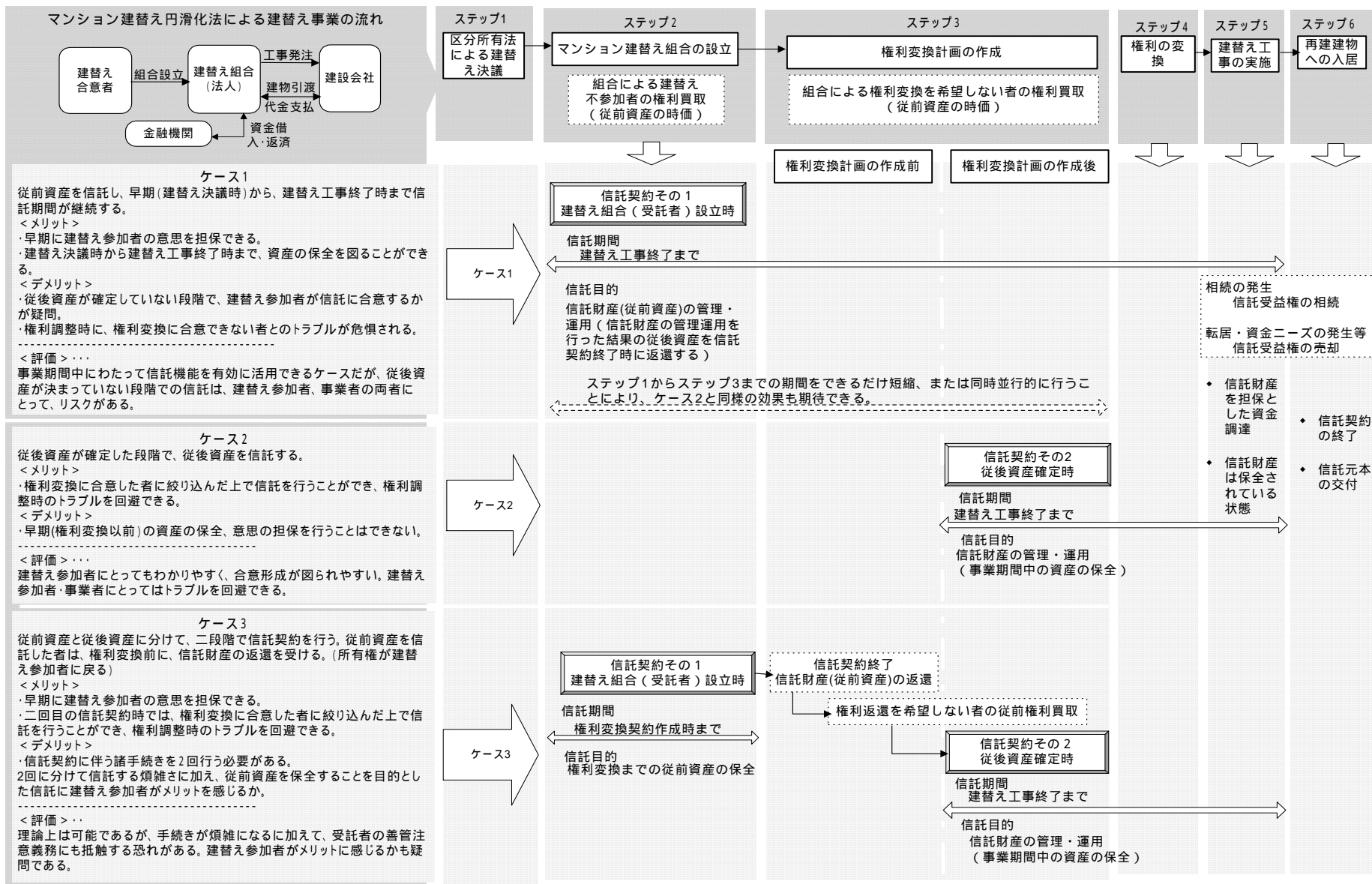
## □ ねらい

- 信託手法を活用することにより、信託財産の保全を行い、事業の安定化を図る
- 建替え参加者出資による地権者法人主導のもと、信託機能を活用し事業を推進する
- 法的手続きに基づかずに、任意に事業を行い事業期間の短縮化を図る

## □ 想定できる活用場面

- 区分所有者が少数等により、全員合意が比較的容易なケース
- 保留床を確保できずに、等価交換方式は利用できないが、建替え参加者主導のもと、短期間で事業を終了させたいケース

# マンション建替え円滑化法による建替え事業ステップと信託行為のタイミング





# スキーム活用促進に向けて

## □ 資金調達面における公的支援措置の一層の充実

- (1) 信託財産を担保とした資金調達と公的支援措置の活用
- (2) 金融機関の融資の可能性について
- (3) 高齢者・低資力者の資金調達、転出費用について

分譲マンション建替えにおいて必要とされる主な費用としては以下のものがあげられる

初動期

- ・合意取り付けにかかわる諸費用、調査設計費
- ・既債務の返済(既存の抵当権の抹消資金)
- ・借家人、転居者への補償、買取費用

事業実施・期間中

- ・建替え工事資金(設計、解体、再建費用)
- ・工事期間中の仮住まい資金(家賃、引越し代金)

## □ 建替え事業推進、信託手法活用に関する専門家派遣の仕組みづくり

### (1) 建替え事業に係わる専門家

- ・再開発プランナー
- ・再開発コーディネーター
- ・建設・建築コンサルタント
- ・マンション管理士
- ・デベロッパー等

### (2) 信託に係わる専門家

## □ 民間事業者の参入を促す環境づくり