

マンションの終活

～ 建替え・敷地売却について ～

2024年1月28日

旭化成不動産レジデンス株式会社

マンション建替え研究所 特任研究員 大木祐悟

本日の講演内容

1. 建替えの手続き
2. 合意形成の進め方
3. 建替え実務から見えてくる管理組合の運営における留意点
4. 管理組合も規約もなかったマンションの建替え事例
5. 建替えが難しいマンション
6. マンション敷地売却制度について
7. おわりに～法改正について～

建物の区分所有等に関する法律

→区分所有法

マンションの建替え等の円滑化に関する法律

→円滑化法

円滑化法に基づく「マンション建替組合」

→建替組合

「建替え」を検討する際に留意すべきこと

1. 建替え決議のハードルが極めて高いこと

→現行制度では区分所有者と議決権の各4 / 5



(単棟の場合)

丁寧な合意形成が不可欠である

2. 可決しても「決議無効」で裁判となることがある

→裁判では「手続き上の瑕疵」が争点となる



法と規約に基づいた合意形成が必要

建替えの手続き

マンション建替え研究所

建替えを進める際の大まかなフロー

計画の発意

- ・ 任意の勉強会、意見交換会等

管理組合で「修繕や改修」と「建替えの検討」

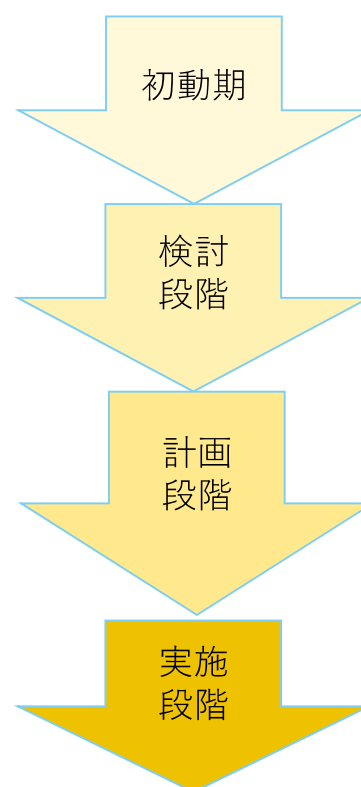
- ・ 専門家を導入（意見交換会や説明会等）
- ・ 区分所有者間で方向性について議論

建替え推進決議

- ・ 建替えに向けての区分所有者の意向の把握
- ・ 建替え計画の策定

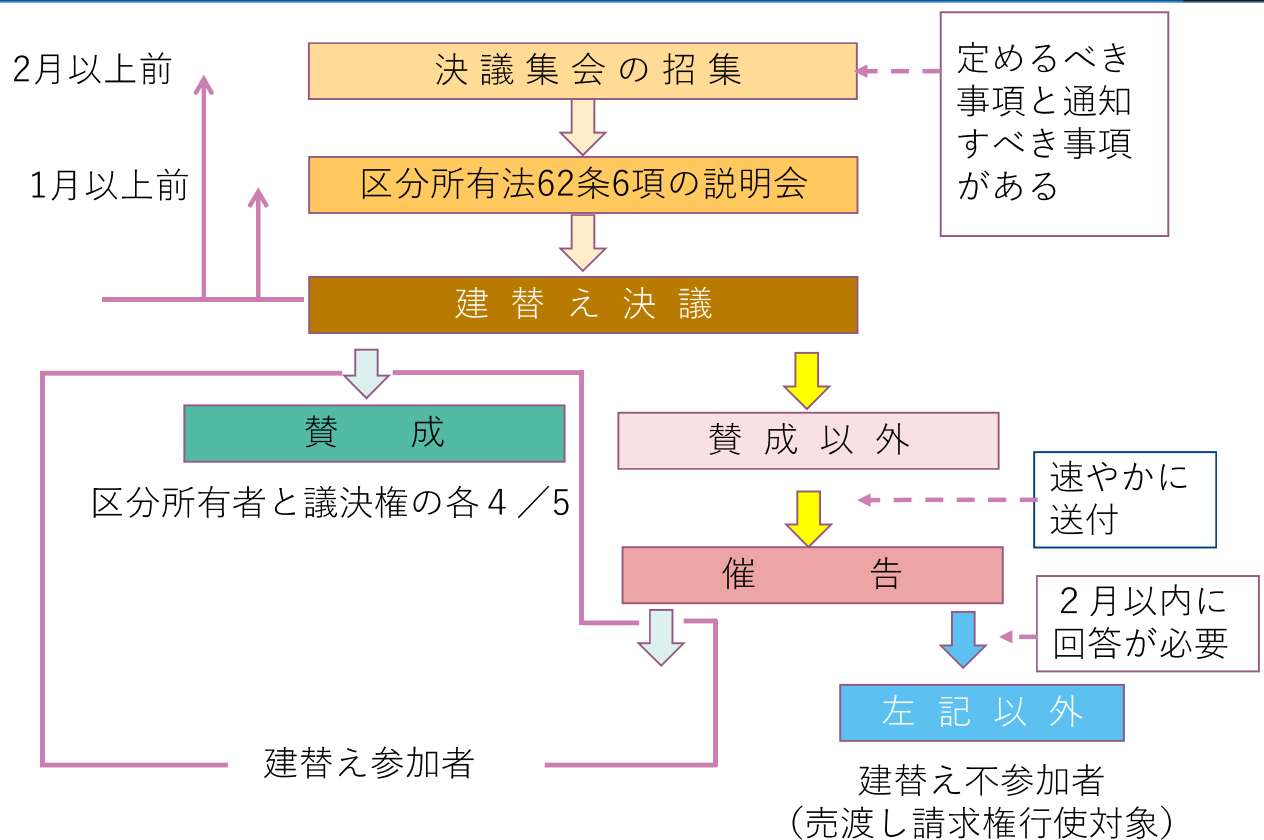
建替え決議

- ・ 建替えに向けた諸手続き、工事



マンション建替え研究所

建替え決議の仕組み



議案として定めるべき事項・通知すべき事項

建替えの可否の判断をするうえで必要な事項である

◇議案として定めるべき事項

1. 再建建物の設計の概要
2. 建築等に要する費用（解体費、建築費等）の概算額
3. 建替え費用の負担について
4. 再建後のマンションの部屋を取得をする際のルール

◇通知すべき事項

1. 建替えを必要とする理由
2. 建物の効用の維持・回復に必要な費用の概算額と内訳
3. 長期修繕計画が定められているときはその内容
4. 修繕積立金の残高

少数の反対者がいても建替えが可能な理由

建替え決議成立



決議の内容で建替えに参加するか否かの問いかけ（催告）



期間内に参加する旨の回答をした者は建替え参加者となる

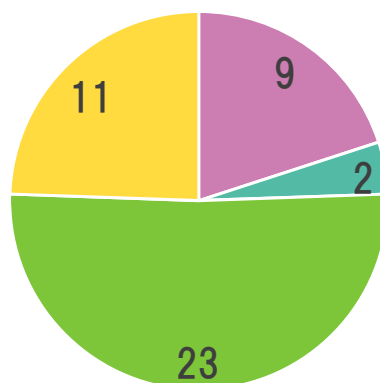


建替え不参加者の権利を強制的に買い取ることができる（売渡し請求）

適切に合意形成をすれば、催告の結果、
全員が建替えに参加することになるケースが多い

催告により「全員同意」となっていることが多い

旭化成不動産レジデンスの建替え事例の分析結果



■ 全員同意で建替え

■ 決議で100%賛成

■ 催告で全員参加

■ 売渡し請求がなされたケース

建替え参加者もしくは買受指定者が行使する



建替組合で事業を進めるときは、同組合も行使可能

1. 売渡し請求権が行使されると、売買契約が成立したものとみなされる
2. 売渡請求権の行使には一定の期限がある
 - ①催告期間の満了後2月以内（原則）
 - ②建替組合が売渡請求権を行使するときは、組合設立認可から2月以内となる

建替えを進める際の課題（1）

1. 区分所有者の確定
 - 所在不明区分所有者、非居住者・外国人区分所有者
相続未登記等
2. マンションについて無関心な区分所有者
 - 連絡をしても返答がない、面倒なことは忌避する等
3. 議案への反対者
 - 特に「なんでも反対」、「組合執行部との対立」等
4. 経済的な問題
 - 特に一時金の拠出等の負担が生じるとき

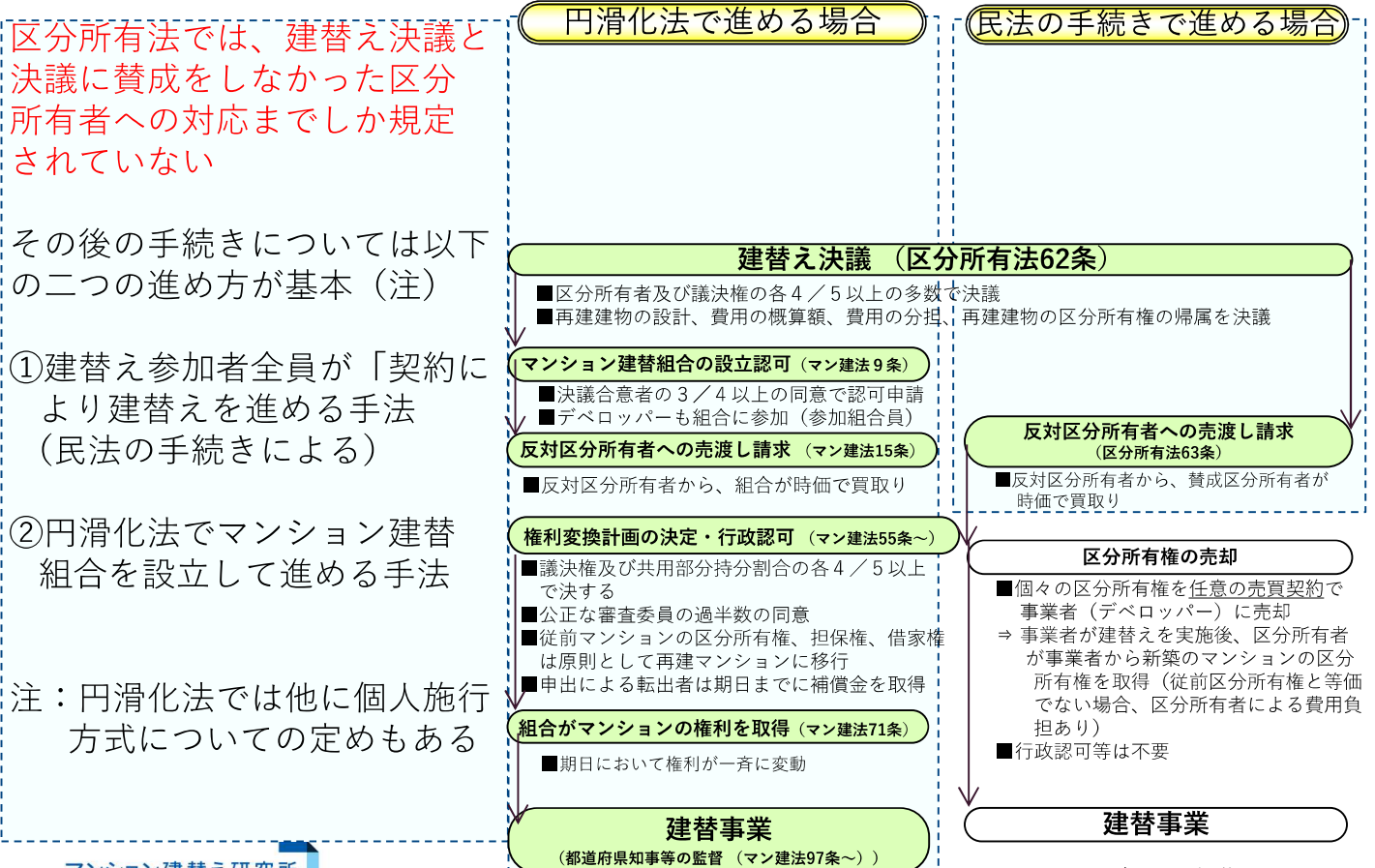
建替えを進める際の課題（2）

5. 居住区分所有者と非居住区分所有者の考え方の違い
6. 引っ越し、仮住まい
7. リフォームをしてから間もない区分所有者の存在
8. 抵当権者の同意
9. 借家人がいるときの明け渡し
10. その他（個人が抱える課題等）

「建替え決議」は、区分所有者間の合意事項に過ぎない

古いマンションのなかには、権利関係の問題がクローズアップされたこともあります。

参考:建替え決議後の建替えの進め方



合意形成の進め方

外部不経済の発生 (国土交通省の資料を転載)

- 適切な管理・再生が行われず、**居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンション**が発生。
- 管理不全マンションへの対応には、**多大な時間的・金銭的コスト**を要するおそれ。



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例

区分所有者には「工作物責任」(民法717条)があることにも留意が必要です。



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

修繕や改修の話がほとんどなかった事例

老朽化が誰の目で見ても顕著なケースでは、「修繕・改修」か「建替え等」かの検討をするまでもないこともあります



建替えを進めるときの合意形成の進め方

ポイント：「建替えありき」で拙速に進めない

理事会等での勉強会・情報収集



修繕・改修か建替え・売却かの検討（専門委員会の設置等）



アンケート、説明会

再生の方向性について理事会で決定



総会において「推進決議」

ポイント：区分所有者の意向を探り、情報発信を行う

◇「区分所有者の意向」について

- ・アンケート
- ・ワークショップ（運営を工夫すると効果もある）
- ・個別面談（第三者の専門家の導入が望ましい）

◇「情報発信」について

- ・理事会等の活動を「ニュース」等の形で発信
(理事等と組合員の情報格差を埋めることも重要)

特別多数決議のハードルの高さ

1. 過半数→3/4決議→4/5決議：ハードルが上がる



必要に応じて個別対応も検討

2. 個別対応をするうえでのポイント

- ①個別面談等を通じて各個人の特性を把握
- ②対象者と話の出来る人物の協力等

合意形成をどのようにして進めるべきか

何か特別のことをしているわけではない

↳ 以下の事項を多くの区分所有者に理解してもらう

第一段階：建替え（或いは再生）が必要であること

第二段階：建替え（或いは再生）の計画の内容

第三段階：経済的な負担の必要性

具体的にどのような活動をしているか

ベースは「説明会」と「書面」での通知

↳ 状況に応じて以下のような対応をしている

1. アンケート、管理組合からの広報等

→必要に応じて個別面談やワークショップも検討

2. 説明会

→全体説明会だけでなく、個別説明も検討

茶話会等が有効なケースもある

参考：ワークショップを開くときの留意点

ワークショップで本音が出る傾向がある

↳ ファシリテータによる運営がポイントとなる

◇ 意見を出しやすい雰囲気づくりも重要

- ① メンバー構成の工夫（男女比や年齢等も含め）
- ② 課題の選択が重要
- ③ 出た意見を否定しない

参考：個別面談の意義

質問者と区分所有者との間の信頼関係の構築も可能に

↳ ヒアリング以外にも重要なことがある

- ① 区分所有者の潜在的な課題を掘り起こすことがある
- ② 必要であれば、説明会等の内容の補足も行う

→ 全体説明会では十分な理解ができない人もいる

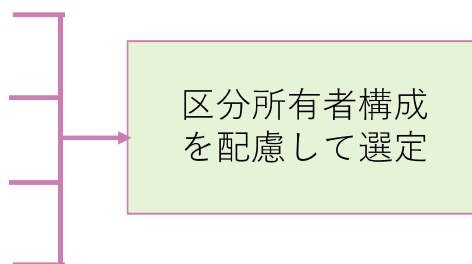
合意形成で工夫をした事例 1

企業経営に携わっていた人物が理事長に就任



- ①管理費等の滞納者には、法的措置も踏まえ自ら交渉
- ②再生検討委員会のメンバーを個別に選定して依頼

- ・ 民間企業の管理部門のOB
- ・ 高齢男性
- ・ 情報発信力の高い女性
- ・ 若手の男性



合意形成で工夫をした事例 2

「茶話会」が有効に機能したケース

女性の理事が中心になり「茶話会」を何度も開催

茶話会のルール

- ①事業者やコンサルタントは参加させない
- ②主催者側からは、敢えて「建替え」の話はしない



結果として、「区分所有者が不安に思っていること」や「わからないこと」等が明確になった

合意形成の中で強硬な反対者を出すケース

合意形成初期にはリーダーシップが必要なことも多い



区分所有者が再生の必要性を認識



リーダーの強引さが鼻につくこともある



初期の功労者をリーダーの立場から外すこともある

建替えの場面では、こうした「元リーダー」が建替え反対者となり、裁判にまで至るケースも散見されます。

建替え実務から見えてくる
管理組合の運営における留意点

建替えを進めるなかで特に留意すべきこと

1. 区分所有者の確定

→組合員名簿・登記情報＋個別面談等による

2. 管理組合運営のチェック

→法と規約に基づいた運営がされているか否か

3. 規約の整理

→必要な規約となっているか？

規約そのものに問題はないか？

以上の点は、日常管理でも大切なことですが、疎かにされていることも少なくありません。決議の有効性を争うときは、「手続き上の瑕疵」が争点となることが多いので、厳密に対応する必要があります。

1. 区分所有者の特定について

区分所有者は集会において意思表示をする必要がある

1. 所在不明区分所有者

2. 相続未登記のケース

3. 連絡のつかない区分所有者

区分所有者の特定
(相続人含む)

コンタクトを取り、
意思表示をして
もらうようにすべき

2. 管理組合の運営についての留意事項の例

標準管理規約による「総会」の招集と決議について考える

理事会で総会の招集と議案を決定



理事長が総会を招集



総会の決議

- ・ 本人が出席
- ・ 議決権行使書
- ・ 代理人が出席

← 理事会が適切に開催されているか

← 理事長が規約の資格を満たしているか

← 共有者の議決権行使者の指定について

← 規約の代理人資格を満たしているか

事例紹介

管理組合も規約もなかった
マンションの建替え事例



このマンションの特色

相談時点で築後45年ほどの建物だった

建物概要

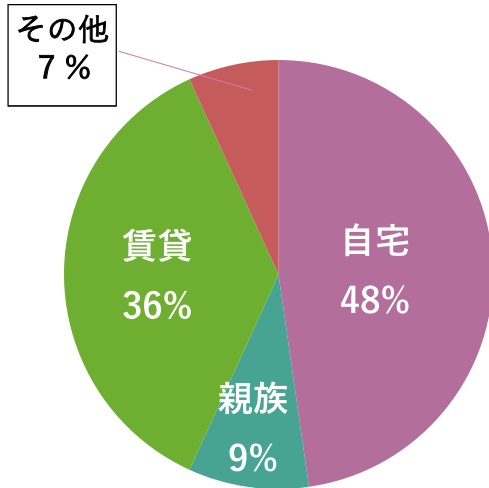
	建替え前
敷地面積	896.69㎡
延べ床面積	2633.06㎡
階数	地上7階建て
構造	鉄筋コンクリート造
総戸数	住宅43戸、非住宅5区画
住宅の間取り	2K～3LDK
専有面積	28.59～127.06㎡

- 課題 :
- ①管理組合が組織化されていない
 - ②規約がない
 - ③修繕積立金の仕組みがない

計画開始時点における区分所有者の状況

居住区分所有者は半分弱で高齢化も進んでいた

⇒ 高経年マンションでよくみられる状況



○区分所有者の年齢構成

30代	2
40代	2
50代	7
60代	8
70代	6
80代	8
90代以上	3
法人	6
不明 (未回答)	2
合計	44

計画開始時点における区分所有者の状況

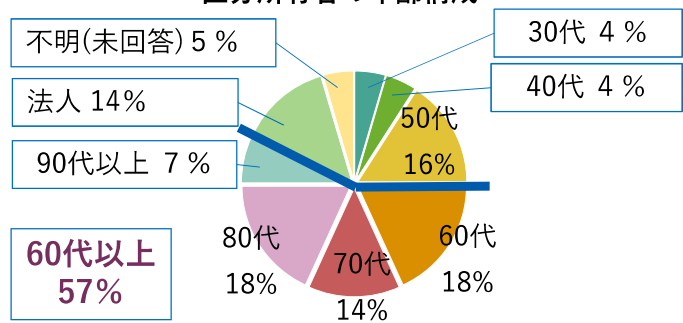
○区分所有者の年齢構成

30代	2
40代	2
50代	7
60代	8
70代	6
80代	8
90代以上	3
法人	6
不明 (未回答)	2
合計	44

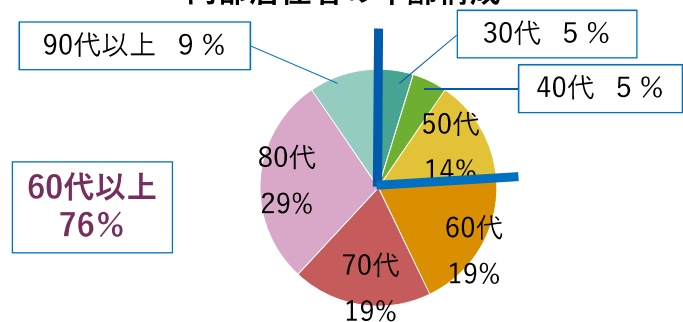
○内部居住者の年齢構成

30代	1
40代	1
50代	3
60代	4
70代	4
80代	6
90代以上	2
合計	21

区分所有者の年齢構成



内部居住者の年齢構成



旧耐震かつ漏水事故等が多発していた

区分所有者の多くは管理についての関心がなかった

相談を受けたときに感じたこのマンションの管理上の課題



1. 管理組合等の組織がなかった
2. 「総会」も定期的に行われているわけではなかった
3. 居住区分所有者は半分ほどで、管理に関心がなかった

こうしたマンションにおいて、「合意形成をどのように進めるべきか」が初期段階での大きな課題でした。

この時点でアドバイスをしたこと

「再生の検討」の必要性の共有化が不可欠

説明会でマンションの現状についての共有化を目指す



課題

- ①多くの区分所有者に説明会への参加を促す
→エレベータが故障：居住区分所有者が認識
(この点をフックにして、個別に声掛けをした)
- ②参加区分所有者に再生の必要性を認識してもらう
→マンション内の問題個所の写真を撮り、
「目で見てわかる」ようにしたうえで説明をする

説明会で準備した写真の例（1）



6階外廊下天井



ピロティ天井



漏水による膨れ？

説明会で準備した写真の例（2）



7階非常扉上部



6階手摺



4階非常階段



3階非常階段

次のステップ

改修か建替えかの方向性はまだはっきりしていなかった



まずは、管理の体制を作ることを推奨した



- 対応
- ①標準管理規約をベースに規約を設定
 - ②上記集会の際に、役員候補も立てて承認を得た
 - ③管理費についても、最低限必要なレベルに値上げし、
修繕積立金の積立てについても同意を得た

建替えでなく大規模修繕+改修になる可能性もあったので、管理体制の構築は喫緊の課題であると考えた次第です。

検討に際しての課題

1. 「改修や大規模修繕」と「建替え」の概要について、
まちづくり系のNPO法人に説明会を依頼した
2. 区分所有者に建築会社がいたため、修繕や改修費用について
大まかな目安を出してもらった



この時点で「建替えの費用負担次第では建替えに進みたい」という意向が区分所有者の過半を占めていたため、まずは建替えの検討を進める（建替えが困難なときは修繕・改修に方向転換をする）こととした

検討のプロセス

2014年	10月	検討を開始
2015年	1月	再生の検討の必要性についての説明会開催
	4月	街づくり系のNPO法人による方向性の説明
	6月	建設会社による耐震改修等の説明
	8月	規約設定の総会後に、建替えの説明会
2016年	4月	事業協力者の選定コンペ
	5月	個別面談
	7月	個別面談の結果の説明会
	10月	評価配分について鑑定士より説明
2017年	1月	第二回個別面談
	4月	個別面談の結果の説明と設計計画の説明
	6月	第三回個別面談
	9月	個別面談の説明、建替え決議の説明
	10月	建替えを前提とした評価についての確認
2018年	1月	建替え決議

合意形成で生じた課題

1. 連絡がつかない区分所有者が数名いた
 - ・管理組合役員や一部の区分所有者の協力を得たこと
 - ・担当者数名で区分所有者との相性を確認
 - ・粘り強く連絡をした
2. 認知症の区分所有者
 - ・家族と連絡をとり「成年後見」の指定を受けた
3. 区分所有者の家族にキーマンがいたケース
 - ・最終的にはキーマンとなる家族との打ち合わせが必要となった
4. 部屋を貸している人
 - ・最終的には弁護士に相談をしたケースもある
5. 建替えを前提とした評価は市場価格よりも少し高かった程度
 - ・負担も大きいので、納得を得るまでに時間もかかった

区分所有者ベースではギリギリだった

	総数	賛成	賛成率
区分所有者	45	37	82.22%
議決権	2264.26	1921.56	85.08%

- ・複数住戸を持つ区分所有者が賛成者だったため、議決権ベースでは余裕があった。
- ・一方で、区分所有者では一人欠けると、不成立だった。

建替えが難しいマンション

建替えが難しいマンションは少なくない

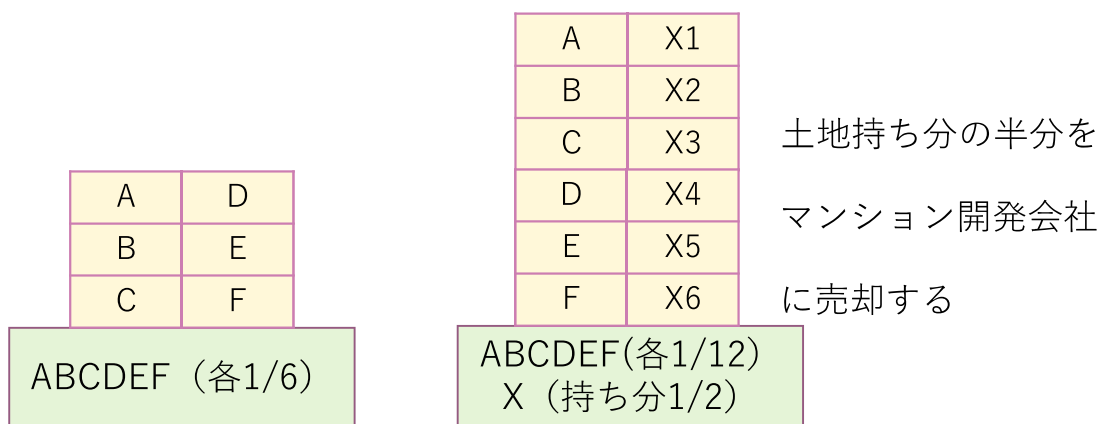
以下のケースでは建替えを進めることが難しくなる

1. 余剰容積率がない（あるいはほとんどない）もの
2. マンション価格が安い立地のもの
3. 公法上の課題が多いマンション
4. 土地や建物の権利関係に問題があるもの
5. 過剰な抵当権を設定している区分所有者が多いとき
6. 最近の建築費の高騰

これまでの建替えにかかる基本的な仕組み

余剰容積率相当の土地の持ち分を一部売却していた

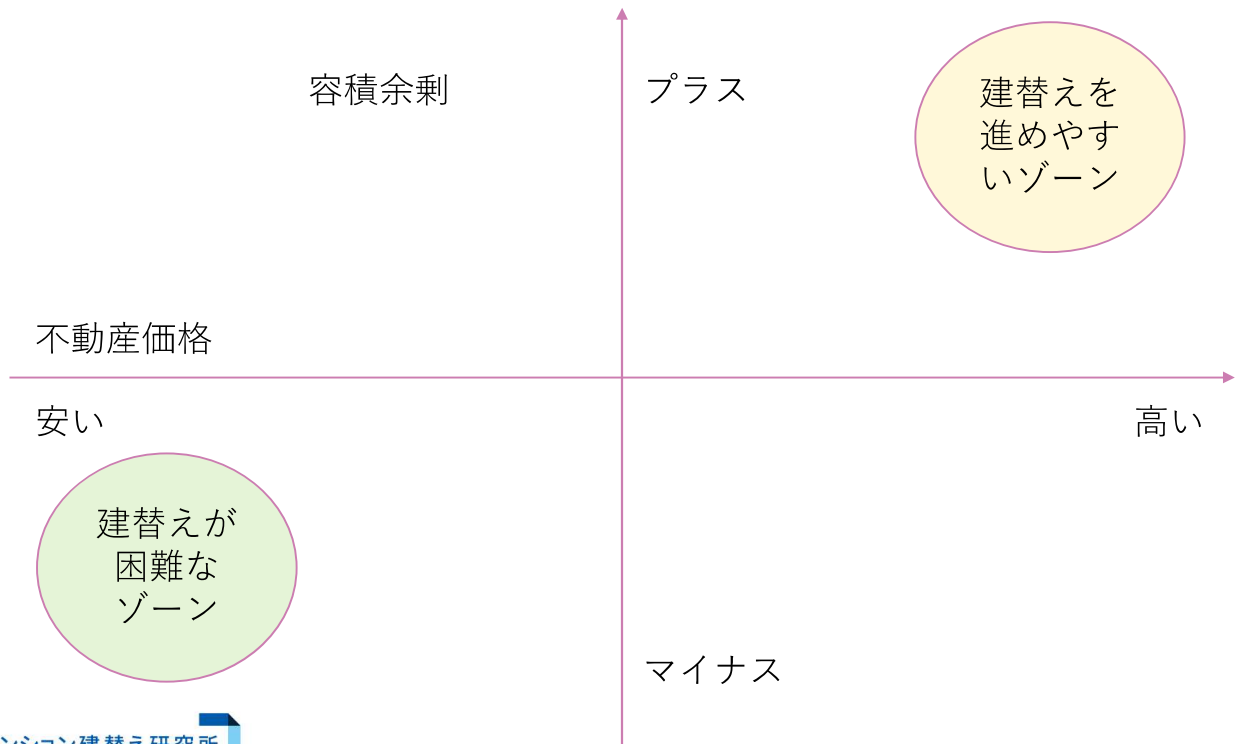
6戸のマンションが建替えで2倍の面積になるとき



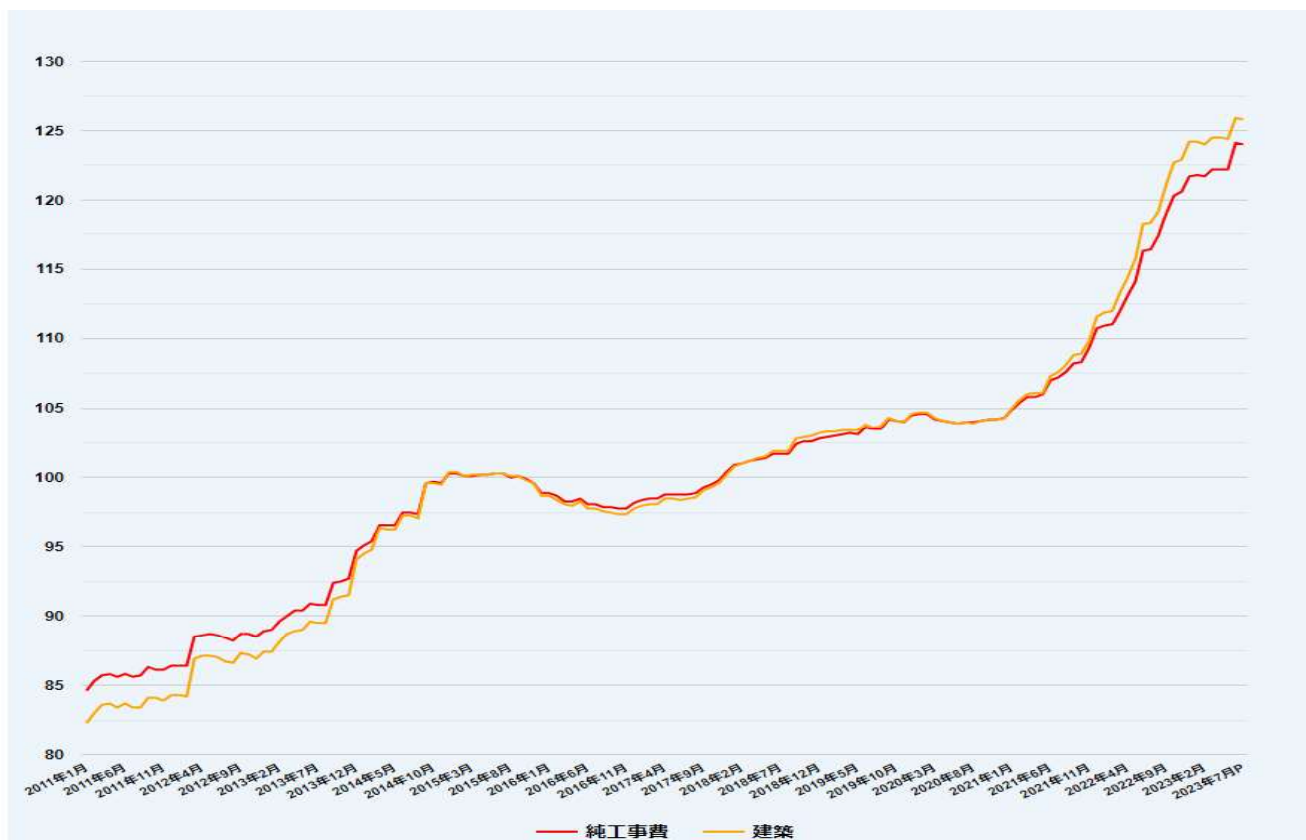
この場合、ABCDEFは再建後のマンションの建築費の一部（場合によっては全部）に土地持ち分の売却額を充当することができます。

余剰容積率は要件の一つに過ぎない

不動産価格が一定以上の評価でないと優位性が薄れる



東京都R C造集合住宅の建築費の推移



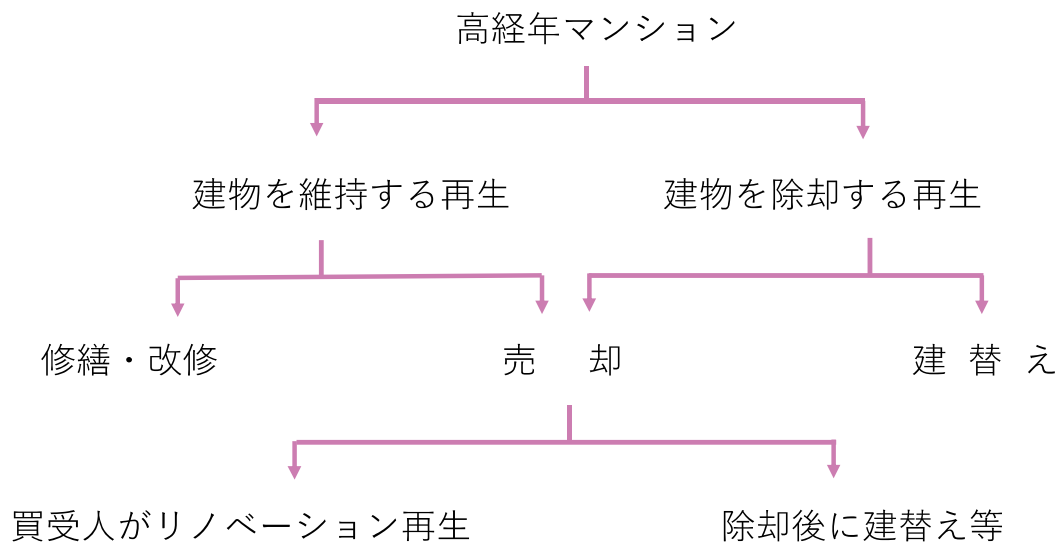
建設業就業者の推移（国土交通省のデータから）



出典：総務省「労働力調査」を基に国土交通省で算出

マンション敷地売却制度について

頑張って建替えるか、あるいは売却に進むかを検討する

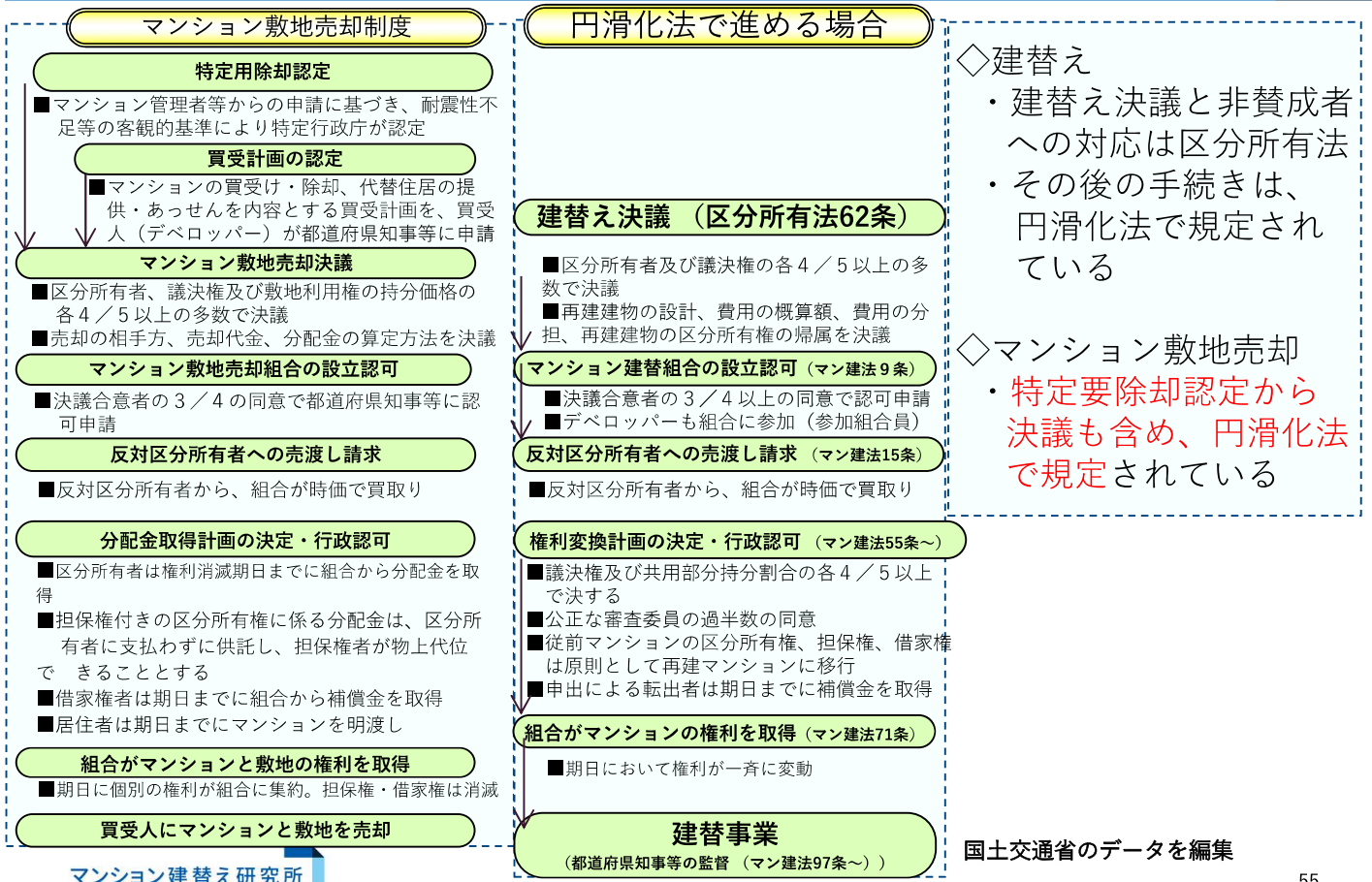


「マンション敷地売却決議」について

「組合施行方式による建替え」との基本的な違い

- ①特定用除却認定と買受計画の認可が下りた後に決議をする
- ②決議要件には、区分所有者、議決権に加え、土地持ち分価格も含まれること（各5分の4以上）
- ③建替えは「権利変換計画」で進められるがマンション敷地売却は「分配金取得計画」で進めることになる
- ④権利消滅期日に、区分所有権や敷地利用権だけでなく、抵当権や借家権も消滅すること（なお抵当権があるときは供託が原則となるほか、借家人には補償金が支払われる）
- ⑤買受人は土地をマンション以外の用途に供することも可能

参考:建替え決議後の建替えの進め方



マンション建替え研究所

現行の要除却認定基準の概要 国土交通省のデータを転載

「生命・身体への危険性がある」又は「住宅の基本的条件である生活インフラが不十分」なマンションのうち、**簡易な修繕で改善することが困難**であり、**除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるもの**を対象とする。

分類	基準概要
生命・身体への危険性がある マンション敷地売却事業及び容積率緩和特例の対象	(参考) 耐震性不足 耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上 耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの （I s値が0.6未満のもの）
	火災安全性不足 建築基準法の 防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの （防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機 など）
	外壁等剥落危険性 鉄筋に沿ったひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの （劣化グレード3の観測数+劣化グレード2の観測数×0.71）÷調査箇所数≥0.34 など
住宅の基本的条件である生活インフラが不十分 容積率緩和特例の対象	配管設備腐食等 スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの
	バリアフリー不適合 建物出入口から 多数の者が利用する居室（集会室等）又は各住戸等に至る一の経路が、建築物移動等円滑化基準に準じた基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの （階段・段を設けない（1階分の上下の移動に係る部分を除く）、廊下の幅が120cm以上など）

おわりに～法改正について～

今回の法改正で建替え等に関するもの①

1. 所在不明区分所有者への対応
 - ・裁判所で所在不明を認められた者は、区分所有者集会の決議の際の母数から外することができる
 - ・所在者不明専有部分管理制度の創設
2. 建替え決議要件の緩和

原則は5分の4であるが、客観的事由を満たす場合は4分の3

 - ・耐震性不足
 - ・火災の際の安全性不足
 - ・外壁剥落により周辺に危険を及ぼす恐れのあるもの
 - ・給排水管の劣化等により衛生上有害となるもの
 - ・バリアフリー基準を満たさないもの

今回の法改正で建替え等に関するもの②

3. 建替え決議による賃借権の終了制度の創設
 - ・ 建替え決議があった場合、建替え決議賛成者等は賃借人に対し、賃貸借の終了を申し出ることができる
 - ・ 請求から6月経過後に賃貸借が終了する
 - ・ 賃貸部分の区分所有者は賃借人に補償金を支払わなければならない
4. 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み
 - ・ 国内管理人を選任することができる規定の創設
5. 共有住戸についての議決権行使者の指定
 - ・ 区分所有法40条の規定について、建替えも含め民法252条の規定で議決権行使者を指定する旨の内容とする。

今回の法改正で建替え等に関するもの③

6. 終活手法の多様化
 - ・ 建物敷地売却決議、建物取り壊し敷地売却決議、建物取り壊し決議の制度の創設
 - ・ 建物更新決議（一棟リノベーション決議）の創設
7. 災害等で建物が全部滅失したとき
 - ・ 建物が全部滅失した場合における敷地の管理の円滑化
8. 団地の建替え
 - ・ 一括建替え決議の多数決要件の緩和

ありがとうございました

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング5階

TEL : 0120-691-512

メール : tatekae@om.asahi-kasei.co.jp

<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html/>