

老朽化マンションの建替え等の促進について  
 (規制改革会議「公開ディスカッション」レジメ)

宮原義昭

## 1. 老朽化マンション、既存不適格マンションの建て替えが進まない要因について

- ・老朽化マンションの建替えについては、合意形成の問題、建替え費用負担の問題、居住者の高齢化の問題、仮移転等の問題、そして建替え事業費等の問題が関わって、なかなか進まない。
- ・又、既存不適格マンションについてみると、上記に加えて、そもそも建替えても居住できる面積が物理的に確保できない事がある。
- ・老朽化したマンションの居住者をみると、年齢もマンションに住み始めた時期にも違いがあり、居住しているマンションは同一ではあるものの、生活については大きくバラツキがある。そのため、建替えに当たっての資金負担能力や、高齢度による建替えへの期待度にもバラツキが生じる。そのために合意形成が難しい。
- ・又、一般的にマンションでも再開発事業でも、建替え等の事業化について所有者自身は賛成であっても、その方向が明確に多数意見となるまではサイレントマジョリティとして、意志表示を行わないことが多い。このことも建替え促進に当たっては考慮すべき事項である。

## 2. 老朽化マンション等の建替え等の促進方策について

マンションの建替えについては、いくつかの動機がある。一つには老朽化によって建物の安全性が損なわれてきている場合、二つには老朽化によって当初当該マンションが持っていた機能が損なわれ或いは現代の一般機能に比べてマンションの機能が劣っているため、居住者の生活に影響を及ぼしている場合、そして周辺環境等の変化によって当該マンションの経済的価値に変化が生じ現状のままが経済原則に合わなくなっている場合等が考えられる。現状で老朽化マンションの建替えについて検討されている要因の殆どは上記の一つ目と二つ目といえる。

老朽化マンションの建替えでは老朽化という言葉が示すようにスピード感と建替え費用の軽減及び個人の負担軽減が必要である。

促進方策を考える上ではこれらのことを含めて解決できることが望まれる。

ここでは方策として合意形成の促進策として多数決要件の緩和と区分所有権の解消及び共有物処分の特例について記述する。

### ① 多数決要件の緩和

#### イ. 建替え決議の多数決要件の緩和

**・区分所有建物の建替え決議を現行の4/5以上から2/3以上へ緩和を行う。**

マンション建替え等の実務面では現行の4/5で建替え決議を受けた場合であっても、きめ細かく所有者と協議をし、限りなく多くの方の合意を得て4/5を超える合意を得て進めているのが現状である。そのような状況で4/5から2/3の緩和を提案しているのは、建替えのスピードと賛成であるサイレントマジョリティの存在を考えたとき、一つの方向を明確にした上で、所有者が真の意向を出せる環境を整え、早期に実務的な協議調整を図ることが老朽化マンションの建替え促進につながるからである。建替えの実務面では多数決要件が2/3以上

に緩和をされても、建替え決議以降きめ細かく所有者と協議をし、従来通り、4/5をはるかに超える合意を得て進めることは変わらないといえる。

#### ロ. 団地建替えにおける多数決要件の緩和

**・団地一括建替え時の全体4/5以上及び各棟2/3以上の決議要件を全体はイと同じ2/3以上各棟要件の緩和（各棟要件について全体の3/4以上の場合の廃止等）**

全体を2/3へ緩和というのはイでの理由と同じ。又、各棟要件の緩和については団地建替えにおいて所有者の少ない棟により発生している極端な少数の反対で進まない現状から必要と思われる。ただ具体的緩和策については全体の要件を2/3とした場合、各棟要件を単純過半数とすることも考えられるが、それでも極端な少数の反対により進まないことが考えられるので、建替え決議要件を第一段階2/3、各棟要件を外すには第二段階として3/4（一部建替えの場合の現状の承認決議要件）の多数決要件に緩和することが考えられる。

一方、団地の一部建替えについては、現状の老朽化団地では様々な建物、土地の所有形態があり、現行の法律通りの議決権で建替え決議ができたとしても、実務面ではまだ解決できにくい問題が生じることが考えられる。その実務的解決の方策の検討が必要である。

又、団地で極端に少数の者が所有している棟は他の棟に比べて環境等が違う事も考えられ、一部建替えの方が現実的であることもあり得る。そのため団地建替えにおいては、そのような様々な棟がある場合、一括建替えでなく、実務的に一部建替えを可能とする登記面含めた方策を具体的に検討することが実務として望まれる。

#### ② 区分所有権の解消と土地の一括売却決議について多数決決議の導入

**・区分所有の解消による土地の売却は現状では民法により全員同意でなければ行なう事ができない。これに対し、4/5以上の多数決で区分所有権の解消と土地の一括売却ができる決議の導入**

この新たな仕組みの導入は建替えのスピードを上げる効果をいくつかの面で持っている。一つは建替え事業費の圧縮であり、二つ目は合意形成期間の短縮が図られることである。  
・マンション建替えは再開発事業に比べて事業規模が小さく、余程の容積余剰がない限り建替え後の取得できる面積が少なく生活継続のための自己資金が問題となることが多い。そのため老朽化マンションの建替え後の面積を多く確保するには、建替え事業費の圧縮が必要である。その点に関して、区分所有権の解消決議は少なくとも次の2点で事業費の圧縮が図られることとなる。

- a. 区分所有権の解消という事により、建替えと違って再開発後のマンションへの配置調整が原則不要となる。建替え後のマンションへ再度居住する者もいることとなるが、これは必ずしも配置調整と言うことではない。従って、従前資産に対する調整は必要となるものの、出口に関する調整が必要とされないため、調整費用の削減につながる。また、マンションの建替えに関する調整のスピードが速くなり、全体的に費用の圧縮につながる。
- b. 区分所有権の解消によって権利者が他へ移転する場合は、移転費用が2回から1回になる事に加えて、仮住居という建替えにおいて最も無駄な支出が所有者としていらなくなる。

住宅は店舗に比べて場所性についてはそれほど強いものではない。権利者の生活圏（コミュニティ）の範囲であれば、高齢化した居住者であっても問題はない。返って高齢者にとっては新たな生活の安定が早くなる事の方が重要であり、このことは市街地再開発事業における高齢者においても同様傾向が見られる。いずれにしても新たな生活の安定が早くなり明確になることが合意形成の促進につながる。

- ・老朽化マンションは建替えにおいて居住者の資金負担が一定程度必要になることが多いが、区分所有権の解消、土地の一括売却は、自身のマンションの資産価値と負担能力を考えた住み替え促進につながり、多様な選択肢を早期から選択できることとなる。

- ・周辺と一体となった環境整備を含むマンション建替えの促進にも寄与することが考えられる。土地の一括売却先の想定はマンションデベロッパーとなるが、そのデベロッパーが隣接土地を所有等している場合、或いは取得できる可能性がある場合、そのマンションデベロッパーはより有効（環境面でも、所有者への還元という面でも）な建替えの提案をすることができる。現行規定でも周辺を含むマンション建て替えは行われているが、税制面等含めてより明快で、より良好なマンション建替えとなり得る。

### ③ 促進方策の有効性

- ・上記の促進方策について、望まれる順番をつけるとすると、現行老朽化マンションの社会的ニーズと緊急性から、②の区分所有権の解消決議と土地の一括売却を可能とすることが今一番望まれる方策である。特に新耐震基準以前の老朽化マンションでは、人命と言うことを含めて早急に建替えの方策をとらなければならない、そしてそれらマンションは、高齢化も進み、建替え費用負担能力にもバラツキがあり、新たな住居を周辺等も含めて求めるのが、最も望ましい方策となることが多くあり、それらを当初から原則として提案できるこの方策は、所有者に判断する基準を明確に出すことで、建替えに関する意志決定を早急に引き出すことができることとなる

- ・又一括売却の方策は地方都市でのマンション建替えにおいてもより有効な方策となり得る。

## 3. 建替え促進のための付随事項

建替え促進を行うため、上記2.に加えて下記2点の要望を行いたい。

### ① 容積率の緩和

建替え時の所有者の負担軽減は建替えの促進に大きく影響する。建替えを行う地域では住宅としての処分性は有している地域である事から、環境への配慮も行いながら容積率の緩和措置を図ることを考えていただきたい。特に既存不適格マンションでは後天的に容積が引き下げられた場合が多く、そのような地区では現状床面積を確保しても周辺環境との問題は生じないことでもあり少なくとも現状床面積が確保できるような容積緩和が望まれる。

### ② 税制の特例措置

一括売却決議によって他に居住用資産を取得する場合、譲渡所得が発生する。地方都市では居住用財産の特例措置で対応は可能であるが、建替えニーズが最も多くある東京区部では居住用財産の税制特例の範囲では対応できないことが考えられる。又、老朽化マンションでは所有者が必ずしも居住していないことも多くみられ、それらの者に対しての税制特例を考えないと、今回の方策が行われても、建替え促進が必ずしも進まないこととなる。