

マンション建替え促進方策に関する  
研究報告書

社団法人 不動産協会



はじめに

都市型居住形態として定着しているマンションのストック数は約562万戸、居住人口は約1400万人と推計される(21年末、国土交通省推計)。これらのうち築30年以上のマンションは94万戸と推計される一方で、マンション建替えの実績は150棟程度にとどまっている。

今後は、老朽化により建替えの検討の対象となるマンションが増加することが予想されるが、建替え事業には、合意形成、資金調達、既存不適格など法規制に係る問題のほか、事業が長期化するため市況の影響を受けやすいなど様々な困難が伴う。

これまで、国では、マンション建替え事業の円滑化のために、区分所有法の改正、マンション建替え円滑化法の制定、各種マニュアルの策定等行うとともに、建替え事業主体への各種補助制度の拡充を図ってきたところである。今後は、国民の豊かな住生活の実現と防災性など都市全体の居住環境の向上を図る観点から、より一層の建替え事業支援施策が望まれる。

既存マンションストックの敷地を有効活用した建替えにより新たに良好な居住空間を生み出すことは、耐震性の優れた良好な住宅ストック形成に寄与するものであり、デベロッパーにとっても注目すべき事業分野になりうるとも考えられる。社団法人不動産協会(以下「当協会」)の会員会社は、デベロッパーとして、これまでに実現したマンション建替え事業の相当割合の事業に参画し、建替え実施主体である区分所有者を建替え事業全体にわたりサポートしてきているが、今後、専門的知識・ノウハウを有するデベロッパーに期待される役割はさらに増大すると考えられる。

以上の状況を踏まえ、当協会では、住宅政策委員会の下に、実務担当者を構成委員とする「マンション建替え促進方策研究会」(以下「研究会」)を設置し、マンション建替え問題に関し、現行法制度及び各種支援制度並びに事業実施上の問題等を整理し、会員企業の今後の事業に資することとすると共に、マンション建替え円滑化のための各種施策をより実効あるものとするための方策をとりまとめることとした。

研究会は平成22年8月に設置し、計4回の会合を開いた。研究会では、マンション建替え問題を多角的に研究するため、経済、法律、コンサルタント等の一線の実務家や国土交通省担当者との意見交換を行った。また、住宅政策委員会所属会社に協力頂き実施した建替え実務に従事する担当者へのアンケートとりまとめ、結果を研究会報告書に反映している。

本報告書が、今後のマンション建替え円滑化のための一助となれば幸いである。

平成23年7月

社団法人 不動産協会

# —目次—

はじめに

目次

第1章	マンション建替えの現状	1
1-1	マンション建替え事業の実施状況	1
1-2	マンション建替えの促進に向けた基本的課題	4
1-3	マンション建替えに係る法制度等	5
第2章	マンション建替え事例の分析	16
2-1	分析の対象	16
2-2	マンション建替え事例の特徴	18
2-3	近年のマンション建替え事例における新たな事業手法の展開	24
第3章	アンケートにおけるマンション建替えの阻害要因の実例と促進方策	28
3-1	マンション建替えの阻害要因の実例	28
3-2	マンション建替え事業を促進するための方策	30
第4章	マンション建替えに係る法的課題等	32
4-1	法的課題	32
4-2	費用負担や合意形成に係る課題	36
第5章	マンション建替えの促進に向けた方策	37
参考資料	マンション建替え事例リスト	43

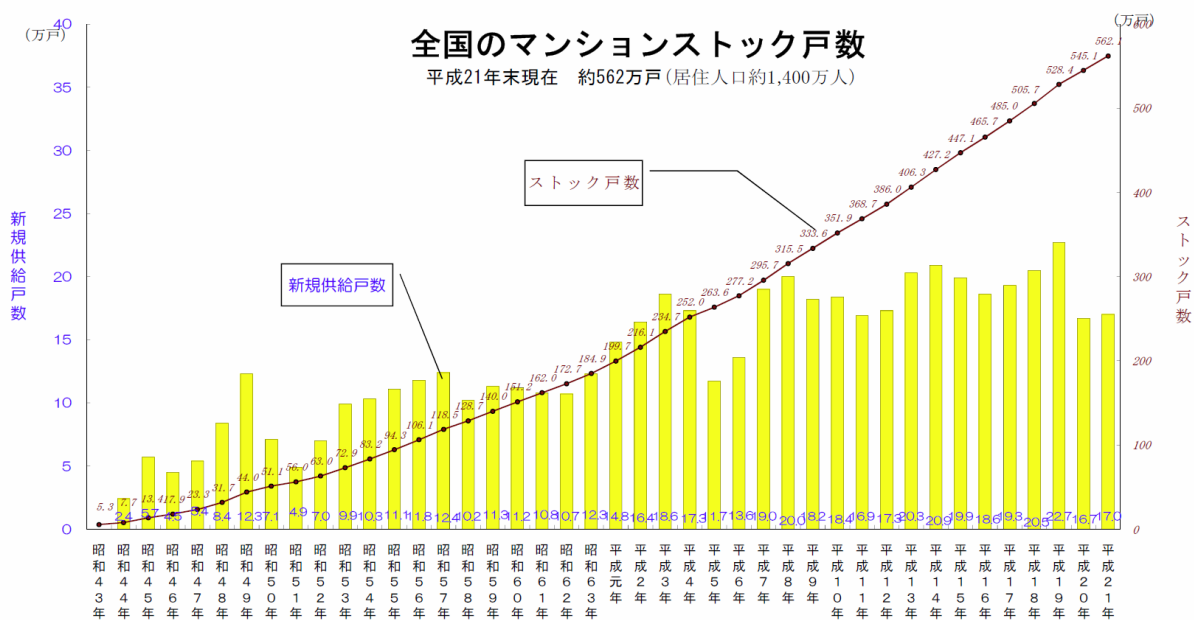
# 第1章 マンション建替えの現状

## 1-1 マンション建替え事業の実施状況

### (1) 全国のマンションストックの推計（平成21年末現在）

- 国土交通省の推計によると、我が国のマンションストック戸数は平成21年末現在、約562万戸となっており、約1,400万人が居住している。
- 新規供給戸数は、近年は毎年約15~20万戸前後で推移している。
- 建築から相当年数を経過したマンションにおいては、躯体や設備の老朽化が進む一方で、エレベーターの未設置、耐震性や防犯性での不安などの問題も抱えている。今後、都市部を中心にこういった老朽化マンションが増加していくことが見込まれ、その再生が重要な課題となっている。

### ■マンションストック戸数の推移



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。  
 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、鉄骨コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。  
 4. マンションの居住人口は、平成17年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.55を基に算出した。

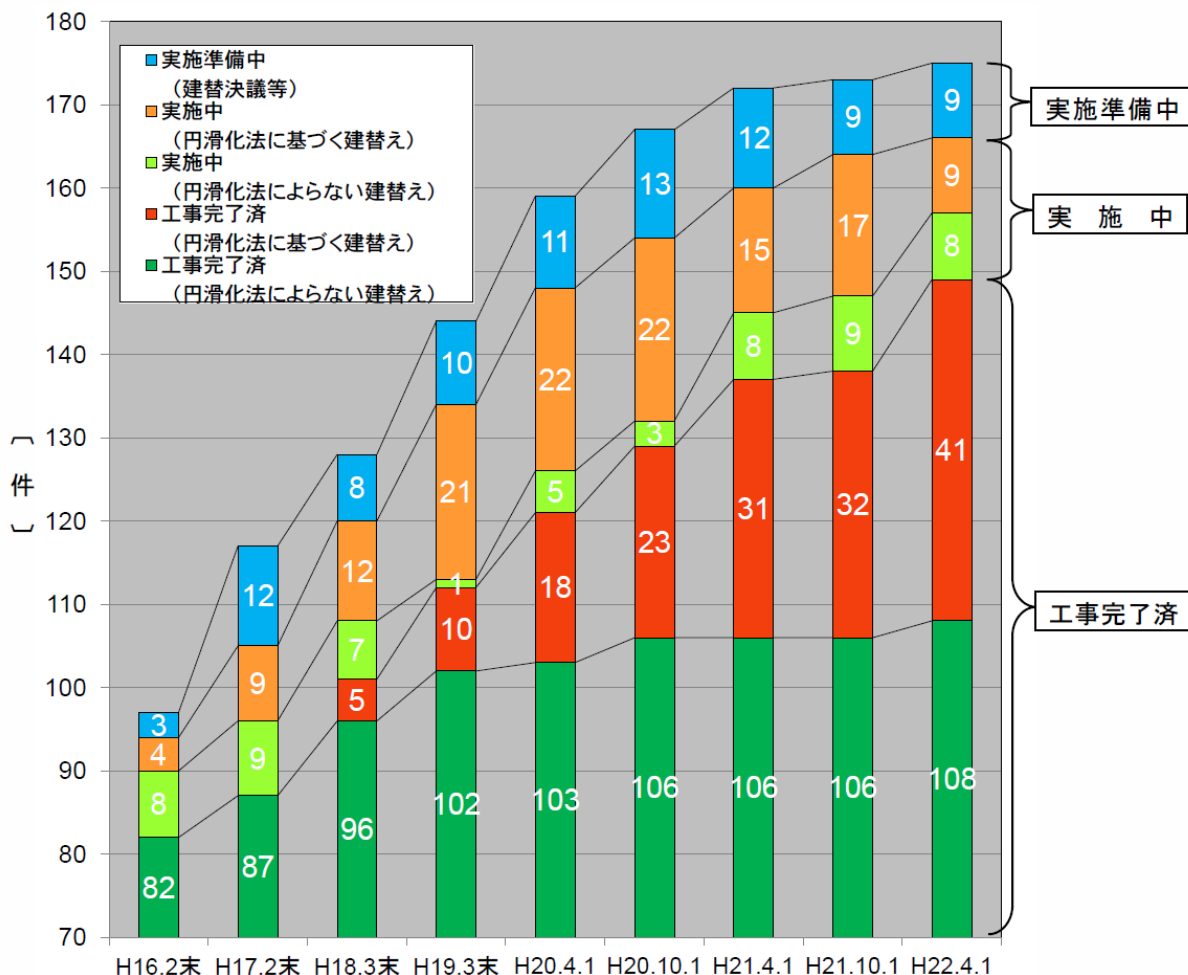
国土交通省

### (2) マンション建替え事業の実施状況（平成22年4月1日現在）

- 国土交通省が把握しているマンション建替え事業の実施状況によると、平成22年4月1日現在、計175件のマンションにおいて建替え工事完了済、実施中又は実施準備中である。
- このうち、工事完了済のものは149件であり、うち、円滑化法によらない建替えは108件、円滑化法による建替えは41件を占めている。
- 建替え事業の実施件数の伸びは鈍化しており、ここ数年は微増にとどまっている。

■マンション建替え事業の実施状況

## マンション建替え事業の実施状況



※ 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を集計

※ 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

	工事完了済 (円滑化法によらない 建替え)	工事完了済 (円滑化法の建 替え)	実施中 (円滑化法によら ない建替え)	実施中 (円滑化法の建 替え)	実施準備中 (建替え決議等)	合計
H16.2末時点	82件		8件	4件	3件	97件
H17.2末時点	87件		9件	9件	12件	117件
H18.3末時点	96件	5件	7件	12件	8件	128件
H19.3末時点	102件	10件	1件	21件	10件	144件
H20.4.1時点	103件	18件	5件	22件	11件	159件
H20.10.1時点	106件	23件	3件	22件	13件	167件
H21.4.1時点	106件	31件	8件	15件	12件	172件
H21.10.1時点	106件	32件	9件	17件	9件	173件
H22.4.1時点	108件	41件	8件	9件	9件	175件

出典：国土交通省HP

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tatekae2204.pdf>

### (3) マンション建替えの社会的意義

マンションは個々の区分所有者の私有物の集合体であるが、区分所有という民法の特例による共有物でもある。共有物がゆえに、管理組合に属する区分所有者の多数の意志により、建替えが実施される。

これまで見てきたように、老朽化するマンションは増加する一方であるにもかかわらず、建替え実現事例は限られている。共有物がゆえに建替え実現に向けた障害は多く、高いものといえる。ここでは、マンション建替えの社会的意義の整理を行うこととする。

第一に、既にマンションストックは 560 万戸を超え、1,400 万人の国民が居住する都市型住宅の典型のひとつとなっている。マンションの建替えが円滑に実施される環境が整わない場合、これらマンション居住者が不利益を被る可能性があることが指摘できる。マンションは私有財産の側面も持つが、専有物である戸建住宅とは異なり、建替えの実施は区分所有者の合意による。区分所有者個人の判断により建替えができず老朽化したマンションに住み続けなければならない状況は、建替えを希望する多くのマンション居住者の居住環境の向上を阻害することになると考えられる。

第二に、老朽化マンションや管理放棄マンションが増加することで、物的劣化の進行したマンションが地域に放置されることの弊害があげられる。著しい老朽化による空室の多いマンションや管理放棄により外構などの共用部維持がなされていないマンションは周辺地域へ防犯上の不安を生じさせる。また、地震等の大災害発生時は、老朽化したマンションに居住する住民の人命が危険に晒されるとともに、老朽マンションの倒壊により広域避難路や幹線道路が不通となることで、周辺住民の避難・救援活動および消火活動等が阻害され広く周辺住民への被害が拡大するおそれがある。このように、老朽化マンションや管理放棄マンションが増加することは当該マンションだけの問題でなく、周辺居住環境に悪影響を及ぼす可能性がある。

第三に、マンションの建替えが進むことで、我が国の老朽化ストックが解消し全体的なストック水準が高まることになる。耐震性や環境性能の優れたマンションに更新されることで、安全・安心で環境負荷の少ない住まいや住宅市街地の整備が促進されることとなる。さらに、マンションの建替えに際して、良好な景観形成や緑化の推進、公開的なオープンスペースの確保等を図ることにより、マンションの存する地域の価値の向上も期待できる。

最後に、本格的な人口減少社会・ストック型社会が到来し、我が国の住宅市場は大きな転換期にある。新規に郊外開発される住宅地は減少し、今後は、住宅市場においても、既成住宅地における建替えや既存ストックの改修・修繕等が主体になっていくことと考えられる。マンションの建替え等を促進する環境を整えることで、マンション市場の活性化、さらには我が国の持続的な経済成長にも役立つものと考えられる。

このようにマンション建替えは社会性を有しているものと考えられるが、建替えの必要なストックは増えているにもかかわらず、建替え事業の実施ペースは極めて鈍い状況にある。

このままマンション建替え等が進捗しない場合は、老朽化マンションや管理放棄マンションの増加による外部不経済の発生等の社会的問題が発生する恐れがあり、急増する高経年マンションストックに対して、建替えの推進が強く望まれている。

## 1-2 マンション建替えの促進に向けた基本的課題

マンションのストック戸数は560万戸を超え、いまや国民の居住形態のひとつとして定着している。適切な維持管理・修繕等を実施したとしても、経年による老朽化や給排水・電気設備等の陳腐化、劣化も進行していくことから、いつかは建替えを余儀なくされることとなる。

しかしながら、我が国のマンション建替え事例（工事完了済）は、平成22年4月現在で149件にとどまっており、急増する高経年マンションの建替え等を円滑に進める環境の整備は重要である。ここでは、そうした状況を打開するための基本的な課題を整理しておくこととする。

第一に、マンション建替えについての合意形成に係る課題である。単独所有である戸建住宅の場合は、建替えの時期、建替えのための投資額、建替え後の間取り等については、建築に関連する法規制の範囲内において、すべて所有者の自由意思によって決定することができる。しかし、区分所有であるマンションにあっては、各区分所有者は個人の意思だけでは自らのマンションを建て替えることはできず、その実施には他の区分所有者も含めた5分の4以上の合意を得る必要がある。

多数の区分所有者の意向を、同時期に一定の費用負担と労力を伴う建替え事業へと収斂させていくのは容易なことではない。特に、高齢者や低所得者等の区分所有者に対する配慮が極めて重要となる。また、合意形成を進める際の手続きも重要であり、区分所有法にそった規約を整備したうえで集会の開催や決議の実施等が求められるほか、そこに至る検討の内容・手順についても客観性・透明性・公平性が求められる。こうしたプロセスは、個々の区分所有者だけで対応することはきわめて困難であり、高度な知見を有する専門家の協力が不可欠である。

すなわち、マンションも戸建住宅も同じ居住用財産でありながら、マンションの建替えは常に多数当事者の意思決定に大きく左右されるのである。それは区分所有建物の法理から導かれる当然の結論としても、マンションが国民の都市型居住形態として完全に定着している現状においては、このまま放置しておくにはあまりにも大きな課題である。したがって、マンション建替えには様々な側面から総合的に合意形成を支援する仕組みが必要となるのである。

第二に、このような合意形成の困難さの背景には、建替えコストに係る課題があることも無視できない。建替えコストとは、取壊し費用や再建築費用等の直接的な事業費だけではない。マンション建替えは建築や法律に関する専門知識を持つコンサルタント等の関与が不可欠であり、建替え検討のための初期費用が発生する。また、工事期間中の仮住居費用や、取壊し前と完成後の2度の移転費用も必要となる。

こうした建替えコストについては、各区分所有者が負担することとなるが、区分所有者の経済状況や家族構成、ライフステージ、年齢等は多様であり、かつ、建替えコストの負担能力は区分所有者によって差があるのが実態である。とりわけ、高齢者や低所得者等が建替えに消極的にならざるを得ない理由のひとつに、こうしたマンション建替えに伴う区分所有者の費用負担の問題があることに留意すべきである。

これまでの我が国のマンション建替え事業を振り返ってみれば、民間事業者の事業協力を得て、余剰容積率を活用しながら増床を行い、その一部を販売して事業費に充当する形で実施されたものが多い。このことは、上記の基本的課題を克服するために、区分所有者の費用負担をできるだけ減じるとともに、民間事業者が専門性を持って合意形成を支援してきた結果ともいえる。

以上のように、我が国においては、増加し続ける高経年マンションの建替えの促進が社会的に要請されているにも関わらず、建替え事業化事例は条件的に恵まれたものに限定されている。平成14年の区分所有法の改正や円滑化法の制定・改正により、マンション建替えに係る法制度は改善されたといえるものの、建替えの円滑化に向けたさらなる環境整備が求められる状況にある。



### 1-3 マンション建替えに係る法制度等

前節のようなマンション建替えをめぐる状況に対して、マンション建替えに係る法制度として、平成14年の区分所有法改正及びマンション建替え円滑化法の制定・改正が行われ、改正等前と比較して、マンション建替え等の円滑化に向けた環境は改善した。また、マンション建替えに活用できる補助制度等も整えられてきている。さらには、法制度が十分に活用され、マンション再生が円滑に行われるようになるための各種マニュアルが国土交通省により整備されている。

以下、マンション建替え等に係る法制度等の要点を整理する。

#### (1) 区分所有法の平成14年改正の要点

○平成14年に改正された区分所有法の要点は次のとおりである。

#### ■区分所有法の平成14年改正の要点

項目	概要	
1) 建替え決議要件の見直しと手続きの整備	①建替え決議の要件の見直し	区分所有者及び議決権〔区分所有法38条〕の各4/5の多数決のみで建替えが可能(過分の費用要件の撤廃)〔区分所有法62条〕。
	②建替え決議をする場合の手続きの整備	集会の2ヶ月前までに召集通知、通知時における情報提供の充実、集会の1ヶ月前までに説明会の開催〔区分所有法62条〕⇒権利者の自治を尊重し、客観要件を外すかわりに、事前の手続きを強化。
	③敷地の範囲の要件・建物の使用目的の同一性に関する要件の緩和・撤廃	改正前は、同一の土地における、使用目的を同一とする建物への建替えでなければ建替え決議ができなかったが、改正後は建替え前後で少しでも敷地が重なっていればよいこととされた。また、使用目的の同一性は問われないこととなった。
2) 団地内にある建物の建替え手続き等の整備	①団地内にある特定の建物の建替えの手続きの明確化(団地内の建物の建替え承認決議の導入)	建替え実施棟の4/5決議に加え、敷地を共有する団地の集会の3/4の承認決議で建替えが可能〔区分所有法69条〕。
	②団地内の建物を一括して建替える制度の導入	敷地を共有する団地の集会の4/5(各棟の2/3)の決議で団地内の全ての建物の一括建替えが可能〔区分所有法70条〕。  *但し、「団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合」で「当該団地内建物について規約

		が定められている（各棟を団地全体での一括管理の対象としている）」ことが必要。
--	--	--

**(2) マンション建替え円滑化法の平成 14 年制定・改正の要点**

○平成 14 年 6 月に制定、同年 12 月に改正されたマンション建替え円滑化法の要点は次のとおりである。

**■円滑化法の平成 14 年制定・改正の要点**

項目		概要
1) マンション建替事業の主体	①マンション建替組合の設立	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、都道府県知事の認可を受けて、法人格を有するマンション建替組合を設立できる [円滑化法 9 条]。
	②運営・意思決定ルールの特典	マンション建替組合の役員、総会、審査委員会組合の管理に関する規定を設ける事により、運営・意思決定ルールを明確化し、合意形成や事業実施の円滑化を図る [円滑化法 18～43 条]。
	③民間事業者の能力の活用	民間事業者等が組合員として参加できるものとする（参加組合員制度）などにより、民間事業者等のノウハウ、資金力等を活用できるようにする [円滑化法 17 条]。
2) マンション建替事業の仕組み	①マンション建替組合による権利の買取り等	マンション建替組合は、建替えに合意しない区分所有者に対し、区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求することができる [円滑化法 15 条]。
	②権利変換手法による関係権利の円滑な移行	マンション建替組合は、総会の議決（5分の4以上）により権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けることとし、認可を受けた計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利が再建されたマンションに円滑に移行できるようにする [円滑化法 57～58 条]。 マンション建替組合は、権利変換計画についての総会の議決に反対した区分所有者に対し区分所有権等を時価で売り渡すべきことを、当該議決に反対した区分所有者は、マンション建替組合に対し区分所有権等を時価で買い取るべき事を請求できるものとする [円滑化法 64 条]。
	③登記の一括処理	建替えに伴い必要となる登記を一括してできる不動産登記法の特例措置を講じる [円滑化法 93 条]。
	④公的関与による事業の適切な実施の確保	地方公共団体による技術的援助や監督により事業の適切な実施を確保 [円滑化法 97～101 条]。
3) その他	①個人施行による	マンション建替組合のほか、区分所有者又はその同意を得

る事業実施（全員同意や5人未満の小規模マンションの場合）	た者（個人施行者）も、マンション建替事業を施行することができる [円滑化法 45～54 条]。
②建替えに参加しない者に対する居住安定のための措置	国、地方公共団体等は、高齢者など建替えに参加する事が困難な者に対して、基本方針に従い、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 [円滑化法 90 条]。
③防災や居住環境面で著しい問題のあるマンションの建替えの促進	保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション（具体的な基準は国土交通省令で規定）について、市町村長が建替えを勧告できる [円滑化法 102～124 条]。  *勧告が行われたマンションの建替えについては、公共賃貸住宅の家賃減額や移転料に対する補助など借家人等に関する居住安定のための措置を講じるとともに、借家契約の更新等に関する借地借家法の特例を規定。

### （3）国土交通省によるマニュアル等の整備

○国土交通省は、マンションの建替えや改修等の推進に向けて、次のような6種のマニュアルを整備している。

#### ■国土交通省によるマニュアル一覧

マニュアル名	概要
①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 【平成 15 年 1 月】 ※平成 22 年 7 月一部改訂	○建替えと修繕について、それぞれの居住性等の改善効果や所要額等を比較検討する際の基本的な考え方や技術情報等を取りまとめたマニュアル。
②マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル 【平成 15 年 1 月】 ※平成 22 年 7 月一部改訂	○マンション建替えを円滑に進めるための手引き書として、初期の合意形成の検討段階から事業を具体的に実施する段階に至る、マンション建替えの全プロセスを対象として、合意形成及び建替事業の適切な進め方のポイントや留意点について解説したマニュアル。
③改修によるマンション再生手法に関するマニュアル 【平成 16 年 6 月】 ※平成 22 年 7 月一部改訂	○改修によるマンション再生に関する技術情報や手続き上の留意点等を取りまとめたマニュアル。
④マンション建替え実務マニュアル 【平成 17 年 8 月】 ※平成 22 年 7 月一部改訂	○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、実務者の視点から整理するとともに、その対応方法について詳細に解説したマニユア

	ル。主として、管理組合及び公共団体等のマンション建替え実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめられたもの。
⑤マンション耐震化マニュアル 【平成 19 年 6 月】 ※平成 22 年 7 月一部改訂	○マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行うマンションの耐震化に関する実務的な手続き、留意点などをとりまとめたマニュアル。
⑥団地型マンション再生マニュアル 【平成 22 年 7 月】	○団地型マンションの再生を対象として、団地管理組合が再生の検討や合意を進める際に、検討すべき事項やその内容、手続き上の留意点等について解説したマニュアル。

\*各マニュアルは、以下のホームページからダウンロード可能。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseitatekae.htm>

#### (4) マンション建替え円滑化法の運用の適正化に関する技術的助言等

○マンション建替え円滑化法施行後に課題と指摘されてきた下記の4点に対しては、近年、国土交通省より技術的助言等が出されている。

##### ■国土交通省による技術的助言概要

課題	技術的助言
■隣接施行敷地所有者及び借地型マンションの底地所有者に権利床を特定分譲する仕組みの整備	マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 89 条の規定の運用について（技術的助言）（平成 19 年 12 月） ○隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者について、組合員全員の同意がない場合においても、区分所有者と同等に特定分譲を受けることができる旨を通知。 ○これにより、マンション建替え事業に参画するインセンティブが働くことが期待されている。
■抵当権者からの権利変換計画への同意取得に関する特例の運用明確化	マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 57 条第 3 項及び第 65 条の規定の運用について（技術的助言）（平成 20 年 3 月） ○権利変換計画の認可申請に当たり、抵当権者から同意を得られない場合に「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、権利変換の手続きの円滑化を図る観点から、「損害を与えないようにするための措置」について、具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対して周知。
■開発行為を伴う場合の都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号（施行同意*）の運用の明確化	都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号の規定に係る開発許可制度のマンション建替えに関する適切な運用について（技術的助言）（平成 20 年 9 月） ○都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号の運用にあたっては、区分所有法第 63 条の第 4 項の規定に基づく売渡し請求を受けているものに

<p>* 法文上は開発許可の基準として権利を有する者の「相当数の同意」とあるにもかかわらず、全員同意を求めている例があった。</p>	<p>ついて、当該売渡し請求に係る建築物の建築を目的とする開発行為における区分所有権及び敷地利用権に関する同意の取得は必要としないことに留意するとともに、開発許可制度運用指針を踏まえた適正な事務を行うよう通知。</p>
<p>■デベロッパー等の参加組合員に対して保留敷地の特定分譲が可能な仕組みの整備</p>	<p>マンション建替え実務マニュアル（平成 22 年 7 月改訂）</p> <p>円滑化法に基づくマンション建替事業の場合、第 89 条により、施行者が取得した保留敷地に関する権利は、原則として公募により譲渡しなければならない。</p> <p>保留敷地は保留床と同様、第三者に処分して事業費に充当するためのものであり、事業成立性を担保するためには、計画段階から処分先と価格の目処が立っていることが望ましい。デベロッパー等の参加組合員に対する保留敷地の特定分譲については、組合員全員の同意等の特別な事由がない限り、保留敷地の取得者となることをあらかじめ定めることはできないと考えられていたが、平成 22 年 7 月に改訂された実務マニュアルにおいて、次のような見解が示されており、課題は解消したものと考えられる。</p> <p>○実務マニュアル P119⇒「あらかじめ保留敷地の取得者として選定されている参加組合員や、組合員全員の同意がある場合等の特別の事由があるときにも、特定分譲が可能と考えられる。」</p>

#### (5) マンション建替えに活用できる支援制度

- 「マンション建替え実務マニュアル」（国土交通省）等から、マンション建替えに活用できる主要な支援制度の概要を整理する。

#### ■マンション建替えに活用できる主要な支援制度の概要

支援制度名	概要
<p>①優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ） * 1</p>	<p>○市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、その費用の一部の助成を行う事業。</p> <p><b>【補助の概要】</b></p> <p>-1 建替え決議等の前における調査設計計画費に対する補助</p> <p>○調査設計計画費は、区分所有法第 62 条第 1 項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の同意以前であっても、区分所有法第 39 条の規定による普通決議により建替えの推進について区分所有者および議決権の各 5 分の 1 以上の明確な反対がされていない場合においては、補助の対象となる。</p>

	<p><b>■補助対象</b></p> <p>◇現況測量、現況調査、権利調査及び調整、敷地設計費、資金計画作成費</p> <p><b>■補助額</b></p> <p>◇建替え決議等の前における調査設計計画費等の補助には、以下の限度額を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1棟あたり50戸以下のマンション 741千円/戸</li> <li>・ 1棟あたり50戸超のマンション 353千円/戸</li> </ul> <p>◇以上の戸当たり限度額に戸数を乗じた総額の2/3が補助対象の上限となる。</p> <p><b>-2 建替え決議後における調査設計計画費等に対する補助</b></p> <p>○一定の要件を満たすマンション建替えに対して、次のような補助がある。</p> <p><b>■補助対象</b></p> <p>◇調査設計計画費（事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など）</p> <p>◇土地整備費（建築物除却費、整地費、補償費など）</p> <p>◇共同施設整備費（空地整備費、供給処理施設整備費、共同施設整備費）</p> <p><b>■補助率</b></p> <p>◇2/3以内（国 1/3以内、公共団体 1/3以内）。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。</p>
<p>②都心共同住宅供給事業 （マンション建替タイプ） * 1</p>	<p>○大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下、大都市法）に位置づけられた事業であり、東京23区・大阪市・名古屋市の旧市街地のうち重点供給地域内で行われる良質な中高層住宅の建設等に関する事業について、東京23区については知事、大阪市と名古屋市については市長の認定を受けたものに対し、国、地方公共団体が必要な助成を行う事業。</p> <p><b>【補助の概要】</b></p> <p>○一定の要件を満たすマンション建替えに対して、次のような補助がある。</p> <p><b>■補助対象</b></p> <p>◇調査設計計画費（事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など）</p> <p>◇土地整備費（建築物除却費、整地費、補償費など）</p> <p>◇共同施設整備費（空地整備費、供給処理施設整備費、共同施設</p>

	<p>整備費)</p> <p>■補助率</p> <p>◇2/3以内(国 1/3以内、公共団体 1/3以内)。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。</p>
<p>③都市再生住宅制度</p> <p>* 1</p>	<p>○マンション建替事業等の施行により住宅を失い住宅等に困窮することとなる従前居住者のために住宅を整備・供給する事業に対して、その費用の一部を助成する制度。</p> <p>○円滑化法に規定するマンション建替事業で一定の要件を満たすもの又は同法に基づき建替えの勧告を受けたマンションの建替えが対象となる。</p> <p>【補助等の概要】</p> <p>○一定の要件を満たすマンション建替えに対して、次のような補助がある。</p> <p>■供給方式</p> <p>-1 民間建設・管理方式(民間が建設し、民間が管理することにより供給する方式)</p> <p>-2 民間住宅借上方式(地方公共団体が民間住宅を借り上げることににより供給する方式)</p> <p>-3 直接建設方式(地方公共団体が直接建設を行うことににより供給する方式)</p> <p>■補助率</p> <p>-1 民間建設・管理方式及び民間住宅借上方式</p> <p>◇共同施設整備費補助 国 1/3 公共団体 1/3</p> <p>◇家賃対策補助 国 1/2 公共団体 1/2</p> <p>-2 直接建設方式</p> <p>◇建設費補助 国 1/2</p> <p>◇家賃対策補助 国 1/2</p>
<p>④民間再開発促進基金による債務保証制度</p> <p>* 1</p>	<p>④-1 マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する債務保証</p> <p>○優良建築物等整備事業、住宅市街地総合支援事業、都心共同住宅供給事業を適用したマンション建替事業において、デベロッパー等が区分所有者の委任を受けて、全部譲渡方式によるマンション建替事業を行うに際して、従前区分所有者の既存抵当権抹消費用として、従前区分所有者に貸し付ける場合の金融機関からの借入金が債務保証の対象となる。</p> <p>【保証条件】</p> <p>◇債務保証限度額 1件当り1億円</p>

	<p>◇保証期間 原則5年以内</p> <p>◇担保設定、連帯保証人の要求（保証額1千万円以下は除く）</p> <p>◇保証料 元本残高に対し年0.3%</p> <p>④-2 マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入に対する債務保証</p> <p>○平成14年度より、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えのうち、一定の要件を満たすものについては、建築物及び敷地の整備費用の借入を民間再開発促進基金による債務保証の対象に追加されている。</p> <p><b>【保証条件】</b></p> <p>◇債務保証限度額 1件当り10億円</p> <p>◇保証期間 原則5年</p> <p>◇担保設定、連帯保証人の要求（保証額1千万円以下は除く）</p> <p>◇保証料 元本残高に対し年0.3%</p>
<p>⑤住宅金融支援機構によるまちづくり融資</p> <p>*1</p>	<p>○マンション建替えの事業費に対する融資及び組合員等の購入費に対する融資制度。</p> <p>○事業の構想・計画段階から資金計画の相談や建設資金の融資を行うこと、建設資金融資の対象として、建築工事費の他に、調査設計計画費、補償費、土地取得費、除却工事費も対象となること等が特徴である。また、高齢者が、マンション建替え事業や共同建替え事業等によって建設される住宅を取得しやすくするための「高齢者向け返済特例制度*」が整備されている。</p> <p>*マンション建替え事業等により建設された住宅に自ら居住するため、高齢者（借入申込時満60歳以上）が住宅を購入する場合に、亡くなるまでの間は利息のみの支払いで借入れが可能な制度。</p> <p><b>【融資条件】</b></p> <p>○一定の要件を満たすマンション建替え事業について、次のような融資を受けることが可能である。</p> <p>■融資対象者</p> <p>◇個人又は法人（マンション建替え組合含む）</p> <p>■融資額</p> <p>◇融資限度：事業費の範囲内、かつ、担保評価額以内</p> <p>◇対象事業費：まちづくり融資の要件に該当する建築物の建設又は購入に要する資金（借換えも含む）</p> <p>■融資金利</p>



	<p>◇1. 36% (平成23年4月1日現在※)  ※金利は毎月見直され、資金実行時の金利が適用される。最新の金利は住宅金融支援機構ホームページにて掲載。</p> <p>■融資金の返済期限</p> <p>◇原則として、建物竣工後2年以内で個々の事業に応じて機構が設定した返済期日</p>
<p>⑥東京都総合設計制度(共同住宅建替誘導型総合設計)  * 2</p>	<p>○良質な住宅ストックの形成に資することを目的として、原則として、建築後30年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える一定の計画を対象とする総合設計制度。</p> <p>○適用区域や敷地面積の最低限度等の適用要件があるものの、一定の条件を満たす既存不適格マンションの建替えに適用可能。</p> <p>【適用区域等】</p> <p>■適用区域</p> <p>◇特別区の区域、核都市及び都市基盤の整備された区域。ただし、原則として、工業地域及び工業専用地域を除く。</p> <p>■敷地面積の最低限度</p> <p>◇第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域：1,000㎡  ◇上記以外の地域：500㎡</p> <p>■前面道路の幅員</p> <p>◇幅員が6メートル以上の道路に接すること。</p>

\* 1 マンション建替え実務マニュアルは、以下のホームページからダウンロード可能。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseitatekae.htm>

\* 2 東京都の総合設計制度については、下記を参照のこと。

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/kijun/sougou\\_sk\\_kaiseiyokou.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/kijun/sougou_sk_kaiseiyokou.pdf)

## (6) マンション建替え事業に係る税制特例

### ①現行税法の基本的考え方

1戸建て住宅の建替えの場合、同一敷地内において従前建物の滅失と新たな建物の新築が行われるにすぎないため、基本的に譲渡課税の問題は発生せず、新たな建物の取得に伴う登録免許税、不動産取得税の課税が行われるだけである。

これに対し、マンションの建替事業においては、建替え事業に参加せず売り渡し請求等に応じて転出する者や、隣接施行敷地の譲渡者が登場するため、常に譲渡課税の問題が発生することとなる。また、建替え事業参加者であっても、等価交換方式によって余剰床を生み出して建替え資金を捻出する場合はもとより、いわゆる自主再建方式による場合であっても建替えによって旧敷地権の消滅と新たな敷地権の発生が起るため、旧資産と新たな資産の交換が行われたものとして、形式的には譲渡課税の対象となる。

このようなことから、税法では、転出者や隣接地の譲渡者についてはマンション建替え事業

促進の観点から、軽減税率や特別控除の適用を認め、また、建替え参加者（継続居住者）については形式的な課税回避の観点から、買換え特例および登録免許税の特例の適用を認めている。

## ②マンション建替え事業に係る主要な税制措置の概要

### ■転出者に係る特例

項 目	概 要
①優良住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率特例  (租特法第31条の2)	○円滑化法の以下の規定により、マンション建替え事業の用に供するために土地等が施行者に買い取られる場合の長期譲渡の軽減税率 ①円滑化法第15条第1項の売渡請求 ②同法第64条第1項の売渡請求又は同法第64条第3項の買取請求 ③同法第56条第1項の権利変換を希望しない旨の申出  ○譲渡益2,000万円までの部分14%（所得税10%、住民税4%）、譲渡益2,000万円超の部分20%（所得税15%、住民税5%）※本則は一律20%
②特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の特別控除  (租特法第34条の2)	○円滑化法の以下の規定により、マンション建替え事業の用に供するために土地等が施行者に買い取られる場合（やむを得ない事情があったものとして政令で定める場合に限る。）の特別控除 ①円滑化法第15条第1項の売渡請求 ②同法第64条第1項の売渡請求又は同法第64条第3項の買取請求 ③同法第56条第1項の権利変換を希望しない旨の申出  ○当該譲渡による譲渡益から1,500万円を控除する。※上記①の軽減税率特例とは選択制

### ■隣接地譲渡者に係る特例

項 目	概 要
①優良住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率特例  (租特法第31条の2)	○一定のマンション建替え事業（建基法第3条第2項の規定により同法第3章の規定等の適用を受けないマンションの建替え事業）の用に供するため隣接敷地を譲渡した場合の長期譲渡の軽減税率  ○譲渡益2,000万円までの部分14%（所得税10%、住民税4%）、譲渡益2,000万円超の部分20%（所得税15%、住民税5%）※本則は一律20%

■建替え事業参加者（継続居住者）に係る特例

項 目	概 要
<p>①換地処分等に伴い資産を取得した場合の買換え特例  (租特法第 33 条の 3)</p>	<p>○円滑化法第 2 条第 1 項第 4 号に規定するマンション建替え事業が施行された場合において、権利変換により施行再建マンションに関する権利及び敷地利用権を取得したときは、当該権利変換により譲渡した資産（返還前資産）については譲渡がなかったものとする。</p> <p>○取得価額の引継ぎによる課税の繰り延べを認める。</p>
<p>②建替組合等の登記の非課税  (租特法第 75 条)</p>	<p>○以下の登記を非課税とする。</p> <p>①円滑化法第 55 条第 1 項に規定する権利変換手続開始の登記</p> <p>②円滑化法第 15 条第 1 項の売渡請求により建替組合が取得する区分所有権及び敷地利用権の登記</p> <p>③同法第 74 条第 1 項に規定する権利変換後の土地に関する登記で、従前資産価額に対応する部分。（※参加組合員が取得するものは除く。）</p>

## 第2章 マンション建替え事例の分析

### 2-1 分析の対象

平成22年4月1日時点の工事完了済みのマンション建替え事例としては、「円滑化法によらない建替え108件」及び「円滑化法の建替え41件」の計149件がある（国土交通省HPより）。

この149件のマンション建替え事例全ての情報は公開されていない。そこで、既存の『「投資効率向上・長期耐用都市型住宅の建設・再生技術の開発」（マンション総プロ）の建替え事例リスト』の81事例及び『マンション再生協会HPに掲載されている建替え事例リスト』の36事例を情報収集するとともに、今年度、本協会の住宅政策委員会の会員22社に対して実施した「マンション建替え事業に関するアンケート調査」から新たに12事例を加え、計129事例を対象に分析を行うこととした。

マンション建替え事業における事業協力者の関与から、分析の対象とするマンション建替え事例を整理すると次のとおりである。なお、阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え事例は、分析の対象としていない。

#### ■分析の対象とするマンション建替え事例数

	事業協力者の関与					合計
	有			無	不明	
	公的主体	公的主体＋ 民間事業者	民間事業者			
円滑化法施行前 注)	17	4	57	2	1	81
*1 内、当協会会員 が関与した事例	(0)	(2)	(48)	(0)	(0)	(50)
円滑化法施行後 注)	0	0	40	6	2	48
*2 内、当協会会員 *3 が関与した事例	(0)	(0)	(38)	(0)	(0)	(38)
合計	17	4	97	8	3	129
内、当協会会員 が関与した事例	(0)	(2)	(86)	(0)	(0)	(88)

\*1 『「投資効率向上・長期耐用都市型住宅の建設・再生技術の開発」（マンション総プロ）の建替え事例リスト』（以下、「マンション総プロリスト」）より把握。国土交通省が平成9年度から平成13年度の5カ年にわたって実施した「投資効率向上・長期耐用都市型住宅の建設・再生技術の開発」（マンション総プロ）の一課題である「マンションの円滑な建替え手法の開発」の報告書（国土交通省国土技術政策総合研究所／平成14年3月）に掲載されている81事例。全て、マンション建替え円滑化法によらない事例である。

\*2 『マンション再生協会HPに掲載されている建替え事例リスト』（以下、「マンション再生協会リスト」）より把握。一般社団法人マンション再生協会のHP（<http://www.manshon.jp/>）に掲載されている46事例の中で、詳細な項目が掲載されている36事例。うち、32事例はマンション建替え円滑化法を用いたものである。

\*3 本協会の住宅政策委員会の会員22社に対して実施した「マンション建替え事業に関するアンケート調査」より、12事例を加えた。うち、2事例はマンション建替え円滑化法を用いたものである。

注)「円滑化法施行前」の事例とは、円滑化法が施行された平成14年12月以前に、建替え決議等を行い建替え事業に着手したものを示す。「円滑化法施行後」の事例とは、円滑化法が施行された平成14年12月以後に、建替え決議等を行い建替え事業に着手したものを示す。

### 【当協会会員の関与したマンション建替え事例について】

129 事例のうち事業協力者の関与が不明な 3 事例を除いた 126 事例のうち、事業協力者の関与が全くない自主建替事例は 8 事例で約 6 % (8/126) にすぎない。9 割以上の 118 事例については、事業協力者がマンション建替え円滑化法の参加組合員や等価交換事業の事業者等として関わり、大きな役割を果たしている。また、このことは、区分所有者を主体とする自主的なマンション建替え事業がいかに難しいか物語っている。

さらに、118 事例のうち、公社・公団等の公的主体のみが事業協力者となっている事例は 17 例で約 14% (17/118) であり、約 86%の 101 事例（「公的主体+民間事業者」 4 事例、「民間事業者」 97 事例）は民間事業者が関与している。

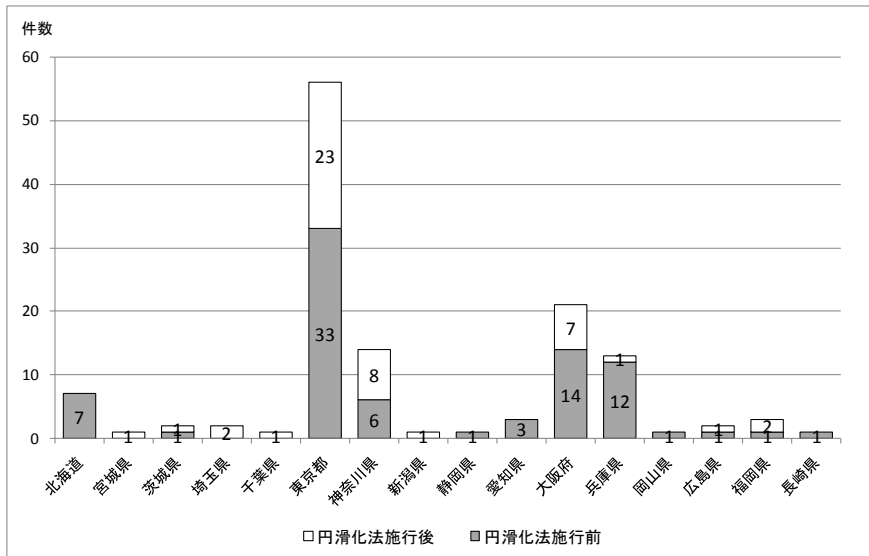
そのうち、不動産協会会員が事業協力者として関与した建替え事例は計 88 事例で 87% (88/101) に相当する。このように、当協会会員をはじめとする民間事業者が我が国のマンション建替えの実現に関与していること、さらにその中でも当協会会員が大きく貢献していることが確認できる。

## 2-2 マンション建替え事例の特徴

### (1) 所在地

○建替え事例の所在地は、東京都がもっとも多く 56 件あり、次いで大阪府が 21 件、神奈川県が 14 件、兵庫県が 13 件となっている。この 4 都府県に 104 件と 8 割が集中している。

■所在地

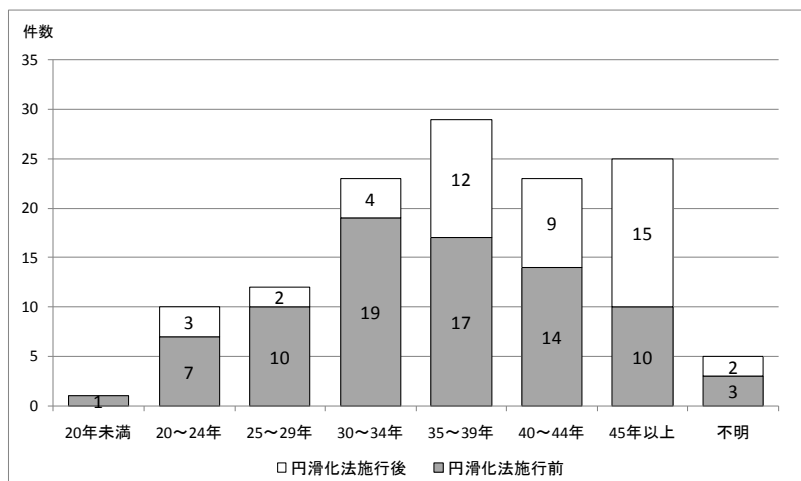


### (2) 建替えが竣工するまでの築後年数

○当初のマンションの分譲年から、建替え後のマンションが竣工するまでの築後年数は、「35～39年」がもっとも多く 29 件ある。

○次いで「45年以上」が 25 件、「40～44年」が 23 件となっている。築後年数 30 年以上での建替えが 8 割を占めている。

■建替えが竣工するまでの築後年数



※注 ○複数年にまたがっている場合は、もっとも遅い年数を用いて集計した。  
 ○マンション再生協会 HP のリストには、「建替時期（築年数）」が掲載されているが、ここでは「建替時期（築年数）」を建替えが竣工するまでの築後年数とみなして用いた。

### (3) 建替え事業手法

129 事例のうち、建替えの事業手法が把握できた 119 件について分類を行う。

○円滑化法施行前のマンション建替え事例は 74 件ある。このうち、区分所有法に基づかない建替えが 66 件（等価交換事業 65 件、自主再建事業 1 件）あり、円滑化法制定前の 74 件の約 9 割を占めている。また、第一種市街地再開発事業によるものが 8 件ある。円滑化法施行前は区分所有法に基づく建替えによるものはなく、全員同意による任意の建替えまたは市街地再開発事業により事業実施されていることが特徴である。

○円滑化法施行後の事例は 45 件ある。このうち、区分所有法に基づく建替えが 39 件あり、円滑化法施行後の 45 件の 8 割以上を占めている。さらに、39 件の約 8 割に相当する 31 件は円滑化法を適用したものである。一方、区分所有法に基づかない建替えは、等価交換方式による 3 件と円滑化法（個人施行）による 3 件しかなく、円滑化法施行前と比較すると大きく減少している。

○これは、平成 14 年に円滑化法が制定されたことにより、事業の主体性や法的安定性の付与、権利変換方式の採用による権利の保全、建替え非賛成者への対処等、様々な事業推進上の課題が解消されたことを背景として、区分所有法の建替え決議による事業化事例が増加しているものと考えられる。

#### ■事業手法別マンション建替え事例数

	事業手法		件数 (構成比 * 2)	計	
円滑化法 施行前	区分所有法に基づかない 建替え（全員同意）* 1	等価交換事業	65 (55%)	74 (62%)	
		自主再建事業	1 (1%)		
	都市再開発法に基づく建 替え	第 1 種市街地再開発事業	8 (7%)		
円滑化法 施行後	区分所有法に基づかない 建替え（全員同意）* 1	等価交換事業	3 (3%)	45 (38%)	
		円滑化法を適 個人施行 用した事業	3 (3%)		
	区分所有法に基づく建替 え* 1	等価交換事業	8 (7%)		
		円滑化法を適 個人施行 用した事業	1 (1%)		
			組合施行		28 (24%)
			方式不明		2 (2%)
合計			119 (100%)		

\* 1 「区分所有法に基づく建替え」とは、区分所有法第 62 条の規定にそって建替え決議を行い、建替えを実施することを示す。「区分所有法に基づかない建替え」とは、建替え決議を行うことなく全員同意により建替えを実施することを示す。

\* 2 端数処理のため、本欄の構成費の合計は「計」欄の構成費と一致しない。

注 1) 建替え事業手法が不明の 10 件は除く。

注 2) 参考資料「建替え実現事例一覧」のマンション総プロリストの事業手法にある「任意・譲渡方式」は、「区分所有法に基づかない建替えで等価交換事業」とした。また、同様に、「任意・等価交換（隣接地共同化）」は、「区分所有法に基づかない建替えで等価交換事業」とした。

#### (4) 建替え前後の延べ床面積の変化

129 事例のうち、建替え前後の延べ床面積が把握できた 105 事例について、延べ床面積の変化を分析する。

○円滑化法施行前は、「建替え前の延べ床面積 5,000 m<sup>2</sup>未満」かつ「建替え後の延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>未満」がもっとも多く 34 事例 (56%) ある。次いで、「建替え前の延べ床面積 5,000 m<sup>2</sup>未満」かつ「建替え後の延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>以上 20,000 m<sup>2</sup>未満」が多く 9 事例 (15%) ある。

○円滑化法施行後は、「建替え前の延べ床面積 5,000 m<sup>2</sup>未満」かつ「建替え後の延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>未満」がもっとも多く 24 事例 (55%) ある。次いで「建替え前の延べ床面積 5,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満」かつ「建替え後の延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>以上 20,000 m<sup>2</sup>未満」が多く 6 事例 (14%) ある。また、「建替え前の延べ床面積 15,000 m<sup>2</sup>以上」の事例が 7% (3 事例) ある。

○全体的に、円滑化法施行前よりも施行後のほうが、建替え前の延べ床面積が大きくなっており、このことは、建替え前のマンションの規模が大きくなっていることを示している。これは、円滑化法施行前は全員同意による事業実施が多かったことから、同意可能なマンションの規模が比較的小さかったのに対し、施行後は団地型マンション等、大規模なマンションでも多数決により事業実施できる事例が多くなっているからではないかと考えられる。

#### ■建替え前後の延べ床面積の変化① (円滑化法施行前)

建替え前 建替え後	5,000 m <sup>2</sup> 未満	5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	10,000 m <sup>2</sup> 以上 15,000 m <sup>2</sup> 未満	15,000 m <sup>2</sup> 以上	計
10,000 m <sup>2</sup> 未満	34 (56%)	—	—	—	34 (56%)
10,000 m <sup>2</sup> 以上 20,000 m <sup>2</sup> 未満	9 (15%)	5 (8%)	—	—	14 (23%)
20,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	2 (3%)	5 (8%)	—	—	7 (11%)
30,000 m <sup>2</sup> 以上 40,000 m <sup>2</sup> 未満	—	3 (5%)	—	—	3 (5%)
40,000 m <sup>2</sup> 以上	—	—	2 (3%)	1 (2%)	3 (5%)
計	45 (74%)	13 (21%)	2 (3%)	1 (2%)	61 (100%)

#### ■建替え前後の延べ床面積の変化② (円滑化法施行後)

建替え前 建替え後	5,000 m <sup>2</sup> 未満	5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	10,000 m <sup>2</sup> 以上 15,000 m <sup>2</sup> 未満	15,000 m <sup>2</sup> 以上	計
10,000 m <sup>2</sup> 未満	24 (55%)	2 (5%)	—	—	26 (59%)
10,000 m <sup>2</sup> 以上 20,000 m <sup>2</sup> 未満	3 (7%)	6 (14%)	—	—	9 (20%)
20,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	—	2 (5%)	1 (2%)	1 (2%)	4 (9%)
30,000 m <sup>2</sup> 以上 40,000 m <sup>2</sup> 未満	—	2 (5%)	—	—	2 (5%)
40,000 m <sup>2</sup> 以上	—	1 (2%)	—	2 (5%)	3 (7%)
計	27 (61%)	13 (30%)	1 (2%)	3 (7%)	44 (100%)



### (5) 建替え前後の増床倍率

次いで、建替え前後の延べ床面積から算定される増床倍率(※)を分析する。

$$\text{※ [増床倍率]} = \text{[建替え後の延べ床面積]} / \text{[建替え前の延べ床面積]}$$

#### ①円滑化法施行建替え前後の増床倍率

○円滑化法施行前は、増床倍率は平均 3.45 倍である。3 倍以上のものが 29 事例あり、約半数を占めている。

○円滑化法施行後は、増床倍率は平均 2.83 倍である。また、3 倍以上のものは 16 事例と、円滑化法施行後の 1/3 程度となっており、円滑化法施行前と比較すると割合は減少している。さらに 1～2 倍が 10 事例、1 倍を下回っているものも 2 事例ある。

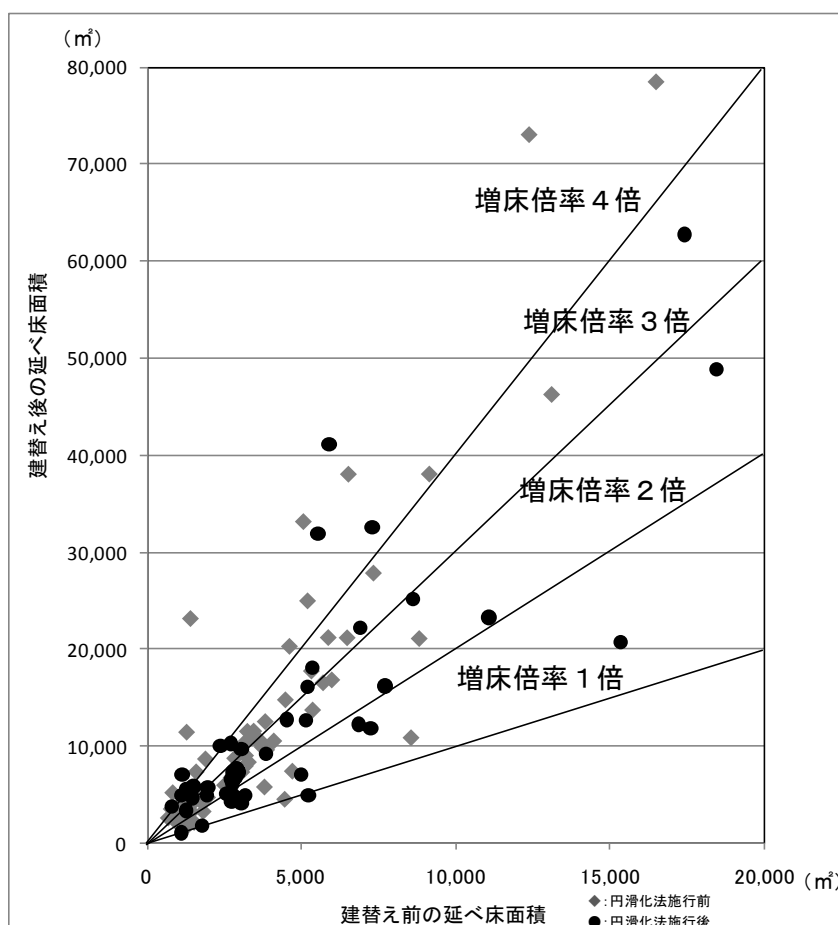
#### ■建替え前後の増床倍率①(円滑化法施行前)

1 倍未満	1～2 倍	2～3 倍	3～4 倍	4 倍以上	計	平均
—	8(14%)	24(39%)	16(26%)	13(21%)	61(100%)	3.45 倍

#### ■建替え前後の増床倍率②(円滑化法施行後)

1 倍未満	1～2 倍	2～3 倍	3～4 倍	4 倍以上	計	平均
2(5%)	10(23%)	16(36%)	8(18%)	8(18%)	44(100%)	2.83 倍

#### ■建替え前後の増床倍率の関係(分析対象事例数: 105 件)



○円滑化法施行後は施行前よりも、増床倍率が比較的低くなっている傾向があるものの、全体としては平均3倍程度の増床を伴うマンション建替え事業が実施されている状況にある。

## ②建替え前の利用容積率（※）と増床倍率の関係（参考）

さらに、建替え前の利用容積率と増床倍率を把握可能な98件について、関係を整理する。

※ [建替え前の利用容積率] = [建替え前の延べ床面積 注] / [建替え前の敷地面積]

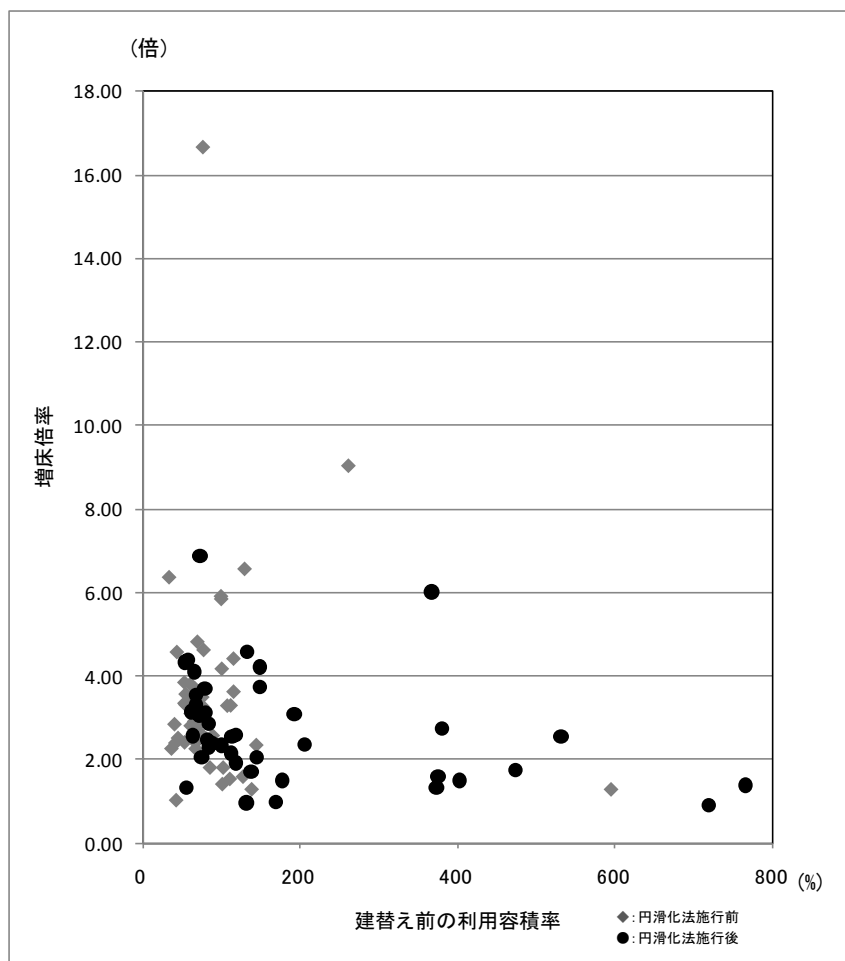
注) 容積対象床面積ではないことから、算定された利用容積率が実態と異なる可能性がある。

○建替え前の利用容積率が200%未満の事例が多数を占めるが、そのうち特に100%を下回る事例で増床倍率2～4倍のものが多い。また、増床倍率6倍を超える事例も複数存在している。

○建替え前の利用容積率が400%程度以上の事例も存在しているが、増床倍率はほぼ2倍以下と低くなっている。

○全体的には、建替え前の利用容積率が低いほど、増床倍率が高い傾向がある。比較的 low 利用で余剰容積率が大きいマンションが大きな増床を伴って、建替え事業を実施していることが多いと考えられる。

■建替え前の容積率と増床倍率の関係（分析対象事例数：98件）



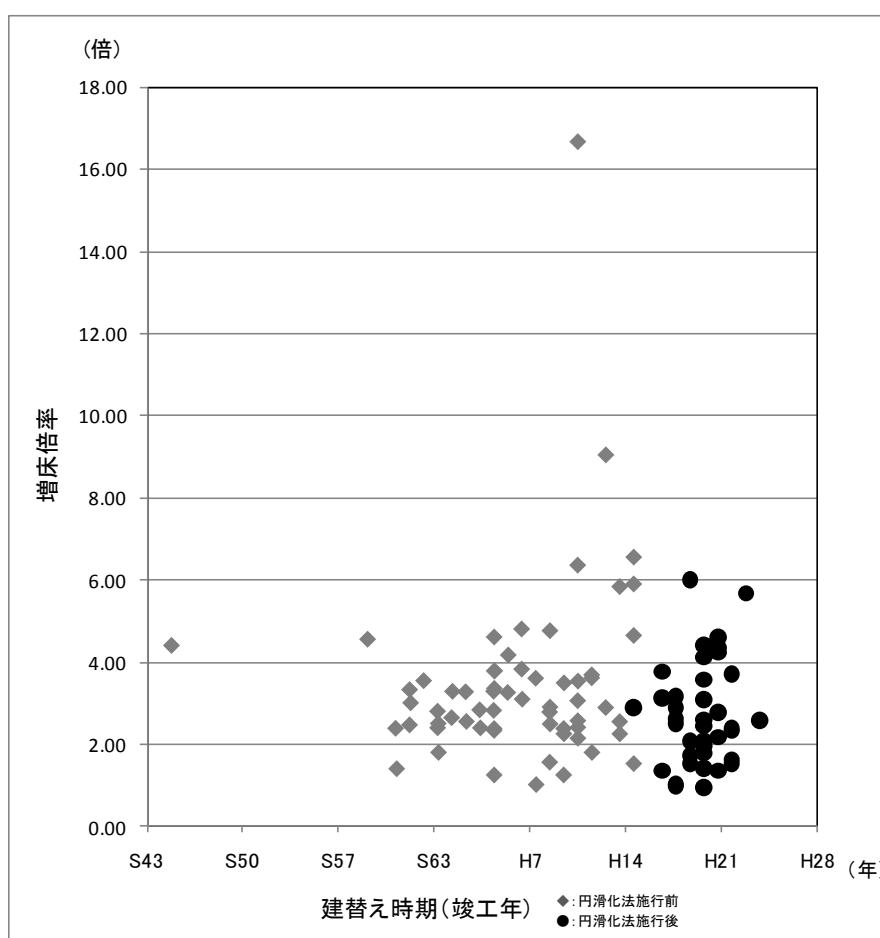
### ③建替え実施時期と増床倍率の関係（参考）

建替え実施時期（竣工年）と増床倍率を把握可能な100件について、関係を整理する。

○ほとんどの建替え事例は、昭和60年以降に竣工している。

○円滑化法施行前の平成10年～平成14年に竣工した事例については、増床倍率が6倍を超える事例が複数あるが、その他の時期には増床倍率は、ほぼ4倍以下になっている。平成10年～平成14年を除けば、建替え時期による増床倍率の大きな違いはみられないことから、昭和60年頃から、同様の増床を伴うマンション建替え事業が実施されていることがうかがえる。

■建替え時期（竣工年）と増床倍率の関係（分析対象事例数：100件）



○以上のように、我が国のマンション建替え事業のほとんどが、民間事業者等の事業協力を得て、余剰容積率を活用しながら数倍程度以上の増床を伴って実現したものといえる。区分所有者の費用負担の低減等、合意形成に向けた障害を少なくするとともに、民間事業者がマンション建替え事業により一層、関与できるような環境整備が必要と考えられる。

## 2-3 近年のマンション建替え事例における新たな事業手法の展開

○区分所有法の改正及びマンション建替え円滑化法の施行が行われた平成14年以降、区分所有法の敷地の同一性要件の撤廃等により、新たな事業手法を用いたマンション建替え事例が増えている。

○以下、平成14年以降に建替え決議等を行い、事業着手したマンション建替え事例のうち、事業手法の特徴等が把握可能な44事例を対象として、整理・分析を行う。

### ■平成14年以降に事業着手したマンション建替え事例（事業手法の特徴等が把握可能なもの）

名称	適用法		事業手法 * 1	事業手法の特徴	増床 倍率 * 2
	区分 所有法	円滑化法			
1. ジードルンク府中	○ 第62条	—	等価交換方式 (譲渡方式不明)		3.78
2. 旭ヶ丘第二団地	○ 第70条	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)	隣接地取り込み施行 +敷地処分型	3.18
3. アトラス諏訪町レジデンス	○ (旧法)	○	参加組員型 組合施行方式		3.16
4. サンライズ・レジデンス	○ 第62条	○	参加組員の参画を得ない自主的な組合施行方式	再建マンション敷地の一部を含む隣接地 (換地) 施行型	1.35
5. オーベルグランデュオ荻中	○ 第70条	○	参加組員型 組合施行方式		2.63
6. イトーピア桜新町グランピークス	—	○ 個人	全員同意による個人施行方式	隣接地取り込み施行型	3.12
7. コスモ南公園	○ 第62条	○	参加組員型 組合施行方式	隣接地取り込み施行型	2.50
8. 赤坂コーポラス	○ 第62条	○	参加組員型 組合施行方式		1.73
9. グリーンコート中野	○ 第70条	○	参加組員の参画を得ない自主的な組合施行方式		1.54
10. 大宮スカイハイツマンション	○ 第62条	○	参加組員の参画を得ない自主的な組合施行方式	土地収用に伴い支払われる補償費等を原資とする建替え事業	1.02
11. ベルエール二子多摩川	—	○ 個人	全員同意による個人施行方式		2.44
12. プライア渋谷	○ 第62条	○	参加組員型 組合施行方式		1.42
13. 新赤坂マンション	○ 第62条	○	参加組員型 組合施行方式		1.78
14. リビオ新蒲田	○ 第70条	○	参加組員型 組合施行方式		2.09
15. アトラス国領	○ 第70条	○	参加組員型 組合施行方式		4.43
16. 富士マンション	○ 第62条	○	参加組員の参画を得ない自主的な組合施行方式	隣接地取り込み施行型	0.95
17. 上尾スカイマンション	○ 第62条	○	参加組員の参画を得ない自主的な組合施行方式	隣接地(換地) 施行型	1.00
18. 高野台サブ近隣センターマンション	—	○ 個人	全員同意による個人施行方式	隣接地取り込み施行型	6.04
19. プライムコート高宮	○ 第70条	○	事業協力者型 組合施行方式		4.13
20. ザ・レジデンス稲毛台	○ 第70条	○	参加組員型 組合施行方式		2.09

21. 野毛山住宅	○ 第70条	○	事業協力者型 組合施行方式		2.45
22. 天城六本木マンション、ホームマットガーデン	○ 第62条	○	事業協力者型 組合施行方式	隣接するマンション 共同事業+隣接地取 り込み施行型	2.79
23. 広町住宅	○ 第62条	○	事業協力者型 組合施行方式		1.96
24. 町田山崎住宅	○ 第70条	○	参加組合員の参画を得ない 自主的な組合施行方式	保留敷地処分型	1.35
25. エスリード帝塚山	○ 第70条	○	参加組合員型 組合施行方式		2.61
26. 井口鈴が台団地K棟L棟M棟N棟	○ 第70条	○	事業協力者型 組合施行方式	隣接地取り込み施行 型	3.35
27. エクアス小石川林町	○ 第62条	○	参加組合員型 組合施行方式		2.33
28. 初台サンハイツマンション	○ 第70条	○	参加組合員型 組合施行方式	隣接地取り込み施行 型	2.40
29. 大京町住宅	○ 第62条	○	事業協力者型 組合施行方式		2.59
30. 下連雀住宅	○ 第70条	○	事業協力者型 組合施行方式		2.37
31. グレーシアガーデン溝の口	○ 第70条	○	事業協力者型 組合施行方式		3.73
32. 花咲団地	○ 第70条	○	事業協力者型 組合施行方式	隣接地取り込み施行 型	6.91
32. (仮称)川崎駅北口地区第2街区10番地地区建替計画	○ 第62条	○	事業協力者型 組合施行方式	隣接するマンション 共同事業+隣接地(2 敷地)取り込み施行型	2.60
33. 事例1	—	○ 個人	全員同意による個人施行 方式		1.53
34. 事例2	—	—	等価交換方式 (部分譲渡方式)		4.62
35. 事例3	—	—	等価交換方式 (部分譲渡方式)		4.25
36. 事例4	—	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)		2.90
37. 事例5	○ 70条	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)		3.58
38. 事例6	○ 70条	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)		3.09
39. 事例7	○ 62条	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)		1.62
40. 事例8	不明	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)		—
41. 事例9	○ 70条	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)		4.37
42. 事例10	○ 62条	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)		2.18
43. 事例11	○ 70条	○	参加組合員型 組合施行方式		5.70
44. 事例12	○ 62条	—	等価交換方式 (全部譲渡方式)		2.89

資料：事例1～32については、マンション再生協会HP ([http://www.manshon.jp/tatekae/ta\\_jirei\\_index.html](http://www.manshon.jp/tatekae/ta_jirei_index.html)) により把握。

事例33～43については、当協会が実施した「マンション建替え事業に関するアンケート調査」により把握。

\*1 参加組合員型組合施行方式とは、民間事業者が「参加組合員」として事業協力したことが判明している方式である。事業協力者型組合施行方式とは、協力内容は不明であるが民間事業者が「事業協力者」として関与している方式である。

\*2 建替え後延床面積÷建替え前延床面積

44 事例の特徴は次のとおりである。

### **特徴1 多様な事業方式の採用**

- まず、事業方式のバリエーションが増えたことが特徴である。
- 事業方式としては、区分所有法の改正等が行われる前の建替え事業において主流であった等価交換方式（12 例（全部譲渡方式 9 例、部分譲渡方式 2 例、譲渡方式不明 1 例）に、円滑化法の組合施行方式（28 例）、個人施行方式（4 例）が加わっている。
- この結果、円滑化法を活用した事例が約 3 / 4 を占めていることも特徴といえる。以前は等価交換方式によらざるを得ないことから、区分所有者にとっては事業期間中の権利の保全が不安定な面があったが、円滑化法の制定により、権利変換計画により権利の保全が図られるようになっている。加えて、デベロッパーが事業に関与する参加組合員制度等が整備される等、区分所有者（建替組合）が主体的かつ安定的に事業を実施する制度が整ったことが、円滑化法を活用した事例が増加した背景にあるものと考えられる。

### **特徴2 隣接地等を活用した新たな事業手法の増加**

- 事業手法面では、まず、隣接地をうまく活用した事例が 44 例中 12 例を占めることが挙げられる。これは、平成 14 年の区分所有法の改正により、敷地の同一性要件が撤廃されたことによる効果といえる。
- 隣接地の活用として、まず、隣接地を取り込む方法がある。この一例としてコスモ南公園があり、建替え前は日影規制の既存不適格であったが、日影規制をクリアして有効利用を図るために隣地を買収している。隣地を取り込みながら、隣接するマンションが共同してマンション建替え事業を行っている事例も、天城六本木マンション等の 2 例がある。
- ついで、隣接地（正しくは従前の敷地の一部を含んだ隣接地）に再建マンションを先行して建設して、仮移転することなく事業を進める例もある。敷地の一部を含んだ隣接地（換地）に再建したサンライズ・レジデンス、隣接する公団用地（現都市再生機構）を取り込んで、そこに再建マンションを先行的に整備した旭ヶ丘第二住宅である。
- このように、隣接地を活用することで、建替え後のマンションの増床や既存不適格（容積超過や日影規制）への対応、さらには、先行的に再建マンションを建設することによる仮移転の負担軽減等の効果があり、区分所有法の改正に伴う規制緩和により、マンション建替えの円滑化が進んでいる状況が確認できる。
- さらには、団地型マンションの一部を保留敷地として処分して事業費に充当している町田山崎住宅の事例もある。これは、敷地の一部を高度利用して従前の区分所有者向けの共同住宅を建設しつつ余剰地を創出したものである。隣接地の活用ではないものの、この例も敷地の同一性要件が撤廃されたことによる新たな事業手法の一例といえる。

### **特徴3 事業協力者の役割の重要性**

- 44 例中、38 例が民間デベロッパー等の民間事業者の協力を得て実施されている。権利変換計画の作成等の事業計画の立案・実行や保留床の処分等にとどまらず、精力的な合意形成活動や仮移転先の斡旋、反対者に対する売渡し請求資金の手当て等、その役割は多岐にわたっているものと考えられる。

○円滑化法の整備により、従前の権利者組織を継承した建替組合が事業の主体になる仕組みが整ったが、事業協力者の力がなければ、事業が実現しにくいことも実態といえる。

#### **特徴4 参加組合員の参画しない自主的な建替え事例の出現**

○44 事例のうち、6 事例（番号4， 9， 10， 16， 17， 24）においては参加組合員の参画を得ることなく、組合員による自主的な建替え事業が行われている。うち、2 事例（番号4， 10）は土地区画整理事業等により、建替えを余儀なくされた事例であるが、円滑化法が制定され、法人格を持つマンション建替組合が事業を推進できるようになったこと、権利変換により関係権利が安定的に移行できるようになったこと等が、自主的な建替え事業の実現に寄与したものと考えられる。

### 第3章 アンケートにおけるマンション建替えの阻害要因の実例と促進方策

本章では、本協会の住宅政策委員会の会員 22 社に対して実施した「マンション建替え事業に関するアンケート調査」より、「プロジェクトにおけるマンション建替えの阻害要因の実例」と「マンション建替え事業を促進するための方策」について整理を行い、マンション建替え事業の現場の声から、法的課題の整理及びマンション建替えの促進方策を検討することとする。

#### 3-1 マンション建替えの阻害要因の実例

アンケート調査における「プロジェクトにおけるマンション建替えの阻害要因の実例」の回答を整理すると、次のとおりである。

##### ■プロジェクトにおけるマンション建替えの阻害要因の実例の整理（会員アンケートより）

	マンション建替えの阻害要因	回答数 * 1 (* 2)
A. 単棟型・団地型共通	A 1 建替え決議に賛成した後、具体的な建替え事業の内容に反対する区分所有者の存在	1 (0)
	A 2 借家人への対応 例 1 退去（明け渡し請求等）に応じない借家人 例 2 過大な立ち退き料が発生 例 3 借家人の交渉等に時間を要し事業が遅延	6 (0)
	A 3 区分所有権の売買時に共用部分の名義変更がなされず、従前権利者の名義が残っていた。	2 (0)
	A 4 都市計画の地域地区（高さ制限）がマンションの建設後変更されたため、従後のマンションの計画に苦労した。	1 (0)
	A 5 事業性が低いため 4/5 の建替え決議要件を満たせない（4/5 要件とともに、権利変換計画の同意要件にも苦労した実例を含む）。 例 1 事業性が低いため自己負担額が多くなる。 例 2 引越しすることに抵抗感がある。	8 (7)
	A 6 初動期の費用負担（コンサルタント・設計費）について管理組合が手当てできない（合意できない）。	1 (1)
	A 7 建替え推進委員会等の建替え検討組織において、建替えに向けた機運が後退した（盛り上がらなかった）。 例 1 建替え推進派のメンバーの交替。 例 2 建替え検討組織の検討の進め方に不満。 例 3 建替えを推進する主体的な区分所有者がいなかった。	3 (3)
	A 8 建替え決議時に後見人が必要と考えられる状態の区分所有者がいた。	1 (0)



	マンション建替えの阻害要因	回答数 * 1 (* 2)
	A 9 その他	1 (1)
B. 団地型特有	B 1 区分所有法第 70 条の一括建替え決議要件である棟別の 2/3 の合意が得られない。	3 (1)
	B 2 区分所有法第 70 条の一括建替え決議を適用できない団地の存在 (テラスハウスや社宅を含む団地において一括建替え不能)	5 (3)
	B 3 開発行為 (区道の付け替え) を伴う建替えの場合、一部の住棟を除却して道路を先行整備する必要が生じたが、権利変換前に除却した住棟は円滑化法 (権利変換) の対象とならない。	1 (0)
	B 4 開発行為 (道路の廃止) に行政から関係権利者の全員同意を求められ調整に時間を要した (結果的に、2/3 の同意で進めた)。	2 (0)
	B 5 建築基準法第 86 条の一団地認定の廃止に行政から原則として全員同意を求められた。	1 (0)
合計		3 6 (1 6)

\* 1 一つのプロジェクトにおいて複数の阻害要因がある場合は、別々の回答として整理。

\* 2 ( ) 内の数値は、「事業を完全断念 (1プロジェクト (1例))」あるいは「長期中断 (15プロジェクト (15例))」となっている回答数を示す。

マンション建替えの阻害要因の実例として、全 32 プロジェクト (うち、「事業を完全断念」は 1プロジェクト (1例)、「長期中断」は 15プロジェクト (15例)) から、一つのプロジェクトから複数の阻害要因が挙げられたものも含めて、36 例の阻害要因が示されている。

回答については、大きくは「A. 単棟型・団地型共通」の阻害要因と「B. 団地型特有」の阻害要因に区分して整理している。

阻害要因として最多の回答は「A 5 事業性が低いため 4/5 の建替え決議要件を満たせない。」であり、8 例となっている。このうち、7 例 (7プロジェクト) はプロジェクトの長期中断に至っている。次いで、「A 2 借家人への対応」が 6 例、「B 2 区分所有法第 70 条の一括建替え決議を適用できない団地の存在」が 5 例で続いている。

その他、様々な回答が得られているものの、区分所有法第 62 条の 4/5 の決議要件や第 70 条の一括建替え決議要件に係る阻害要因、さらには借家人の退去に関して建替え決議が借地借家法の正当事由として位置づけられていないこと等、法的課題に関する回答が多い状況となっている。

### 3-2 マンション建替え事業を促進するための方策

アンケート調査における「マンション建替え事業を促進するための方策」の回答を整理すると、次のとおりである。

#### ■マンション建替え事業を促進するための方策の整理（会員アンケートより）

	マンション建替え事業を促進するための方策	回答数
容積緩和	A 1 マンション建替え事業における容積率緩和 例 1 既存不適格マンションに対する容積率緩和 例 2 容積消化済みマンションに対する条件付き容積率緩和	5
区分所有法	B 1 マンションの建替え決議要件 4/5 の緩和	1
	B 2 団地型マンションの一括建替え決議における棟別 2/3 の同意要件の緩和	2
	B 3 テラスハウスや社宅を含む団地について一括建替え決議を適用できるようにすること	2
	B 4 建替え不参加者が売渡し請求を行った権利の移転登記や明渡しを円滑に進められるようにすること	1
マンション建替え円滑化法	C 1 借家人の権利変換計画への全員同意（区分所有者 4 / 5 の同意要件の見直しも含む）を見直すこと	2
	C 2 借地型マンションの底地権者や隣接施行敷地地権者の権利変換を位置付けること	4
	C 3 隣接施行敷地を含める場合の税制特例を設けること	1
	C 4 都市再開発法の特定業務代行制度のような制度を位置付けること	1
借地借家法	D 1 借地借家法上の正当事由として建替え決議を位置付けること	6
建築基準法	E 1 建築基準法第 86 条の一団地認定の適用された団地において全員同意（区域変更する場合）を要さずに変更等が行えること	2
	E 2 建替え決議の成立をもって、全員同意を要さずに建築基準法第 86 条の一団地認定の廃止が可能になること	1
都市計画法	F 1 建替え決議の成立をもって、開発許可の全員同意（都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号の施行同意）と見なされること	1
費用負担の軽減等	G 1 高齢者等の要配慮者に対する支援の充実化を図ること 例 1 仮移転先としての公営住宅の確保 例 2 建替えに係る弱者に対する補助制度	3
	G 2 補助制度の新設・充実化 例 1 建替え検討初動期における検討費用の補助 例 2 建替え検討初動期のコンサル費用や各種調査費用につ	5

	マンション建替え事業を促進するための方策	回答数
	いて、建替えが実現しなかったら返済不要とし、行政が立替払いを実施すること	
新たな制度	H 1 別敷地で建替え事業を行える法制度の整備	3
	H 2 区分所有法の解消制度の整備	2
その他	I 1 リバースモーゲージの融資限度額の引上げと仮移転費用などに広く活用できるようにすること	1
	I 2 管理組合による建替えを視野に入れた長期計画の策定と早期検討の促進	1
合計		44

マンション建替え事業を促進するための方策として、全 44 の回答が得られている。それらを、「容積緩和」に係る方策、「区分所有法」、「マンション建替え円滑化法」、「借地借家法」、「建築基準法」、「都市計画法」の法制度に係る方策、さらに「費用負担の軽減」や「新たな制度」に係る方策として整理を行っている。

最多は借地借家法に係る「D 1 借地借家法上の正当事由として建替え決議を位置付けること」で 6 回答となっている。3-1 の阻害要因においても、「借家人への対応」が 2 番目に多い回答となっていることを考慮すると、マンション建替え事業の現場においては、借家人への対処に苦慮しており、改善が望まれていることがうかがえる。

さらに、「G 2 補助制度の新設・充実化」が 5 回答、「借地型マンションの底地権者や隣接施行敷地地権者の権利変換を位置付けること」が 4 回答、「G 1 高齢者等の要配慮者に対する支援の充実化を図ること」及び「H 1 別敷地で建替え事業を行える法制度の整備」が 3 回答で続いている。

マンション建替え事業を促進するための方策として、借地借家法や区分所有法等の法制度の改善が挙げられているほか、補助制度や隣接施行敷地地権者等の権利変換計画への位置付け、高齢者に対する支援や別敷地での建替え制度等、様々な合意形成を促すための支援や事業化を促す規制緩和等が求められていることが本アンケートにおいて明らかとなっている。

## 第4章 マンション建替えに係る法的課題等

### 4-1 法的課題

マンション建替えに係る法制度、具体的には、区分所有法やマンション建替え円滑化法等に係る課題を整理する。整理軸として、①同意要件等②建替え不参加者への対応③権利変換・処分の方法④団地関係を設定する。

#### ■法的課題一覧

整理軸	法区分	法的課題	
①同意要件等	区分所有法	■建替え決議において区分所有者数及び議決権の各5分の4以上の賛成を要すること	○区分所有法では、区分所有者数及び議決権の各4/5以上の多数決が必要とされているが、4/5という要件が重く合意形成が難航するほか、小面積住戸の所有者の意向が区分所有者数要件によって過大に反映されるという問題がある。
		■別敷地での建替え決議ができないこと	○区分所有法では、建替えの前後で少しでも敷地が重なっていなければ建替え決議ができない。別敷地で建替えができれば、引っ越しが1回ですむなど、区分所有者の負担を軽減することができるが、現行では、全員同意によらない限り不可能である。
		■区分所有関係の解消に全員の同意を必要とすること	○区分所有法には、区分所有関係を解消する規定がないため、別の土地利用に転換しようとする場合等は、全員同意が必要となる。需要の無くなったマンション等、老朽マンションの再生の選択肢を増やすうえでは、区分所有関係の解消についての検討も必要と考えられる。
		■規約共用部分若しくは団地共用部分として登記されていない共用部分が存する場合、登記の変更が容易ではないこと	<p>①共用部分としての登記がなされていない場合</p> <p>○区分所有法制定以前に分譲された団地などにおいて、団地共用部分として登記されず、民法による区分所有者全員の共有登記となっている集会所等がある場合、登記変更全員同意による手続きが必要となり、容易ではない。</p> <p>②区分所有権の売買時に共用部分の名義変更がなされていない場合</p> <p>○区分所有権の売買時に名義変更がなされておらず、共用部分の所有者としてデベロッパー等の従前区分所有者の名義が残っている場合があり、区分所有法第63条に基づく売渡し請求の対象となるかが問題となる。</p>

整理軸	法区分	法的課題	
			<p>○別棟の集会室等を団地共用部分として登記する場合においても、団地建物所有者と集会所等施設の建物の名義が一致していない場合は、登記変更に全員同意による手続きが必要となり、容易ではない。</p>
		<p>■円滑化法を適用しない建替えにおいて、建替え決議に賛成したが、決議後に具体的な建替え事業内容に反対した区分所有者への対応が困難であること</p>	<p>○区分所有法第 62 条の建替え決議は、建替え事業における具体的な再建建物内容や事業内容も決議事項となるものではない。</p> <p>○このため、区分所有法第 62 条に基づき定めた内容には合意するため建替え決議には「賛成」するが、決議後に決議で定めた事項以外について反対する者が現れることもある。しかし、売渡し請求は建替え決議に賛成せず、かつ催告にも応じなかった者に対してしか行い得ないので、かかる建替え決議賛成者には売渡し請求をかけられない。</p> <p>○この課題は、円滑化法の適用により対処できるが、何らかの理由により円滑化法を使えない場合は課題として顕在化する。</p>
	マンション建替え円滑化法	<p>■借家人の権利変換計画への同意がなければ事業が進まないこと</p>	<p>○マンション建替え円滑化法第 57 条の第 2 項においては、権利変換計画の原案については、「施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）」等（以下、「関係権利者」）の同意を得なければならないとされている。関係権利者には借家権者は含まれる。</p> <p>○借家人の権利変換計画の原案に対する同意がなければ事業が進まない。</p>
	借地借家法	<p>■借家人が明渡しに応じない場合の対応が困難であること</p>	<p>○借家人に対しては、家主である区分所有者が借家人と協議の上、賃貸借契約を合意解約することが一般的である。しかし、家主である区分所有者が反対している場合はこうした対応は期待できない。</p> <p>○借家人が明渡しに応じない場合、法的措置により対応は可能であるものの、訴訟等手続きにより、事業スケジュールの遅れ、不透明化を招くこととなる。</p> <p>○建替え決議やマンションの老朽化等は、借家人の賃貸借契約の解約の正当事由（借地借家法）として位置付けられていないものと考えられ、対応が必要と考えられる。</p>
②建替え	区分所	<p>■建替え不参加者が</p>	<p>○売渡し請求を行使した場合、法的には請求の意思表</p>

整理軸	法区分	法的課題	
不参加者への対応	有法	売渡し請求を行った権利の移転登記や明渡しに応じない場合、事業リスクとなること	<p>示が売渡し請求権の被行使者に到達した時点で当該被行使者の区分所有権等が行使者に移転する（形成権）が、移転の登記や明渡しなどにおいては被行使者の協力が必要である。</p> <p>○このため、被行使者が登記や明渡しに応じない場合に円滑な建替えができなくなる恐れがある。</p> <p>○権利変換期日後の明渡し期限を過ぎても明渡しに応じない場合、売渡し請求訴訟等の対応があるが、事業スケジュールの不透明化・長期化を招くことから、事業リスクとなる。</p>
③権利変換・処分の方法	マンション建替え円滑化法	■借地型マンションが権利変換の対象として位置付けられていないために底地権者の事業実施に対する同意が得られない可能性があること	<p>○借地型マンションの建替えを行う場合、底地権者は建替え決議の直接の当事者とならず、底地権自体は権利変換の対象とならない（マンション建替え円滑化法第58条1項）。底地権者は区分所有者と借地関係を継続するか、施行者に所有権を任意で譲渡することとなる。</p> <p>○従前の借地権については、従後、施行再建マンションの所有を目的とした新たな借地権が敷地利用権として設定されることから、底地権者の権利変換計画についての同意が必要となる（マンション建替え円滑化法第57条2項）。</p> <p>○底地権者の権利変換計画についての同意なしには借地型マンションの建替えは実施できないため、事業の円滑な実施に支障が生じる恐れがある。</p> <p>○また、底地権者に対して借地条件の変更等に関する借地非訟手続きを行う場合は、借地権者全員の全員同意により共同して進めることになる。借地権者である区分所有者の中に反対者がいた場合、手続きが進まないことから、実務上、底地権者の承諾なしには借地型マンションの建替えは難しい。</p>
④団地関係	区分所有法	■テラスハウスや社宅を含む団地において建替え承認決議、一括建替え決議が適用できないこと	<p>①団地内の敷地が団地建物所有者及び区分所有者の共有でない場合</p> <p>○中層の共同住宅と敷地が分有されたテラスハウスを含んだ団地や隣接する賃貸住宅団地等との共有地を持つ団地の場合、団地内敷地が共有でないこと、区分所有者以外の敷地所有者がいることで、区分所有法第69条・70条の敷地の共有要件に合わな</p>

整理軸	法区分	法的課題	
			<p>いため、建替え承認決議や一括建替え決議の規定が適用できない。</p> <p><b>②団地内の建物が区分所有建物でない場合</b></p> <p>○大規模団地等では社宅等 1 者の所有による建物が含まれている例もあり、区分所有法第 70 条の一括建替え決議要件に合わない。</p>
		<p><b>■団地全体で 4 / 5 の同意をとっていても、棟別の 2 / 3 の同意が得られず一括建替え決議ができないこと</b></p>	<p>○団地型マンションにおいては、団地全体では 4/5 の同意要件を満たしていても、棟別の 2/3 の要件を満たすことができない場合、区分所有法第 70 条の一括建替え決議による建替えを実施することができない。</p>
		<p><b>■規約制定時に団地一括管理に関する 3 / 4 の同意をとっていない場合、区分所有法第 70 条の適用ができないこと</b></p>	<p>○区分所有法 70 条の一括建替えを適用する場合、規約で一括管理をしている団地であることが条件であるが、規約設定時に各棟集会を開催せず、3/4 決議をとっていない団地が存在する。</p> <p>○実態的に一体管理を行っていないながらも所定の手続きを経た団地管理規約を有していない団地の場合、区分所有法第 70 条の要件をクリアできないという問題がある。</p>
<p>建築基準法</p>		<p><b>■建築基準法第 86 条の一団地認定を受けている団地において変更等が容易ではないこと</b></p>	<p>○建築基準法第 86 条の一団地認定を受けている団地で認定区域を変えて建替えを行う場合、認定区域内の関係権利者全員の同意を得る必要があり、関係権利者が多数に及ぶ場合等、同意の取り付けは容易ではない。</p> <p>○また、区域の変更がなければ関係権利者への説明を行えば建替えは可能であるが、特定行政庁によっては説明措置について関係権利者の捺印を求める場合があり、実務的に労力を要する等、運用上の課題がある。</p>

## 4-2 費用負担や合意形成に係る課題

第1章で述べたように、マンション建替え事例のほとんどが、デベロッパー等の事業協力者の関与を得て、余剰容積率を活用しながらできるだけ区分所有者の自己負担が少ない形で実施されたものである。これは、合意形成の可能性を高める上で、費用負担を軽減することが重要であることを示している。

ここでは、合意形成の難しさやこれまでの建替え実現例の特徴を踏まえながら、費用負担の軽減や経済性の観点から合意形成に係る課題を整理する。

### ■費用負担・合意形成に係る課題一覧

<b>■ 事情協力者の参画を得られにくいマンション建替えが困難であること</b>	○好立地で未利用容積率が大きい等、条件的に恵まれたマンションについては、事業協力者の参画等を得て建替えの可能性がある。しかし、条件の良くないマンションについては、多くの場合、事業協力者の積極的な参画を得られず、事業実施に向けた展望が開けてこないという状況にある。
<b>■ 既存不適格マンションの建替えが困難であること</b>	○容積率等の既存不適格マンションは総合設計制度等の容積緩和手法を適用できない限り、従前の床の確保が不可能である。相応の転出者の存在等により建替え後の床を減じることがない限り、合意形成は容易ではない。また、事業協力者の協力も得られにくい。
<b>■ 合意形成段階における専門家（デベロッパー等）の協力を得るための費用負担ができないこと</b>	○マンション建替えに際しては、管理組合を専門的見地から支援する専門家の関与が不可欠であるが、検討の初動期においては、費用負担について組合の合意を得られないことや費用そのものが不足し、専門家に依頼することができないことがある。
<b>■ 高齢者等にとって仮移転や引越しに対する負担が大きいこと</b>	○建替え事業を行う場合、一般的に、仮移転やそのための引越しを要することとなる。とりわけ、高齢者等にとっては、これらに対する負担が大きく、住み慣れた住まいから「動く」ことに拒否反応を示すことが多い。



## 第5章 マンション建替えの促進に向けた方策

以上のマンション建替えをとりまく状況等の検討を踏まえ、マンション建て替えの促進に向けた方策として、事業手法、法制度、支援措置等の3つの観点から整理を行う。

### (1) 事業手法

#### ①マンション建替え事業における容積率緩和

- ◆マンション建替えの実現例をみると、民間事業者の協力を得ながら従前よりも増床させ、余剰床を処分して事業性を確保する事例が大多数を占める。こうした観点から、民間事業者の参画を促しつつ事業化を図るには、一定の要件を満たすマンション建替え事業については、一定の容積率緩和が図られることが望ましいと考えられる。
- ◆特に、既存不適格マンションについては、従前の床面積の確保が困難な状況にある。既存不適格マンションの救済策に関しては、阪神・淡路大震災における被災マンションに対する震災復興型総合設計制度がある。これは容積に関する既存不適格建築物の建替えに限り、公開空地の確保による容積率の割増し条件の緩和と割増し係数の増大、従前の日影条件を越えない範囲内での日影規制の緩和等により、従前に近い容積率の確保、高さ・形態に関する規制の緩和を図り、再建を支援するものである。また、東京都においては、既存不適格マンションを対象とした総合設計制度（共同住宅建替誘導型総合設計）が導入されている。こうした容積割増制度の導入を図る等、既存不適格マンションの建替えの円滑化に向けた柔軟な対応が進むことが望まれる。
- ◆国は、老朽化したオフィスビル等の建替えに係る容積率の緩和に関して、総合設計制度の「総合設計許可準則」及び「総合設計許可準則に関する技術基準」を平成23年3月に改正し、特定行政庁に対して適切な運用が行われるよう通知している。しかしながら、対象が商業地域や近隣商業地域等とされ、適用可能な地区が限られている等の課題が残されている。老朽化マンションや既存不適格マンションの建替えの円滑化に向けて、さらなる運用の改善等が検討されることが望ましいと考えられる。

#### ②別敷地で建替え事業を行える法制度の整備

- ◆現行の区分所有法では、現敷地の全て又は一部を含む敷地において建替えが可能とされており、別敷地において建替え事業を行うことは、全員同意によらない限り不可能である。しかしながら、別敷地で建替えを行うことができる場合、先行して別敷地で新マンションを建築できることから、仮移転費用の軽減や引っ越し回数が1回ですむことによる心理的・肉体的な負担の軽減等、様々なメリットが考えられる。区分所有者の負担を軽減し、合意形成を促すために、別敷地でマンション建替え事業を行えるよう、新たな制度の創設に向けて検討が進められることが望ましい。
- ◆さらに、別敷地でのマンション建替え事業用地として、公有地の活用について検討が進めら

れることが望ましい。

### ③区分所有法の解消制度の検討

---

- ◆現行の区分所有法においては、区分所有関係を解消する規定は設けられておらず、そのためには全員同意による必要がある。老朽化したマンションの再生の選択肢を増やすうえでは、区分所有関係の解消についての検討も必要と考えられる。
- ◆例えば、上記②のような別敷地における建替え事業についても、区分所有関係の解消制度があれば、一旦、解消・清算したうえで、別敷地における事業を希望する者のみで実施することで、実現可能性が高くなると考えられる。

## (2) 法制度

### ①区分所有法の制度改善

---

#### ①-1 マンションの建替え決議要件 4/5 の緩和

- ◆区分所有法では、区分所有者数及び議決権の各 4/5 以上の多数決で建替え決議を行うことができるとされている。これにより、少数の反対により老朽化したマンションの建替えが実現しないなどの問題が発生しており、要件の緩和について検討が進められることが望ましい。

#### ①-2 団地型マンションの一括建替え決議における棟別 2/3 の同意要件の緩和

- ◆団地型マンションの一括建替え決議においては、団地全体の 4/5 以上の賛成に加え、棟別の 2/3 以上の賛成が必要とされている。このため、団地全体で 4/5 を超える賛成を得られていても、同じ団地内に存する住棟の 2/3 の賛成を得られないことから建替事業がストップすることがある。棟の規模を問わず 2/3 を求めることから、少数の住戸からなる住棟での少数の反対が建替え全体を止めてしまうこともある、このため、要件の緩和について検討が進められることが望ましい。

#### ①-3 テラスハウスや社宅を含む団地の建替え承認決議、一括建替え決議の適用可能な団地の範囲の拡大（団地型マンション等の建替えの円滑化に向けた一括建替え決議の対象の拡大）

- ◆団地型マンションの一括建替え決議の適用できる団地は、①団地内建物のすべてが区分所有建物であること②団地内建物の敷地が区分所有者の共有に属していること③団地管理組合等の規約で各区分所有建物の管理を行うことが定められていることの 3 要件を満たす団地に限られている。要件の緩和について検討が進められることが望ましい。

#### ①-4 建替え不参加者が売渡し請求を行った権利の移転登記や明渡しに応じない場合の対応

- ◆売渡し請求を行使した場合、法的には請求の意思表示が売渡し請求権の被行使者に到達した時点で当該被行使者の区分所有権等が行使者に移転する（形成権）が、移転の登記や明渡し

などにおいては被行使者の協力が必要となる。しかし、被行使者が登記や明渡しに応じない場合に円滑な建替えができなくなることが懸念されることから、制度の改善に向けて検討が進められることが望ましい。

#### ①-5 別敷地で建替え事業を行える法制度の整備（再掲）

#### ①-6 区分所有法の解消制度の検討（再掲）

### ②マンション建替え円滑化法の制度改善

---

#### ②-1 借家人の権利変換計画への全員同意要件の見直し

◆マンション建替え円滑化法第57条の第2項においては、権利変換計画の原案については、「施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）」等（以下、「関係権利者」）の同意を得なければならないとされている。借家人の権利変換計画の原案に対する同意がなければ事業が進まない状況にあり、制度の改善に向けて検討が進められることが望ましい。

#### ②-2 借地型マンションの底地権者や隣接施行敷地地権者の権利変換の位置付けの付与

◆借地型マンションの底地権者や隣接施行敷地地権者については、権利変換により再建マンションの床を取得することはできない。事業への協力を促すうえでも、権利変換計画において借地型マンションの底地権者や隣接施行敷地地権者が床を取得できるよう、制度の改善に向けて検討が進められることが望ましい。

#### ②-3 都市再開発法の特定業務代行制度のような制度の位置付けの付与

◆マンション建替え組合の運営や事業実施には専門的な技術力やノウハウが必要であり、都市再開発法の特定業務代行制度のような制度の創設に向けて、検討が進められることが望ましい。

### ③借地借家法の制度改善

---

#### ③-1 借地借家法上の正当事由としての建替え決議の位置付けの付与

◆借家人に対しては、家主である区分所有者が借家人と協議の上、賃貸借契約を合意解約することが一般的である。しかし、家主である区分所有者が反対している場合はこうした対応は期待できない。借家人が明渡しに応じない場合、法的措置により対応は可能であるものの、訴訟等手続きにより、事業スケジュールの遅れ、不透明化を招くこととなる。マンション建替え事業の実例においても、退去（明け渡し請求等）に応じない借家人の存在や過大な立ち退き料が発生したこと等が、マンション建替えの阻害要因として浮き彫りになっている。

◆借家人対応は事業の障害となっている場合があることから、借家人とのトラブルを回避でき

るよう、借地借家法の正当事由として建替え決議を位置づける等、制度の改善に向けて検討が進められることが望ましい。

#### ④建築基準法の制度改善

---

##### ④-1 建築基準法第 86 条の一団地認定の変更を柔軟に行えるような制度の整備

- ◆建築基準法第 86 条の一団地認定を受けている団地で認定区域を変えて建替えを行う場合、認定区域内の関係権利者全員の同意を得る必要があり、関係権利者が多数に及ぶ場合等、同意の取り付けは容易ではない。制度の改善に向けて検討が進められることが望ましい。

#### ⑤その他

---

##### ⑤-1 事業に影響を及ぼす法的条件をある時点で確定させるような仕組みの整備

- ◆特定行政庁による総合設計制度の運用の変更、都市計画上の高さ規制の強化や地区計画の導入等により、区分所有者間で合意を得ていた建替え事業計画の内容の見直しを余儀なくされることがある。こうした事態を回避するために、総合設計制度や都市計画規制等の事業に影響を及ぼす法的条件について、例えば、建替え決議時点で要件等を確定させるような仕組みが必要と考えられ、検討が進められることが望ましい。

### (3) 支援措置等

#### ①優良建築物等整備事業等の補助事業の充実化

---

- ◆マンション建替え事業の事業性を向上させる上で、事業費に対する補助は有効である。現在、優良建築物等整備事業等があるものの、地方公共団体において制度化されていない場合、適用できない等の課題がある。地方公共団体で制度化されていなくても国からの直接補助が得られるようにする等、区分所有者等の費用負担の軽減化に向けて、優良建築物等整備事業等の補助制度の充実化が図られることが望ましい。

#### ②マンション管理組合に対する合意形成に対する支援の充実化（特に初動期）

---

- ◆マンション建替えの検討の初動期において、専門家の協力を得るための委託料等について管理組合の合意を得られない等の理由で検討が進まない場合もある。こうした管理組合の状況に対して、一層の支援の充実化が図られることが望ましい。
- ◆管理組合等のモデル的な取組みに対して一定の補助を行う「マンション等安心居住推進事業」のような直接的な管理組合に対する支援が恒久的に実施されることが望ましい。

### ③高齢者等の要配慮者に対する支援の充実化（住み替え等）

---

- ◆マンション建替え事業の推進には、高齢者等の要配慮者に対する費用負担の軽減や仮移転への配慮等が特に重要であり、上記の支援措置等において、一層の支援の充実化が図られることが望ましい。

### ④団地型マンションにおける部分建替えを実施するための仕組み・手法の充実化

---

- ◆団地型マンションの部分建替え（棟別建替え）は区分所有法第 69 条により実施可能であるものの、これまでに実現した例はごくわずかである。合意形成の円滑化を図るうえでも、建替え事業の選択肢を増やし、建替え棟や改修棟等が複合した団地型マンションの再生が図られるよう、部分建替えを円滑に行えるような仕組み・手法が整備されることが望ましい。
- ◆例えば、区分所有者の建替え等の再生に向けた棟単位の意向が異なる場合において、意向を同じくする区分所有者を住戸交換により集約する等の方法により、部分建替えの合意を促進させることが考えられる。しかしながら、現行制度下においては、区分所有者同士の任意の売買によらざるを得ない。任意の住戸交換は容易ではなく、住戸交換が円滑に行えるような仕組みが整備されることが望ましい。

### ⑤マンション建替え事業に係る税制上の特例の拡充

---

#### ⑤-1 マンション建替え事業に対する税制支援の必要性について

- ◆マンション建替え事業に係る税制特例については、第 1 章の 1-3(6)で述べたとおり、譲渡課税についてはおおむね手当てがなされているが、マンション建替え事業は戸建住宅の建て替えには見られない固有の特殊事情が多く、これらの諸点について、なお一層の配慮が払われることが必要と考えられる。具体的には次の施策が望まれる。

#### ⑤-2 転出者が新たに取得する土地等の不動産取得税の軽減特例の復活

- ◆マンション建替事業の施行に伴いやむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をした者が施行マンション内で行っていた事業を引き続き行うための当該事業の用に供する土地（住宅の用に供するものを除く。）を新たに取得した場合の不動産取得税については、これまで土地価格の 5 分の 1 を控除するものとされていたが（改正前の地方税法附則第 11 条第 14 項等）、平成 22 年度税制改正において廃止されている。

これについては、転出者の円滑な転出と転出後の生活基盤確保の観点からも復活させることが望ましい。

#### ⑤-3 建替え工事期間中の敷地の固定資産税の課税標準の特例の充実

- ◆専ら人の居住の用に供されている住宅の敷地に係る固定資産税については、その課税標準を 200 ㎡までの部分は評価額を 6 分の 1、200 ㎡超の部分については同 3 分の 1 とする特例が設けられている（地方税法第 349 条の 3 の 2 等）。

もともと本特例はあくまでも現に住宅の敷地となっている宅地を前提としており、更地につ

いては適用対象となっていないが、現行制度では通達により、建替え工事期間中の宅地であっても一定要件の下に住宅敷地として扱われている。ただし、①当該年度の前年度の賦課期日（1月1日）において住宅用地であったこと、②住宅の新築が建替え前の住宅の敷地と同一の敷地で行われること、当該年度の賦課期日現在で、住宅の新築工事に着手しており、かつ、当該年度の翌年度の賦課期日までに完了すること等の要件が付されており、マンション建替え事業のように長期間を要する事業の実態に即したものとは言い難い。

本特例については、法律において明確に位置づけるとともに、建替え事業の実態に即した制度とすることが望ましい。

#### ⑤-4 マンション建替え事業固有の費用の所得控除の創設

◆マンション建替事業においては、建替えか大規模修繕かの判断のための調査費用、再建施行マンションの設計費用等の多額の費用負担に加え、長期間を要する工事中の仮住まい費用等が発生することが通常である。

これら費用については、等価交換時に受ける交換差金から控除するか、新たに取得した再建施行マンションの取得費として将来の売却時に控除する制度を創設する等、支出の経費性を全面的に認めることが望ましい。

参考資料

マンション建替え事例リスト

■建替え事例リスト1 (マンション総プロ※1)

No.	不動産協会会員	所在地	事業協力者の関与	事業手法	初期入居年	建替え竣工年	築年数	階数(階)		戸数(戸)		居住面積(m <sup>2</sup> )		増床比率	戸当たり面積(m <sup>2</sup> )		戸タイプ		利用率(%)				
								建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後		建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後			
1	×	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S31年	S50年9月	19	5	14	3	1	90	273・店舗7	4,800	20,263	4.41	46.0	64.0	2DK	1DK~3LDK	114.9	499.0	
2	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S3年	S53年	50	4	13	2	1	68	329				28.7		2K				
3	×	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S28年	S58年10月	30	3	7	2	1	24	79	1,410				41.3	73.0	2DK	3LDK	65.1	319.0
4	○	兵庫県	民間事業者	任意・等価交換	S35年	S59年5月	24	3	5	2	1	12	29	764	3,486	4.56	63.7	88.5~121.7	3DK	3LDK・4LDK	42.9	185.7	
5	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S33年	S61年3月	28	4	4	3	1	68	99	2,913	6,980	2.40	35.0	67.0	2K	2DK~4LDK	52.7	149.0	
6	×	東京都	公的主体	任意・譲渡方式	S33年	S81年5月	28	4	5	1	1	24	23	1,506	2,100	1.39	48.5	78.7	3DK	2DK~4LDK	100.7	140.5	
7	○	兵庫県	民間事業者	任意・等価交換	S33年	S82年6月	29	6	5	6	1	104	199	5,313	17,717	3.33	47.2・50.2	67.7~96.4	3DK	2DK~4LDK	52.6	192.7	
8	○	北海道	民間事業者	任意・等価交換	S42年	S62年8月	20	7	5	1	1	24	48	1,480	4,467	3.00	62.9	73.0	3LDK	2LDK~4LDK	66.3	198.7	
9	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S32年	S62年11月	30	5	5	3	1	60	81	2,708	6,723	2.48	44.0	60.0	2DK	1LDK~4LDK	77.0	196.0	
10	○	兵庫県	民間事業者	任意・等価交換	S33年	S63年3月	30	4	5	4	2	72	123	3,234	11,494	3.55	58.6	71.4	3DK	3LDK	54.1	198.4	
11	○	北海道	民間事業者	任意・等価交換	S42年	H1年3月	22	4	10	1	1	16	27	1,111	2,878	2.41	63.0	81.3	3LDK	3LDK	82.5	198.8	
12	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H1年4月	32	3	5	1	1	18	31	1,121	2,009	1.79	52.0	52.8	2DK	2DK~3LDK	85.0	165.0	
13	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H1年7月	31	5	11	4	1	105	132	5,974	16,800	2.81	52.3	82.6	2K・3DK	1LDK~5LDK	70.0	199.0	
14	○	兵庫県	民間事業者	任意・等価交換	S30年	H1年8月	34	3	5	2	1	42	87	3,168	7,920	2.50	46.0	80.3	3DK	3LDK	44.4	195.8	
15	×	神奈川県	民間事業者	任意・等価交換	S43年	H1年12月	21	3	4	1	1	18	30				44.2	54.0	2DK	3DK	120.0	198.2	
16	○	兵庫県	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H2年2月	33	4	5	4	1	64	91	3,719	9,870	2.65	47.0・52.7	63.6~120.7	3DK	3DK~4LDK	70.6	199.8	
17	×	東京都	公的主体	第1種市街地再開発事業	T15年	H2年5月	62	3	14	6	1	102	165	3,814	12,500	3.28	30.0	61.0	2K	2DK・3DK	107.0	371.0	
18	×	兵庫県	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H2年10月	32	4	6	1	1	16	32				45.0	75.0	3DK	3LDK・4LDK	70.0	195.0	
19	×	兵庫県	公的主体	任意・等価交換	S33年	H3年3月	33	4	7	1	1	24	41				44.7	73.7	3DK	3LDK・4LDK	71.1	195.0	
20	×	兵庫県	公的主体	任意・等価交換	S38年	H3年5月	28	4	5	2	1	56	80	3,170	10,406	3.28	57.9	88.6	3DK	3LDK	111.3	198.7	
21	○	神奈川県	民間事業者	任意・等価交換	S38年	H3年7月	26	4	10	3	1	72	122	3,268	8,316	2.54	35.0	71.0	2DK	2DK~4LDK	76.0	199.0	
22	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H3年11月	33					33	50				80.9	102.0			68.3	244.5	
23	○	北海道	民間事業者	任意・等価交換	S42年	H4年2月	25					24	50				50.2	78.2			54.8	199.9	
24	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S30年	H4年3月	37	4	5	1	1	16	27	1,014	2,884	2.84	52.8	80.6	3DK	3LDK・4LDK	70.0	199.9	
25	○	東京都	民間事業者		S30年	H4年6月	37					80	138										
26	○	東京都	公的主体+民間事業者	任意・等価交換	S32年	H4年7月	35	4	4	1	4	62	69	3,054	7,295	2.39	43.8	90.1	2DK・3DK	2LDK~4LDK	66.9	149.1	
27	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S34年	H4年8月	33	4	4	2	1	32	36				48.1	69.3~79.2			67.1	149.9	
28	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H5年2月	35	2	4	8	2	56	71	3,176	8,992	2.83	47.2	100.0			39.9	124.8	
29	○	茨城県	民間事業者	任意・等価交換	S45年	H5年3月	23	4	11	3	1	64	164	3,439	11,515	3.35	48.4	52.9~100.4	3K	2LDK~4LDK	60.3	198.0	
30	○	神奈川県	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H5年4月	35	4	5	4	1	114	141	4,469	14,745	3.30	35.4	89.0			54.0	168.6	
31	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S42年	H5年5月	26	3~4	14	2	1	28	50	1,772	4,130	2.33	63.8	65.0	3DK	2LDK・3LDK	143.9	331.4	
32	○	神奈川県	民間事業者	任意・等価交換	S44年	H5年7月	24	4	9	3	1	48	80	2,495	5,940	2.38	45.0	68.0			41.0	199.0	
33	×	愛知県	民間事業者	任意・自主再建	S31・39年(S32年分譲)	H5年7月	31,39	4・2	5	3	1	25	25	1,240	1,575	1.27	39.0~71.6	60・80	2DK・4DK	2LDK~3LDK	138.0	175.0	
34	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H5年8月	35	5	9	1	1	30	49	1,874	8,645	4.61	59.2	118.7	2DK・3DK	3DK~5LDK	76.9	354.0	
35	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H5年11月	36	3~4	15	15	1	156	226	7,327	27,820	3.80	42.1	63.34~130.05	3K	2LDK~4LDK+S	60.0	199.0	
36	○	兵庫県	民間事業者	任意・等価交換	S35年	H6年0月	34					40	76										
37	×	北海道	公的主体		S29~38年	H6年6月	36~40	4	7~14	6	3	136	186	8,473	21,147	3.27	37.5	83.0	3DK	2LDK~4LDK	75.2	199.9	
38	×	東京都	公的主体	第1種市街地再開発事業	毛利:T15年、東町:65年	H6年11月	64	4	12~20	18	3	315	547	9,140	38,037	4.16	30.0		2K		100.0	399.0	
39	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H7年2月	38	3	6	1	1	12	32	668	2,559	3.83	50.8	63.1~89.2	2DK	3LDK・4LDK	52.5	199.2	
40	×	北海道	公的主体	任意・等価交換	S43年	H7年5月	27	4	8	2	1	48	87	2,823	8,716	3.09	53.2	80.9			60.5	181.6	
41	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H7年11月	38	4~5	14	6	1	135	271	5,189	24,955	4.81	37.25~41.45	58.53~88.43	2K	1LDK+S~4LDK	69.0	293.0	
42	○	兵庫県	民間事業者	任意・等価交換		H8年3月		4	5	2	1	50	68				54.7~132.0						





	不動産協会会員	所在地	事業協力者の関与	事業手法	初期入居年	建替え竣工年	築後年数	階数(階)		棟数(棟)		戸数(戸)		延床面積(m <sup>2</sup> )		増床倍率	戸当たり床面積(m <sup>2</sup> )		住戸タイプ		利用容積率(%)	
								建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後		建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後
43	×	東京都	公的主体	第1種市街地再開発事業	S2年	H8年5月	69	3	14	6	1	191	282	5,860	21,168	3.61	26.6	57.8(平均)	2K	1LDK~4LDK	115.0	414.0
44	○	岡山県	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H8年9月	39	2	8	18	1	116	59	4,446	4,487	1.01	37.6~39.2	66.1~70.3	2K	2LDK+S~3LDK	42.0	199.0
45	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S42年	H9年2月	30	4	5	2	1	68	90	4,695	7,385	1.57	57.1	56.2~90.3	4DK	3LDK	127.0	183.0
46	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S42年	H9年3月	30	4	10	2	1	64	123	3,660	9,566	2.48	50.3	57.5~108.6	3DK	2LDK~4LDK	80.5	199.9
47	×	北海道	公的主体	任意・等価交換	S42	H9年7月	30	4	10	1	1	24	35	1,441	4,027	2.79			3DK	3LDK~5LDK	60.5	169.0
48	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H9年7月	38	4	6	3	2	72	132	3,640	10,554	2.90	50.18~52.36	56.16~97.62	2DK	2LDK~4LDK	78.8	195.5
49	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H9年10月	40	4	21*14	14	3	320	644		58,160		38.0	61.0	2K	3LDK	82.0	302.0
50	×	東京都	公的主体		S32年	H9年12月	40	5	50	7	1	359	624	約16,500	78,500	4.76		71.0		1LDK~4LDK+S		
51	○	福岡県	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H10年7月	40	4	9~10	7	3	168	201	8,812	21,066	2.39	47.9	79.5	2K*3K	2DK~4LDK	90.6	190.1
52	○	東京都	民間事業者			H10年3月		2	6	2	1		55		4,325			66.0		1LDK~4LDK+S		
53	×	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H10年9月	39	2	8	7	1	50	112		10,213			68.0~95.5		2LDK~4LDK		
54	×	広島県	公的主体	任意・等価交換	S45年	H10年12月	29	4	7	1	1	16	33	1,082	3,768	3.48	57.3	78.6	3DK	3LDK~4LDK	75.2	199.9
55	×	北海道	公的主体+民間事業者	任意・等価交換	S33年	H10年	40	8	14	1	1	85	49	8,547	10,837	1.27	40.7	86.5	2DK*3DK	2LDK~4LDK	595.0	676.0
56	×	愛知県	公的主体	任意・等価交換	S41年	H10年	32	3	3	1	1	24	33	1,289	2,897	2.25	45.0	67.9	3K	2DK~3DK	36.0	82.0
57	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S34年	H11年2月	40		10		1	60	110	約3,500	10,734	3.07	54.0	64.0~159.8	3DK	1LDK~4LDK		
58	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H11年3月	41	4	14~15	12	3	256	447	13,111	46,247	3.53	51.2~58.3	66.77~125.46	2DK*3DK	3LDK~4LDK	69.0	205.0
59	×	東京都	民間事業者		S50年	H11年3月	24	5	6	1	1	40	33		2,012					2LDK~4LDK		
60	×	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H11年7月	42	2~3	8	4	1	24	57	812	5,165	6.36	52.0	58.78~90.21	2DK	3LDK*4LDK	33.0	185.3
61	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S40年	H11年8月	34	4	7	1	1	16	27	956	2,045	2.14	52.0	58.2~73.2	3DK	3LDK		
62	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S45年	H11年9月	39	5	14	5	3	150	263	1,942	4,681	2.41	60.0	74.0~	3DK	2LDK~4LDK	91.0	193.0
63	○	神奈川県	民間事業者	任意・等価交換	S39年	H11年	35	4	15	1	2	24	226	1,387	23,130	16.68	49.0	71.3			76.0	333.0
64	×	大阪府	公的主体+民間事業者	任意・等価交換	S31年	H11年	43	10	6	10	6	96(296)	122(359)	4082(12,284)	10500(24,600)		32.5	69.7(平均)	2K	1DK~4LDK	82.0	172.0
65	×	兵庫県	公的主体	任意・等価交換	S33年	H12年2月	42	4	8	2	1	32	64	1,502	5,442	3.62	41.5	61.1~99.9	2DK	2LDK~4LDK	76.7	241.0
66	×	兵庫県	公的主体	任意・等価交換	S33年	H12年3月	42	4	6	2	1	24	37	1,800	3,224	1.79	54.5	56.1~82.8	2DK	2LDK~4LDK	101.8	190.2
67	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S43年	H12年3月	32	4	12	3	1	76	122		9,718			56.9~80.4		3LDK*4LDK		
68	○	東京都	民間事業者	第1種市街地再開発事業	T15年	H12年8月(予定)	72	3	36*21	36	5	327	501				31.7	102.6	2K	1LDK~4LDK	71.0	450.0
69	×	長崎県	民間事業者	任意・等価交換	S46年	H12年9月	28	5	14	2	1	20	43	1,139	4,209	3.70		78.6		4LDK	65.5	242.0
70	○	大阪府	民間事業者	任意・等価交換	S33年	H12年10月	42	5	7	21	1	15	41		4,388			56.7~98.2		2LDK~4LDK		267.0
71	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換	S32年	H13年1月(予定)	42	4	9~10	5	2	112	188	約5,692	約16,506	2.90	43.8*39.4	61.3~132.5	3DK*2DK	2LDK~4LDK+1DK	85.0	198.5
72	×	東京都	公的主体	第1種市街地再開発事業	S4年	H13年6月(予定)	70	3	28	3	1	95	250		28,907		32.5	65.3	2K	2LDK~4LDK	117.0	509.0
73	○	東京都	民間事業者	任意・等価交換(隣接地共同化)	S29年	H13年8月	47	4	15	1	1	30	126	1,263	11,408	9.03	27.6	37.0~83.7	1DK	1DK~4LDK	261.0	447.0
74	×	愛知県	公的主体	任意・等価交換	S42年	H14年2月	34	5	14*7	3	2	90	142	5,353	13,694	2.56	47.0	49.3~102.3	3DK	3DK~4LDK	88.5	185.9
75	○	東京都	民間事業者			H14年3月		5	20	1	1	54	120		9,990			50.7~88.9		1LDK~3LDK		6.0
76	×	神奈川県	公的主体	任意・等価交換	S41年12月	H14年8月	36	4	4	2	1	32	42	1,423	3,192	2.24	37.3	59~76		2LDK~3LDK	66.8	149.7
77	×	東京都	無	第1種市街地再開発事業	T11~15年・S28年 年私下	H14年(予定)	77~80	3	35	5	1	123	304	6,514	38,022	5.84	32.0	77.0	2K	2LDK~4LDK	99.3	427.3
78	-	静岡県	不明		S34年7月	H15年3月	43	3~4	7	3	1	42	69	1,572	7,313	4.65	32.0	57~78.5				
79	○	大阪府	民間事業者		S42年	H15年3月	36	4	5	2	1	54	65	3,789	5,754	1.52	67.9	74.9			110.2	173.8
80	○	東京都	公的主体+民間事業者	第1種市街地再開発事業	S2年	H15年(予定)	76	4	32*10	16	3	510	738	12,379	73,053	5.90		68(平均)	2K	1LDK~3LDK	99.0	468.0
81	×	東京都	無	第1種市街地再開発事業	S2年	H15年(予定)	70	4	32	4	1	150	294	5,052	33,130	6.56		71.0			129.0	669.0

※1：国土交通省が平成9年度から平成13年度の5カ年にわたって実施した「投資効率向上・長期耐用都市型住宅の建設・再生技術の開発」(マンション総プロ)の一課題である「マンションの円滑な建替え手法の開発」の報告書(国土交通省国土技術政策総合研究所/平成14年3月)に掲載されている81事例。

※2：灰色の網掛けをしている事例は、不動産協会会員事業者による建替え事例である。







■建替え事例リスト3（「マンション建替え事業に関するアンケート調査」※）

把握状況	建替え前事例名称	建替え後事例名称	所在地	会社名	事業協力者の関与	事業手法	従前建物建築時期		建替え竣工年	建替時期	階数・棟数		住戸数(戸)		敷地面積(m <sup>2</sup> )		延床面積(m <sup>2</sup> )		増床倍率	各戸専有面積(m <sup>2</sup> )		間取り(住戸タイプ)		利用率(%)		
							西暦	和暦			建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後		建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後	建替前
1	竣工済	エビスマンション	クレヴィア恵比寿	東京都渋谷区	伊藤忠都市開発㈱	民間事業者	円滑化法に基づくマンション建替え事業(個人施行)	1962年	S37年	平成22年3月	48	地上8階(1棟)	地上14階、地下1階1棟	44戸	78戸	808.97	808.97	3,241.20	4,959.76	1.53	平均約60	25~約65	2DK	1K~2LDK	400.7	613.1
2	竣工済		クレヴィア森下駅前	東京都江東区	伊藤忠都市開発㈱	民間事業者	等価交換事業(部分譲渡方式)			平成21年8月		地上3階(1棟) 地上2階(7棟) 地上4階(1棟) 平屋建(1棟)	地上13階 地下1階	10戸	63戸	648.91	649.3	847.21	3,910.62	4.62		約30~約78		1LDK~3LDK	130.6	602.3
3	竣工済		クレヴィア本郷	東京都文京区	伊藤忠都市開発㈱	民間事業者	等価交換事業(部分譲渡方式)			平成21年1月		地上2階(6棟) 地上4階(1棟) 地上6階(1棟)	地上14階	8戸	92戸	906.87	908.05	1,331	5,662.61	4.25		約30~約60		1DK~2LDK	146.8	623.6
4	竣工済	深谷第二住宅	ジオメゾン新千里東町	大阪府豊中市	阪急不動産㈱	民間事業者	等価交換事業(全部譲渡方式)	1968年	S43年	平成15年8月	35	4階建て7棟	10階建て1棟、地下1地上14階建て1棟	120戸	218戸	10,625.12	10,625.12	8,696	25,231	2.90	60.0	71~100	3DK	3LDK、4LDK	81.8	237.5
5	竣工済	新千里南町住宅	ジオ千里桃山台	大阪府豊中市	阪急不動産㈱	民間事業者	等価交換事業(全部譲渡方式)	1970年	S45年	平成20年7月	38	5階建て11棟	地下1地上14階建て1棟、地下1地上15階建て1棟、地上14階建て1棟	310戸	571戸	26,743.69	26,743.69	17,474	62,641.80	3.58	46(登記簿上)	52~123	3DK	1LDK、2LDK、3LDK、4LDK	65.3	234.2
6	竣工済	古江ハイツ	ジオ北千里古江台	大阪府吹田市	阪急不動産㈱	民間事業者	等価交換事業(全部譲渡方式)	1967年	S42年	平成20年4月	41	5階建て3棟	地下2地上8階建て1棟	48戸	141戸	7,469.15	7,469.15	5,245	16,186.56	3.09	77.0	71~133	3LDK	3LDK、4LDK	70.2	216.7
7	竣工済	エンバイアコープ	ブラウド新宿御苑エンバイア	東京都新宿区	野村不動産㈱	民間事業者	等価交換事業(全部譲渡方式)	1963年	S38年	平成22年7月	47	地上7階1棟	地上13階地下2階1棟	69戸	93戸	1,958	1,958	7,312	11,875	1.62	66~238	66~125	2LDK~4LDK	2LDK~4LDK	373.4	606.5
8	竣工済	千里山団地	ブラウド千里山	大阪府吹田市	野村不動産㈱	民間事業者	等価交換事業(全部譲渡方式)	1957年	S32年			5階・2棟	6階・1棟	30戸	44戸	1,903	1,903		5,307		42~44	64~97	3DK	2LDK~4LDK		278.9
9	竣工済	住吉南住宅	グランドメゾン住吉本町	兵庫県神戸市東灘区	榊長谷工コーポレーション	民間事業者	等価交換等事業(全部譲渡方式)	1954年	S29年	平成21年5月	55	2階・3棟	7階・1棟	18戸	46戸	2,233.18	2,233.18	1,149.15	5,016.84	4.37	55.0	68.00~115.00	3DK	2LDK+N~4LDK	51.5	224.7
10	竣工済	メゾン洋光マンション	ナイスアーバンスクエア洋光台	神奈川県横浜市磯子区	榊長谷工コーポレーション	民間事業者	等価交換等事業(全部譲渡方式)	1974年	S49年	平成21年10月	35	6階・1棟	7階・1棟	40戸	72戸	2,535.03	2,535.03	2,810.00	6,125.75	2.18	56.11~56.19	56.49~94.32	3DK	3LDK・4DK	110.8	241.6
11	竣工済	港南台うぐいす住宅	プランズ港南台うぐいすの社	神奈川県横浜市港南区	東急不動産㈱	民間事業者	円滑化組合施行	1978年	S53年	平成23年2月	33	地上5階4棟 地上4階1棟	地上14階1棟	96戸	265戸	約9,458	約9,454	約5,587	約31,861	5.70	平均約54	平均約80	3DK	2~4LDK	59.1	337.0
12	竣工済	丸山北住宅	パークハウス千石丸山町	東京都文京区	三菱地所レジデンス㈱	民間事業者	等価交換(全部譲渡)	1957年	S32年	平成18年2月	49	地上5階	地上6階	40戸	62戸	2,813.63	2,794.26	2,019.26	5,841.45	2.89	44	57.94~112.26	3DK	2LDK~4LDK	71.8	209.1

※：本協会の住宅政策委員会の会員 22 社に対して実施した「マンション建替え事業に関するアンケート調査」より、把握した 12 事例である。うち、2 事例はマンション建替え円滑化法を用いたものである。