

第2章 建替え決議後の合意形成の進め方

建替え決議が成立すると、いよいよ建替え事業に着手します。建替え事業については、平成14年6月に制定された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づいて行うことができます。

第2章「建替え決議後の合意形成の進め方」では、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の解説を行いながら、同法に基づいた事業実施段階での合意形成の進め方について説明します。

概論 : 建替え決議後の建替え事業の基本的進め方

建替え計画を作成し、それに基づいて建替えを実施することについての建替え決議が成立すると、いよいよ事業実施段階に入ります。建替え計画に基づき、最終調整を行い、具体的な実施設計・事業実施計画を作成し、事業に着手することになります。

平成 14 年 6 月に制定された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（「建替え円滑化法」）に基づいて、円滑な事業の実施をすることができます。

●事業実施段階の活動主体と活動内容

- ・ 建替え円滑化法は、区分所有法に基づく建替え決議等が成立したマンションの建替えを円滑に推進することができるよう、マンション建替組合への法人格の付与、権利変換手続きによる関係権利の変換等の建替え実施過程における特別の法律関係（特別の権利・義務関係）を構成することができるように制定されたものです。
- ・ 建替え円滑化法では、マンション建替え事業の施行者として、建替組合による場合と個人施行者による場合との二つを設けています。

①建替組合による施行

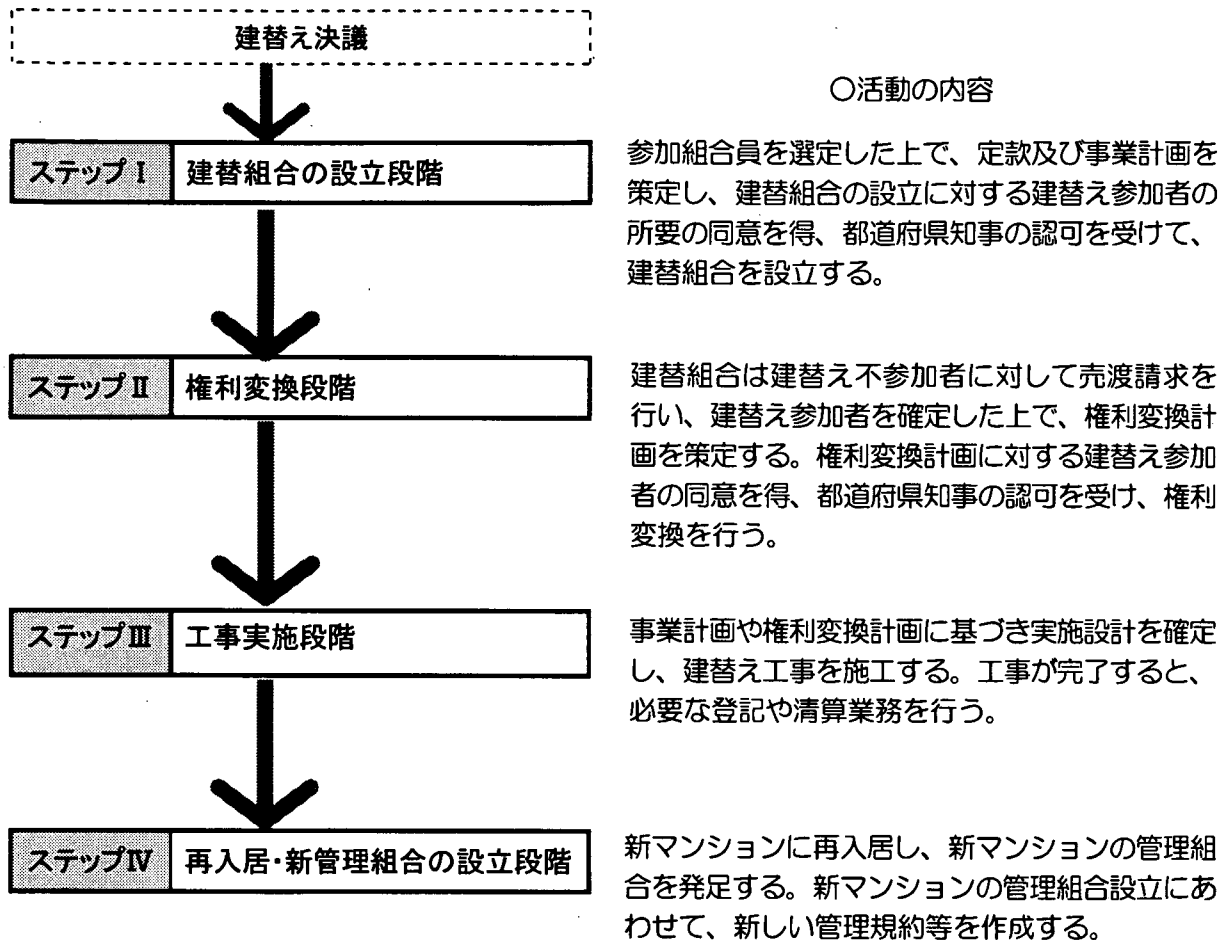
- ・ 区分所有法第 62 条の建替え決議により建替え（5 以上の住戸を有するマンションへの建替えに限る。）を行う旨の合意をした者（以下「建替え合意者」という。）は、5 人以上が設立発起人となって、定款及び事業計画を定め、マンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立について、都道府県知事の認可を申請することができます。この場合、建替組合設立の認可申請のためには、建替え合意者の 4 分の 3 以上の同意を得なければなりません。
- ・ 組合は、建替え合意者の全員（建替組合設立に同意しなかった建替え合意者も含む。）及び建替え前のマンションの区分所有者ではないが外部から新たに建替え事業に参加することを希望する者（参加組合員という。）が組合員となります。
- ・ 建替組合は、法人格を与えられ、建替え事業の期間中あたかも一つの主体として建替え事業の施行者となり、所定の手続きを行う権能を持つことになります。
- ・ 主な建替組合の権能として、建替え合意者以外の区分所有者に対し区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができること、権利変換（建替え前のマンションの関係権利を建替え後の新マンションに移行させる法的手段）に関する計画を定めること、権利変換計画に同意しない組合員に対して区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきこと等を請求すること等ができます。

②個人施行

- ・ 区分所有法の建替え決議によらない全員一致の合意の場合、マンションの区分所有者又はこれらの者の同意を得た者（例えば、デベロッパー）は、建替えを行うマンション又はその敷地に権利を有する者全員の同意を得て、一人で又は数人で共同して、マンション建替え事業を施行することができます。
- ・ 以上のように、建替え円滑化法に基づく建替え事業の施行は、建替組合による場合と個人施行者による場合とがありますが、区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合は、組合施行によるものが原則です。今後は、建替組合による事業実施が一般的になるものと考えられることから、本章では、組合施行による事業とその合意形成の進め方について説明します。

●建替え円滑化法に基づく事業実施の4つのステップ

・建替え円滑化法(組合施行)に基づく建替え事業の実施プロセスを、その活動内容により区分すると、以下のような4つのステップ(段階)に区分することができます。



以上の4つのステップに分けて、建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセスを整理すると、次頁のようになります。本章では、このプロセスに基づいて、建替え円滑化法に基づいた建替え決議後の事業実施段階での段階的な合意形成の進め方について説明します。

なお、建替え円滑化法では、同法に基づく建替え前後のマンションについて、「施行マンション」「施行再建マンション」という表現を用いています。本章においては、建替え円滑化法に基づく建替え事業の進め方を説明していることから、法文を引用する際には法律上の表記を用いることとしますが、本文中の説明においては、「旧マンション」「新マンション」という簡易な表現を用いることとします。

法律上の表記	法律における定義	本マニュアルでの表記
施行マンション	マンション建替事業(建替え円滑化法に基づくマンションの建替えに関する事業)を施行する現に存するマンション	旧マンション
施行再建マンション	マンション建替事業の施行により建築された再建マンション(マンションの建替えにより新たに建築されたマンション)	新マンション

□マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス

	事業の基本的な流れ	建替え参加者等	地方公共団体等
I. 建替組合の設立段階	<p>建替え決議</p> <p>↓</p> <p>[1] 定款及び事業計画の策定</p> <p>↓</p> <p>建替組合の設立</p> <p>↓</p> <p>[2] 管理組合の解散・修繕積立金の清算</p>	<p>建替え合意者の3/4以上の同意</p>	<p>都道府県知事等の認可</p>
	<p>[3] 建替え不参加者への売渡請求</p> <p>↓</p> <p>権利変換計画の策定</p> <p>↓</p> <p>[4] 権利変換計画の決議</p> <p>↓</p> <p>権利変換計画の認可</p> <p>↓</p> <p>[5] 権利変換計画の実施</p>	<p>権利変換を希望しない旨の届出</p> <p>組合員の4/5以上の同意及び関係権利者の同意</p> <p>非賛成者に対する売渡請求等</p>	<p>都道府県知事等の認可</p>
II. 権利変換段階	<p>実施計画の検討・確定</p> <p>↓</p> <p>工事請負契約の締結</p> <p>↓</p> <p>[6] 新マンションの竣工</p> <p>↓</p> <p>工事完了の公告・登記・清算</p>		<p>建築確認等</p>
	<p>[7] 新管理規約等の作成</p> <p>↓</p> <p>再入居・新管理組合の設立</p>		<p>都道府県知事等の認可</p>
III. 工事実施段階			
IV. 再入居・新管理組合の設立段階			

1. ステップ I 建替組合の設立段階

1. ステップ I 建替組合の設立段階

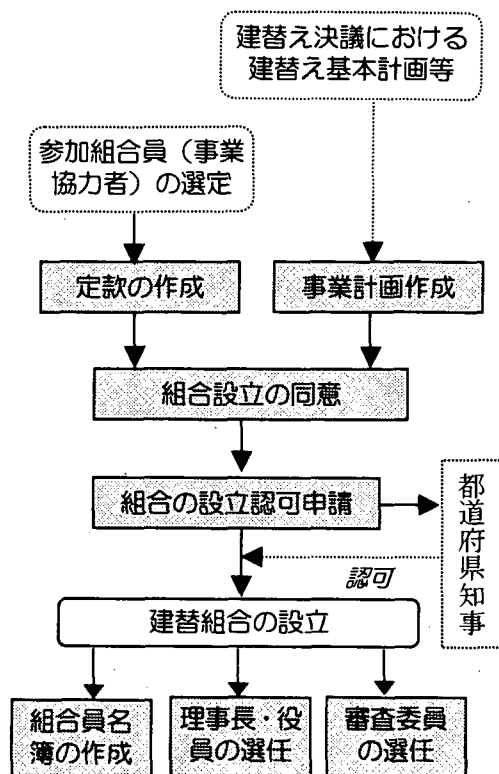
[1] 建替組合の設立

建替え円滑化法(組合施行)に基づいて事業を行うためには、まずは都道府県知事に対し、法人格を有する建替組合の設立認可の申請を行う必要があります。建替組合の設立が、建替え円滑化法(組合施行)に基づいて事業を行うための出発点です。

建替え決議における建替え合意者は、5人以上が設立発起人となって、「定款」及び「事業計画」を定めた上で、都道府県知事に建替組合設立認可の申請をします。

建替組合の設立が認可されると、建替えに参加する区分所有者の全員及び参加組合員が建替組合の構成員となります。

建替組合を運営するために、組合員名簿の作成、建替組合の理事長や役員を選任・届け出などの組織づくりを行います。また、審査委員3人以上を選任します。



●建替組合設立の意義

- ・ 建替え円滑化法により建替組合を設立した場合には、建替組合に法人格が与えられることになります。建替え事業の期間中あたかも一個の主体として建替え事業の施行者となり、所定の手続きを行う権能を持つことになりますから、建替組合として工事発注契約や権利変換の実施等が可能となります。
- ・ これに対し、建替組合を設立しなければ、建替えを行う主体が多数の個々の区分所有者となるため、建替えに参加する区分所有者は工事請負会社と個別に契約を締結しなければならず、非常に煩雑になります。また、資金や建替事業に関する知識を有し、外部から建替事業に参画する参加組合員の制度も活用することができないばかりではなく、合意形成や事業実施に支障が生じたときの対応に苦慮することが多く、常に全員一致を原則として事業を進めなければなりません。

●建替組合の活動を支援する専門家の選定

- ・ 定款や事業計画、権利変換計画、実施設計等の策定をはじめとして、建替組合による事業の適切な実施を支援する専門家の協力が必要となります。業務の一部は、参加組合員により支援が行われることも想定されますが、様々な計画の策定等の建替え事業全般にわたる一連の業務については、権利変換等に関する経験・知識を有する建築設計事務所、建築都市計画系コンサルタント等の専門家の協力を得る必要があります。
- ・ その選定にあたっては、建替え決議成立後の事業実施段階になって新たに選定することも考えられますが、建替え決議における建替え計画との連続性を確保する必要から、建替え決議に向けた計画段階に

協力を得た専門家に引き続いて支援を求めることが考えられます。建替え決議の際に確認しておくことが望ましいでしょう。

●参加組合員の選定

- ・ マンション建替事業は、多額の事業費や専門的な知識・経験を要することから、建替え円滑化法では、旧マンションの区分所有者ではないデベロッパー等が「参加組合員」として外部から建替組合に参加することができる制度が設けられています(17条)。これにより、これらの者の資金力、建替えのノウハウ、豊富な情報量を活用しながら、建替事業を進めることができるようになります。
- ・ 建替組合設立の認可を申請するためには、組合の「定款」等を作成することが必要とされますが、定款には旧マンションの区分所有者ではないが外部から新たに建替事業に参加する「参加組合員」の名称、参加組合員に与えられることになる新マンションの区分所有権及び敷地利用権の概要と負担金の概算額等について定めることが必要とされます。このため、定款の作成に先立って「参加組合員」の選定(確認)が必要となります。
- ・ 参加組合員としては、住宅販売会社、デベロッパー等が考えられます。
- ・ 参加組合員の選定にあたっては、建替え決議成立後の事業実施段階になって新たに選定する場合と、建替え決議に向けた計画段階に事業協力者として協力を得たデベロッパー等が参加組合員となる場合とが考えられます。建替え決議を行う集会においては、区分所有法で定められている決議事項に加え、参加組合員の参画・選定方法についても確認しておくことが効果的でしょう。

●定款の作成

- ・ 建替組合の設立の認可申請に向けて、まずは建替組合の「定款」を定める必要があります。
- ・ 定款には、次の事項を記載することが法律上必要とされています(7条)。なお、定款の作成例は 参考【資料K】に示していますので、参照して下さい。

- ①組合の名称:その名称中に「マンション建替組合」という名称を用いなければなりません。
- ②施行マンションの名称及びその所在地
- ③マンション建替事業の範囲 :組合が行う事業の内容
- ④事務所の所在地
- ⑤参加組合員に関する事項 :参加組合員に与えられる保留床等の概要、負担金の概算額等
- ⑥事業に要する経費の分担に関する事項
- ⑦役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項
- ⑧総会に関する事項
- ⑨総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- ⑩事業年度
- ⑪公告の方法 :組合役員を選任等に関する公告の方法
- ⑫審査委員に関する事項、会計に関する事項

- ・ なお、建替組合の定款を変更しようとするときは、都道府県知事の認可を得る必要があります。

●事業計画の作成

- ・ 建替組合の設立の認可申請に向けて、定款に加え、「事業計画」を定める必要があります。その内容は建替え決議の内容に適合したものとする必要があります(10条)。このため、建替え決議に向けた計画が固まってきた段階から、定款や事業計画についての基本的検討を開始することが望ましいでしょう。
- ・ 事業計画においては、次の事項を記載する必要があります。その作成例は、参考【資料L】に示していますので、参照して下さい。

①施行マンションの状況

- 規模・構造及び設備、竣工年月日、維持管理の状況について示します。

②その敷地の区域及びその住戸(人の居住の用に供するマンションの部分)の状況

- 施行マンションの敷地の区域について

敷地位置図(縮尺 1/25,000 以上とし、敷地の位置を表示した地形図)及び敷地区域図(縮尺 1/2,500 以上とし、敷地の区域並びにその区域を明らかに表示するのに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界並びに土地の地番及び形状を表示)について示します。

- 施行マンションの住戸の状況について

住戸の数、住戸の規模・構造及び設備、住戸の維持管理の状況について示します。

③施行再建マンションの設計の概要

- 以下の設計図を作成します。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
各階平面図	1/500 以上	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要
2面以上の断面図	1/500 以上	縮尺並びに施行再建マンション、床及び各階の天井の高さ

④事業施行期間並びに資金計画

- 資金計画については、収支予算を明らかにします。

- ・ なお、事業計画を変更しようとするときは、都道府県知事の認可を得る必要があります。

●建替え参加者の4分の3以上の同意

- ・ 建替え参加者5人以上が共同して建替組合設立の認可申請をするにあたっては、定款及び事業計画について、建替え合意者及びその議決権(区分所有法38条の議決権)の各4分の3以上の多数の同意が必要になります(9条、同2項)。
- ・ 先に述べた建替え円滑化法に基づく建替組合の設立のメリットについて、建替え参加者の間で十分に理解され、建替え決議後に建替組合の設立に対する同意が円滑に得られるよう配慮することが必要です。

●都道府県知事による認可

- ・ 都道府県知事は、建替組合設立認可の申請を受けた場合は、以下に示す一定の基準を満たしている限り、認可をしなければならないこととされています(12条)。認可の具体的な基準は次の通りです(12条)。

- ①申請手続が法令に違反するものでないこと。
- ②定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令(事業計画の内容にあつては、前条第3項に規定する都道府県知事の命令を含む。)に違反するものでないこと。
- ③施行マンションの住戸の数が、5戸以上であること。
- ④施行マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。
- ⑤施行再建マンションの住戸の数が、5戸以上であること。
- ⑥施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備の基準が以下に適合するものであること。
 - 各戸の専有部分の面積が 50 m²以上(同居又は同居しようとする親族がない者の居住の用に供する住戸にあつては 25 m²以上)であり、かつ、2以上の居室を有すること
 - 耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅であること(住宅金融公庫法第2条第4号及び第5号に規定するものに限る)
 - 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること
- ⑦事業施行期間が適切なものであること。
- ⑧当該マンション建替事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- ⑨その他、建替え円滑化法第4条の規定に基づき国土交通大臣が定めた「マンションの建替えの円滑化等に関する基本方針」(参考【資料J】参照)に照らして適切なものであること。

●組合員名簿の作成

- ・建替組合設立の認可の公告があつた後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所(法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地)並びに建替え合意者である組合員又は参加組合員の別等の事項を記載した組合員名簿を作成する必要があります(18条)。

●役員等の選任

- ・建替組合には、役員として、理事長1人、理事3人以上、監事2人以上を置きます。理事及び監事は、組合員(法人にあつては、その役員)のうちから総会の選挙で選ばれることとなります。また、理事長は理事の互選により選任されます。(20条、21条、22条)。
- ・理事及び監事の任期は3年以内とし、補欠の理事及び監事の任期は前任者の残任期間となります。理事長の任期については定めがありません。
- ・建替組合は、理事長の氏名及び住所を、旧マンションの所在地の市町村長を経由して都道府県知事に届け出なければなりません(25条)。
- ・理事長は、毎事業年度1回通常総会を招集する必要があります。そのほか、必要があればいつでも臨時総会を招集することができます。また、組合員が総組合員の5分の1以上の同意を得て、会議の目的である事項や招集理由を記載した書面を組合に提示して集会の招集を請求したときは、理事長はその請求日から20日以内に臨時総会を招集する必要があります(28条)。

●審査委員の選任

- ・建替組合は、その総会において、審査委員3人以上を選任して置く必要があります。建替組合が、権利

変換計画を定めたり、新マンションにおける区分所有者(賃貸人)と借借人の借家条件の協議がまとまらない場合の裁定を行ったりする際に、この審査委員の過半数の同意が必要となります(67条、83条2項)。

- このため、審査委員は、「土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識・経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者(37条)」とされています。建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する、例えば一級建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士等の専門家は、この土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識・経験を有する者に当たると考えられます。

●団地における建替組合設立の範囲

- 同一敷地上に複数棟のマンションが存在する団地において、団地内の一部の建物を建替える区分所有法 69 条の「団地内の建物の建替え承認決議」が成立し、2棟以上のマンションが同時に建替えを行う場合、建替えを行う当該マンション各棟毎に一つの建替組合を設立する方法のほか、二棟以上のマンションで一つの建替組合を設立することもできます。ただし、後者の場合、組合の設立について各マンション毎に建替え合意者の4分の3以上の同意を得る必要があります。
- 同一敷地上に複数棟のマンションが存在する団地において、団地内の全ての建物の一括建替えを行う区分所有法 70 条の「団地内の建物の一括建替え決議」が成立した場合、上記のほか、団地内の全てのマンションで一つの建替組合を設立することができます。

この場合、建替組合の設立について、一括建替えに合意した区分所有者の4分の3以上の同意(同意した者の議決権の合計が一括建替え合意者全員の議決権の合計の4分の3以上になる場合に限られます。議決権は区分所有法第70条2項で準用する同69条2項で定める議決権です。)に加え、各マンション毎にその区分所有権を有する一括建替え合意者の3分の2以上の同意(各マンション毎に、同意した者の議決権の合計がそれぞれの区分所有権を有する一括建替え合意者の議決権の合計の3分の2以上になる場合に限られます。議決権は区分所有法第38条で定める議決権です。)を得る必要があります。

1. ステップ1 建替組合の設立段階

[2] 管理組合の解散と修繕積立金の清算

建替え事業を行う建替組合は、建物の存続を前提として維持管理を行う管理組合とは全く異なる組織です。建替組合が設立され、売渡請求により、建替えに参加しない者が離脱し、全ての区分所有権及び敷地利用権が建替え参加者に帰属した時点で、建物の存続を前提として建物の維持管理のために設立された管理組合は法律上消滅することになります。また、管理組合の消滅に伴い、管理のために徴収されてきた修繕積立金はその目的を失い、残額等について清算を行います。

●管理組合の解散

- ・ 建替え不参加者(及びその承継人)の全員が売渡し請求を受け、建物及び敷地に関する権利の全てが建替え参加者側に帰属したときに「建替え合意」(区分所有法 64 条)が成立します。この結果、区分所有建物の維持存続を前提として設立された管理組合は法律上消滅し、解散することになります。
- ・ 管理組合の解散にあたっては、修繕積立金の残額の精算を目的とする解散集会を開催しますが、その時期については建物の取り壊し直前に行われることもあります。建替え決議を行う際には、解散集会の開催時期について確認しておくことが望ましいでしょう。

●修繕積立金の清算

- ・ 修繕積立金を清算する場合、誰がその分配に預かることができるのかが問題となりますが、これについては、建替え決議をした時点での区分所有者全員であると考えることが適当ではないかと考えられます。以前の区分所有者(過去に積立は行ったが建替え決議時点では区分所有者ではなくなっていた者)にまで遡って配分することは、修繕積立金の法的性格等からみて必要ありません。なお、建替え決議をした時点での区分所有者であれば、建替え決議に対する賛否にかかわらず配分に預かることができると考えるのが適当ではないかと考えられます。
- ・ 配分割合は各住戸の修繕積立金の負担割合に応じて定められます。区分所有法(第 19 条)や標準管理規約に示されており、一般的には共用部分に対する各住戸の持分に応じ分担されることになります。
- ・ 一般的には上記のような考え方で修繕積立金を清算することとなりますが、従前の区分所有者の全員が建替えに参加する場合などは、全員の合意があれば、修繕積立金の残額を建替組合に適正に引き継ぎを行うこともありうると考えられます。

●取り壊しまでの暫定期間の管理

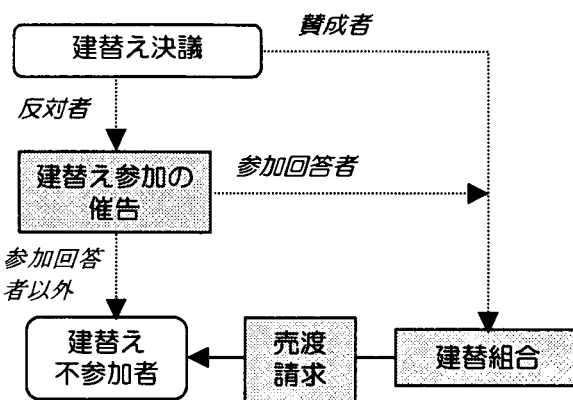
- ・ 実際に建物が取り壊されるまでの暫定的な期間について、建替え参加者や占有の継続を許されている者が保有することになった建物や敷地についての一定の管理が必要になります。修繕積立金の必要はなくなったものの、エレベーターの作動や共用廊下の電気代等に要する管理費が必要になります。
- ・ その管理費については、別段の合意がない限り、従前の管理規約に基づき支払う必要があると解釈されていますが、現実には管理レベルも必要最低限に留まることになるでしょうから、その実費相当分を暫定的な居住者が負担することになると考えられます。
- ・ なお、建替え決議から着工までの間において、不法占拠や新たな権利設定等により円滑な事業実施に支障が生ずることのないよう、旧マンション及びその敷地を適正に管理する必要があります。

2. ステップⅡ 権利変換段階

2. ステップⅡ 権利変換段階

[3] 建替え不参加者への売渡請求

旧マンションの権利を新マンションに移行するための権利変換計画の策定に先立ち、旧マンションの権利の全てを建替事業参加者で保有する必要があります。このため、建替組合が建替え事業に参加しない区分所有者に対しては、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することになります。



●売渡請求を行う対象者の確定(再掲:第1章[14]建替え決議 参照)

- ・ 建替え決議成立後、遅滞なく、その集会の招集者(管理組合理事長)は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者(又はその承継人)に対し、決議のとおり行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告します。
- ・ 催告を受けた者はその日から2ヶ月以内に参加の有無を回答しなければなりません。集会の建替え決議に反対したからといって、不参加の回答をしなればいけないということはありません。ただし、期間内に建替えに参加するか否かを回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答した者とみなされます。(区分所有法第63条)
- ・ この手続きにより建替えに参加しない区分所有者が確定し、区分所有権及び敷地利用権の売渡請求を行う対象者が確定します。

●建替え不参加者への売渡請求

- ・ 区分所有法の規定に基づき、建替え参加者個人、又は、建替え参加者全員の合意により選任された者(「買受指定者」という。)も売渡請求権を行使することができますが、組合施行の建替えの場合、建替組合がこの売渡請求を行使することもできます。
- ・ 建替組合による売渡請求では、建替え参加者個人が買受費用を準備する必要もなく、限られた期間内に全員合意で買受指定者を選定するという作業も必要ありません。区分所有法に基づく売渡請求に比べて手続きが非常に簡素化されメリットが大きいと考えられます。
- ・ しかし、売渡請求権は「形成権」と解釈されており、売渡請求を行った者の意思が相手方(建替え不参加者)に到達した時点で(相手方の意思にかかわらず)契約が成立したものとみなされることから、最初に売渡請求権を行使した者が時価で区分所有権等を買取ることになると考えられます。このため、建替組合が売渡請求を行うことを想定していた場合に、建替え参加者個人が売渡請求を行い、事業の円滑な実施に支障を来すことも考えられないわけではありません。建替え決議を行う際に、建替え不参加者が発生した場合、誰が具体的に売渡請求を行うことにするのかを確認しておくことが適切であると考えられます。

- ・ 建替組合による売渡請求は、建替組合の設立認可の公告の日から2ヶ月以内に実施します。ただし、その公告の日が区分所有法第63条第2項の期間(催告が到達した日から2ヶ月)の満了の前であるときは、区分所有法第63条第2項の期間の満了の日から2ヶ月以内となります。また、建替組合による売渡請求は、建替え決議等の日から1年以内実施しなければなりません(15条)。

●売渡請求の時価について

- ・ 建替えに参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を売り渡すように請求する場合、売渡請求権が行使された時点の「時価」により売渡しを請求することとなります。売渡請求の時価の考え方については、参考【資料M】を参照して下さい。
- ・ 時価の算定にあたっては、不動産鑑定士等の専門家や参加組合員として参加しているデベロッパー(不動産評価部門)などに鑑定評価を依頼する必要があります。

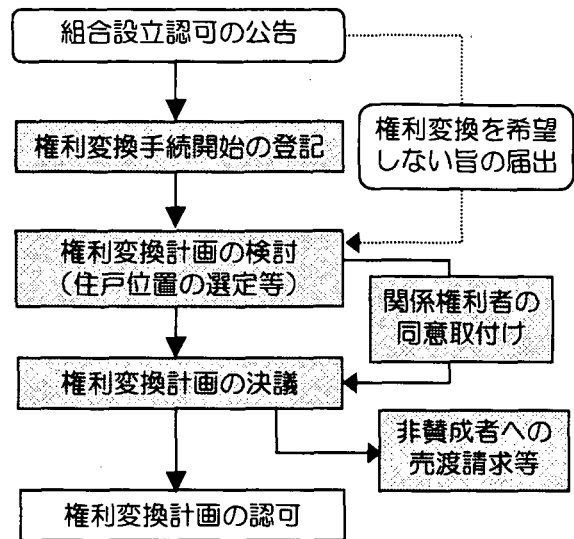
2. ステップII 権利変換段階

[4] 権利変換計画の策定・認可

旧マンションの権利が建替事業参加者で全て保有されると、組合は「権利変換計画」を定めません。

権利変換計画とは、建替え前の旧マンションの区分所有者や借家人、抵当権等の権利が、建替え後の新マンションにどのように移行するのか、その権利関係を定めた計画のことです。

この権利変換計画を都道府県知事が認可することにより、定められた期日において、旧マンションの関係権利が建替え後の新マンションに法的に一齐に移行することになります。



●権利変換手続きの開始

- ・建替組合は、旧マンションの区分所有権や敷地利用権等の権利について権利変換手続を開始する旨の登記の申請を行います(55条)。
- ・建替えにより新マンションに移行することになる区分所有権等について、その事実を知らないで行われる取引を防止するためです。このため、この登記があった後は、建替組合の承認がない限り、区分所有権等の売買はできません。
ただし、建替組合は、建替え事業に重大な支障を生ずることなど正当な理由がある場合を除いてはこの承認を拒むことはできません。

●権利変換を希望しない旨の申出等

- ・建替えに参加する意志を表明していたものの、その後建替えへの参加を取りやめる者が出てくるかもしれません。建替え前の現に存するマンションについて区分所有権及び敷地利用権を有する者は、建替組合の設立認可の公告から30日以内であれば、権利変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができます(56条)。
- ・借家人においても、同期間に、権利変換後の借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができます(56条3項)。建替え前の旧マンションに居住していた借家人については、その賃貸人である区分所有者が建替えに参加しない場合でも、基本的に建替え後の新マンションに借家権が与えられることとなります。しかし、新マンションでは従前よりも家賃が高くなるのが一般的であることから、借家権の取得を希望せず、補償金を受け取って転出することを選択することもできるようになっています(75条)。補償額の算定方法については、参考【資料〇】を参照して下さい。

●権利変換計画で定める内容

- ・権利変換計画においては、次の項目を定めます(58条)。

- ① 施行再建マンションの配置設計
- ② 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなる者の氏名又は名称及び住所
- ③ 前号に掲げる者が施行マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権及びその価額
- ④ 第2号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額(参考【資料P】参照)
- ⑤ 第3号に掲げる区分所有権又は敷地利用権について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めめの登記又は処分の制限の登記(以下「担保権等の登記」と総称する。)に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利
- ⑥ 前号に掲げる者が施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利
- ⑦ 施行マンションについて借家権を有する者(その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者)で、当該権利に対応して、施行再建マンションについて借家権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- ⑧ 前号に掲げる者に借家権が与えられることとなる施行再建マンションの部分
- ⑨ 施行者が施行再建マンションの部分を賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要(参考【資料P】参照)
- ⑩ 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる施行マンションに関する権利又はその敷地利用権並びにその価額
- ⑪ 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるものの氏名又は名称及び住所、その権利並びにその価額又は減価額
- ⑫ 組合の参加組合員に与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所
- ⑬ 第4号及び前号に掲げるもののほか、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法
- ⑭ 施行マンションの敷地であった土地で施行再建マンションの敷地とならない土地(以下「保留敷地」という。)の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法
- ⑮ 補償金の支払又は清算金の徴収に係る利子又はその決定方法
- ⑯ 権利変換期日、施行マンションの明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期
- ⑰ 権利変換期日において権利を失う者に対する補償金(利息相当額を含む)の支払期日及び支払方法
- ⑱ 施行再建マンションの区分所有権を与えられることになる者に与えられることになる新マンションの共有部分の持分

- ・ 権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分考慮して定めなければなりません(59 条)。建替参加者の旧マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等と、それらの者に与えられる建替え後の新マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定める必要があります(60 条2項)。

- ・上記①については、新マンションの配置、各階の住戸配置図や各専有部分の面積などが確認できる必要があります。建替え決議時に定めた設計の概要や建替組合設立時に作成した事業計画等に基づき、新マンションの設計の概要を示すことになります。
- ・上記③、⑩、⑪の概算額については、建替組合設立の認可の公告があった日から30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされています(62条)。また、上記④、⑨の概算額については、マンション建替え事業に要する費用、及び組合設立の認可の公告があった日から30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされています(63条)。
- ・権利変換計画において定めるべき価額の概算額の算定方法については、参考【資料P】を参照して下さい。また、権利変換計画書のフォーマットについては、参考【資料Q】を参照して下さい。

●適切な住戸の位置決め

- ・権利変換計画を定める上で最も問題となりやすいものに、建替え後の新マンションにおける住戸の位置決め(住戸選定)があります。住戸の選定方法(再建建物の区分所有権の帰属に関する事項)については、区分所有法の建替え決議を行う際に定めることが必要とされていますが、権利変換計画の策定段階において各人の要望を十分に確認しそれを可能な限り反映できるよう配慮しつつ、公平な手続きで住戸の位置決めを行うことが大切になります。
- ・新規売却用の住戸など保留床が多く生じる場合は、事業全体のゆとりの中で、住戸の広さやタイプ毎の戸数に余裕を持たせて計画することが可能です。しかし、保留床があまり生じない場合は、計画段階の各参加者の希望に合わせて、ぎりぎりの条件の中で住戸の広さやタイプ毎の戸数を設定せざるを得ません。こうした場合、実際に住戸選定を行った結果が、計画段階の要望と全く違った結果とならないように十分留意する必要があります。

●審査委員の同意

- ・権利変換計画を定める場合は、審査委員の過半数の同意を得る必要があります(67条)。建替組合の設立時にその総会において、審査委員3人以上を選任しておく必要があるのはこのためです。

●権利変換計画についての同意

①組合員の5分の4以上の同意と反対者に対する売渡請求等

- ・権利変換計画については、総会における組合員の議決権及び持分割合(建替組合の専有部分が存しないものとして算定した旧マンションについての区分所有法第14条に定める割合)の各5分の4以上の多数で決することになります(30条3項)。全員合意がなくても反対者が5分の1未満であれば決することになりますが、権利変換計画の作成にあたっては、全員の要望を適切に把握し、できる限りそれが反映されるような計画を作成することが大切です。
- ・しかし、建替え後の新マンションの住戸位置等への不満から、権利変換計画案に納得できない組合員が出てくることも考えられます。これまでの建替え事例でも、住戸選定の結果を不服として、建替え事業そのものに反対し始めるような区分所有者が現れたケースも報告されています。このため、建替え円滑化法では、事業を円滑に推進するために、権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に

対し、当該議決があった日から2月以内に当該区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができることとしています。また反対に、当該議決に賛成しなかった組合員から組合に対し、当該議決があった日から2月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができることを認めています(64条)。

- ・ 売渡請求の場合も買取請求の場合も、その額は「時価」です。建替え決議に合意しなかった者に対する売渡請求の場合(上記[3])と同様の方法で算定します。参考【資料M】を参照して下さい。
- ・ なお、権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に与えられることとなっていた権利を誰が取得することになるのかについても定めておく必要があります。一般的には、参加組合員が取得することになるものと考えられます。

②建替組合員以外の権利者の同意

- ・ 建替組合員以外で、建替え前の旧マンション又はその敷地に権利を有する者についても、権利変換計画についての同意を得る必要があります(57条2項)。住宅を担保に融資を受けていた場合の抵当権者や借家権者などが考えられます。原則として、その全員の同意を得る必要があります。なお、敷地を共有する団地内の一部のマンションの建替えを行う場合については、建替え棟以外の土地の共有者から権利変換計画に対する同意を得る必要はありません。
- ・ 権利変換計画に対する同意を円滑に得るためには、建替え決議前の計画段階のうちから、抵当権者や借家権者に対しては、建替えについての情報提供を行い、交渉をはじめておくことが必要になります。
- ・ なお、同意が得られない理由が正当なものであり、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置(※経済的損失に起因する賠償損害を担保する賠償責任保険(マンション建替事業賠償責任保険)、履行保証保険の付保等)が適切なものである場合には、後述の権利変換計画の都道府県知事の認可がなされますので、理由等を記載した書面を添えて、都道府県知事の認可申請を行う必要があります(57条3項)。

●隣接地を含めた建替えにおける同意の範囲

- ・ 区分所有法改正において、新旧マンションで敷地の範囲を同一のものとするという要件が緩和され、これにより隣接地を含めた建替えを実施することが可能となり、建替組合が施行するマンション建替事業においても隣接地を含めた施行が可能となりました。なお、個人施行については従前から可能です。
- ・ この場合、建替組合は、権利変換計画について、建替え後の新マンションの敷地となる隣接地について権利を有する者の同意を得る必要があります。

●権利変換計画の認可

- ・ 権利変換計画について上記の同意が得られ計画が確定すれば、都道府県知事に認可の申請を行います。認可の申請を受けた都道府県知事は、次の認可の基準のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされています(65条)。

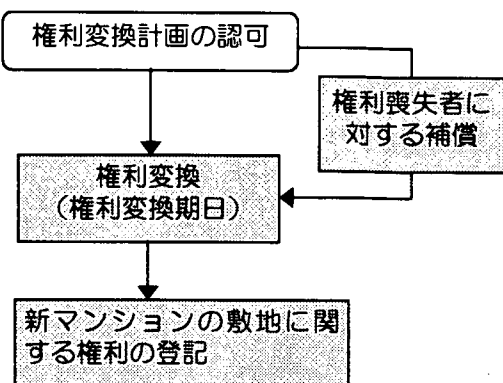
- ①申請手続又は権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- ②当該建替え決議の内容に適合していること。
- ③権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること。
- ④区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。
- ⑤その他建替え円滑化法第4条の規定に基づき国土交通大臣が定めた「マンションの建替えの円滑化等に関する基本方針」(参考【資料J】参照)に照らして適切なものであること。

2. ステップII 権利変換段階

[5] 権利変換

権利変換計画が認可されると、権利変換期日において、区分所有権及び敷地利用権その他の関係権利が一斉に権利変換計画に定められた権利者に帰属することになります。

権利変換期日までに、権利変換に伴い権利を失う者に対して補償金を支払う必要があります。権利変換後は、新マンションの敷地に関する権利について登記を行います。



●権利変換に伴い権利を失う者に対する補償

- ・旧マンションに関する権利(区分所有権や借家権など)又は敷地利用権を有する者、隣接する土地の所有者(隣接地が建替え後の敷地となる場合)などで、権利変換期日において当該権利を失い、新マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられない者に対しては、権利変換期日までに、補償金を支払わなければなりません(75条)。
- ・補償額の算定方法については、参考【資料〇】を参照して下さい。

●権利変換期日における権利変換

- ・旧マンションの敷地利用権については、権利変換期日において、権利変換計画に従い、新マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられる者が取得することになります。また、建替え後の新マンションの敷地となる隣接敷地がある場合、その所有権又は借地権は、その上に新マンションの敷地利用権が設定されます。旧マンションの敷地で新マンションの敷地とならない土地に関しては、その所有権等を建替組合が一旦取得することになります(70条)。
- ・権利変換期日において、旧マンションの区分所有権の全ては建替組合に帰属し、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得します。また、建替え前の旧マンションに借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの部分について借家権を取得することになります(71条)。
- ・建替え前の旧マンションの区分所有権又は敷地利用権に関する担保権等については、権利変換期日以後は、新マンションが完成していなくとも、権利変換計画の定めるところに従い、建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとされます(73条)。これにより、工事期間中においても、担保権者が保護され、円滑かつ安定的に事業が進められることとなります。

●権利変換後の敷地に関する登記

- ・建替組合は、権利変換期日後、遅滞なく、建替え後の新マンションの敷地に関して、権利変換後の土地に関する権利について登記を申請する必要があります。権利変換期日以後、新マンションの敷地に関しては、この登記がされるまでの間は、他の登記をすることができません(74条)。

3. ステップⅢ 工事実施段階

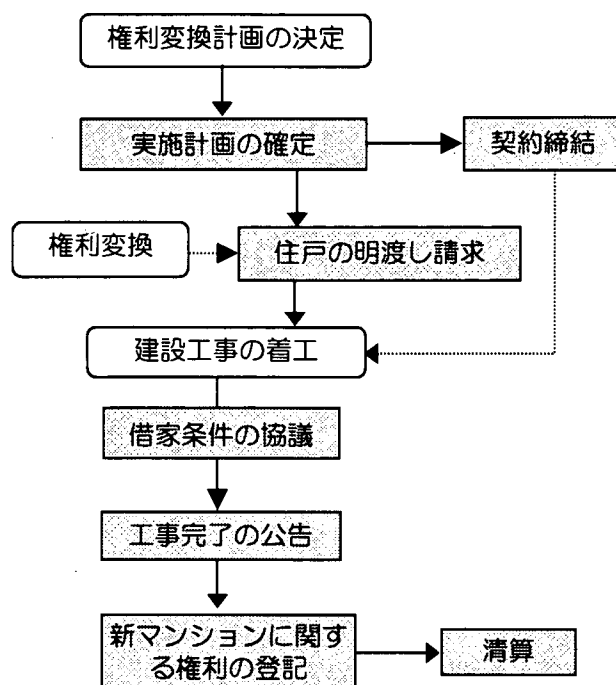
3. ステップⅢ 工事実施段階

[6] 実施設計の確定と建替え工事の実施

権利変換計画が決定し、最終的な建替え参加者が確定すると、住戸の個別設計などの最終調整を行い実施設計を確定します。それに基づいて建替組合と建設会社の間で工事請負契約を締結します。その後、占有者等に対し、住戸の明け渡しを行うよう請求します。明け渡しが完了すると、いよいよ旧マンションの解体・新マンションの着工になります。

建設工事中に、権利変換により区分所有権を与えられる者と借家権を与えられる者との間で借家条件の協議を行います。工事完了の公告までに協議が整わない場合には、審査員の過半数の同意を得て、建替組合が家賃等の裁定を行います。

工事完了後は、新マンションに関する登記などを行います。



●実施設計の確定

- ・ 権利変換計画が決定すると、最終的な建替え参加者と各参加者の新マンションにおける住戸位置等が確定します。この後、各区分所有者と確認をしながら、住戸の間取りについての軽微な変更(和室を洋室に、又その逆など)や内装のカラーパターンの決定、共用部分や共用施設等の最終調整を必要に応じて行い、全参加者の合意を得て実施設計を確定します。

●工事請負契約の締結

- ・ 実施設計が確定すると、工事請負業者と建替え工事の請負契約を締結します。従来は、建替え参加者全員が個別に業者と契約を締結しなければならないケースがほとんどでしたが、建替組合に法人格が与えられることにより、建替組合と工事請負業者との間の契約は一つですむことになります。
- ・ 工事を請負う建設会社(実施設計者と工事請負業者が同一の場合もあります。)は、公正な方法により選定する必要があります。参考【資料N】に工事請負規程の作成例を示していますので、参考して下さい。
- ・ 契約内容については十分に確認することが必要です。工事監理を行う実施設計者の協力を得るなどして、工事請負業者との契約が適正に締結されるようにする必要があります。

●住戸の明け渡し

- ・ 建替え工事に向けて、占有・居住を継続している者は、その住戸の明け渡しを行う必要があります。
- ・ 権利変換期日において権利を失った従前の居住者は、建替組合が通知した明け渡し期限までの間は、従前の用法に従って、その占有を継続することができることになっていますが、明け渡しの請求があった場合には、その期限までに、住戸を明け渡す必要があります(79条)。
- ・ この明け渡しの期限は、その請求をした日の翌日から30日を経過した後の日でなければなりません。明け渡し請求を行う場合は、スケジュールに余裕をもたせて行う必要があります(80条)。

●借家条件の協議

- ・ 権利変換計画においては、旧マンションに居住していた借家人は、新マンションに居住することができるようになります。新マンションに移る区分所有権(賃借人)と賃借人は、家賃その他の借家条件について協議する必要があります(83条)。
- ・ 建替え後の新マンションの建築工事の完了の公告の日までに協議が成立しないときは、当事者の一方又は双方の申立てにより、建替組合が次の事項について裁定することができます(83条2項)。なお、組合の裁定に対しては、建替組合の総会で選任された3人以上の審査委員のうち過半数の同意を得る必要があります(83条2項)。

①賃借の目的

②家賃の額、支払期日及び支払方法

③敷金又は借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額

- ・ 上記①の賃借の目的については賃借部分の構造及び賃借人の職業を、上記②のうち家賃の額については賃借人の受けるべき適正な利潤を、上記②の支払期日・支払方法及び上記③についてはその地方における一般の慣行を考慮して定める必要があります(83条3項)。新マンションの部分を賃貸する場合の標準家賃の概算額の算定方法については、参考【資料P】を参照して下さい。
- ・ なお、建替組合による裁定に不服がある者は、その裁定があった日から起算して60日以内に、訴えをもってその変更を請求することができます(83条6項)。

●工事完了後の手続き

①工事完了の公告

- ・ 建替え後の新マンションの建築工事が完了したときは、建替組合は、速やかに、その旨を公告し、新マンションに関し権利を取得する者に通知する必要があります(81条)。

②新マンションに関する登記

- ・ 建替組合は、新マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、新マンション及び新マンションに関する必要な登記を申請しなければなりません。新マンションに関する権利については、この登記がなされるまでの間は、他の登記をすることはできません(82条)。

③新マンションの区分所有権等の価額等の決定と清算

- ・ 権利変換計画には、旧マンションの区分所有権・敷地利用権等の価額と新マンションの区分所有権

又は敷地利用権の価額の概算額が示されていますが、実際はマンション建替事業の工事が完了しなければ工事費用を精確に確定することはできません。工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定し、清算業務を行わなければなりません(85条)。

- この確定した新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、これを与えられた者が有していた旧マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とは差額があり、新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の方が大きい場合が通常です。この差額に相当する金額が当該建替参加者が負担する建替費用となり、建替組合に対して支払われ、建替事業の清算が行われることとなります。
- なお、あまり多くはないと考えられますが、新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額が旧マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額よりも小さい場合には、建替組合がその差額に相当する金額を当該建替参加者に交付することとなります。

4. ステップⅣ 再入居・新管理組合の設立段階

4. ステップⅣ 再入居・新管理組合の設立段階 〔7〕 再入居と新管理組合の設立

新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算等の手続きが全て終了すると、ようやく建替事業が完了します。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者は、再入居を行い、新しいマンションでの生活がスタートします。これに伴い、新たな管理組合が設立されます。

建替え参加者は、新管理組合の設立までの間に、新しい管理規約や管理体制、管理組合費等についての検討を行い、新マンションの管理がスムーズに開始されるようにしておきます。

●管理規約等の作成

- ・ 新マンションの管理規約等についてどのタイミングで検討を開始するのかを考える必要があります。過去の事例では、建替え合意後に、新マンションでのペット飼育を禁止する新管理規約の内容に反発して、建替え推進者が反対を表明するようになったケースも報告されています。
- ・ 建替え決議前の段階であれば時間をかけた議論や対応が考えられますが、新管理規約の問題から建替え決議に反対する者が現れるなど合意の過程が混乱する可能性があります。逆に遅すぎれば、既に始まっている事業に対して反対が表明されることとなり、対応が複雑になることが考えられます。
- ・ 問題となりそうな論点については、建替え計画の検討段階であらかじめ意見交換をしておき、建替え後の共同生活のイメージについても、区分所有者間で共有しておくことが望まれます。その上で、建替え決議後に、建替え工事の進捗状況にあわせて、新管理規約の検討を開始するのが適切であると考えられます。
- ・ なお、建替え円滑化法では、施行者である建替組合が、都道府県知事の認可を受け、新マンションや土地、付属施設(マンション建替事業の施行により建設されたものに限られます。)についての管理規約を定めることができると規定されています(94条)。この管理規約は、1棟のマンションにあつては区分所有法30条第1項の規約、団地の場合は区分所有法第66条において準用する同30条第1項の規約とみなされます。
- ・ 建替え後の新マンションにおける良好な管理の確保のため、新マンションの管理規約は、中高層共同住宅標準管理規約を参考にしつつ適正に定める必要があります。

●再入居と新管理組合の設立

- ・ 新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算等の手続きが全て終了すると、これでようやく長い年月をかけて実施してきたマンション建替事業が完了します。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者は、再入居を行い、新しいマンションでの生活がスタートします。これに伴い、新たな管理組合(区分所有法第3条に規定される団体)が設立されますが、当然のことながら、この新管理組合は、建替え前のマンションの旧管理組合や建替組合とは法的に何ら継続性はありません。
- ・ 新管理組合は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年12月)」に基づく「マンション管理適正化指針」等を参考にしつつ、新マンションの適切な維持管理に努めていくことが重要になります。

