

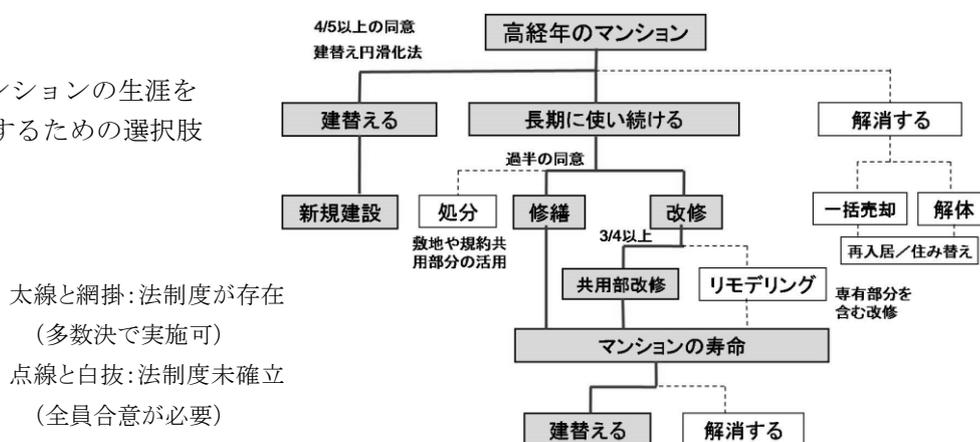
科研基盤（B）マンションの解消に関する総合的研究

研究成果の概要

研究代表者	千葉大学工学研究院	小林秀樹
分担者	横浜市立大学都市社会文化研究科	齊藤広子
分担者	明海大学不動産学部	小杉 学
連携研究者	早稲田大学法科大学院	鎌野邦樹
連携研究者	日本マンション学会解消制度特別研究委員会委員	

本研究の対象とする分譲集合住宅（マンション）の解消制度とは、特別多数決により区分所有関係を解消することであり、決議成立により、建物解体、敷地売却、建物と敷地の一括売却（一括用途転用を含む）を行うものである。マンションの老朽時や被災時の更新方法として、従来は、建替えや改修を中心に検討が進められてきた。しかし、現状は、「永遠にマンションをやめることができない」仕組みであるといえ、都市住宅としてのマンションの生涯設計は未確立である（下図）。そこで、多数決による解消制度を確立することが大きな課題となっている。

図1 マンションの生涯を確立するための選択肢



このような解消制度に関しては、東日本大震災の被災マンションにおいて、建替えの困難さから多数決による敷地売却の実現が求められ、2013年6月に被災マンション法（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）が改正された。これは、大規模一部滅失したマンションに限定して、4/5以上の特別多数決で建物解体及び敷地売却を決議できる制度である。

次いで、2014年6月にマンションの建替えの円滑化等に関する法律（新名称：マンションの建替え等の円滑化に関する法律）が改正され（12月施行）、耐震性に劣るマンションについて同様な解消制度が創設された。本法律では、解消決議後の解消組合の設立や事業進捗を担保する事業制度が整えられている。また、本改正の特徴の一つは、解消決議の成立とともに借家権の消滅を認めた点にある。さらに、容積率の緩和措置をとることとし、建替え及び解消後のマンションの建設を容易にする措置を盛り込んでいる。

本研究は、このような解消制度について、一般老朽マンションに適用するための課題と方法について総合的に研究することを目的としている。しかし、建替えとは異なり、抵当権や借家権の建替え後のマンションへの継承ができないこと、及び老朽度の判定をどうするか等の難題があり、十分に研究することが求められている。

なお、分譲マンション（コンドミニアム）が近代法制として確立したのは、第二次大戦後である国が多く比較的新しい。このため、被災や老朽化に伴う建替えや解消の問題は、地震国かつ鉄筋コンクリート構造が一般的な日本において、世界に先駆けて顕在化しているものである。このため、本研究の成果は、世界のマンション研究の発展に資するものといえる。

1章 実態調査の概要

本研究では4つの課題を設定して調査を進めてきた。その成果は、マンション学56号特集「マンションの管理不全と解消制度」その他で公表した。以下、成果の概要を示す。

(1) 被災マンションにおける敷地売却の調査 (小杉学・萩原孝次・高橋悦子・折田泰宏)

東日本大震災の被災マンション(仙台)において、建替えの困難さから多数決による敷地売却が求められ、被災マンション法が改正され2013年6月に公布・施行された。東日本大震災では、7月31日に大規模災害に政令指定され、それから3年間が同法の適用期間となった。

仙台では、公費解体された被災マンションは5棟あり、そのうち1棟は建替え(2013年7月に建替え完了)、1棟は多数を所有していた法人が全部を買取り所有した。従って、本法による敷地売却決議の適用対象は3事例であった。しかし、うち1事例は、売渡し請求に応じない者に対する訴訟(敷地共有持分の登記移転請求)において解消決議が無効とされており、結局、買主が共有持分を順次買取る形で敷地売却が成立した。従って、正確には、被災マンション法に基づく敷地売却は2事例で実施されている。本調査を通じて、被災マンション法の敷地売却に関して下記の課題が指摘されている。

① 敷地売却決議成立後の事業法が必要

被災マンション法には、建替え等円滑化法のような事業法がない。このため敷地売却事業を安定的に進めるために、一般社団法人を成立して所有権を信託し集約する方法が工夫された。今後は、被災マンション法においても、事業法を定めることが必要である。なお、熊本地震において、被災マンションに対しても円滑化法を適用する可能性が指摘されたが、耐震性の証明に費用と手間を要することから、被災マンション法の枠組みで同様な事業法を定めることが望ましいとの意見があった。

② 管理組合の残余財産を敷地共有者の団体に合法的に移す制度が必要

公費解体に申請期限があることから、建物取壊しを行った後に、敷地売却決議を行うという2段階の流れが想定される。この場合、管理組合から敷地共有者の団体が変わるため、残余財産の移行が担保されないという問題が指摘された。残余財産を強制的に移行できるとするか、それとも建物解体後であっても管理組合が事業主体になる仕組みが求められる。

③ 敷地売却決議に定めた買主を拘束または決議後に買主を変更できる制度が必要

敷地売却決議後に買主が撤退すると決議のやり直しが必要になる。このため、買主を拘束するか、または、決議後に交渉して買主を定められる制度が必要である。

④ 売渡し請求時の価格は敷地売却参加者の分配金と同じにする

敷地売却参加者の分配金は、土地売却代金から一般経費や特殊経費(裁判費用や弁護士費用等)を引いた額になる。しかし、売渡し請求額は時価とされ、これら諸経費を引く前の価格に基づくとの判例がある。これは不公平であり、できる限り近づけた額とすることが望ましい。

⑤ 支援専門家への補助が必要

被災時の支援専門家には、十分な専門知識と同時に中立公平な立場が求められる。これを踏まえると、初動期の専門家に対する公的補助があることが望ましい。なお、熊本震災では、国土交通省の補助事業が有効に機能している。

(2) 熊本被災マンションにおける調査 (折田泰宏・藤野雅子・岡俊江他)

2016年4月発生の熊本地震では、11事例が公費解体されており、仙台の5棟に比べて多いことから、被害が大きいことが伺え解消過程を調査した。仙台では想定されなかった新たな問題として、以下が指摘される。

① 公費解体において家財放棄同意書が全員分必要になる問題

建物解体が、被災マンション法により4/5以上の多数決で成立しても、公費解体の申請には、全員分の家財放棄同意書が求められた。これを厳密に適用すると、全員合意でなければ公費解体を申請できないことになり、被災マンション法の多数決の趣旨が実現できない。

現実には、少数反対者だけではなく、所有者不明住戸、相続放棄住戸、相続未登記住戸があり、全員分の同意書が集まらずに時間を浪費した事例が複数あった。今後は、被災マンション法の解消決議があった場合は、定めた期限までに家財の回収が行われない場合は処分可とするような制度が必要である。

② 敷地の抵当権の処理の問題

現被災マンション法では、抵当権を処理しなければ土地売却ができない。これは、個別の抵当権処理が他の所有者に及ぶことを意味する。抵当権抹消のための費用が他所有者の負担になったり、その対処に時間がかかったりした例がある。この問題は、被災マンション法においても供託による物上代位を可能にする事業法が適用できれば解決できるものである。

③専門家・専門工事業者の存在

地方都市の震災では、被災後の修繕か建替えか解消か、及び各種手続きに詳しい専門家がないことが多い。熊本では、日本マンション学会等の専門家による支援が行われたため、比較的迅速に対応が進んだ。しかも、専門家派遣の費用として、国の補助制度が極めて有効に機能しており、震災復興における専門家の役割が再確認された。しかし、複数例で、未熟な専門家が入りこんで問題を深刻化させている。また、修繕工事に関連した問題として、地元工事業者が杭の修復工事が可能としたため、管理組合が修繕に向けて決議したが、その後、実際には工事費が倍以上に達することが分かった例がある。その時点では、公費解体の申請期限が過ぎていたため、修繕も建物解体もできずに立ち往生している。専門家や工事業者の判断に誤りがあると、極めて重大な問題につながる例と言える。震災復興においては、信頼できる組織・事業者による支援体制が重要である。

(3) 管理不全リゾートマンションの調査 (齊藤広子・黒田美穂)

マンションの管理不全が他に先駆けて顕在化している対象として、越後湯沢を中心にリゾートマンションの調査を行った。越後湯沢では、1975年～90年のリゾートブーム時に大量のリゾートマンションが建設された。それらは、共用施設や管理人の必要から管理費が平均400/㎡と高く、逆に修繕積立金が平均100/㎡と低い。さらに、最近はスキーリゾート需要が減退しているため、老朽化とともに管理不全に陥ることが懸念されている。

一方、競売物件をみると、管理費等の滞納額が中古価格を上回るため、落札されない事例が多数確認できる。これら住戸を管理組合法人が取得して滞納を解消する例もあるが、一方で、宅建業法の制約から取得後の転売に制約が指摘されている。このような解決手段を支援する仕組みが必要と考えられる。

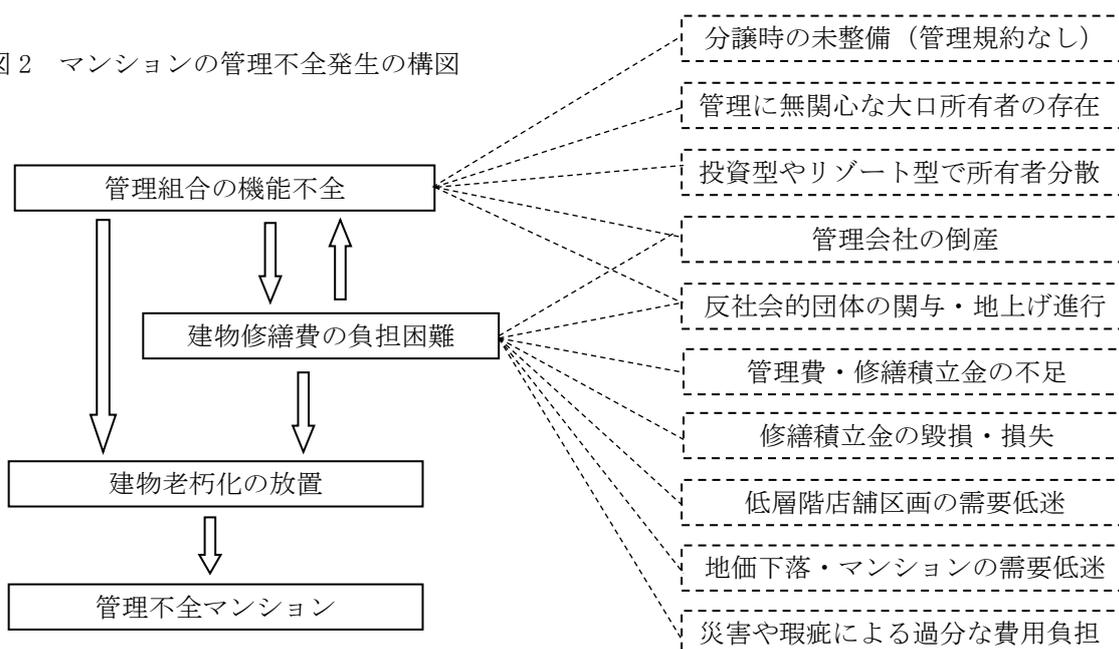
そのような中で、市場流通がなく建物劣化を放置している管理不全マンションが3例確認された。それらの調査の結果、差押さえの発生や競売の不調を契機として管理費等の滞納が発生・長期化し、その戸数が増えることで管理不全に陥っている状況が把握された。

また、4/5の特別多数決で解消決議が可能と仮定して、解消事業の可能性を検討した。その結果、建物解体費が土地売却価格を上回ると推定される事例が調査6例中4例となり、地価が低い地方都市でのマンション解消の難しさが判明した。この問題を解決するためには、ホテル等への一括用途転用の検討、あるいは、一戸建住宅の空き家対策特別法に準じた行政代執行の仕組みが必要と考えられる。

(4) 都市部の管理不全マンションの調査 (松本恭治、他8名)

都市部における管理不全マンションの調査を行った。管理不全には、管理組合の機能不全と建物不全の状態の2つの側面があるが、調査では、管理不全の判定は、建物不全の状態(劣化、汚染、破損の放置)によるとし、その程度は調査者の判断に委ねた。その結果、全国17例の報告があった。その実態から、管理不全に陥った理由について整理した(図2)。解決策として以下が指摘できる。

図2 マンションの管理不全発生メカニズム



① 専門家の支援による管理組合の正常化

都市部では、建物修繕が実施できれば住宅需要が期待できる場合が多い。このため、マンション管理士等の専門家が支援して管理を正常化しつつ、費用を徴収して建物修繕を実施することが解決策となる。近年、一部自治体では専門家派遣制度を設けているが、この制度を拡充し、管理組合が機能していない場合は、行政による派遣が可能になる仕組みが必要と考えられる。

② 民間による再生事業の進展

管理不全マンションの一部を買取り、建物修繕の実施後に高く転売する例がみられた。これは、一種の再生ビジネスとみられる。今後、管理不全の解決についてビジネスとして展開する可能性がある。

③ 特別多数決による解消決議の成立

欠陥工事や災害等を契機とした管理不全では、管理組合が機能しているものの、修繕費用が出せない、あるいは出すことが合理的でないため放置される例がある。いわば修繕に過大な費用がかかる状態である。これらは、多数決による解消制度が実現すれば、解決に向かう可能性があると考えられる。

④ 行政代執行による管理不全の解消

管理不全マンションでは、管理組合が機能していない例が多い。この場合は、区分所有者の合意形成による自主的な問題解決は難しく、行政代執行により建物修繕あるいは解体を行う制度が求められる。

(5) 各国のマンション解消制度

多数決による解消制度に関連して、各国の法制度を調査・検討した。各詳細はマンション学その他で発表しているので参照されたい。

① シンガポール（辻尋一）（福井英夫・長谷川洋他 2014）

シンガポールでは、客観的要件なしの多数決によるマンション解消制度がある。その対象は、富裕層及び外国人向けのコンドミニウムであり、国民の約 14%が住む。

一方、国民の約 80%は、アフォードブル住宅を提供する HDB（housing & development board：住宅開発公団）が、99年のリースホールドで提供する HDB 住宅に住む。これら集合住宅では、HDB による再開発に伴い転居が求められることがあるが、多数決による解消制度は採用されていない。

② オーストラリア（岡田康夫 2015、2017）（竹内好史他 2013）

ニューサウスウェールズ州では、2015年11月に区分所有関連法の大改正が行われ、3/4以上の特別多数決による解消決議が創設された。解消には二つのタイプがあり、集団売却と建替えである。つまり、建替えは、解消の一形態として位置づけられている。また、解消決議の客観的要件はなしであるが、代わりに裁判所が手続きの透明性、売却費用の配分の衡平性、弱者への配慮等を審査する。

③ フランス（寺尾仁 2015、2017）

フランスでは、被災区分所有建物に限り、全区分所有者の議決権数の過半数をもって建て直さないと決議した時に解消する制度がある（65年法）。被災以外では、多数決による解消制度は規定がない。その中で、危険建物あるいは不衛生住居に対して、公権力が修繕工事や除去を命令及び代執行することができる。これに伴う公益目的の収用等を経て、結果として区分所有関係が解消される例がある。

④ スイス（藤巻梓 2015）

スイスでは、2009年に「解消請求」制度が新設された。この請求は、登記から50年以上経過すると可能となり（建築物の状態が悪く目的に沿った使用ができない場合）、他の所有者に対してなされる。一方、共有関係を維持したい所有者は、その者に償金を支払うことで解消を阻止できる仕組みである。

④ 各国（鎌野邦樹）

鎌野は各国の法制度を比較して3タイプに整理している。一つは、ドイツを典型とするヨーロッパ型で、災害等による滅失の場合を除き、多数決による解消・建替えを想定していない制度である。二つ目は、英米型で、滅失と老朽を区別せず、建物修繕ができない場合（保険等で支払える範囲を超える場合）は、特別多数決による解消を認めるタイプである。ただし実績は極めて少ない。三つ目は、日本・アジア型で、特別多数決による建替えを認める一方で、解消は限定的にしか認めない制度である。

2章 マンション建替えの困難さと解消制度の必要性

建替えのシミュレーションを行った結果、高地価の立地かつ法定容積率に余裕がある例を除いて建替えは困難で、解消制度が必要なことが確認された。

3章 解消制度のあり方

建替えと解消の共通点と違い、特別多数決の割合と母数、決議の客観的要件の有無、決議成立後の事業法、管理組合が機能しない管理不全マンション対策について検討し専門家による評価を行った。

4章 マンション解消制度の提言

以上の検討を経て4段階のマンション解消制度を提案した。第1次は建替え等円滑化法改正を想定したもので行政が多数決要件を認定する制度である。第2次は団地型マンション、第3次は区分所有法改正を想定したものである。また別途、管理不全マンション改良制度（仮称）を提案した。

老朽・管理不全マンション対策と「解消制度」の提案

