

土地所有権付分譲マンションと定期借地権付分譲マンション

従来の土地付分譲マンションでは、建物の耐用年数は一般的には50年以上と考えられています。ほとんどのマンションは耐用年数に関して将来を意図して計画的に造られたものでもありません。現実には40年前後で建て替えられているマンションもありますが、建て替えには区分所有者の80%以上の賛成が必要ですので、所有者や居住者の中には高齢となり、とても建替えには参加できないというケースも多く、陳腐化したマンションの建て替えに困っているものが多くあります。先のことは計画的でなく不明とも言えるもので、実のところは将来の問題を置き去りにしていますが、分譲する側にも購入する側にもあまり意識されません。

共用部分の現状維持を目的とする大規模修繕（外壁の塗装など）は2分の1以上の賛成で実施できますが、建て替える場合は、5分の4以上の多数決でマンションを取壊し新たなマンションを新築することになります。そして、その時に建て替えに賛成しなかった人（建て替え不参加者）の所有する専用部分（区分所有建物）に関しては、参加者が売渡すことを請求することが出来ますが、その価格の評価において折り合いがつかずに裁判になったりすることもあり、10年以上かかったケースもあります。マンションの建替えは現実には大変難しいものとなっています。

現実問題として、40年も50年も経っていると所有者や居住者の年齢や家族構成、権利関係が変わっているのととても難しい事になります。おまけに賃貸されている時には賃借人、担保設定されている時には担保権者も絡んできます。

建て替え決議がなされても賃貸契約が消滅しないことが支障となるケースも多いようです。その意味では定期借家契約の周知と活用推進の必要性が思われます。

定借分譲マンションは借期間を50～70年としているものが一般的ですが、定めた借地期間が満了したときは建物の取り壊しは決まっています。定めた期間を地主も建物所有者も土地と建物を計画的に利用するという考えで成り立っています。

現実には、期間満了時に建物を壊さずに地主が取得して賃貸するということや、合意により途中で借地期間を延長するなどもあり得ますが、これらは入居者（借地人）側から要望があった場合、選択決定権は地主側にあります。つまり基本は定期借地契約では定めた期間を法律（借地借家法）が守っています。

定期借地権を利用した分譲マンションでは契約で一定の借地期間が定められていますので、建物も一定期間を計画的に利用することになります。

従って、この期間における維持管理に併せて、構造的耐久性、リフォーム性、賃貸と転売の融通性、期間満了時の処分などについて、建築設計や定借契約書、管理規約の中で計画的に配慮されることとなります。そして、賃貸されている場合の賃借人や担保権者の権利も期間満了で終了することが法律で定められ、すべての権利者、関係者がそのことを認識

しています。定期借地権の社会的本質はここにあります。

わが国では、昭和 40 年代以降に分譲マンションの供給が本格化し、マンションの居住人口は 1200 万人を超えるといわれ、さらに新築マンションも供給されています。その一方で、躯体の老朽化、設備の陳腐化、バリアフリーへの対応、耐震性能不足、省エネ対策などの問題があらわれ、現実として建て替え問題に迫られています。

分譲マンションにはこのような問題が初めから予想されてはいましたが、最近では社会的な問題として取り上げられるようになりました。

このような中で 2010 年 6 月、老朽化したマンション再生の課題解決に向けた諸制度の見直しや新しい施策などを提言していくことを目的とした「老朽化マンション対策会議」が発足しています。学識者、法務専門家、マンション管理組合、ディベロッパー、建設会社、コンサルタントなどが設立発起人となり、賛同する全国のマンション管理組合などで「老朽化マンション対策会議」が立ち上げられています。

別紙はその設立趣意書です。

公認不動産コンサルティングマスター

小山 茂雄

(別紙) 老朽化マンション対策会議 設立趣意書

1. 趣旨

2009年時点の分譲マンションストック約562万戸のうち、築30年を越えるマンションは約83万戸にのぼり、1981年(新耐震)以前に建設されたものは約106万戸と言われている。これらは昨今問題視されている耐震性、安全性の観点から、早急に対策を講じていかなければならない状況にある。しかしながら、建替える場合の費用負担、資金調達、容積確保、一時転居先の確保や区分所有者の高齢化等の課題が多く、耐震補強や大規模改修の場合でも費用負担や居住環境に与える影響が大きく、合意形成が困難なために対応が遅れている。

昨年12月、内閣府規制改革会議において「老朽化マンション等の建替えの促進」が改革の課題に挙げられたことから、まさに時流を得た喫緊のテーマといえよう。また、住宅政策は量から質への転換がうたわれて久しいが、マンション建替えを社会的なストック形成に向けたまちづくりの一環として捉え、建替え等を機に調和のある美しい街並みをめざすことも、豊かで潤いのある社会を実現する上で重要な課題であると言える。

以上のことから、国民の命と安全を守るため、老朽化したマンション再生の課題解決に向けた諸制度の見直し、施策の新設等について検討し、その成果を基に広報・啓発活動を行い、経済活性化を図るとともに環境・景観への配慮も含めた社会問題として政府等関係機関に提言していくことを目的として当会議を設置する。

2. 活動内容

平成22年度は、マンション再生の気運の情勢のため、以下の取り組みを進める。

- (1) マンション関係者のネットワーク化と情報共有
- (2) マンション再生の実現に向けた政策提言の検討
- (3) 検討結果の取りまとめとシンポジウム開催等による広報

3. 検討課題 以下の3本の柱を中心に検討を行う。

- (1) 建替え、大規模改修促進のための制度改正 ・区分所有法における建替え決議要件の一部緩和等見直し ・マンション建替え円滑化法の一部見直し ・建替え事業成立のための容積確保方法、既存不適格物件等の特別緩和措置
- (2) 事業実現のための資金調達方法の検討 ・建替え・改修に対する補助、助成制度の充実 ・建替え・改修を促進するファイナンススキームの検討
- (3) 区分所有者サイドに立った建替え・改修事業推進体制の構築

4. 組織 全体会のほかに、中心となって検討内容を取りまとめる幹事会を設ける。その他、必要に応じて各種研究会、部会を設ける。

5. 会員 会員は老朽化し修繕や建替え等の課題を抱えるマンションの管理組合を主体に、マンション問題を専門とする有識者、専門家(コンサルタント)、不動産会社、マンション管理会社等、マンションの問題に関わりのあるメンバーにより構成する。

2010年5月吉日

発起人一同

浅見 泰司（東京大学空間情報科学研究センター 教授）

阿部 泰隆（中央大学 教授・弁護士）

石川 良輔（コーポオリンピア管理組合 理事長）

植松 丘（東京海上不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長
・政策研究大学院大学 客員教授）

植村 公一（株式会社インデックスコンサルティング 代表取締役社長）

戎 正晴（弁護士・明治学院大学法科大学院 教授）

大木 祐悟（旭化成ホームズ株式会社 資産コンサルティング部リレーション室課長）

久米 良昭（政策研究大学院大学 教授）

椎名 武雄（日本アイ・ビー・エム株式会社 名誉相談役）

清水 雅彦（慶應義塾大学 名誉教授）

中川 雅之（日本大学経済学部 教授）

福井 秀夫（政策研究大学院大学 教授）

藤本 欣伸（西村あさひ法律事務所 弁護士）

升野 龍男（左門町ハイツ管理組合 理事長）

松尾 弘（慶應義塾大学大学院法務研究科 教授）

宮原 義昭（株式会社アール・アイ・エー 代表取締役社長）

村辻 義信（ウエルブライト法律事務所 所長・弁護士）

森 章（森トラスト株式会社 代表取締役社長）

山崎 福寿（上智大学経済学部 教授）

吉田 修平（吉田修平法律事務所 所長・弁護士）

（五十音順、2010年6月9日 現在）