

1. マンション建替えの制度化(2002年)から20年間の評価

A. 前期 (2002-10) : 制度スタートから普及へ

- ・制度への期待、工事費の安定、デベの積極的関与、区分所有者の平均像（前期高齢者あるいはそれ以前）
- ・リーマンショック（2008）以降は状況に変化

⇒容積の余剰や工事費の安定の下で比較的恵まれた条件で、建替えが進む。保留床処分を前提にデベロッパーの事業参画が定着し、区分所有者のリスク軽減が合意形成に繋がる

B. 中期 (2011-19)

- ・リーマンショック後のマンション市場の冷え込み、東日本大震災、工事費の変動、区分所有者の高齢化（後期高齢へ）、単身化などの環境や社会状況の影響

⇒前期の延長で事業拡大が期待されたが、マンション市場収縮下での工事費上昇による負担増が急速に進み、合意形成が進まないケースが増加

- ・条件に恵まれた都心での建替えは徐々に進むが、他方で郊外団地などでは停滞が続く

C. 現在 (2020-)

- ・工事費上昇傾向が続く。他方で建替えについての認知度が上がり冷静な判断、区分所有者の高齢化は一層進む（後期高齢者へ 2025年には団塊世代が後期に）

- ・条件に恵まれた都心マンションはデベ主導で新築分譲供給源として建替えが定着

- ・デベの参画が期待できないマンションが課題（立地、余剰容積、組織）

⇒マンション 規模が小さいと積立金も少なく、コンサル入れての自主検討も難しい

⇒ 団地 厳しい条件の中で組織力や立地によっては決議が成立した団地も20件近く、保留敷地処分型の導入
検討転出率上昇傾向

- ・多くの団地では日常管理にも支障、限界集落化が目前に

2. 現状の課題と改正法

<制度課題>

- 「建替え」という手段だけで老朽化したマンション・団地の再生を実現することは不可能⇒再建中心から清算処理への道すじ
- 「保留床がない」、「市場性がない」ためデベロッパーに頼れないマンション・団地の実質的な選択肢がない⇒保留床処分以外の多様な選択肢が必要
- 旧耐震マンション・団地における区分所有者の高齢化、投資目的や外国籍所有者など区分所有者の多様化⇒合意形成方法の合理化
- 管理組合という自治的組織の限界（再生処分手続きの内容の高度化・専門化）

<改正法での主な具体化>

- ①意思決定の合理化
 - ・所在不明者等の扱い
 - ・集会成立、決議要件の緩和
- ②再建型から清算型への移行
 - ・区分所有関係の解消
 - ・敷地売却、建物敷地売却
- ③選択肢の多様化
 - ・1棟の更新（リノベーション）
 - ・建物敷地売却など共有財産の処分方法
- ④決議後の事業化障害事由への対応
 - ・賃貸借契約の終了制度

3. 今後に向けて問題提起

- (1) 制度改正を現実のマンション再生に繋げるための事業化の仕組み
 - ・ 自主建替えを行うマンションへの支援制度（初動期の検討費用、事業融資）
 - ・ 大型団地の分割や段階的再生を容易に進めることができる仕組み
 - ・ 敷地売却や建物敷地売却、1棟更新などに既存のデベロッパー以外の新たなプレイヤーが参画し、競争原理が働く環境づくり

- (2) 基準の明確化（訴訟リスクの軽減）
 - ・ 建替えなどの決議要件緩和事由の判断基準
 - ・ 賃貸借契約終了時の補償基準
 - ・ 建替え決議取消しや無効訴訟についての迅速な手続き手段の確保

- (3) 今後、清算処理に向かう場合に高齢権利者が賛同し易い誘導手段など
 - ・ 共有財産を処分して今後の生活に活かす手段として

以上