

マンションの建て替え 区分所有法改正や容積率アップが必要

朝日新聞 2010 年 11 月 12 日

全国に立てられているマンションは545万戸、10万棟と推計されている。大都市圏では高級マンションの建設ブームである。住宅の1割近くがマンションといわれている。このマンションに大きな問題が出ている。30年以上経った老朽化マンションが100万戸に上り、地震などの災害に弱い状態になっている。そのうえ、その地域の景観を損なうケースも出ている。個人の住宅なら建て替える事はそんなに難しい事ではないが、たくさんの人が住んでいるマンションの建て替えは簡単ではない。

建て替えるには住んでいる人達の5分の4の賛成がなければならない。これは区分所有法で決められている。隣の人がどんな人かも知らないで生活しているのに、5分の4の賛成を集めるのは大変な事である。国土交通省の調査では修繕では足りず、立て替えが必要と感じている区分所有者は5.5%しかいない。築40年以上のマンションは15.2%と増えている。立て替えに消極的な理由は住んでいる人の合意形成が難しいという事が一番多い。高齢者がいたり、所得の少ない人がいたりで、このままで良いという人が多い。資金調達が難しいという理由もある。

こうした中、09年10月現在で138棟が立て替え工事を行った。全体の10万棟からすると1%にもならない。この立て替えについて調べた山崎福寿・上智大教授は「これらのマンションで共通しているのは、資金負担がないということです。建て替える時に容積率を引き上げるなどして、今までより戸数を増やして、それで資金負担が無いようにしています」と話している。現在、昔の耐震基準のマンションが100万戸、2万棟ある。こうしたマンションは早急に立て替えが必要だ。そのための対策として山崎教授は区分所有法を改正して、せめて韓国のように4分の3にしてはどうか、と提案している。米国では州によって立て替えを前提としない解消決議も出来る。さらにマンションの住人の資金負担を軽くするために容積率のアップも必要だ、とも言う。しかし、一方では老朽マンション所有者のために優遇するのはおかしい、という反対もある。

立て替えが難しいことから大規模な修繕工事をして安全な住まいにする、という考えも出ている。こうした人達のために施行業者が集まって「マンション計画修繕施工協会」(会長・坂倉徹サカクラ社長、会員137社)が08年12月に作られた。この協会では立て替えはできない代わりに、大規模な修繕をするための相談などに乗っている。修繕をするときにゼネコンなどの業者が工事途中で倒産したりする場合もあり、事前に保険をつける仕事も始めている。国土交通省が認可した「大規模修繕工事瑕疵(かし)保険」である。それまでの一般住宅やビルなどに加え、マンションの大規模修繕にも適用される事になった。

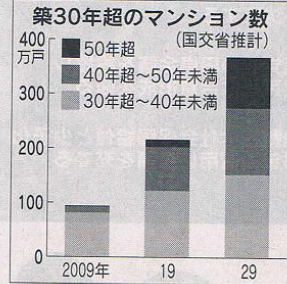
老朽化マンション

建て替え条件緩和

政府方針2/3程度の同意に

政府は老朽化したマンションの建て替えを促すため、区分所有法など関連法制を見直す。専有面積などに比例する「議決権」の5分の4以上の同意を必要とする決議条件を3分の2程度に減らし、建て替えしやすくなる。共用部分の改修も4分の3以上の同意から2分の1超にする方向。都心などで増える中古マンションの安全性の確保につなげる狙い。2013年の通常国会に法案を提出する方針だ。

(区分所有法は3面「きょうのことば」参照)



耐震化・住宅投資を促す

国土交通省が今春、関係省庁や有識者などを招いて検討会議を開き、議論を始める。12年の中に詳細を詰め、マンションの建て替えを規定する「区分所有法」や「マンション

所有法を改正し、マンションの建て替えに5分の4以上の同意が必要との条件を盛りこんだ。当時は老朽化したマンションが少なかつたこともあり、住民の財産権を保護することに重点が置かれていた。国交省は今後、既存マンションの老朽化が一段と進むことや、首都圏直下型地震など将来の大災害の発生に備え、規制の修正を目指す。マンションは日本国内に約11万件(約570万户)あり、1400万人

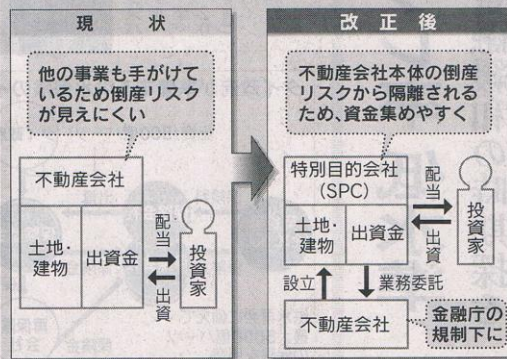
が住んでいる。このうち耐震強度が低かったり、コンクリートにひびが入ったりして安全性が危ぶまれる物件も約3万件ある。だが、このうち建て替え済みや建て替えが決まっているのは約180件にすぎない。

現行では、反対する一部の住民が「今の家に住み続けたい」「建て替えの資金は出せない」などと主張。建て替える場合でも、高額な補償を求めるケースもあり、老朽化しているにもかかわらず、建て替えや改修の決

内需が低迷するなか、い建て替えルールを見直す必要があるとみていし上げるためにも、厳し

建て替えも証券化で資金

民間資金を呼び込む新たな仕組み



今月24日に始まる通常国会に不動産特定共同事業法の改正案を提出し、2013年の施行を目指す。国土省の調べでは法人が所有する建築物のうち、1981年以前に着工した耐震基準を満たしていないものは約30%ある。現在は建て替えや改修に適した証券化事業である「不動産特定共同事業」は不動産会社だけに認めている。複数の事業を同時に手掛ける不動産会社の倒産リスクを投資家が抱える。

新手法では不動産会社が特定の開発案件のために設立したSPCが投資家から資金を集める。投資家が持つリスクは投資物件に限定され、不動産会社の倒産リスクから切り離されるため投資家は資金を出しやすくなる。

実際の不動産の取得や管理、売却、投資家への勧誘などの業務は全て不動産会社に委託する。出資した投資家が台意すれば、複数の物件をまとめて改修・建て替えることもできる。

銀行や保険会社、信託会社などプロの投資家を対象とする。新たな証券化制度の普及を見込み、実際の業務を担う不動産会社への金融規制は強める。

不動産の証券化手法では、不動産投資信託(R

マンションやビル対象

特別目的会社を活用

国土交通省、民間調達しやすく

国土交通省は全国の老朽化したマンションやビルの改修・建て替えを進めるため、新たな不動産証券化制度を導入する。現在は建て替え物件の証券化は不動産会社だけに認めているが、不動産会社が設立する特別目的会社(SPC)にも認める。投資家の出資リスクを個々のプロジェクトに限定して不動産会社の倒産リスクを抱えずに済むようにして、ビルの建て替え資金を投資家から調達しやすくする。

新手法では不動産会社が特定の開発案件のために

REITがあるが、REITの投資家には個人も多い。テナントの退去に伴う大規模な改修などは投資リスクが高いため個人投資家を保護する目的でREITの対象から外してきた。その他の証券化手法も旧耐震建築物の改修や次々と物件を取得していくケースには適していなかった。

米欧などではSPCが証券化業務を担うのが一般的だ。国内の主要な不動産開発会社やファンド

で構成する不動産証券化協会は「有効活用されていない不動産の価値を向上させるため、新たな枠組みが必要」と主張していた。

国土省は今回の法改正で10年度は1500億円規模だった不動産特定共同事業が、今後10年間で年平均5000億円程度まで拡大すると見込む。8兆円の生産波及効果、約44万人の雇用誘発効果があると試算している。