

分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査の結果を踏まえて
行ったヒアリング結果の概要について

法 務 省
国土交通省

平成20年11月に公表した、老朽化マンションの管理組合等を対象とした「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査の結果」を踏まえて、ヒアリングを行った。

その概要は、以下のとおりである。

第1 区分所有法の建替え決議要件に係るヒアリング調査の結果について

1 調査の目的・対象等

本調査は、「規制改革推進のための3か年計画（改訂）」（平成20年3月25日閣議決定）を受けて行ったものであり、区分所有法の建替え決議要件（5分の4要件、人数要件）の緩和が、老朽化マンションの建替えにどの程度寄与するのか等を明らかにするために実施したものである。

調査の方法としては、以下のとおり、アンケート調査を実施した上、ヒアリング調査を実施した。

<アンケート調査>

調査機関が把握している築30年超のマンションの管理組合を中心にアンケートを実施し、自己のマンションの建替えを進めるために建替えの決議要件の緩和が必要か否か等について質問をした。また、調査機関が把握しているもの以外の老朽化マンションも捕捉するため、管理業者、事業関連者に対してもアンケートを行い、各業者が管理又は関与しているマンションについて建替えの決議要件が問題となっているかどうかについて質問をした。

2 ヒアリング調査の結果

(1) アンケート調査において、自己のマンションの建替えを進めるために建替えの決議要件の緩和が必要と回答したマンション（管理業者又は事業関連者が把握しているマンションにおいて、建替えの決議要件が問題と回答のあったマンションを含む。）について、建替えの検討状況、決議要件が建替えの促進を阻害しているかについて調査をするため、ヒアリング調査を実施した。

ア 山田池住宅

建替えの検討の初期段階のマンションであり、具体的に建替え決議要件が問題となっているような段階にはない。建替え決議要件の4/5は妥当であると考える。

イ 諏訪二丁目住宅管理組合

現段階での賛成率は80パーセントを超えている。現時点では、当該マンションは住戸面積も土地持分も公平であり、建替え決議要件の4/5は問題になっていない。団地の棟別要件が問題になりそうである。

ウ Aマンション

建替えの検討の初期段階のマンションであり、具体的に建替え決議要件が問題となっているような段階にはない。5分の4と4分の3の差がどれくらいあるかは分からないが、建替え決議ができるかどうかについては、費用負担の点が一番問題である。できれば100パーセント賛成でやりたいと思うし、法律で決まったところでやるしかないので、4分の3でというつもりはない。

エ Bマンション

現在建替えの具体的な計画を策定中の段階のマンションである。具体的な計画案に基づき区分所有者に賛否を求めたわけではないが、アンケートで決議要件の緩和を希望した趣旨は、建替え推進決議など準備段階については要件を引き下げるべき（注：区分所有法上は、建替え推進決議に法的位置づけは与えられていない）というものである。

オ Cマンション（管理会社に対するヒアリング）

現在のところ建替えについては大枠で全員が賛成している。当社は当該マンションの約半分の専有部分を所有し賃貸事業を行っており、残りは区分所有者（数十名）が所有している。

今後の建替え決議に関して、建替えの決議要件のうち「議決権」については、当社が約半数を有するが、「人数要件」については一室を所有している区分所有者と同等となってしまう不公平である。

したがって、議決権割合の大きい区分所有者がいる場合には人数要件を緩和する等、柔軟な対応があっても良いのではないかと考える。

カ Dマンション（リベロ都市開発（株）（事業関連者）に対するヒアリング）

170戸の団地タイプのマンション管理組合にて、建替え推進決議を当団地管理規約上の議決権（1室1票）の2/3（66.7%）以上で可決として行ったが、結果は63%で否決となった。その後検討は中止となり、建替え決議には至らなかったが、団地内区分所有建物の一括建替え決議の法定議決権（人数要件と敷地持分割合による議決権）及び、その際の建物毎の各2/3以上の賛成が必要の時の議決権（区分所有法第14条、38条）は大変複雑であり、ことに高齢者の方々には説明してもなかなか理解してもらえなかった。「40年使ってきた管理組合規約の議決権（1室1票）で何故悪い。」との意見もあった。議決権は、なるべく単純明快にしないと立ち上がりの部分でつまずいてしまう恐れがある。

キ Eマンション

建替えの検討の初期段階のマンションであり、具体的に建替えの決議要件が問題となっているような段階にはない。特別な問題は生じていないが、総会の出席率が過半数程度であり、出席率を上げるための努力をして最近では70%～75%になったが、やはり連絡がつかない人や相続等が生じている人もいるので、4/5以上の賛成を取るのにはなかなか大変だと思う。

ク Fマンション（事業関連者に対するヒアリング）

紆余曲折を経て建替え決議が成立した事案での経験を踏まえると、建替え決議の要件である4/5の賛成を得られないと現実的に事業の推進は難しく、たとえ要件を過半数にしたとしても、それで建替えが促進するとは必ずしも思われない。

ケ Gマンション（事業関連者に対するヒアリング）

すでに建替え決議が成立している。大所有者がいるマンションで、面積的には4/5を余裕でクリアしていたが、人数要件でぎりぎりという状況であった。ここで基本的な権利は何かと考えると、面積要件だけで良いのではないかと考える。

コ Hマンション（竹中工務店（事業関連者）に対するヒアリング）

建替え検討の初期段階のマンションであり、具体的に建替えの決議要件が問題となっているような段階にはない。建替え決議要件については、地権者にとっては貴重な財産に関することであり、実際には、あくまでも全員合意を目標にやっていると事業が進まないと思われるため、4/5や2/3を緩和することは、個人的には必要ないと思っている。

サ Iマンション（事業関連者に対するヒアリング）

建替えの具体的検討にも入っていない段階のマンションであり、具体的に建替えの決議要件が問題となっているような段階にはない。なお、相続、売買等により管理組合が手を尽くしても連絡がとれない区分所有者や管理費等の滞納をしている区分所有者がいる場合には、4/5以上という建替え決議の要件は難しいと考える。

- (2) アンケート調査において、自己のマンションの建替えを促進するために建替えの決議要件の緩和が必要と回答しなかったマンション（管理業者又は事業関連者が把握しているマンションにおいて、建替えの決議要件が問題となっていると回答しなかったマンションを含む。）のヒアリングの概要は以下のとおりであった。

ア Jマンション

当マンションは、団地であるが、平成17年に再生委員会を立ち上げ、建替えも含めた検討を行い、建替計画案を作成してアンケートを行ったが過半数しかとれなかった。平成21年3月の総会では、建替え推進決議は行わず、大規模修繕を進めることに決まった。建替えを円滑に進めるためには、資金的な支援、行政が建替え促進の活動を支援すること、仮住居の確保等が必要と考える。

自己のマンションの建替えを円滑に進めるための方策としては、決議要件の緩和は回答しなかったが、アンケートの問12では、面積要件を3/4に引き下げ、人数

要件を廃止すべきと回答した。複数戸を持つ所有者の問題なので、いずれの結論がよいかはケースバイケースであり悩んだところである。ただ、たとえば現行法によると、議決権のカウントの仕方が複雑なので、人数要件を削除すれば、それを解消できるメリットはあると思う。

イ Kマンション

当マンションでは、4年前（2005）から、建替えか大規模修繕かの検討を開始し、理事会の諮問機関として建替え検討委員会を立ち上げ、平成18年の総会で建替えを軸足とした検討を行うことのできることを得た（8割以上の賛成）。建替えを円滑に進めるためには、建替え検討費用や仮住居の確保のための資金的な支援や相談に乗ってくれる窓口の設置等が必要と考える

自己のマンションの建替えを円滑に進めるための方策としては、決議要件の緩和は回答しなかったが、アンケートの問12では面積要件及び人数要件を3/4に引き下げるべきと回答した。基本的に全員合意で建て替えるのが理想であるが、例えば、建替え決議に当たり行方不明の人をどう扱うのかなどの問題についてしっかり手当してほしい。

ウ 南台ヒルズ団地管理組合

当マンションの建替えについては、以前検討をしたことがあるが、具体的なプランまでは起こしていない。

資産価値を高める等の目的で建替えを行うマンションにおいては、一部の建替え強硬派の者におとなしい住民が巻き込まれること等が無いように、慎重に進めていくべきものであると考えられ、4/5が妥当な線だと思っている。

耐震診断等で生命の危険があるマンションや、戸数が少なく、1人でも強硬な反対者がいると、建替えできない状況に陥る可能性があるようなマンションでは、人数要件を撤廃しても良いと思う。

エ 稲毛海岸三丁目団地管理組合

当マンションでは団地である。今から8年前に建替え決議を行い、全体の賛成率は82%であったが、27棟のうち8棟で4/5がとれず決議不成立となった。その後本格的に大規模修繕を行い、昨年、大規模修繕が完了して一段落したため、昨年の総会で、今後の団地の方向性を検討することの承認を得て、再生検討委員会を立ち上げた。

建替え決議の要件である5分の4という数字は必要だと思うが、建替え決議の前段階で、準備段階から建替え推進決議、更に建替え決議までの経済的負担や時間短縮等の条件が整わなければ、郊外型、大規模、高齢化の進んだ団地の建替えは不可能である。

オ Lマンション

当マンションは団地であるが、2年前に勉強会を立ち上げた段階で、建替えについては、未だはっきり言って進んでいないという状況である。

自己のマンションの建替えを進めるために必要な方策としては、建替えの決議要件の緩和は回答しなかったが、アンケートの間12では、面積要件、人数要件の緩和を希望した。

これまでの総会の運営状況から考えて、現在の要件をクリアするのが非常に厳しいと想定されるため、決議要件については、4/5を3/4に緩和することを切にお願いしたい。

カ Mマンション（管理会社へのヒアリング）

以前、ゼネコンを巻き込んで建替えを検討し、大手設計事務所の建替計画案と、当社の修繕計画案についてアンケートを実施し、理事会で検討した結果、建替えを断念して修繕を行うことになった。

面積要件及び人数要件の緩和は必要ない。その理由は、現行の建替え決議の要件は適当であると考えられ、民間マンションでの建替えを進めるには、面積要件等の引き下げよりも、建替えに向けて環境整備をして区分所有者の理解を得ることが重要だと考えられるからである。

キ Nマンション（（株）地域事業計画研究所（事業関連者）に対するヒアリング）

建替え決議の面積要件、人数要件の4/5については、今のところ特に壁とはなっていない。逆に、このくらいまでの数字を確保しないと、合意はしたけれども進められないという話しになってしまうような気がしている。

(3) その他管理会社、事業関連者の意見

ア 清水建設（株）

棄権票については、別に反対ではないのに、その者達を母数に入れておくのはどうかと思う。ある意味、自分達の権利を放棄している者達で、このような者達に棄権をした場合には反対扱いされるということを説明しても、自分の意思とは別に反対者への気遣い等からなかなか票を投じない面があるため、母数から除いて、決議後に催告する仕組みにした方が良いのではと思う。

イ A事業関連者

人数要件の4/5については、その部分だけを緩和しても、その後の手続き等を考えると、却って反対者が多い中で計画を進めることになる可能性があるため、あまり好ましいこととはいえない。

それよりも団地の一括建替えに関する棟別の決議成立要件の緩和を希望する。若しくは賛成比率要件はそのままでも、カウントの仕方を白票・棄権票は計算の母数にカウントしないやり方に変えてもらいたい。

ウ （株）シティコンサルタンツ

建替え決議の要件については、4/5要件は必要で、変える必要はないと思って

いる。

3 ヒアリングの結果（有識者）

有識者に対するヒアリング概要は以下のとおり。なお、以下に記載の有識者の他6名からもヒアリングを行ったが、実名での公表は希望しなかったため、記載していない。

(1) 坂和章平弁護士

- ・面積要件等の緩和は反対。その理由は、5分の4要件を緩和すると建替えが促進するのは、現実的な分析が必要であるからである。5分の4要件の緩和は、賛成派には決議が成立しやすくなる一方、反対派が増えるので紛争が激化する可能性もあるので、私の感覚的には5分の4だと思う。
- ・人数要件の撤廃は反対。その理由は、人数要件をなくす意見はよくわからないので、面積要件と人数要件の両方があった方がよい。

(2) 村辻義信弁護士

- ・幸いにも、これまでに自らが関わった案件では、いずれも4/5の賛成を確保することはできており、4/5という多数決要件それ自体が支障となって建替えが不可能になったことはない。しかし、多数決要件が緩和されれば、合意形成がより容易になることは間違いない。そういう意味において、今後、老朽化マンションストックがさらに増大していく中であって、国の政策としてマンション建替えの円滑化を図るためには、多数決要件を引き下げることは、有効な方策になる。

ただし、建替え決議の多数決要件については、区分所有法の他の決議事項の多数決要件との整合性の問題もあるので、多数決要件の緩和を論じるにあたっては、なるほど、これらの諸問題との関係を見捨てることもできないと思われる。

結局、この問題は、マンション建替えの円滑化の必要性の度合いと法論理的整合性等を総合的に考量して解決するしかないが、そういう中で、国の政策として、マンション建替えをどう捉えるかということが重要なポイントになるものと思われる。

- ・人数要件については、面積要件と人数要件の両方があることで、多くの区分所有者らが現場で混乱する実情に鑑みれば、撤廃して簡明なものとした方がよいと思うが、区分所有法は、すべての決議事項について、面積要件と人数要件を併用することを原則としているので、他の決議事項との整合性等につき十分に考慮する必要があると思われる。

(3) 戒正晴弁護士

- ・建替え決議については多数決要件が大きな問題である。ただ、それ以外にも検討すべき重要な課題があると認識しており、5分の4のみが強調されてそれ以外の問題の検討がおろそかになるのは困る。5分の4以上との要件自体は、他の決議事項の議決要件とのバランス（例えば、共用部分の変更が4分の3であることを

前提として) でいえば、ありうる割合であろうが、他の規定との調整を図りつつ私法にある程度政策目標を持ち込んでこれを引き下げることが十分可能であると考ええる。

- ・人数要件については撤廃すべきである。人数要件が導入されたのは、区分所有関係が共同所有関係であるとともに共同利用関係であるということから持分割合だけでなく頭数によって議事参加権を有するのが相当であるというところに根拠があるが、仮に区分所有建物の形態を取る建物を所有者全員の共有建物として登記した場合には共同利用関係があるにもかかわらず持分割合すなわち面積要件のみで合意形成がなされることになるのであって、区分所有建物についてのみ共同利用関係を理由に人数要件を加える理由がない。また、そもそも建替えは、例外的に区分所有建物について多数決による共有物分割を認めたものといえ、その性質からも持分割合に相当する面積要件のみでよいと考える。

(4) 長尾英俊 株式会社ケアジャパン社長 (マンション建替コンサルタント)

- ・面積要件等の緩和は必要ない。
その理由は、実際には、4/5の賛成を取れば、残りの1/5を説得できるし、自主建替えの経験からすると、100%の賛成が得られなければ建替え事業を進められないからである。面積要件等の緩和をしても、反対派が増えるので、その説得時間が多くなるだけである。例えば高齢者でもちゃんと話せば理解し合えるし、息子等と世代を合わせて対応するとより納得してくれ、中には積極的に建替えようといってくる人もいる。強硬な反対者がいるという話も聞くが、それはデベロッパーや第三者が建替えの説得に関わった場合が多いと思われ、理事長らの同じ区分所有者が当初から説明・説得をすれば、何とかなると思う。
- ・人数要件の撤廃は必要ない。管理の場面において、複数戸の所有者が自らの「エゴ」をふりかざして問題となることが多い。

(5) 大本佳野東京経済大学教授

- ・面積要件の緩和には反対である。その理由は、そもそもマンションの建替えは区分所有者にとって得か損かで決まるものであり、区分所有者に得なことであれば反対しないはずである。コミュニティ(人間関係等)の喪失は金銭で補償できるものではないから、多数者といっても少数者を追い出す権利はないはずであり、まず話し合って理解を得るべきだからである。もっとも、建物が崩壊して区分所有者の生死に関わる事態になる問題があれば、別の話であり、その場合には、少数者の意見で建替えをしないものはおかしいと思う。
- ・人数要件の撤廃・緩和には反対である。その理由は、専有部分をたくさん持っている人の意見は、専有部分の賃貸等を考えていることが多いと考えると、経営的判断であり、住むことの問題とは別問題であるから、コミュニティとしての権利を有する少数の区分所有者を追い出すことはできないと考えられるからである。

(6) 丸山英氣中央大学教授

- ・面積要件等の緩和は反対である。その理由は、建替え決議の要件については、敷地の同一性等の他の要件が現時点でもかなり緩和されているから、普通にやれば4/5で建替え決議ができるはずであり、それができない場合には、当該マンションが既存不適格であるなどの別の問題があると思われる。したがって、これを更に緩和したとしても、建替えが進むとは限らない上、むしろ引き下げるとは比較法的にも他に例がなく、区分所有制度の根幹に反すると考えるからである。
- ・人数要件の撤廃は反対である。その理由は、難しい問題ではあるが、面積をたくさん有している人の意向だけで建替えができるとするのは抵抗感があり、面積の小さい人の意見もそれなりに尊重するという人数要件はあった方がよいからである。

(7) 山野目章夫 早稲田大学教授

- ・面積要件等の緩和は反対である。その理由は、次のとおり。

まず、理論的考察としては、本来は全員一致が原則であるが、区分所有では共用部分を共有する特殊性から、4/5以上の合意でできるとしたに過ぎない。さらに、2002年の改正では客観要件（費用の過分性要件）を撤廃したが、これを撤廃したこと自体が区分所有法として振り子が触れすぎていると思われ、ましてや4/5以上の要件を緩和することは相当ではないからである。

次に、現場的考察としては、私が実情を把握した阪神大震災時に伴う建替えにおいても、4/5以上要件が問題となったという話は全く出なかった。また、今回のアンケート調査の結果をみても、区分所有者の意思に最も近いと思われるアンケート調査Aでは、建替え決議の4/5以上要件を問題として指摘する回答は少なかった。しかも、建替えの実情として、仮に2/3に緩和した場合でも、1/3が反対意見を持つ中で建替えを進めることはうまくいかないと思われる。やはり建替え決議に問題があるというよりは、合意形成のためのマニュアル的部分に課題があると考えます。
- ・人数要件の撤廃は反対である。その理由は、区分所有権には①財産的価値としての権利と②建物を利用する権利としての両面があるところ、建替え決議の要件としては、この両面をみるべきであり、いわば利用者の顔が違えば、それを1人として数えようと考えているからである。この点が、投下資本額を多数決の根拠とする株式会社と異なる。

第2 建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係るヒアリング調査の結果について

1 調査の目的・対象等

本調査は、「規制改革推進のための3か年計画（改訂）」（平成20年3月25日閣議決定）を受けて行ったものであり、建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態及び賃借人の存在に係る諸事情が建替え事業の進捗を阻害する要因となっているかを明らかにする目的で実施された。

本調査目的との関連では、建物明渡しの際に実際に生じた問題の内容が重要である。

そこで、アンケート回答者のうち、建替えに当たって賃借人の建物明渡しが具体的に問題となった旨回答した建替え実施済み又は実施中の事業者を中心に、広くマンション管理組合、実務家等からもヒアリングを行った。

2 ヒアリング調査結果（アンケート回答者）

(1) 賃借人に対して明渡しを求めて提訴した事例について

ア Oマンション（賃料不払による債務不履行解除）

1件だけ揉めた。家賃滞納中であり、明渡し断行の仮処分決定後、執行前に出ていったため、立退料は発生していない。ただし、不払い賃料が立退料のようなものである。

イ Pマンション（賃料不払による債務不履行解除）

不在にしていた借家人が1人いた。その者は暴力団関係者で受刑中だったが最後に分かった。家賃の滞納を理由に債務不履行による解除を行った。

ウ Qマンション（（株）アークブレイン（事業関連者）に対するヒアリング）（期間途中の建物明渡し請求）

建替えに反対した区分所有者（当初分譲）と、立退きを拒否した当該部分の借家人に対し、訴訟を行った。いずれも早期に和解し、前者からは権利を買取り、後者は立退き料を支払い、当該専有部分の引き渡しを受けることができた。借家人は美容室を経営していた方で、契約期間も残っていたが、とにかく場所が良いので（当マンションは六本木に所在）出たくないという理由であった。

エ Rマンション（不法占拠者に対する賃借権抹消登記請求か）

等価交換によるマンション取得等の契約を済ませたが、借金があったという言い分の一区分所有者が、明渡し約定日直前に、増額が目的と思われる賃借権仮登記を設定の上、契約は重要事項の説明不足ゆえ無効であると主張し出し、10年来の借家人なる者が突然現れて占有したので、契約の約定通りの所有権移転登記請求および賃借権抹消登記請求等の訴訟に及んだと聞いている。和解内容は、売買金額に和解金30万円を加えただけで、売買代金を借家人（賃借権者）に渡すという条件付き。なお、借家人（賃借権者）が出現してから和解までの期間は5か月であった。

(2) 主として借家人に対する明渡し交渉における具体的問題に関するヒアリング結果

ア 旭化成ホームズ（株）

- ・立退料については、0円から150万円ぐらいまでの間で様々である。なお、いずれの交渉においても正当事由の主張はなかった（aマンション）。
- ・正当事由で揉めたケースはないが、お金の件で揉めたという話しは幾つか聞いている（bマンション）。

イ B事業者

- ・借家人3名中、2名につき時間がかかった。1名は外国人で、代理人の弁護士と話し合った結果、敷金返還と転居先の費用負担で話しがついた。もう1件は、

法人の社宅であり、法人と直接話し合い、移転費用の負担で決着した。

- ・6か月前に通知していたので、借家契約の残存期間等の問題はなかった。

ウ C事業者

- ・競売にかかった住戸に不法占有者が住み出し、最後は示談で解決をした。建替決議前に競売が済んだため、事業日程への影響は軽微だった（cマンション）。
- ・他のマンションでは、不動産業者が、恐らく立退料を目当てに借家人として住み始め、裁判に発展し、かなり高額な立退料を支払い和解した。
- ・経験からすると、現実的には、業界筋の悪意のある者が、一攫千金を狙い入り込んで揉めるケースがほとんどである。実際、他の借家人は、皆、引越し代と家賃数か月分の立退料で退去しており、許容範囲だと思う。

エ アークブレイン

- ・条件が折り合わず、立ち退きが進まなかった借家人が1件あったが、両者の間で調整を行い、結果、大家が立退き料を支払い、当社が転居先探しを支援し、立ち退いてもらった。他の借家人は、建替えを前提に契約しており、特に問題はなかった。

オ D事業者

- ・借家人の対応は前倒しで行い、6か月前の通知を行った上で合意解約という形をとって、定期借家に切り替えてもらった。区分所有者からは、立退料の相場はいくらかをよく質問された。

カ E事象者

- ・立退料が300万円になった件（アンケート回答）は、家賃5万円程度で、周辺では安くても10万円程度だったので、その差額2年分と移転費用・敷金・礼金等を足して300万円程度になった（dマンション）。
- ・揉めた者が1名おり、いったん合意したが、合意書への調印の際に拒否され、弁護士が代理交渉するようになった。月10万円の家賃2年分と移転費ということで300万円という要求があり、これを支払って解決した（eマンション）。
- ・事業の目安が立った時点で、一時使用貸借に契約を切り替えていくような誘導を行ったため、結果的には思ったほど揉めることなく済んだ（fマンション）。

キ F事業者

- ・不在借家人について裁判等を行い、ようやく借家人全員の契約解除ができた事案がある。都心部の古いマンションなど借家人が多いケースでは、借家人の同意取得や、不在借家人への対応にかなりの時間と労力がかかっているものと思われる。

ク コスモスイニシア（株）

- ・高額（資産評価額の3倍）の立退料を求められたが、最終的に支払わずに30万円の和解金のみで解決できたと聞いている。

ケ 清水建設（株）

- ・早めに対応している結果、ふたを開けるとうまくいったという事例が多いと聞いている。

コ G事業者

- ・具体的な問題は生じていない。

(3) 主として立退料の実情に関するヒアリング結果

ア 旭化成ホームズ（株）

- ・まず、立退のお願いをし、次に、引越し費用、次に、引越し費用+新居の敷金・礼金・手数料で、最後に50, 100など切りの良い額にすることがある。といった交渉をすることがある。

イ B事業者

- ・立退料は、一般的に、敷金と礼金で4ヶ月プラス引越し費用で、概ね住んでいる家賃の5～6ヶ月が実質必要となる。

ウ C事業者

- ・経験則からすると、借家人の明渡しは、大家の顔見知り相手だと比較的すんなり実現できるが、建替え開始後に入った人は大体ごねることが多い。

エ H事業者

- ・URや周辺マンションの建替え等における立退料の話が住民間で情報交換されて広がる傾向があり、それが立退料の相場として影響を与えている。

(4) 建替え検討中又は過去に建替えを検討した回答者からの借家人の取扱いに関する具体的問題についてのヒアリング結果

- ・店舗につき建替時の退去特約をいれようとしたが、建替え決定から竣工までの什器費用の補償を要求され、契約更新ができずに困っている（iマンション）。

(5) その他事業者からの意見

ア 旭化成ホームズ（株）

- ・借家人については、事業者の立場からのお願いとなるが、建替え決議が正当事由として認定されると立退交渉がやりやすくなると考えている。

イ C事業者

- ・本当に厳しい借家人は保護する必要があるが、金銭目的で借家権を主張する者が圧倒的に多いという現実を考えると、それに対しての法制度なり制度整備なりが今後必要になってくると強く思う。
- ・ケースに応じた立退料のモデルパターンを国土交通省で打ち出していただくと、説得材料のツールとしては有益に活用できると思う。

ウ D事業者

- ・退去を円滑化する仕組みが必要。合意が必要な関係者から除外する必要。

エ H事業者

- ・居住系の借家人は早くから手を打てば余り大きな問題にはならない。営業系の借家人は、非常に高い立退料等を要求することがあり、建替え決議を正当事由にしてほしい。判例や定期借家への切替え解禁等の手段があればそれでも良い。

オ 清水建設（株）

- ・権利変換時に同意が必要となるとリスクが残る。借家契約において、建替え決議成立が契約解除の正当事由となれば、権利変換時に借家人同意取得リスクを残さずに済むので改善してほしい。

カ コスモスイニシア（株）

- ・建替え決議の正当事由化を望む。立退料不要がベスト。一定の基準額の支払により正当事由を補完する制度でも可。仮処分による確実な退去の実現を望む。

キ I 事業者

- ・建替えのリスクとして、借家人の立退料に係わる問題がある。補償料の基準が制定されていれば、より円滑な立退きが可能となり、事業者としては非常に助かる。

3 ヒアリング調査結果（有識者）

有識者に対するヒアリング概要は以下のとおり。なお、以下に記載の有識者の他6名からもヒアリングを行ったが、実名での公表は希望しなかったため、記載していない。

※ヒアリング内容

- ①建替え決議の正当事由化について
- ②借家権消滅請求制度について

(1) 坂和章平弁護士

- ①建替え決議があったことを更新拒絶等の「正当事由」とすることについては、借家人がいるために多数者の意思である建替えができないというのは民主主義からするとおかしいと思うが、円滑化法のように借家人が建替え後の建物に入れるという保障がない前提であれば、ちょっと乱暴な話ではないか。個人的には、例えば、「正当事由」を類型化して事前に明確にしておくべきと思うが、そのようにすべき立法事実を認識しているわけではない。
- ②賃貸借期間中に建替え決議があった場合における借家権消滅請求のような制度については、同種同等の賃借権を保障することが前提となるのではないか。その場合には借家権消滅の対価の紛争が起こりそうである。現実的な解決策としては、立退料の支払といった金銭的解決策が有効と感じる。

(2) 村辻義信弁護士

- ①建替え不参加区分所有者が退去に応じないときには売渡請求権の制度が用意されているが、借家人が退去に応じないこととなった場合には、このような制度がなく、建替えの実現にとって大きな支障が生じる。このため、建替え決議の存在が正当事由の一類型として明記されれば、建替え事業についての重大な不安要素の払拭のための有効な措置となる。
もっとも、「正当事由」の問題は、期間の定めのない借家契約の解約の場合や借

家契約の期間満了時に問題となるに過ぎないものであって、相当程度の期間が残存している借家契約に関しては、「正当事由」の問題では対処できない。このため、マンション建替えの円滑化を図るためには、「正当事由」問題の検討に留まらず、借家権消滅に関する特別の制度の創設が強く求められる。

- ②現行法下では、相当程度の期間が残存している借家契約がある場合には、これを強制的に終了させることができず、何百名もの区分所有者の全員合意があっても、たった1名の借家人の無理解によって建替えを実現できなくなってしまうおそれが常につきまとう。このため、自らの関与事案においては、建替えの具体的な検討開始とともに、あらかじめ、期間の定めなき借家契約や定期借家契約に切り替えるよう、区分所有者において借家人を説得してもらうようにしたりして、問題の顕在化を予防することに注力している。

このような重大な不安を払拭してマンション建替えの円滑化を図るためには、①において述べたとおり、「正当事由」問題での対応だけでは不十分であり、円滑化法等の特別法に借地借家法の特則として借家権消滅請求制度を創設することが不可欠である。かつてと違って借家の供給が不足していない現代においては、借家人の保護は、正当な補償制度をもって対処すれば十分である。

(3) 戒正晴弁護士

- ①賛成である。建て替え決議の存在が正当事由の一類型として明記されれば、建替え事業についての重大な不安要素の払拭のための有効な措置となる。但し、「正当事由」としての位置付けでは、どこまでいっても規範的要件の一評価根拠要素にすぎず、紛争が生じた場合に、最終的には裁判所による「他の評価根拠事実と相まった正当事由ありとの規範的評価」を待たねばならないことになるので、より明解な借家権消滅請求制度の方が望ましい。
- ②賛成である。円滑化法等の特別法に借地借家法の特則として建て替えが決定されたことのみを理由とする借家権消滅請求制度を創設することが不可欠である。

(4) 長尾英俊 株式会社ケアジャパン社長（マンション建替えコンサルタント）

- ①建替え決議があったことを更新拒絶等の「正当事由」とすべきである。借家人が所有者から何も聞いてないといわれ、立退料で解決した事案があった。
- もっとも、借家人の取り扱いとしては、借家人が店舗の場合については代替物件の確保や営業補償が一番問題であり、法律で手当てしてほしい。
- ②賃貸借期間中に建替え決議があった場合における借家権消滅請求のような制度は必要ないが、このような制度があっても困らない。その理由は、私は、賃貸期間中に建替え決議にならないようにしているし、検討を始めてから建替え決議までに相当期間かかるので、実務的には問題ないと考える。

(5) 大本佳野 東京経済大学教授

- ①建替え決議があったことのみで正当事由があると法律に規定することは、借家人

の保護を定めた借地借家法と矛盾すると考える。賃貸人である区分所有者は、借家契約により利益を受けており、借家人には居住する権利があるから、借家人を退去させるに当たり、借家人に対する補償を行うことは当然である。

- ②借家権消滅請求のような制度を法律に規定することは、借家人の居住の利益を保護する借地借家法に矛盾するので、反対である。これも、互いに話し合って納得して解決すべき問題であり、国連の社会権規約委員会でも、正当な理由のない強制退去はできないとしているから、借家人に次の住居をあっ旋することなどが必要である。

(6) 丸山英氣 中央大学教授

- ①建替え決議があったことを更新拒絶等の「正当事由」とすべきである。その理由は、正当事由という一般条項の方が裁判所の判断がしやすいという点は理解できるが、ある程度明確に規定するほうが無用な紛争が少なくできると考えられ、また、建物の存立に関する問題で借家人が建替えに反対できるのはおかしいと思うからである。建替え決議をもって正当事由とする場合には、借家人の利益保護の観点から、円滑化法が定める借家権の権利変換制度等を参考にした制度を仕組むことが考えられる。

- ②賃貸借期間中に建替え決議があった場合における借家権消滅請求のような制度は、バランス的に、消滅する時点で残存する借家権について十分な補償をすることを要件とすれば、考えられる議論ではないか。借家権についての十分な補償としては、例えば借家権の時価を補償するというのが1つの方法である。

(7) 山野目章夫 早稲田大学教授

- ①建替え決議があったことを更新拒絶等の「正当事由」とすべきでない。その理由は、次のとおり。私は、建替え決議ができれば、基本的には他の事由を考慮して正当事由ありとされるので、借家人がその専有部分に居座れるわけではないと考えており、建替え決議があったことを正当事由とすることも、裁判所の運用としてありうると考える（なお、一般条項としての正当事由制度を借手側の有利に傾きやすいという意見があるが、実際の裁判例ではそうではなく、誤解である。）。しかし、このような評価を法律に記載することは、現行の借地借家法第28条がたくさん考慮要素を掲げながら、ある要素があった場合にどのような評価になるのかという点を全く規定していないことに照らすと、法制的にはおかしいからである。

もっとも、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第24条のように、一定の要件を満たす更新拒絶の通知については借地借家法の適用をしないという形式の規定は考えられ、また、建替組合による建替え事業を進める中で借家人の納得を得て行くのが相当と考えられるから、上記の規定を円滑化法のマンション建替え事業のところに設けることは考えうる。

- ②賃貸借期間中に建替え決議があった場合における借家権消滅請求のような制度

は、法制的にみて法律構成自体がおかしいと考えるが、建替え決議があり、かつ、建替え事業の進捗が見通せることを条件として、借地借家法の適用除外規定をマンション建替え円滑化法のマンション建替え事業の部分におくことが相当であるとする。期間途中の賃貸借を終了させる制度は、既に削除された旧民法 621 条にもあり、マンションの団体的拘束を根拠とする法的構成としてありうる。この場合には、その基準や不服申立ての制度、また、借家権を消滅させる権利が形成権か否か、いつの時点で消滅するか、金銭的補償の要否・程度等を更に検討する必要がある。