信託活用と公的補助によるマンション建替えに関する基礎的研究
－所有から利用への転換－
BASIC STUDY OF HOW TO REBUILD A CONDOMINIUM USING THE TRUST WITH PUBLIC SUBSIDES
－Converting from the ownership to the use－

辻 壽一*, 馬場 麻衣**
Toshikazu TSUJI and Mai BABA

In order to get the consensus for rebuilding a condominium, it will be most important to reduce the amount of the burden of the construction cost. However, the current Condominium Ownership Law shows it were likely to take the assets away from a division owner who object to that project by the decision of majority. This study is to study about the reconstructing system of a condominium without so much burden for the division owner, under the population decline society, by establishing the general incorporated association as a civil trust organization.

Keywords: Condominium, Rebuilding, Trust, Housing systems, Sustainable, Public subsidies

1. はじめに
1.1 研究の背景と目的
2013 年末における日本の分譲マンション戸数は約 6,011 万戸で、総住宅ストック数約 6,063 万戸の 9.9%に上る。都市部ではさらにその割合が高く、マンションは重要な住まいの形として定着してき
た。一方、1980 年以前に建設されたマンションは約 95 万戸で、その老朽化も進んでいる。

社会資本としてのマンションを長期的に維持・管理・使用することとは当然重要であるが、いつか建替えの時期を迎えることも事実である。そして、従来のマンション建替えとは、概ね建替え後に増加する住戸の売却益を建替え費用にあてるという手法がとられてきた。しかし、これらの人口減少を展望すると、今後ともこの手法が活用できるとは考えにくい。また、一般の民間分譲マンションの多くは、当初から容積率を最大限に使って建設されているため、建替えの際、保陸養を得ることは基本的に困難である。したがって、国も 2014 年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を改正し、耐震性に劣る老朽マンションの建替えだけではなく、その除却も推進する再建戸建制度等の施策を導入している。

一般的に、マンションの建替えには多額の費用負担が発生する。したがって、建替えの合意形成を円滑に進めるためには、建替え費用の負担軽減をはかる方策が重要と考えられる。実際、「優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）」の施策によって、マンションの建替え支援目的とする公的補助も行われている。

また、従来の住戸数を増加させる建替え手法の場合、従前の豊かなオープンスペースと景観を棄損して建替えられる場合が数多くあった。マンションの敷地・建物環境が都市に与える影響は、戸建て住宅と比較できないほど大きくなっている。人口減少時代を迎え、将来の空き家問題も拡大すると、住戸数もほぼ従来と同数で建替えが可能であろう。しかし、豊かな緑地等のオープンスペースを極力破壊しない建替え方策が必要である。

本研究は、居住者の居住環境を図るため、不動産信託と公的資金を活用し、従来区分所有者を社員とする非常常設一般社団法人(B)を民事信託の受託者として、およそ建替え前と同じ住戸数でマンションを建替え方策の可能性を探ることを目的としている。

1.2 既往の研究
既往研究において、公益信託、農地信託制度または土地信託制度に関する論文はあるが、マンションの建替えと不動産信託との関係を把握した研究はあまり見られない。また、2004 年 12 月に「信託業法」が 2007 年 9 月に「信託業法」が抜本的に改正されている。この改正で、金融機関以外の事業者が信託制度を利用することが可能となる等、従来と大きく変わる法整備が始まるため、法改正を踏まえた既往研究の考察が必要といえる。

齋藤は、不動産信託を使ったマンションの分譲手法や修繕積立金等の管理組合財産の信託活用について詳細に検討している。また齋藤は、新たな信託制度の活用可能性について論じているが、管理
組合が法人化して信託の受託者となることは言及していない。

篠野はマンションの建替えとして信託の手法の導入を検討している。ただ、篠野が提案する建替えは第三者を受託者とし、その再
生資金において建替え費用にかかる区分所有者への対価を、建替え
後の増床分の分譲対価による補助金で賄うもので、建替え後
の住戸数の増加を前提としている。

したがって、本研究の区分所有者自身が非常利型の一般社団法人
を設立し、ほど以前と同様の住戸数でマンションを建替え、さらに、
建物完成後に建物の所有権から利用権へと転換するという、信託を
活用するマンション建替えは新規性が高いものと考える。

2. 現在までのマンション建替え手法とその現状と課題

2.1 マンション建替えの手法

マンションの建替え手法として、現在、次の3種類がある。

1）区分所有者の全員合意による建替え

区分所有者は1982年4月に制定されたが、1983年に区分所有者
の合意が得られず、マンション建替えの場合は区分所有者全
員の合意が必要であった。

2）区分所有者の建替え決議による建替え

1993年の区分所有者合意での建替え決議制度が導入され、費用の過
分性などの建替え決議書あり数も、区分所有者及び議決権の
5分の4以上の多数決で建替えが可能となった。その後、阪神・淡
路大震災における被災マンションの数を、2002年12月の区
分所有者合意での建替え数を撤廃され、区分所有者及び議決権の
5分の4以上の決議での建替えが可能となった。

3）「マンション建替え円滑化法」による建替え

2002年6月に制定された「マンションの建替えの円滑化等に関
する法律」（以下、「円滑化法」という。一部改正施行：2003年
6月、2014年12月）による建替え事業で、マンション建替え組合を
設立し、法人として融資や工事契約の締結、区分所有者一括の権利
変換手続きを可能とするものである。さらに、老朽マンションの建
替え事業が進まないこともあって、2014年6月に改正施行された
円滑化法において、敷地売却制度が導入された。

これは、耐震性能が不足する「要支援老朽マンション」として、
都道府県知事に認定されたマンションについては、区分所有者全
員の4分の4以上の合意で敷地売却が決議され、さらに売却・開発を促す
ため、建替えにあたっては容積率の緩和規定が設けられた。容積率を
緩和することで建替え費用における区分所有者の負担軽減や住戸面
積の拡張、さらに敷地に付加価値を設けた敷地を売却しやすくなる
ための環境整備といえる。

2.2 マンション建替えの現状と課題

マンション再生協議会のホームページからの資料で、まず、
2015年4月現在における円滑化法以外の建替えで竣工、工事中の事例
から完成済みが149事例、事業中が6事例の計155事例。また、円
滑法による建替え事例から権利変換計画が認可されたものが67事
例あった。

円滑化法以外の建替えにおいて、建替え後の住戸数は、全事例の
合計で従前24,372戸から建替え後25,588戸となり、住戸増加率の
全体平均は1.92倍である。増加率1.6〜1.8倍未満が25事例で最も
多く、1.2〜1.4倍未満が24事例、3倍以上が20事例あった。1倍
以下の建替え事例は18件（12%）で、これを含む1.2倍未満の増
加で21事例と全体の14%にとどまっている（図1）。

図1 円滑化法以外の建替え件数と住戸数の増加率

次に、円滑化法による建替え後の住戸数は、全事例の合計で従前5,733戸から建替え後9,988戸と、住戸増加率が全体平均
は1.74倍であった。住戸増加率が1.8〜2.0倍未満が11事例で最
も多く、次に1.0倍以下が9事例、1.4から1.6倍未満が8事例と
続き、住戸増加率1以下以下の建替え事例を含む1.2倍未満の増加は
14事例で全体の20%であった（図2）。

図2 円滑化法による建替え件数と住戸数の増加率

円滑法以外による建替えで、建替え後の住戸数の増加率が
1.2倍未満のものは21事例あるが、住戸数の増加が少ない事例には特
殊な要因によるものが多くあった。

1）「東京都港区 泰地六本木マンション」

従前住戸数114戸から建替え後は7戸と大きく減少している。こ
のマンションは、森ビルが開発した六本木ヒルズに隣接する敷地で、
「泰地六本木マンション」とその南側にあった「泰地六本木ビル」
と合わせて、森ビルが複合商業施設として開発したものである。

2）「東京都新宿区 同倉会山丘アパート」

複合商業施設として建替えられれたもので、建替え後の住戸数は大
幅に減少している。

3）「東京都新宿区 同倉会新宿アパート」

建替え後の住戸数は258戸から232戸へと約9割程度に減少して
いる。ただし、床面積は12,316.54㎡から20,211.71㎡へと、約1.6
倍増加し、住戸専有面積も従前の約5〜9倍から22.3㎡〜
121.20㎡へと約2.2倍から1.22〜倍程度増加している。余剰容積を
活用して、住宅の資産価値を大きく向上させた事例といえる。

4）「東京都中央区 グランドステージ茅場町」

建替え前と建替え後の住戸数に変化がなく 36 戸であった。ただこの建替えは、従前のマンションの完成後数ヶ月で耐震改築が発表し、耐震改築の役を果たすために建替えの建替えである。

この事例では、建築計画によって現在の敷地について前の床面積を確保できないことが明らかとなった。そのため、東京都中央区が当該マンションに隣接する（株）内田洋行に働きかけ、内田洋行の自社ビルと「ブランドステージ茅場町」を共用ビルとする建替えを要請した。最終的に、市街地再開発事業として住宅と事務所の複合ビルとして建替えられている。国、自治体からの建替え支援はあったが、住民は 2 重賃貸を余儀なくされている。

次に、円滑化法による建替えにおいて、住戸数の増加が 1.2 倍未満の主なものを考察する。

1）「神奈川県川崎市 川崎大島 4丁目店舗・街角大島住宅」

市営住宅と区区所有店舗が混在した敷地・建物の建替えで、国の補助金を受けた優良建物等整備事業として行われた。

2）「東京都中央区 クレヨンショップ茅場町」

建替え後の住戸数は同じ 23 戸で、各住戸専有面積もほとんど増加していない。第 10 年程度のマンションで、都市計画道路の拡張に伴う補償による建替えである。

3）「神奈川県川崎市 川崎駅北口地区第二街区 10番地地区」

京浜駅前共同ビル、「青木野村側ビル」、「隣接施設 2 敷地」の 4 つの敷地で、国の補助金を受けた優良建物等整備事業としての建替えで、商業、業務、共用住宅の複合施設である。従仮戸数は川崎駅から建替え後は 5 戸に減少している。住戸専有面積は、従前の 33 ㎡〜52.37 ㎡から約 50 ㎡〜約 81 ㎡に増加している。

4）「埼玉県上尾市 上尾スカイマンション」

区画整理事業との同時施行であり、各住戸専有面積は約 58 ㎡から約 57 ㎡と微減している。

5）「埼玉県大宮市 大宮スカイハイツ」

敷地の一部が都市計画道路にかかるため、用地取得による建替えである。建替え後の住戸専有面積も微減にとどまっている。

6）「千葉県千葉市 鎌倉住宅」

建替え後の住戸数は、従前の 240 戸から 249 戸の微増であるものの、建物全体の床面積は従前の 11,136.4 ㎡から約 23,294 ㎡と倍以上となっている。各住戸専有面積は、従前の約 35 ㎡から平均で 80.31 ㎡と約 2.3 倍に増加した。分譲マンションとしての資産価値が大きく増加した事例といえる。

以上から、建替え後の住戸数の増加が少ない事例は、優良建築物等整備事業等の複合施設での建替え、震災による建替え、容積率における既存不適格な敷地面積を増加させた建替え、計画道路における移転補償での建替え事業、土地区画整理事業によるもの、余剰面積を利用して狭い住戸を拡張することで資産価値を向上させたものなど、特別な要因による建替えが数多く含まれている。

いずれにしても、建替え成功事例においては、かなりの容積率余剰分があいまった建替えが実現したものが多いといえる。

また、容積率の余剰を活用した建替えは、基本的に 1 価区划の方法であり、同じ手法での再建替えは基本的に困難となる。

3. 不動産信託によるマンション建替え

3.1 不動産信託とは

2004 年 12 月に改正された「信託業法」及び 2007 年 9 月の改正信託法によって信託の環境が大幅に改善された。信託業法第 2 条で、信託とは「特定の者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く。同条において同じ）に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとすること」と定められている。

つまり、信託契約によって、明確な目的をもって財産を託し（委託者）、託されたもの（受託者）はその財産の管理や処分、また、目的を達成するための必要な行為を行うことができる、というものである。そして、信託する財産は「信託財産」、その運用収益から得られる配当等の利益（受益権）を持つ人を「受益者」とされている。

信託の種類としては、①契約による方法、②遺言による方法、③一定の意思表示による方法（信託法）があるが、上記のような信託は、一般的に①の契約によって行われる。

不動産を信託財産とする信託が不動産信託で、土地や建物所有権、区分所有権、借地権、借家権なども信託財産とすることが可能で、マンションの建替えにも不動産信託を活用できるようになった。

主な信託の独自的な機能としては、以下のものがある。

1）財産の長期的管理機能としての「意思凍結機能」

「信託設定当時における委託者の意思を、委託者の意思能力喪失や死亡という主観的（個人的）事情の変化に伴い、長期間にわたって維持するという機能」②である。

この意思凍結機能によって、委託者の死亡などにかかわらず、長期にわたって信託行為に定めた委託者の意思（信託の目的、信託財産の管理方法、受益者への給付方法等）により、受託者に信託行為を行わせることができる。

2）財産の集団的管理機能

「特定多数の委託者から提出された財産を、1つのまとまった集団として・・・（中略）・・・複数委託者の信託財産に対する一括的な管理・運用という機能」③が集団の管理機能とされている。これによって、財産の管理・運用を受託者に一元化することが可能となる。

3）倒産隔離機能

「信託財産は、そもそも制度上、委託者から受託者に名義が移転するとともに、受託者の任意財産からも分担される・・・（中略）・・・受託者個人の借金者は信託財産への強制執行をおこなうことはできないし・・・（中略）・・・受託者が破産した場合であっても、信託としての対象財産が具備されている限り、信託財産はその破産財団には組み入れられ」④することがなく、信託財産は保全される。

以上の信託の機能は、マンションの建替え作業だけでなく、その管理面においても有効なものと考えられている。
3.1.1 マンション建替えにおける公的支援の現状

マンション建替えは、多くの居住者が協力しながら居住する共同住宅であり、その健全な運営は社会の安定に係るものである。また行政による公共インフラ設備の投資においても、マンションの場合、戸建住宅と比較して、低いコストで行われることができる。したたとえば大規模団地を除きると、1戸当たりの固定資産税などは戸建住宅とあまり差がない。戸建住宅の代表格として、団地内道路や上下水道管の設置・維持管理は行政ではなく、団地管理組合によって行われている。したがって、マンションの健全な運営は行政にとっては重要で、そのための様々な支援策がとられている。そして、マンションの建替えを支援する主な制度も以下のようなものである。

1）優良建築等整備事業（マンション建替え制度）

「土地の利用の共通化、高度等に寄与する優良建築等の整備を行う事業」における費用に対し、助成が行われる。助成の対象となる地域は、大都市圏以外に「地方整備計画に基づく指定された地方整備計画地区」や「中心市街地活性化計画に基づく基本計画に定める中心市街地」、人口5万人以上の市の「区域」等が定められている。

また基礎事業要件として、「地区の面積が概ね1,000㎡以上である（三都市圏等は概ね500㎡以上）、空地面積が決算空地率+10%以上」、「整備される建築物が、原則地上3階以上で耐火建築物又は準耐火建築物であること」とされている。補助対象となるもののは建替え决策の前後で異なり、建替え決議の前では測量費や権利調査及び調整などの調査設計計画費用に対する補助の限度額が741千円/戸（1棟当たり戸数が50戸以下のマンション）、50戸を超えるものは353千円/戸で、この「戸当たり額度戸数を乗じた総額の2/3が補助対象の上限」とされている。

建替え決議後の整備計画費用に対する補助の基礎的要件として、「市街地組合再生計画等の区域内の事業又は市街地整備事業に寄与する一定の事業」、「建替え前の建築物が区分所有者数10人以上で、法定耐用年数（鉄筋コンクリート造では47年）のうちを経過している（被災等により建物に機能の低下を生じている場合を含む）」、「建替え後の建築物は1/2以上を住宅としてし、建替え前の戸数を前記 Everest の上に住宅を供給すること」と、建替え決議等がなされていることが求められている。

補助の対象となるものは、「調査設計計画費（事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費）」、「土地整備費（建築物除去費、整地費、補償費）」、「共同施設整備費（空地整備費（通路、駐車場、緑地等）、供給処理施設整備費（給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、点検施設、情報通信施設、給水施設、その他共通施設整備費、立体敷道路・人工芝等、電気室・機械室、共用通行部分含もうる）、駐車場、生活基盤施設集団分）」、「高齢者生活支援施設、備蓄倉庫、耐震性貯水槽、防災・防犯工事費等で、多くの工事が補助対象となっている。また、補助率は当該工費の2/3以内（国1/3以内、公共交通団体1/3以内）で、合計すると相当の補助金額となることが推測できる。

2）都市再生住宅制度

この制度は、「マンション建替え事業等の施行により住宅を失ない住宅等に困窮することとなる従前居住者のための住宅を整備・供給する事業に対して、その費用の一部を助成する制度で、従前のマンションから去させざるを得ない居住者に対する奨励支援といえる。

3.2不動産信託によるマンション建替えと経営

マンション建替え事業等の下の要件を満たすもの又は同法に基づき建替えの勧告を受けたマンションの建替えamic」として、対象地域として「都市再開発法第3条の3第1項に規定する計画的な再開発が必要な市街地（I号市街地）のうち特に一体的にかつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2号市街地）の区内、又は都市再開発法第2条の2第2項に規定する計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的にかつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2号市街地）の区内に施行マンションの敷地が存在する」とし、主に「地区面積1,500㎡以上、従前居住戸数50戸以上、耐用年数の2/3を経過したもの」とされている。

住宅の供給方式としては、①民間建設管理方式（民間が建設し、民間が管理することにより供給する方式）②民間住民組合方式（地方公共団体が民間住宅を借り上げることにより供給する方式）③直接受付方式（地方公共団体が直接建設を行うことにより供給する方式）がある。補助金の補助率は、「民間建設管理方式及び民間住宅組合方式」の場合、共同施設整備費補助として国1/3、住宅用補助として国1/2 公共住宅1/2 がある。直接受付方式の場合、建替え費補助として国1/2、また、家賃補助補助も国1/2 とされている。

この制度の目的は、マンションの建替えに際して、やむを得ずマンションから去った方が退去できない従前居住者を建替え後の住宅に継続して居住可能とする方策を検討する必要があるのではないかと考える。

3.3）（独）住宅金融支援機構によるまちづくり融資制度

この制度は、「地域の株式・計画等からの資金計画の相補や建設金融等の融資・建設計画費の対象としては建築・工事費以外の、調査設計計画費、補償費、土地取得費、除却工事費を融資の対象」となる融資金額である。

また、融資の対象となる条件として「建築物の敷地が300㎡以上であること」、「建築物の敷地が500㎡以上であること」、「建替え前の数ある建築物の区分所有者が区分所有法第62条第1項に基づき建替え決議のうし中略」。マンション建替えには、建替え後の敷地が「減価償却資産の耐用年数等に関する法令に定める耐用年数の3分の1以上を経過していること」という。この制度の特徴は、マンション建替え計画の策定に必要となる調査設計費といった初期段階から資金融受も受けることができ、また、あらたな建築物に対する融資ではなく、既存建物の除却費用の融資も受けることができるというもので、マンションの建替えによって効果的な融資金額である。
不動産信託を活用する区分所有マンションの建替えの基本的な仕組みを以下に示す（図3）。

1) 区分所有者が非営利型一般社団法人を設立し、区分所有者。

2) 一般社団法人、区分所有者（社員）と信託契約（限定責任信託22）を締結し、信託登記を行い、すべての区分所有権は信託者者となる一般社団法人に移され、土地建物の不動産は一般社団法人が所有する。区分所有者が会員兼受益者として受益権を取得するとともに、建替え後に賃貸人へと移行する。

3) 受信者は、土地の受益権を取得する。土地受益権は、建替え後30年間で償還し、30年未満で当該居宅者が退去もしくは死亡する場合、一般社団法人が土地受益権を賃貸・清算し、残余分は本人もしくは親族等に返還される。

当該居宅者が30年を超えて居住する場合、土地受益権は消滅するが未払故着権は本人が退去もしくは死亡する時点で残存する。また、永続居住権は相続の対象になりえないものとする。

4) 区分所有者が、従前の区分所有者等（社員）によって組織され、その中から選出される理事で構成される理事会によって運営される。また、理事会から提案される議案等は、信託人（受益者を含む）による社員集会（受益者集会）等で議決される。

5) 一般社団法人が、建築工事等の資金借入れを行いない、建替え工事を発注・実行する。一般社団法人は建替え事業費に対して、合理的な資金補助を受け、住宅金融支援機構等から借入を行う。

6) 建物完成後、一般社団法人は受益者として継続して土地建物を所有・管理する。従前の区分居住者は受益権に基づき、賃借人（社員）として比較的安価な家賃設定で継続居住する。

7) 一般社団法人が清算、買取した住戸は、あらかじめ賃貸物件として一般的第三者に貸出される。その場合、新たな賃借人は一般社団法人の業者となる。新たに生じる賃貸期間は、新築築物の使用年数を70年、建替え時の居住者年齢を60才とし、その平均寿命を90才と仮定すると40年となり、一般社団法人は従前の居住者退去後約40年間、当該住宅を賃貸品質で賃貸収入を得る。

8) すべての受益者が退去もしくは死亡した場合、一般社団法人はすべての受益権を取得する。したがって、信託法第163条第2項（受益者が受益権の全部を有する財産が再規律したときの）規定が適用、建替え終了するが、信託終了後も一般社団法人は継続し、当該社団法人の社員となる新たな賃借人と従前から選出される理事会及び理事会によって、当該住宅は継続して管理・運営される。

3.2.1 区分所有者全員が賃借人となる合意をした建替えの場合

区分所有者の全員が信託契約・区分所有権を信託登記し、建替え工事完了後も社員・委員等受益者・賃借者とならない場合は、図3のとおりとなる。この場合、区分所有権は受益者である一般社団法人にすべて移行し、区分所有建物的にはなくなる。また、受益者が死亡もしくは退去する時点で、当該信託財産は一般社団法人によって賃貸取り・清算される。そして、当該住宅は賃貸法で長期的にみればすべての居住者が新規賃借となる。一般社団法人が不動産のすべてを所有する賃貸住宅となる。

3.2.2 区分所有権と信託が混在する建替えの場合

信託によって建替えを行なうが、完成後に区分所有権と信託が混在する場合は、まず区分所有者の全員が一般社団法人の住民となつて信託契約・区分所有権を信託登記し、建替え。建替え完了後に、再び区分所有権に移行し、管理組合が設立される。そして、従前の一般社団法人は、議決権を持つ区分所有者の一員となる。一般社団法人の社員であることを望む者は、社員・委員等受益者・賃借者として継続居住する（図4）。ただ、この場合の一般社団法人は、社員である従前の区分所有者の区分所有権を持つ区分所有者の一員となるため、信託に参加しない他の区分所有者の比率が高くなる。したがって、区分所有者及び議決権（区分所有法第33条）によると決議の実効性についての検討課題が残るといえる。

図3 不動産信託による組織及び建替えの基本スキーム

図4 区分所有権と不動産信託が混在するスキーム

4. マンション建替え事業のプロジェクトファイナンス

信託によって建替えでも、区分所有者の費用負担の課題は残る。そのため、公的支援を受けて初期投資を抑えた建替え事業のプロジェクトファイナンス23（以下、ファイナンスとする）のシミュレーションを行う。マンション建替え事業において公的支援を行う必要性、基本の考え方として、次の4点があげられる。

1) 住宅ストックとしてのマンションの特性

マンションは、住宅ストックとしてのポリシーが巨大で、老朽化し放置されることによる社会的な影響は大きい。また、マンションは、敷地を所有・管理しており、敷地内でインフラ設備などの維持管理は管理組合によって行われている。これらの維持管理に関わる維持管理コストを戸建て住宅より低いため、マンション居住を支えることは行政にとってもメリットは大きい。
2）経済的理由による不本意退去を防ぐ

建替え等議案によって、過去を余儀なくされる区分所有者の中で、その場所での居住を望みながら、経済的な理由で建替え等事業に参画できない者に対して、建替え後も住むことができる方策を検討すべきだと考える。その意味で、民間建替相当の方法を活用する都市再生住民制度の見直しで、建替え後の住宅に継続居住できる方式、建替え後の住戸を一般公営住宅として活用する方法も検討する必要がある。

3）建替え費用負担等の低減と公的資金支援の再活用

マンションの構造は、RC造もしくはSRC造となるため、基本的に工事期間が長く、建物解体費、建築工事費等が割高となる。したがって、毎月の返済額を抑えるには借入資金の総額を抑えることが重要となり、優良建築物等整備事業のような公的資金の導入も必要といえる。ただ、現在の優良建築物等整備事業（マンション建替えイ－プ）における補助は給付型であるため、財政面からみてその普及と継続性に関わるため、長期的な住宅制度等の維持を図られれば、給付型ではなく、むしろ無利子の長期借入金するのは望ましいと考える。そして、この公的資金補助は、借入金住宅ローン完済後の返済負担から返済することにすれば、返済される資金は再利用のマンション建替えの資金助成の原資ともなることも可能となる。

4）持続可能な居住システムの可能性

また、建替え後の住宅ローンや公的資金の返済後生じる余剰金は、将来のリノベーション費用や当該建物の建替え費用、または他マンションの建替え等による公的資金の補助等として活用を考えられる。このことから、長期的なか持続可能な集合住宅の居住システムの展望が見えてくるのではないかと考える。

4.1 Tコーポ（大阪市）による建替えシミュレーション

1969年、大阪市で建替えされるTコーポにおいて、一般団地法人を設立して建替えを行った。建替え完了後も区分所有者の全員が委託者兼受益者兼債換人となる建替え事業費の考察を行う。建物の条件を、1）従前と同様の住戸数で建替え2）間取り、基本性能や設備水準等は建替え前と同等3）エレベーター設置による床面積増4）建替え後の建物の耐用年数を70年とする。

表1 Tコーポ建替え計画概要

<table>
<thead>
<tr>
<th>集計面積 (㎡)</th>
<th>建替え前</th>
<th>建替え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2,000</td>
<td>2,000</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>容積率（％）</td>
<td>300</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>延べ面積（㎡）</td>
<td>4,300</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>専有延べ面積（㎡）</td>
<td>3,900</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>住戸数（戸）</td>
<td>65</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>戸当たり専有面積（㎡）</td>
<td>60</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

エレベーター 無 有

なお、Tコーポはエレベーターがない6つの階段室をもつ階段室型住棟であるため、建替えに際してはあらかじめエレベーター1台と2つの階段室を計画した。建替え後の面積は、エレベーターとそれに伴う1階エレベーターホール、各階エレベーターホール及び専用面積の増加と従前の階段間面積の減少等を勘案して算出した（表1）。

4.1.1 建替え事業費の算定

事業資金計画の費目については、円滑化法の建替え組合設立認可申請の事業資金計画の支出項目を参考にした。調査・設計・計画費用として9,020万円、既存建物解体費及び不動産費として7,582万円、建設工事費及び係付工事費として105,900万円、事業費205万円、建設関係費用を含めた総額は124,559万円で、1戸当たりの負担額は1,916万円となった。また、工事中の仮居住費用202万円及び延修費30万円を加えると、1戸当たりの総事業費の負担額は2,149万円となった（表2）。

なお、仮にTコーポの建替えに、優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）を活用した場合の配当金及び補助金を算出する。計算の条件として、補助対象となる共用部の延べ面積を全体延べ面積の5%（レンタル部比80%）と仮定し、補助対象となる建築工事費を建物工事費の15%とする。また工事費のうち、その工事費と補助対象を仮定する。表2の項目における試算でのおおよその補助金額は、

1）6,013万円（調査設計計画費の2/3）
2）5,055万円（土地住戸費の2/3）
3）10,282万円（建築工事費の15%の2/3）
4）2,056万円（その他工事費の2/3）

補助金の総額は23,406万円で、戸当たり約360万円となった。

Tコーポを建替えの場合、現行制度においても相当な補助金が有ることがわかる。しかも、当該補助金は給付型で返済義務はない。

表2 Tコーポ建替え事業資金計画（単位：万円）

<table>
<thead>
<tr>
<th>集計面積</th>
<th>単位</th>
<th>小計</th>
<th>処理結果</th>
<th>計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>3,000</td>
<td>0.3</td>
<td>1,170</td>
<td>94</td>
<td>1,264</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>150</td>
<td>300</td>
<td>24</td>
<td>324</td>
</tr>
<tr>
<td>建築設計費</td>
<td>95,200</td>
<td>70,000</td>
<td>6,100</td>
<td>5,055</td>
</tr>
<tr>
<td>建築設計費</td>
<td>3,000</td>
<td>0.1</td>
<td>1,170</td>
<td>94</td>
</tr>
<tr>
<td>小計</td>
<td>8,352</td>
<td>665</td>
<td>9,020</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>土地取得費</td>
<td>1,000</td>
<td>1,000</td>
<td>1,000</td>
<td>1,000</td>
</tr>
<tr>
<td>小計</td>
<td>7,062</td>
<td>5,728</td>
<td>7,582</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>工事費</td>
<td>4,760</td>
<td>20</td>
<td>482</td>
<td>4,300</td>
</tr>
<tr>
<td>小計</td>
<td>98,056</td>
<td>7,844</td>
<td>105,900</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1,904</td>
<td>152</td>
<td>2,056</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>115,322</td>
<td>9,227</td>
<td>124,559</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

4.1.2 建替え後の家賃と建替え事業のファイナス

Tコーポと同程度の住戸面積の近傍賃貸マンションの現状家賃として、事業3では住戸面積64.9㎡で10.8万円、事業4では61.0㎡で8.5万円であった（表3）。

表3 Tコーポ近傍賃貸マンションの家賃（単位：万円）

<table>
<thead>
<tr>
<th>間取り</th>
<th>面積（㎡）</th>
<th>賃貸</th>
<th>割引</th>
<th>総合家賃</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1LDK</td>
<td>56.0</td>
<td>8.5</td>
<td>9.3</td>
<td>13,661</td>
</tr>
<tr>
<td>1LDK</td>
<td>70.0</td>
<td>8.5</td>
<td>9.3</td>
<td>13,461</td>
</tr>
<tr>
<td>2LDK</td>
<td>64.9</td>
<td>10.1</td>
<td>10.8</td>
<td>16,056</td>
</tr>
<tr>
<td>3LDK</td>
<td>61.0</td>
<td>8.1</td>
<td>8.4</td>
<td>13,390</td>
</tr>
</tbody>
</table>
建替え後、受益者兼賃借人の住宅ローン支払い期間は30年となり、以下の5年間は新たな賃借人の家賃の中から住宅ローンが返済される。また、住宅ローン完済後からの15年間で、支援された公的資金615万円が返済される。さらに、住宅ローンおよび家賃の完済後における家賃に含まれる住宅ローン返済分相当の余剰積立金1,443万円は、将来的な資金を積み立てられる（図５）。

建替え事業のファイナナンスは、公的資金（無利子、建替え後35年から50年の間返済）と市中借入金で賄われる。市中借入金に対して、政策等による政策的な影響を考慮することも考えられる。また、受益者が建替え後30年未満で退去する場合、一般社団法人がその土地受益権を譲り受け、そのような時期の資金繰りを保障することである。なお、土地受益権は建替え時の敷地割合の土地実勢価値から仮住宅費用と引受け費を除いた額とした。建替え後30年で借換することとする。Tコーポの場所、土地受益権は戸当たり383万円（土地実勢価値615万円仮住宅費202万円引受け費30万円）となる。

5.まとめ

1) 2015年4月現在における円滑法以外のマンションの建替え及び建替え工事中事例は155事例で、円滑法による建替え事例が67事例あった。建替え後の戸数増加の平均は、円滑法化以外の建替えでは約1.92倍、円滑化法による建替えでは約1.74倍である。また、建替え後の戸数増加が少ないものの、優良建築物等整備事業等の複合商業施設での建替えや計画に伴う移転補償での建替え事業、市街化調整区域等に特定を要するものが多い。したがって、従来の一般的なマンション建替えは、余剰資産を活用する等の財政負担を少なくした方法だといえる。

2) マンション建替えの選択肢の一つとして、非営利型一般社団法人が建替え、区分所有者は一般社団法人の社員となる、受益者を持った賃借人として建替え後のマンションに永続居住できる方式である。これは特に、建替え費用負担が困難な区分所有者にとって、メリットがある。

また、一般社団法人が、信託受託者として不動産を所有・管理する形態であるため、信託の特徴である。

①万受益者が死亡した場合においても、当初の信託契約が継続される。財産の長期的管理機能としての「意思決定機能」
②財産の管理・運用の一元化が可能な「財産の集団的管理機能」
③万が一般社団法人が破綻した場合であっても、土地及び建物の信託財産が財団法人に移転される「財団移転機能」等によって、有効な不動産管理が可能になると考えられる。

3) マンション建替えに対する公的支援として、優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）の資金補助があり、Tコーポにおける載訳では、戸当たり約360万円の補助を受けることができる。したがって、Tコーポ建替え事例における土地持分の実勢価値である戸当たり615万円の公的支援との差額は、255万円程度である。ただ、優良建築物等整備事業は資金補助であり、今後の事業における公的資金支援は、無利子であるものの返済負担のある融資としている。さらに、建替えマンションからの退去を余儀なくされる住民のサイフィットネットとして民間住宅建上等の都市再生住宅計
謝辞
本研究は、日本学術振興会の科学研究費補助金、桃罇春美研究「NPO 法人による持続可能なマンション建替えシステムの研究」による。この場をお借りして、同振興会に感謝申し上げます。

参考文献
1) 藤田克男：分譲マンション管理における信託活用の可能性について（第1 回, 第2 回）, RETIO NO.77, pp.38～48, 2010.4, RETIO NO.78, pp.44～52, 2010.7
2) 田中野信樹：マンションの「再生」と「解消」，ムックの出資料，義務・法の限度（増版）, 丸善, 2000
3) 藤田克男：信託法2004, 第1 册, 第2 册
4) 国土交通省：マンション建替え実務マニュアル2 建替え支援制度，http://www.mlit.go.jp/common/0010640090.pdf,（参照2016.1.21）
6) 池田一：人口減少時代とマンション建替え，マンション学第53 号, pp.18～32, 2015.12
7) 国土交通省：マンションの信託活用金に関するガイドライン, 2011.4
8) 米田淳：動産信託の活用, 住宅新報社, 2008
9) 米田淳：マンション建替えにおける不動産信託の可能性, マンション学第53 号, pp.33～47, 2015.12
10) 国土交通省土地・水資源局：不動産信託等の普及及び竣工大手大に 検討調査業務報告書, 2010.3
11) 国土交通省住宅・水資源局：マンション管理センター：マンション管理の新たな枠組みづくりに関する検討調査報告書, 2008.3
12) 国土交通省：多世代利用住宅に資する供給手法及び利用形態（組合所有 方式）に関する検討資料1-3-4, 2009.10

注
1）一般社団法人とは、「一般財団法人法及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第48 号）」に基づいて設立された社団法人のことをいい、 設立の登記をすることによって成立する法人
2）固定資産信託とは、受託者が当該信託のすべての財産建替え債務 債務について借入れ財産に属する財産のことをもってその履行の責任を負う 信託」と定義されている（信託法2 条12 項）
3）不動産信託基盤構築とは、特定のプロジェクトに対する金融で、プロジェクトから生じる収益を資産として、それを担保する金融
5）事業計画書：建替え事業計画書作成・建替え計画のための資料作成及び建替え説明および実証報告を目的とする費用及び効率性改善計画：各租税の建替え 後の資産配置、財政調整、管理運営計画等も含む①事務費：建替え組 合（建替え事業を実施する組織）の事務手続き費用
6）住宅金融支援機構のフラット35のローンシミュレーションで試算 http://www.flats35.com/simulation/

度がある。現在、この制度は円滑化法に規定するマンション建替え 事業であることが等の条件があるが、マンション建替え後の住戸に 対する民間住宅借入制度の検討も必要と思われる。また、本 方式によるマンションの建替えは、区分所有のマンションから賃 戸住宅に移行するため、将来的に空き住戸が生じる懸念がある。

したがって、公的支援を受ける条件として、建替え後の空き住 戸の一定数や将来の空き住戸を自治体による優先的借入住宅 として公営住宅化を図ると、空室を生じさせない仕組みづくりも 検討する必要がある。

4）T コーポ建替え事業の試案では、建替え工事費ではなく、 引越し費用や仮住まいの居住費といった費用負担を、建替え後の 住宅の家賃という形で返済することとした。そして、家賃は近隣 相場とほぼ同一の月額家賃を 9.1万円とするが、その中には、管 理費・修繕積立金及び固定資産税の 4.2万円が含まれる。

したがって、公の分譲マンションのように適切な維持管理が可 能となる。そして、個人が支払う実質的な住宅ローンの返済額は 4.9万円で、家賃の総額である 2.159万円を借りた場合 の毎月返済額は 6.8万円[①]より約 2万円減に抑えることができると なる。また、公の補助金が建替え後70 年までの間で、約 1,443 万円の積立金が生まれる。この積立金は一部を当該建物の 維持費用だけでなく、他のマンション建替え費用に使用する等， 新たな形での活用も期待できる。

また T コーポの場合、敷地面積は 2,000 Nで、建築面積は約 950 N程度と計算できる。したがって、建替え金が50％以下になった， 従来オープンスペースの確保も可能で、近隣マンションとの比較 においても居住環境での差別化を図ることができる。また一定数の自走式駐車場の設置も可能で、そらから生じる駐車場料金 を積立金として土地受益権の賃貸取り資産や修繕積立金等にあてることも可能となる。

不動産を受益権としても信託による建替えは、所有権意識が 強い日本においても、比較的受け入れやすい方式と思われる。

また住戸を増加させない建替えであり、オープンスペースを確 保することで、子供たちの遊び場等良好な居住環境も期待できる。

特に、老朽化が深刻な若手市民のニーズに対応するマンション建替えにおいて、費用負担の問題で建替え計画が停滞している場合に有効 となる。同時に、民間デベロッパーにとっても意味がある。建物 を作ることが彼らの主要な業務であるため、人口減少時代の都市を形成する重要な取組みとなる可能性がある。

今後の課題として、専門実務面での課題の抽出と考察が必要で，①信託契約における区分所有権と受益権との等価交換の妥当性 ②非利益型社団法人の資料収集や事業収入等の各税務に関するもの ③一般社団法人の事業・経営管理を支援する組織のあり方 ④一般社団法人のあり方として，その健全な経営を図るための有 識者等の選任と組織構成及び運営方法 ⑤信託法と区分所有権の調査及び今回の形式にあった新たな法 制度の可能性を探る，等の検討が必要だと考える。
BASIC STUDY OF HOW TO REBUILD A CONDOMINIUM USING THE TRUST WITH PUBLIC SUBSIDES

Converting from the ownership to the use

Toshikazu TSUJI* and Mai BABA**

* Prof. Osaka Shoin Women’s University, Ph.D.
** Researcher, Hokkaido Research Organization, Dr.Eng.

The construction cost of a condominium is more expensive than a detached residence. Therefore, it is necessary to keep the condominium in a good condition and use it as long as possible. But someday it will be necessary to rebuild that condominium and we need to develop a new rebuilding system that the resident can agree to rebuild it by decreasing a financial burden of the residents. And for that aim, it is important to convert the rebuild one from the condominium to the rental apartment (from the ownership to the use).

The rebuilding by the general incorporated association as the civil trust can secure the continuity of the business and eliminate various risks under construction and manage the rebuilding housing. This system is basically not to increase the number of the dwelling units and also can keep the conventional open space. The support fund by the administration will be repaid and that repaid fund will be reused as the support for the rebuilding of another condominium. In addition to this, this system also will be able to make another fund support for the rebuilding of other condominium by using their own fund. The administration is also able to let this rental dwelling units have the function of the public housing and this will be the incentive to do a public support for a condominium rebuilding.

After rebuilding the condominium, it will be the nonprofit rental housing that the civil trust organization owns. And at time of the end of the trust, that organization will continue as the general incorporated association.

This system will be the independent sustainable housing system managed by the residents.

(2016年2月5日原稿受理，2016年8月29日採用決定)