

第117回管理運営問題部会 議事録（案）

開催日時 2020年2月23日（日） 14:00~
開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム
出席者（敬称略・順不同） 常光、末満、長谷川、二宮、小川、井口
以上6名
司会者 常光部会長

議 題

- 1) マンション法（区分所有法）の読み込み
・64条 (担当 井口)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)

- ・議事に先立ち、部会長よりマンション建替え等の円滑化に関する法律改定の取りまとめが進められている旨の説明があった。改定点の主な事項は、現行の同法は、マンション、団地の敷地処分ができるのは耐震性不足の認定がなされた場合としているが、これを耐震性とは無関係にできるとするもの。
- ・多摩市主催のセミナーにおいて、敷地の一部をデベロッパーに売り戸数を縮小して建替えた事例の紹介があった。法改正前だから耐震不足建物であったかも知れぬ。
また、以前は建替えに伴う自己負担金を不要とする再建方法もあったが徐々に負担金が増加し現在は1千万円程度を必要としているとの紹介があった。（小川氏）
- ・建替え決議、建替え組合設立を経て、不参加者から買取りも終わった後も計画変更や建替え取り止め等があり、建替え円滑化法の盲点がある。（部会長）
- ・その他関連して多摩地区における建替え及び災害発生の場合の問題点や注意事項について種々意見の交換があった。

議 事

- 1) 64条 「建替えに関する合意」
井口よりテキスト64条及び同資料1の読上げの後、部会長より以下のコメントがあった。
 - ・部会長コメント
すでに62条で建替えが決議され、63条で不参加者に対する売渡請求が行われているにもかかわらず、本条で改めて建替え合意の確認をしている理由は以下の2点にある。
 - i) 不参加者から売渡しを受けた後、残った全員に建替え参加を誓約させる。
 - ii) この時点から区分所有法（管理組合）から、一時離れて建替え円滑化法の下に移行する出発点となる。
- 2) 井口よりテキスト64条の資料2（「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の要点）を読み上げ後、部会長より以下のコメントがあった。
 - ・マンション管理基本法令集、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」第9条によれば、

建替え決議に参加した 5 人以上の区分所有者の 4 分の 3 以上の賛成で建替え組合（法人）設立の申請ができる。これに適合しない場合や、自主的に行いたい場合は、組合設立をせず個人施行となる。

・移行計画

建替え前のマンションを施行マンション、建替え後のそれを施行再建マンションという。新マンションへの移行について重要な手続きに権利変換がある。施行マンションで有していた区分所有権、敷地利用権を施行再建マンションにどのように移行するかを定めるものである。建替え組合が施行再建マンションへの配置計画（移行先の住棟、部屋位置、広さ、設備等）を明示し、認定を得る。住戸に付随する担保権、賃借権も移行する。従って、予め担保権者の同意が必要である。また賃借権については登記を行わないものが多く、その場合には賃貸契約書が確証となる。

移行に伴う移転を好まない賃借人は賃貸契約の解除と何らかの補償を求めるであろうから、これらの対応も必要となる。

- ・以上の権利変換手続きを経て施行再建マンション完成後、建替え組合は権利所有者に通知すると共に、一括して再建されたマンションの登記を行う。
- ・権利変換の過程でこれを不服とする参加者は組合へ買取りを請求することができる。
- ・一方、建替え決議後の管理組合は清算組合として組合財産処理等にあたる。近くの事例では分配金支給が施行再建マンションに入居直前であった事から相当の期間存続することになる。
- ・円滑化法には罰則があり、懲役、罰金刑の適用がある。

3) その他

- ・管理者、総会、諮問（専門）委員会の義務、責任範囲などについて意見交換があった。
- ・建替えに関しては、コンサルタント、デベロッパーの役割等についての紹介、意見交換があった。

（記録 井口）

次回 2020年3月20日（金）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター パーティールーム