

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 6 月 29 日現在

機関番号：34409

研究種目：挑戦的萌芽研究

研究期間：2013～2015

課題番号：25560030

研究課題名(和文) 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

研究課題名(英文) Study of the sustainable rebuilding system of a condominium by a non profit association

研究代表者

辻 壽一(Tsuji, Toshikazu)

大阪樟蔭女子大学・学芸学部・教授

研究者番号：60368165

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,800,000円

研究成果の概要(和文)：デンマークの社会住宅はテナント・デモクラシーのもと、住民によって社会住宅組織が作られ、その組織が住宅を取得・建設・経営する制度である。社会住宅の経営は賃借人から選ばれる理事会によって運営され、理事会の議案は住民集会で決められる。その意味で、賃貸と所有の違いがあるだけで、日本のマンションとその実態はほとんど変わらない。

日本のマンション建替えの新たな仕組みは、民事信託組織を設立し、それがマンションを所有・経営し、従前の区分所有者は受益権として居住権を得る。民事信託組織が所有・経営し、行政が建替え資金の一部を支援(無利子の融資)することで、公共性をもつ集合住宅として再生する。

研究成果の概要(英文)：The social housing organization will be created by the residents and that organization get or built and manage the social housing by a tenant democracy. And the social housing will be managed by the board selected from the residents and the proposals of the Board will be determined by the residents meeting. In this point, there is not so much difference from the condominium in Japan, except the rental or the ownership. A new system of Japan's condominium rebuilding is to establish a civil trust organization that owns and operates the apartment and the previous division owner get the right of residence as a beneficiary rights. Civil trust organization owns and manage by the governmental support the partial rebuilding funds (interest-free loan). Japanese condominium will reborn as a apartment with the publicness.

研究分野：建築計画・都市計画・ファシリティマネジメント

キーワード：不動産信託 民事信託組織 マンション建替え デンマーク社会住宅 テナント・デモクラシー

1. 研究開始当初の背景

2013 年末における日本の分譲マンション戸数は約 601 万戸で、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。2014 年 4 月現在におけるマンションの建替え実施件数は、196 事例（工事完了済、阪神・淡路大震災による建替えは除く）にとどまっている。しかし、人口減少時代は住宅の余剰が生じるため、今までのような手法での建替えは困難となる。建替え費用負担の多寡が建替えの合意形成に大きく影響を与えることは明らかで、建替え合意を得るためには建替え費用の負担軽減が最も重要だと考えられる。

2. 研究の目的

本研究は、デンマークの住宅タイプと社会住宅制度の調査を通してその制度を明らかにするとともに、その社会住宅制度の仕組みを参考に不動産信託を活用した建替え費用の負担を軽減させるマンション建替え手法の開発を目的とする。

3. 研究の方法

本研究は、下記の内容で行われた。

(1) デンマーク政府、デンマークの住宅及び社会住宅関連組織等に関する文献や資料を収集・分析する。

(2) 現地調査（ヒアリング調査）

- 都市・住宅・地方省
- デンマーク社会住宅連盟 (BL)
- デンマーク不動産連盟
- 住宅協同組合連盟 (ABF)
- PrivatBo (住宅管理会社)
- デンマーク非営利住宅組織 (DAB)
- Domea (住宅管理会社)
- BO-VEST (住宅管理会社)

(3) デンマーク住宅関連論文及び文献の考察

日本におけるデンマークに関する各種論文、文献の考察を行った。

- (4) 信託法の研究・関連論文の考察
- (5) 建替えモデルシュミレーション

4. 研究成果

(1) デンマークの社会住宅

社会住宅は、住宅組織によって建設・運営される。そして住宅組織には、社会住宅事業を行う住宅組織と非営利の管理会社の 2 つがある。デンマークの社会住宅は、全国で約 700 の住宅組織、約 7,500 住区からなり、これらはすべて非営利で運営されている。

図 1 は住宅組織の構造を示したものである。住宅組織の最少単位は住区で、住区の経営は住民から選出される住区理事会によって行われる。住区の年間予算や運営・経営方針は、住区理事会で議案を作成し、住民総会や住民投票で決議される。また、建物改修や改善工事、また家賃の値上げ等が必要となる

場合も、住民集会または住民投票によって決められる。住区で承認された予算などは、住宅組織理事会においても承認される必要があるが、住区は自治権を持ち、財政的にも他の住区や所属する住宅組織からも独立し、他組織の経済的破綻による影響を受けることもない。

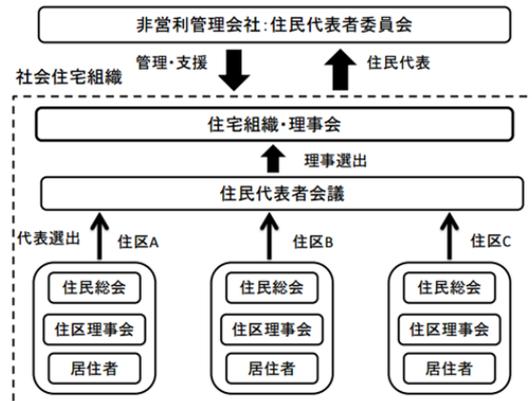


図 1 住宅組織の構成

また、住宅組織の理事と各住区から少なくとも 1 名以上の住民代表によって住民代表者会議が設けられる。そして、住区からの住民代表は住民代表者会議の過半数とすることが定められている（社会住宅法第 1 章社会住宅事業 組織 § 11）。この住民代表者会議で、住宅組織の理事が選出される。住宅組織理事会が住宅組織の経営を行うが、ここでは住宅組織全体の経営方針、例えば新たな社会住宅（住区）の建設等が検討される。図 1 の点線で囲まれた部分が住区を含む住宅組織の全体となる。なお、図 1 は 3 つの住区をもつ住宅組織を表しているが、単独の住区で住宅組織となる場合もある。

非営利管理会社の業務は、住宅組織への支援として社会住宅の計画・建設・改修や建物管理、経営管理、賃貸人の入退去管理及びコミュニティ活動支援等多岐にわたる。ただ、管理を行う管理会社は必ずしも非営利である必要はなく、例えば法律事務所等の営利法人も管理業務をすることは可能だが、それらは社会住宅法上の住宅組織ではないため、行政による監督を受けることはない。また、管理会社を使わずに、いわゆる自主管理を行う住宅組織もある。

社会住宅を取得・所有・経営する基本となる組織は、図 1 の点線で囲まれた部分の住宅組織であり、KAB などは非営利管理会社として、住区を有する住宅組織を支援する住宅組織となる。そして、住宅組織のほとんどが加盟する BL は住宅組織の支援や政治的利益を目的とする利益団体で、本来の意味における協会となる。

社会住宅の建設は、住区から始まる。住区は住宅組織もしくはその 1 員となり、技術的、法律的、経済的な助言・支援を非営利管理会社（組織）から受けて、社会住宅の取得・建

設計画を策定する。そして、自治体への申請・承認を経て、住宅組織と自治体は社会住宅の建設・運営に関する契約を締結する。建物完成後、自治体は毎年住宅組織の経営監査を行うこととされている。

2008年以降、社会住宅取得資金の基本的な内訳は下記のように定められている。

①入居者による保証金：2%

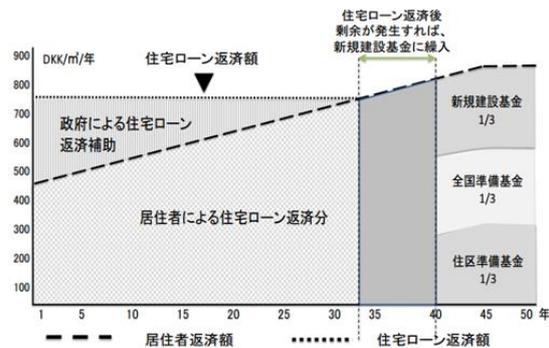
賃借保証金は、入居の際賃貸人が支払い、退去時に返済される。

②自治体による資金融資：14%

自治体の基本資金融資は、住宅を取得する場合に自治体から提供される。融資は無利子で最大 50 年までの返済期間とされている。原則として、自治体は基本資金を調達するために自治体自身が資金の借入れをすることはできない。

③市中借入れの住宅ローン：84%

新築住宅は 30 年の変動金利抵当権としてローン化され、残額は毎年借換えられる。また、この借入れに対して自治体は住宅ローンの債務保証をしなければならない。



Social Housing in Denmark 2013 MINISTRY OF HOUSING, RURAL AND URBAN AFFAIRS
図2 住宅ローン返済と返済補助及び基金積立

図2は、1998年12月に定められた住宅ローンの返済と補助及び返済後の基金積立について図示している。

家賃を含む住宅ローン返済分は毎年上昇し、実際の住宅ローン返済額との差額が政府から補助される。市中借入れの住宅ローン返済期間は30年とされており、その返済後も家賃は下らず、返済後に生じる剰余分は基金として積み立てられる。返済後から建設後40年までの家賃の剰余分は新規建設基金に積み立てられるが、建設後40年以降は、新規建設基金、全国準備基金、住区準備基金にそれぞれ剰余分の1/3が積立てられる。そして、上記新規建設基金、全国準備基金の取り纏めの窓口となるのが、全国建設基金で、全国建設基金からそれぞれの基金に資金が振り分けられる。

以上から、デンマークの社会住宅は、借入金返済後に生じる剰余金を新たな社会住宅の新築支援、改修・改善等に運用することで、社会住宅を持続可能な制度となるように計画されている。ただし、この制度は1998年

12月から運用が開始されたもので、実際にそれぞれの基金への積立も始まっておらず、現時点においてこの制度の全体が実行・実証されているわけではない。しかし、単に社会住宅を建設するだけでなく、将来に向けてその建設・改修・建替えを包括的に考えた制度を設けた点は高く評価することができる。

(2) 不動産信託を活用するマンション建替え

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区分所有者による民事信託組織(限定責任信託)を設立。

②区分所有者と民事信託組織で信託契約を締結・信託登記を行い、区分所有者は委託者兼受益者として受益権を取得する。

③民事信託組織が建替え工事を発注・実行する。

④建物完成後も民事信託組織は継続し、従前の区分居住者は受益権に基づき、賃借人として比較的安価な家賃設定で継続居住する。

⑤受益権の内容は、永続居住権及び土地受益権とする。当該居住者が死亡もしくは退去するなど、民事信託組織が受益権を清算・買い取る場合、永住居住権は消滅するが土地受益権は剰余分があれば本人もしくは親族などに返還される。

⑥民事信託組織が清算、買取った住戸は、あらたに賃貸物件として一般の第三者に貸し出される。たとえば、新築建物の使用年数を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、民事信託組織は従前居住者退去後の約40年間、当該住戸を賃貸することで賃料収入を得る。

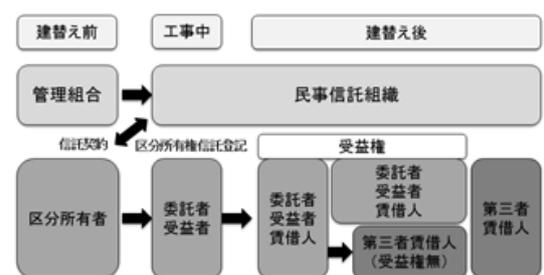


図3 不動産信託による建替え基本スキーム

大阪市内の1969年に建設されたTコーポにおいて、民事信託組織(限定責任信託)を設立して建替えを行い、建替え完了後も従前区分所有者の全員が委託者兼受益者兼賃借人となる場合の建替え事業費等の考察を行う。建物の与条件を、

- ①従前と同等の住戸数で建替え
 - ②間取り、基本性能や設備水準等は建替え前と同等程度
 - ③エレベーター設置による延床面積の増加
 - ④建替え後の建物の使用年数を70年とする。
- 現在、Tコーポはエレベーターがない階段

室型住棟であるため、建替えに際してはあらたにエレベーターを計画し、エレベーター設置とそれに伴う廊下面積の増加を勘案した(表1)。

表1 Tコーポ建替え計画概要

	建替え前	建替え後
敷地面積(m ²)	2,000	2,000
容積率(%)	300	300
延床面積(m ²)	4,300	4,760
専有延床面積(m ²)	3,900	3,900
住戸数(戸)	65	65
戸当り専有面積(m ²)	60	60
構造・規模	RC造・5階建	RC造・5階建
エレベーター	無	有

(3) 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整地費として8,277万円、建物建設費及び付帯工事費として105,900万円、事務費2,56万円、建設関係費用を合計した総額は125,254万円で、1住戸当りの負担額は1,927万円となった。また、工事中の仮住居費用202万円及び引越し費用30万円を加えると、1住戸当りの総事業費の負担額は2,159万円となった(表2)。

表2 Tコーポ建替え事業資金計画

	数量(m ²)	単価(万円)	総額(万円)	消費税	総額(万円)	
調査設計計画費	事業計画作成費	3,900	0.3	1,170	94	1,264
	地盤調査費	2	150	300	24	324
	建築設計費	85,200	6%	5,712	457	6,169
	権利変換計画	3,900	0.3	1,170	94	1,264
小計			8,352	568	9,020	
土地整地費	解体撤去費	4,760	1.4	6,664	533	7,197
	開発・整地費	2,000	0.5	1,000	80	1,080
	小計			7,664	613	8,277
工事費	建築工事費	4,760	20	95,200	7,616	102,816
	その他工事費	85,200	3%	2,556	228	3,084
	小計			97,756	7,844	105,900
事務費	85,200	2%	1,704	152	2,056	
合計			115,976	9,278	125,254	
戸当り事業費負担額		総事業費	÷	戸数	=	1,927
		125,254		65		万円/戸
仮住居費用	住戸面積	接率	工期+1	m ² 賃料	=	202
	60	0.8	19	2,219		万円
	m ² ×	ヶ月 ×	円/m ²			
引越し代	引越し回数	1回当り			=	30
	2	15				万円
	回	万円				
戸当り負担総額	事業費	仮住居	引越し		=	2,159
	1,927	202	30			万円

その他、建替え事業における与条件は下記のとおりとする。

- ①住戸当りの事業総額を2,159万円とする(仮住居費用等を含む)
- ②住戸当りの公的資金支援は、土地持分の実勢価額である615万円の無利子融資とし、返済は建替え後35年から50年までの間に行う
- ③住宅ローンはフラット35とし、借入金額1,544万円、借入金利1.67%、返済期間35年で住戸当りの月額返済は4.9万円となる。
- ④建替え後の家賃は、近傍賃貸マンションの家賃と同程度の9.1千円と設定する(管理費月額1万円、修繕積立金月額1.3万円、固定

資産税及び都市計画税月額1.9万円、ローン返済分月額4.9万円)

なお、修繕積立金は、国土交通省のガイドラインの専有延床面積5,000㎡未満の場合、218円/㎡・月を参考に算出した。

- ⑤物価上昇による家賃上昇は考慮しない。
- ⑦固定資産評価額の低減は考慮しない。
- ⑧修繕積立金の金額を超える大規模修繕工事は考慮しない

原則として、受益者兼賃借人は60歳で建替え、以後の平均居住年数を30年間とし、本人が希望する限り居住する権利(受益権)があるものとする。当該居住者は、月額9.1万円の家賃を負担するが、そのうちの住宅ローン返済分は4.9万円となる。

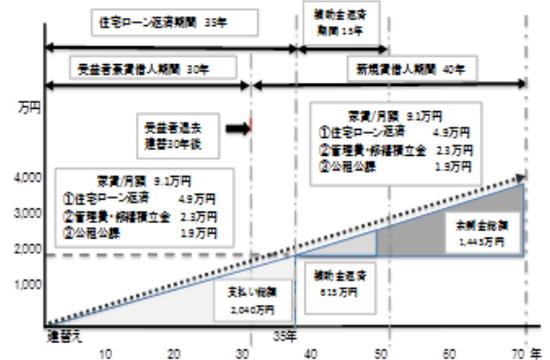


図4 住宅ローン、補助金返済と余剰積立金

図4は、建替え後の住宅ローン、公的資金の返済額及び返済後の積立金の推移を表している。当該居住者の退去後は、40年間新たに賃貸住宅として、月額9.1万円で一般に賃貸される。

建替え後、受益者兼賃借人の住宅ローン支払い期間は30年とし、以後の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、住宅ローン及び公的資金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金総額1,443万円は、将来的な資金として積み立てられる。

建替え事業のファイナンスは、民事信託組織が公的支援資金(無利子、建替え後35年から50年の間で返済)と市中借入れで賄われるが、市中借入れには保証料が発生しないようするため、行政等による債務保証が望ましい。また、受益者が建替え後30年未満で退去する場合、民事信託組織がその土地受益権を清算・買取るが、そのための資金も公的な資金支援(無利子、建替え35年後から50年の間で返済)で賄う。

土地受益権は、建替え時の敷地割合分の土地実勢価額から仮住居費用と引越し費用を除いた額とし、建替え後30年で償却する。Tコーポの場合、土地受益権は住戸当り383万円(土地実勢価額615万円-仮住居費用202万円-引越し費用30万円)となる。

(4) まとめ

マンションは、戸建て住宅と比べてその建設費は割高となる。そして建替えの合意形成において、最も大きな障害となるのは建替え資金における負担の問題である。したがって、居住者の合意形成を得やすくすることが大切で、特に高齢者にとって費用負担の少ない建替えシステムが求められている。その意味で、マンションを「所有する」から「利用する」住まいへと転換する必要があると考える。

- ①民事信託による建替えは、不動産信託を活用することで建替え・経営におけるリスク排除が可能となり、意志の継続性も確保できる。また、民事信託組織に管理組合と同等の機能を持たせることも可能で、契約内容を第三者の新たな賃借人に対しても有効にできる。
- ②公的支援を受けた非営利の賃貸集合住宅とすることで、人口減少時代に対応する持続可能な建替えシステムが構築できる。
- ③基本的に住戸数を増加させない建替えであるため、従前のオープンスペースを毀損することが少ない。また公的支援によって、行政が建設に関与することで、その計画やデザイン、さらに環境への配慮やまちづくりといった、新たな取組みへの誘導も可能となる。
- ④建替え支援や融資制度については、現在既にある制度の見直し、借入れ条件等の拡大・検討が必要である。ただし、供与ではなく無利子の融資であるため、将来的に返済・回収された資金は新たな建替え事業融資に向けられることになる。また、民事信託組織の積立金の一部を他のマンションの再生・建替え資金に充てる仕組みが可能である。
- ⑤さらに、公営住宅との関連を考える。2006年度末の公営住宅数は約219万戸、そのうち築30年以上のものが約115万戸で、公営住宅全体の53%を占めている。地方自治体は財政難の中、それらの維持・修繕、そして建替え問題に苦慮している。公的支援を行うことで、将来的な空き住戸等を公営住宅の機能を持った賃貸住宅とすることも可能で、マンション建替えに対する公的支援はそのためのインセンティブにもなるといえる。
- ⑥建替え後は、民事信託組織が所有する非営利的な賃貸住宅の位置付けとなる。したがって、民事信託組織を支援するため、今まで日本の健全な集合住宅建設に大きな役割を果たしてきたUR都市機構や住宅供給公社等の専門家集団を活用する方策も考えられる。

不動産信託による建替えは、民事信託組織が集合住宅を所有し、賃貸住宅の形で居住者による主体的な経営を行う持続可能な居住システムと考えるが、その実現に向けて課題も多い。今後、実効性のある信託組織の検討、公的支援や固定資産税等軽減措置の検討、また、受益者に対する税制の検討も必要となる。さらに建替え事業に対する自治体による認定基準やその審査等の考察も必要と考える。

<引用文献>

- ① Whitehead Christine, Scanlon Kath J: Social housing in Europe, Aalborg Universitet, (2016. 2. 18 参照)
<http://vbn.aau.dk/files/13671493/SocialHousingInEurope.pdf>
- ② Ministry of Housing and Urban Affairs : HOUSING, BUILDING AND URBAN AFFAIRS IN DENMARK, (2002. 8. 18 参照)
- ③ Ministry for Housing, Urban and Rural Affairs Denmark :
Fact sheet on the Danish social housing sector, (2015. 8. 10 参照)
http://www.mbb1.dk/sites/mbb1.dk/files/dokumenter/publikationer/fact_sheet_on_the_danish_social_housing_sector.oct2014.pdf,
- ④ 新井誠、信託法第4版、有斐閣、2014、86-106
- ⑤ 住宅金融支援機構、フラット35、http://www.flat35.com/simulation/simu_01.html, (取得2016. 1. 11)
- ⑥ 米田淳、不動産信託の活用術、住宅新報社、2008
- ⑦ 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、2015、33-37

5. 主な発表論文等

[雑誌論文] (計 2件)

- ① 辻壽一、人口減少時代とマンション建替え、マンション学、査読無、53号、2015、pp. 18-32
<http://www.jic1.or.jp/report/vol41/>
- ② 辻壽一、馬場麻衣、デンマーク社会住宅の建設とファイナンス、日本建築学会大会学術講演梗概集、査読無、2015、pp. 257-258
<http://ci.nii.ac.jp/naid/110009996984>

[学会発表] (計 4件)

- ① 辻壽一、デンマーク社会住宅、日本マンション学会関西支部、2015年11月10日、大阪市立大学文化交流センター(大阪府・大阪市)
- ② 辻壽一、馬場麻衣、デンマーク社会住宅の建設とファイナンス、日本建築学会、2015年9月5日、東海大学湘南キャンパス(神奈川県・平塚市)
- ③ 辻壽一、デンマークの非営利住宅、日本マンション学会関西支部(招待講演)、2015年1月13日、大阪市立大学文化交流センター(大阪府・大阪市)
- ④ 辻壽一、マンション建替えの問題と課題、日本マンション学会関西支部(招待講演)、2013年12月10日、大阪市中央公会堂(大阪府・大阪市)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

辻 壽一 (TSUJI, Toshikazu)

大阪樟蔭女子大学・学芸学部・教授

研究者番号：60368165

(2)研究分担者

馬場 麻衣 (BABA, Mai)

地方独立行政法人北海道立総合研究機構・地域研究部・研究員

研究者番号：20614150

(3)連携研究者

なし

(4)研究協力者

伊藤 栄寿 (ITO, Hidetoshi)