

## 建替え事業について

### ① 建替えの事業手法について

区分所有法に基づく建替え決議があった後の建替事業実施に関する法律として、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が平成14年に施行されました。

#### ○マンション建替え円滑化法（組合施行方式）の特徴

##### マンション建替事業の事業主体となる「マンション建替組合」の設立

- ・事業主体の法的な位置づけが強化され、法人格を持った「マンション建替組合」が、事業資金の借入や工事の契約などを行える。

##### マンション建替組合の運営ルールの確立

- ・建替組合の運営や意思決定のルールが法律で明確に規定されている。

##### 権利変換手続きによる関係権利の円滑な移行

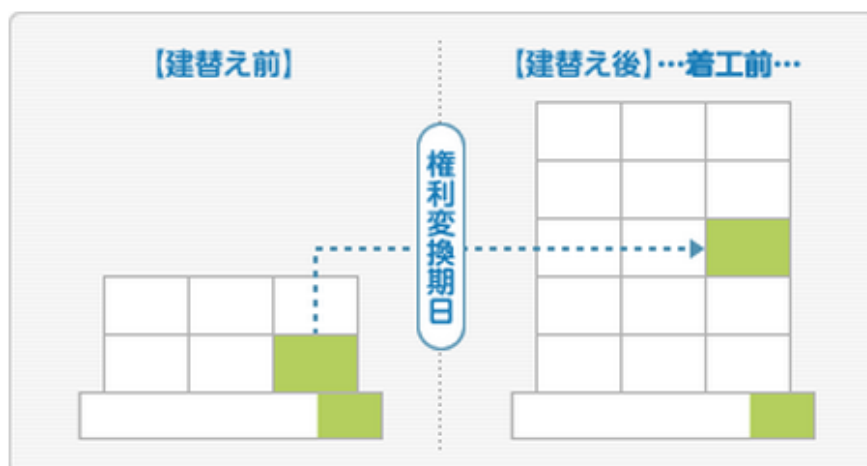
- ・任意の等価交換事業のように、デベロッパーとの個別の契約によらずとも、権利変換手法により、建替え前の資産を建替え後の資産に円滑に移行することができる。
- ・抵当権を一旦抹消することなく、建替え後の資産に移行することが法律で担保されている。

### ② マンション建替え円滑化法を適用する場合の要件整理

- 二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住のように供する専有部分があるマンションであること。
- 現に存する一又は二以上のマンションを取り壊し、当該マンションの敷地にマンションを新たに建築する建替事業である。
- 建替え決議がある。

### ③ マンション建替え円滑化法に基づく組合施行の権利変換手法

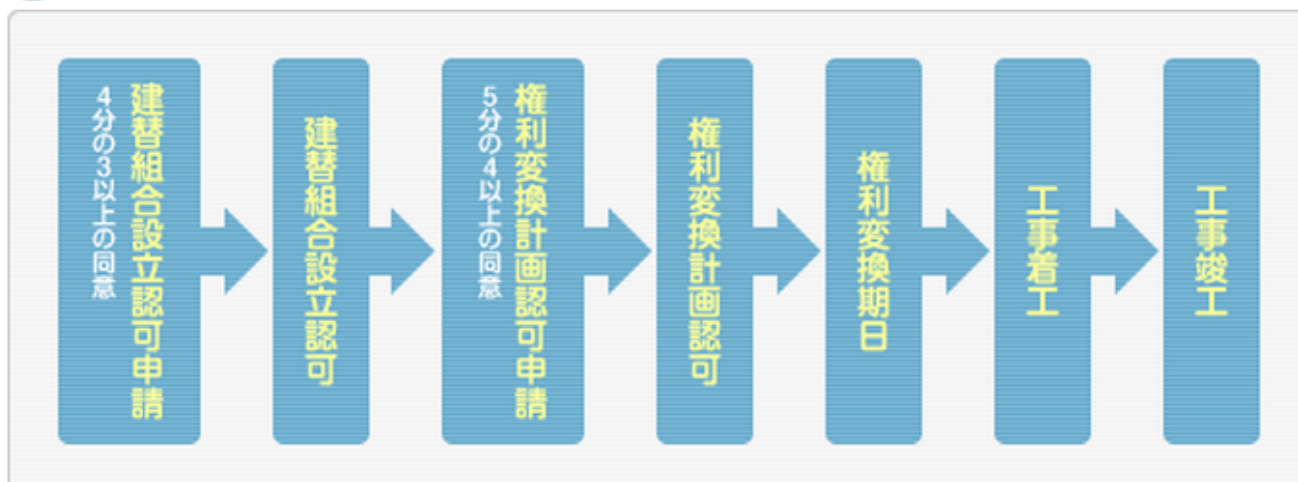
権利変換計画書を作成し、行政認可を受けることで、契約行為を必要とせず行政処分により、工事着工前の権利変換期日に建替え前と建替え後の権利が置き換わります。



#### 権利変換期日とは

権利変換計画書において定められた、建替え前と建替え後の資産が置き換わる期日のことです。

#### ④ マンション建替え円滑化法に基づく組合施行の流れ



#### ⑤ 還元率について

還元率とは、建替え前の面積に対して、建替え後に負担なく取得できる面積の割合のことです。建替え前の総専有面積と権利床面積が同じであれば、還元率が100%(平均)ということになります。

#### 還元率に影響する主な変動要因



協同組合

都市設計連合

URBAN DESIGN UNION

都市再開発やマンション再生に関するコーディネート・コンサル業務、調査・計画立案、建築設計、工事監理、管理運営計画など再開発事業コンサルタントとして公正な立場で最適なソリューションを提供いたします。

URBAN  
DESIGN  
UNION

- 本部事務所 / TEL.078-262-8900 〒651-0092 神戸市中央区生田町1-4-20 新神戸ビルディング 9F
- 東京事務所 / TEL.03-3539-3538 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-1-20 虎ノ門実業会館 7F
- 大阪事務所 / TEL.06-6531-5790 〒550-0015 大阪市西区南堀江4-17-18 原田ビル206