当社マンション建替え事例に関する実態調査
～事業計画と合意形成活動について～

調査報告書

２０１３.０９.１８

旭化成不動産レジデンス株式会社
開発営業本部
マンション建替え研究所

はじめに

平成 25 年 6 月 5 日に政府の規制改革会議より、規制改革に関する答申が発表されました。その中に「老朽化マンションの建替えの促進」が挙げられていることからもわかるように、高経年マンションの再生はこれからの日本社会にとって大きな課題となりつつあります。

高経年マンションの再生の必要性については様々な議論がありますが、1981 年の新耐震基準以前のマンションは、安全性確保の面から耐震補強や建替え等の再生が必要である可能性が高いと考えると、実に 100 万戸を超えるマンションがその検討の対象となります。一方で、建替えを実現したマンションは、阪神淡路大震災の被災マンションを除くと（円滑化法による 1 例は除外対象外）、平成 24 年 10 月 1 日現在で、実施中を含めて 200 件に過ぎません（国土交通省の調査より）。

希少な存在である建替えに成功したマンションについての分析は、今後のマンション再生とそれを進める管理組合にとって貴重な資料になると考え、当研究所では平成 23 年に、当社が参画して竣工済みの 7 件のマンションについて建替えに当っての区分所有者個人の判断や行動、及びそれらに影響を与えた不安項目等の状況について分析をした「当社マンション建替え事業における区分所有者の実態調査」を発表しました。

今回は、当社が参画して着工済みの 16 件のマンション（建替え前のマンション数では 17 件）について、建替えを推進した理事会や検討組織メンバーへのヒアリング及び当社の内部資料の解析等を通じて、建替えマンションの建物状況と計画内容及び合意形成活動について分析を行いました。特に合意形成活動に関しては、過去に調査された例のない資料だと思われます。

マンション建替えの初動期の活動は、建替え経験がなく専門家でもない一般の区分所有者の皆さんが進めることが通常ですが、それらの方々の活動の参考資料として本書がお役に立てば幸いです。

当研究所では、実際の合意形成活動の現場に立つ当社のマンション建替え事業の特徴を活かし、今回の調査に止まらず今後ともマンション建替えに関するデータの一層の蓄積に努めてまいります。

最後に、この調査にご協力をいただいた管理組合、建替組合の理事及び関係者の皆様にこの場を借りて改めて感謝いたします。

平成 25 年 9 月 18 日
旭化成不動産レジデンス株式会社
開発営業本部マンション建替え研究所

目　　次

調査概要・調査のまとめ　3～6 頁

１．調査対象マンションの基本的な情報　7～14 頁
１－１）住戸数と種類について
－２）建替え前と建替え後の概要の比較
－３）建物解体時点における築年数
－４）竣工した年代ごとの分類
－５）各マンションの住戸の概要

２．建替えの発意と意思決定について　15～19 頁
２－１）建替え発意の時期と建替え意思決定までの期間
－２）最後の建替えの発意から建替えの意思決定までの期間について
－３）建替えを発意した主たる理由（建替えのきっかけ）

３．建替え検討にかかる組織と体制について　20～26 頁
３－１）建替え検討組織の概要
－２）検討組織の活動内容
－３）合意形成期に検討組織を設けなかったマンションとその理由
－４）管理組合の役員構成
－５）管理の体制
－６）マンション建替組合の役員構成

４．コンサルタントと事業協力者について　27～29 頁
４－１）コンサルタント採用の有無
－２）コンサルタントの選定時期と役割
－３）事業協力者の選定時期と役割

５．建替え決議にかかる状況と決議後の対応について　30～39 頁
５－１）建替え決議制度
－２）各マンションの建替え決議状況
－３）権利変換計画への非賛成者について
－４）訴訟に至った事例について
－５）本節のまとめ

６．合意形成活動上の課題と対応　40～45 頁
６－１）合意形成活動における共通課題
－２）マンションの個別事情による課題
－３）区分所有者に関する課題
－４）課題解決のための活動例

調査概要

調査の背景と目的

政府の規制改革会議の答申の中でもその必要性が取り上げられるなど、高経年マンションの再生は我が国の住宅を考える上で非常に大きな問題となっています。新耐震基準以前に建築されたマンションが 100 万戸を超えるといわれる中、平成 24 年 10 月 1 日時点でのマンション建替えの実現数は、実施中を含めて 200 件に止まっています。

当社が参画した建替えマンションで着工済みの事例は 17 件（再建後のマンションの数では 16 件）に上ることから、これら建替えに成功したマンションの属性や、建替えの決定に至る合意形成の状況を分析することで、建替えマンションの特徴や合意形成上の留意点の抽出を試みます。

調査の設計

建替えマンションについて、当社の有する内部資料等を分析するとともに、建替えマンションの理事会等で建替えを主導した区分所有者やコンサルタントへのヒアリングを通じて、建替えマンションの事業計画と合意形成活動について分析します。

調査概要

調査方法：建替えマンション関係者へのヒアリングと当社社内資料の解析

調査時期：2013 年 4 月～7 月

調査方法：旭化成不動産レジデンス㈱が参画してマンション建替えを行なった以下のマンション（旧名称で表記）の元理事長（もしくは理事）、及び事業に参画したコンサルタントへのヒアリングと、各マンションにかかる当社社内資料の解析によった。

再建前のマンションの名称	（本書における略称）＊
① 同潤会江戸川アパートメント	（江戸川）
② 諏訪町住宅	（諏訪町）
③ ジードルンク府中	（府中）
④ 国領住宅	（国領）
⑤ 野毛山住宅	（野毛山）
⑥ 天城六本木マンション	（天城六本木）
⑦ ホーマットガーネット	（ＨＧ）
⑧ 下連雀住宅	（下連雀）
⑨ 鞍掛会館	（鞍掛）
⑩ 方南ビレッジ	（方南）
⑪ 谷町ビル	（谷町）
⑫ 宇田川町住宅	（宇田川）
⑬ 千里山星八住宅	（千里山）
⑭ 元代々木住宅	（元代々木）
⑮ 池尻団地	（池尻）
⑯ レジデンス丸平	（三鷹）
⑰ 調布富士見町住宅	（調布富士見町）

＊ 本書内においては、上記のそれぞれのマンションについて右側記載の略称で記載しています（名称左の番号は、工事着手順を示します。）。

調査結果のまとめ

今回の調査結果の概要は以下の通りです。

① 建替えの発意から実際の建替えに至る期間は様々ですが、最終的な発意から建替えの意思決定までの期間は概ね２～３年となっています。

それぞれのマンションが建替えに要した期間は、例えば江戸川のように、最初の建替えの発意より実に３０年以上経過した後に建替えが決定したマンションから、発意から２～３年で建替えが決定したケースまで様々です。

合意形成が長期化したマンションでは、区分所有者間での深刻な意見の相違による検討の頓挫や、経済情勢の激変による中断が主な原因でした。但し、これらのマンションでも最終的な建替えに向けた検討を始めてからは、ほとんどの場合２～３年程度で建替えにかかる意思決定がされています。

また、築年数や建替えによる面積増加の多寡等、マンションの状況による合意形成期間の傾向や差異は確認できませんでした。

② 建替えの検討を最初に始めた時期は概ね築後３５年の時点、また、建替えが決まり、建物の解体に着手した時期は平均して築後４４年強となっています。

マンションの大規模修繕の周期は概ね１０～１２年といわれていますので、最初の建替え検討の平均的な着手時期である築後３５年は３回目の大規模修繕の時期に該当し、建替え工事の平均的な着手時期である築後４４年は４回目の大規模修繕の時期と概ね合致します。大規模修繕工事も３回目となると修理必要箇所が増加することで相当な出費を伴うこともあるため、費用の負担と効果（修繕の効果は当初性能の回復に止まります。）についての議論が建替えを検討する一つのきっかけになっているようです。

③ 比率は様々ですが、すべてのマンションで建替えによって面積が増加しています。

保留床（区分所有者が取得しない住戸）の販売による経済的負担の軽減という事業の形から当然ともいえますが、一方で建替えによって面積が減少してしまう既存不適格マンションの建替えの困難さも伺えます。

④ 建替え検討の発意の理由（建替えのきっかけ）は給排水管等のライフラインの老朽化が一番多く、次いでバリアフリーの問題でした。

複数の理由がきっかけになっているケースもありますので、重要度は不明ですが、件数としては上記の通りです。ライフラインの老朽化については、前述の３回目の大規模修繕の時期が給排水管の更新時期と重なっていることからも頷けます。バリアフリーに関しては高齢の区分所有者にとってエレベーターがないことによる負担の大きさ、不便の切実さが伺えます。

⑤ ほとんどのマンションで、管理組合の役員会とは別に、検討組織（名称、活動内容は、ケースごとに様々です。）を立ち上げています。

検討組織（専門委員会）の設置は、国土交通省のマニュアルにおいても推奨されています。今回の調査でも、多くのマンションで検討組織が設置されていたことと、その活動内容の共通性が確認できました。

⑥ 多くのマンションで、建替えを決定した時期においては、管理組合の役員にマンション内に居住していない区分所有者が就任していました。

殆どのマンションは管理規約で、マンションの管理組合の役員資格を、マンション内に居住している区分所有者であることとしています。しかし、今回の調査では多くのマンションで、外部居住区分所有者の役員就任事例が確認されました。高経年マンションにおける居住区分所有者の高齢化と転出による減少という側面もありますが、建替えの検討と合意形成活動では管理組合全体での活動が必要なことからも、必然の状況であったと思われます。

⑦ 多くのマンションで、建替え決議及び決議後の催告により、結果的な全員合意が実現されています。

調査対象マンション 17 件中 8 件で建替え決議時の全員合意（決議未実施を含む。）、催告後では 13 件で全員合意が実現され、全体としての合意率も決議時約 92%、催告後は約 99%になっています。

なお、合意率についても築年数や建替えによる面積増加の多寡等、マンションの状況による差異は確認できませんでした。

調査結果

１．　調査対象マンションの基本的な情報

今回の調査対象マンションの概要は以下の通りです。

表１　調査対象マンションと建替え事業の概要

	マンション名	所在地	種類	事業手法	従前		従後		再建MS竣工年
					棟数	戸数	棟数	戸数	
1	江戸川	新宿区	団地	等	2	258	1	234	2005年竣工
2	諏訪町	新宿区	団地	円	3	60	1	96	2005年竣工
3	府中	府中市	単棟	等	1	21	1	58	2005年竣工
4	国領	調布市	団地	円	7	144	7	320	2008年竣工
5	野毛山	横浜市	団地	円	5	120	1	142	2008年竣工
6	天城六本木	港区	単棟	円	1	30	1	90	2010年竣工
7	HG	港区	単棟		1	9			
8	下連雀	三鷹市	団地	円	2	79	1	108	2010年竣工
9	鞍掛会館	中央区	単棟	等	1	70	1	66	2011年竣工
10	方南	杉並区	単棟	等	1	15	1	39	2011年竣工
11	谷町	大阪市	単棟	等	1	19	1	52	2012年竣工
12	宇田川町	渋谷区	単棟	円	1	17	1	50	2013年(予定)
13	千里山	吹田市	単棟	等	1	15	1	20	2013年竣工
14	元代々木	渋谷区	単棟	等	1	30	1	38	2013年竣工
15	池尻	世田谷区	団地	円	3	125	1	205	2014年(予定)
16	三鷹	三鷹市	単棟	等	1	31	1	99	2015年(予定)
17	調布富士見町	調布市	団地	円	5	176	2	331	2015年(予定)

＊事業手法の「等」は等価交換、「円」は「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」といいます。）による組合施行を示します。

今回の調査対象である平成25年3月31日時点で着工済み（竣工済みを含む）の当社マンション建替え事例について、「所在地」、「マンションの種類（**単棟型**か、**団地型**か)」、「事業手法（**等価交換**か**円滑化法組合施行**か)」「従前と従後の棟数・戸数」「竣工年」をまとめると表１の通りです（なお、平成25年3月31日時点における当社の着工済み及び竣工済みのマンションは合計で16件ですが、これは表１の中の「天城六本木」と「ＨＧ」が共同化により１棟になっているためです【今後本書にて再建後のマンションを表示するときは、この二つのマンションを併せて「六本木ＰＪ」と表記します。】)。

調査結果

１－１）住戸数と種類について

今回の調査対象マンションで、従前の住戸数が最も多かったのは江戸川の 258 戸で、最少はＨＧの 8 戸です（但し、プロジェクト単位では方南と千里山の 15 戸が最小です。）。また、単棟型のマンションはほとんどが 30 戸未満でした。

種類については単棟が 10 件で、団地は 7 件です。団地の中で、「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」または「法」といいます）」70 条 1 項の団地一括建替え決議によるものは 4 件（国領、野毛山、下連雀、調布富士見町）で、他の 3 件は法第 62 条 1 項の決議を棟別かつ同時に行っています。なお、3 件で団地一括建替え決議を行わなかった理由は、2 件（江戸川・諏訪町）は 2002 年の法改正前に決議を行っているからで、1 件（池尻）は、団地が法第 70 条 1 項の決議要件に該当しなかったことによります（※１）。

※１　法第 70 条の団地一括建替え決議は、団地内の建物すべてが区分所有建物であることが決議の要件となっていますが、池尻では団地内に普通建物が 1 棟存在したため、法で定める要件を満たすことができませんでした。

１－２）建替え前と建替え後の概要の比較

表２-１　建替え前・建替え後の床面積の比較　＊一部の建替え前面積は登記によります

マンション名		建替え前（/㎡）	建替え後（/㎡）	従前との比率	分譲主体	備　　考
1	江戸川	12,270	20,211	1.65	同潤会	
2	諏訪町	3,100	6,600	2.13	都公社	
3	府中	1,556	5,885	3.78	民間	
4	国領	7,363	32,587	4.43	住宅公団	都計法一団地の解消
5	野毛山	5,207	12,749	2.45	住宅公団	
6	六本木PJ	4,794	12,945	2.70	民間	総合設計
8	下連雀	4,000	9,320	2.33	都公社	
9	鞍掛	1,700	2,323	1.37	民間	
10	方南	2,600	3,000	1.15	民間	従前面積には非住宅を含む
11	谷町	1,762	3,981	2.26	府公社	
12	宇田川	2,542	6,327	2.49	都公社	
13	千里山	739	2,085	2.82	住宅公団	
14	元代々木	1,714	2,585	1.51	都公社	
15	池尻	11,286	20,211	1.79	不燃公社	都計法一団地の解消
16	三鷹	4,100	9,893	2.41	民間	隣接地を含めた建替え
17	調布富士見町	10,471	35,814	3.42	都公社	都計法一団地の解消

表２-１は建替え計画の概要について、従前・従後の面積の比較を一覧にしたものです。今回の調査対象マンションでは、建替えによって従前より面積が減少したものはなく、すべて面積が増加しています（但し、面積の増加割合は 1.15 倍～4.43 倍と大幅な開きがあります。）。

比較的大幅な床面積の増加を実現した事例では、総合設計や都市計画法の一団地の解消、隣接地との共同化の手法が採用されています。

また、総合設計制度を活用した六本木 PJ を除いて、容積率自体の割増し措置は受けていませんので、面積の増加は従前建物が現状の容積率に対してどれほどの余裕を持って（容積率を余して）いたかによって決まっています。「都心立地」のマンション「民間分譲」のマンションに比べ、「郊外立地」や「公的分譲主体」のマンションが容積率に余裕がある傾向がわかります（府中は今回の建替え計画以前に、用途地域・容積率の見直しが行われていたと思われます。）。

表２-２　建替え前と建替え後の建物階数の比較

マンション名		従前	従後	面積増加割合	備考
1	江戸川	4･6	11	1.65	
2	諏訪町	3･4	5	2.13	道路幅員による高さ制限
3	府中	3	13	3.78	
4	国領	4	14	4.43	
5	野毛山	5	5	2.45	最高高さ規制あり
6	六本木PJ	6･7	28	2.70	総合設計
8	下連雀	5	8	2.33	
9	鞍掛	4	12	1.37	
10	方南	5	8	1.15	
11	谷町	5	15	2.26	
12	宇田川町	7	13	2.49	
13	千里山	5	6	2.82	
14	元代々木	5	6	1.51	
15	池尻	5	11	1.79	
16	三鷹	6	13	2.41	
17	調布富士見町	5	8	3.42	最高高さ規制あり

表２-２は従前・従後の建物の階数の一覧です。ほとんどのマンションで建替えによって階数が増加しています。階数の増加割合の大きいマンションが、より床面積を増やしている傾向から、床面積を増加させるためには容積率だけでなく、より高く建替えることによって階数を増やせるかどうかが大きなポイントであることがわかります。一方で、条例等によって最高高さが制限された事例もあります。

１－３）建物解体時点における築年数

各マンションが建築された年と、解体工事に着手した年を表３に示しています。

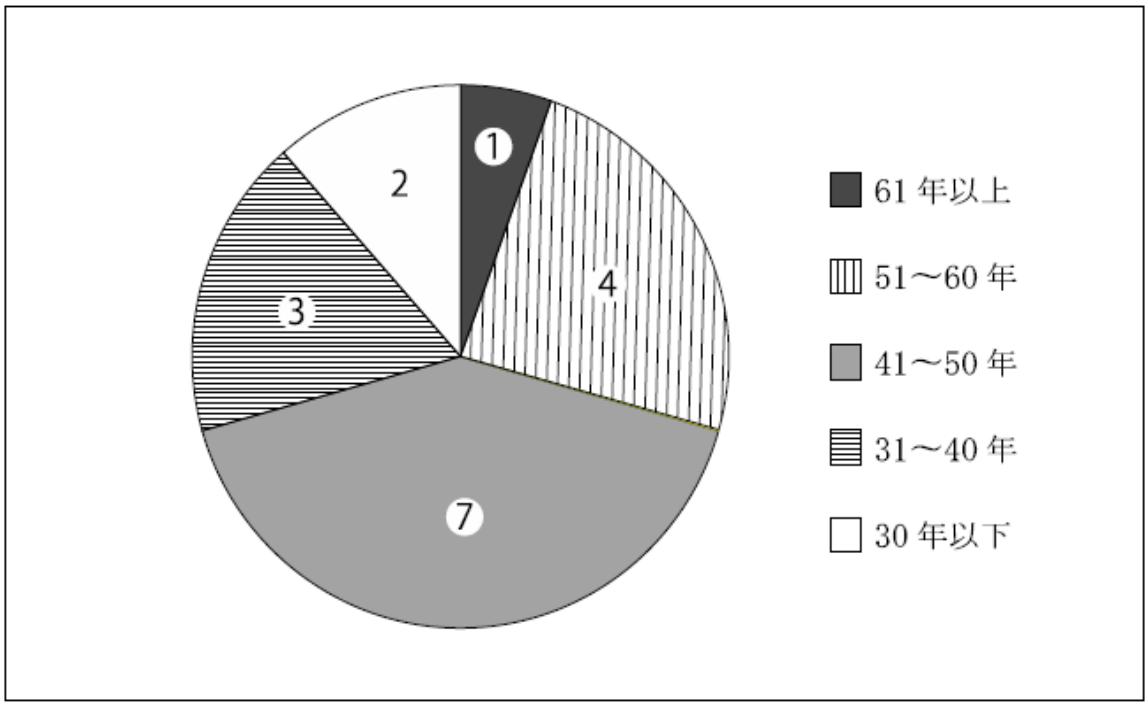
表３　解体時の築年数

マンション名		建築年	解体年	築年数
1	江戸川	1934 年	2003 年	**69 年**
2	諏訪町	1957 年	2004 年	**47 年**
3	府中	1976 年	2004 年	**28 年**
4	国領	1964 年	2006 年	**42 年**
5	野毛山	1956 年	2007 年	**51 年**
6	天城六本木	1971 年	2007 年	**36 年**
7	HG	1980 年	2007 年	**27 年**
8	下連雀	1969 年	2008 年	**39 年**
9	鞍掛	1963 年	2008 年	**45 年**
10	方南	1977 年	2009 年	**32 年**
11	谷町	1957 年	2010 年	**53 年**
12	宇田川町	1961 年	2011 年	**50 年**
13	千里山	1957 年	2012 年	**55 年**
14	元代々木	1967 年	2009 年	**42 年**
15	池尻	1963 年	2012 年	**49 年**
16	三鷹	1968 年	2012 年	**44 年**
17	調布富士見町	1971 年	2013 年	**42 年**
平均築年数				**44.17 年**

解体時点における築年数が最も古かったものは、江戸川の築後 69 年で、最も新しかったものはＨＧの築後 27 年です。また、解体着手時点での平均的な築年数は 44 年強となっています。なお、後述しますが、建替えの発意時の平均築年数は築後 35 年となっています。

参考：既存建物解体時点における築年数の分布

図１　既存建物解体時点における築年数の分布



マンション建替え時点での築年数の分布は、４１年以上５０年以下が一番多く、次いで５１年以上６０年以下となっています。築４０年以下で建替えを決定した事例も 5 件ありますが、件数での中間値が４４年と４５年の間となっていることからも、表３の平均年数（築後 44.17 年）は、現状における「建替え適齢期」の平均的なイメージといえるかもしれません。

１－４）竣工した年代ごとの分類

各マンションが建てられた時期を年代で分類すると表４のようになります。

表４ 各マンションが建築された時期（網掛けは公団・公社の分譲物件）

供給時期	マンション名
1930 年代	江戸川
1940 年代	―
1950 年代	諏訪町、野毛山、谷町、千里山
1961～1965 年	池尻、鞍掛、国領、宇田川
1966～1970 年	下連雀、元代々木、三鷹
1971～1975 年	調布富士見町、天城六本木
1976～1980 年	府中、ＨＧ、方南

表の中で突出して古い江戸川は、建築当時は分譲マンションではなく、関東大震災後に設立された「財団法人 同潤会」が賃貸住宅として建築した建物が、戦後に各賃借人に払い下げられた結果、区分所有建物（マンション）となったものです。

表からは 1950 年～1960 年代にかけて公団･公社等の公的主体によって分譲されたマンションの建替えが進んでいる状況が伺えます。これは、当時の公団・公社の分譲マンションが 5 階程度と比較的低層で容積率に余裕があること、一方で低層のためエレベーターが設置されずバリアフリー面で問題があることが影響していると思われます。

1963 年の区分所有法施行前に分譲されたマンションは江戸川から池尻までの 6 件です。また、区分所有法は 1983 年に第一回目の改正がされていますが（この際に敷地利用権の概念が発生し、建替え決議の制度が導入されたほか、団地にかかる規定も追加されています。)、今回の調査対象マンションは、全てこの区分所有法の改正以前に建てられたマンションであったことになります（※２）。

なお、建築基準法の新耐震基準（1981 年）以降に建設されたマンションは今回の調査対象にはなく、すべてのマンションが、耐震性能に不安があるとされる、いわゆる「旧耐震マンション」でした。

※２ このことが理由となって一部のマンションでは建替え決議に際して登記や規約について問題がみつかり、総会決議等での対応が必要となりました。1983 年の区分所有法の改正前に分譲されたマンションでは同様な問題が想定されますので、注意が必要です。

１－５）各マンションの住戸の概要

当研究所が指摘しているマンションの建替えの理由として、「構造的な老朽化」以外に「社会的な老朽化」があります。戦後の住宅不足解消のため、何よりも住宅の数の充足が求められた高度成長期に供給されたマンションと、高度成長期以降のマンションでは、建物の基本的なスペック（専有面積の広さ、天井高を決める建物の階高、遮音性能に影響する床のスラブ厚、バリアフリー上問題となる住戸内外の段差等）に現在のマンションの標準的なレベルと大きな乖離（「社会的な老朽化」）があり、この乖離を埋めること（現在の標準レベルの確保）が改修等では不可能であることが、建替えの理由の一つになっています。

今回の調査ではスラブ厚や階高等の項目についての確認はできませんでしたが、住戸の専有面積について調査を実施しました。

表５　各マンションの築年と専有面積・間取り数の状況（網掛けは、公団・公社の分譲。鞍掛は住戸部分がない区分所有建物のため除いています。）

マンション名	築　年	専有面積／㎡	間取り数
江戸川	1934	10 ～ 99	35
野毛山	1956	39 ～ 48	5
諏訪町	1957	44	1
千里山	1957	43	1
谷町	1957	39 ～ 78	5
宇田川町	1961	58	1
池尻	1963	40 ～ 45	3
国領	1964	46 ～ 48	2
元代々木	1967	45	1
三鷹	1968	33 ～ 54	5
下連雀	1969	42	1
調布富士見町	1971	50	1
天城六本木	1971	70 ～100	4
府中	1976	55 ～ 92	7
方南	1977	60 ～ 96	15
HG	1980	58 ～124	6

表５は、各マンションの建築時期と、住戸の専有面積・間取り数を示したものです。今回の調査対象マンションは分譲時点では所帯向け（一般に「ファミリータイプ」と呼ばれます。）がほとんどですが、1960 年代までは 40 ㎡台の専有面積（間取的には 2DK～3K 程度）のマンションが多く、70 年代以降に完成したマンションでは専有面積が大きくなっていることが確認できます。

また、1970 年頃以前の分譲（公団・公社の分譲でもあります。）マンション及び団地では間取りのバリエーションが少ないこともわかります。例外は江戸川で、単身者向きからファミリータイプまで様々なバリエーションの間取りがありました。同潤会アパートの最後の物件であり、建築当時「東洋一のアパートメント」と呼ばれた建物でしたが、このことからも当時の先駆的な取組みが伺えます。

公団・公社に比べ民間マンションではプラン数が多い傾向があります。中でも方南は住戸数とプランバリエーションが同じ 15 という特殊な事例ですが、これはコーポラティブハウスとして、各住戸がいわばオーダーメイドされていたことが原因です。

一方、間取りにバリエーションある場合、住戸の面積の差が土地持ち分と整合していないケースが存在します。この場合、合意形成上の障害になるリスクがあるので注意が必要です。

２ 建替えの発意と意思決定について

２－１）建替え発意の時期と建替え意思決定までの期間

表６ 各マンションの建替え発意の時期と建替え決定の時期

名　　称		築年	建替え発意の時期		建替え決定時期	
			発意時期	築後経過年	決定時期	発意後経過年
1	江戸川 ※3	1934 年	1972 年	38 年	2002 年	30 年
2	諏訪町	1957 年	1990 年	33 年	2003 年	13 年
3	府中	1976 年	2001 年	25 年	2003 年	2 年
4	国領	1964 年	1986 年	22 年	2005 年	19 年
5	野毛山	1956 年	1996 年	40 年	2005 年	9 年
6	天城六本木	1971 年	2004 年	33 年	2006 年	2 年
7	HG	1980 年	2004 年	24 年	2006 年	2 年
8	下連雀	1969 年	2005 年	36 年	2007 年	2 年
9	鞍掛会館	1963 年	2002 年	39 年	2008 年	6 年
10	方南	1977 年	2002 年	25 年	2008 年	6 年
11	谷町	1957 年	1990 年	33 年	2010 年	20 年
12	宇田川	1961 年	2003 年	42 年	2010 年	7 年
13	千里山	1957 年	2005 年	48 年	2010 年	5 年
14	元代々木	1967 年	2010 年	43 年	2012 年	2 年
15	池尻	1963 年	2003 年	40 年	2010 年	7 年
16	三鷹	1968 年	2007 年	39 年	2012 年	5 年
17	調布富士見町	1971 年	2006 年	35 年	2011 年	5 年
平均				35 年		8.35 年

前節で、今回調査したマンション建替えにおいては、旧マンションの解体時点での築年数の平均が 44 年強である旨の分析をしましたが、建替え検討の最初の発意を行った時期について調査したところ、表６に示すように、築後 22 年～48 年、平均で築後 35 年の時点で建替えの検討を発意していることがわかりました。

この時期は、一般的な２回目から３回目の大規模修繕の検討時期に重なることから、区分所有者間や理事会での「**大規模修繕か、建替えか**」という議論が発意のきっかけになったことが想定されます。

最初の建替え発意から建替えにかかる意思決定までの期間は平均では８年強ですが、２年程度のケースが４件（六本木 PJ は１件としています。）、５～６年程度のケースが5件である反面、１０年以上の期間を要したケースも少なくありません。

一方で、最初の発意の時期と合意形成に要した期間の相関は見られません。つまり、築年数が古いマンションの方が建替えの合意形成がスムーズにいくという事実は確認できませんでした。

なお、比較的長い期間を要したマンションでは、合意形成活動や建替え計画の検討に長期間を要した訳でなく、何らかの理由でそれらの活動が途中で頓挫または中断したことが原因でした。

※３ 江戸川の初期の建替え検討の時期は、1983 年の区分所有法の改正前でした。前述の通りこの改正以前は、建替え決議の制度がなく、建替えには区分所有者全員の合意が必要でした。

２－２）最後の建替えの発意から建替えの意思決定までの期間について

表７ 検討に長期間を要したマンションの発意から意思決定までの期間

マンション名	建築年	最終発意	意思決定	建替え発意から経過年	
				最終発意から	当初発意から
江戸川	1934 年	2000 年	2002 年	2 年	30 年
諏訪町	1957 年	2000 年	2003 年	3 年	13 年
国領	1964 年	2000 年	2005 年	5 年	19 年
野毛山	1956 年	2004 年	2005 年	1 年	9 年
谷町	1957 年	2007 年	2010 年	3 年	20 年
宇田川	1961 年	2007 年	2010 年	3 年	7 年
池尻	1963 年	2008 年	2010 年	2 年	7 年

表７では当初の発意から意思決定まで７年以上を要したマンションについて、建替えの検討にかかる当初の発意と最終の発意からのそれぞれの期間を示しています。マンションの規模等による差異はありますが、最終的な建替え検討の発意（再始動）からは概ね２～３年で建替えにかかる合意を得ていることがわかります。

なお、国領では最終の発意時期から建替え決定時期まで５年となっていますが、これは、都市計画法の一団地の解消の手続きを行っているためであり、当該手続きがなければ、２～３年で建替えは決定していたものと思われます。

調査結果

建替えの発意から建替えの意思決定までに長期間を要した事例の主な理由は以下の通りです。

① 全員合意を目指していたこと

・1983 年の区分所有法改正以前は全員合意でなければ建替えができなかった。

・建替え前のマンション内のコミュニティが良好だったこともあり、全員合意を目標としたが、実際には区分所有者から様々な意見が出る中で、合意形成活動が長期化した。

② 隣接地を含めた計画について検討と調整が必要だったこと

・2002 年の区分所有法改正までは、隣接地を含めた建替えを行う場合には全員合意が必要であった。

・隣接地を含めた計画と単独敷地での計画との比較検討や隣接地との調整に時間を要した（隣接地との共同化は土地利用計画上で隣接地にとってもメリットが必要であると同時に、全体としての共同化のメリットをどのように配分するかについての調整も必要になる。）。

③ 建物計画上の制約があったこと

・建替えに際して都市計画法上の一団地の解消や道路・公園の移設について行政との協議・手続き等に時間を要した。

④ 割賦代金の返済中であったこと

・公社による割賦販売（※４）方式の分譲であったため、割賦期間中は登記上の建物所有者は公社であり、割賦期間が終了するか、或いは区分所有者全員が割賦代金を一括返済しない限りは、区分所有法による建替え決議になじまない状況だった。

⑤ 複雑な権利関係の整理が必要であったこと

・住宅の面積と敷地共有持分の割合が整合していない、或いは区分所有者内に借地権者と所有権者（兼地主）が混在する等、権利関係が複雑であり、その解決に時間を要した。

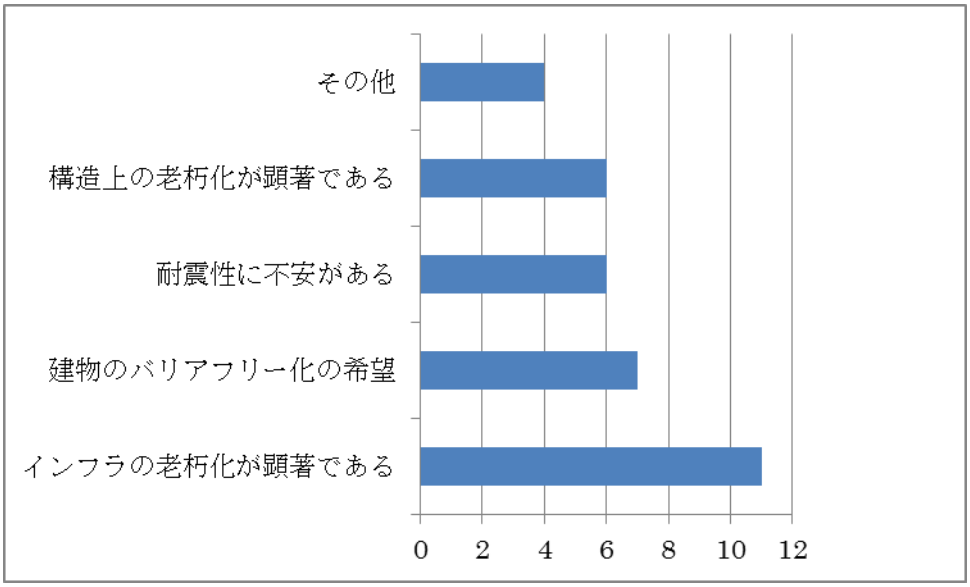
⑥ バブル期の数字が合意形成のネックとなったこと

・過去に頓挫した計画における高い評価がネックになり、状況の変化について区分所有者の理解を得ることに時間を要した。

※４ 公社分譲で一般的だった割賦販売では、最長で 50 年の償還期間中は、マンションの所有者は売主である公社のままでした。償還期間終了後に各区分所有者に区分所有権が移行し、管理組合もその時点で発足となります。

２－３）建替えを発意した主たる理由（建替えのきっかけ）

図２ 建替えの検討を始めたきっかけ



＊数値は複数回答による集計

建替えの検討を開始した主たる理由は、図２のような状況です。

建替えの発意をした理由として最も多かったものは「インフラの老朽化」（11 件）次いで「バリアフリーの問題」（7 件）です。「インフラの老朽化」の内容は、給水管の劣化による「赤水」、「漏水」や排水管の詰まりによる「逆流」、劣化による「汚水の漏水」等でした（ほとんどのマンションで躯体に埋め込まれている等の理由から給排水管の更新は難しい状況でした。）。また「バリアフリー」とは、主としてエレベーターの設置に関するものです（今回調査対象の 17 マンションの中で、再建前にエレベーターがあったものは「天城六本木」「ＨＧ」「谷町」「三鷹」の 4 物件のみでした。）。

次いで「耐震性の不安」と「構造上の老朽化」（各 6 件）が建替え発意の理由に挙げられています。

今回の調査対象マンションは、前述の通りすべてが旧耐震建物であったことを考えると、「耐震性の不安」の 6 件は少ないように感じますが、ほとんどのケースで前述の社会的な老朽化により、耐震補強や修繕では再生が不可能な状態が明白であったことが原因と思われます。

また、「耐震性の不安」を挙げたマンションでも正式な耐震診断は実施されていませんでした。理由としては、一部建物が傾いていた江戸川に代表されるように、耐震診断をするまでもなく危険性が明白であったことと、耐震診断には少なくない費用が必要であること等による、耐震診断実施についての管理組合での合意の困難さが考えられます。

但し、最近は当研究所への相談でも耐震性能への不安や耐震診断に関する事例が増えていますし、相談時点で既に耐震診断を実施済みの事例も増えています。これには、東日本大震災の影響は勿論ですが、耐震診断にかかる助成制度（東京都の特定緊急輸送道路沿いの特定の建物への耐震診断の義務化や耐震診断、耐震補強工事等への補助制度等）も影響していると考えられます。

ところで、建替えの理由について意外だったことは、「構造上の老朽化」を挙げているマンションがいずれも築５０年以上のマンションに限られたことです。築４０年頃までのマンションには、一般の区分所有者が実感する、見た目にも明らかな構造上の劣化は多くないのかもしれません（実際の構造上の劣化の判断は専門家によるチェックが必要で、外観だけで構造の劣化は判断できません。）。

３ 建替え検討にかかる組織と体制について

３－１）建替え検討組織の概要

次に、建替えの検討を実施した組織について調査しました。

表７ 建替え検討組織について

名称		初動期の検討組織		合意形成期の検討組織		理事会に対する位置づけ等
		組織の有無	総会決議	組織の有無	総会決議	
1	江戸川	有	有	有	有	諮問機関
2	諏訪町	有	任意組織	有	有	同上
3	府中	有	有	有	有	同上
4	国領	有	有	有	有	同上
5	野毛山	有	有	有	無	無 ※5
6	天城六本木	有	有	有	有	当初は諮問機関
7	HG	無	—	有	有	理事会がなかった。
8	下連雀	有	有	有	有	諮問機関
9	鞍掛会館	無	—	無	—	理事会主導
10	方南	有	有	無	—	
11	谷町	無	—	有	全員合意	
12	宇田川町	有	任意組織	有	有	諮問機関
13	千里山	無	—	無	—	理事会主導
14	元代々木	有	有	有	有	諮問機関
15	池尻	有	有	有	有	諮問機関
16	三鷹	無	—	無	—	隣地との調整
17	調布富士見町	有	有	有	有	諮問機関

今回調査したほとんどのマンションで、初動期から検討組織（「再生検討委員会」「修繕委員会」「建替え検討委員会」等名称は様々です。）を立ち上げています。また、それらの検討組織はほとんどの場合で理事会の諮問機関となっています。

合意形成期においても同様に理事会とは別組織の検討組織が設置されていますが、検討組織の設置に際しては、野毛山を除いた（※５）すべてのマンションで総会の決議を経ています。これは、合意形成期の検討組織の活動には予算措置が必要な内容が含まれることが理由と思われます。

検討組織の設置率の高さは、国土交通省発行のマニュアルで推奨されていることの影響も考えられますが、マニュアル発表以前から活動していた江戸川、諏訪町、国領等で設置されていたことからも、合意形成活動における検討組織の有効性が伺えます。

なお、比較的規模の小さなマンションや、鞍掛のように商業組合で建物の管理を行っていたような場合では、特段の検討組織を設けずに、理事会で直接対応しているケースも見られます。（３－３参照）

※５ 野毛山では、以下の理由により、特殊な体制で検討が進みました。
過去に一度建替えの検討が頓挫したことから、区分所有者の転出が続き、区分所有者本人が居住している住戸は、全住戸の四分の一に満たず、また、居住区分所有者の高齢化も進んでいました。規約上は居住区分所有者で理事会を構成することになっていましたが、上記の理由により事実上不可能な状況でした。このため管理組合は賃借人も含めた構成になり、理事の半数近くが賃借人で理事長も賃借人という状況でした。以上の理由から、管理組合では建替えの検討を行えない状況であったため、初動期は一人の外部居住の区分所有者が中心になって活動し、合意形成期も区分所有者の一部が、理事会等の諮問機関ではない建替えに賛成する区分所有者による任意の組織である「建替え委員会」を組織して建替え計画を推進しました。

３－２）検討組織の活動内容

検討組織に共通する活動内容は、表８のような状況です。

表８ 各時期における検討組織の活動内容

時期	活動内容
初動期	① 外部機関（公的機関、業界団体、事業会社等）が行うセミナーへの参加 ② 組織内での勉強会（建替えの仕組みや手続き等） ③ 専門家や事業会社へのヒアリングや相談（コンサルタント候補） ④ 市・区役所等への相談や事前調査（補助制度や法規制） ⑤ 区分所有者へのアンケート（建物について現状で困っていること、大規模改修や建替え等にかかる大まかな意向調査等）
合意形成期	① アンケート等による区分所有者全員に対する意向確認（建替えに関する意向、建物計画への希望、住戸の取得希望の確認） ② ワークショップ（共用部についての建物計画等） ③ 概略の事業計画の作成（コンサルタント・事業協力者と協働） ④ 専門家等による区分所有者全体に対する説明会（建物計画・建替え事業の仕組みとスケジュール等）

初動期では、知識の習得や情報の収集が活動の中心ですが、将来的な採用に向けコンサルタント等の専門家との接触も始めています。また、予算措置が講じられていないことも多く、費用がかからない範囲で検討を進めています。

一方、合意形成期には、ほとんどの場合予算措置を講じた上で、コンサルタント等の外部専門家を導入しています。

また、建替えと改修で検討組織を分けているケースはなく、一つの検討組織で両者の比較も含めた検討を実施していました。なお、検討組織は理事会とは独立した組織ではありますが、ほとんどのケースで理事の一部が参加していました。

３－３）合意形成期に検討組織を設けなかったマンションとその理由

① 鞍掛

当初は管理組合がなく、任意団体の「商業組合」が事実上管理組合の役割を担っていました。建替え検討を目的に管理組合が設立された後は理事会が主体となってコンサルタントと共に検討を進めました。

② 方南

コンサルタント選定までは検討組織が存在しましたが、区分所有者数が少なかったこととほぼ全員が建替えに賛成であったため、コンサルタント選定以降は、理事会とコンサルタントが協働して検討を進めました。

③ 千里山

規模が小さなマンションであることと、ほぼ全員が建替えに賛成していたことから、特に検討組織は設けず、全員参加型で検討を進めました。

④ 三鷹

借地権マンションであったことから地主との調整や、隣接地を含める計画であったことから隣接地との交渉等、管理組合外の関係権利者との協議が必要でした。そのため特にマンション単独の建替え検討組織は設けず、早い時点で事業協力者を選定し、理事会と事業協力者が協働して計画の策定や地主、隣接地権利者との協議に当りました。

ほぼ全員が建替えに賛成している場合は、再生の方針を決めるための検討組織や諮問機関の必要性自体が薄いことから理事会が主体となっているようです。また、外部の関係者との調整が必要な場合にも、管理組合を代表しての交渉が必要なことから、理事会が主体となっているようです。

３-４）管理組合の役員構成

次に再建前のマンションの管理組合の役員構成についての調査結果です。

表９ 各マンションの管理組合役員の状況 **＊網掛けは外部居住者の役員就任例**

マンション名		住戸数	理事	外部居住者	監事	外部居住者
1	江戸川	258 戸	14 人	9 人	2 人	1 人
2	諏訪町	60 戸	6 人	3 人	—	—
3	府中	21 戸	3 人	0 人	1 人	0 人
4	国領	144 戸	8 人	2 人	1 人	1 人
5	野毛山	120 戸	8 人	0 人	2 人	0 人
6	天城六本木	30 戸	8 人	1 人	2 人	1 人
7	HG ※6	9 戸	—	—	—	—
8	下連雀	79 戸	8 人	4 人	1 人	0 人
9	鞍掛会館	70 戸	4 人	4 人	—	—
10	方南	15 戸	3 人	0 人	1 人	0 人
11	谷町	19 戸	5 人	1 人	—	—
12	宇田川	17 戸	5 人	3 人	1 人	1 人
13	千里山	15 戸	4 人	0 人	—	—
14	元代々木	30 戸	4 人	4 人	1 人	1 人
15	池尻	125 戸	10 人	6 人	1 人	1 人
16	三鷹	31 戸	5 人	1 人	—	—
17	調布富士見町	176 戸	11 人	0 人	2 人	0 人

※６ 区分所有法上、マンションには当然ながら建物を管理する団体が存在するのですが、区分所有者数が極めて少ないＨＧでは、組織としての管理組合が設立されていなかったため、当然ながら管理組合の役員もいない状況にありました。

今回の調査対象マンションは、前述の通り全てが 1983 年の区分所有法の第一回目の改正以前に竣工しているマンションです。この改正前の区分所有法では、管理組合についての規定がなく、また 1982 年に旧建設省が通達を出すまでは「**中高層共同住宅標準管理規約**」（現在の「マンション標準管理委規約」の前身）もない状況でした。そのため、この頃までに分譲されたマンションの管理規約では、現在の標準管理規約に比べて内容が非常に簡略な場合が多く、管理組合の体制や運営方法を含め現在の標準とは大きな差異がある場合があります。

従前の管理組合について今回の調査対象マンションで特徴的なことは、以下の 2 点です。

① 多くのマンションが、居住区分所有者以外にも役員の対象を広げていること

表９の通り、今回の調査対象マンションでは非居住区分所有者が役員に就任していた管理組合が少なくありません。

一般的な管理組合では、規約上の役員資格を「居住区分所有者」に限定しているケースがほとんどです(2011 年の改正前までは標準管理規約でも役員資格を居住区分所有者としていました。)。一方、高経年マンションの場合には、区分所有者本人は外部に転出してしまい、住戸を第三者に賃貸する場合や、空室のままにしておくケースが少なくありません。加えて区分所有者本人の高齢化もあることから、資格を居住区分所有者に限定してしまうと役員の担い手が不足する可能性があります（前述の野毛山がその典型です。)。

上記の状況に対応するためには、規約を見直し、役員の就任資格を非居住区分所有者にも広げる必要があります（今回の調査対象マンションでは、役員の就任資格の拡大は、いわば緊急避難的な措置で行われ、規約の改定がされないまま実施されているケースもありました。※７)。

なお、ほとんどのマンションで役員の任期が再任等により長期化していました。上記の役員の担い手の問題と同時に、長期間を要する建替え検討における継続性の確保が理由と思われます。

② 監事のいないマンションが少なくないこと

今回の調査対象マンションでは監事がいないケースが複数ありました。近年の分譲マンションでは考えられない状況ですが、当初からそのような規約であったためか、管理組合内で特段問題になることもなかったようです。

なお、監事を置いていないマンションの多くは、管理会社を採用せず自主管理に近い状況のマンションでした。管理会社が関与していないため標準管理規約についての認識もなく、問題を指摘されることもなかったものと思われます。

※７ 2011 年改正前のマンション標準管理規約では、役員は「〇〇マンションに現に居住している区分所有者」の中から選ぶこととなっていました。そのため、多くのマンションで規約上の役員資格は同様の内容になっています。この場合、役員資格の変更には、本来は総会での区分所有者及び議決権の 3/4 以上の決議による規約の変更が必要です。

３－５）管理の体制

表１０ 建替え時点における管理形態

	売主の分類	マンション名
1. 自主管理		
	旧日本住宅公団(現 UR)分譲	野毛山、千里山
	公社分譲	諏訪町、谷町、宇田川町
	その他	江戸川、府中、三鷹、鞍掛会館、方南、HG
2. 管理会社に管理委託		
	旧日本住宅公団(現 UR)分譲	国領
	公社分譲	下連雀、池尻団地、調布富士見町、元代々木
	その他	―

今回の調査対象マンションでは、管理会社を採用していない自主管理のケースが多いことも一つの特色です。現在では考えられませんが、公社分譲を除き（※８）調査対象マンションの分譲当時は自主管理が一般的だったようです。

中でも民間で分譲されたマンションはすべてが自主管理でした。いずれも小規模マンションであり管理会社に委託した場合、一戸当たりの負担額が高額になってしまうことも自主管理を継続した理由であったと思われます。

一方、江戸川、野毛山はかなり住戸数の多いマンションでしたが、最後まで管理会社を採用していませんでした。江戸川は、区分所有法制定前のマンションでしたので、当初は管理組合の概念自体がなく、区分所有者全員で生活協同組合を作り、管理をしていました。その後平成３年に管理組合法人を設立し、管理員を雇い、その管理員が管理組合の事務局業務を含め担っていました。野毛山については、管理組合自体は存在していましたが、建替え時点では前述の通り管理組合の構成そのものに問題がある状況でしたので、管理会社採用等の大きな課題の検討は不可能であったと思われます（一方で、両マンションとも長期修繕計画が存在せず、建物の老朽化も著しい管理状況でした。）。

また、管理会社を採用しているマンションでも、一般的な管理契約に比べ業務の内容が限定的なケースがみられました。これにも自主管理を前提にした管理費の額が影響していると思われます。

※８ 当時の公社分譲の場合は、最長 50 年の長期割賦販売という特殊な販売形態を採ることから、割賦終了後に管理組合が成立するまでは売主である公社が管理をするという特殊な形態になります。このため、割賦終了後の管理組合の設立に際しては、規約の制定や役員選挙と同時に、管理方式や管理会社についても検討が必要になります。

３－６）マンション建替組合の役員構成

参考までに、円滑化法の組合施行方式によるケースについて、建替組合の役員構成は表１１の通りです。

表１１　円滑化法の建替組合の役員の状況

マンション名	理　事		監　事	
	総数	外部居住者	総数	外部居住者
諏訪町	7 人	5 人	2 人	1 人
国領	7 人	3 人	2 人	1 人
野毛山	5 人	5 人	2 人	1 人
六本木PJ	8 人	1 人	2 人	1 人
下連雀	5 人	4 人	2 人	2 人
宇田川	7 人	4 人	2 人	1 人
池尻	7 人	5 人	2 人	1 人
調布富士見町	7 人	3 人	2 人	0 人

多くの場合、建替組合の役員には、建替え委員会や管理組合で建替えを推進していた理事や区分所有者が就任していますが、管理組合の役員構成（表９）に比べ全般に外部居住者率が高くなっています。ここでも、外部居住区分所有者の建替え事業への積極的な参加状況が伺えます。

なお、規模の大小に関わらず、理事の定数を 7 人としているケースが多いのですが、これは多数決による理事会の意思決定を考慮したものと思われます。

４．コンサルタントと事業協力者について

４－１）コンサルタント採用の有無

各マンションでのコンサルタントの採用状況は表１２の通りです。

表１２　コンサルタントの委託先と業務期間

マンション名		コンサルタントの委託先	業務期間
1	江戸川	民間の二社	事業協力者選定から竣工まで
2	諏訪町	都公社	初動期から建替組合解散まで
3	府中	民間	事業協力者選定から竣工まで
4	国領	当社（事業協力者）が兼務	初動期から建替組合解散まで
5	野毛山	当社（事業協力者）が兼務	初動期から建替組合解散まで
6	天城六本木	民間	初動期から建替組合解散まで
7	HG	民間	初動期から建替組合解散まで
8	下連雀	民間	事業協力者選定から竣工まで
9	鞍掛	民間	事業協力者選定から竣工まで
10	方南	当社（事業協力者）が兼務	初動期から竣工まで
11	谷町	民間	初動期から竣工まで
12	宇田川	民間	事業協力者選定から建替組合解散まで
13	千里山	当社を含む事業協力者	初動期から竣工まで
14	元代々木	民間	初動期から着工まで
15	池尻	民間	初動期から着工まで
16	三鷹	当社（事業協力者）が兼務	初動期から竣工まで
17	調布富士見町	当社（事業協力者）が兼務	初動期から建替組合解散まで

今回の調査対象マンションで、事業協力者である当社がコンサルタント業務を兼務しているケースは６事例ですが、それ以外の事例も含め全てのマンションでコンサルタントを採用しています。国土交通省のマニュアルでも、建替え検討に際しては専門家のサポートが推奨されていますが、今回の調査結果からも、その必要性を確認することができました。

なお、採用されたコンサルタントは、ほとんどが都市計画・再開発系の会社でした。また、ほとんどのマンションで建替えに実績のあるコンサルタントを採用していますが、建替え実績がコンサルタント選定の際の一つのポイントになっていることが伺えます。

４－２）コンサルタントの選定時期と役割

表１２の通り、すべての事例でコンサルタントは初動期または事業協力者選定から参画しています。具体的には、初動期に検討組織や理事会がコンサルタントと接触・選定を実施し、総会承認後に契約という流れが一般的です。

コンサルタントの役割としては、事業の枠組みの構築やスケジュール管理等、コーディネーターとしては勿論ですが、区分所有者の意向確認等の合意形成に関わる業務や建替え事業の仕組みについて区分所有者の理解を高める役割を評価する意見が多くありました。

４－３）事業協力者の選定時期と役割

次に、事業協力者（当社）を選定した時期を表１３にまとめています。

表１３ 事業協力者の選定時期

マンション名		推進決議前	建替え決議前	建替え決議後
1	江戸川	—	○	—
2	諏訪町	—	○	—
3	府中	—	○	—
4	国領	○	—	—
5	野毛山	○	—	—
6	天城六本木	—	○	—
7	HG	—	○	—
8	下連雀	—	○	—
9	鞍掛会館	—	○	—
10	方南	○	—	—
11	谷町	—	○	—
12	宇田川	—	○	—
13	千里山	—	○	—
14	元代々木	—	○	—
15	池尻	—	○	—
16	三鷹	○	—	—
17	調布富士見町	○	—	—

今回の調査対象マンションでは事業協力者の選定時期は、いずれも建替え推進決議もしくは建替え決議前であり、建替え決議後の選定事例はありませんでした。

コンサルタントによって、建替え検討作業の中で事業計画や経済条件等のシミュレーションが行われている場合でも、建替え決議に際しては、決議内容の実現性を担保する事業協力者の存在が必要であるとの判断によるものと思われます。

コンサルタント、事業協力者（デベロッパー）の参画時期については、建替え推進決議以前の合意形成活動にコンサルタントが参画し、建替え推進決議後には事業協力者が参加して、コンサルタントや管理組合と協働しながら建替え決議に向けた計画の検討と合意形成を進める形が一般的と思われます。

マンション建替えにはコンサルタント、デベロッパー以外にも設計事務所、不動産鑑定士、税理士、司法書士等、多数の専門家の関与が必要ですが、これらの選定については、ほとんどの場合でコンサルタント、デベロッパーの選定後に行われています。

５．建替え決議にかかる状況と決議後の対応について

５－１）建替え決議制度

区分所有法では、建替え決議について、単棟型のマンションと団地型のマンションでそれぞれ以下のような建替え決議の制度を定めています。

① 単棟型のマンションの場合

ａ．建替え決議（区分所有法第６２条）
区分所有者及び議決権の各５分の４以上の多数で決する。

② 団地型のマンションの場合

ａ．建替え承認決議（区分所有法第６９条）※９
団地の一部の棟等（特定建物）が建替えを行う場合には、その棟で法第６２条の建替え決議もしくは区分所有者全員の同意等を得るとともに、団地集会において議決権（土地の持分割合）の４分の３以上の多数で建替えの承認を行うことで、一部棟等の建替えを行うことができる。なお、この建替えにより特別の影響を受ける者があるときは、その者が建替えを承認している必要がある。

ｂ．団地一括建替え決議（区分所有法第７０条）※１０
団地全体の区分所有者及び議決権【土地の持分割合】の各５分の４以上の決議（併せて各棟の区分所有者及び議決権【上記に同じ】の各３分の２の賛成が必要）で団地の一括建替えを決議できる。

※９　区分所有法第６９条の建替え承認決議を行うための前提として以下の要件が定められています。
Ⅰ 団地内内にある建物の全部又は一部が専有部分のある建物であること
Ⅱ 団地内の特定建物の所在する土地が、団地建物所有者の共有に属すること

※１０　区分所有法第７０条の団地一括建替え決議を行うための前提として、以下の要件が定められています。
Ⅰ 団地内建物の全部が専有部分のある建物であること
Ⅱ 当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属すること
Ⅲ 団地管理組合が団地内建物を管理することが団地管理規約で定められていること

③ 建替え決議後の手続きについて

建替え決議は、集会で示された建替えに**「賛成するか否か」**を問う決議となります。そのため、決議が可決した場合には、賛成の意思表示をした区分所有者以外は、反対の意思表示をした区分所有者のみならず、棄権・保留等、意思表示をしなかった区分所有者も、区分所有法第 63 条 1 項による催告の対象者となります。

法第 63 条 1 項の催告を受領してから 2 月以内に建替えに参加する旨の意思表示をした区分所有者は、建替え決議に賛成した区分所有者とともに建替え参加者となります（法第 63 条 3 項）。逆にこの期間内に建替えに参加する旨の意思表示をしなかった区分所有者は、売渡請求権行使の対象となります（法第 63 条 4 項）。

５－２）各マンションの建替え決議状況

表１４ 建替え決議における区分所有者の人数に対する建替え賛成者の比率

マンション	合意率	規模
A	100%	小規模
B	100%	中規模
C	100%	小規模
D	100%	小規模
E	100%	小規模
F	100%	小規模
G	100%	小規模
H	100%	小規模
I	98.15%	中規模
J	96.05%	中規模
K	93.28%	大規模
L	91.67%	大規模
M	90.48%	小規模
N	90.42%	大規模
O	85.45%	大規模
P	83.33%	小規模
Q	83.33%	大規模

＊表１４では 50 戸未満を小規模マンション、51 戸～99 戸を中規模マンション、100 戸以上を大規模マンションとしています。
＊訴訟にかかる事例もあるため、これ以降はマンション名を匿名とします。

①　建替え決議の合意状況

今回の調査対象マンションについて、建替え決議時の区分所有者数ベースでの合意状況を示したものが表１４です（前述の通り、建替え決議は、区分所有者と議決権のそれぞれの 5 分の 4 を満たすことが必要ですが、ここでは区分所有者の頭数での比率を示しました。）。

区分所有者の頭数での合意率は、17 件の平均で約 95％ですが、全員合意（100％）の事例が 8 件あります。

合意率の低い物件としては、ＰとＱが約 83％、Ｏが約 85％となっています。この内Ｐは非賛成の人数はごく少数でしたが、マンションの規模の関係から率では大きな数字になっています。また、ＱとＯでは、確信的な反対者の存在とその活動が合意率低下の一因と考えられます。

区分所有者数の少ないマンションの場合は、「一人」の持つ意味合いが非常に大きくなるので注意が必要ですし、合意形成活動の中で反対者へは慎重な対応が求められます。

なお、同意率が 100％のマンションの中で、２例は建替え決議を行わず、書面による全員同意となったものです。一般的には小規模マンションは全員同意が実現しているケースが多く（※１１）、中規模以上のマンションでは、建替え決議時点において非賛成者（建替えに反対もしくは、棄権・保留等、賛成の意思表示をしなかった区分所有者）がいるケースが多いようです。なお、総数では 1093 名の区分所有者に対して 1001 名（91.58％）が賛成をしている状況にあります。

※１１　小規模マンションで全員合意でない事例（Ｍ、Ｐ）もありますので、絶対的な傾向ではありません。また、小規模マンションにおける全員合意は、区分所有者数が少なく一人の比率が高いため全員合意を目指さざるを得ないという小規模マンションに固有の事情も影響していると思われます。

② 催告による参加の状況

次に、建替え決議に非賛成で、建替え決議集会の招集者から催告を受けた区分所有者の合意（建替え参加）状況について表１５で示します。

表１５ 催告による回答後の建替え合意率（建替え参加率）

マンション	決議時合意率	催告後合意率
I	98.15%	100%
J	96.05%	100%
K	93.28%	97.76%
L	91.67%	97.76%
M	90.48%	100%
N	90.42%	100%
O	85.45%	95.91%
P	83.33%	100%
Q	83.33%	98.41%

区分所有法では建替え決議が可決された場合、建替え決議に非賛成だった区分所有者に対して建替え決議集会の招集者が、可決された建替えに参加するか否かについて催告を行い、当該催告が建替え決議非賛成者に到達後 2 月以内に建替えに参加する旨の回答をした場合には、その者は建替え決議賛成者とともに建替え事業に参加することができるとされています。逆に催告の到達後 2 月以内に建替えに参加する旨の意思表示を行わなかった者（建替えに参加しない旨の意思表示をした者以外に、回答をしない者等も含む。）は、建替え不参加者となります。

なお、区分所有法では、建替え不参加が確定した者に対しては、建替え参加者もしくは買受指定者が、当該者に対して売渡請求権を行使することができることとなっています（円滑化法の組合施行の場合には、円滑化法によるマンション建替組合も売渡請求権を行使することが可能となります。）。

建替え決議の結果、全員合意にならなかったマンションは表１５に記載の 9 件ですが、催告後はいずれも合意率が向上し（17 件のマンションの単純平均で 99.4%、区分所有者総数で 98.5%）、5 件のマンションでは、建替え決議非賛成者の全員が催告に応じて、建替えに参加しています（結果的な全員合意）。それ以外の 4 件のマンションでは、売渡請求権の行使をしていますが、対象となった区分所有者は、いずれのマンションでも区分所有者全体の 1.5～4%程度と極めて少ない数となっています。

なお、表１５に示す９件のマンションにおける建替え決議非賛成者の合計 76 名の内、催告により参加の回答をした区分所有者は 60 名で、建替え決議非賛成者の催告による建替えへの参加率は約 79%となっています。

今回の調査対象マンションでは、建替え決議時に非賛成であった区分所有者も多くは、決議後の催告に応じて建替えに参加しています。合意形成活動の結果、大部分の区分所有者が建替えに賛成している状況下では、建替え決議を実施し区分所有者の総意を示すことで合意率が向上し、結果的に全員合意が達成できる場合もあることがわかります。

③ 売渡請求権行使対象者と訴訟について

売渡請求権行使対象者数とその内の訴訟対象者数を表１６にまとめました。

表１６ 売渡請求権行使者数と、明渡し訴訟等の対象者数

マンション	被売渡請求者	訴訟対象者
甲	３人	２人
乙	２人	１人
丙	９人	８人
丁	２人	０人

建替え決議可決後の催告を受けた後も建替えに参加するとの回答をしなかった区分所有者に対しては、区分所有法もしくは円滑化法に基づき売渡請求権を行使しています。売渡請求権は「**形成権**」であることから、行使した時点で所有権は移転しますが、売渡請求権を行使された区分所有者が、任意での明渡しに応じない場合は訴訟により対応をすることになります。

今回の調査対象マンションの中で、売渡請求権の行使になった事例は表１６の 4 物件で、対象の人数は 16 人です。なお、売渡請求権の行使をした後も、対象者との間では交渉を行っており（**※１２**）、この内 5 人は売渡請求後に合意が成立したことから、売渡請求権行使後に明渡しに関して訴訟となった事例は 3 件・11 人に止まります。

また、明渡し訴訟に至った 11 名中での内部居住者は１名だけでした（因みに、この内部居住者は高齢者ではありませんでした。）。

※１２ 建替え決議の非賛成者に対しては、すぐに売渡し請求はせずに交渉による解決を目指すことが一般的です。多くの場合は、建替え決議後もしくは催告後の話し合いの中で合意しているのですが、中には交渉中に売渡請求権行使の期限を迎えてしまうことがあります。この場合、基本的には交渉で解決する方針ではあっても、交渉が決裂してしまうリスクがありますので、念のため売渡請求権を行使することになります。この際には、無用な混乱を避けるために、交渉相手に対して、売渡請求権を行使しても、並行して交渉を継続する予定であることを予め伝えることが必要です。

５－３）権利変換計画への非賛成者について

権利変換計画への未同意による売渡請求権行使対象者数とその内の訴訟対象者数を表１７にまとめました。

表１７ 権利変換計画への未同意による売渡請求権行使者数と、明渡し訴訟等の対象者数

マンション	権変未賛同者	訴訟対象者
α	１人	０人
β	３人	２人

建替え決議には賛成するか、或いは建替え決議には非賛成だったものの催告により建替えに参加した区分所有者が、事後の権利変換計画には非賛成となるケースもあります。

円滑化法による組合施行事業では、これらの区分所有者に対して権利変換計画への非賛成を理由に、円滑化法第 64 条による売渡請求権をマンション建替組合が行使することになります。

今回の調査対象マンションの中では、この円滑化法第 64 条の売渡請求権の行使は表１７に示す２物件、４名に対して実施しています。

なお、この４名は、いずれも建替え決議にも未賛成であったものの、催告により建替えに参加した区分所有者でした。しかしながら結果的に権利変換計画に非賛成であったことを考えると、催告による建替えへの参加がいわゆる「心裡留保」であった可能性も否定できないのではないかと思われます。

この２件はいずれも円滑化法組合施行の事例でしたので、円滑化法 64 条による売渡請求権の行使が可能でしたが、円滑化法を利用していなければ建替え事業の遂行に大きな障害になった可能性もありました（区分所有法では、建替え決議後に非賛成に転じた区分所有者に法的に対応する手段がないため。）。

また、この明渡し訴訟対象者も外部居住者でしたので、表１６の訴訟対象者と合わせて、訴訟対象者１３名中で内部居住者は１名だけだったことになります。売渡し請求については、弱者への配慮の点から問題だという指摘もありますが、少なくとも今回の調査対象マンションで訴訟に至った事例では、建替えによって住宅の確保が困難になるような区分所有者はいませんでした。

５－４）訴訟に至った事例について

① 区分所有法第 63 条第 4 項及び円滑化法第 15 条の売渡請求権行使のケース

建替え決議に未賛同で、売渡請求権を行使したケースです。今回の調査対象マンションでは、この売渡請求権の行使により、表１６に示す 3 件で訴訟となっています。
訴訟の概要は以下の通りです。

ａ．売渡し請求についての相手方の主張

・建替え決議が無効であり、無効な決議に基づく売渡し請求も無効である。（※１３）

・売渡し請求の「時価」の算定が不当である。

ｂ．明渡し請求訴訟によらざるを得なかった事例

・ 共有者間で紛争が生じていたため意思表示ができない区分所有者（※１４）

※１３ マンション建替えに関する訴訟では、建替え決議の有効性が争点になるケースがほとんどです。万一の訴訟リスクに備え、手続きに万全を期すのは勿論ですが、そのためには区分所有法、円滑化法に精通した弁護士のサポートが大変有効です（今回の調査対象マンションでも、ほとんどのケースで建替え決議前から建替え経験を持つ弁護士のサポートを受けています。）。

※１４ 区分所有法第４０条では、「専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない」旨規定されています。

専有部分を数人で共有しているケースでは、相続等の問題で共有者間に紛争が生じることがあります。この場合には、最終的に議決権行使者の指定ができない可能性があります。

前述のケースにおいても、それぞれの共有者は建替えに賛成をしていたのですが、議決権行使者の指定ができなかったために建替え決議に賛成の意思表示をすることができず、また、決議後の催告に際しても建替えに参加の回答ができなかったケースです（尚、この事例では売渡し請求に関する事項は争点になっていません。）。

高経年マンションでは区分所有者の高齢化も進んでいるため、相続に関するトラブルが発生する可能性があるので注意が必要です。

② 円滑化法第 64 条の売渡請求権行使後の訴訟事例

区分所有法の手続き上は建替え同意者となったものの、円滑化法の権利変換計画の決議の際に権利変換計画に未賛成で円滑化法第 64 条の売渡請求権の行使対象となったケースです。この場合、売渡請求権は建替組合が行使します。

この条項による売渡し請求についての訴訟は、今回の調査対象の中では表１７の通り一例だけですが、当該権利変換計画未賛同者からは売渡し請求に関する訴訟とは別に、建替組合の設立認可の取消を求める行政訴訟が提訴されました。

□ 訴訟における相手方の主張

・建替え決議が無効であるため、無効な建替え決議に基づく建替組合の設立は無効である。

＊この事例でも、建替え決議の有効性が争点になっています。

５－５）本節のまとめ

建替え決議に際しては一人でも多くの区分所有者の賛成を目指して合意形成活動を進めますが、前述の通り、建替え決議段階で区分所有者全員が賛成する（100%合意）ということは難しいのが実態です。一方で今回の調査対象マンションのように、手順をしっかり踏まえた合意形成を経た場合には、催告に応じることで最終的には、ほとんどの区分所有者が建替えに参加しており、明渡し訴訟等になるケースはほとんどありません。

また、マンション建替えにおいては、高齢区分所有者が切り捨てられる等の主張がされることがありますが、少なくとも当社のこれまでの建替え事例で明渡し訴訟に至ったケースでは外部居住者がほとんどで、再建されるマンションに居住されていた高齢区分所有者が対象となったケースはありません。

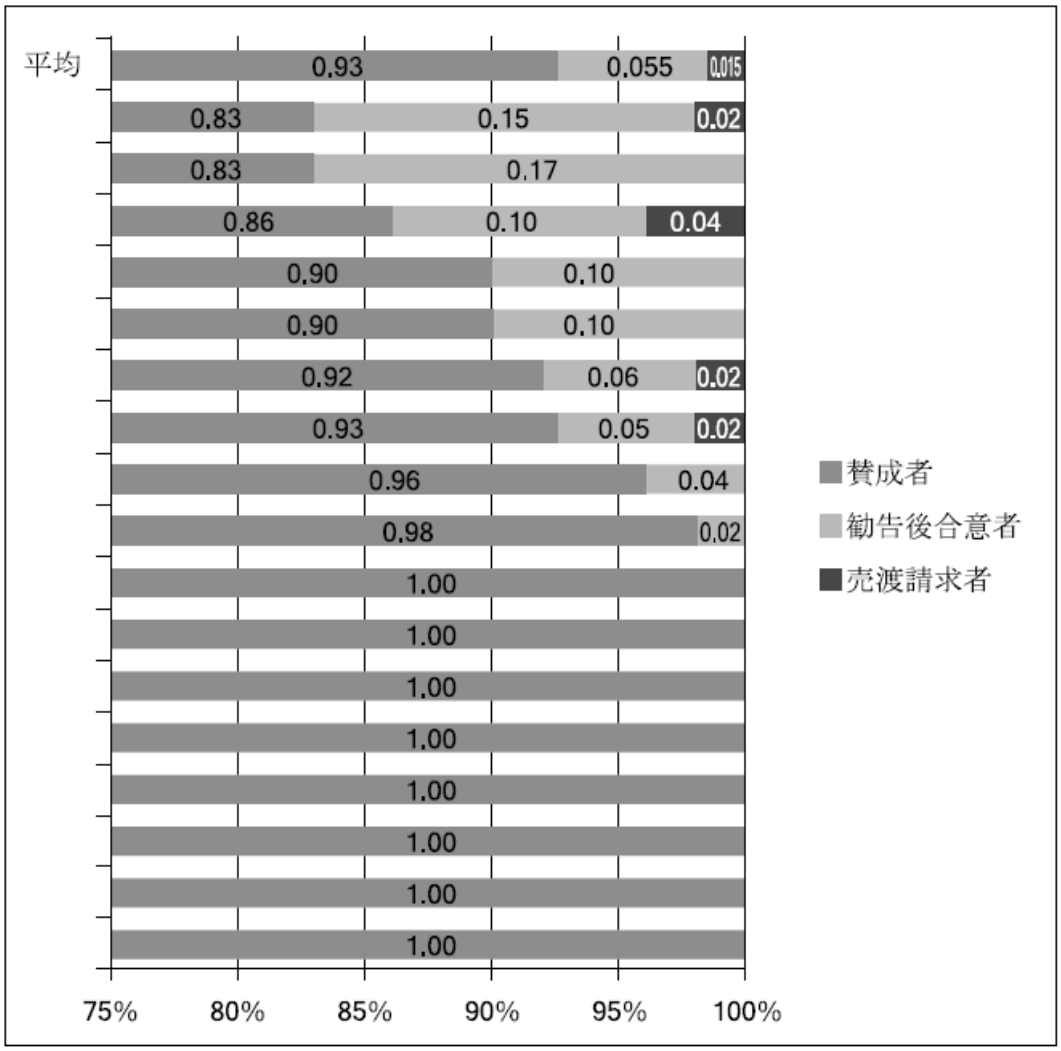
一方で、訴訟に至るような確信的な反対者は、以前の理事や建替え委員等、元々の建替え推進メンバーであるケースが少なくありません。嘗ての建替え推進派が強硬な反対者になっているわけです。この場合、訴訟上は決議の有効性を争っていても、多くの場合は、建替え自体に反対しているのではなく、建替え計画の内容や進め方に反対であるということのようです（※１５）。

なお、今回の調査対象マンションでは、訴訟により工事着手が大幅に遅れた事例はありませんでしたが、訴訟という制度の性格上、長期化によりスケジュールに大きな影響を受けるリスクは存在します。建替えマンションの居住者には高齢区分所有者が多いこと等を考えると、スケジュールの遅れによる仮住まい期間の長期化は極力避けたいところです。そのためには、手続きや合意形成に万全を期すことは勿論ですが、より大きな課題として、建替えが決まった場合に円滑に工事着手ができるような法律や制度等の仕組みの整備も必要と思われます。

※１５ 過去の管理組合活動や建替えに伴う合意形成活動の中でのボタンの掛け違いや感情的な軋轢が反対の理由になる場合があります。建替えの手続きや合意形成活動に当っては、建替え計画の決定プロセスやその他の決定事項についての透明性の確保だけでなく、反対意見にも説明を尽くす姿勢が必要です。

図３では、マンション毎に建替え合意率、建替え決議後の催告によって建替えに参加をした区分所有者の割合及び売渡し請求対象者となった区分所有者の割合を示しています。平均での売渡し請求対象は区分所有者の 1%強と非常に少ないことが分かります。

図３ 建替え決議での合意者、催告後の合意者、売渡し請求権対象者の割合



６．合意形成活動上の課題と対応

合意形成活動には、様々な課題や困難が伴います。高経年マンションに共通する課題もあれば、マンションの個別事情に起因する課題もあります。今回の調査対象マンションで合意形成上の課題となった事項は以下の通りです。

６－１）合意形成活動における共通課題

① 一般的な課題（区分所有者の高齢化と多様化）

2011 年に発表した「当社マンション建替え事業における区分所有者の実態調査」にある通り、高経年マンションでは、高齢区分所有者の比率が高くなる傾向があります。一概に高齢化といっても、分譲当初に購入しローンの返済が完了している高齢者の一方で、「終の棲家」としてローンを組んで中途購入した高齢者もいます。また、相続や中古マンションの売買等により取得した若年層も一定数は存在する等、年齢と経済状況の両面で区分所有者の多様化が進んでいきます。同じく調査報告にある通り、高経年マンションでは、区分所有者本人が居住している割合が減り、本人は外部に住んで所有住戸を賃貸している、或いは空室のままにしている等、住戸の利用形態も多様化していきます。

このように多様な区分所有者間では、当然建替えについての意向や懸念事項も様々です。

② その他に合意形成活動上問題となった事項で、初動期と合意形成期で複数のマンションに共通する事項を表１８と表１９にまとめました。

表１８ 初動期で問題となった事項の例

事項	具体的な内容
マンション再生の方針	「建替え」と「大規模修繕」、再生の方針をどのように比較して、どのように決めるべきか？
建替えの時期	次の大規模修繕時期まで建替えの検討を伸ばすべきか？ 不動産市況を鑑みて今進めるべきか？等
事業の進捗体制と方法	自主建替えか、事業協力者（参加組合員）の参加か？ 等価交換事業か、円滑化法か？
計画の範囲	単独建替えか、周辺との共同化か？
専門家等の選定方法	どのような基準でいつ決めるのか？
費用負担について	建替えに際して区分所有者が負担可能な費用は？※１６

※１６ 計画上の裏付けがない中で、区分所有者の負担の目標（自己負担ゼロの建替え等）を初動期に設定すると、その目標が達成困難な場合に計画の頓挫を招く場合があるので注意が必要です。

表１９ 合意形成期で問題となった事項の例

事項	具体的な内容
権利関係の処理	借地権マンションにおける借地権と底地権の評価と処理 建物の床面積割合と土地の共有持分割合が不整合の場合における問題の整理
権利の評価の問題	従前住戸の階別・位置別の効用比を反映させるか否か 店舗、事務所等の非住宅が含まれるマンションにおける住宅と非住宅の評価配分の基準 隣接地との共同化の場合、隣接地の評価と配分
人間関上の問題	区分所有者間の人間関係が理由の反対者への対応 周囲との付き合いを拒絶している区分所有者との接触
区分所有者の負担能力	追加負担が難しい区分所有者への対策
高齢区分所有者対応	現状と変わることや引越し・仮住まいへの不安
関係権利者対応	借家人の退去 抵当権者等債権者の同意
行政対応	都市計画法における一団地の解消 公有地（道路・公園等）の整理（交換）

６－２）マンションの個別事情による問題

合意形成活動では、上記の各マンションに共通する課題以外にも、過去の管理組合運営上の問題や立地・法規制等、マンション固有の歴史や事情に起因する問題が発生することもあります。

以下の表２０に、今回の調査対象マンションで個別事情によって問題となった事項をまとめました。類似の特徴や事情のマンションでは、同様の問題が発生する可能性がありますので注意が必要です。

表２０マンションの個別事情による課題

マンションの個別事情	課題となった事項
文化財的価値のあるマンション	建物や外構等について区分所有者の他、外部からも保存の要望があり対応が必要となった。
二つのマンションの共同建替え	マンション間での区分所有者の構成や管理組合運営の違いに伴う調整 二つのマンションの評価の方法と共同化のメリットの分配に関する調整
管理組合運営に問題があるマンション	管理組合が自治会化していた場合等、管理組合としての組織や機能に問題がある場合の管理組合の構成や運営の正常化
区分所有者で法人を設立し一部区画を所有していた	マンション建替えに際して、法人の解散をすることとなったが、解散の必要性の理解と手続き
所有権と借地権､底地権が混在したマンション	複雑な権利関係の調整と関係者の合意

６－３）区分所有者に関する課題

① 相続の発生による問題

表６、表７で示したように、マンション建替えの合意形成には、順調な場合でも２～３年程度の時間が必要とされます。高経年マンションでの区分所有者の高齢化を考えると止むを得ないことですが、合意形成の期間中に相続が発生し、それに伴う問題が発生する場合があります。今回の調査対象マンションでも以下のような事例がありました。

ａ．子供も兄弟もいない老夫婦が相次いで逝去され、相続人の確定に時間がかかったケース

ｂ．子供のいないご夫婦で、合意形成期間中にご主人が逝去され、かつ遺言もなかったことから親族間で遺産分割協議が整わず、住戸が共有状態となってしまったケース

ｃ．親御さんの代は、組合に対して非常に強力的であったが、相続で子供の代になると非協力的になってしまったケース

② 管理組合が有する区分所有者情報と実際の不一致

当社が事業に参画した後で、事前に管理組合が把握していた区分所有者に関する情報と現実との不一致が判明することが少なくありません。合意形成活動では、一義的に区分所有者の特定が必要なのですが、この点についても様々な予期せぬ問題が生じます。

具体的に問題になったケースとしては以下のようなものがありました。

a．区分所有者が外国人で、日本人の弁護士が代理人の指定を受けていましたが、マンションの規約では代理人の範囲を「区分所有者の同居人」「他の区分所有者及びその同居人」「賃借人」に限っていたことから（2011 年改正前の標準管理規約でも同様に規定されていました。）、規約上その弁護士に代理人資格がありませんでした。しかしながら、それまでは管理組合は当該弁護士を代理人として総会の連絡や議事を進めていたことから、弁護士に状況を説明し理解いただくのに時間と手間がかかりました。
：最終的には弁護士の了解の下、直接区分所有者と接触し意思表示をいただきました。

b．ご夫婦の共有住戸でしたが、奥様と個別面談をしたところ、ご主人が数年前に失踪されていたことが判明しました。
：ご主人の失踪宣告手続きをとり、奥様への相続登記を行っていただきました。

c．遠隔地に居住する区分所有者（連絡がほとんどない区分所有者）で登記簿上の住所と現住所が異なっており、また登記簿謄本の名前と管理組合に届けられている名前が異なっていたため、本人確認に時間と手間がかかりました。
：結果的には登記簿上の名前が誤植でした。

６－４）課題解決のための活動例

今回の調査対象マンションでは、説明会や総会以外に、課題解決の為に種々のイベントやサポートを実施しています。主な内容を以下にご紹介します。

① 個別面談の実施
区分所有者の中には、全体の説明会には参加できない方、参加しても大勢の前では質問できない方もいます。区分所有者お一人おひとりと直接お話しする個別面談では建替えの計画へのご不安やご不明点に直接お応えしました。

② ワークショップの開催
建物計画や進捗方法について区分所有者の皆さんのご要望を反映するためにワークショップを開催しました。区分所有者同士のざっくばらんな意見交換は建替え計画への理解を深めると同時に、区分所有者同士の交流によりコミュニティの活性化という効果もあります。

③ 「建替えよろず相談会」等の開催
名称は様々ですが、相談内容やテーマを特定せず担当者が現地に一定期間常駐してご相談をお受けしました。計画の進捗状況から個人的な懸念事項まで種々のご相談がありました。

④ 法律・税務相談
建替え後の名義や資金計画等、建替えに際しての法律・税務等の対応について、一般的な事例、手続きについてのご説明や専門家のご紹介をしました。

⑤ 建替えニュースの発行
説明会等のイベントや手続きに関するお知らせ、計画の進捗状況等について全組合員を対象に定期的にニュースを発行しました。

⑥ 仮住まいに関するサポート
仮住まいの選定に当っての UR 賃貸、都営住宅等の紹介や手続きの支援、民間賃貸住宅の情報提供。また、高齢者等の個別のご要望に応じて、仮住まい先の入居説明会・内覧の同行も実施しました。

⑦ 仮住まい中の高齢区分所有者サポート
専任担当による高齢者への定期連絡や仮住まい中の各種相談対応。

⑧ 住戸を取得せず転出される区部所有者のサポート
建替えマンションに居住していた区分所有者の中には、再建マンションで住戸を再取得せずに転出される方もいます。その場合の転出先のマンションの選定や引越しの手配をお手伝いしました。

⑨ その他に実施した活動内容
ａ．先行する建替えマンションのモデルルームや竣工済み建物の見学会
ｂ．退去に向けたごみの出し方説明会
ｃ．引越し説明会（各種手続き、業者紹介等）
ｄ．不用品交換バザー（周辺の方も含めたイベントにすることもあります。）
ｅ．ＩＨクッキングヒーター体験会（関心の高い設備を体験）
ｆ．工事中の再建マンションの見学会
ｇ．仮住まい中の茶話会・暑気払い（コミュニティの維持）
ｈ．再建マンション入居後の高齢区分所有者訪問

当社マンション建替え事例に関する実態調査
～事業計画と合意形成活動について～

発行　2013 年 9 月 18 日
発行者 旭化成不動産レジデンス株行会社
開発営業本部 マンション建替え研究所

〒163-0936
東京都新宿区西新宿 2-3-1 新宿モノリス
電話 03-3344-7126
http://www.asahi-kasei.co.jp/tatekae-lab/index.html/