

## 団地の未来を考える



### (出口戦略と、その先にある未来)

2019年11月21日(木)

エステート聖ヶ丘-3 団地管理組合

未来委員会委員

細貝俊夫

#### (経緯)

実は、ここ数年来、個人的に区分所有法下での管理組合運営に根本的な無理があると思うようになってきた。ただ、ではどうすればよいのか？ということがわからず、当時は区分所有法を変えてもっと柔軟なものにするしかないと考えていた。

そんなところに、昨年6月に京都西京極大門ハイツの佐藤理事長のお話しをお聞きする機会があり、一気に出口らしきものが見えてきた。そこで、それを1つの試案としてまとめて、自分が所属する管理組合の未来委員会や理事会に提案し説明した。

まだ、このプランは1つの試案に過ぎず、管理組合のオフィシャルな取り組みとはなっていない。さらに素人考えで作ったものなので、いたるところに問題点、課題があるのではないかと考えている。ただ、着想そのものは、捨てがたいものを感じるので、希望としては、今後専門家の意見を取り入れて、実現可能なプランとして練り込んでいき、近い将来、私たちの団地のマスタープランとすることができればよいな～とと思っている。

#### (要約)

区分所有法の制約下では、コミュニティの存続が難しいという認識が出発点だ。そこで、現時点の区分所有法の制約から自然に合法的に抜け出す方法として、各戸の区分所有権を1つの団体(管理組合法人)に売買契約によって移転し、集約し事実上区分所有していない状態を作り出すことによって、区分所有法の制約から抜け出す(出口戦略)案を考えた。そのプロセスの骨子は以下の通りである。

- (1) 所有権を回収するために管理組合を法人化する
- (2) 売りたい人がいたら管理組合法人が購入する(所有権の移転)
- (3) 管理組合法人は入居希望者に長期リースの権利(リースホールド)を販売する
- (4) 一方、永住希望者からも所有権からリースホールドへの転換を促す(所有権の移転)
- (5) すべての所有権が移転し1本化したら区分所有法上の管理組合法人を解散し、運営実態は、住民が作る運営主体へと移行する
- (6) 新しい運営方式(コーポラティブ方式)のもとで団地を再建する

## (第 1 話:洞窟の中で)

### 区分所有法の下での問題点



分譲マンションは、ひとつ、あるいは複数の建物を、いくつかの区画(専有部分)に分け、それを販売する形式で成り立っている。ところが、建物にはその区画以外の部分(共用部分)がたくさんあり、それらは専有部分の所有者全員で管理しなさい、というのが区分所有法の骨子だ。

このような仕組みにおける、集合住宅の維持管理とコミュニティ運営には、大きく 2 つの問題点があるように思う。

#### 分譲マンションを買う人は専有部分しか意識していない

区分所有の仕組みは、マンション建物の 1 室を所有するという構造で成り立っているので、200 戸のマンションなら 200 分の 1 だ。買う人は、基本的にはそこにしか関心がない。もちろん、買い物や通勤の便利さなどロケーションは大きなファクターだ。マンションの設備や環境も大いに気になると思う。ただ、ご近所にどんな人が住んでいるのか？住民の人たちはどんな付き合いをしているのか？などはあまり視野に入っていないのではないかな。ましてや、管理組合に加入するとか、200 世帯のコミュニティの一員となるという意識はゼロだと思う。



この区分所有という構造は、所有者の態度に大きく影響を与えていると思う。つまり、“所有権をめぐる利害には敏感だが、それ以外のことには、できるだけ関わりたくない”という所有者の態度を作り出していると思う。分譲マンションの所有者の意識は「区分所有」という言葉が示す通り、最初から分断されている。これが第 1 の問題点だ。

#### 所有権意識が問題を複雑にしている

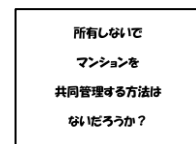
ふたつ目の問題点は、マンション全体に係わる共用部分の管理運営を、分断された所有者が共同で行わなければならないという点にある。これは構造的な欠陥だと思う。特に区分所有法の「共用部分」という発想が問題をさらに困難なものにしている。ふつうの共有地、あるいは共有物の発想は、だれの所有物でもないという**所有権の否定**の意味合いを前提にしているものだが、区分所有法における「共用部分」は、逆に所有権を持ち分という形で認めたとうえで、なおかつ、共用の管理を強いている。そのため、何か話し合いをするときに、みんなのものについて考えるというよりも、自分の所有権の利害



にかかわる問題だという意識で向かい合ってしまう。その結果、意味のない利害意識の衝突が起こり、ふつうなら何の問題もないように思える案件も、非常に頑強な反対に直面することになる。

そもそも、建物や土地の一部を所有していると言っても、100 年前は生まれていなかったわけだし、100 年後はもうこの世にいない。つまり所有権とは、ごく限られた時間範囲の中で一時的に有効になるだけのもので、数百年の時間感覚で見れば、単に土地や建物を一時的にレンタルしていることに近いと思う。「所有権」は刹那的で近視眼的な考え方である。さらに言えば、それが人々の独占欲を促し、自己中心的なマインドを作り出していると思う。

所有しないで、マンションを共同管理することはできないだろうか？ というのが、そもそもの問題意識だ。



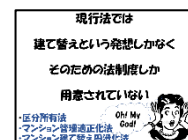
## 出口のないマンション法制

そのような問題意識を踏まえて、区分所有法の規制下ではない分譲マンションの管理運営方法を考えたとすると、ただちにわかるのは、いったん分譲されてしまうと、区分所有法の規制から抜け出る方法が用意されていないことだ。つまり出口がないのだ。

分譲マンションの管理運営は、区分所有法に加えて、マンション管理適正化法、それにマンション建て替え円滑化法の3つの法律によって統制されている。「区分所有法」では、建物の共用部分は、専有部分の区分所有者全員で管理組合を作って管理しなさいとなっている。そうは言っても、素人では難しいだろうから、良質な管理会社やマンション管理士を設けて管理運営をサポートしましょうというのが「マンション管理適正化法」だ。さらに、老朽化して住みづらくなってきたら建て替えたらどうですか？ というのが「マンション建て替え円滑化法」だ。

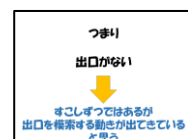
## 建て替え以外の選択肢が用意されていない

現行法では建て替えという発想しかなく、そのための法制度しか用意されていない。つまり、この枠組みの中では、区分所有して、管理組合を作って、管理運営して、古くなったら建て替えて・・・というサイクルを永遠に繰り返すほかないのだ。



## 出口を模索する動きが出てきている

出口がない、あるいは出口を探そうという問題意識は、何人かの専門家にも意識されだしているようで、身近な例でも、ここ1～2年でいくつか聞くことができた。



## (1) 信託契約による所有権の移転手続きの案

2018年10月27日の多摩市マンション管理セミナーにおける明海大学の小杉氏の案は、信託契約による所有権の移転手続きの案だった。小杉氏によると、例えば80年目に区分所有関係を解消して管理組合を解散するという「仮終末」を決議して、賛同する人達と管理組合法人が信託契約を結んで、区分所有権を回収して解散するというものだ。



## (2) 区分所有法の見直し案

2019年2月23日の多摩市マンション再生セミナーにおける鳩ノ森コンサルティングの山田氏の案は、区分所有法をもっと柔軟な形に見直したらどうかというものだった。山田氏によると、現在の区分所有法を見直し、区分所有関係の解消制度や、建物敷地の売却制度、それに柔軟な権利変換制度を導入したらどうかというものだった。



# (第2話:かすかな光)

## ほかの国ではどうなのか？



他の主要国でももちろん分譲マンションは存在していて、徐々に主要な住居形態になりつつあるように見える。管理運営方法などどうやっているのだろうか？以下にざっと概観してみる。

### 中国

中国は共産党独裁による社会主義国家という建前なので、物権法により都市部では土地の私有はできず、70年の土地私有権を買うことで疑似的な所有権を実現している。物権法に日本の区分所有法に相当する規定が入っていて、専有部分所有権や共用部分共有権、共同管理権などが定義されているようだ。分譲マンションはスケルトン販売が主流なので一般的には間取りなども各戸で異なる。

### 韓国

韓国ではマンションのことをアパートというらしい。日本の区分所有法に相当する法律があり、内容的には差違があるが、制度的にはほぼ日本と同じである。建て替えに関する条件は日本よりかなり緩く、性能向上のための建て替えなども認められていて、建て替え事例は多いようだ。

## フランス

フランスは、建物は土地と一体の不動産となる。フランスでは、区分所有関係は日本とほぼ同じで、専有部分を個別所有し、共用部分を全員で共有する。管理のために「共同所有者組合」が結成され法人格を持つ。実際の管理業務は、第 3 者管理者制度が一般的なようだ。組合は総会を開き、管理者を選任する。管理者は通常は国家資格を得た専門会社が選任される。組合業務はすべてこの管理者が行う。理事会も存在するが、役割は日本と異なり、管理者を監督することと支援することである。



## ドイツ

ドイツでも、建物は土地と一体の不動産となる。区分所有関係は日本とほぼ同じで、専有部分を個別所有し、共用部分を全員で共有する。「住宅所有権者共同体」と言って法人ではないが法人に近い権限をもつ団体を結成する。ドイツでも管理者管理方式が普及していて、共同体が通常は専門会社を管理者に選任し、すべての業務執行をまかせる。管理者は住居所有権者の法定代理人であり、かつ共同体の代表者である。理事会の代わりに管理顧問会(任意)が作られ、管理者への助言、支援を行う。

## イギリス

イギリスでも建物は土地に付随するものとされている。日本で言う所有権(フリーホールド)に加えてイギリスではリースホールドという長期の賃借権を設定し事実上の所有とみなされている形態がある。日本で言うマンションは、イギリスではフラットと呼ばれ、デベロッパーが専有部分を長期のリースホールド(99年～999年)で販売し、共用部分はデベロッパーがそのまま所有するケースもあるが、今ではリースホルダーが集まって作るフラット管理会社が共用部分を単独所有(フリーホールド)するケースが多いらしい。また日本の区分所有に似たコモンホールドもあるが、ほとんど普及していないようだ。



## アメリカ

アメリカではコンドミニアムという形態が一般的で、ほぼ日本の分譲マンションと同じ区分所有形式の枠組みである。そのほかにコーポラティブという枠組みがあり、これは日本の区分所有方式とは大きく異なる。コーポラティブは、高級集合住宅でニューヨークなどに特に多いらしく、入居者で構成するアパートメント・コーポレーション(住宅協同組合)がすべての資産を所有している。入居する際は、その組合の株を購入して株主となることでメンバーシップを取得して使用契約をする。使用期間は特に設定されないようで、いつまでも住めるらしい。ただし、入



居の際には既存株主が構成する理事会による審査があり、OK が無いと入居できない。

## 日本

日本では、旧公団公社系の団地は自主管理が一部残っている。また、管理会社に主要部分は任せ、一部自主管理という形態も多くある。民間系のマンションは、理事会はあるが実質的には管理会社が仕切っているところが大半だと思う。また外部管理者を指定しているマンションもリゾートマンションなどごく一部にあるが、例外的である。

### 京都西京極大門ハイツ管理組合法人の事例

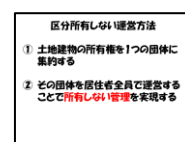
ただ、非常に参考になる事例もあり、特に京都の西京極大門ハイツ管理組合法人の取り組みは注目すべきと思う。以下特徴を箇条書きで列記する。



- 11年目に管理組合を法人化した。
- 17年目に自主管理に移行
- 住民を7名直接雇用して事務局を置き日常業務管理事務をまかせ、理事は実務に携わらなくてすむようにした。
- 当初理事14名を3~5名に削減した。
- 役員を推薦制で選ぶ評議員制度を導入した。
- 長期修繕計画より視野の広いマスタープランを作った
- 専有部分を管理組合法人が買い取る仕組みを導入した
- コミュニティ棟を作り、コミュニティを活性化する仕組みを導入した

### 区分所有しない運営方法

上のように、世界を見てみると、区分所有しない集合住宅の運営方法は確かにあることがわかる。特にイギリスのフラットとアメリカのコーポラティブは、直接的によい参考となる。それらを参考にすると、ゴールとして目指すべき姿が見えてくる。その骨組みは以下の通りだ。



#### (1) 土地建物の所有権を1つの団体に集約する

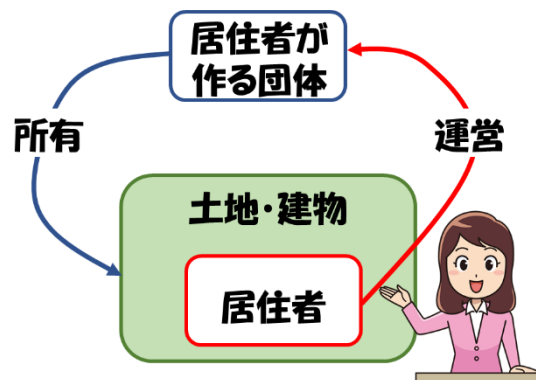
土地建物のいわゆる所有権を、居住者に分割するのではなく、全体を管理する団体に1本化しておく。こうすることで、狭い意識の所有権問題は払しょくされる。つまり、住環境は1つの団体のもので、住んでいる誰のものでもないという非所有に基づく共有を実現することができる。

#### (2) その団体を居住者全員で運営することで所有しない管理を実現する

その団体を、居住者全員で所有するというワンクッション置いたやり方に組みなおす。こうすることで、直接的に土地や建物を分割して所有することからくる醜い所有権争いを回避することができる。さらに、運営団体をみんなで共有することで、運営に対する関与意識が

生まれる。つまり、個別に所有するのではなく、みんなで運営するのだ。

このような運営方式を今は便宜上「コーポラティブ方式」と呼ぶことにする。



### いくつかのメリット

コーポラティブ方式のメリットは、上記 2 つが主要なものだが、それ以外にも、いくつか挙げることができる。

#### (1) 住んでいる人だけで管理する形態を実現できる

ふつうの分譲マンションだと、所有権だけ持っていて実際には住んでいないケースがあり得るが、コーポラティブ方式では所有するのではなく、住む権利を得ることになるので、実際に住んでいる人たちだけが関与する仕組みを実現できる。これは隠れたメリットといえる。つまり、区分所有下での不在所有者と居住所有者の意識の乖離問題を未然に回避できる。

住んでいる人だけで管理する形態を実現できる  
 すべての住戸が1オーナー1戸になるので  
 1. 「住んでいないが所有している」という形態が激減  
 2. 完全に、住んでいる人たちだけで運営することができるようになる

#### (2) 新たに入居する人はいやでもコミュニティを意識する

区分所有法下での分譲マンションでは、管理組合は共用部分を管理するための団体なので専有部分には介入できない。したがって誰が専有部分を買おうと、それに文句をいうことは基本的にはできない。これは、現実の運営ではかなり大きな問題になっている。

新たに入居する人はいやでもコミュニティを意識する  
 コーポラティブ方式では住民会がオーナー会だ。  
 ・新規入居者と事前に調整できる  
 ・専入居者を増やした！  
 ・場合によっては拒否したりできる  
 このことは新規入居者にコミュニティを強く意識させる

その点、コーポラティブ方式では、マンション全体を所有する会社を住民が管理しているので、新規入居希望者を審査したり、場合によっては拒否したりすることが可能である。このことは、新規入居者側から見ると、1つのコミュニティに入るという意識を最初から要求されるように見えるはずだ。

#### (3) コミュニティという概念が入居者全員に自然に生まれてくる

上にあげたメリットのすべてが、結果的に入居者全員に、ひとつの全体性、つまりコミュニティを意識させるように作用すると思う。コミュニティ意識が自然に生まれてくると言ってもよいのではないかな。

コーポラティブ方式は2つの問題を解決する  
 所有権の意識が分断される問題を解決する  
 所有権がないで運営に参与することで分断されず全体性が意識される

このようにして、第 1 話で掲げた区分所有における 2 つの問題点が、コーポラティブ方式

では自然に解消されることが分かる。つまり、「所有者の意識が分断される」という第 1 の問題点は、そもそも所有しないので、自然に解消される。また「所有権意識が問題を複雑にする」という 2 つ目の問題点は、所有意識が、運営団体に関与するという意識に置き換わるので、これも自然に解消される。

## (第 3 話:洞窟からの脱出)

### 具体的な脱出計画の試案



区分所有法の洞窟の中から見えるかすかな光が「コーポラティブ方式」だとすると、次は、どうしたらこの洞窟から抜け出すことができるか？つまり、どうしたら青空の下に脱出できるかということを実験的に考えてみたい。

#### 1. 管理組合を法人化する



私たちのいる洞窟は所有権が分割された世界だ。洞窟の外の世界は、所有権が 1 つの団体に集約されている世界だ。だとしたら、第 1 歩は分割された所有権を回収する作業になるはずなので、とりあえず、管理組合がそれをできるように、法人化というステップが最初にくる。

管理組合の法人化は、区分所有法の中にも規定されていて、すでに管理組合法人を名乗っている管理組合はたくさんある。また、ふつうの管理組合から管理組合法人となったマンションも身近にはないが、京都西京極の例のように存在することから、このステップはそれほど難しくないと思っている。ただ、そうすることが本当に妥当なのかどうかは若干の疑念を持っている。つまり第 3 の法人を設立してそこに所有権を集約していくという方法もあり、どちらがよいのか判断がつかないが、以下、とりあえず管理組合の法人化を考えてみたい。

管理組合の法人化は、法人設立の手続きによって新しく団体の実体を形成するというものではなく、既存の管理組合がその同一性を失うことなく法人格を取得するというもの。そのため、法人となるための手続も、他の法人設立の場合に比べて、簡単なものになっている。

管理組合を法人化するための実務的なステップは以下のように考えている。

- ① 団地総会で法人化の特別決議(3/4)を通す(区分所有法第 47 条第 1 項)。
- ② 規約、細則で名称その他形式上の変更が必要になると思われるので同時に改正決議(3/4)する。
- ③ 法務局に行って法人登記する。登録免許税は非課税とのことで、たいしたお金はかからないと予想している。総会決議の議事録、代表者印の届け出などが必要。
- ④ 法人税法上は公益法人とみなされる(区分所有法第 47 条第 13 項)



- ⑤ 管理組合法人は代理権を持つ。したがって、代理権は従来の管理者(理事長)から管理組合法人に移る(区分所有法第 47 条第 6 項)。
- ⑥ 預金通帳などの名義変更をする。
- ⑦ 保険契約などは途中で名義変更は不要とのことである。

### 管理組合を法人化すると、具体的にどこがどう変わるのだろうか？

- ① 預金通帳など、理事長が変わるたびに名義変更する必要がなくなるのではないかと  
思う。
- ② ただし、理事は代表権をもつので交代したときに、登記事項の変更を行わなければ  
ならないらしい。
- ③ 税金を収める必要がでてくる。ざっと以下の通りだ。
  - ・所得税(収益事業を行っている場合)
  - ・消費税(事業収入が 1000 万円以上の場合)
  - ・源泉所得税(雇用している場合)など。
  - ・地方税:法人事業税(収益事業を行っている場合)
  - ・地方税:法人都民税法人税割(収益事業を行っている場合)
  - ・地方税:法人都民税均等割り(東京都の場合申請すれば免除)
 直接雇用すると源泉所得税などあるので、営利行為をしていなくても毎年税務申  
告する必要はありそうだ。

## 2. 売却希望者から専有部分を購入する

転出するため、専有部分の売却を希望する組合員がいたら、管  
理組合法人が購入して、区分所有権を回収する。



- ① 既存区分所有者が所有権を売却して転出する場合、ある一定の水準(例えば 1500  
万円)で管理組合法人が購入意思を表示する
- ② 区分所有者は、一般の購入希望者と比較して、誰に売るべきかを自由に決定する。
- ③ 管理組合法人が選ばれた場合、管理組合法人は区分所有者に代金を支払い、所  
有権を取得する(所有権が管理組合法人に移転)。
- ④ そのときの税金の予想
  - 印紙税(2 万円くらい)
  - 登録免許税(課税標準額×20/1000、10 万円くらい)
  - 不動産取得税(課税標準額×3/100、15 万円くらい)

### 管理組合が買い手となった場合、どのようなリスクがあるだろうか？

買い取りのタイミングは突然くるので、管理組合は常時 2,000 万円前後のいつでも支払  
える資金を確保しておく必要がある。

## 標準的買い取り価格はどのようにして算出したらよいか？

これはもしかして路線価を何倍して～のような方法があるのかもしれないが、実際の価格は需要と供給の力関係で定まるので、機械的な価格算出はあまり意味がないと思う。したがって、過去の売買記録や、周辺の売り出し価格をチラシなどでチェックして妥当な線を決めるといことになるのではないかと思う。

## 3. リースホールドの権利を若い人に買ってもらい入居してもらおう

この場合、管理組合法人が貸主になるので、入居希望者と管理組合法人が事前に接触することができる。つまり、管理組合法人側は入居者を選ぶことができる。いっぽうで、入居希望者は、事前に管理組合の人たちと接触することで、コミュニティに入るという意識が生まれると思う。以下、具体的な手続きである。



- ① 管理組合法人は専有部分の内装工事を行う(例えば 200 万円)
- ② 管理組合法人は取得した物件をリースホールド権(100 年などの長期居住権利)を売りに出す(例えば 2000 万円)
- ③ 購入希望者とリースホールド契約を結ぶ
- ④ 購入者は、従来の管理費、積立金に相当する管理費を毎月支払う(家賃に相当)  
(その内訳)

管理費 15,000 円

団地修繕積立金 2000 円

各棟修繕積立金 15,000 円平均

固定資産税相当 8,000 円平均

合計 40,000 円

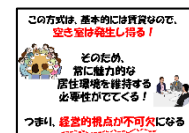
※通常の3LDK の賃貸マンションの家賃は 10 万円前後なので、相当安いはず。

※ただしリースホールド権を購入するので、そのためのローンを入れると同じくらい。

※その他、駐車場 6,000 円、など他の条件は区分所有者と同じにする。

### この方式では空き家リスクは常にある

リースホールド権を売ることで、資金は回収できるが、売れないとその分持ち出しとなる。つまり空き家は生じうる。この間の事情は、ふつうの賃貸マンションのオーナーと同じだと思う。



したがって、常に売れるようにしておくことが大切だ。具体的には、マンションの魅力をアピールし宣伝するような営業活動が必要だ。もちろん実態が伴わなければ話にならないので、マンションを常に良好な環境に維持し、改良していくことが欠かせない。

この方式では、マンションの資産価値を高める方向の強いインセンティブが働く。

## この方式では理事や監事など管理組合の役員になることは強制されない

リースホールドは所有ではないので、組合員ではなく賃借人という扱いになる。そのため、役員になることは強制されない。ただし、その気がある人には積極的になってもらいたいと思う。また、住民活動(ブロック委員会、防災委員会など)には参加してもらう。

## 転出する場合はリースホールド権を管理組合法人が買い取る

入居者が都合で転出する場合は、リースホールド権を管理組合法人が適切な時価で買い取る。この場合、転出者は、リースホールド権を直接第3者に売ることはできない。つまり、リースホールド権は転売できない。したがって、リースホールド権は、転売できないことを除いては普通の所有権と同じように機能する。管理組合法人は空き家ができたことになるので、不動産会社に販売広告を出し再度入居者を募る。空き家はこの方式のリスクである。



## リースホールドという仕組みが現行法上可能だろうか？

ここで考えている現行法とは、借地借家法とか住地建物取引業法などのことだが、賃借契約期間の長さについては制限はないようだし、その権利を売買することについても賃借契約の範囲内と思うので、基本的な問題はないと考えている。またそのような売買に管理組合法人が携わることについても、京都西京極の事例もあることなので、ふつうの不動産業者に仲介を頼む限り、管理組合法人が取引業の免許を取らなければいけないということもなく、あまり問題はないのではないかと思う。



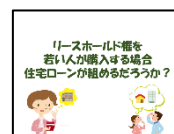
## リースホールドという仕組みが一般の若い人たちに支持されるだろうか？

これは、希望的観測では、若い人たちの持ち家志向はだいぶ薄れているのではないかとということと、普通の分譲マンションのように役員が輪番で回ってくるということが無くなるのも大きなポイントかもしれない。ただリースホールドは日本では賃貸契約に分類されるので、かなりチープなイメージが付きまとうことになるかもしれない。日本では賃貸契約は2~3年がほとんどで、イギリスやアメリカのような100年200年というリースは定着していないので、このチープイメージを払拭できるかどうかがかぎだと思う。



## リースホールド権を若い人が購入する場合住宅ローンが組めるだろうか？

これは正直な話、まだ調べていない。ただ、若い人たちに支持されるかどうかの大きな要素となるのが住宅ローンであることは間違いない。つまり、ローンが組めないとかかなり大きな問題となる。定期借地権の場合でもローンが組めるということなので、絶対ダメということはないと思うが、一般の住宅ローンがこのようなケースを想定していないことは考えられる。その場合、管理組合法人が金融機関と提携して独自のローンを設計することもあるかもしれない。また、仮にローンが組めたとしても、住宅ローン控除やフラット35などの適用になるかどうかはまだわからない。



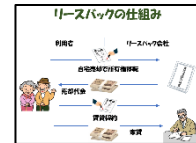
## 4. 一般の居住者からも所有権をリースホールド権に権利変換する

ずっと住み続けたいという人たちからも権利変換をしてもらう必要がある。はたしてそういう提案に乗ってもらえるかというのが、ひとつのハードルとなるのは明らかだ。そこで、所有権を手放すという形態がほかにあるのか調べてみた。



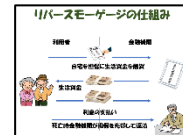
### (1) リースバック

リースバックとは、取扱い会社に専有部分を(例えば 2,000 万円)で売って、自分は転居せず、その会社から元の自分の自宅を賃貸契約で(例えば 10 万円/月)で借りるという仕組みだ。なんでそんなややこしいことをするのかというと、自宅を売った代金 2,000 万円を一括で受け取れるというところに魅力があるらしい。ただ、その代金を使い切ってしまったら住むところなくなってしまうので、その点はかなりリスクだが、そんなに長生きはしないよという人には当座の現金がはいるので、よいのかもしれない。



### (2) リバースモーゲージ

リバースモーゲージは、所有権は手放さずに、自宅を担保に生活資金を毎月(例えば 10 万円)融資してもらい、契約者(自分)死んだら、会社が居宅を売却して借金をチャラにするという仕組みだ。この場合はあくまで融資なので利息はきちんと取られる。リースバックは長生きすると会社は困らないが自分が困る仕組みだ。それに対してリバースモーゲージは、長生きすると自分は得するが会社が困るという仕組みなので、期限付きになっている契約もあるらしい。そのため、長生きすると、期限切れで丸裸で追い出されるという可能性もあるかもしれない。

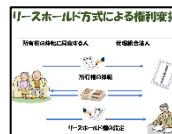


### (3) 定期借地権契約

これはだいぶ事情が異なるが、所有しないという意味で関係があるので、調べてみた。これは 1992 年に設定された比較的新しい制度で、一般定期借地権というカテゴリーでは 50 年以上の期間であればよいとなっている。平均でも 50 数年くらいとのことである。賃借料とはべつに契約時に保証金として一時金を支払うケースが多く、保証金は契約終了後に返却される。住宅ローンは残存期間が 10 年以上の条件で組めるようなので、新築時は 35 年ローンが可能だが、その次はできない。契約期間満了になったら、土地を返却しなければならない。したがって、マンションを取り壊すための積立金もあるようで、マンションの寿命があらかじめ決まっているということになる。

## リースホールド方式による権利変換

私たちのリースホールド方式は、上記3つのケースとは似ているようで全く異なる。自宅を売ることによって所有権を手放すことはリースバックと同じだが、それと実質的に同等のリースホールド権を購入するので、リースバックのように一時金が入るといったことはない。その代わりに、リースホールド権は、都合で転居するときは所有権と同じように管理組合法人に売ることができるので、外形上は所有権を保持していることとまったくかわらないと思う。また、リースバックと同じように、組合員ではなくなるので役員をやらなくても済むようになる。さらに、リバースモーゲージや定期借地権のように期限が来たら追い出されるということもない。リースホールド権は期限を数百年と長期に設定するので事実上死ぬまでいることができる。また、死んだあとは家族にリースホールド権を相続することもできる。



具体的な手続きは以下のようになる。

- ① 非居住の区分所有者の所有権買い取りをアプローチする。
- ② 居住中の区分所有者の所有権移転をアプローチする。
- ③ 区分所有者から所有権移転の同意があった場合、例えば 2000 万円で所有権を買い取り、2,000 万円でリースホールド権を居住者に販売する。
- ④ 税金
  - 印紙税(2 万円くらい)
  - 登録免許税(課税標準額×20/1000、10 万円くらい)
  - 不動産取得税(課税標準額×3/100、15 万円くらい)
- ⑤ 居住者は、従来の管理費、積立金に相当する管理費を毎月支払う(家賃に相当)
- ⑥ 転出する場合は、リースホールド権を管理組合法人が引き取る(2000 万円を返却する)

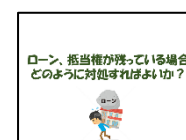
### 一般の人が所有権に、どのくらい固執するだろうか？

これはよくわからないが、理屈の世界ではないので、いくら説明しても所有権を手放すのは絶対いやだという人は一定割合いると思う。ただ、感触ではたぶん数%と意外と少ないのではないかと感じる。所有権に固執する理由は、2つあるのではないかと感じる。1つは、ある日突然出て行けと言われるのではないかと不安。もう一つは財産として売ることができなくなるのではないかと懸念ではないかと思う。これについては、すでにリースホールドに転換した事例や、リースホールド権の売買事例など実例があれば気持ちも和らぐのではないかと考えている。



### ローン、抵当権が残っている場合には、どのように対処すればよいか？

これは普通の売買契約と同じことになると思う。つまり売却したお金(例えば 2,000 万円)でローンを精算し抵当権を抹消してもらおう。今の構想では、その後直ちにリースホールド権(2,000 万円)を買ってもらおうことにな



る。ところがローンの精算でお金がなくなってしまうので、今度は管理組合法人とのローン契約ということになると思う。そのときに、そういうローンが設定できるかどうかは調べなければならないが、できたとすると、権利変換に応じた人にとっては、ローンの支払先が管理組合法人へ変わったというだけで、そのほかのことは外形的にはなにも変わらないのではないかと思う。

### 外部所有者には、どのように対処すればよいか？

外部に住んでいてマンションを区分所有している人は数名いるので、これをどう対処するかも大きな課題だ。ほとんどが賃貸で第 3 者に貸している。



- ① この場合でも、まず所有権を回収するために外部所有者と交渉し、適切な価格で売ってもらう必要がある。これは、そう努力するとしか言いようがないが、とにかく売ってもらうことが必須条件だ。
- ② そして賃貸占有者については、賃貸契約を管理組合法人に切り替えることで、そのまま同一条件で住み続けてもらう。
- ③ 賃貸占有者が自由意志で転出する場合は、空きになるので、リースホールド権を売りに出す。

したがって、この枠組みでは、権利変換は完了し、所有権は回収できるが、賃貸占有者がいる限り、リースホールド権は売ることができないので、個別にリースホールド権の購入を打診することは必要かもしれない。

## 5. 権利変換中の管理組合法人の運営について

現実的には、転居による売り出しは、年に 1 件あればよいほうで、非居住の組合員も数名なので、居住者に権利変換を促すことが主たるものになる。つまり一挙に実施するというよりも、継続した話し合いを行い、理解を深めながら少しずつ権利変換を進めていくということになりそうである。



ここでは、権利変換を進めていく過程で起こりそうな問題を考えてみたい。権利変換とは、区分所有権を管理組合法人へ集約していくということなので、団地総会の運営の仕方や、ひいては理事会の運営の仕方に大きな影響を与えることになる。つまり、非常にたくさんの議決権を持った組合員(管理組合法人)ができるということなので、総会の決議など、事実上意味をなさなくなる。その間の管理組合の運営をどうするかを考えると、もしかしたら、暫定的な移行期の枠組みを導入しなければならないのかもしれない。

### 管理組合法人が組合員であるという状況をどう理解するか？

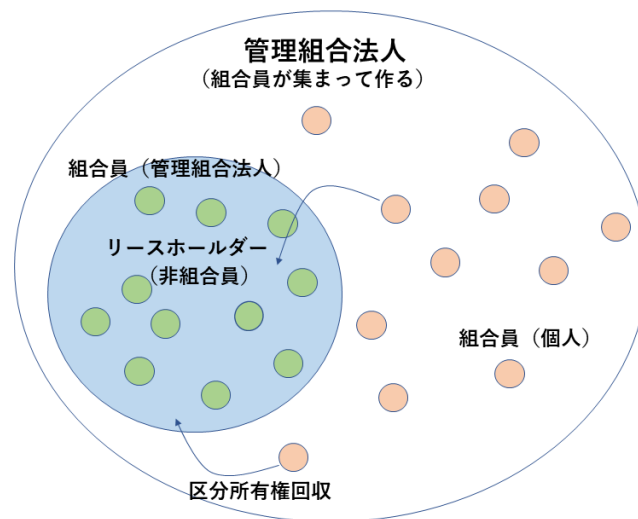
もともと、組合員が集まって管理組合法人を作っているのだが、その管理組合法人が、ひとりの組合員として立ち現れるという入れ子構造ができて、これは意外とややこしいことな

のかもしれない。

つまり、これはある種、自分で自分を壊していく過程だ。あるいはさなぎから蝶が生まれるような脱皮の過程と言ってもよいかもしれない。この過程は、徐々にではあるが、区分所有に基づく旧管理組合法人が、リースホールドに基づく新管理組合法人に移行していく過程そのものなので、移行過程では、新旧システムの両方が併存することになる。しかし、完全に移行が完了するまでは、旧システムが実質的な意味で機能していなければならない。なぜなら、新システムは、まだ誕生前で自分で活動することができないからだ。

しかし、旧システムは徐々に弱って機能しなくなってくる。

- ① 区分所有権の回収が 50%を超えると、総会での普通決議は、事実上無条件に可決される。
- ② 回収が 75%を超えると、特別決議も無条件で可決される。



### 移行期の管理組合法人の意思決定システムを考える

こうなると、団地総会そのものがあまり意味をなさなくなってしまうことが予想される。つまり、管理組合法人の意思決定システムを救済しなければならない。

#### (1) コーポラティブ方式に移行するための発議が大切

容易に考えられるのが、区分所有者として残っているグループと、すでにリースホールドに転換したグループとの反目、対立だ。これは避けなければならない。これを回避するためには、最初コーポラティブ方式に移行するための発議の段階で、ほぼ全員の賛同を得ておく必要があるだろう。3/4 とか 4/5 では 1/4 や 1/5 がのちの対立要因となり得る。つまり、コーポラティブ方式に移行することは、建て替え決議と同等以上の心がまえで臨む必要があるということだ。

## (2) 移行期間をできるだけ短くする

ほぼ全員の同意のもとでスタートしたとしても、時間が経てば、状況も変わってくるので、移行期間はできるだけ早く通り抜けるにこしたことはない。

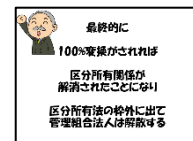
## (3) リースホルダーの意思決定システムを構築する

とは言え、とは言え、この過程はどんなに速くても数年は要するだろうから、その間、リースホルダーがどんどん増えていき、区分所有者がどんどん減っていくなかで、リースホルダーの間の意思決定システムを慎重に構築する必要がある。このシステムは、100%権利変換された暁には、コーポラティブ方式における意思決定システムに自然に移行することになるので、そのひな形になるようなものでなければならない。

## 6. 100%権利変換されたら管理組合法人を解散する

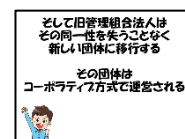
### (1) 管理組合法人の解散

管理組合法人を解散するときの規定も区分所有法(第 55 条)の中にあり、①建物共用部分の全部が滅失したとき、②専有部分がなくなったとき、③総会の特別決議で可決したとき、の 3 つの場合が挙げられているが、今の場合は「専有部分がなくなったとき」に該当すると思う。この時は、管理組合も存続意義を失うので、同時に解散ということになると思う。ただし、法務局にも法人の解散手続きをする必要があると思う。



### (2) その同一性を失うことなく新しい団体に移行する

そしていままでの管理組合法人は、どうなるかというと、実体としては前と変わらずそこにあるので、その同一性を保ったまま、新しい団体に移行することができると思う。新しい団体が、株式会社なのか、公益法人なのか、NPO のようなものなのかは、まだ判断がつかかかっているが、いずれにせよ、その団体こそが、私たちの目指していたコーポラティブ方式の団体である。



(補足:新しい団体が解散するとき)

新しい団体も将来解散することがあるかもしれない。ただ、そのときは、会社法や特定非営利活動推進法、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律などの関連法規に解散や精算の仕方が規定されているので、それに則ってやればよい。



## (第 4 話:青空の下で)

### コミュニティの内実が問われる世界



区分所有法の拘束下から自由になれた暁には、どんな世界が現れるのだろうか？どんな世界であろうとも、そこは真のコミュニティの存在が問われる、ある意味私たちがもっとも苦手とする世界であることは間違いない。ただ、もし私たちがそのハードルを乗り越えることができれば、すばらしい可能性がそこにあることも、また確かだろうと思う。

私の知人に、日本人でアメリカの市民権を得て、また日本国籍を取得した人がいる。その人の話によると、米国市民権を得るためには、米国憲法や歴史や民主国家の仕組みなどが問われる試験にパスしなければならないらしい。「自治政府の基本思想は憲法の最初の 3 語にある。それは何か？」これの答えは”We the people”だとのことだ。一方そのあとで日本国籍を取得した時には、納税記録など税金が払えることを証明する記録と、おかしな人間でないことを証明するため住所履歴や交友関係をのみ聞かれたとのことで、日本国憲法の精神など一言も問われなかったとのことである。



この話は、アメリカ合衆国と日本国との成り立ちの違いを如実に表しているが、コーポラティブ方式の運営がうまくいくとすると、それはアメリカ型でしかありえないだろうと思う。つまり、何らかの指導理念のもとに集まった人々がその理念のもとでひとつになれることでコミュニティが成立し、それを土台としてコーポラティブ方式も運営することができるだろうと思う。

### コミュニティの指導理念

それでは、コーポラティブ方式のコミュニティの日本における指導理念とはどんなものなのだろうか？この問いに対する答えは、いろいろあるかもしれないが、個人的には、その答えはアメリカにあって日本にないものだろうと思う。それは、自分たちを基礎づけてくれているものへの強い思い入れの心だと思う。このことを表わす適切な日本語はまだない。



昨年の米国中間選挙の頃、ホワイトハウスの記者会見でトランプ大統領と口論となった CNN の記者が入館証をばく奪された件で、トランプ大統領寄りで、いつも CNN と対立している Fox News も加わりホワイトハウスを提訴し、入館証を返還させたことは記憶に新しい。ふだん対立関係にある Fox でさえも、この時は CNN と一緒に戦ったというところがポイントで、報道の自由という最も基本的なところではひとつになれるということだろう。すばらしいと思う。

日本では残念ながら、こういうことは起こらない。これは私たちのまったく未知の

フィールドであり、もっとも苦手なところだ。つまり日本人の最大のウィーク・ポイントだ。この一線を越えるのは、とてもたいへんなことだと思う。ただ、ここに手を付けなければ、私たちに明日は無いし、ましてや、コーポラティブ方式など絵に描いた餅だ。コミュニティの指導理念があるとすれば、そこにしかないと思う。

### 「自分たちを基礎づけてくれているものへの強い思い入れの心」

これを理念と呼んでよいのかどうかも定かではないが、このような心を持った人たちが集えば、コミュニティは生まれるだろうと思う。そのコミュニティの元でなら、コーポラティブ方式を運営することは、たぶん、できるだろう。

## 移行過程数年の期間が試練の時

そのような心を育んでくれるのは、区分所有法の洞穴から抜け出すための移行過程なのではないかと思う。移行過程は試練の時かもしれない。ただ、それは避けて通るようなものではなく、むしろ積極的に挑んでいくような過程なのだと思う。この過程が、私たちに、自分たちを基礎づけてくれているものへの強い思い入れの心を育んでくれるのではないだろうか。

## コーポラティブ方式での再建

もし仮に、本当の意味でのコミュニティを作ることができれば、コーポラティブ方式の下でのマンション・コミュニティの再建も可能になるだろうと思う。

