

錯綜した敷地利用権を整理し、 完全所有権マンションへの建替えを実現

アトラス池尻レジデンス



マンション建替え法の権利変換の対象とできなかった借地関係の解消を多数決で実現した。
類似ケースでもこの手法を用いて…

分譲主 村越義信
AsahiKASEI
旭化成不動産レジデンス

〈1・2号棟〉		〈3号棟〉	〈4号棟〉
所有者	普通 建物	所有者	所有者
所有者		所有者	所有者
所有者		所有者	所有者
借地権者		所有者	所有者
借地権者		借地権者	所有者
借地権A	B	C	

底地・所有権・建物所有者125人の共有

【従前の権利形態】

↓

所有者	所有者	所有者
所有者	所有者	所有者
所有者	所有者	所有者
建替組合	所有者	所有者
建替組合	建替組合	所有者

底地・所有権・建物所有者125人の共有

【権利変換後に所有権化】へ

建替組合による借地権・底地権購入

- 1 建替組合設立
- 2 土地所有者が借地権の組合への譲渡を承諾（持分価格の過半数）
- 3 組合が借地権者から借地権付区分所有建物を購入（組合が借地権者に）
- 4 組合の総会で借地契約の合意解約を決議し土地所有者に申し入れ
- 5 土地共有者の持ち分の過半数で借地契約の合意解約を決定

池尻団地の従前状況と建替えにあたっての課題

池尻団地は、住宅125戸、店舗等10区画で構成される3棟の区分所有建物と1棟の普通建物が存する団地でした。同団地では、区分所有者の敷地利用権が、住宅は所有権、店舗等の非住宅は借地権と混在しており、かつ、借地権の範囲にも問題がありました。さらに、店舗等区分所有者のための借地権とは別に、普通建物のための借地権も重複設定されており、非常に複雑な権利関係となっており、過去には借地権をめぐる訴訟も起こされるなどしていました。

敷地利用権がこのような錯綜した団地の建替えに際して、区分所有者らは、マンション建替え円滑化法による組合施行方式を用いることとしたうえで、再建マンションの敷地利用権を所有権に一本化することを目指しました。

しかし、マンション建替え円滑化法では、既存の敷地利用権と同じ性質の敷地利用権にしか権利変換できません。それゆえ、再建建物の敷地利用権を完全所有権化するためには、権利変換前に借地権を消滅させておく必要がありました。ところが、複雑な権利関係の下で権利変換前の借地権消滅につき全員同意を得るのは不可能な状況にありました。

本件事業は、このような状況下で、法的な工夫をこらして、「多数決による権利変換前の借地権

消滅スキーム」を構築し、活用した点に特色があり、同種の建替え案件への汎用性のある事業遂行例になったものと思われます。

