

マンション敷地の地下を使用するために土地収用法の協議の確認制度を活用した事例

東京外かく環状国道事務所 用地第一課 多田羅 敦未

1. はじめに

東京外かく環状道路は、都心から約15kmの圏域を環状に連絡する道路であり、関越道から東名高速までの東京外環（関越～東名）については、平成21年度に事業化し、平成24年度には、東日本高速道路(株)、中日本高速道路(株)に対して有料事業許可がなされ、現在、国土交通省と共同して事業を進めている。

本件は、東京外環においてシールドトンネルの設置にあたり、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）の適用を受けるマンション敷地の地下部分を使用する必要があったため、当該地下使用权の取得について、土地収用法に規定される「協議の確認」制度を活用した事例を紹介するものである。

2. 事例概要

区分所有者：211名

関係人（抵当権者等）：21法人

3. マンション敷地の用地取得の特徴

3.1 多数共有地

区分所有建物は各戸ごとに区分所有されており、権利者が多数である。本事例の様に多数共有者に属する土地の使用权取得については、区分所有者及び関係人全員（以下「区分所有者等」という。）の同意が必要である。

3.2 分離処分禁止の原則

区分所有法では、原則として、敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合、区分所有者はその有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。そのため、マンション敷地を専有部分と分離して処分しようとする場合、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により管理規約を変更することで、分離処分が可能となる。（区分所有法第22条）

3.3 頻繁な権利変動

多数の居住者がいるマンションでは、専有部分の売却や住宅ローンの借り換え等に伴う権利変動が、通常の共有地よりも頻繁である。起業者としては、共有者全員の同意を得るまでは使用权が発生しないため、全員同意を得るまでの間に、既に同意を得た区分所有者が第三者に専有部分を売却した場合、再度その新所有者から同意を得る必要がある。



図-1 現況図

4. 権利取得方法について

トンネル設置にあたって地下使用权を取得しようとする場合、通常は区分地上権設定の方法により権利取得を行っているが、本事例ではマンション敷地の地下を使用するという特性を踏まえ、土地収用法の「協議の確認」の方法を採用している。2つの権利取得方法の手続の概要は次のとおりである。

4.1 協議の確認

事業認定の告示後、裁決申請前に限り、起業者及び区分所有者等との間で任意の用地交渉が成立し、収用委員会の確認を得ることで、裁決と同じ効果（公法上の使用权）が得られる。手順は次のとおり。

- ① 区分所有者等から同意書受領
- ② 起業者による申請
- ③ 収用委員会による確認（約1～2ヶ月程度）
- ④ 補償金払渡し
- ⑤ 収用委員会が確認した権利取得日（本事例の場合、確認日の120日後に設定）

4.2 区分地上権設定

全区分所有者と区分地上権設定契約を締結し、全抵当権者の同意を得て、抵当権等より先順位に区分地上権設定登記を行う。手順は次のとおり。

- ① 区分所有者による分離処分禁止規約改正等に関する特別多数決議（3/4以上の）
- ② 全区分所有者と区分地上権設定契約締結
- ③ 全抵当権者の当該登記抹消同意取り付け
- ④ 分筆登記
- ⑤ 敷地権の分筆登記（建物登記簿記載の敷地権の表示の内容を変更）
- ⑥ 敷地権抹消登記
- ⑦ 区分地上権設定登記
- ⑧ 抵当権抹消及び再設定登記
- ⑨ 補償金支払い
- ⑩ 敷地権再設定登記（任意） ※①・⑥・⑩は区分所有者、⑧は抵当権者が行う手続。

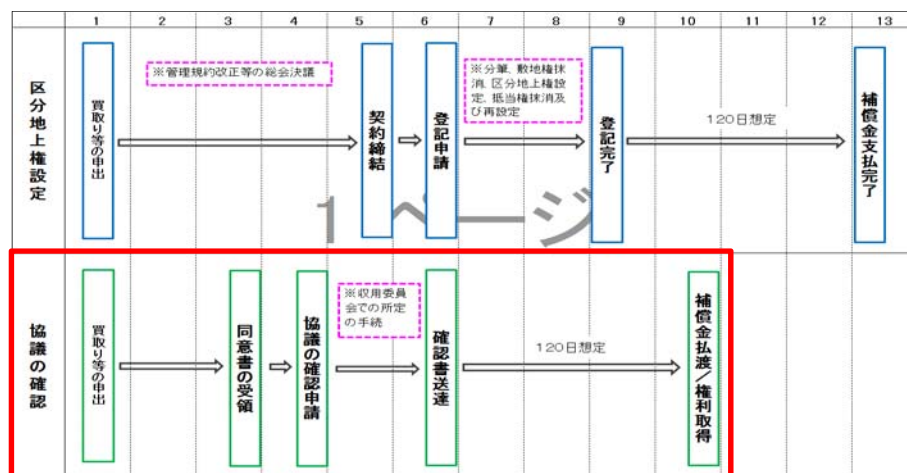


図-2 権利取得手続フロー（想定）

4. 3 権利取得方法の比較

表-1 権利取得方法の比較

	■区分地上権設定		■協議の確認	
登記記録	・権利設定範囲等が登記される。	○	・権利設定範囲等が登記されない。	△
税金	・買取り申出から <u>6ヶ月以内の契約締結</u> が可能であれば、特別控除の適用が可能。	△	・収用委員会での所定手続等を要し、実務上、買取り申出から <u>6ヶ月以内の権利取得</u> は厳しい。	×
事務手続	・管理規約改正や登記申請等の手続が必要。(事務負担大) ・ <u>抵当権者からの抹消(再設定)登記の同意が得られないリスク有り。</u>	×	・管理規約改正や登記申請等の手続が不要。(事務負担小)	○
個人情報	・個人情報が開示されない。	○	・土地収用法上の公告・縦覧に伴う個人情報の開示に対する抵抗感の懸念有り。	×

(※被補償者の立場から見た評価案)

①登記記録

区分地上権設定の場合、権利設定範囲等が登記され、登記簿にて第三者に権利関係を主張でき、また、トンネルの立体的位置や当該権利を公示できる。一方、協議の確認の場合、登記を行わないが、収用委員会の確認を得ることで公法上の使用权を得られ、「確認書」にて第三者に権利関係を主張できる。

②税金

区分地上権設定の場合、買取りの申出から6ヶ月以内に契約締結可能であれば、譲渡所得税の特別控除の適用が可能だが、協議の確認の場合、権利取得までに収用委員会での所定手続等があるため、適用条件を満たす事は実務上厳しい。

③事務手続

区分地上権設定の場合、区分所有者等にかかる登記手続等の事務負担が大きく、また、抵当権者から同意を得られない懸念もある。さらに、当該登記手続中は、新たな売買等により権利変動が生じた場合に登記簿へ反映されず、区分所有者側に不利益が及ぶ恐れがある。一方、協議の確認の場合、そういった登記手続等を一切要さない。

④個人情報

協議の確認の場合、土地収用法上の公告・縦覧に伴う個人情報(氏名、住所及び補償金額)開示に対する抵抗感が懸念される。

4. 4 結論

いずれの方法も、区分所有者等の同意が必要となるが、協議の確認は、区分地上権設定の手続と比べ、収用委員会での所定の手続が必要となるが、区分地上権設定で必要となる登記手続等を要さない。そのため、全体で見ると、協議の確認の方が、区分地上権設定より事務手続の早期完了が可能といえる。

また、協議の確認は区分所有者等への登記手続等は要さないが、区分地上権設定では区分所有者等に係る登記手続等が煩雑となるため、調整難航が想定される。そのため、協議の確認の方が、区分地上権設定より確実な権利取得が可能といえる。

以上をふまえ、本事例では、区分地上権設定より早期に事務手続が完了し、かつ確実な権利取得が可能となる、協議の確認の方法を採用した。

5. 用地交渉等の経緯

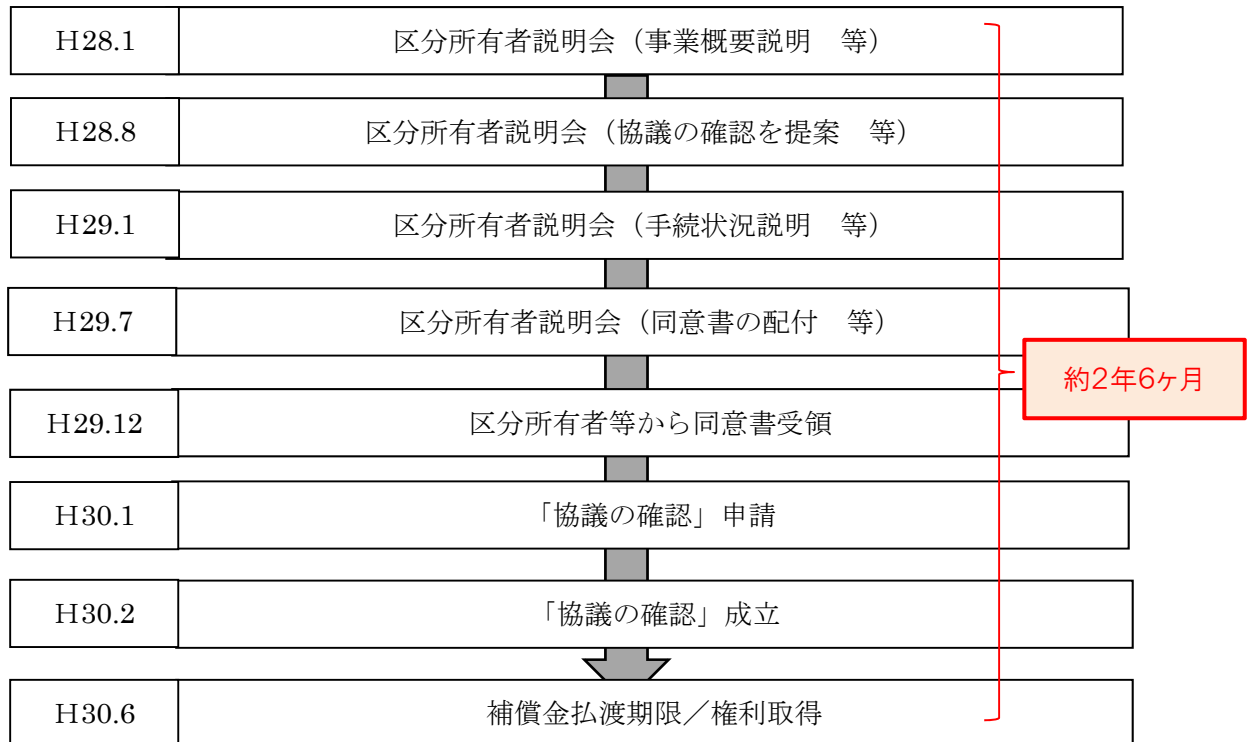


図-3 用地交渉等の経緯

本事例の用地交渉等の経緯を図示すると上記のとおりである。最初の区分所有者説明会から、211名の区分所有者と21法人の関係人全員から同意を取り付けた上で、正式に収用委員会での協議の確認を経て、最終的に当該地の使用权を取得するに至るまで、約2年6ヶ月を要したことになる。

6. おわりに

本事例はマンション敷地の地下使用权を取得するにあたって、区分所有者等へ多大な事務負担を強いることになる、煩雑な登記手続等を回避する事を目的として、「協議の確認」制度を活用した画期的なケースである。

起業者としては、多数権利者への補償説明や、管理組合や関係行政機関との調整事項が多かった事など、様々な苦労があったが、区分所有者等の理解と協力を得られ、任意での解決に至った。本事例の紹介が、今後の同様事例の解決の一助となれば幸いである。