

## マンション建替え・改修アドバイザー制度

### 【A-1 コース】

### 「建替え入門」テキスト

このテキストは、主として、国土交通省「建替え・改修に関するマニュアル」からの抜粋により作成しています。

抜粋しているマニュアルは、2種類です。

◆マニュアル①「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」

◆マニュアル②「マンション建替え実務マニュアル」

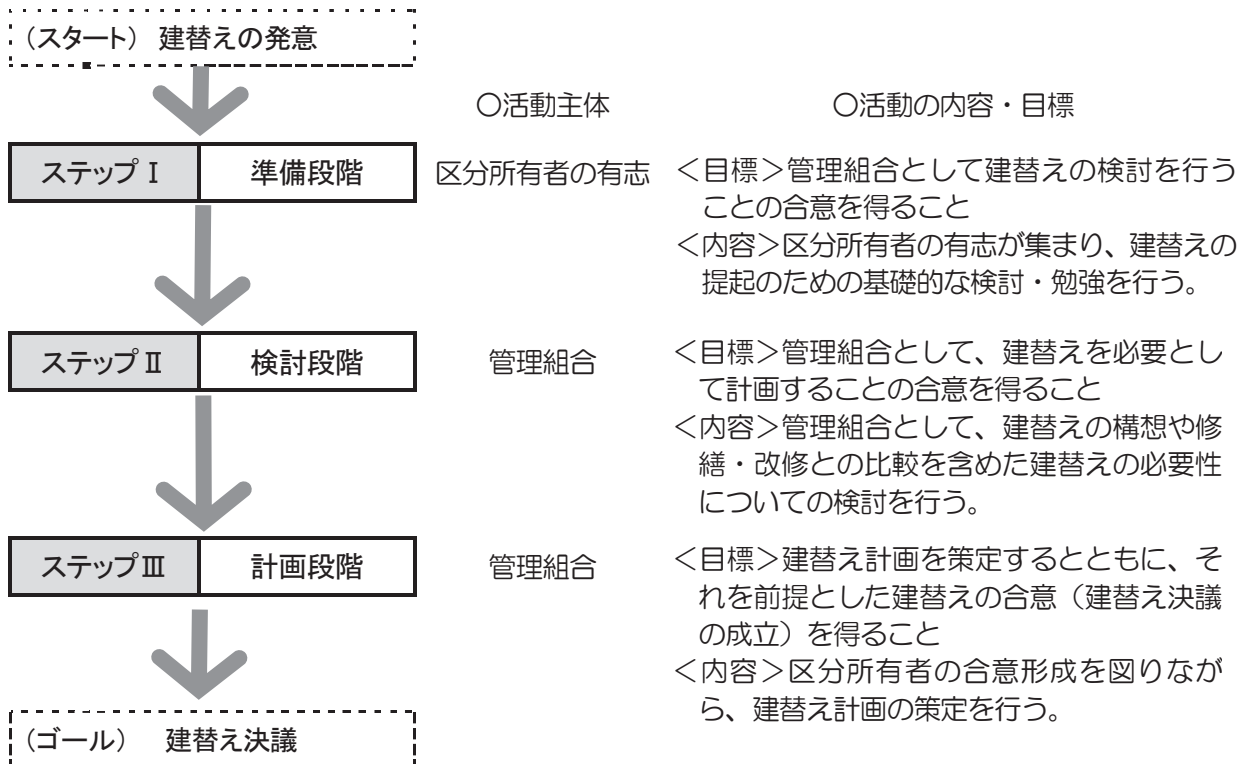
1) マニュアル①-P 1~3	1	~	3
2) マニュアル①-P44~46	4	~	6
3) マニュアル②-P3~17	7	~	21
4) マニュアル②-P18~28 (団地のみ)	22	~	32
5) マニュアル②-資料2-資103~148	33	~	78
6) マニュアル②-資料5-資170~172	79	~	81
7) 参考-資料B、E、I	82	~	89

## 概論：建替え決議までの合意形成の基本的進め方

マンション建替えについての合意形成をどのようなプロセスを進めていけば良いのでしょうか。はじめに、建替え決議までの合意形成の基本プロセスについて説明します。

### ●合意形成の段階－3つの段階

マンション建替えの実現に向けては、建替え決議までの合意形成を適切に行うことがまず重要になります。そのプロセスは、建替えの提起のための検討を行う「準備段階」→建替え構想の検討を行う「検討段階」→建替え計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要です。各段階の活動主体と活動の目標・内容を整理すると、以下のようになります。



#### ステップⅠ 準備段階:建替えの提起のための検討

<目標> 有志による勉強会での検討成果を踏まえて、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」が準備段階での目標です。

<内容> 一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階です。有志による自主的な勉強会として行われます。

管理組合の集会（総会）において、建替えを検討することについての合意が得られれば、次の段階として、正式の検討組織を設置して管理組合としての検討が開始されます。

#### ステップⅡ 検討段階:建替え構想と建替えの必要性の検討

<目標> 「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」が検討段階での目標です。

なお、検討の結果、建替えではなく、修繕・改修を行うことが管理組合として決議されることもあります。

<内容> 管理組合として、建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較等による建替えの必要性について検討する段階です。

管理組合の集会(総会)において、建替えを必要として、建替え計画を策定することについての合意が得られれば、次の段階として、建替え決議に向けた建替え計画の検討が開始されます。

### ステップⅢ:計画段階:建替え計画の策定

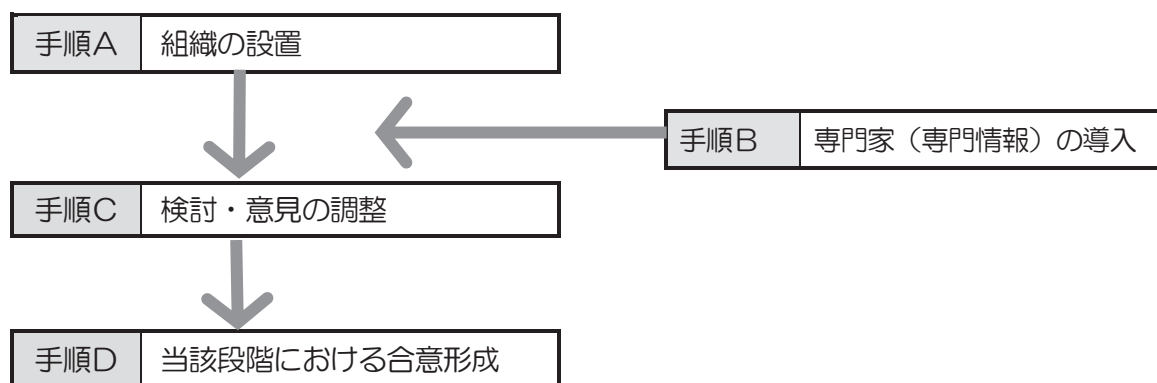
<目標> 「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替えの合意(建替え決議)を得ること」が計画段階での目標です。

<内容> 管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画を本格的に検討する段階です。

管理組合の集会(総会)において、建替え計画を前提として建替え決議がされれば、いよいよ建替事業に着手することとなります。

### ●合意形成の活動—4つの手順

建替え決議に向けた各段階に共通して、次のような4つの手順を行います。



手順A :活動を中心となって担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置します。

手順B :必要な情報を収集し、専門家を選定してその協力を得ます。

手順C :区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行います。

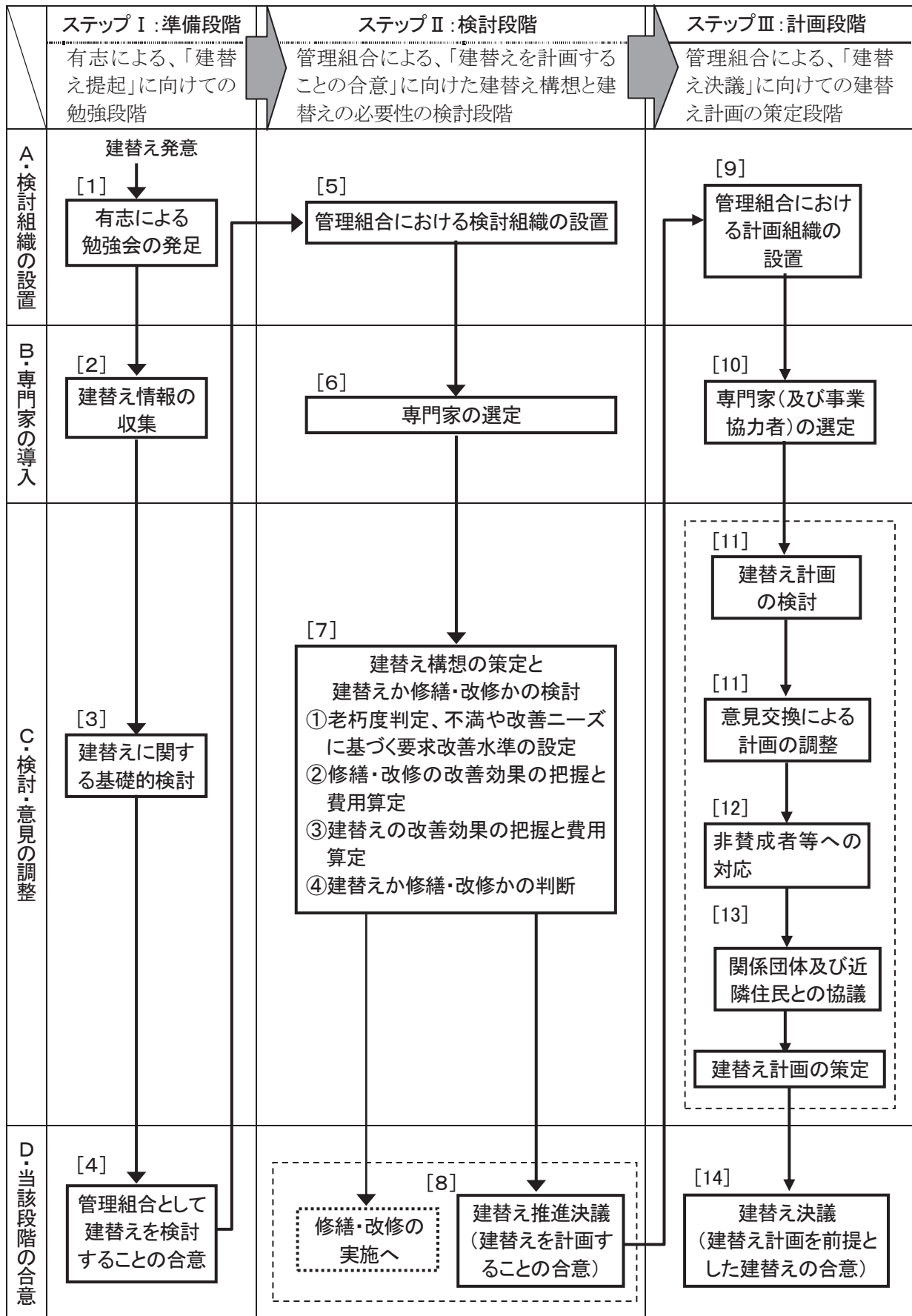
手順D :当該段階における目標である合意を形成します。

### ●建替え決議までの合意形成の基本プロセス

建替え決議までのプロセスにおいては、各段階で[組織の設置→専門家(専門情報)の導入→検討・意見の調整→当該段階における合意形成]という4つの手順が行われ、これらの手順を経てその段階の目標となる区分所有者の合意を積み重ねながら、[準備段階→検討段階→計画段階]と着実に合意のプロセスを高めていくことが重要です。

以上の手順と段階に基づいて、建替えの発意から建替え決議に至る基本的な合意形成プロセスを整理すると次頁のフロー図のようになります。

□建替え決議までの合意形成の基本プロセス



## 概論 : 建替え決議後の建替え事業の基本的進め方

建替え計画を作成し、それに基づいて建替えを実施することについての建替え決議が成立すると、いよいよ事業実施段階に入ります。建替え計画に基づき、最終調整を行い、具体的な実施設計・事業実施計画を作成し、事業に着手することになります。

平成 14 年6月に制定された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（「建替え円滑化法）」に基づいて、円滑な事業の実施をすることができます。

### ●事業実施段階の活動主体と活動内容

- ・ 建替え円滑化法は、区分所有法に基づく建替え決議等が成立したマンションの建替えを円滑に推進することができるよう、マンション建替組合への法人格の付与、権利変換手続きによる関係権利の変換等の建替え実施過程における特別の法律関係（特別の権利・義務関係）を構成することができるように制定されたものです。
- ・ 建替え円滑化法では、マンション建替事業の施行者として、建替組合による場合と個人施行者による場合との二つを設けています。

#### ①建替組合による施行

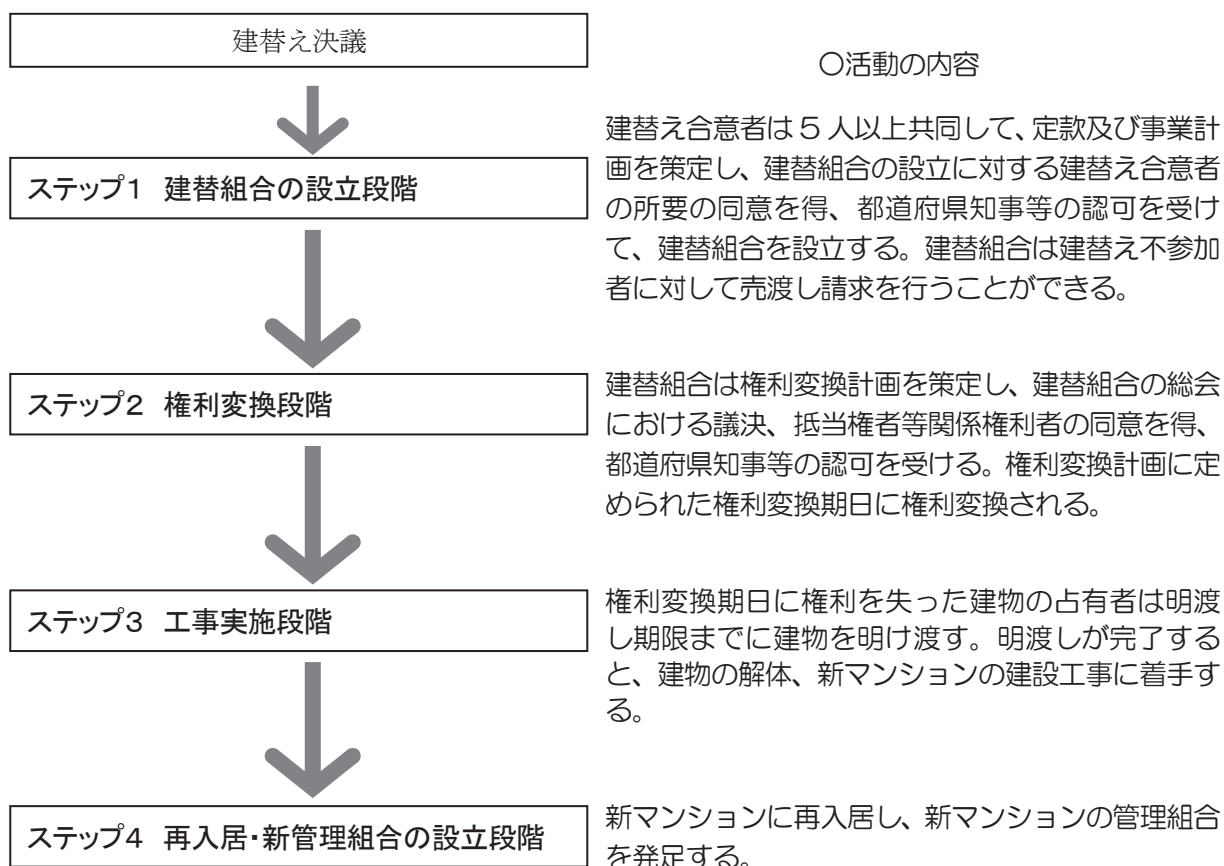
- ・ 区分所有法に基づく建替え決議により建替え（5以上の住戸を有するマンションへの建替えに限る。）を行う旨の合意をした者（以下「建替え合意者」という。）は、5人以上が設立発起人となって、定款及び事業計画を定め、マンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立について、都道府県知事の認可を申請することができます。この場合、建替組合設立の認可申請のためには、建替え合意者の4分の3以上の同意を得なければなりません。
- ・ 組合は、建替え合意者の全員（建替組合設立に同意しなかった建替え合意者も含む。）及び建替え前のマンションの区分所有者ではないが外部から新たに建替え事業に参加することを希望する者（参加組合員という。）が組合員となります。
- ・ 建替組合は、法人格を与えられ、建替え事業の期間中あたかも一個の主体として建替え事業の施行者となり、所定の手続きを行う権能を持つこととなります。
- ・ 主な建替組合の権能として、建替え合意者以外の区分所有者に対し区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができること、権利変換（建替え前のマンションの関係権利を建替え後の新マンションに移行させる法的手段）に関する計画を定めること、権利変換計画に同意しない組合員に対して区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきこと等を請求すること等ができます。

#### ②個人施行

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議が成立したマンション（全員一致の合意の場合を含む）において、施行マンションについて権利を有する者（建替え非賛成者がいる場合はその者に対する売渡請求後）の全員の同意を得た者（個人又はデベロッパー等）は、一人で又は数人で共同して、マンション建替え事業を施行することができます。
- ・ 以上のように、建替え円滑化法に基づく建替事業の施行は、建替組合による場合と個人施行者による場合とがありますが、区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合は、組合施行によるものが原則になると考えられます。今後は、建替組合による事業実施が一般的になるものと考えられることから、本章では、組合施行による事業とその合意形成の進め方について説明します。

## ●建替え円滑化法に基づく事業実施の4つのステップ

・建替え円滑化法(組合施行)に基づく建替え事業の実施プロセスを、その活動内容により区分すると、以下のような4つのステップ(段階)に区分することができます。

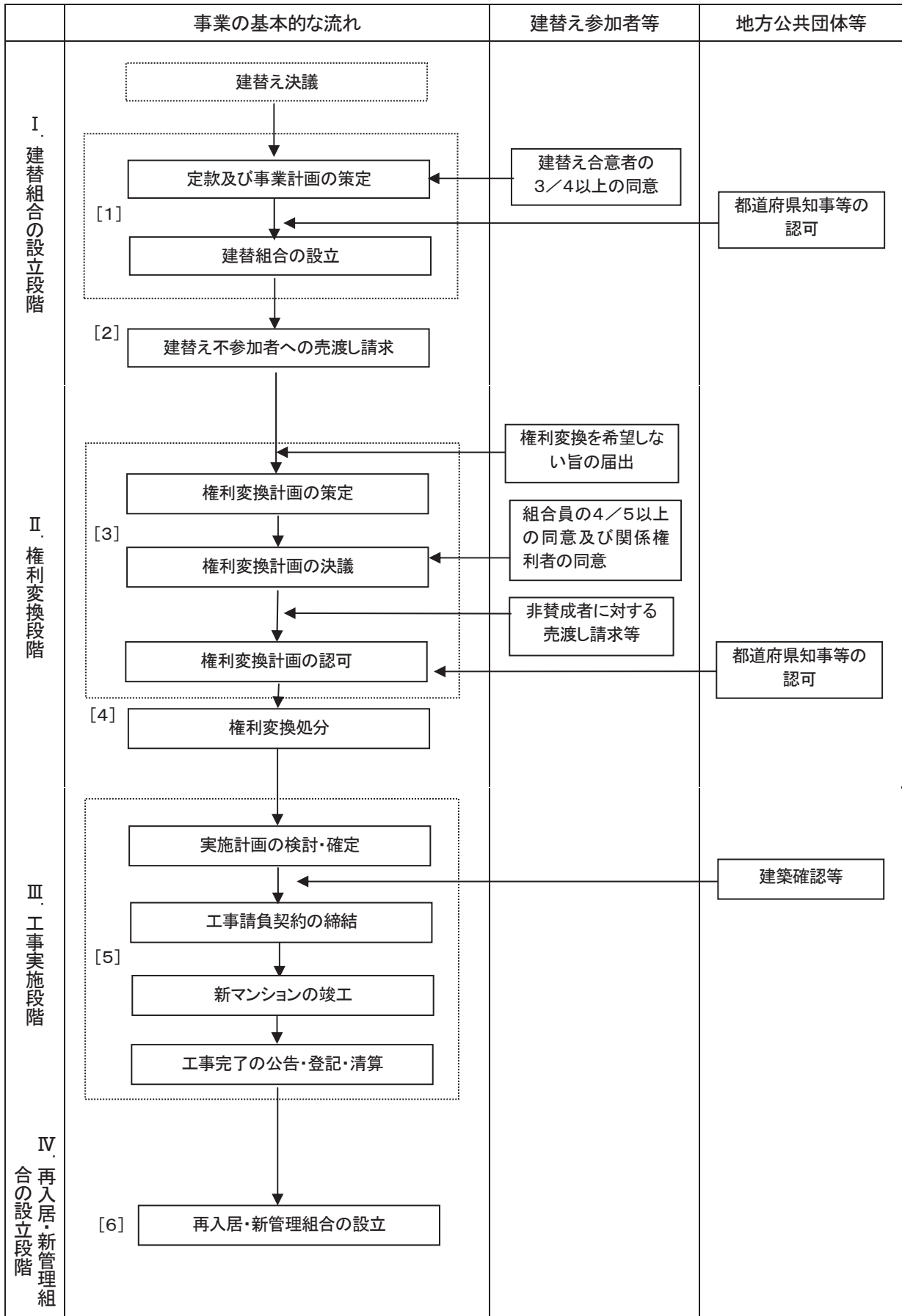


以上の4つのステップに分けて、建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセスを整理すると、次頁のようになります。本章では、このプロセスに基づいて、建替え円滑化法に基づいた建替え決議後の事業実施段階での段階的な合意形成の進め方について説明します。

なお、建替え円滑化法では、同法に基づく建替え前後のマンションについて、「施行マンション」「施行再建マンション」という表現を用いています。本章においては、建替え円滑化法に基づく建替え事業の進め方を説明していることから、法文を引用する際には法律上の表記を用いることとしますが、本文中の説明においては、「旧マンション」「新マンション」という簡易な表現を用いることとします。

法律上の表記	法律における定義	本マニュアルでの表記
施行マンション	マンション建替事業(建替え円滑化法に基づくマンションの建替えに関する事業)を施行する現に存するマンション	旧マンション
施行再建マンション	マンション建替事業の施行により建築された再建マンション(マンションの建替えにより新たに建築されたマンション)	新マンション

□マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス

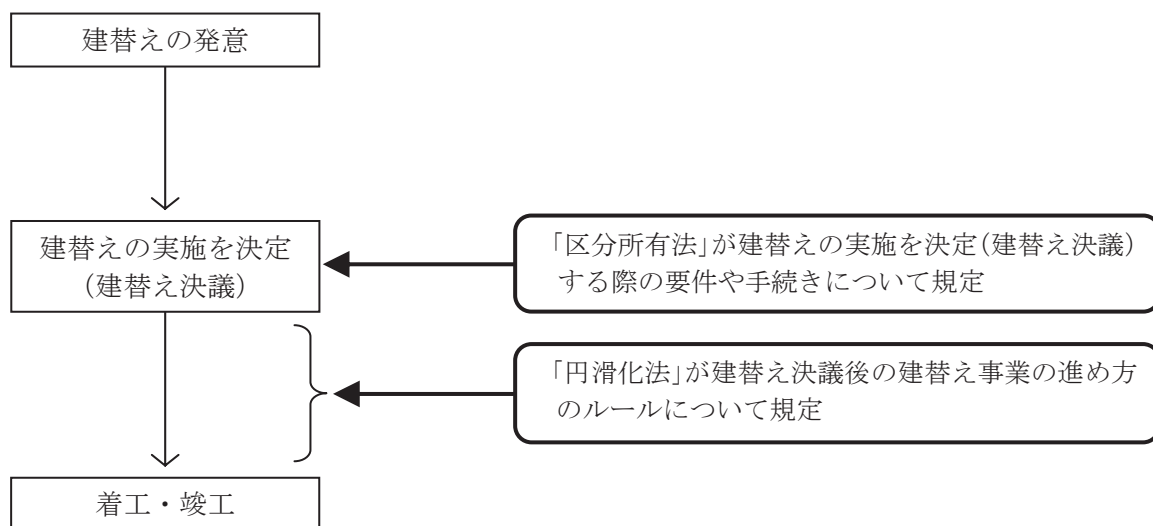


## 第1章 マンション建替えに係る法律上の手続き

マンションの建替えに係る主な法律として、区分所有法と円滑化法とがある。建替え事業を円滑かつ安定的に進めるためには、この二つの法律に基づき事業を進めることが望まれるが、そのためには法律の内容を十分に理解する必要がある。

### 1. 1 区分所有法と円滑化法の関係

マンションの建替えに向けては、管理組合が中心となり建替え計画を策定しながら合意形成を行い、区分所有者の理解が最大限に得られた段階で、管理組合の集会において建替えの実施を決定（建替え決議）する必要がある。この建替え決議の手続き等は「区分所有法」に規定されている。



一方、区分所有法に基づく建替え決議が成立すると、建替えを実際に行う段階となる。この事業実施段階における手続きやルールについては「円滑化法」に規定されている。円滑化法を適用することにより、建替事業を施行する主体の明確化、建替え前のマンションから建替え後のマンションへの関係権利の移行等により、建替事業を円滑かつ安定的に進めることが可能となる。



## 1. 2 区分所有法に基づく建替え決議の手続き

平成 14 年、区分所有法が一部改正（平成 14 年 12 月 11 日公布、平成 15 年 6 月 1 日施行）され、建替え決議の要件の見直しや団地の建替えに関する規定の新設など、建替えを円滑に決定し実行するための法的整備が行われた。主な改正点は以下のとおりである。

### ■改正区分所有法による主な改正点

	従前の規定における問題点	改正点
一棟の区分所有建物の建替え決議に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替え決議の要件として、建物が老朽等していること(老朽要件)、建物の効用の維持回復に建物価額等の建物の状況に照らして過分の費用を要すること(費用の過分性要件)、等があったり、その具体的内容や判定基準が不明確でしばしば争いの原因となっていた。</li> <li>・建替え決議を行うには、建替えの前後で敷地が同一でなければならなかった。</li> <li>・例えば既存不適格マンションの建替えでは、隣接敷地を取得し、敷地面積を拡大する必要性が大きい、このような場合に建替え決議ができず建替えに全員合意が必要であった。</li> <li>・建替え決議を行うには、主たる使用目的が同一でなければならなかった。</li> <li>・例えば、商業・業務施設が大部分を占め、上部に一部住居があるマンションを住民のみのマンションに建替えるには、建替え決議ができず全員合意が必要とされた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽要件、費用の過分性要件が撤廃され、区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成で建替え決議ができるようになった。</li> <li>・建替え決議を目的とする集会の開催に至る手続き規定が整備された。</li> <li>・敷地の同一要件が緩和され、隣接地の購入や敷地の一部処分による建替えについて、建替え決議を行うことができることとなった。</li> <li>・建物の主たる使用目的の同一要件が撤廃され、主要用途の異なるマンションへの建替えについて、建替え決議を行うことができるようになった。</li> </ul>
団地の建替えに係る事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地関係に即した建替えについての規定がなく、また団地内の一部の建物のみを建替える場合の手続きが不明確であった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法第 69 条の団地内の建物の建替え承認決議、第 70 条の団地内の建物の一括建替え決議が新設され、団地の建替え決議の方法が明確にされた。</li> </ul>

改正区分所有法に基づく建替え決議を行う上では、建替え決議の前提条件（区分所有

建物であるか、法定の団地の建替え要件を満たしているか等について、2.2.3 建替え決議と円滑化法適用の留意点を参照)をまず確認の上、

- (1) 建替え決議集会の招集に関する手続き
- (2) 建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項
- (3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

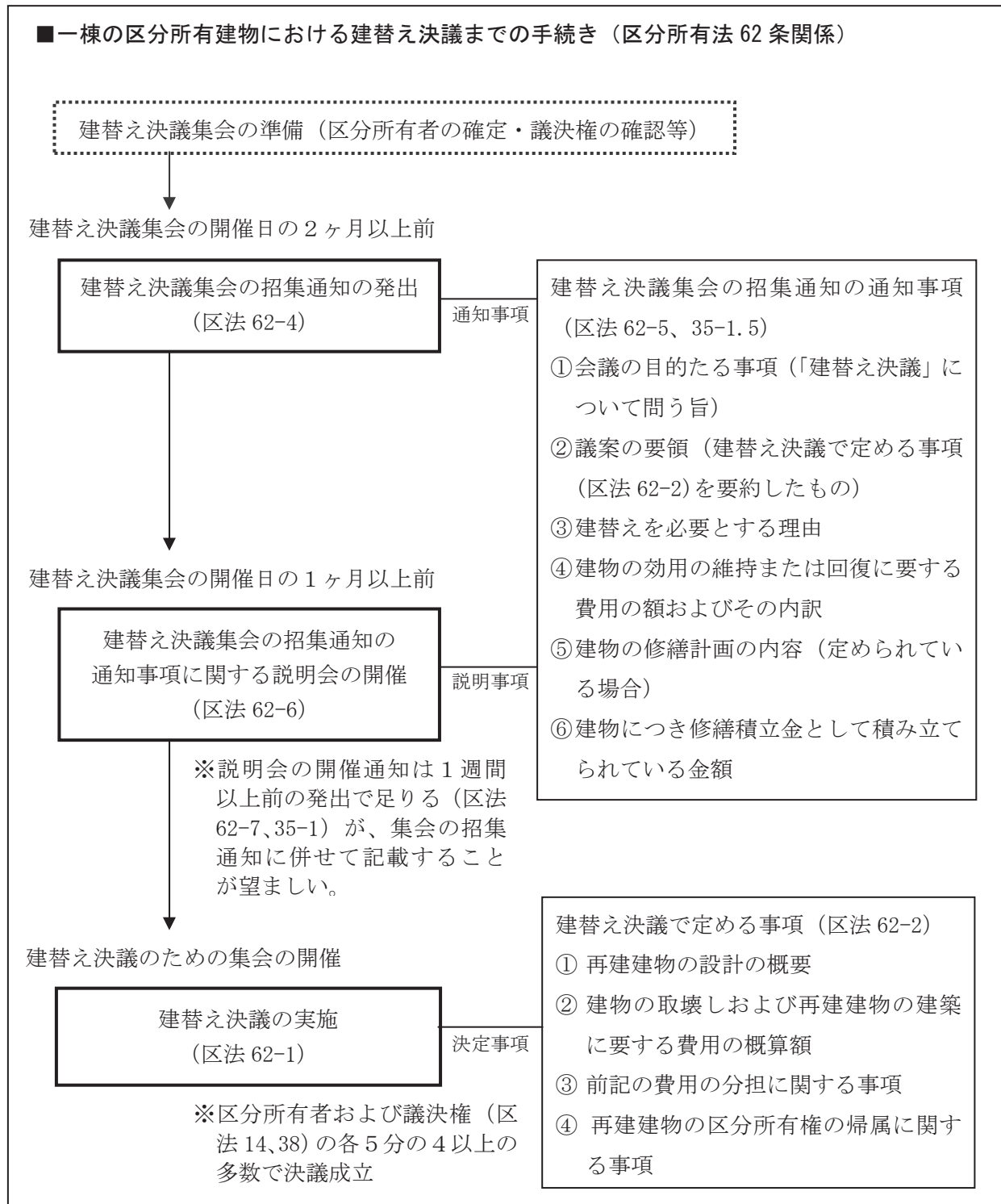
について特に留意する必要がある。

実質的には建替えの合意形成が整っている場合であっても、建替え決議の要件に抵触したり手続きに瑕疵があれば、建替え決議のやり直しが必要となる場合があり、建替えの機運が低下してしまうことにもなりかねない。

さらに合意形成が整わない状態で建替え決議を行う場合には、その後の裁判等を視野に入れた法的な対応の準備が必要になる。事前に弁護士等の指導を受けるなどして、関連する法制度の内容を十分に理解して臨む必要がある。

## 1. 2. 1 一棟の区分所有建物における建替え決議の手続き

一つの敷地に一棟の区分所有建物がある場合における建替え決議の手続きについて、解説する。



## (1) 建替え決議集会の招集に関する手続き

### 1) 集会の招集前の準備事項（区分所有者の確定・議決権の確認等）

建替え決議を目的とする集会（以下「建替え決議集会」という。）を招集する際には、区分所有者の状況を把握し区分所有者を確定した上で、確実に招集通知が各区分所有者に届くようにする必要がある。そのためには、早い段階からアンケートやヒアリング調査等により、区分所有者の状況、関係書類の送付先を確認しておくことが必要である。また、管理組合の了解を得て、所有者名義と住所に誤りがないか招集通知送付前に登記簿で確認することも必要である。

また、建替え決議は集会において区分所有者および議決権（※注参照）のそれぞれについて5分の4以上の多数の賛成が必要とされるため、区分所有者数を正確に把握し、議決権の割合については事前に管理規約（規約による別段の定めを許すため）を確認しておく必要がある。区分所有者名簿を作成し議決権割合を整理しておくといよい。

参照 関連事項 2.2.2(1) 区分所有者の状況の把握

参照 関連事項 2.4.2(5) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理

※注：議決権（区法 14、38）とは、各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分の割合による。各持分は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の床面積の割合による。一部共用部分があるときは、その配分面積を一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入する。団地一括建替えの場合は、規約に別段の定めがあっても、敷地の持分割合による（区法 70-2 で準用する区法 69-2）。

### 2) 招集通知の発出時期

建替え決議集会所を招集するときは、当該集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法 62 条 4 項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することは許されない。

通常の集会の場合は開催日の1週間前までに通知すればよいが、建替え決議集会の場合は上記のように招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

建替え決議集会所は、通常の集会と同様に管理者が招集する（区法 34 条 1 項）。また、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者が、管理者に対し集会の招集を請求することができる（区法 34 条 2 項）。

### 3) 招集通知の通知事項

招集通知には、以下の3点を記載し通知しなければならない（区法 62 条 4 項、

5項、35条1項、5項)。

### ①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇マンションの建替え決議に関する件」等、建替え決議を行う会議である旨を明確に示す。

### ②議案の要領

議案の要領とは、建替え決議において定めなければならない以下の4つの事項による議案の要点、主要な内容である(区法62条2項)が、通常は議案そのものを添付することになる。すなわち、建替え決議集会の招集通知を発するまでには、建替えの具体的な計画案を定めておく必要がある。

ア 新たに建築する建物(以下「再建建物」という)の設計の概要

イ 建物の取り壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額

ウ 上記イの費用の分担に関する事項

エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

各項目の内容は以下のとおりである。

参照 文献2

#### ア 再建建物の設計の概要

一棟の建物だけでなく、専有部分となるべき各部分についても定める必要がある。一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取りを示す。

#### イ 建物の取り壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額

建替えに要する費用総額の概数である。ただし、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額のため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許される。

#### ウ 上記イの費用の分担に関する事項

上記イに定める費用総額を建替え参加者等がどのような割合で分担するかについて定めるもので、費用分担の決定の方法または基準を明示することになる。多くの場合は、建替え決議前までに再建建物の各住戸の取得価格は定められているはずであるから、それを示せばよい。また、費用分担

の基準は、再建建物については、分担額が再建建物において取得する専有部分に比例し、取壊し費用については、現建物および敷地について有する権利の価格を考慮して定められることになるのが一般的である。

## エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

本来は、再建建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の清算をどのようにするのか等について定めるが、建替え決議の段階では参加者が確定していないため、その決定の方法または基準（住戸取得の定め方のルールなど）を定めていれば足りると考えられる。また、保留床が生じる場合にも、原始的に誰が取得することになるのか、つまり建替え参加者全員で共有するのか、特定の参加者またはデベロッパー等の事業者が原始取得するかを定めておけば足りると考えられる。

### ③その他の通知事項

前述の会議の目的たる事項、議案の要領のほか、以下の4点を記載し通知しなければならない。（区法62条5項）

**参照** 資料1 参考様式1-① 建替え決議集会の招集通知書

- ア 建替えを必要とする理由
- イ 建替えをしない場合における建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳
- ウ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- エ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

各項目の内容は以下のとおりである。

**参照** 文献1、文献2

#### ア 建替えを必要とする理由

「建替えを必要とする理由」としては、集会の招集者が建替えを必要と考えた理由をできる限り具体的な事実に基づいて記載することが必要である。

単に「建物が老朽したため」等の抽象的な記載では足りず、例えば、老朽化により補修や取替え等に相当額の費用が要することや、各専有部分の床面積が少なく住戸として狭すぎること、エレベーターが設置されていないことなど、現在の建物の状況、仕様、設備等について問題を指摘すると

ともに、建替えを実施した場合にはどのようなメリットが生じるか、それが建物の効用を維持または回復した場合と比較して費用負担に見合ったものとなっているかなどの点について出来るだけ具体的に記載すべきである。

**イ 建替えをしない場合における建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳**

これは、建替えを実施せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕や改修に要する費用の額とその内訳のことである。

集会の決議または規約によって、長期修繕計画の定めがある区分所有建物にあっては、その計画に沿った修繕を実施した場合に要する費用の額およびその内訳を示すべきものと考えられる。長期修繕計画の定めがない区分所有建物にあっては、適正な維持管理を行った場合に必要となる費用の額およびその内訳を示すべきであるから、一定期間の修繕計画に相当するものを想定した上で、それに基づいて費用の額および内訳を示すべきものと考えられる。

また、「建物が通常有すべき効用の確保を含む。」とは、『一般的な社会通念に従い当然に要求される居住水準を満たすために、例えば、中層程度の建物でエレベーターを設置することや現在の法令に定められた耐震基準を満たすための工事を実施すること等、積極的に価値を増加させるような改修を行うべき場合』における改修工事等を指す。

費用の算定にあたっては、劣化診断調査等により建物の老朽化や陳腐化の実態を把握するとともに、区分所有者が現マンションに抱えている不満点や改善ニーズを具体的に把握した上で、管理組合として必要であると考えられる修繕および改修工事の内容を設定し、それに基づいて修繕および改修費用を算定することが重要になる。また、見積条件を明確にした上で、複数社から見積を取るなど、適正な額となっているかどうかに留意することが重要である。

なお、建替えと比較する修繕・改修費用の算定の方法については、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（平成15年1月・国土交通省）」を参照されたい。

**ウ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容**

集会の決議または規約等により長期修繕計画が定められているときは、その計画の内容を通知することを求めている。

**エ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額**

積み立てられている修繕積立金があれば、その金額を通知することを求

めている。

#### 4) 建替え決議集会の招集通知の通知事項に関する説明会の開催

建替え決議集会の招集者は、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を、建替え決議集会の開催日の1ヶ月前（この期間も、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。）までに、開催しなければならない。

なお、この説明会の開催通知の発出時期については開催日の少なくとも1週間前とされている（区法62条7項、35条1項）が、建替え決議を行う前の重要な説明会であることから、建替え決議集会の招集通知に併せて記載するなど、できる限り早くに開催日を通知することが望ましい。また、義務付けられているのは1回であるが、建替え計画についての理解が不十分なまま集会を行うことは避けなければならないことから区分所有者の参加状況等に応じ必要に応じ数度にわたって開催することも検討する必要がある。



## (2) 建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項

### 1) 建替え決議の成立要件

建替え決議は、区分所有者および議決権（7 頁 ※注参照）の各 5 分の 4 以上の多数により成立する（区法 62 条 1 項）。

なお、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（区法 40 条）。議決権行使者が定められた場合は、その者のみが議決権を行使することができ、その者が議決権を行使した場合には、当該区分所有者数は一と数えられるが、議決権については共有者全員で有する当該専有部分の床面積全部の割合になる（区法 38 条、14 条参照）。マンションによっては定期総会の開催などについて「議決権行使者選定届」を厳格に運用していないことも多いので注意が必要である。

**参照** 資料 1 参考様式 1-③ 議決権行使者選定届書

また、急きょ建替え決議集会に出席できなくなり議決権を行使できなかったといった者がでないよう、あらかじめ全区分所有者に書面による「議決権行使書」の提出を求め、当日建替え決議集会に出席した者に対してはこの「議決権行使書」を返却するなどの工夫をしている例もある。

**参照** 資料 1 参考様式 1-⑥ 議決権行使書

### 2) 建替え決議において定めるべき事項

前述の「議案の要領」にあるように、建替え決議においては、単に建替えの賛否を問うのではなく、具体的に以下の事項を定めて決議しなければならない（区法 62 条 2 項）。

- ①再建建物の設計の概要
- ②建物の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額
- ③上記②の費用の分担に関する事項
- ④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

**参照** 関連事項 1.2.1(1)3) ② 議案の要領

新しい建物の敷地内の配置計画は、「再建建物の設計の概要」に含まれることになることから、敷地の変更を伴う建替えを実施する場合は、変更された敷地を前提に再建建物の設計の概要を定め、建替え決議を行うことになる。

### 3) 建替え決議の採択と集会の議事録

建替え決議集会の開催にあたっては、集会の招集前に区分所有者の状況を調査

し、区分所有者の確定及び議決権の確認を行うことが必要である。また、将来の紛争を防止するため、確実に招集通知が各区分所有者に届くよう配達証明付き郵便で送付するなどの工夫を行うことが望ましい。

集会で決議を行ったときは、その場で、建替え決議案に賛成の区分所有者数および議決権割合が各5分の4以上となっているかどうかを集計し、建替え決議の成立を確認することになる。一区分所有者が複数の住戸を所有している場合には、区分所有者数は1であるが議決権は複数の住戸の議決権割合の合計になるので特に注意が必要である。

**参照** 資料1 参考様式3-③ 区分所有者集計表

**参照** 資料1 参考様式3-④ 区分所有者名簿

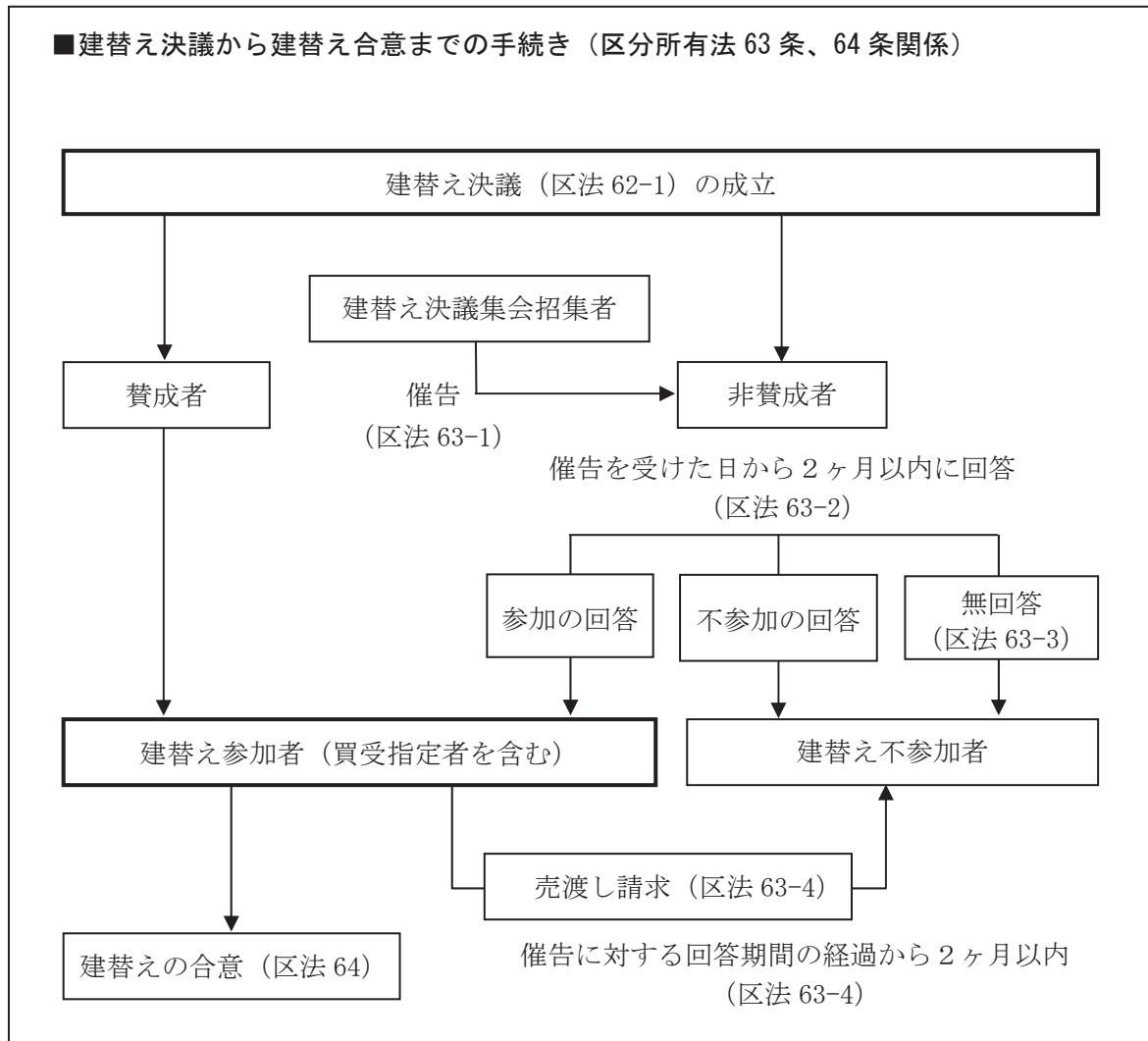
建替え決議を採択した集会の議事録には、決議についての各区分所有者の賛否を記載または記録する必要がある（区法62法8項で準用する区法61条6項）。これは、建替え決議の成立後には建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対する催告および売渡し請求等の手続き（区法63条）を行う必要があるところ、賛成者と非賛成者とを確定する必要があるからである。

このため、建替え決議集会における採決は、後日の証拠として残るよう投票用紙等の書面で行うべきである。

**参照** 資料1 参考様式1-⑥ 議決権行使書

### (3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

建替え決議の成立から建替え合意に至る区分所有法上の手続きについて解説する。



#### 1) 催告

建替え決議成立後、集会の招集者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（またはその承継人）に対し、決議の内容により行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない(区法 63 条 1 項)。催告は配達証明付きの内容証明郵便で行うことが望ましい。

【参照】 資料 1 参考様式 2-① 催告書

催告を受けた者は、その日から 2ヶ月以内に、集会の招集者に対して回答しなければならない(区法 63 条 2 項)。建替え決議に反対したからといって不参加の回答をしなければならないということはなく、翻意して参加の回答をしても良い。ただし、期間内に回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答したものと

みなされるので注意が必要である（区法 63 条 3 項）。

**参照** 資料 1 参考様式 2-② 催告に対する回答書

## 2) 売渡し請求

### ① 売渡し請求

上記の催告の結果、建替えの参加者(建替えに参加する区分所有者には、建替え決議に賛成した各区分所有者および催告に対し建替えに参加する旨の回答をした各区分所有者)と不参加者が確定する。これを受けて、建替えに参加する区分所有者および買受指定者（※注参照）は、建替え不参加者に対して、その区分所有権および敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができる（区法 63 条 4 項）。

※注：買受指定者（区法 63-4）とは、建替え決議に賛成した各区分所有者もしくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により区分所有権および敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者をいう。

### ② 売渡し請求における時価

売渡し請求における「時価」は、建替えを相当とする物理的な状態における建物および敷地の価格ではなく、「建替え決議の存在を前提としての時価」、つまり、建替えによって実現される利益を考慮した価格であるとされる。

その評価は、例えば、再建建物が建築された状態における建物および敷地利用権の価額とそれに要する経費との差額、または、再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用との差額を基準として算定される。時価の算定について、以下のような判例が示されている。

■ 売渡し請求における「時価」の算定事例（東京高裁平成 16 年 7 月 14 日判決、一部控訴却下、一部控訴棄却（判例時報 1875 号 52 項以下）。平成 16 年 11 月 25 日上告棄却により確定。）

\* 一審（東京地裁平成 16 年 2 月 19 日判決）の引用判決であるため以下原審を示す。

#### 1. 区分所有法 63 条の趣旨

建替え決議による建替えの制度は、複数の区分所有者の意見が集約されないことで老朽化したり一部が滅失した区分所有建物およびその敷地のもつ社会経済的価値の有効利用が著しく妨げられることを防ぐことを目的とするものであり、個々の区分所有者の私的権利の保護に尽きるものではなく、建物の区分所有という制度自体の合理性を維持して限られて社会資源の有効利用を図ると

いう公益的、社会政策的観点をも包含する。法63条は、このような観点から建替えへの参加不参加にかかわらず全ての区分所有者の利害を調整してその保護を図る趣旨であると解するのが相当であり、もっぱら不参加者の保護を目的とするものであるとはいえない。

もつとも、不参加者の中には、建替えの必要性や建替え計画の内容自体に異議はないが、その他の理由から建替えには参加しないというものだけではなく、建替えの必要性や建替え計画の内容に異議があるため参加しない者も含まれるから、「時価」の判断の過程においては、合理的な限界の範囲内で、特別多数決によりその意向を否定される者の保護という見地を加味することが許容される場合があると解するのが相当である。

## 2. 「時価」の算定方法について

「時価」とは、その建物について建替え決議がなされていることを前提として、区分所有権と敷地利用権とを一体として評価した客観的な評価額をいい、「時価」は、①建替えが完成した場合における再建建物および敷地利用権の価額から建替えに要した経費を控除した額（以下「①の額」という。）、または、②再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額から現存建物の取壊し費用を控除した額（以下「②の額」という。）に、対象となる区分所有部分および敷地利用権の配分率を乗じて算定する。

①の額と②の額は、論理的には一致すると説かれるが、実際にその価額を通常の不動産価額鑑定の手法に従って具体的に算出した場合には、採用した算出方法等によっては両者に差異が生じる。

したがって、より客観的かつ合理的な「時価」の算定のためには、①および②の各価額についてそれぞれ相当な算出方法により具体的数値を算出し、その各数値を比較考量すべきであるが、その後、さらに建替えにおける個別的事情も加味した総合判断を行ったうえで、最終的な「時価」の算定を行うのが相当である。

## 3. 「時価」の評価時点

「時価」は、建替え決議が成立した時点における価額である。

## 4. ①の額の算出方法

「建替えが完成した場合における再建建物および敷地利用権の価額」については、近傍類似地域の新築マンションの販売事例等から再建建物の新築販売価格の総額を算出し、ここから現存建物の取壊し費用および再建建物の建築に要する費用等を控除して算出する「開発法」によるのが相当である。

## 5. ②の額の算出方法

②の額の算出方法においては、「再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額」を算出することになるが、これを①の額の算出方法と全く同様で意味のないものにしなないという見地から、開発法による算出ではなく、近傍類似地域において再建建物に類似する分譲マンションの敷地にする目的で開発業者によって取得された事例を対象とする取引事例比較法によって算出するのが相当である。この点で、開発業者が負担する開発経費が反映された価格となる。

### ③売渡し請求できる期間

売渡し請求をすることができる期間は、催告が到達した日から2ヶ月目（催告に対する回答の期間）の日の翌日から起算して2ヶ月以内である。催告の到達の日が各不参加者で異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も各不参加者で異なるので注意が必要である。

### ④売渡し請求に応じない者への対応方策

売渡し請求権は、「形成権」であるため、売渡し請求の意思表示が相手方に到達した時点で売買契約が成立し、区分所有権及び敷地利用権が売渡し請求をした者に移転する。売渡し請求をした者は、買主として代金支払い義務を負い、売渡し請求を受けた者は、売主として専有部分の引渡しおよび区分所有権等の移転登記手続をする義務を負う。これらの義務は、同時履行の関係に立つことが原則である（民法533条）。

なお、売渡し請求を受けた者が、明け渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、1年を超えない範囲内で建物の明け渡しについて期限を許与するよう裁判所に請求することができる（区法63条5項）。

以上の建替え不参加者に対する売渡し請求は、区分所有法に基づいて行うほか、円滑化法に基づいて建替組合から請求することもできる。円滑化法では建替組合の設立認可公告後に、建替え不参加者に対する売渡し請求の手続きを定めている（円法15条）。

参照 関連事項 1.3.1(1)3 円滑化法による売渡し請求

## 3) 建替えに関する合意

建替えに参加する各区分所有者（建替え決議に賛成した各区分所有者、催告に対し建替えに参加する旨を回答した各区分所有者）および各買受指定者は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる（区法64条）。

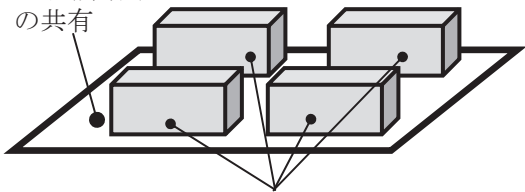
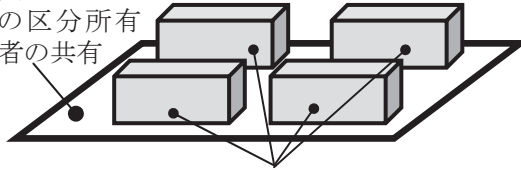
## 1. 2. 2 団地における建替え決議の手続き

区分所有法第2章では、団地内の建物の建替えに関して、

- (1) 区分所有法 69 条の建替え承認決議
- (2) 区分所有法 70 条の一括建替え決議

という二つの規定を置いているが、団地の構成や権利関係により適用できない場合があるため注意が必要である。これらの決議の成立要件等は以下の通りである。

### ■敷地を共有する団地の建替えの考え方

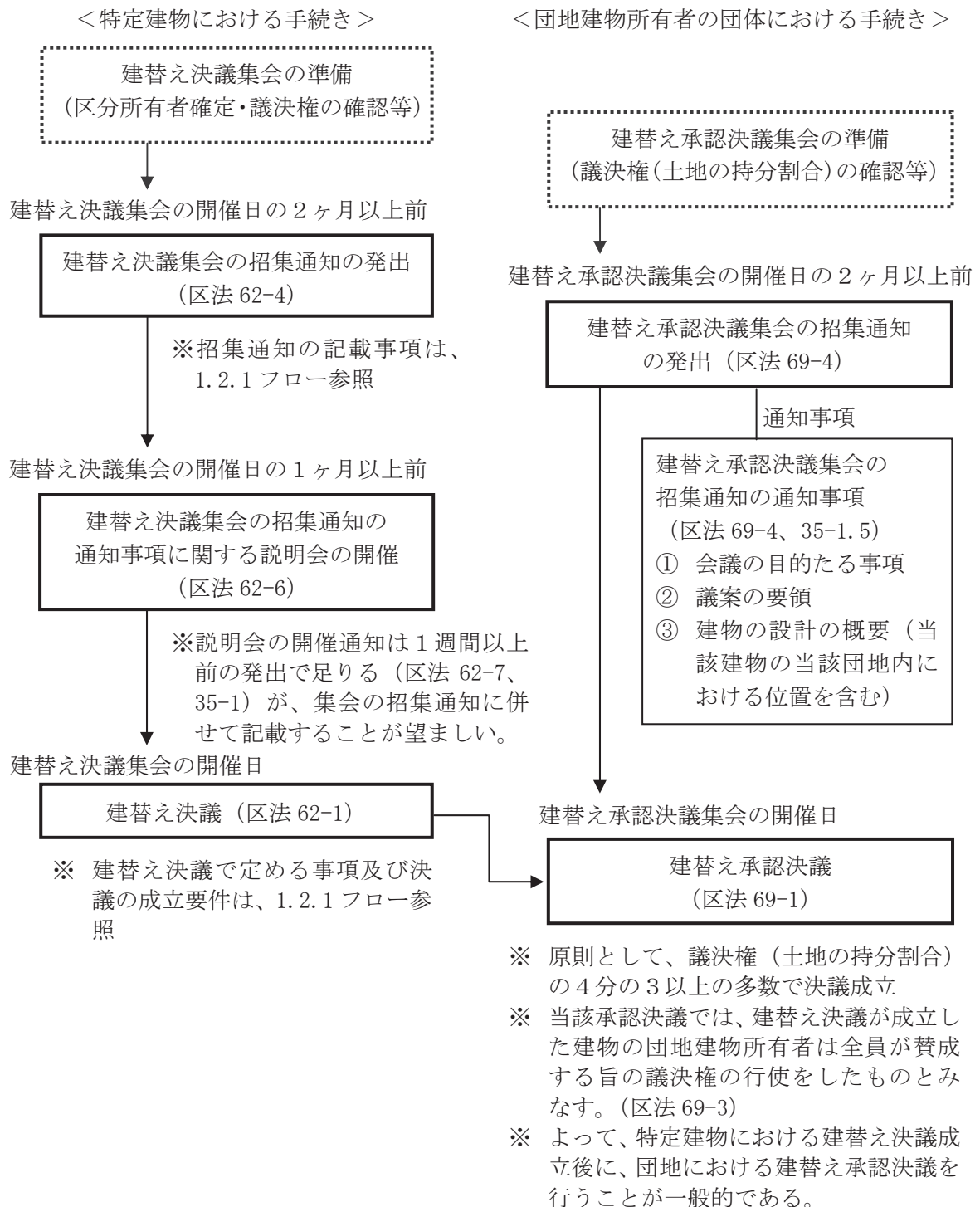
	団地内の建物の建替え承認決議 (区法 69)	団地内の建物の一括建替え決議 (区法 70)
決議の適用要件	<p>①団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物であること</p> <p>②団地内の特定建物(建替えを行う建物)の所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者(区法 65)の共有にあること<sup>注</sup></p> <p>土地が団地建物所有者の共有</p>  <p>※団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物</p>	<p>①団地内建物の全部が区分所有建物であること</p> <p>②当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有にあること</p> <p>③団地管理組合の規約により、団地内の建物が管理の対象とされていること<sup>注</sup></p> <p>団地内建物の区分所有者の共有</p>  <p>※団地内建物の全部が区分所有建物 ※団地管理組合の規約で、団地内の建物が管理の対象とされている</p>
決議の成立要件・議決権の考え方	<p>①団地内の特定建物について、区分所有建物の場合はその建替え決議(区法 62)またはその区分所有者の全員同意があること、区分所有建物以外の建物の場合はその所有者の同意があること</p> <p>②団地建物所有者の団体の団地集会において議決権の4分の3以上の多数による承認決議を得ること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・①の各区分所有建物の建替え決議における議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による(区法 38、14、1.2.1(1)1 参照)</li> <li>・②の団地内建物の建替え承認決議における議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、土地の持分割合による(区法 69-2)</li> </ul>	<p>①団地内建物の区分所有者で構成される団地集会において、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数による賛成を得ること、かつ各団地内建物ごとに区分所有者および議決権(区法 38)の各3分の2以上の多数による賛成を得ること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地全体の決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、敷地の持分割合による(区法 70-2 で準用する区法 69-2)</li> <li>・ただし、各団地内建物ごとの決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による(区法 38、14、1.2.1(1)1 参照)</li> </ul>

注：建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合は、その権利が準共有に属していること。

(1) 団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き

団地内の建物の建替え承認決議（区法 69 条）は、団地内の一部の建物の建替えを団地管理組合として承認する決議である。建替えを行う区分所有建物（以下「特定建物」という。）の建替え決議（非区分所有建物の場合はその所有者の建替えの意思）が前提となり、団地内の建物の建替え承認決議のみで一部の建物の建替えを決定できるわけではないことに留意すべきである。

■ 団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き（区法 62 条・69 条関係）





## 1) 団地集会の招集前の準備

建替え承認決議を行うには、団地における建替え承認決議を会議の目的とする集会（以下「建替え承認決議集会」という。）の手続きと並行もしくは先行して、特定建物における建替え決議集会の手続きを進める必要がある。特定建物の建替え決議集会の招集の手続き等については1.2.1(1)で述べたとおりである。

建替え承認決議集会の招集前の準備としては、特定建物の所有者と土地を共有する団地建物所有者（区法65条）の団体の構成員の状況を把握して、確実に建替え承認決議集会の招集通知が各団地建物所有者に届くようにしなければならない。

また、建替え承認決議は団地集会において議決権の4分の3以上の多数の賛成となることによって原則として成立する（区法69条1項）が、この議決権は団地規約にいかなる定めがあろうとも常に土地の持分割合による（区法69条2項）。このため、事前に団地建物所有者ごとの土地の持分割合を調査し、整理しておく必要がある。

## 2) 招集通知の発出時期

建替え承認決議集会を招集するときは、通常の集会とは異なり、一棟の区分所有建物の建替え決議の場合（区法62条4項）と同様、当該集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法69条4項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。通常の集会の場合とは招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

建替え承認決議集会は、通常の団地集会と同様に団地の管理者が招集する（区法66条で準用する区法34条1項）。また、団地建物所有者の5分の1以上で議決権（区法66条で準用する区法38条）の5分の1以上を有するものが、団地の管理者に対し集会の招集を請求することができる（区法66条で準用する区法34条3項）。

## 3) 招集通知の通知事項

建替え承認決議集会の招集通知には、以下の3点を記載しなければならない（区法69条4項、35条1項、5項）。

### ①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇団地〇〇棟の建替え承認決議に関する件」など、建替え承認決議を行う会議である旨を明確に示す。

### ②議案の要領

議案の要領とは、議決の要点や主な内容を示すものであり、ここでは特定

建物を取り壊し、かつ、当該特定建物が所在する土地またはこれと一体として管理もしくは使用をする団地内の土地（団地建物所有者の共有に属するものに限る）に新たに建物を建築することの賛否を団地建物所有者に諮ることを示す。

### ③新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む）

新たに建築する建物の設計の概要については、一棟の区分所有建物の場合に示すべき内容（区法 62 条 2 項）に加え、新たに建築する建物の当該団地内における位置についても示さなければならない。新たな建物の位置や配置は、団地建物所有者の大きな関心事であり、建替えの承認を得る上での重要な情報となる。このため、新たに建築される建物の団地内での位置や形状等の配置計画図等を適宜添付し、団地建物所有者が理解しやすいようにする配慮が必要であろう。

参照 資料 1 参考様式 1-⑤ 建替え承認決議集会招集通知

## 4) 説明会の開催

建替え承認決議においては、一棟の建替え決議の場合や団地内の建物の一括建替え決議の場合とは異なり、説明会の開催が義務付けられていない。

しかし、新たに建築される建物の当該団地内における位置や配置が、団地建物所有者が建替えを承認するかどうかの重要な判断要素になることが考えられることから、同様の方法により説明会を開催し、多くの団地建物所有者の理解を得るようにすることが望ましい。

## 5) 建替え承認決議の成立要件と建替え承認決議に係る関連事項

### ①建替え承認決議の成立要件

建替え承認決議が成立するためには、団地建物所有者の団体の集会において議決権の 4 分の 3 以上の多数による賛成を得ることが必要である（区法 69 法 1 条）。区分所有者数による決議ではないこと、および議決権割合が、通常の決議の場合とは異なり、当該建物の所在する土地の共有持分の割合による（区法 69 条 2 項）とされていることに注意が必要である。

参照 資料 1 参考様式 1-② 議決権行使書

なお、一棟の建替え決議の場合と同様、決議をスムーズに成立させるため、あらかじめ全団地建物所有者に書面による「議決権行使書」の提出を求め、当日承認建替え決議集会に出席した者に対してはこの「議決権行使書」を返却す

るなどし、集会における議決権行使の数を確保する工夫をしている例もある。

**参照** 資料1 参考様式1-② 議決権行使書

**参照** 資料1 参考様式3-⑤ 建替え合意者集計表

建替え承認決議の成立を確認する際には、団地内の全建物について、団地建物所有者の名簿を作成し、慎重に議決権の行使結果を集計する必要がある。

**参照** 資料1 参考様式3-⑥ 建替え合意者名簿

## ②「みなし賛成者」の特例

建替え承認決議においては、建替え承認決議に係る建物（特定建物）の団地建物所有者は、「みなし賛成者」として全員がこの決議に賛成する旨の議決権の行使をしたものとカウントされる（区法69条3項）。ただし、団地建物所有者が特定建物とは別の建物の団地建物所有者でもある場合は、特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて行使する議決権は、みなし賛成者とはカウントされない。

## ③建替え承認決議に係る建替えが他の建物の建替えに特別の影響を及ぼす場合の扱い

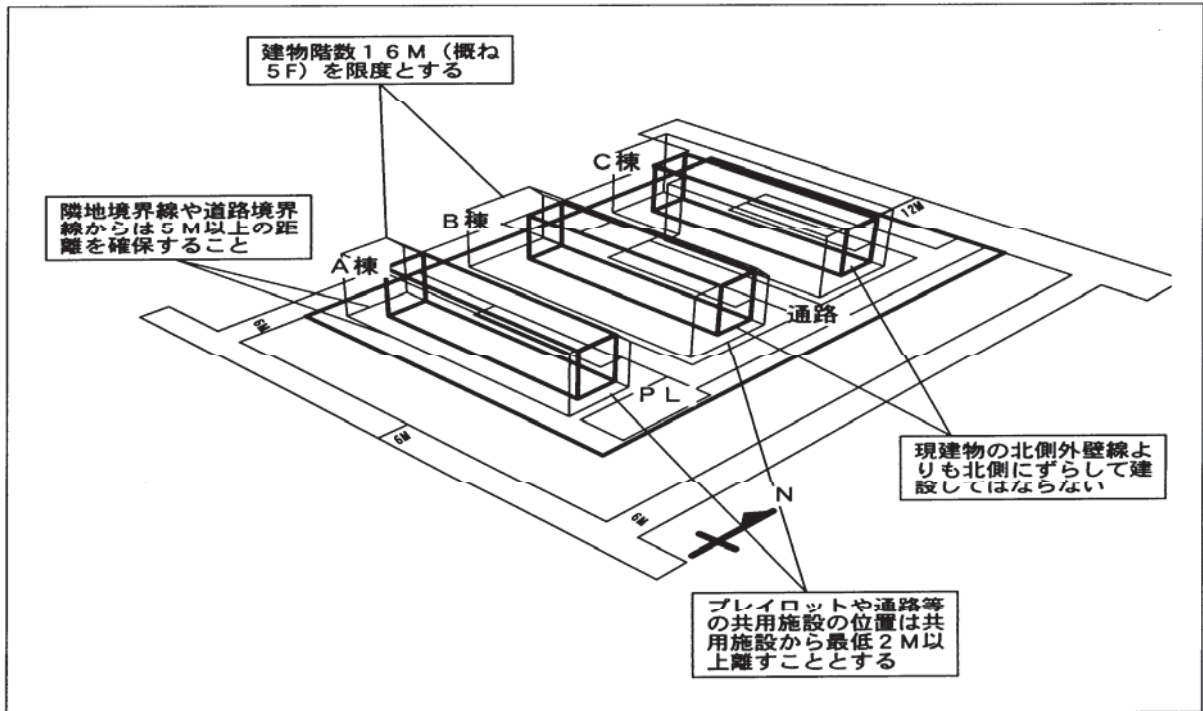
特定建物の建替えが「他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」は、当該他の建物が区分所有建物である場合には、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が建替え承認決議に賛成していること、当該他の建物が区分所有建物でない場合には、その所有者が建替え承認決議に賛成していること、が必要となる（区法69条5項）。

「他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」とは、特定建物の建替えにより団地内の他の建物の建替えに顕著な支障が生じ、それがその建物の団地建物所有者の有する敷地利用権の具体的な侵害に当たると評価できる場合がこれに当たる。具体例としては、特定建物の床面積が建替えにより大幅に増大し、敷地利用権の持分割合に従えば、本来他の建物に割り付けられるべき容積を侵食することになって、将来、団地内の他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合がこれに当たると考えられている。

**参照** 文献1

こうしたことから、建替え承認決議を得やすくするためには、特定建物のみが先行利益を得ることとならないよう、団地全体の建替えのマスタープランを作成し、団地全体のバランスがとれた建替え計画や建替えルールを定めておくことが望ましい。

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例

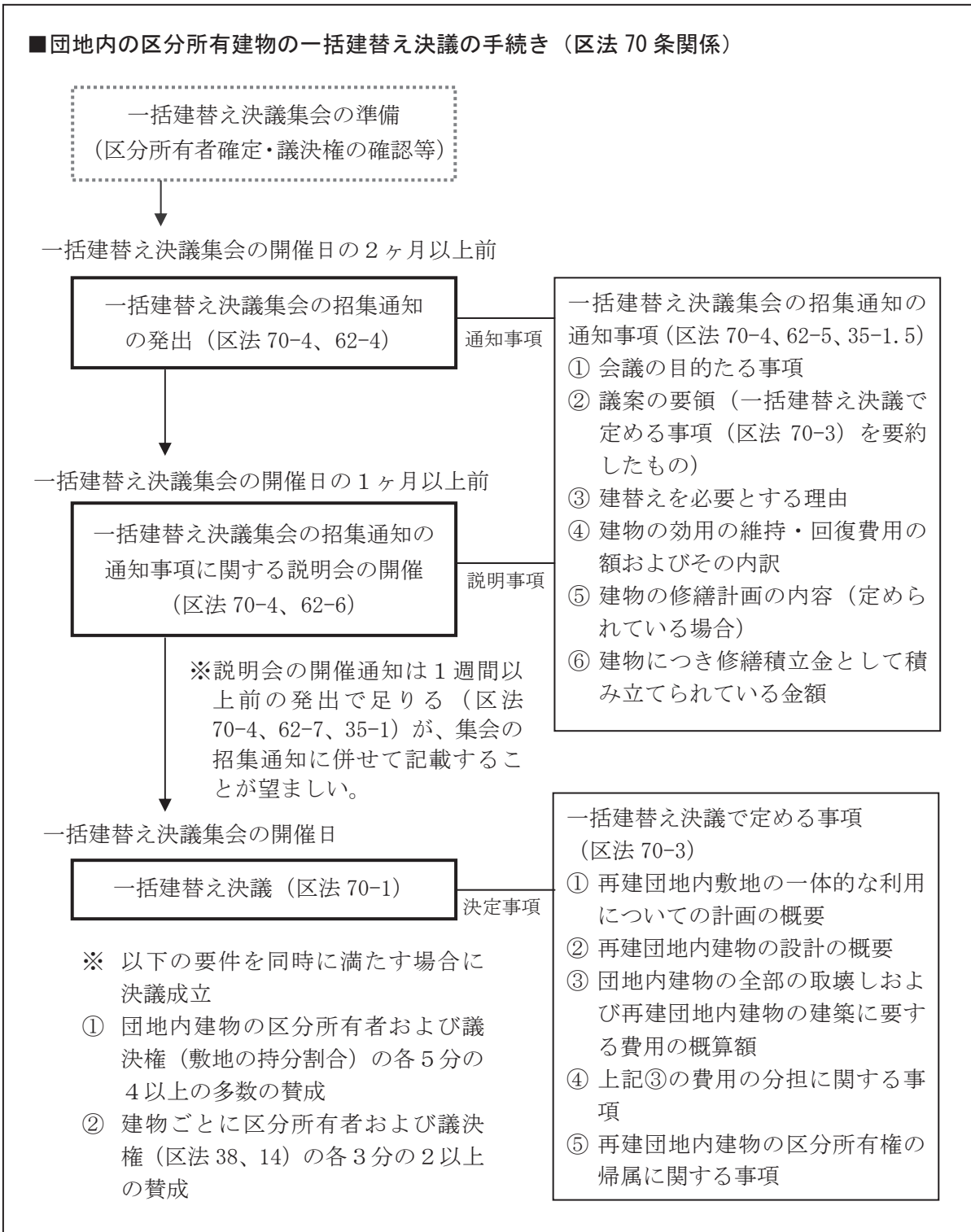


④二以上の建物の建替え承認決議の一括付議

特定建物が二以上ある場合には、二以上の各特定建物の団地建物所有者の合意により、これら建物の建替えについての建替え承認決議を一括して付すことができる（区法 69 条 6 項）。ただし、特定建物が区分所有建物である場合は、建替え決議（区法 62 条 1 項）集会における区分所有者および議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付す旨の決議をしたときのみ、上記の一括付議ができることに注意が必要である（区法 69 条 7 項）。

## (2) 団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き

団地全体で建替えの機運が醸成されている場合には団地全体を一括で建替えることにより、敷地全体の利用方法や各建物の配置を見直し、敷地をより有効に利用することが可能となる。このように団地内の全ての区分所有建物を一括して建替えることを決議するのが、団地内の建物の一括建替え決議（区法 70 条）である。



### 1) 集会の招集前の準備

団地内の区分所有建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会（以下「一括建替え決議集会」という。）の招集にあたっては、団地内建物の区分所有者の状況を把握して、確実に一括建替え決議集会の招集通知が団地内建物の区分所有者全員に届くようにする必要がある。

また、一括建替え決議は、団地集会において団地内建物の区分所有者および議決権（区法 70 条 2 項で準用する区法 69 条 2 項）の各 5 分の 4 以上の多数の賛成が必要（建替え承認決議とは異なり区分所有者数が考慮されている点に注意）であり、かつ団地内建物ごとに区分所有者および議決権（区法 38 条、14 条）の各 3 分の 2 以上の多数による賛成があることが成立要件となるが、特に議決権に関しては注意が必要である。

団地全体の決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、敷地の持分割合による。また、団地内建物ごとの多数を確認する議決権は、規約に別段の定めがない限り専有部分の床面積の割合による。ただし、ここでいう規約とは団地管理規約ではなく棟ごとの議決権について定めた規約を意味するから、棟ごとの議決権について定めがない団地にあつては、専有部分の床面積割合により確認されなければならない。

このため、事前に区分所有者数を把握し、議決権の割合については区分所有者ごとの土地の持分割合と、専有面積の割合または管理規約の内容を確認しておく必要があることから、団地内建物ごとに区分所有者名簿を作成し、2つの議決権の割合について整理しておいたほうがよい。

### 2) 招集通知の発出時期

一括建替え決議集会を招集するときは、一棟の建替え決議の場合と同様、当該集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法 70 条 4 項で準用する区法 62 条 4 項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。通常の集会の場合とは招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

一括建替え決議集会は、通常の団地集会と同様に団地の管理者が招集する（区法 66 条で準用する区法 34 条 1 項）。また、団地建物所有者の 5 分の 1 以上で議決権（区法 66 条で準用する区法 38 条）の 5 分の 1 以上を有するものが、団地の管理者に対し集会の招集を請求することができる（区法 66 条で準用する区法 34 条 3 項）。

### 3) 招集通知の通知事項

一括建替え決議集会の招集通知には、以下の3点を記載して通知しなければな

らない（区法 70 条 4 項で準用する区法 62 条 5 項、35 条 1、5 項）。

### ①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇団地の一括建替え決議に関する件」等、一括建替え決議を行う会議である旨を明確に示す。

### ②議案の要領

一括建替え決議集会の議案の要領とは、新たに建築する建物（以下「再建団地内建物」という）の計画概要として定めなければならない、以下の 5 つの事項の要点や主要な内容である。

- ア 再建団地内建物の敷地となる土地（以下「再建団地内敷地」という）の一体的な利用についての計画の概要
- イ 再建団地内建物の設計の概要
- ウ 団地内建物の全部の取壊しおよび再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
- エ 上記ウの費用の分担に関する事項
- オ 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

イからオまでの事項の内容は、一棟の区分所有建物の建替え決議で定めるべき事項に準じ、アについては以下の通りである。

参照 関連事項 1.2.1(1)3) ② 議案の要領

#### ア 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

団地内建物の一括建替え決議に固有の決議すべき事項である。一括建替え決議は、団地内の各建物の配置の変更や団地内敷地の有効利用など、団地空間の計画的再編を目的として実施されることが多いことから、この敷地の一体的な利用についての計画が一括建替え決議の成立において重要な判断要素の一つになると考えられる。再建団地内建物の規模・形状およびその配置、空地部分の利用方法を含めて、再建団地内敷地の一体的利用の方針について十分に検討し、大多数の区分所有者の理解が得られるようにする必要がある。

### ③その他の通知事項

招集通知には、会議の目的たる事項、議案の要領のほか、以下の事項を記載し通知しなければならない（区法 70 条 4 項で準用する区法 62 条 5 項）。

- ア 団地内区分所有建物の一括建替えを必要とする理由
- イ 団地内区分所有建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳
- ウ 団地内区分所有建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- エ 団地内区分所有建物につき修繕積立金（団地全体及び各棟別）として積み立てられている金額

通知事項は、一棟の区分所有建物の建替え決議集会の招集通知に準じているが、特に団地の建物の全部を一括で建替えることの必要性について十分理解が得られるようにする必要がある。

#### 4) 一括建替え決議集会の招集通知の通知事項に関する説明会の開催

一括建替え決議を目的とする集会の招集者は、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を、建替え決議集会の開催日の1ヶ月前（規約で伸長することができるが、短縮することはできない）までに開催しなければならない（区法70条4項、62条6項）。

この説明会の開催通知の発出時期については開催日の少なくとも1週間前とされている（区法70条4項、62条7項、35条1項）が、団地全体の一括建替えとなれば、議案も大部かつ複雑になることから、できる限り多くの出席を得て十分に理解が得られるよう、一括建替え決議集会の招集通知に併せて記載するなどして、開催日を早期に通知することが望まれる。

#### 5) 一括建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項

##### ①一括建替え決議の成立要件

一括建替え決議が成立するためには、団地管理組合の集会において、団地内建物の区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成を得ることが必要である（区法70条1項）。この場合の議決権は、建替え承認決議の場合と同様に、団地内建物の敷地の共有持分の割合である（区法70条2項で準用する区法69条2項）。

また、一括建替え決議においては、各団地内建物ごとに、区分所有者および議決権の各3分の2以上の賛成を得ることが必要である（区法70条1項）。この場合の議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による（区法38条、14条）。

このため一括建替え決議の賛否を確認するためには、団地内の全区分所有建物について、各建物ごとに議決権の行使結果を集計する必要がある。



**参照** 資料1 参考様式3-④ 区分所有者名簿

**参照** 資料1 参考様式3-⑤ 建替え合意者集計表

## ②一括建替え決議において定めるべき事項

前述の「議案の要領」にあるように一括建替え決議においては、以下の事項を具体的に定めて決議しなければならない（区法70条3項）。

ア 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

イ 再建団地内建物の設計の概要

ウ 団地内建物の全部の取壊しおよび再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

エ 上記ウの費用の分担に関する事項

オ 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

**参照** 関連事項 1.2.1(1)3)② 議案の要領

## 6) 一括建替え決議成立から一括建替え合意までの手続き

一括建替え決議成立後の手続きについては、一棟の建替え決議後の手続きに準じている。

一括建替え決議が成立したときは、一括建替え決議集会の招集者は、一括建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対して、一括建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告し、催告の結果、一括建替えへの不参加が確定した者に対して売渡し請求を行うことができる。

**参照** 関連事項 1.2.1(3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

## 資料2 建替え支援制度

### 1. 優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）

優良建築物等整備事業とは、市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、その費用の一部の助成を行うものである。

公共団体が事業主体となることから、事業の適否等について、あらかじめ公共団体と協議を行う必要がある。

#### （1）対象地域

次の要件のうちいずれかを満たすことが必要である。

- ①首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域
- ②近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備区域及び都市開発区域
- ③中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域
- ④地方拠点法に基づき指定された地方拠点都市地域
- ⑤市街地総合再生計画の区域
- ⑥中心市街地活性化法に基づく基本計画に定める中心市街地
- ⑦人口5万人以上の市の区域
- ⑧特定商業集積法に規定する特定商業集積整備基本構想策定区域
- ⑨土地区画整理法に規定する高度利用推進区

#### （2）基礎事業要件

次の①～③の要件を満たす必要がある。

- ①地区の面積がおおむね1,000㎡以上であること（三大都市圏等はおおむね500㎡以上、平成24年度までにマンション建替え円滑化法に基づく認可を受けるものについてはおおむね300㎡以上）
- ②空地面積が以下の要件を満たしていること  
法定空地率+10%以上（平成24年度までに円滑化法に基づく認可を受けるものについては適用なし）
- ③整備される建築物が、原則地上3階以上で耐火建築物又は準耐火建築物であること

#### （3）マンション建替タイプの補助対象と個別要件

##### 1) 建替え決議等における調査設計計画費に対する補助

調査設計計画費は、区分所有法第62条第1項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の同意以前であっても、区分所有法第39条の規定による普通決議により建替えの推進について区分所有者および議決権の各5分の1以上の明確な反対がされていない場合においては、補助の対象とす

る。

#### 〈補助対象〉

現況測量、現況調査、権利調査及び調整、敷地設計費、資金計画作成費

#### 〈補助額〉

建替え決議等の前における調査設計計画費等の補助には、以下の限度額を設定する。

- ・ 1棟あたり50戸以下のマンション 741千円/戸
- ・ 1棟あたり50戸超のマンション 353千円/戸

以上の戸当たり限度額に戸数を乗じた総額の2/3が補助対象の上限となる。

## 2) 建替え決議後における調査設計計画費等に対する補助

建替え決議等が行なわれた一定の要件を満たすマンション建替えに対して補助する。

#### 〈基礎要件〉

上記の基礎要件に加えて、マンション建替タイプでは、以下の要件を満たす必要がある。

- ①市街地総合再生計画等の区域内の事業又は市街地整備事業に寄与する一定の事業。市街地総合再生計画等の区域外の場合は、ア) 道路拡幅・通路提供等を伴う事業、イ) 公開空地を確保する事業、ウ) 近隣環境に配慮した協調建替事業に限られる。
- ②建替え前の建築物が区分所有者数10人以上で、法定耐用年数(鉄筋コンクリート造では47年)の1/2を経過していること(被災等により建物に機能の低下を生じている場合も含む)。
- ③建替え後の建築物は1/2以上を住宅とし、建替え前の戸数や延べ面積以上の住宅を供給すること。
- ④建替え決議等がなされていること  
申請にあたっては、区分所有法62条第1項の規定に基づく建替え決議、又は区分所有者全員の総意による建替えの合意が得られていること。

#### 〈補助対象〉

①調査設計計画費	・ 事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など
②土地整備費	・ 建築物除却費、整地費、補償費など
③共同施設整備費	・ 空地整備費(通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場)
	・ 供給処理施設整備費(給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設)
	・ 共同施設整備費 テレビ障害防除施設、立体的遊歩道・人工地盤等、電気室・機械室、共用通行部分(廊下など)、駐車場、生活基盤施設(集会所など)、高齢者生活支援施設、備蓄倉庫・耐震性貯水槽、防音・防振工事費

#### 〈補助率〉

2/3以内(国 1/3以内、公共団体 1/3以内)。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。

## 2. 都心共同住宅供給事業（マンション建替タイプ）

都心共同住宅供給事業とは、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下、大都市法）に位置づけられた事業であり、東京 23 区・大阪市・名古屋市の旧市街地<sup>\*1</sup>のうち重点供給地域<sup>\*2</sup>内で行われる良質な中高層住宅の建設等に関する事業について、東京 23 区については知事、大阪市と名古屋市については市長の認定を受けたものに対し、国、地方公共団体が必要な助成を行うものである。

※ 1）名古屋市の旧市街地とは、「首都圏、近畿圏及び中部圏の近郊整備地帯等のための国の財政上の特別措置に関する法律施行令」第 1 条に規定する区域

※ 2）重点供給地域とは、都道府県が定める「当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（都道府県計画）」（住生活基本法第 17 条第 1 項）において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき区域」（大都市法施行規則第 1 条、住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号）

### （1）敷地及び構造等の要件

次の①～⑤の要件を満たす必要がある。

①地区面積： 500 m<sup>2</sup>以上

②敷地面積： 300 m<sup>2</sup>以上

③敷地条件： 一定規模以上の空地を有し、幅員 6 m 以上の道路に 4 m 以上接すること

④建築要件： 3 階以上、耐火・準耐火建築物

### （2）マンション建替タイプの個別要件

マンション建替タイプが設けられており、建替え決議等が行われた一定の要件を満たすマンション建替事業に対して、国が地方公共団体を通じて補助を行う。上記の基礎要件に加えて、マンション建替タイプでは、以下の個別要件を満たす必要がある。

①周辺の市街地整備事業に寄与する一定の事業又は、市街地総合再生計画区域内

②建替え前の建築物が区分所有者数 10 人以上（地区面積 1,000 m<sup>2</sup>未満で従前の住宅戸数 10 戸以上の場合は区分所有者数 5 人以上）で法定耐用年数の 1/3 以上を経過

③区分所有法第 62 条第 1 項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置がなされていること

④建替え後の建築物の延べ面積の 1/2 以上が住宅で、従前の延べ面積以上の住宅を供給すること

### (3) 補助対象

①調査設計計画費	・事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など
②土地整備費	・建築物除却費、整地費、補償費など
③共同施設整備費	・空地整備費（通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場）
	・供給処理施設整備費（給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設）
	・共同施設整備費 （消防施設、避難施設、電波障害防除施設、監視装置、避雷施設、立体的遊歩道等、電気室等、供用通行部分、駐車場、生活基盤施設、特殊基礎、公共用通路、航空障害燈、高齢者等生活支援施設、防災関連施設、防音、防振構造等、社会福祉施設等との一体的整備）

### (4) 補助率

2 / 3 以内（国 1/3、地方公共団体 1/3）。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。

### 3. 先導型再開発緊急促進事業

先導型再開発緊急促進事業とは、環境負荷の低減、福祉空間形成、安全市街地の形成又は都市緑化推進について関連法規上の基準に適合する施設建築物を整備する等特に公益性の高い市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業（以下「市街地再開発事業等」という。）について、国が建築物及びその敷地の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業のための費用の一部を（他の国庫補助制度と協調しつつ別個に）補助を行う事業である。

#### (1) 事業要件

以下の要件を満たす市街地再開発事業等であって、国土交通大臣が予算の範囲内において補助する必要があると認めるもの（平成 21 年 3 月 31 日完了部分までを対象）

- 1 次の①～④の事業のいずれかに該当すること
  - ①環境対応促進型事業
  - ②福祉対応促進型事業
  - ③安全市街地形成促進型事業
  - ④都市緑化推進型事業
- 2 市街地再開発事業にあつては平成 19 年 3 月 31 日までに権利変換計画の認可がされた事業であり、優良建築物等整備事業にあつては建築工事の着工がなされた事業であること

#### (2) 定義

##### ①環境対応促進型事業

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」第 73 条第 1 項に基づき定められた建築主の判断の基準となるべき事項を満たす施設建築物等を整備する事業

##### ②福祉対応促進型事業

「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」第 6 条第 3 項第 1 号に基づき定められた「利用円滑化誘導基準」を満たす施設建築物等を整備する事業

##### ③安全市街地形成促進型事業

建築基準法に基づく耐震関係規定、接道規定等に適合しない建築物が存在する等防災上問題のある地区の安全性向上に資する事業

##### ④都市緑化推進型事業

敷地面積に対する空地面積の割合が、1 から建ぺい率の上限を減じた数値に 1/10 を加えた数値以上とし、かつ敷地面積の 2/10 を緑化する事業

### (3) 補助内容

建設工事費（他の国庫補助金が交付される部分の補助対象事業費及び及びまちづくり交付金の交付対象事業の実施に要する経費を除く。）に対し、前述の①～④の事業のうち、2に該当する場合は100分の3を、3に該当する場合は100分の5を、4に該当する場合は100分の7を乗じて得た額以内とする。

#### □[費用の限度]

##### ①環境対応促進型事業

省エネルギー等環境負荷の低減を図るために付加的に要する費用

##### ②福祉対応促進型事業

バリアフリー化を図るために付加的に要する費用

##### ③安全市街地形成促進型事業

特殊基礎工事、免震・耐震構造工事等の防災性能強化費用並びに災害時に避難場所として活用可能な集会所、空地等公共的施設の整備費、用地費、補償費

##### ④都市緑化推進型事業

敷地内の緑化を図るために付加的に要する費用

※費用の限度は、これに相当するものとして別途定める基準があるときは、当該基準によることができる。

## 4. 21世紀都市居住緊急促進事業

21世紀都市居住緊急促進事業とは、環境・資源問題の深刻化、高齢化社会の進展、防災上危険な市街地の未整備等多岐にわたる都市・住宅問題に対処しつつ、21世紀にふさわしいゆとりある生活空間の実現を図ることを目的として、良質なストックとして活用し得る集合住宅の整備を促進する事業について、国がその費用の一部を補助する事業である。

### (1) 対象地域

次に掲げるいずれかの地域内に存することが必要である。

- ①首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域
- ②近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備区域及び都市開発区域
- ③中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域
- ④大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域
- ⑤都市再開発法に規定する都市再開発の方針が定められた市街地または地区
- ⑥中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律に規定する基本計画に定められた区域
- ⑦県庁所在都市又は通勤圏人口 25 万人以上の都市の通勤圏のうち昭和 45 年国勢調査による人口集中地区又は計画開発地
- ⑧都市再生特別措置法に規定する都市再生緊急整備地域

### (2) 事業要件

□採択基準

1. 次の①～④のいずれか2以上に該当すること

#### ①環境・資源対応

- 1) エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定に基づき定められた住宅に係る「建築主の判断の基準」、又は「設計及び施工の指針」を満たすこと
- 2) 高耐久性仕様、スケルトン・インフィル分離ルールを導入、ゆとりある居住空間の確保等により、長期にわたる省資源化に資すること

#### ②高齢社会対応

長寿社会対応住宅設計指針及びその補足基準（記Ⅰ～記Ⅲに規定）をみたすこと

#### ③防災安全性

- 1) 建築物の構造耐力上主要な部分である壁、柱等の安全性能の向上等により、地震被災時における躯体の保全に配慮した構造設計であること
- 2) 避難地又は避難路として活用可能な公開空地、人工地盤その他これに類する空地の整備を図る等長期にわたり市街地の安全性向上に資すること



#### ④都市緑化対策

空地の面積の敷地面積に対する割合が、1 から建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の2を加えた数値以上となるよう空地を確保すること

2. 供給される住宅が、居住水準の向上に資するものであるとともに、適切な維持管理について配慮されているものであること
3. 設計された住宅及び建設された住宅に係る住宅性能評価書の交付を受けるものであること

補助金の交付の対象となる事業は、次の①～⑤に掲げる事業により整備される住宅のうち、前頁の採択基準を満たす事業であって、関係地方公共団体が促進を図る必要があると認め、かつ国土交通大臣が予算の範囲内において補助する必要があると認めるものとする。

- ①公営住宅整備事業
- ②特定優良賃貸住宅供給促進事業
- ③高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業
- ④住宅市街地総合整備事業
- ⑤優良建築物等整備事業
- ⑥市街地再開発事業
- ⑦防災街区整備事業
- ⑧まちづくり交付金の交付対象事業

なお、民間が建設等を行う市街地住宅等又は借上型公共賃貸住宅の整備に該当する事業にあつては、平成18年度までに着手するものに限り対象となる。

### (3) 補助内容

次の①及び②の合計額（市街地住宅等の整備に係る場合）

#### ①住宅等の整備費用

当該住宅等の整備に要する費用（住宅部分の全体工事費から他の国庫補助に係る補助対象事業費、及びまちづくり交付金対象事業の実施に要する経費を除いた額）に、別表1に掲げる各項目のうち当該事業における実施項目に応じたポイントを加算した数値に1/10,000を乗じて得た数値を乗じて得た額とする。

ただし、ポイント加算数値に1/10,000を乗じて得た数値については、採択基準の要件のうち、2に該当する場合は3/100を、3に該当する場合は5/100を、4に該当する場合は7/100を限度とする。

#### ②附帯事務費

①に掲げる費用に0.022を乗じて得た額とする。

## 5. 都市再生住宅制度

マンション建替事業等の施行により住宅を失い住宅等に困窮することとなる従前居住者のために住宅を整備・供給する事業に対して、その費用の一部を助成する制度。

### (1) 対象となるマンション建替えの要件

円滑化法に規定するマンション建替事業で以下の要件を満たすもの又は同法に基づき建替えの勧告を受けたマンションの建替え

- ・地域：都市再開発法第2条の3第1項に規定する計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2号地区）の区域内、又は、都市再開発法第2条の3第2項に規定する計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2項地区）の区域内に施行マンションの敷地が存在する  
※平成24年度までに認可されるものについては、以下の区域内等に施行マンションの敷地が存在するものも含む
  - ①中心市街地基本計画区域内で昭和35年国勢調査による人口集中地区等に該当する区域
  - ②平成12年の高齢者人口の割合が16%以上である区域
  - ③人口5万人以上の市の区域
- ・地区面積：1,500㎡以上（平成24年度までに認可されるものについては300㎡以上）  
（注）地区面積：敷地面積＋前面道路の中心までの面積
- ・従前住宅戸数：50戸以上（平成24年度までに認可されるものについては10戸以上）
- ・耐用年数（鉄筋コンクリート造の場合は47年）の2/3を経過

### (2) 供給方式

- ①民間建設・管理方式  
民間が建設し、民間が管理することにより供給する方式
- ②民間住宅借上方式  
地方公共団体が民間住宅を借り上げるにより供給する方式
- ③直接建設方式  
地方公共団体が直接建設を行うことにより供給する方式

### (3) 補助率

- ①民間建設・管理方式及び民間住宅借上方式
  - 共同施設整備費補助 国 1/3 公共団体 1/3
  - 家賃対策補助 国 1/2 公共団体 1/2
- ②直接建設方式
  - 建設費補助 国 1/2
  - 家賃対策補助 国 1/2

## 6. 民間再開発促進基金による債務保証制度

### ○マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する債務保証

#### 【保証対象】

優良建築物等整備事業、住宅市街地総合支援事業、都心共同住宅供給事業を適用したマンション建替事業において、デベロッパー等が区分所有者の委任を受けて、全部譲渡方式によるマンション建替事業を行うに際して、従前区分所有者の既存抵当権抹消費用として、従前区分所有者に貸し付ける場合の金融機関からの借入金。

#### 【保証条件】

債務保証限度額	1 件当り 1 億円
保証期間	原則 5 年以内
担保設定、連帯保証人の要求（保証額 1 千万円以下は除く）	
保証料	元本残高に対し年 0.3 %

### ○マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入に対する債務保証

平成 14 年度より、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えのうち、一定の要件（※ 1）を満たすものについては、建築物及び敷地の整備費用の借入れを民間再開発促進基金による債務保証の対象に追加。

#### 【保証条件】

債務保証限度額	1 件当り 1 0 億円
保証期間	原則 5 年
担保設定、連帯保証人の要求（保証額 1 千万円以下は除く）	
保証料	元本残高に対し年 0.3 %

## 7. 住宅金融支援機構によるまちづくり融資

マンション建替えの事業費に対する融資及び組合員等の購入費に対する融資として、以下のような特徴を持った独立行政法人住宅金融支援機構の「まちづくり融資」がある。

- 事業の構想・計画段階から資金計画の相談や建設資金を融資する
- 建設資金融資の対象としては、建築工事費の他に、調査設計計画費、補償費、土地取得費、除却工事費も対象となる
- 精算・分譲段階では事業者が取得する分譲・賃貸住宅の購入費や店舗・事務所等の購入費も融資の対象となる
- 毎月の返済額を低くおさえることで、高齢者の方が、マンション建替え事業や共同建替え事業等によって建設される住宅を取得しやすくするための「高齢者向け返済特例制度」の整備

まちづくり融資を利用するためには、以下の要件を満たす必要がある。

### (1) 対象地域要件

#### 計画地が次の①及び②を満たす区域内にあること

①次の用途地域内にあること（「マンション建替え事業」の場合）

- 第1種及び第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域（指定容積率600%以下）、準工業地域

②次のいずれかに該当する区域にあること

- 防火地域又は準防火地域（都市計画法第8条第1項第5号）
- 防災再開発促進地区（密集法第3条第1項）
- 住宅市街地総合整備事業の整備計画区域（住宅市街地総合整備事業制度要綱）
- 不燃化促進区域（都市再生推進事業制度要綱）
- 都心共同住宅供給事業実施区域（大都市法第2条第5項）
- 人口集中の特に著しい大都市を含む都市計画区域（都市再開発法第2条の3第1項）
- 再開発促進2項地区（都市再開発法第2条の3第2項）
- 市街地再開発促進区域（都市計画法第10条の2第1項第1号）
- 市街地再開発事業施行区域（都市計画法第12条第1項第4号）
- 市街地総合再生計画の区域（市街地再開発事業等に係る国庫補助採択基準及び実施要領）
- 地区再生計画の区域（都市活力再生拠点整備事業制度要綱）
- 市街地再開発促進区域
- 都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法）
- 地方公共団体と支援機構が協議して指定した地域
- 新たな産業立地や交通利便性の向上等により人口・世帯数が増加しているなど住宅需要が高い又は増加が見込まれる地域（※1）

※1 平成20年12月26日から平成24年3月31日までに支援機構が貸付けの申込みを受理した短期事業資金貸付けに限り適用

## (2) 事業要件

### 1) マンション建替え事業（円滑化法に基づく事業）

次の①～③の全てを満たす事業

- ①建替え後の建物の地上階数が3階以上
- ②建替え後の建物の敷地面積が300㎡以上
- ③建替え前の建物が次の全てに該当すること

- 区分所有法第62条に基づく建替え決議、第69条に基づく建替え承認決議、第70条に基づく一括建替え決議が行われていること、若しくは区分所有者全員による建替え合意があること
- 国の定める耐用年数の1/3（鉄筋コンクリート造の場合は16年）を経過していること

### 2) マンション建替え事業（円滑化法に基づかない事業）

次の①～④の全てを満たす事業

- ①建替え後の建物の地上階数が3階以上
- ②建替え後の建物の敷地面積が次表の各区分の数値に該当すること

平成20年12月26日から平成24年3月31日までに支援機構が貸付けの申込みを受理した短期事業資金貸付け	300㎡以上
平成24年4月1日以降に支援機構が貸付けの申込みを受理した短期事業資金貸付け	500㎡以上
長期事業資金貸付け（高齢者向け返済特例制度等）	500㎡以上

- ③敷地内に一定割合の空地（法定空地率+10%）を確保すること
- ④1)の③に該当すること

## (3) 建築物の要件

建替え後の建物が次の①～⑤を満たすこと

- ①住宅部分の割合が次表の各区分の数値に該当すること

平成21年6月5日から平成24年3月31日までに支援機構が貸付けの申込みを受理したもの	建物全体の 1/4以上
平成24年4月1日以降に支援機構が貸付けの申込みを受理したもの	建物全体の 1/2超

- ②耐火構造又は準耐火構造又はまちづくり省令耐火構造（※2）
- ③法定容積率を次表の各区分の数値以上利用していること

平成21年6月5日から平成24年3月31日までに支援機構が貸付けの申込みを受理した短期事業資金貸付け	1/3
平成24年4月1日以降に支援機構が貸付けの申込みを受理した短期事業資金貸付け	1/2
長期事業資金貸付け（賃貸住宅建替資金等）	1/2

④戸当たりの住宅面積が原則として 30 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下であること

⑤支援機構が定める基礎基準（※3）を満たすこと

※2 以下のいずれかに該当する住宅

●機構の定める「まちづくり省令準耐火構造の住宅の仕様」に従って建設される住宅

●あらかじめ機構の承認を取得した仕様に従って建設される住宅

※3 接道、住宅規格、断熱構造、遮音構造等に係る基準（詳細は住宅金融支援機構ホームページを参照 <http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/machidukurisyourei Juntaika.html>)

#### (4) 融資条件（短期事業資金）

1) 融資対象者：個人又は法人（マンション建替組合含む）

2) 融資額

①融資限度：事業費の範囲内、かつ、担保評価額以内

②対象事業費：まちづくり融資の要件に該当する建築物の建設又は購入（※4）に要する資金（借換えも含む）

※4 購入資金は、事業化当初から買主が取得することが予定されていた案件等が対象

3) 融資金利：1. 34%（平成22年3月現在（※5））

※5 金利は毎月見直され、資金実行時の金利が適用される。最新の金利は住宅金融支援機構ホームページにて掲載。<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/machidukuri/jyouken.html>

4) 融資金の返済期限：原則として、建物竣工後2年以内で個々の事業に応じて機構が設定した返済期日

5) 融資金の返済方法：原則として、分譲住宅の譲渡状況に応じた償還（※6）（※7）

※6 分譲住宅の譲渡状況等に応じて、支援機構と協議の上で、支援機構が指定する日に元金及び利息を返済。原則として、融資対象住戸の販売価格に、融資割合と売却戸数に応じて機構が定めた算式により個別に設定した返済割合を乗じた金額を返済する。（詳細は住宅金融支援機構ホームページを参照：[http://www.jhf.go.jp/topics/h21/topics\\_20090414.html](http://www.jhf.go.jp/topics/h21/topics_20090414.html))

※7 毎年度4月1日から30日までのうち支援機構が指定する期日に元金及び利息を一括返済となるが、事業期間が返済期日を超えるため、一括返済することができない場合は、返済期日に手形を書き換え、借換えの手続を行うことにより借入れ継続が可能。なお、返済期日に借換えを行う場合は、返済期日（＝借換日）において、次年度の融資予約に基づく融資金により返済することになり、その際、利息については同日に支払うか、元金部分に加えることになる。

6) 融資の貸付形態：約束手形に基づく貸付

7) 担保：原則として、土地・建物に対して根抵当権、事業者が有する債権に対して質権、譲渡担保

権等を支援機構のために第一順位で設定

8) 保証：原則として、保証能力のある者の保証が必要（機関保証（※8）も可）。ただし、中小事業者で保証人の確保ができない場合は、無保証融資が可能な場合がある。

※8 機関保証を利用する場合は、保証料が必要となり、平成 22 年 3 月現在、支援機構が承認した保証機関及び保証料は、次のとおりである。

(財)首都圏不燃建築公社 (財)住宅改良開発公社	融資額に対して年 1 %を乗じた額 (年払い)
(社)全国市街地再開発協会	融資額に対して年0.2%~0.75%を乗じた額 (年払い) (別途、保証対象となる事業要件の定めがある)

9) 火災保険：支援機構が必要と認める場合は、建物へ火災保険を付保する必要あり（※9）（※10）

※9 支援機構が必要と認める場合は、保険金請求権に対して支援機構のための第一順位の質権が設定される。

※10 火災保険料は各自の負担となる。

10) 一部繰上返済手数料：5,250 円

## <参考> 高齢者向け返済特例制度

マンション建替事業等により建設された住宅に自ら居住するため、高齢者（借入申込時満 60 歳以上）が住宅を購入される場合に、亡くなるまでの間は利息のみの支払いで借入れが可能な制度である。

### 1) 融資対象者：個人で以下の全てに当てはまる者

- ①融資申込時に満 60 歳以上の者（連帯債務者となる者がいる場合はその者も満 60 歳以上である必要がある）
- ②マンション建替事業等により建設された住宅に自ら居住する者
- ③日本国籍の者又は永住許可などを受けている外国人の者
- ④年収に占めるすべてのお借り入れの年間合計返済額の割合（＝総返済負担率）が次の基準を満たしている者

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

### 2) 事業要件等：まちづくり融資の（1）～（3）と同様

### 3) 融資額

- ①融資限度：対象事業費の 100%（ただし上限は 1,000 万円で、（財）高齢者住宅財団が保証する限度額を上回ること不可）
- ②対象事業費：購入費（自ら居住用）

### 4) 融資金利：申し込み時の金利が適用される

### 5) 融資金の返済期限：債務者（連帯債務者がいる場合はその全員）が死亡したとき

### 6) 融資金の返済方法

- ①元金：債務者（高齢者）の死亡時に一括償還
- ②利子：毎月払い
- ③毎月の返済額（1 円未満切捨て）  
「融資金額（10 万円単位）×融資金利÷12」

### 7) 融資の貸付形態：金銭消費貸借契約に基づく貸付

### 8) 担保：土地・建物に、支援機構のために第一順位の抵当権を設定

### 9) 建築物の技術的基準：支援機構が定める基礎基準を満たす必要あり

### 10) 火災保険：建物へ火災保険を付保する必要あり（※11）（※12）

※11 保険金請求権に対して支援機構のための第一順位の質権が設定される。

※12 火災保険料は各自の負担となる。

### 11) 手数料

- ①一部繰越返済手数料：5,250 円
- ②返済条件変更手数料：5,250 円



## 8. マンション建替えに関連する税制特例

本節では、マンション建替えに係る税制及び登記手続きについて整理する。マンション建替えに係る主な税金の種類としては、次のものがあるが、様々な特例等が措置されている。

なお、計算方法や税率等の情報については平成 21 年度のものであり、税法の内容は毎年改正・追加・廃止があるため、その時点で適用されている特例の内容については、事業の進捗状況に合わせて、必ずその都度専門家に確認していただきたい。

### <マンション建替えに係る主な税金>

○印：直接関係し課税されるもの      △印：特定の場合に課税されるもの

		建替え不参加者				建替え参加者	
		権利を買い取られて転出する者		権利を買い取られて転出した者のうち新たに不動産を取得した者		再建マンションの権利を取得する者	
		個人	法人	個人	法人	個人	法人
譲渡等	所得税(個人)	○		○		△	
	法人税(法人)		○		○		△
	事業税(法人)		○		○		△
	住民税	○	○	○	○	△	△
取得	印紙税			○	○	○	○
	不動産取得税			○	○	○	○
	登録免許税			○	○	○	○
保有	固定資産税			○	○	○	○
	都市計画税			○	○	○	○

大別して以下のように分類できる。

- A. 土地建物等を譲渡した際にかかる税金(所得税、法人税、住民税等)      ⇨ 資 119～資 135
- B. 土地建物等を取得した際にかかる税金(不動産取得税、登録免許税等)      ⇨ 資 136～資 139
- C. 土地建物等の保有にかかる税金(固定資産税、都市計画税等)      ⇨ 資 140～資 141
- D. 契約書作成にかかる税金(印紙税)      ⇨ 資 142
- E. 登記時にかかる税金(登録免許税)      ⇨ 資 143～資 148

## A-1 個人の土地建物等の譲渡に対する課税と特例措置

### A-1-1 個人の譲渡所得の課税方法

個人が土地建物等の不動産を譲渡した場合の所得は、譲渡所得に分類される。譲渡所得に対しては「所得税」と「住民税」が課税される。

#### 1. 譲渡所得の区分

土地建物等の譲渡による譲渡所得に対する所得税と住民税の課税にあたっては、譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超える場合には「長期譲渡所得」、5年以下の場合には「短期譲渡所得」として区分して計算する。

税額計算は、他の所得と分離して一定の税率を乗じて計算する分離課税の方法がとられている。

#### 2. 譲渡所得の計算

個人の課税譲渡所得は、譲渡価格からその不動産の取得費と譲渡するために要した費用等を差し引いた額で求められ、それに所有期間に応じた税率を掛けることにより、所得税と住民税の額が算出される。

課税譲渡所得の計算は、長期、短期それぞれについて次のように計算を行う。

$$\begin{aligned} \text{(課税譲渡所得金額)} &= \text{(譲渡益)} - \text{(特別控除額)} \\ \text{ただし、(譲渡益)} &= \text{(譲渡収入額)} - \text{(取得費)} - \text{(譲渡費用)} \end{aligned}$$

※1：取得費が不明の場合は、譲渡収入金額の5%相当額を取得費とする。

※2：土地・建物について、「譲渡費用」として算出できるものの範囲は以下の通り。

- ①譲渡時の仲介手数料
- ②売買契約書の印紙税
- ③売却のために広告した場合の広告料
- ④売却のために測量した場合の測量費
- ⑤売却のために土地・建物を鑑定した場合の不動産鑑定料
- ⑥売却のために借家人を立退かせるために支払った立退き料
- ⑦買主の登記費用を負担した場合はその負担額
- ⑧建物付土地を更地として引き渡す条件で契約し、建物を解体して引き渡したときは、解体費用及び建物の残存簿価
- ⑨すでに売買契約を締結していたが、さらに有利な条件で他に売却するため、その契約を解除した場合の違約金
- ⑩売却のために行なった建物の補修費
- ⑪買主との売却交渉のために要した電話代・交通費

### A-1-2 個人の長期譲渡所得の税額(原則)

個人が、その年の1月1日における所有期間が5年を超える土地建物等の不動産を譲渡した場合の課税長期譲渡所得金額に対する税額は、次の税率を適用して計算する(租税特別措置法 31 条①、地方税法附則 34 条①④)。

#### <長期譲渡所得の所得税率と住民税率(原則)>

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税
一律	15%	5%(都道府県民税 2%+市町村民税 3%)

課税長期譲渡所得に上記の税率を乗じて所得税額と住民税額が算出される。

課税長期譲渡所得金額の計算式は次の通りである。

$$(\text{課税長期譲渡所得}) = (\text{譲渡益}) = (\text{譲渡収入額}) - (\text{取得費}) - (\text{譲渡費用})$$

### A-1-3 個人の短期譲渡所得の税額(原則)

個人が、その年の1月1日における所有期間が5年以下の土地建物等の不動産を譲渡した場合の課税短期譲渡所得金額に対する税額は、次の税率を適用して計算する(租税特別措置法 32 条、地方税法附則 35 条②⑤)。

#### <短期譲渡所得の所得税率と住民税率(原則)>

課税短期譲渡所得金額	所得税	住民税
一律	30%	9%(都道府県民税 3.6%+市町村民税 5.4%)

課税短期譲渡所得に上記の税率を乗じて所得税額と住民税額が算出される。課税短期譲渡所得金額の計算式は、上記の課税長期譲渡所得の場合と同様である。

## A-1-4 マンション建替えに係る個人の譲渡所得に対する特例措置

マンション建替え事業において、原則として、土地の買取方式や等価交換方式など、土地を一旦事業者売却する事業方式を採用する場合、この土地の売却による譲渡所得は本来は課税対象となる。また、建替え事業に伴う転出者に対しても譲渡所得が課せられることになる。

ただし、一定の要件を満たすものについては、様々な特例措置が設けられている。

特例措置は、譲渡のみで適用を受けられるもの（特別控除<sup>⑤</sup>資 122～123、軽減税率<sup>⑥</sup>資 124～125 前半）と、買換え等により適用を受けられるもの（買換え特例<sup>⑦</sup>資 127～129）とがある。両方の適用を受けることはできず、どちらか一つだけ有利な方を選んで適用を受けることになる。なお、買換え特例は、特別控除とは異なり、課税の繰り延べであるため、将来、買換え資産を譲渡した場合に多額の譲渡益が計上され、その譲渡益に対して課税されることになる点に注意が必要である。

マンション建替えに利用可能な主な措置としては次のものが挙げられる。

### <マンション建替えに係る譲渡所得に利用可能な特例措置>

		転出者の場合		建替え参加者の場合	
		長期 譲渡所得	短期 譲渡所得	長期 譲渡所得	短期 譲渡所得
特別 控除 の特 例	(1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000万円特別控除 (租税特別措置法 35条)	○	○		
	(2) 特定住宅地造成事業等のために土 地等を譲渡した場合の譲渡所得の 1,500万円特別控除 (租税特別措置法 34条の2)	○	○		
軽減・ 軽減 税率 の特 例	(3) 優良住宅地の造成等のために土地 等を譲渡した場合の長期譲渡所得 の課税の特例 (租税特別措置法 31条の2他)	○			
	(4) 居住用財産を譲渡した場合の長期 譲渡所得の課税の特例 (租税特別措置法 31条の3他)	△ (所有期間が 10年超)			
	(5) 財務省令で定める場合の短期譲渡 所得の課税の特例 (租税特別措置法 32条③他)		○		
その 他	(6) 換地処分等に伴い資産を取得した 場合の課税の特例 (租税特別措置法 33条の3⑥)			○	○
交 換 買 換 特 例	(7) 特定の居住用財産の買換の特例 (租税特別措置法 36条の6)	△ (所有期間が 10年超)			
	(8) 既成市街地等内における中高層耐 火共同住宅建設のための買換特例 (租税特別措置法 37条の5)			○ (建替法によ る建替以外)	○ (建替法によ る建替以外)

## 1. 特別控除の特例

一定の要件を満たす場合、課税譲渡所得の計算において、譲渡益から以下の特別控除の適用が受けられる。(長期譲渡所得の場合、それぞれの特例の場合の額を控除することになる。)

### (1) 居住用財産の3,000万円特別控除の特例

居住用財産の譲渡特例(租税特別措置法35条)は、居住用財産の譲渡による住み替え等を通じての住宅改善を支援するための優遇措置であり、居住用財産の譲渡益から3,000万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる。

3,000万円の特別控除は、譲渡したものが居住用財産であれば、所有期間に関係なく適用を受けることができる。

(課税長期譲渡所得) = (譲渡益) - 最大3,000万円(居住用財産の特別控除)

ただし、(譲渡益) = (譲渡収入額) - (取得費) - (譲渡費用)

- ① 居住用財産の譲渡益が3,000万円以下であれば、課税されない。
- ② 3,000万円を控除して残額があれば、これは課税対象の譲渡所得となる。

### ● 居住財産の譲渡特例の適用条件

- ① 居住の用に供していること。すなわち、建替え前の住戸に所有者(またはその家族等)が居住しているものでなければならない。  
「居住用」とであると言えるためには、その住宅が「家庭の生活の本拠」となっていなければならないが、転勤などで実際に住んでいない場合には、住まなくなってから3年が経過する日の属する年の12月31日までであれば適用が可能。
- ② 売却した年の前年及び前々年にこの特例又はマイホームの買換えやマイホームの交換の特例を受けていないこと。
- ③ 売却した家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例を受けていないこと。
- ④ 災害によって家屋が滅失した場合は、その敷地を住まなくなった日から3年が経過する日の属する年の12月31日までに売却すること。
- ⑤ 住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の二つの要件すべてに当てはまること。
  - イ その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること。
  - ロ 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場等その他の用に供していないこと。
- ⑥ 売手と買手の関係が、親子や夫婦など特別な間柄でないこと。特別な間柄には、このほか生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれる。

### <適用を受けるための手続>

居住用財産の特別控除の適用を受けるためには以下の手続が必要である。

①確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること

②確定申告書に次の書類を添えて提出すること

・譲渡所得の内訳書（計算明細書）

・居住用財産を売却した日から2ヶ月を経過した後に交付を受けた除票住民票の写し又は住民票の写し（売却した居住用財産の所在地を管轄する市区町村から交付を受けることが必要）

### (2) 地方住宅供給公社等が一定の分譲住宅建設のための土地等の買取りを行なう場合の特別控除

国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が50戸以上の一団地の分譲住宅等を建設するために土地等の買取りを行う場合、地方住宅供給公社等に対する居住用財産の譲渡益から5,000万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる（租税特別措置法33条の4）。

この特別控除は、公共による事業を促進するために設けられた制度であるため、施行者から最初の申し出があった日から6ヶ月以内に譲渡された場合が原則となる（一定の要件を満たす場合は6ヶ月以降でも認められる）。

### (3) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除

地方住宅供給公社等によって、住宅の建設または宅地の造成を目的とする事業用地として買い取られる場合には、その譲渡益から1,500万円の控除を受けることができる（租税特別措置法34条の2）。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えに関しては、以下の4つの場合に適用がある（租税特別措置法34条の2②二十二、施行令22条の8③）。

①マンション建替え法56条①の権利の変換を希望しない旨の申出に基づき、権利変換により補償金（やむを得ない事情により申出をしたと認められる場合における当該申出に基づき支払われるものに限る。）を取得した場合。

②マンション建替え法15条①の売渡請求により土地等が買い取られる場合（やむを得ない事情があったと認められる場合に限る。）

③マンション建替え法64条①の売渡請求により土地等が買い取られる場合（やむを得ない事情があったと認められる場合に限る。）

④マンション建替え法64条③の買取申出により土地等が買い取られる場合（やむを得ない事情があったと認められる場合に限る。）

#### ※やむを得ない事情

(a) 申出人の有する施行マンションが、都市計画法上の地域地区の用途制限につき既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

(b) 施行マンションにおいて居住し若しくは事業を営む申出人又はその同居同一生計者が、老齢又は身体上の障害のため、施行再建マンションにおいて生活又は営業することが困難となることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

## 2. 軽減税率の適用

一定の要件を満たす場合、通常の税率に代わって、以下の軽減税率が適用される（租税特別措置法 31 条の 2）。

### (4) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

平成 20 年 12 月 31 日までの間の土地等の譲渡が、「優良住宅地等のための譲渡（租税特別措置法 31 条の 2）」に該当する場合、以下の軽減税率が適用される。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えに関しては、以下の 5 つの場合に適用がある（租税特別措置法 31 条の 2②九、租税特別措置法施行令 20 条の 2⑨）。

- ①マンション建替え法 15 条①の売渡請求により、マンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合。
- ②マンション建替え法 64 条①の売渡請求により、マンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合。
- ③マンション建替え法 64 条③の買取申出により、マンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合。
- ④マンション建替法 56 条①の金銭給付申出により、マンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合。
- ⑤施行マンションが既存不適格建築物に該当し、かつ、施行再建マンションの延べ床面積が施行マンションの延べ床面積以上であるマンション建替事業の施行者に対して、隣接施行敷地である土地等を譲渡する場合で、その土地等が、マンション建替事業の用に供されるもの。

#### <税率>

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税
2,000 万円以下の部分の金額	10%	4%(都道府県民税 1.6%+市町村民税 2.4%)
2,000 万円超の部分の金額	15%	5%(都道府県民税 2%+市町村民税 3%)

#### <適用を受けるための手続>

この特例の適用を受けるためには、以下の手続きが必要である。

- ①確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ②確定申告書に次の書類を添えて提出すること
  - ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
  - ・施行者とその土地等をマンション建替事業の用に供するために買い取った旨の証明書

### (5) 軽減税率の特例（所有期間 10 年超）

居住用家屋とその敷地の所有期間が、譲渡した年の 1 月 1 日において、いずれも 10 年を超えているものについては、軽減税率の特例を受けることとなる（租税特別措置法 31 条の 3）。

課税長期譲渡所得に課される税率は以下の通りである。

<10年超所有の居住用財産を譲渡した場合の税率>

課税長期譲渡所得金額 (※)	所得税	住民税
6,000万円以下の部分の金額	10%	4%(都道府県民税 1.6%+市町村民税 2.4%)
6,000万円超の部分の金額	15%	5%(都道府県民税 2%+市町村民税 3%)

(※)上記(1)の居住用財産の3,000万円特別控除の特例の適用を受ける場合には、その適用後の金額

<適用を受けるための手続>

軽減税率の特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

- ①確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ②確定申告書に次の書類を添えて提出すること
  - ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
  - ・売却した居住用財産の登記簿謄(抄)本、又は閉鎖登記簿の謄(抄)本
  - ・居住用財産を売却した日から2ヶ月を経過した後に交付を受けた除票住民票の写し、又は住民票の写し（売却した居住用財産の所在地を管轄する市区町村から交付を受けることが必要）

**(6) 短期譲渡所得の税額の軽減**

短期譲渡所得である土地等の譲渡が、国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等への譲渡の場合や収用交換等による譲渡の場合は、資120の「A-1-3 個人の短期譲渡所得の税額(原則)」で示した税率が、所得税30%→15%、都道府県民税3.6%→2%、市区町村民税5.4%→3%に軽減される（租税特別措置法32条③、地方税法附則35条⑤）。

3. その他 - 建替えに参加する者に係る特例

**(7) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例**

政令で定める資産につき、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく権利変換により施行再建マンションに関する権利又は当該施行再建マンションに係る敷地利用権を取得した場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす（施行者が権利床取得者である場合を含む。租税特別措置法33条の3⑥、施行令22条の3⑦）。

なお、現行のマンションの建替えの円滑化等に関する法律では、施行マンションの敷地の所有権のみ有する者及び隣接施行敷地の所有権のみ有する者は、権利変換の対象者とはなっていないため、本特例の適用がないことに注意する必要がある。また、これらの者については、下記(9)の立体買換えの特例が適用できる可能性も残されているので、適用の可否について検討が必要となる。



#### 4. 居住用財産の買換え特例（買換えにより適用を受けられる場合）

居住用財産の買換え（譲渡資産の売却及び買換え資産の購入）の場合にも、従前資産の売却に係る特例措置が設けられている。

#### (8) 特定の居住用財産の買換え特例

特定の居住用財産の買換え特例（租税特別措置法 36 条の 2）は、一定の要件に該当する居住用財産を平成 18 年までに譲渡し、所定の期間内に代わりの居住用財産を買換え資産として取得し、所定の期間内に自己の居住の用に供した場合には、譲渡資産の譲渡価額のうち買換え資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとみなし課税されないという特例である。なお、平成 22 年 1 月以降については売却価額が 2 億円以下の場合に限定して平成 24 年まで延長する改正案が出されている。

#### <適用条件>

##### 1) 譲渡資産について

- ①譲渡資産は、その年の 1 月 1 日における所有期間が 10 年超であること
- ②譲渡した居住用財産は、譲渡者が 10 年以上の期間居住しているものであること
- ③譲渡の相手方は、譲渡者の配偶者その他譲渡者と特殊な関係にある者でないこと

##### 2) 買換え資産について

- ①居住用財産を譲渡した年の前年中、その譲渡した年中又は税務署長の承認を受けその譲渡した年の翌年中に、自己が居住の用に供する家屋又はその敷地（借地権も可）を買換え資産として取得すること
- ②買換え資産は、以下の要件を満たしていること
  - イ. 家屋
    - ・自己の居住の用に供する部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下
    - ・中古の耐火建築物の場合には、その取得の日において築後 25 年以内であるか、又は昭和 56 年導入の新耐震基準に適合している旨の証明がされたものであること
  - ロ. 敷地
    - ・その面積（区分所有建物の敷地については床面積按分後）が 500 m<sup>2</sup>以下であること
- ③居住用財産を譲渡した年の前年中又はその譲渡した年中に買換え資産の取得が完了している場合には、その譲渡した翌年の 12 月 31 日までに買換え資産を自己の居住の用に供すること
- ④居住用財産を譲渡した年の翌年中に買換え資産の取得が完了する場合、その譲渡した翌々年の 12 月 31 日までに買換え資産を自己の居住の用に供すること

##### 3) その他

他の特例の適用を受けていないこと 等

#### <適用を受けるための手続>

特例の適用を受けるためには、以下の手続きが必要である。

- ①確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ②確定申告書に以下の書類を添えて提出すること

- ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
- ・譲渡した資産の登記簿謄（抄）本又は閉鎖登記簿謄（抄）本
- ・買い換えた資産の登記簿謄（抄）本
- ・譲渡した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた住民票の写し（譲渡した日から2ヶ月を経過した日以後に交付を受けたもの）又は戸籍の附票の写し
- ・取得した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた住民票の写し

## <特例の内容>

### 1) 居住用財産の譲渡価額>買換資産の取得価額 の場合

- ①譲渡所得の金額の計算の基礎となる収入金額及び取得費・譲渡費用  
(算式)

収入金額＝居住用財産の譲渡価額－買換資産の取得価額

取得費・譲渡費用＝（譲渡した居住用財産の取得費＋譲渡費用）×  $\frac{\text{上記算式の「収入金額」}}{\text{居住用財産の譲渡価額}}$

- ②買換資産に付すべき取得価額

(算式) 買換資産の取得価額＝

（譲渡した居住用財産の取得費＋譲渡費用）×  $\frac{\text{買換資産の実際の取得価額}}{\text{居住用財産の譲渡価額}}$

### 2) 居住用財産の譲渡価額≤買換資産の取得価額 の場合

- ①譲渡所得の金額

居住用財産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得についての課税はなされない

- ②買換資産に付すべき取得金額

(算式) 買換資産の取得価額＝（譲渡した居住用財産の取得費＋譲渡費用）

＋（買換資産の実際の取得価額－譲渡した居住用財産の譲渡価額）

## (9) 立体買換えの特例

立体買換えの特例（既成市街地等内における中高層耐火共同住宅建設のための買換え特例）（租税特別措置法37条の5）は、等価交換方式による中高層耐火共同住宅の供給促進を図ることを目的としたものである。

既成市街地等その他の区域内の土地建物等を譲渡し、一定の期間内に、原則としてその譲渡資産の所在していた場所に建築された中高層の耐火建築物とその敷地等を買換資産として取得し、所定の期間内にその買換資産を居住の用などに供した場合には、譲渡資産のうち買換資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとみなされ、課税されない。

従前の土地等（譲渡資産）を売却し、建築されたマンション（買換資産）を買い受けた場合、

①買換資産の価額が譲渡資産の価額と同額か、それ以上であれば課税されない

②買換資産の価額が譲渡資産の価額より低い場合には、その差額が課税対象となる

ただし、権利変換により再建マンションを取得する場合には、資 2-23 の「3. その他一建替えに算する者の特例」を適用するため、本特例を適用する余地はない。

### <適用条件>

この特例の適用が受けられる条件は以下のとおりである。

①対象区域（租税特別措置法 37 条の 5①二、租税特別措置法施行令 25 条の 4⑥）

- ・首都圏整備法に規定される既成市街地
- ・近畿圏整備法に規定される既成都市区域
- ・旧名古屋市の区域
- ・首都圏、近畿圏及び中部圏について、上記以外の近郊整備地帯等内の市街化区域のうち、指定された区域

②譲渡する土地の上に建築される建物が、地上 3 階建て以上の中高層耐火共同住宅（その建物の床面積の 1/2 以上が住宅であること）であり、その建物の一部を取得すること

③譲渡の日の属する年の 12 月 31 日までに、又は税務署長の承認を受ければ原則としてその翌年までに、買換資産を取得すること。ただし、建物の建設等に要する期間が 1 年を超えると認められる事情等がある場合で、あらかじめ税務署長の承認を受けたときは、譲渡の日の属する年の 3 年後の 12 月 31 日までで税務署長が認定した日までに取得した資産を買換え資産とすることができる（租税特別措置法 37 条の 5②、租税特別措置法施行令 25 条の 4⑦）。

④建物の取得の日から 1 年以内に、（ア）自己又は親族の居住用、（イ）自己の事業用・貸付用、（ウ）自己と生計を一にしている親族の事業用（租税特別措置法通達 37 の 5-5）、に供すること

⑤その建物は土地の譲渡を受けた者（マンション業者等）又は譲渡をした者（区分所有者自己又はその相続人又は合併法人若しくは分割承継法人）が建築したものであること

⑥建物は建築基準法の竣工検査に合格して検査済証を受けたものであること

なお、従前の土地・建物の用途は居住用に限らず、事業用・貸付用であっても構わない。

### <適用を受けるための手続>

特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

①確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること

②確定申告書に以下の書類を添付すること

- ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
- ・譲渡資産の所在地等が上記対象区域にあることを証明する書類（除：東京都特別区・武蔵野市・大阪市）
- ・買換資産を取得したことを証明する登記簿謄本等
- ・買換資産の建物の 2 分の 1 以上が住宅であることを証明する書類（事業概要書・各階平面図等）
- ・検査済証の写し

## <特例の内容>

立体買換えの特例の適用を受けた場合には、譲渡所得に対する課税は繰り延べられ、買換資産の取得価額については一定の調整が行われる。

### 1) 譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額 の場合

①譲渡所得の金額の計算の基礎となる収入金額及び取得費・譲渡費用

(算式)

収入金額 = 譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額

取得費・譲渡費用 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) ×  $\frac{\text{上記の「収入金額」}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

②買換資産に付すべき取得価額

(算式)

買換資産の取得価額 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) ×  $\frac{\text{買換資産の実際の取得価額}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

### 2) 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額 の場合

①譲渡所得の金額

譲渡資産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得についての課税はなされない

②買換資産に付すべき取得価額

(算式) 買換資産の取得価額

= (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) + (買換資産の実際の取得価額 - 譲渡資産の譲渡価額)

## (10) 特定の事業用資産の買換えの特例

特定の事業用資産の買換え特例（租税特別措置法 37 条）は、平成 23 年 12 月 31 日までに、国内にある土地等・建物又は構築物で、譲渡年 1 月 1 日現在の所有期間が 10 年超の事業用（賃貸用を含む）資産を譲渡し、一定の期間内に、国内にある土地等・建物・構築物又は機械装置を買換え資産として取得し、所定の期間内にその買換え資産を事業の用に供した場合には、譲渡資産のうち一定の部分は、譲渡がなかったものとされ、課税されないという特例である。

譲渡がなかったものとされる部分の金額は、上記(9)の特例よりも少なくなるため、マンション建替事業の施行区域が上記(9)の対象地域に含まれていない場合に、本特例の適用の可否を検討することになる。

### <適用条件>

この特例の適用が受けられる条件は以下のとおりである。

#### ①譲渡資産の範囲（租税特別措置法 37 条①十六）

- ・国内にあること
- ・事業（事業と称するに至らない不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行われるものを含む）の用に供していること
- ・土地（土地の上に存する権利を含む）、建物又は構築物であること
- ・譲渡年 1 月 1 日現在の所有期間が 10 年を超えていること

#### ②買換え資産の範囲（租税特別措置法 37 条①十六、②、租税特別措置法施行令 25 条③、④三）

- ・国内にあること
- ・土地（土地の上に存する権利を含む）、建物・構築物又は機械装置であること
- ・取得原因が、贈与、交換、代物弁済でないこと
- ・土地等については、譲渡資産の土地等の面積の 5 倍以下の部分の面積に限る

#### ③買換え資産の取得時期等（租税特別措置法 37 条③、④、租税特別措置法施行令 25 条③）

- ・譲渡年の前年 1 月 1 日から、譲渡年の翌年 12 月 31 日までの間に取得すること  
（ただし、工場等の敷地の造成及び工場等の建設移転に要する期間が通常 1 年を超える場合等には、譲渡年の 2 年前から、所轄税務署長の承認により最長で譲渡年の 3 年後までの取得でも可）
- ・買換え資産を、取得日から 1 年以内に事業の用に供すること

### <適用を受けるための手続>

特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

- ①確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ②確定申告書に以下の書類を添付すること
  - ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
  - ・買換え資産を取得したことを証明する登記簿謄本等

## <特例の内容>

特定の事業用資産の買換え特例の適用を受けた場合には、譲渡所得に対する課税の一部は繰り延べられ、買換え資産の取得価額については一定の調整が行われる。

### 1) 譲渡資産の譲渡価額 > 買換え資産の取得価額 の場合

(租税特別措置法 37 条の 3①一、租税特別措置法施行令 25 条⑤、25 条の 2④)

①譲渡所得の金額の計算の基礎となる収入金額及び取得費・譲渡費用

(算式)

収入金額 = 譲渡資産の譲渡価額 - 買換え資産の取得価額 × 80%

取得費・譲渡費用 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) ×  $\frac{\text{上記の「収入金額」}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

②買換え資産に付すべき取得価額

(算式)

買換え資産の取得価額 =

(譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) ×  $\frac{\text{買換え資産の実際の取得価額} \times 80\%}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

+ 買換え資産の実際の取得価額 × 20%

### 2) 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換え資産の取得価額 の場合

(租税特別措置法 37 条の 3①二・三、租税特別措置法施行令 25 条④、25 条の 2⑤)

①譲渡所得の金額

譲渡所得の金額 = 譲渡資産の譲渡価額 × 20% - (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × 20%

②買換え資産に付すべき取得価額

(算式) 買換え資産の取得価額

= (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × 80%

+ (買換え資産の実際の取得価額 - 譲渡資産の譲渡価額 × 80%)

<譲渡所得に係る主な特例措置の比較>

	譲渡所得に関する特例措置	概要	所有期間の要件	居住状況の要件	事業者の制限	居住所有者の利用	不在所有者の利用	転出者の利用
譲渡のみで適用	居住財産の譲渡（その1）（措法35条）	居住用の家屋とその敷地を譲渡した場合、課税譲渡所得は譲渡益から3,000万円を控除	制限なし	自己居住していることが必要	制限なし	制限なし	原則利用不可（不在3年以内なら可）	利用可（左記居住条件による）
	居住用財産の譲渡（その2）（措法31条の3）	居住用の家屋と敷地の譲渡で、その所有期間が10年を超える場合は、譲渡益から3,000万円を控除し、特別の軽減税率	家屋と土地の所有期間が10年以上	自己居住していることが必要	制限なし	制限なし	原則利用不可（不在3年以内なら可）	利用可（左記居住条件による）
	収用・公社等による土地買取り等（措法33条の4）	収用及び地方住宅供給公社等が50戸以上の一団地の賃貸・分譲住宅を建設するための土地買取りの場合等は、課税譲渡所得は譲渡益から5,000万円を控除	制限なし	制限なし（非居住でも利用可）	地方住宅供給公社等	制限なし	利用可	利用可
	特定住宅地造成事業のための譲渡（措法34条の2）	地方住宅供給公社等によって、住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業用地として買い取られる場合、課税譲渡所得は譲渡益から1,500万円を控除	制限なし	制限なし（非居住でも利用可）	地方住宅供給公社・建替組合等	制限なし	利用可	利用可
	優良住宅地等のための譲渡（措法31条の2）	優良住宅地等のための譲渡に相当する場合、軽減税率が適用される。	制限なし	制限なし（非居住でも利用可）	制限なし	制限なし	利用可	利用可
買換えにより適用	特定の居住用財産の買換え特例（措法36条の6）	一定の要件を満たす居住用財産を売って、代替りの居住用財産に買い換えたときは、買い換えた金額に相当する部分の譲渡がなかったものとする。	10年超	10年以上居住	制限なし	10年以上居住（10年超所有）	利用不可	地区外物件で利用可
	立体買換えの特例（措法37条の5）	譲渡資産を売却し、等価交換により3階以上の中高層耐火共同住宅を買い受けた場合、買い換えた金額に相当する部分の譲渡がなかったものとする。	制限なし	制限なし（従前の利用居住状況や用途不問）	制限なし	制限なし	利用可	利用不可
	特定事業用資産の買換えの特例（措法37条）	長期所有の譲渡資産を売却し、一定の資産を買い受けた場合、買い換えた金額のうち一定部分の譲渡がなかったものとする。	10年超	事業用（賃貸用）に限定	制限なし	（事業用・賃貸用限定）	利用可	地区外物件で利用可

## A-2 法人の土地建物等の譲渡に対する課税と特例措置

法人が各事業年度において土地建物等を譲渡した場合には、その譲渡による利益をその事業年度の他の所得と合算した上で、法人税、住民税、事業税が課税される。

区分所有権及び敷地利用権を有する法人が、マンション建替えに伴い、土地建物等を譲渡した場合に適用される特例措置は、以下の通りである。

### ○マンション建替事業の不参加者の場合（権利を買取られて転出する場合）

①マンションの建替えの円滑化等に関する法律 15 条 1 項若しくは 64 条 1 項若しくは 3 項の請求又は同法 56 条 1 項の申出に基づくマンション建替事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供される場合、5%の土地譲渡益重課の適用をしない（租税特別措置法 62 条の 3④九）

②施行マンションが既存不適格建築物に該当し、かつ、施行再建マンションの延べ床面積が施行マンションの延べ床面積以上であるマンション建替事業の施行者に対して、隣接施行敷地である土地等を譲渡する場合で、その土地等がマンション建替事業の用に供されるときは、5%の土地譲渡益重課の適用をしない（租税特別措置法 62 条の 3④九）

③やむを得ない事情によりマンション建替組合等に取り買われて転出する場合には、1,500 万円特別控除の適用がある（租税特別措置法 65 条の 4①二十二）

※やむを得ない事情（法人税法施行令 39 条の 5②）

法人の有する施行マンションが、都市計画法上の地域地区の用途制限につき既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

④その他、マンション建替事業特有の特例ではないが、個人の場合の(2)地方住宅供給公社等が一定の分譲住宅建設のための土地等の買取りを行なう場合の特別控除の特例（☞資 123）、(10)特定の事業用資産の買換えの特例（☞資 130）と同様の特例が設けられている。

### ○マンション建替事業の参加者の場合（権利変換等による場合）

①施行マンションに関する権利及びその敷地利用権に係る権利変換により、施行再建マンションに関する権利又は当該施行再建マンションに係る敷地利用権を取得した場合、圧縮記帳により課税の繰り延べをはかることができる（租税特別措置法 65 条①六）



## A-2-1 法人税

### 1. 法人税の税率

各事業年度の所得金額に次の税率を乗じて計算する。(法人税法 66 条、租税特別措置法 67 条の 2、68 条、負担軽減措置法 16)

#### <法人税の税率>

区分	大法人※1	中小法人※2	協同組合等の法人※3
年 800 万円以下の部分の金額	30%	22%※4	22%※4
年 800 万円超の部分の金額		30%	

- ※1 大法人とは、普通法人のうち当期末における資本の金額又は出資金額が 1 億円を超える法人及び相互会社をいう。
- ※2 中小法人とは、普通法人のうち当期末における資本の金額又は出資金額が 1 億円以下の法人、資本又は出資を有しない法人及び人格のない社団等をいう。
- ※3 協同組合等の法人とは、協同組合等、公益法人等及び特定の医療法人をいう。なお、特定の協同組合等で、年 10 億円を超える所得に対しては、26%の税率となる。
- ※4 中小法人の年 800 万円以下の部分の金額又は協同組合等の法人に係る税率は、平成 22 年 3 月 31 日までに終了する事業年度においては 18%となる。

### 2. 法人の土地譲渡益重課制度

法人の土地譲渡による譲渡益に対しては、通常の法人税のほか、5%の税率における追加課税が行われる(租税特別措置法 62 条の 3)。(なお、短期譲渡益については 10%の税率・租税特別措置法 63 条)

ただし、平成 10 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に行われた譲渡については、重課そのものの適用はない(租税特別措置法 62 条の 3⑬、63 条⑦)。

## A-2-2 住民税

法人の住民税には、道府県民税と市町村民税がある。東京都の特別区内に事業所等を有する法人は併せて法人都民税となっている。

法人の住民税額は、所得金額に乗ずるのではなく、法人税額に次の税率を乗じて計算する(地方税法 51 条①、344 条の 6)。

#### <法人税割の税率>

区分	標準課税	制限課税
都道府県民税	5.0%	6.0%
市町村民税	12.3%	14.7%
合計	17.3%	20.7%

### A-2-3 事業税

法人の事業税は、各事業年度の所得金額に次の税率を乗じて計算する（地方税法 72 の 24 の 7①⑦、地方税法附則 40⑩、9 の 2②）。

#### <外形標準課税の適用を受ける法人の所得割に対する事業税の税率>

区分	標準税率	制限税率
年 400 万円以下の所得の部分	1.5%	標準税率×1.2
年 400 万円超 800 万円以下の所得の部分	2.2%	
年 800 万超の所得の部分	2.9%	

#### <特別法人の事業税の税率>

区分	標準税率	制限税率
年 400 万円以下の所得の部分	2.7%	標準税率×1.2
年 400 万円超の所得の部分	3.6%	

#### <上記以外の法人の事業税の税率>

区分	標準税率	制限税率
年 400 万円以下の所得の部分	2.7%	標準税率×1.2
年 400 万円超 800 万円以下の所得の部分	4.0%	
年 800 万超の所得の部分	5.3%	

※外形標準課税の適用を受ける法人とは、資本金 1 億円超の法人その他一定の法人をいう。

※特別法人とは、農業協同組合、中小企業等協同組合等の各種の協同組合、医療法人等をいう。

※3以上の都道府県に事務所等を設けて事業を行う法人のうち資本の金額又は出資金額が 1,000 万円以上であるものについての標準税率は所得の多寡にかかわらず一律 2.9%（外形標準課税の適用を受ける法人）、3.6%（特別法人）、5.3%（その他の法人）となる。

## B 不動産の取得に関する課税

不動産を新たに取得したときには不動産取得税が課税される。不動産取得税は、都道府県税で、原則として取得後一定期間内に本人が役所に申告もしくは報告することになっている（実務上は、都道府県が不動産の取得を把握した後、取得者に申告書を送付して申告を促すことが多い）。マンション建替えにおいては、新建物の取得と、土地を一旦事業者に譲渡する手法を用いた場合や権利変換時の土地の再取得に課税される。

自己居住区分所有者等が住宅及び住宅用土地を取得した場合と、店舗・事務所等の区分所有者が事業用土地（住宅の用に供するものを除く）を取得した場合とでは、税率や適用可能な軽減措置が異なる。

また、一定面積以上の土地を取得した場合には特別土地保有税が課せられるが、平成 15 年以後に取得した土地については、課税が停止されている（地方税法附則 31 条）。

### B-1 住宅及び住宅用土地を取得した場合の不動産取得税と軽減措置

マンション建替えに伴い権利を買取られて転出した者が新たに住宅及び住宅用土地を取得した場合、又は、マンション建替えに参加し、権利変換等により施行再建マンションに関する権利又は当該施行再建マンションに係る敷地利用権を取得した場合等に課せられる不動産取得税は、以下の通りである。

#### 1. 住宅を取得した場合

##### (1) 原則税額（地方税法 73 条の 21①②、73 条の 15、地方税法附則 11 の 2①）

建物評価額×3%（平成 24 年 4 月 1 日以降の取得については 4%となる予定）

（建物評価額は固定資産税評価額。ただし、新築住宅などで固定資産税評価額がない場合には都道府県知事が決定。）

##### (2) 新築住宅及び既存住宅に係る課税標準の特例（地方税法 73 条の 14①）

###### 1) 新築住宅を取得した場合の特例（1,200 万円控除）

建替え参加者が再建マンションを取得した場合、又は建替え不参加者が新築住宅を取得した場合で、以下の要件を満たす家屋を取得したときは、建物評価額から 1,200 万円が控除される。

$$\text{税額} = (\text{建物評価額} - 1,200 \text{ 万円}) \times 3\%$$

###### <適用要件>（地方税法施行令 37 の 16）

住宅の面積（マンションの場合、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積）が 50 m<sup>2</sup>（貸家は 40 m<sup>2</sup>）以上 240 m<sup>2</sup>以下の住宅

###### 2) 既存住宅を取得した場合の特例（地方税法 73 条の 14③）

建替え不参加者が既存住宅を取得した場合、住宅価格から一定額を控除した額が課税標準とされる。

＜適用要件＞（地方税法施行令 37 の 18）

- ①住宅の面積（マンションの場合、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積）が 50 ㎡（貸家についても 50 ㎡）以上 240 ㎡以下の住宅
- ②登記簿上の構造が S 造、RC 造、SRC 造の家屋については取得日において築 25 年以内、その他構造の家屋については昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものであること、又は、昭和 56 年導入の新耐震基準に適合している旨の証明がされたものであること。
- ③その家屋は、取得した個人が自己の居住の用に供したものであること。

＜住戸 1 戸当たりの控除額＞

既存住宅が新築された日に応じて、控除額が以下のように異なる。

新築された日	住宅 1 戸当たり控除額
平成 9 年 4 月 1 日以降	1,200 万円
平成元年 4 月 1 日～平成 9 年 3 月 31 日	1,000 万円
昭和 60 年 7 月 1 日～平成元年 3 月 31 日	450 万円
昭和 56 年 7 月 1 日～昭和 60 年 6 月 30 日	420 万円
昭和 51 年 4 月 1 日～昭和 56 年 6 月 30 日	350 万円

2. 住宅の敷地を取得した場合

一定の要件を満たす場合は以下のような特例措置が適用できる。

（1）課税標準額の特例（地方税法附則 11 条の 5）

地目が宅地である土地の取得が平成 15 年 1 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までの間に行われた場合には、課税標準を土地の価格の 2 分の 1 とする特例措置がある。

（2）住宅用地を取得した場合の特例

（新築住宅及び既存住宅の敷地の用に供される土地の取得に対する不動産取得税の減額特例）

以下のいずれかの要件に該当する場合には、「住宅減額」が受けられる。住宅減額は、上記で求めた税額から、下記①、②のうちいずれか多い方の額が控除される。（地方税法 73 条の 24、地方税法施行令 39 条の 2 の 4、地方税法附則 11 条の 2②）

①4 万 5 千円

②（1 ㎡当たりの土地評価額）×1/2×住宅床面積の 2 倍（※）×3/100

※200 ㎡が限度。また床面積は、戸建て住宅は一户の床面積、マンションは共用部分の按分面積を加えない一区画の床面積とする。

<適用条件>

A. 土地の上に住宅が新築された場合

要件	新築した住宅の要件
① 土地を取得した日から2年(土地取得日が平成16年4月1日から平成22年3月31日までの場合には、原則3年、ただし100戸以上の共同住宅で都道府県知事がやむを得ないと認めた場合には4年)以内に住宅を建築した場合	床面積(マンションの場合、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積)が50㎡(貸家は40㎡)以上240㎡以下であること。
② 借地して住宅を新築した者が、その新築の日から1年以内にその土地を取得した場合	

B. 新築未使用住宅と土地を取得した場合

住宅の新築時期	要件	新築未使用住宅の要件
土地取得前 1年以内	・新築未使用住宅とその土地を新築後1年以内に取得したとき(土地と建物を同時取得したかどうかは問わない)	・床面積が50㎡(貸家は40㎡)以上240㎡以下であること。 ・新築住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないもの

C. 中古住宅(自己居住用)とその土地を取得した場合

要件	中古住宅の要件
次のいずれかの場合 ① 土地と中古住宅を同時に取得したとき ② 土地を取得してから1年以内に中古住宅を取得したとき ③ 土地を取得する日前1年以内に中古住宅を取得していたとき	次のすべての要件を満たすこと ① 自己の居住用として取得すること ② 床面積が50㎡以上240㎡以下であること

<注>

適用条件を満たす住宅と土地であれば、住宅の床面積の2倍(1戸あたり200㎡を限度)までの面積の土地については、不動産取得税がかからないことになる。

## B-2 事業用家屋及び事業用土地を取得した場合の不動産取得税と軽減措置

店舗・事務所等の区分所有者が（住宅の用に供しない）事業用の権利及び事業用土地を取得した場合の不動産取得税については以下の通りである。

### 1. 事業用の床（店舗・事務所等）を取得した場合

不動産取得税額は以下の通りである（平成24年4月1日以降の取得については4%となる予定）。

$$\text{税額} = \text{課税標準（不動産の価格）} \times 3\%$$

### 2. 事業用土地を取得した場合

#### （1）課税標準額の特例（地方税法附則11条の5）

地目が宅地である土地の取得が平成15年1月1日から平成24年3月31日までの間に行われた場合には、課税標準を土地の価格の2分の1とする特例措置がある。

## C. 建物の保有に係る税金

### C-1 固定資産税

不動産（土地・建物）の所有には固定資産税がかかる。従前のマンションにも課税されていたものであるが、建替え後には税額が大きく異なるものと考えられる。例えば、建替えによって土地の持分が減少する場合には、土地にかかる固定資産税はこれまでよりも少なくなるが、建物が新しくなるため、建物にかかる税額は大きくなる。

固定資産税は、毎年1月1日の時点での所有者に対し、各市区町村の固定資産課税台帳に記載されている固定資産に毎年課税される（地方税法342条①、343条①、359条①）。

固定資産税の標準税率は1.4%であるが、市町村により税率は異なる場合がある。また、土地・建物両方に一定の軽減措置が設けられている。

#### <固定資産税と軽減措置>

	土地	建物
税額	評価額×1.4%（標準税率） （税率は市町村により変わる）	評価額×1.4%（標準税率） （税率は市区町村により変わる）
軽減措置 の 適用条件	（住宅用地の課税標準の特例 地方税法349条の3の2①②、地方税法施行令52条の11①②） 1月1日現在で住宅が建っている土地であること	（新築住宅の固定資産税の減額 地方税法附則15条の6①②、地方税法施行令附則12条①②） ①平成22年3月31日までに新築されたもの ②家屋の総床面積の50%以上が居住用であること ③床面積と共用部分の接分面積を加えた面積が50㎡ （貸家については、平成17年1月1日以前新築分35㎡、同年1月2日以降新築分は40㎡）以上280㎡以下
軽減措置	住宅用地の評価額を、住宅1戸当たりの敷地面積200㎡までは1/6に、200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分の土地については1/3に、それぞれ軽減する	新築後、床面積120㎡までの部分に関して、マンション（中高層耐火建築物）は5年間、税額を1/2に軽減する
備考	その他、宅地等に対する負担調整措置が設けられている	マンション以外等の非耐火の新築住宅については、新築後3年間の軽減となる

## C-2 都市計画税

都市計画法で定められた市街化区域内にある土地、建物に対して、都市計画税が課せられる。土地に対する課税額に軽減措置が設けられているが、軽減措置を受けるためには自ら市区町村役所に申告しなければならない。標準税率は固定資産課税台帳に記載されている評価額に条例で定められている税率を掛けた額になる（ただし0.3%が上限）。

### <都市計画税と軽減措置>

	土地	建物
税額	評価額×0.3%（最大、地方税法702条の4） （税率は市区町村により変わる）	評価額×0.3%（最大、地方税法702条の4） （税率は市区町村により変わる）
軽減措置の適用条件	（住宅用地の課税標準の特例 地方税法702条の3①②、地方税法施行令52条の11①②） 1月1日現在で住宅が建っている土地であること	なし
軽減措置	住宅用地の評価額を1戸当たりの敷地面積200㎡までは1/3、200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分は2/3に減額する	原則としていないが、市区町村によってはある場合もある



## D. 契約に係る印紙税

### (1) 売買・請負契約書の作成時の印紙税

印紙税は契約書の作成の際に課税される税金であり、建設工事請負契約や不動産売買契約時に必要とされる（印紙税法 2 条）。税額は契約書に記載されている金額によって変わり、原則として契約書作成時に金額に応じた印紙を貼付し、消印して納税する（印紙税法 7 条、8 条①②）。

なお、請負契約時及び売買契約時の印紙税については、契約書に記載された契約金額が 1,000 万円を超えるものについては、平成 23 年 3 月末まで軽減措置がとられている。税額は以下のとおりである。

### <印紙税（不動産売買契約書・建設工事請負契約書）（印紙税法別表第一、租税特別措置法 91 条）>

契約書の記載金額	不動産売買 契約時の税額	建設工事請負 契約時の税額	ローン契約時の税額
記載金額のない契約書	200 円	200 円	200 円
10 万円以下	200 円	200 円	200 円
10 万円超 50 万円以下	400 円		400 円
50 万円超 100 万円以下	1 千円		1 千円
100 万円超 200 万円以下	2 千円	400 円	2 千円
200 万円超 300 万円以下		1 千円	
300 万円超 500 万円以下		2 千円	
500 万円超 1000 万円以下	1 万円	1 万円	1 万円
1000 万円超 5000 万円以下	1 万 5 千円	1 万 5 千円	2 万円
5000 万円超 1 億円以下	4 万 5 千円	4 万 5 千円	6 万円
1 億円超 5 億円以下	8 万円	8 万円	10 万円
5 億円超 10 億円以下	18 万円	18 万円	20 万円
10 億円超 50 億円以下	36 万円	36 万円	40 万円
50 億円超	54 万円	54 万円	60 万円

### (2) ローン契約書作成時の印紙税

ローン契約時の印紙税は軽減措置が適用されないため、税額は売買契約の場合よりも高くなる。

## E. 主な登記と登録免許税

### (1) マンション建替えに伴う主な登記と登録免許税

#### 1) 抵当権の抹消登記

借入金を返済するなどして、担保をはずすときに行う登記。現建物を取り壊す前に、抵当権を抹消しておく必要がある。

##### <必要書類>

抵当権の抹消登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・ 抵当権または根抵当権等の担保権を設定したときの登記済証書（金銭消費貸借契約証書と兼ねる場合あり。）
- ・ 司法書士への委任状（抵当権者の記名捺印、抵当権者が法人の場合は資格証明書）
- ・ 登記原因証書（抵当権を抹消する原因となった債務の弁済の旨や根抵当権の解除の旨が記載。その日付や物件の表示などを記載し、抵当権者が記名捺印したもの。）

##### <登録免許税>

- ・ 抹消登記にかかる登録免許税の額は、不動産の物件一つにつき 1,000 円。ただし、同一の申請書により 20 を超える物件については、物件の数にかかわらず、申請 1 件につき 20,000 円。

##### <その他経費>

- ・ 司法書士の報酬料

#### 2) 建物滅失登記

建物を取り壊したときや建物が滅失してなくなった場合に行う登記。滅失登記がされると登記簿は閉鎖される。

##### <必要書類>

建物滅失登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・ 建築会社等の取毀証明書、印鑑証明書、資格証明書
- ・ 土地家屋調査士への委任状（印鑑証明書、法人の場合は資格証明書）
- ・ 電力会社の電灯撤去証明書（必要としない登記所もある）

##### <登録免許税>

- ・ 登録免許税は必要なし。

##### <その他経費>

- ・ 土地家屋調査士の報酬料

#### 3) 区分所有建物表示登記

不動産の登記簿は、表題部と呼ばれる不動産の形状・現況に関する欄と、その所有権を記載した欄（甲区）と、所有権以外の権利を記載した欄（乙区）との三つからなっており、この最初の欄の部分が表示の登記である。表示の登記をすることにより、登記簿が起こされる。

建物を新築した場合、1ヶ月以内に建物表示の登記申請をすることが義務付けられている。区分所有

建物の表示登記の申請については、新築により専有部分の所有権を原始的に取得した者（分譲業者等）のみが、その表示の登記を申請する義務を負う。区分所有建物の場合、一棟の建物全体の表示と各専有部分の表示を必ず併記し、また、敷地権の目的たる土地の表示及び敷地権の表示をしなければならない。

#### イ. 一棟建物の表示

- ・「一棟の建物の表題部」に、一棟の建物の所在、建物の番号、構造、床面積、原因及びその日付を記載する。

#### ロ. 区分した建物（専有部分）の表示

- ・「専有部分の表題部」に、家屋番号、建物の番号、主たる建物又は附属建物、種類、構造、床面積、原因及びその日付を記載する。
- ・専有部分の表示の登記の申請は、その一棟の建物に属するすべての専有部分について同時に一括して行わなければならない。

#### ハ. 敷地権の表示

- ・専有部分とこれに対応する敷地利用権は、原則として分離して処分することができない（区分所有法 22 条①③）。
- ・専有部分の登記用紙及び建物の敷地の登記用紙の双方に両者の一体性を公示し、一体的にされる処分の登記については、専有部分の登記用紙のみにすれば足りる。

##### ①敷地権の目的たる土地の表示

- ・「一棟の建物の表題部」に、敷地権の目的たる土地の表示（土地の符号、所在及び地番、地目、地積、原因及びその日付）を記載する。

##### ②専有部分についての権利に関する登記

- ・専有部分と分離処分できない敷地利用権として登記された敷地権については、「専有部分の表題部」に、敷地権の表示（土地の符号、敷地権の種類（所有権、地上権又は賃借権の別）、敷地権の割合（持分）、原因及びその日付）を記載する。
- ・敷地権の表示を登記した専有部分の登記用紙には、一体的にされた処分の登記のみがされる。（専有部分のみの所有権の移転の登記及び専有部分のみを目的とする抵当権の保存又は設定の登記等はすることができない。）
- ・敷地権の表示を登記した専有部分について、所有権（甲区）、抵当権・賃借権等の所有権以外の権利（乙区）に関する登記を申請する場合には、申請書に敷地権の表記をも掲載しなければならない。この申請に基づいて専有部分についてなされた登記は、敷地権についても同一の登記原因による相当の登記としての効力を有する。

#### 二. 敷地の登記

##### ①敷地権たる旨の登記

- ・専有部分の表題部に敷地権の表示登記をした場合は、土地の登記用紙の相当区（甲区・乙区）事項欄に、登記官が職権で敷地権たる旨の登記を行う。
- ・この登記はその権利が敷地権である旨及びその敷地権の表示を登記した建物を特定するに足る事

項等を記載して、主登記でなされる。これにより、建物敷地の登記用紙にも一体性が公示される。

#### ②敷地についての権利に関する登記

- ・敷地権たる旨の登記がされたときは、建物の敷地の登記用紙には、敷地権の移転の登記及び敷地権を目的とする抵当権の保存又は設定の登記はなされない。これらの登記は全て、専有部分の登記用紙への登記をもって賄われる。

#### ホ. 区分建物共用部分たる登記

- ・規約によって共用部分（法定共用部分を除く）とするものについては、規約証明書を添付して区分建物共用部分たる旨の登記を行う。

#### <必要書類>

建物の表示登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・建築確認通知書
- ・建築会社等の（所有権証明書として）建物建築請負契約書
- ・検査済証等
- ・建物各階平面図、建物図面（土地家屋調査士作成）
- ・土地家屋調査士への委任状（委任状が法人の場合は資格証明書、個人の場合は住民票抄本）

#### <登録免許税>

- ・登録免許税は必要なし。

#### <その他>

- ・土地家屋調査士の報酬料

#### 4) 所有権保存登記

建物表示登記の完了後に、はじめてする所有権の帰属（甲区）に関する登記。取得したマンションが自分のものであることを証明するために行う登記である。

建物を新築した場合には、上の建物の表示登記申請と同時に、所有権保存登記の申請をしておくのが便宜である。なお、区分所有権建物については、所有権保存登記の特例があり、表題部分に記載された所有者（専有部分の表示登記を行った原始取得者）の作成した証明書により、その者から所有権を取得したことを証明した者は、直接自己名義で所有権保存の登記を申請することができる。

#### <必要書類>

建物の保存登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・住民票抄本（法人の場合は資格証明書）
- ・法務局の認定価格表による場合は添付書類は不要（課税台帳に登録されているときは固定資産評価証明書）
- ・司法書士への委任状（代理の場合）
- ・住宅用家屋証明書（一定の要件を満たした建物の登記免許税が減額される。）

#### <登記免許税>

- ・登記免許税の額は、建物の評価額（固定資産税課税台帳に記載されている金額）の0.4%（平成18年3月31日までに受ける登記は0.2%）である（登録免許税法別表第一、租税特別措置法72

条①)が、住宅特例により一定の軽減措置が設けられている(→0.15%に軽減)。

#### <軽減措置の適用条件(租税特別措置法72条の2、租税特別措置法施行令41条)>

- ①床面積が登記簿面積で50㎡以上であること
- ②平成23年3月31日までに取得した自分が住むための住宅であること
- ③取得してから1年以内に登記すること

#### <その他経費>

- ・司法書士の報酬料

### 5) 所有権移転登記

既に登記済みの不動産を取得したときに行う登記。買主と売主が共同で申請するのが原則である。

#### <必要書類>

所有権移転登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・不動産売渡証などの原因証書または申請書副本
- ・登記済権利証
- ・売主の印鑑証明書/買主の住所証明書(住民票)
- ・司法書士への委任状(代理の場合)
- ・固定資産評価証明書

#### <登録免許税>

##### イ. 土地の所有権移転登記にかかる登録免許税

- ・土地の所有権移転登記にかかる登録免許税の額は以下のとおり(登録免許税法別表第一、租税特別措置法72条①)。

土地の評価額×2%(平成23年3月31日までに受ける登記は1%)  
(平成23年4月1日から平成24年3月31日までに受ける登記は1.3%)  
(平成24年4月1日から平成25年3月31日までに受ける登記は1.5%)

##### ロ. 住宅の所有権移転登記にかかる登録免許税

- ・個人が平成23年3月31日までの間に一定の要件に該当する住宅用家屋を取得し、自らの居住の用に供した場合で、取得後1年以内に受ける所有権の移転登記については、一定の軽減措置が設けられている(租税特別措置法73条)。税率→0.3%

住宅(上物)の評価額×0.3%

- ※軽減措置適用のための家屋の要件(租税特別措置法73条、租税特別措置法施行令42条、租税特別措置法施行規則25条の2②)

- ①床面積が50㎡以上であること
- ②平成23年3月31日までに取得した自分が住むための住宅であること
- ③取得原因は売買又は競落であること
- ④登記簿上の構造が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、S造、RC造、SRC造の家屋においては、取得日において築25年以内、その他構造の家屋については昭和57年1月

- 1 日以後に新築されたものであること、又は、昭和 56 年導入の新耐震基準に適合している旨の証明がされたものであること
- ⑤取得してから原則として1年以内に登記すること

**<その他経費>**

- ・司法書士の報酬料

**6) 抵当権の設定登記**

ローンを組んで住宅を取得する場合、取得する物件を担保にするのが一般的であるが、物件を担保にするには抵当権を設定しなければならない。原則として抵当権者(債権者)と抵当権設定者(債務者)が共同申請する。

**<必要書類>**

抵当権の設定登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・登記原因証書
- ・登記済証、印鑑証明書
- ・司法書士への委任状(抵当権者の記名捺印、抵当権者が法人の場合は資格証明書)

**<登録免許税>**

- ・抵当権設定登記の登録免許税の額は、現在、一定の軽減措置が設けられている(債権額の 0.4% →0.1%)。

**<登録免許税と軽減措置>**

登記	税額	軽減措置
抵当権設定登記	債権額(借入額)×0.4%	債権額(借入額)×0.1%

**<軽減措置の適用条件(租税特別措置法 74 条、租税特別措置法施行令 42 条の 2) >**

- ①床面積が登記簿面積で 50 m<sup>2</sup>以上であること
- ②平成 23 年 3 月 31 日までに自分が住むための住宅を新築若しくは増築、又は新築後未使用家屋若しくは上記 5) のロ④の要件に該当する既存家屋を取得すること
- ③②の新築・増築・取得に係る借入れの担保を目的とする抵当権の設定であること
- ④新築若しくは増築又は取得してから 1 年以内に登記すること

**<その他経費>**

- ・司法書士の報酬料

**(2) 登録免許税の非課税措置**

マンション建替えに係る主な登記は上記のとおりであるが、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の制定に伴うマンション建替事業に係る特例措置として、マンション建替事業の施行者が、平成 24 年 3 月 31 日までの間に建替事業の施行に伴い受ける次の登記に対する登録免許税を非課税とする。

**<建替え合意者以外の区分所有者に対する売渡請求時における特例>**

- ・マンション建替え法 15 条①の売渡し請求により、建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権

の取得の登記の非課税（租税特別措置法 75 条①二）

#### <権利変換手続開始の登記に関する特例>

- ・ 施行者が行う権利変換手続開始の登記の非課税（租税特別措置法 75 条①一）

#### <権利変換計画に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求時における特例>

- ・ マンション建替え法 64 条①の売渡し請求若しくは同条③の買取申出により建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税（租税特別措置法 75 条①二）

また、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく権利変換手続きによる権利の変換に伴い必要となる登記を一括して申請することができる不動産登記法の特別措置を講じるとともに、以下の特例措置を設ける。

#### <権利変換の登記に関する特例>

- ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記は非課税（従前資産価額対応分に限る。参加組合員が取得するものを除く。）（租税特別措置法 75 条①三、施行令 42 条の 3①②）

### その他の主な特例措置

マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく施行者（建替組合）の認可及び施行者の事業遂行に関し、マンションの建替えの円滑化等に関する法律により、以下の特例措置が設けられている。

#### <施行者に係る特例>

##### ①法人税・住民税

- ・ 建替組合の非収益事業所得に対する非課税（マンション建替え円滑化法 44 条、法人税法 7 条）

##### ②消費税

- ・ 建替組合の資産の譲渡等の時期の特例（マンション建替え円滑化法 44 条、消費税法 60 条③）
- ・ 建替組合の仕入税額控除についての特例（マンション建替え円滑化法 44 条、消費税法 60 条④）
- ・ 建替組合の申告期限についての特例（マンション建替え円滑化法 44 条、消費税法 60 条⑧）

##### ③事業税

- ・ 建替組合の非収益事業所得に対する事業税の非課税（地方税法 72 条の 5①八）

##### ④事業所税

- ・ 建替組合の非収益事業に係る事業所税の非課税（地方税法 701 条の 34②）

## 2. マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第4条第1項の規定に基づき、国土交通大臣が定めることとされている「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」が定められ、公表されている。当該方針の内容については以下の通りである。

### □マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針（平成14年国土交通省告示第1108号）

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利及び利用関係の複雑さなど、戸建住宅とは異なる多くの課題を有している。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれるが、マンションの老朽化は、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては市街地環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、都市の再生と良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、適切な修繕等により既存ストックを有効に活用するとともにマンションの建替えの円滑化を図ることが重要である。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの建替えの円滑化等を図るため、必要な事項を定めるものである。

#### 第一 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向

マンションは今や我が国における主要な居住形態の一つとなっており、マンションを社会的資産として位置付け、その資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう、日常の管理を適正に実施しそのストックを有効に活用していくことが重要である。しかし、修繕等のみでは良好な居住環境の確保が困難な場合には、円滑に建替えを行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境を実現することが必要である。

マンションは私有財産の集合体であり、その建替えはあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本であり、マンションの区分所有者等建替え関係者は、適切な役割分担の下で、建築、マンション管理、まちづくり、権利調整等の技術及び経験を有する、一級建築士、マンション管理士その他の専門家を適宜活用し、積極的に建替えの円滑化に努力することが必要である。

しかし、マンションが建物の区分所有という区分所有者が容易に建替えを決定できない環境下にあることから、老朽化等により建替えを余儀なくされたマンションの建替えについて、国及び地方公共団体は緊密に連携して相談体制の整備、情報提供等に積極的に努めるとともに、一定の要件を満たすマンションの建替えについては、適切に財政上の支援その他の多様な支援を行うこととする。

#### 第二 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

##### 1 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進のため管理組合等が取り組むべき事項

イ 建替えの検討に当たっては、特にその初動期において、適切な時期に説明会を開催するなど区分所有者等の建替えに関する知識の普及に努めるとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要がある。

ロ 建替えの検討に当たっては、検討内容の区分所有者向けの情報提供の徹底による透明性の確保に努めるとともに、必要に応じ、高齢者世帯に配慮した建替え計画の作成に留意する必要がある。

ハ 建替えと修繕その他の対応による所要費用、改善効果等を客観的に把握し、比較するよう努める必要がある。

ニ 建替えの検討に必要な費用について、各区分所有者の衡平な費用分担に配慮するとともに、管理費又は修繕積立金の充当について、明確に取決めを行うよう努める必要がある。

ホ 同一敷地に複数のマンションが存する場合において、一部のマンションを先行して建て替える際には、当該マンションの建替え計画のみならず、その他のマンションが建替えを行うことを仮定した場合の建替え構想を示しつつ、当該建替えによる影響の程度が容易に把握できるよう努める必要がある。

##### 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 国及び地方公共団体は、マンションの建替えに関する窓口を整備するとともに、マンションの建替えに関する情報提供や相談体制の整備に努めることとする。



- ロ 国及び地方公共団体は、インターネットの活用等によってマンションの建替えに関する専門的な知識の普及に努めることとする。
- ハ 国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。
- ニ 国は、管理組合等が建替えと修繕等との比較検討に当たって十分な検討を行うことが可能となるよう、建物の老朽度判定を含む当該検討のための技術的指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。
- ホ 国及び地方公共団体は、管理組合等が建替えのための検討を円滑に行うことが可能となるよう、当該検討費用について優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

### 第三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項

#### 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

- イ 建替え決議後において建替えに関する事業の方法を円滑かつ迅速に決定するよう努めることとする。
- ロ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第六十三条第四項又はマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「法」という。）第十五条第一項若しくは同法第六十四条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、先事例を参考とするとともに、審査委員の意見を聞くことなどにより、区分所有権及び敷地利用権の時価を適正に評価しなければならない。
- ハ 建替え工事期間中の仮住居の確保に際して、適切な住宅のあっせん又は提供に努めることとする。
- ニ 居住環境を改善するためにマンションの各戸の床面積を増やす場合等にあつては、隣接する土地を隣接施行敷地としてマンション建替事業の区域に組み入れる方法、隣接する土地をあらかじめ建物の区分所有等に関する法律第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該土地の地権者が参加組合員として参画する方法等により、土地の合理的な利用を図りつつ、建替えを円滑に行うことが望ましい。
- ホ 同一敷地に存する複数のマンションの建替えに当たっては、敷地の規模等を勘案の上、当該複数のマンションの建替えを目的とする一のマンション建替組合を設立することにより、効率的な建替えに努めることとする。
- ヘ マンション建替組合の組合員は、マンション建替事業の円滑な実施のためマンション建替組合の運営等に積極的に協力しなければならない。

#### 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、民間事業者（適切な民間事業者の参加が得られない場合は、地方住宅供給公社等の公的主体）の専門知識及び資金力の活用を図るため、参加組合員の制度又は区分所有者以外の者が区分所有者の同意を得て個人施行者となる制度の普及に努めることとする。
- ロ 国及び地方公共団体は、マンションの建替えに関する事業に対して、優良建築物等整備事業及び都市再生住宅制度による補助、住宅金融支援機構による都市居住再生融資、組合再開発促進基金による債務保証、税制特例等の資金面での総合的な支援並びに技術的援助に努めることとする。
- ハ 国及び地方公共団体は、高齢者等の建替え資金の確保を容易にし、その建替えへの参加を支援するため、住宅金融支援機構による都市居住再生融資の高齢者向け返済特例制度の普及等に努めることとする。
- ニ 地方公共団体は、工事期間中の仮住居の確保について、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用その他の多様な支援に努めることとする。
- ホ 地方公共団体は、マンションの建替えの円滑化のため、必要に応じ、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等による容積率制限又は高さ制限の緩和、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）に基づく地区計画制度の活用等により良好な居住環境を確保した上での一団地の住宅施設を定めた都市計画の廃止等適切な対応に努めることとする。
- ヘ 国は、マンション建替組合等による売渡請求権行使に当たっての時価の算定基準の明確化に資するよう、事例の集積に努めることとする。

### 第四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

#### 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

- イ 事業計画の策定等に当たっては、従前の床面積、居住者の世帯構成、区分所有者の資金力等を総合的に考慮し、適切な住戸規模とするよう努めることとする。
- ロ 再建マンションについて、耐久性、耐震性、バリアフリー対応、防犯性等良好な居住環境を備えたものとなるよう努めることとする。
- ハ 市街地の環境の向上に寄与する空地等を備えたものとなるよう努めることとする。
- ニ 必要に応じ、保育所、介護サービスを行う施設その他マンションの居住者の生活を支援する施設の併設に努めることとする。

## 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、良好な居住環境を創出する優良なマンションの建替えに関する事業については、優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。
- ロ 地方公共団体は、市街地の環境の整備改善に資する空地等を備えるなど優良なマンションの建替えに関する事業については、建築基準法第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等建築規制の特例制度の積極的活用により必要な支援に努めることとする。

## 第五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

### 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

マンション建替事業の施行者等は、代替住宅の確保に際して、そのあっせん、情報提供等により賃借人及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない。

### 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 地方公共団体は、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居その他の多様な支援に努めることとする。
- ロ 地方公共団体は、都市再生住宅制度の活用等により、従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策の実施に努めることとする。
- ハ 地方公共団体は、移転料等の支払いに対して優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

## 第六 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項

### 1 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、マンションのデータベース等の整備により危険又は有害な状況にあるマンションの的確な把握に努めることとする。
- ロ 市町村長は、区分所有者に対する法第百二条第一項の規定による建替えの勧告を行うに当たっては、適切な情報提供及び助言に努めることとする。
- ハ 市町村長は、建替えの勧告に際して、建替えに伴って移転する賃借人や転出区分所有者の代替住宅等の提供、あっせん等居住の安定のための措置について都道府県知事及び公共賃貸住宅管理者との緊密な連携に努めることとする。
- ニ 国及び地方公共団体は、建替えの勧告を受けたマンションの建替えに対する支援の徹底に努めるとともに、必要に応じ、地方住宅供給公社等公的主体の活用にも努めることとする。

### 2 区分所有者等が取り組むべき事項

- イ 区分所有者は、建替えの勧告を要請する場合にあつては、法第百二条第一項に規定する勧告に際しての住戸の基準に照らし、適切に要請しなければならない。
- ロ 区分所有者等は、勧告のためあらかじめ市町村長が実施する立入検査等に積極的に協力しなければならない。
- ハ 勧告マンションの区分所有者等は、建替えの促進に努める必要がある。

## 第七 その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

### 1 区分所有者等が取り組むべき事項

- イ 建替え決議から着工までの間において、不法占拠、新たな権利設定等により円滑な建替えに支障が生ずることのないよう従前のマンション及びその敷地の適正な管理に努めることとする。
- ロ マンションの建替えに際しての従前のマンションの管理組合の財産の処分について、管理組合の総会において取決めを行うことが望ましい。

### 2 施行者等が取り組むべき事項

- イ 再建マンションにおける良好な管理の確保のため、標準管理規約を参考にしつつ、再建マンションの管理規約を適正に定めるよう努めることとする。
- ロ マンションの建替えに伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等に努めるとともに、再建マンション等の建設に当たってはリサイクル材を使用することが望ましい。

### 3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

民間事業者を参加組合員等として選定する手続が公正に行われるようマンション建替組合を設立しようとする者等に対して適切に指導及び助言を行わなければならない。

## ○資料B 事業手法からみたマンション建替えの手法

事業手法からみたマンション建替えの方式として、「自主再建方式」「事業代行方式」「土地建物譲渡方式」があります。また、「借地マンション」への建替え方法もあります。マンションの規模や建替えの事業条件、合意形成能力などに応じて、適した事業手法を選択する必要があります。

### (1) 自主再建方式

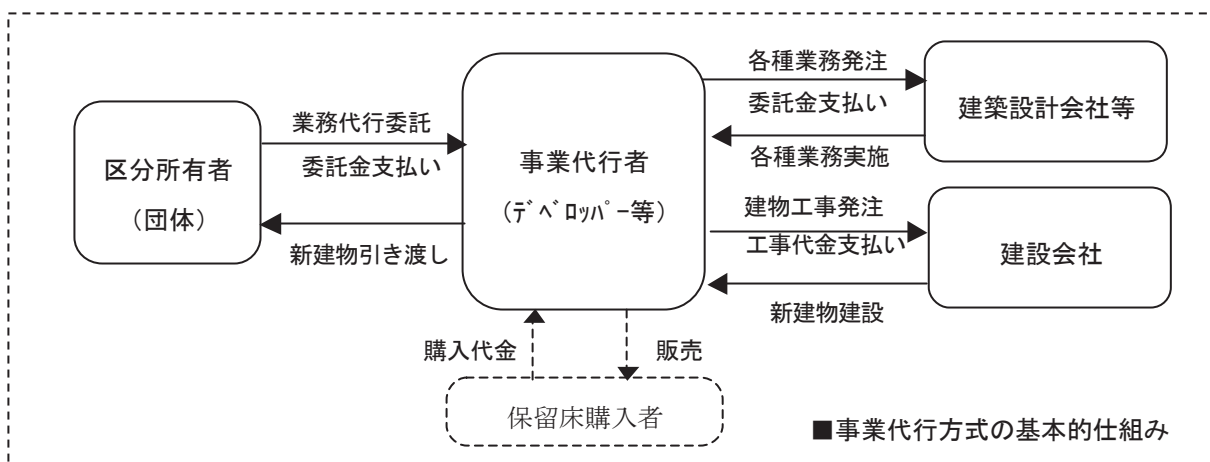
区分所有者が建築設計会社や建築・都市計画コンサルタント等に計画策定を発注して合意形成を行いません。合意形成後も建替えに参加する区分所有者の団体が土地を保有したまま、建替えに必要な資金を自己の負担で調達して、自らが施主となって建設会社に工事を発注して建替えを行う方式です。

専門家の関与が少ないため事業費を軽減することができる点が大きなメリットです。一方、区分所有者自身が建替え資金を調達する必要があることや、専門家のノウハウをあまり活用できないため、権利者数が多数になれば手続きが煩雑になり区分所有者だけで進めることが大変であること等がデメリットとして挙げられます。

しかし、今後の建替えにおいては、区分所有者が個々に費用を負担(調達)しながら、主体的に建替えを行わなければならないケースが増加すると考えられます。

### (2) 事業代行方式

建替えに参加する区分所有者の団体が土地を保有したまま、マンションを再建する点は自主再建方式と同じですが、建築設計会社等への計画策定や建設会社への工事請負の発注、金融機関や行政との折衝などの事業を具体的に進める業務を、デベロッパー等の専門家に代行してもらう方式です。

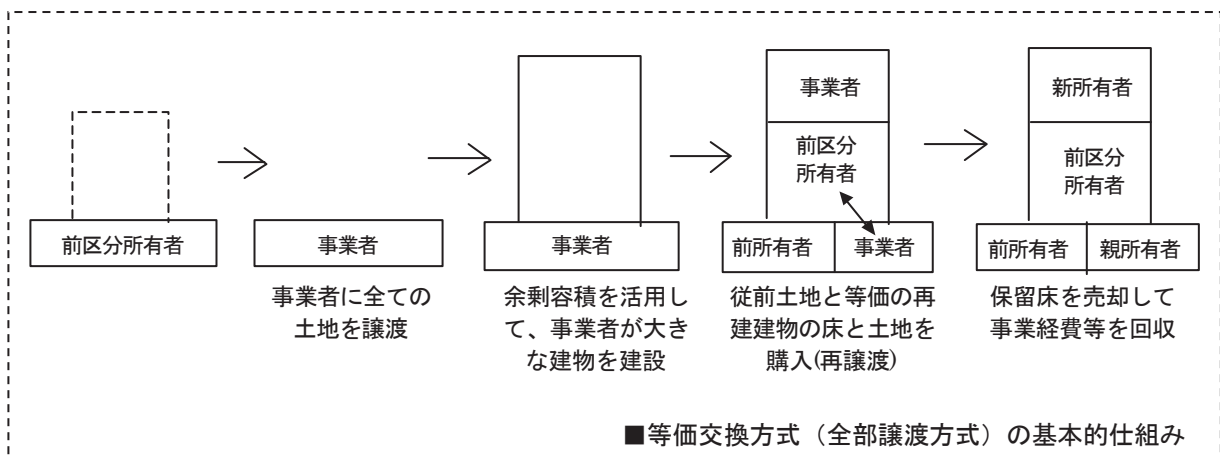


自主再建的でありながらデベロッパー等の専門家のノウハウを活用できるというメリットがあります。しかし、事業代行者にとってみると、業務量の割には採算性が低く、事業協力に対するインセンティブが働きにくい場合もあると言われています。

### (3) 土地建物譲渡方式

土地建物譲渡方式は、建替え参加者(従前区分所有者)の所有する土地を事業者へ一旦譲渡し、事業者が新マンションを建設した後、あらためて建替え参加者が事業者から土地と建物の再譲渡を受けるという方

式です。等価交換方式は、この土地建物譲渡方式の一種です。建替え参加者が出資した土地の評価額と事業者が出資した建設費用との比率に応じて、互いが再建マンションの土地と建物について持分を所有します。結果的に両者が出資額に応じて土地と建物を等価で交換していることとなります。

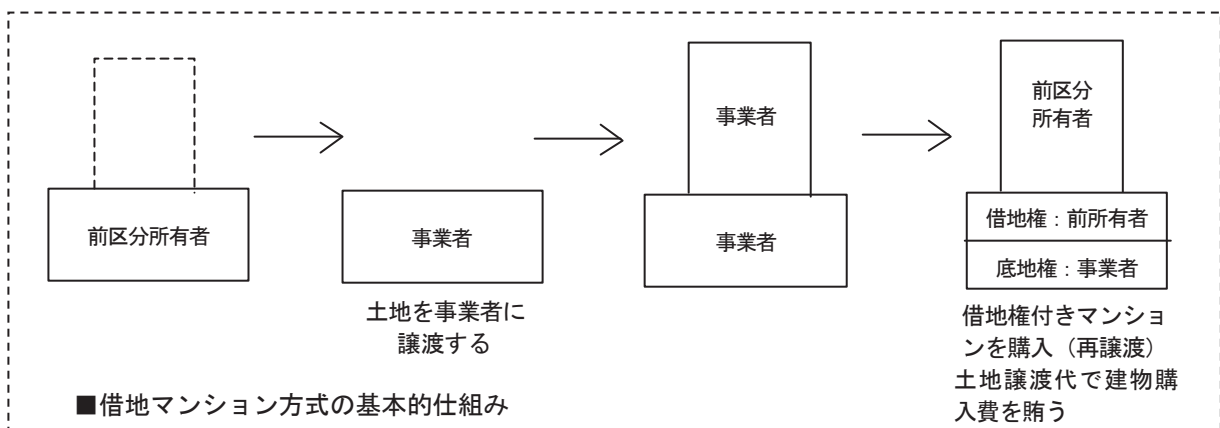


等価交換方式では、事業者は交換によって得た土地を敷地利用権とする「保留床」を生み出し、それを売却して建設費用や経費・利益などに充てることとなります。これによって、建替え参加者(従前区分所有者)の費用負担を軽減することができるという大きなメリットがあります。しかし、利用できる容積率に余裕があり、建替え前後で容積率が増え、さらに保留床を十分に販売できるだけの市場性を有した立地条件に恵まれている場合にしか適用できません。また、建替え後に建物が高層化・大規模化するため、建替え前に比べて屋外空間のゆとりはなくなることもなります。

#### (4) 借地マンション方式

マンション建替えは、敷地を所有(共有)するマンションから敷地を所有(共有)するマンションへの建替えが一般的ですが、土地を事業者等に売却し、借地権マンションに建替える方式もあります。

土地を事業者等に売却し、借地権マンションに建替える方式です。敷地を売却するため、保留床を生み出さずに資金を確保することができ、建替え参加者の費用負担を低減することが可能となります。また、等価交換の場合に比べると、緑環境の維持など建替え後も余裕のある屋外空間を確保できることにもつながります。しかし、敷地の所有権を失うことに対する意見調整が必要であり、区分所有者の全員合意が前提となります。また、借地マンションが成立する事業環境(都心部などの立地に恵まれていること等)であることが条件となります。

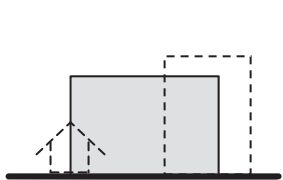
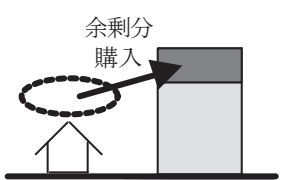
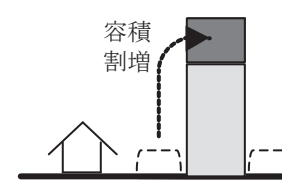


○資料E 既存不適格マンションへの対応と容積率の割増し制度等

建設された当時は適法であったマンションが、その後の建築基準法改正や都市計画の変更により現在の法令の制限には適合していない状態になったものを「既存不適格マンション」といいます。

既存不適格建築物については、その建替え後には既存不適格状態を解消することが必要となります。何らかの措置を講じない限り、従前よりも少ない容積でしか建替えが実現することができないため、こうしたマンションの建替えの実施は非常に困難になります。

既存不適格マンションの建替えに対する主な対応方策としては、次のような方法が考えられます。それぞれの状況に応じた手法を用いることが大切です。(なお、容積率に余裕のない適格マンションにおいても同様に、こうした方法を利用することにより、建替え条件を改善することが可能となります。)

方法	(1)隣地買い・共同建替え	(2)連担建築物設計制度	(3)総合設計制度
スケール	隣接地との敷地群で対応	隣接地との敷地群で対応	同一敷地で対応
方法の概要とイメージ	隣地を購入して敷地を拡大、または隣地の所有者と共同化して建替え  	隣地で使っていない容積率を購入、その分を敷地で活用して建替え  	敷地に空地を確保して容積の割増しを受け、それを活用して建替え  
適用のための条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>未利用または建替え時期の近い隣地があること</li> <li>隣地の地権者から協力が得られること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積をあまり使っていない敷地が近くにあること</li> <li>隣地の地権者から協力が得られること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定規模以上の敷地で一定の空地を確保するなど、定められた技術基準を満たすこと(別表参照)</li> </ul>
通常の建替え事業費以外にかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣地の購入費、又は隣地地権者持分の買取費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>未利用分の容積について同制度を組む相手に払う対価</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>
必要な手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣地地権者との交渉と同意</li> <li>土地購入または共同化事業の契約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣地地権者との交渉と同意</li> <li>容積対価の支払契約</li> <li>特定行政庁の認定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定行政庁の許可</li> </ul>

### (1) 隣地買い・共同建替え

未利用の隣接地を購入して敷地面積を拡大したり、隣接する敷地・建物所有者の協力を得て敷地を一体化して共同で建替えを行う方法です。敷地の整序化につながるため、都市計画上の観点からも望ましい建替え手法と言えます。

従来は区分所有者の全員合意がなければ実施することができないと考えられていましたが、平成14年の区分所有法改正により、「敷地の同一性要件」が緩和されたため、区分所有法に基づく法定建替えでも実施することができるようになりました。「隣接施行敷地」としてマンション建替えの範囲に組み入れる方法、隣接

する土地を、あらかじめ区分所有法第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該地権者が参加組合員として参画する方法等により、土地の合理的な利用を図りつつ、建替えを円滑に行うことが望めます。

なお、実現にあたっては、隣接地の地権者から敷地の譲渡や事業に対する協力が得られることが条件となります。また、建替え費用に加えて、隣接地の購入費用を新たに負担することが必要となります。既存マンションの容積超過の割合が少なく、負担する費用が少額で支払い可能であるほど活用できる可能性が高くなります。

## (2) 連担建築物設計制度の活用

連担建築物設計制度は、一定の一団の土地の区域内において、複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提として相互に調整した合理的な設計により建築物を建築する場合、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとして建築規制を適用するものです。

既存の建築物を前提として、その敷地と一体的に連担建築物設計制度を組むことにより、マンション建替えにおいて以下のようなメリットが生じることになります。

①建築物の間で容積等の移転（金銭的売買）が可能となり、未利用の容積率を有効活用することができる。

②狭幅員道路に面していた敷地の前面道路幅員容積率制限の合理化が可能となる

③居住の用に供する部分の位置により日影規制の合理化が可能となる。

この制度を活用することにより、従前の隣接敷地における未利用容積率を、マンション建替えにあたって購入して活用することが可能となるわけです。

しかし、この制度を活用するためには、同制度の認定区域に加わる地権者（所有権者及び借地権者）の全員同意を条件として、特定行政庁の認定を受けることが必要となります。

認定の審査については、国の基準（平成11年4月28日建設省住街発48号）による運用通達が示されていますが、特定行政庁によっては独自の基準を定めているところもあるので確認が必要です。

なお、同制度は、特に次のような条件を満たす場合に活用できる可能性があります。

①低容積利用の大規模敷地が隣地又は近隣に存在し、地権者の同意が得られること。

②日影規制によっても利用できる容積率に事実上制限が加わるため、容積超過の割合が少ないマンションや、北側接道、緩い日影規制、連担認定区域に加わる北側敷地建物の低層階が非住居利用、等の敷地の場合に有利です。

③連担認定区域に加わる地権者に対する容積利用の対価が生じないか、少額で負担可能であること。

## (3) 総合設計制度の活用

既存不適格マンションや容積率に余裕のない適格マンションの建替えに対しては、「総合設計制度」を適用して容積率の割増しを受けるといった方法が考えられます。総合設計制度は、一定規模以上の敷地を有し、敷地内に一定の空地を確保した計画で、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率規制等の限度を超えて建築することを許可する制度です。

その活用にあたっては、国の許可準則・技術基準が示されていますが、自治体によっては独自の基準を定めているところが多くなっています。計画地の地元自治体において確認をすることが必要です。

総合設計制度には、以下のようなタイプがあり、要件や容積率の割増しの上限が定められています。

①一般型総合設計制度

容積率の割増しについては、一般的には、法定容積率の1.5倍かつ200%以内となっている。しかし、これは敷地内の空地における公開空地率の大小による評価によって異なる。

②市街地住宅総合設計制度

総合設計制度において、都市部等における住宅比率が高い(国の示す許可準則では延べ面積の1/4以上)プロジェクトについて、特段の容積率割増し措置を導入。一般的には、都市計画に定められている法定容積率の1.75倍かつ300%以内となっている。全体的な要件については、用途地域の制限を除いて(市街地住宅総合設計制度では工業地域等が対象外)一般の総合設計制度の場合と同様である。

③都心居住型総合設計制度

総合設計制度において、都市部等における住宅比率が特に高い(国の示す許可準則では延べ面積の3/4以上)プロジェクトについて、特段の容積率割増し措置を導入。一般的には、都市計画に定められている法定容積率の2倍かつ400%以内となっている。

④敷地規模別総合設計制度

総合設計制度の運用改善により、敷地規模が大きくなるほど容積率割増が大きくなる制度。公開空地や住宅供給を評価した従来の割増しに加えて、敷地規模に応じ、100~200%をさらに上乗せ。敷地の集約化に対するインセンティブが期待される。

□総合設計制度の国の技術基準(概要)

目的	総合設計制度は、建築基準法 59 条の 2 により、「一定規模以上の敷地を有し、敷地内に一定の空地を確保した計画で、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率規制等の限度を超えて建築することを許可」する制度である。		
敷地面積	□用途地域によって必要な「一定規模以上」の敷地		
	地域または区域	敷地の規模 (㎡)	規則で定めることができる敷地の規模 (㎡)
	第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域	3,000	1,000 以上 3,000 未満
	第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域, 第 1 種及び第 2 種住居地域, 準住居地域, 準工業地域, 工業地域または工業専用地域	2,000	500 以上 2,000 未満
	近隣商業地域または商業地域 用途地域の指定のない地域	1,000 2,000	500 以上 1,000 未満 1,000 以上 2,000 未満
一定の空地の割合	□基準建蔽率による確保すべき「一定の空地」の割合		
	建築面積の敷地面積に対する割合 (建蔽率) の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合	
	10 分の 5 以下の場合	1 から法定の「建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を減じた数値に 10 分の 1.5 を加えた数値	
	10 分の 5 を超え 10 分の 5.5 以下	10 分の 6.5	
	10 分の 5.5 を超える場合	1 から法定の「建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を減じた数値に 10 分の 2 を加えた数値	
敷地に接する道路幅員	第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域		
	第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種及び第 2 種住居地域, 準住居地域, 準工業地域 近隣商業地域, 商業地域, 工業地域, 工業専用地域	6 m 以上 8 m 以上	

公開空地の条件	①歩行者が日常自由に通行または利用できるもの（自動車の通行部分は不可） ②最小幅が4m以上（道路と一体利用となる部分は幅2m以上） ③公開空地の面積											
	<table border="1"> <tr> <td>第1種及び第2種低層住居専用地域</td> <td>300㎡以上</td> </tr> <tr> <td>第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）</td> <td>200㎡以上</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域，商業地域</td> <td>100㎡以上</td> </tr> </table>	第1種及び第2種低層住居専用地域	300㎡以上	第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）	200㎡以上	近隣商業地域，商業地域	100㎡以上					
第1種及び第2種低層住居専用地域	300㎡以上											
第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）	200㎡以上											
近隣商業地域，商業地域	100㎡以上											
	④全周の1/8以上が道路に接している ⑤道路との高低差は6m以内 ⑥総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園等の公開空地 等 <公開空地面積の割増> ・道路と一体利用可能な歩道状公開空地など、周辺市街地環境の改善に特に寄与する公開空地は、その面積の2.5倍から1倍とする											
容積率の割増し上限	<割増後の容積算定方法> 上記の範囲内で次の算定方式により容積率の割増し上限を定める。 (1) 公開空地率の下限 容積の割増が受けることができるためには、一定の公開空地率を確保していることが必要である。指定されている建蔽率に応じて次のように定められている。											
	<table border="1"> <tr> <td>基準建蔽率 (C)</td> <td>有効公開空地率 (S/A) の下限</td> </tr> <tr> <td>5.5/10 未満</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>5.5/10 以上</td> <td><math>0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3</math></td> </tr> </table> <p>C : 基準建蔽率 S : 有効公開空地面積 A : 敷地面積 (公共空地の面積を含む)</p> (2) 割増にあたっての床面積の算定 ①割増にあたっての床面積：次式で算定する。	基準建蔽率 (C)	有効公開空地率 (S/A) の下限	5.5/10 未満	0.5	5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$					
基準建蔽率 (C)	有効公開空地率 (S/A) の下限											
5.5/10 未満	0.5											
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$											
	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><math>V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}</math></td> </tr> <tr> <td>A : 敷地面積 (公開空地がある場合はその面積を含む)</td> <td>S : 有効公開空地面積</td> </tr> <tr> <td>V : 割増後の延べ面積</td> <td>v : 基準容積率 K<sub>i</sub>, K<sub>A</sub> : 割増係数</td> </tr> </table>	$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$		A : 敷地面積 (公開空地がある場合はその面積を含む)	S : 有効公開空地面積	V : 割増後の延べ面積	v : 基準容積率 K <sub>i</sub> , K <sub>A</sub> : 割増係数					
$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$												
A : 敷地面積 (公開空地がある場合はその面積を含む)	S : 有効公開空地面積											
V : 割増後の延べ面積	v : 基準容積率 K <sub>i</sub> , K <sub>A</sub> : 割増係数											
	②割増係数 (K <sub>i</sub> ) の算定 (国の許可準則)											
	<table border="1"> <tr> <td>基準容積率 (v)</td> <td>割増係数 (K<sub>i</sub>)</td> </tr> <tr> <td>10/10 未満</td> <td>2/3</td> </tr> <tr> <td>10/10 以上 90/10 未満</td> <td><math>1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3</math></td> </tr> <tr> <td>90/10 以上</td> <td>1/3</td> </tr> </table> <p>市街地住宅総合設計制度・都心居住型総合設計制度においては、それぞれ以下の係数を上表による割増係数に乗じて得たものをK<sub>i</sub>とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地住宅総合設計制度：割増係数 (K<sub>i</sub>) a×3/4+1 (a：建築物における住宅部分の床面積の延べ面積に対する割合、2/3を超える場合は2/3)</li> <li>都心居住型総合設計制度：割増係数 (K<sub>i</sub>) 3</li> </ul>	基準容積率 (v)	割増係数 (K <sub>i</sub> )	10/10 未満	2/3	10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$	90/10 以上	1/3			
基準容積率 (v)	割増係数 (K <sub>i</sub> )											
10/10 未満	2/3											
10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$											
90/10 以上	1/3											
	③敷地規模に応じた割増係数 (K <sub>A</sub> ) の算定 計画敷地の用途地域別とその敷地面積の大きさに応じて、割増係数は以下となる。											
	<table border="1"> <tr> <td>用途地域</td> <td>敷地面積 (A)</td> <td>割増係数 (K<sub>A</sub>)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域</td> <td>5,000㎡以上</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5,000㎡未満</td> <td><math>1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}</math></td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域または区域</td> <td></td> <td>1</td> </tr> </table> <p>A<sub>min</sub> : 建築基準法施行令第136条第3項の表の (い) 欄に掲げる区分に応じて、同表 (ろ) 欄に掲げる敷地面積の規模 (ただし、特定行政庁が規則でその規模を別途定める場合には、当該敷地面積の規模)</p>	用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K <sub>A</sub> )	第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域	5,000㎡以上	2	5,000㎡未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$	上記以外の地域または区域		1
用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K <sub>A</sub> )										
第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域	5,000㎡以上	2										
	5,000㎡未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$										
上記以外の地域または区域		1										



従来のマンション建替えにおいては、事業実施過程において、建替えを行う団体の法的位置付けや運営ルールが不明確で意志決定や契約行為等が円滑にできない、区分所有権や抵当権などの関係権利を建替え後のマンションに円滑に移行させるための制度的な仕組みがないといったマンションの建替えを実施する上での課題がありました。

こうした制度的課題を解決するために、円滑化法が制定され、平成14年12月から施行されます。

本法は、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換など区分所有者により建替えが決定された後の安定的な事業の実施のための措置を講ずることを主な内容とするものです。

本法の要点(概要)を以下に説明しますが、条文については、国土交通省のホームページ(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionjoubun.htm>)を参照して下さい。

## ●目的

法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換、危険又は有害なマンションの建替えの促進のための特別な措置等、マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

## ●マンション建替え事業の施行者

### (1)マンション建替組合

- ・ マンション建替組合(以下「組合」という。)は、この法律の定めるところに従って行われるマンション建替事業を施行することができる。
- ・ 区分所有法第62条の建替え決議の内容により建替えを行なう旨の合意をした者は、5人以上共同して(設立発起人)、建替え参加者の4分の3以上の同意を得て、定款及び事業計画を定め、行政庁の認可を受けて、マンション建替組合を設立することができる。
- ・ 組合は法人とし、建替え参加者は全員が組合員となる。
- ・ 組合は、建替えに参加しない旨回答した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求できる。(形成権)

### (2)個人施行者

- ・ 区分所有者又はこれらの者の同意を得た者は、関係権利者の同意を得て、一人で又は数人共同して、マンション建替事業を施行することができるものとする。

## ●マンション建替え事業の施行

### (1)権利変換手続きによる関係権利の変換

- ・ 施行者は、権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。計画においては、各関係権利者について、従前建物等に関する権利、再建建物等に関し取得すべき権利及び負担すべき分担金の額、権利変換期日等について定める。
- ・ 認可を申請しようとするときは、組合にあっては、総会の決議(組合員の議決権及び持分割合の各5分の

4以上)、施行マンション又はその敷地に権利を有する者の同意が必要である。個人施行者にあつては、関係権利者の全員の同意を必要とする。ただし、抵当権者の同意が得られない場合には、行政庁は、その理由について判断した上、その同意がなくても認可することができる。

#### (2)権利計画に同意しない者に関する措置

- ・ 組合は、集会の議決を経て定められた計画に同意をしない者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。(形成権)
- ・ また、集会の議決を経て定められた計画に同意をしない者は、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。(形成権)

#### (3)賃借人の居住の安定に関する措置

マンション建替え事業の施行者、国及び地方公共団体は、本法の基本方針に定めるところに従い、賃借人及び転出する高齢者等の区分所有者の居住の安定を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならないものとする。

### ●危険又は有害なマンションの建替えの促進のための措置

- ① 市町村長は、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができることとする。
- ② ①の勧告を受けたマンション(以下「勧告マンション」という。)の賃貸住戸の賃貸人は、勧告マンション建替実施者と共同して賃借人居住安定計画を、勧告マンション建替実施者は、転出区分所有者居住安定計画を作成し、市町村長の認定を申請することができることとする。
- ③ 認定を受けた賃借人居住安定計画又は転出区分所有者居住安定計画に代替住宅として位置づけられた公営住宅、市町村借上住宅等について、入居の特例、家賃の減額等の措置を講ずることとする。
- ④ 認定を受けた賃借人居住安定計画に係る賃貸住戸の区分所有者は、賃借人に移転料を支払わなければならないこととするとともに、当該区分所有者は、借地借家法28条の規定にかかわらず、正当事由があるものとして、賃貸借契約の更新の拒絶の通知又は解約の申し入れをすることができることとする。
- ⑤ 国は、市町村が、市町村借上住宅について上記③により家賃の減額を行ない、又は区分所有者に対し④の移転料の支払い費の補助を行なった場合において、その一部を補助することができることとする。