

マンション建替え・改修アドバイザー制度

【Aオプションコース】

「マンション敷地売却制度の説明」

テキスト

このテキストは、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」及び国土交通省公表資料等からの抜粋等により作成しています。

• マンション敷地売却制度の概要 (国土交通省公表資料等より作成)	1
• マンション敷地売却の基本プロセス (マンション敷地売却ガイドライン等より作成)	5
• 東京都のマンション建替え法容積率許可について (東京都住宅政策審議会資料より作成)	31
• マンション敷地売却支援制度一覧 (マンション敷地売却関連書式・支援制度集より作成)	33

マンション敷地売却制度の概要

1. マンション敷地売却制度とは

① 耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の4／5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できる。

② 決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等（※）の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならない。

※特別区の区域においては区長、市の区域においては市長、町村の区域においては知事

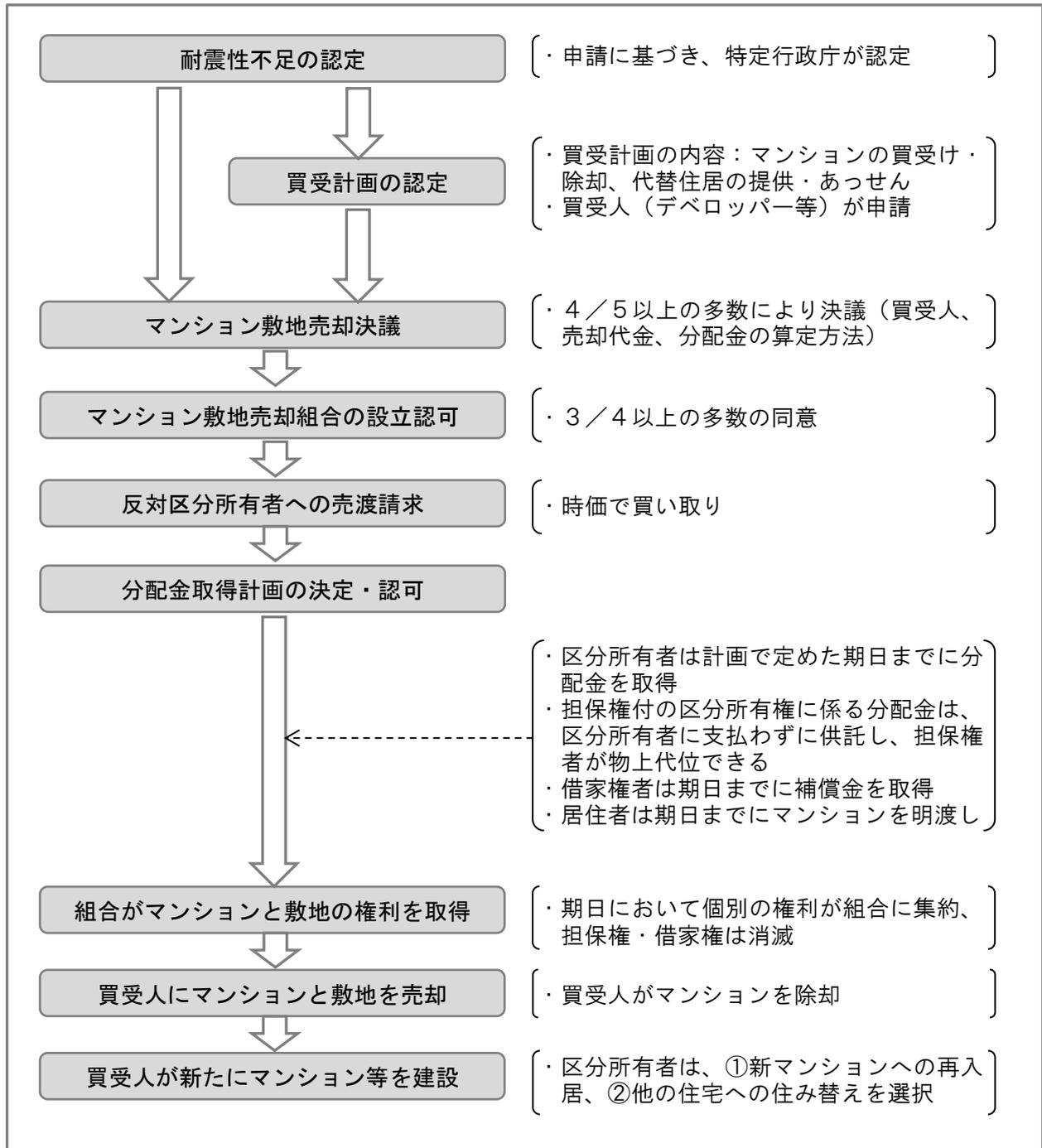
③ 決議合意者は、決議合意者等の3／4以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できる。

④ 組合は、決議に反対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ことを請求できる。

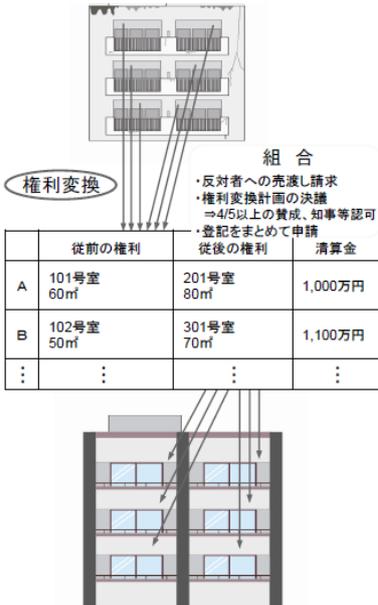
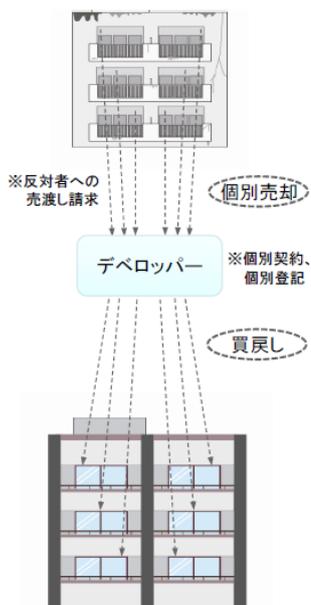
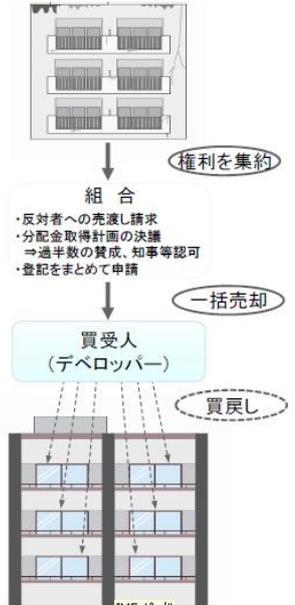
⑤ 都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅する。

⑥ 組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに、借家権者に対して補償金を支払う。

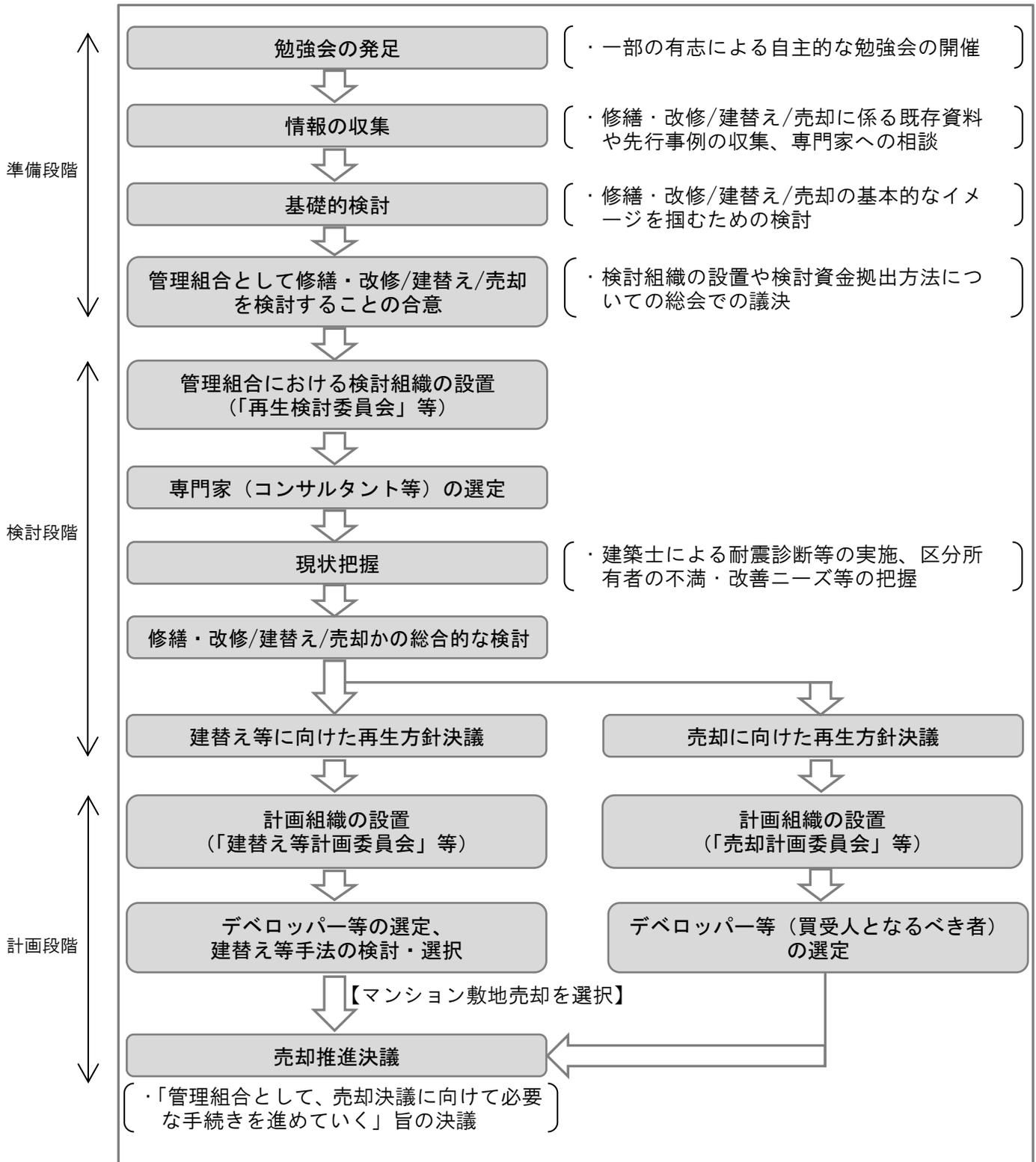
2. マンション敷地売却事業の流れ



3. 建替え等の主な事業手法の違い

マンション建替え法の建替え	区分所有法の建替え	マンション敷地売却制度																
<p>建替え決議（区分所有法）：4/5以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再建建物の設計 ・費用の概算額 ・費用の分担 ・再建建物の区分所有の帰属 		<p>マンション敷地売却決議：4/5以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買受人となるべき者 ・売却代金の見込み額 ・分配金の算定方法 																
 <p>権利変換</p> <p>組合 ・反対者への売渡し請求 ・権利変換計画の決議 ⇒4/5以上の賛成、知事等認可 ・登記をまとめて申請</p> <table border="1" data-bbox="223 817 598 974"> <thead> <tr> <th></th> <th>従前の権利</th> <th>従後の権利</th> <th>清算金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>101号室 60㎡</td> <td>201号室 80㎡</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>102号室 50㎡</td> <td>301号室 70㎡</td> <td>1,100万円</td> </tr> <tr> <td>⋮</td> <td>⋮</td> <td>⋮</td> <td>⋮</td> </tr> </tbody> </table>		従前の権利	従後の権利	清算金	A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円	B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円	⋮	⋮	⋮	⋮	 <p>※反対者への売渡し請求</p> <p>個別売却</p> <p>※個別契約、個別登記</p> <p>デベロッパー</p> <p>買戻し</p>	 <p>権利を集約</p> <p>組合 ・反対者への売渡し請求 ・分配金取得計画の決議 ⇒過半数の賛成、知事等認可 ・登記をまとめて申請</p> <p>一括売却</p> <p>買受人 (デベロッパー)</p> <p>買戻し</p>
	従前の権利	従後の権利	清算金															
A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円															
B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円															
⋮	⋮	⋮	⋮															
<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再建マンションへの関係権利の確実な移行等を前提に、多数決や認可等による着実な建替えの実施が可能。 ・建替組合が施行者として事業を主導することが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えに関する全員同意状態を前提に、手続等の制約が少ない中で、場合によっては迅速な建替えの実施が可能。 ・事業代行者の信頼性を前提に区分所有者の事業リスクは少なく意向も反映され得る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・集団的な意思決定に係る合意形成を要する事項が少なく、多数決や認可等による着実な売却（及び建替え）の実施が可能。 ・建替えに係る区分所有者の事業リスクは少ない。 																
<p>留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利調整や手続に時間を要する場合がある。 ・建替えに係る事業リスクは区分所有者が負う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え合意者が反対者に転じた場合等は、事業が止まるおそれがある。 ・事業代行者の信頼性に依るところが大きい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売却事業の実施後における高齢者等の居住の安定には特に配慮が必要。 ・区分所有者は売却までしか関与できない。 																
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参加組合員としてデベロッパー等の参画が可能（必須ではない）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業代行者としてデベロッパー等の協力は必須。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売却の相手方（買受人）としてデベロッパー等の協力は必須。 																

4. 管理組合における検討の流れ

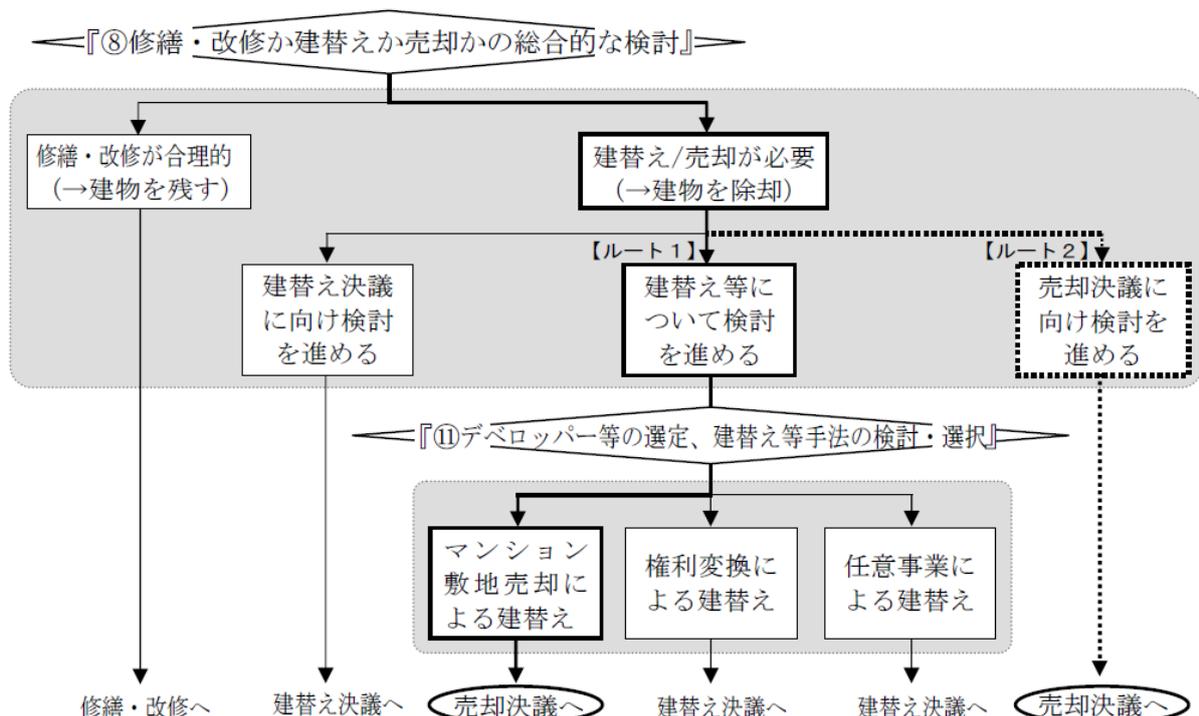


マンション敷地売却の基本プロセス

- ・マンション敷地売却の基本プロセスとしては、大きく分けて、合意形成の段階である〔Ⅰ. 準備段階→Ⅱ. 検討段階→Ⅲ. 計画段階〕と、事業実施の段階である〔Ⅳ. 売却段階→Ⅴ. 建替段階〕の5つの段階が考えられ、さらに詳細には、①～②の各段階が考えられます。本ガイドラインでは、①～②の各段階における説明（コメント）を示すとともに、参照すべき法令・マニュアル等の条文・箇所も合わせて記載しています。
- ・〔Ⅰ. 準備段階→Ⅱ. 検討段階→Ⅲ. 計画段階〕の各段階のコメントについては、基本的には「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」に示す準備段階・検討段階・計画段階の考え方に準拠しています。
- ・ただし、マンション敷地売却制度では、『⑮マンション敷地売却決議』に先立ち、『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』と『⑭買受計画の認定』の手続が必要となります。このため、これらの前段階である『⑫売却推進決議』において、買受人となるべきデベロッパー等についても議決事項として、十分に検討された具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことで、円滑な事業実施が可能となります。
- ・『⑫売却推進決議』に至るまでには、新たな選択肢としてマンション敷地売却が加わったことから、デベロッパー等の選定と建替え等手法の総合的な比較検討を行った上で売却推進決議に至るルート（ルート1）と、これよりも早い段階からマンション敷地売却を目指して買受人となるべきデベロッパー等を選定するルート（ルート2）とが考えられ、本ガイドラインでは双方のルートを基本プロセスとして示しています。

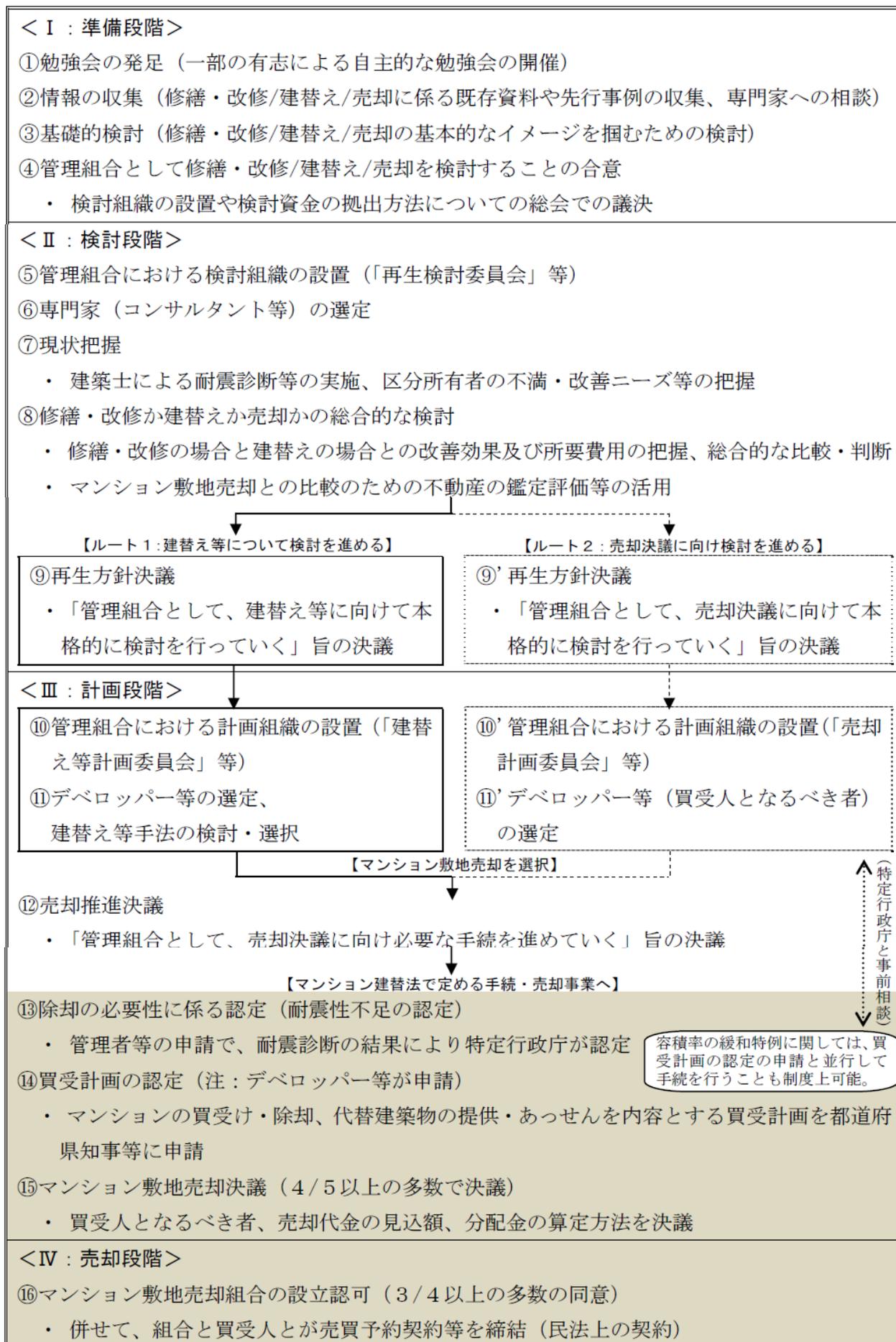
ルート1：『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』では「建替え等について検討を進める」（除却を前提とした複数の選択肢を並行して検討）こととし、その後『⑪デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』で「権利変換による建替え」や「任意事業による建替え」と比較した上で、「マンション敷地売却による建替え」を決める場合

ルート2：『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』で「売却決議に向け検討を進める」ことを決める場合（ルート1よりも早い段階でマンション敷地売却を選択できる場合）



マンション敷地売却の基本プロセス

(注：「マンションの建替え又はマンション敷地売却」を「建替え等」という。)



管理組合等が主体

マンション敷地売却組合等が主体

買受人等が主体

⑰組合から反対区分所有者への売渡し請求

- ・ 反対区分所有者から、組合が区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取り

⑱分配金取得計画の決定・認可（過半数で決議）

- ・ 組合は区分所有者に対し権利消滅期日までに分配金を支払い
- ・ 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- ・ 組合は借家人等に対し権利消滅期日までに補償金を支払い
- ・ 居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡し

⑲組合がマンションと敷地の権利を取得

- ・ 権利消滅期日において個別の権利が組合に集約、担保権・借家権等は消滅

⑳買受人にマンションと敷地を売却、組合の解散

- ・ 組合から買受人に権利が移転（売買契約の義務履行）

↓
【買受人による建替事業へ】

<Ⅴ：建替段階>

㉑買受人がマンションを除却

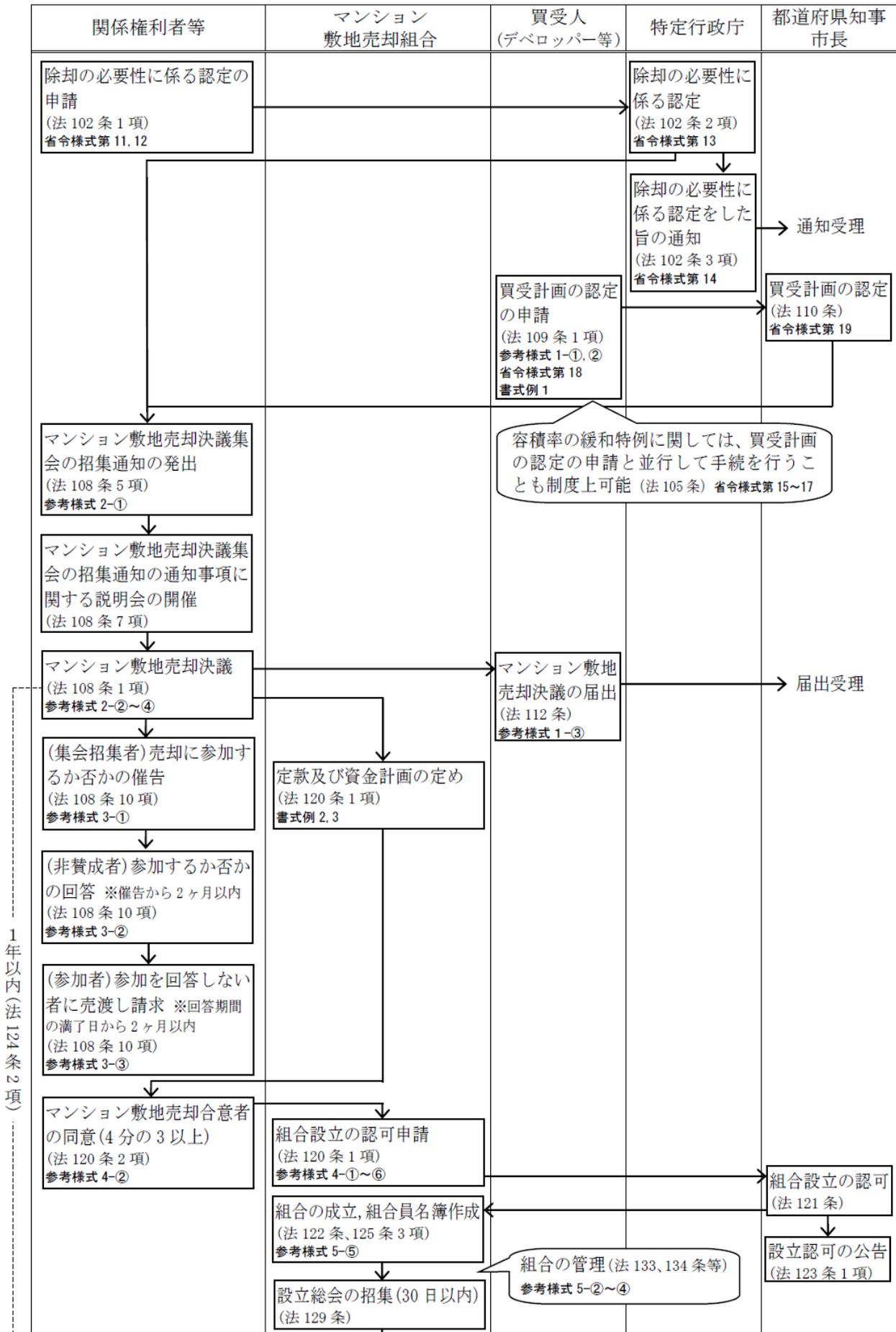
- ・ 買受人による従前マンションの除却

㉒買受人が再建マンション等を建設

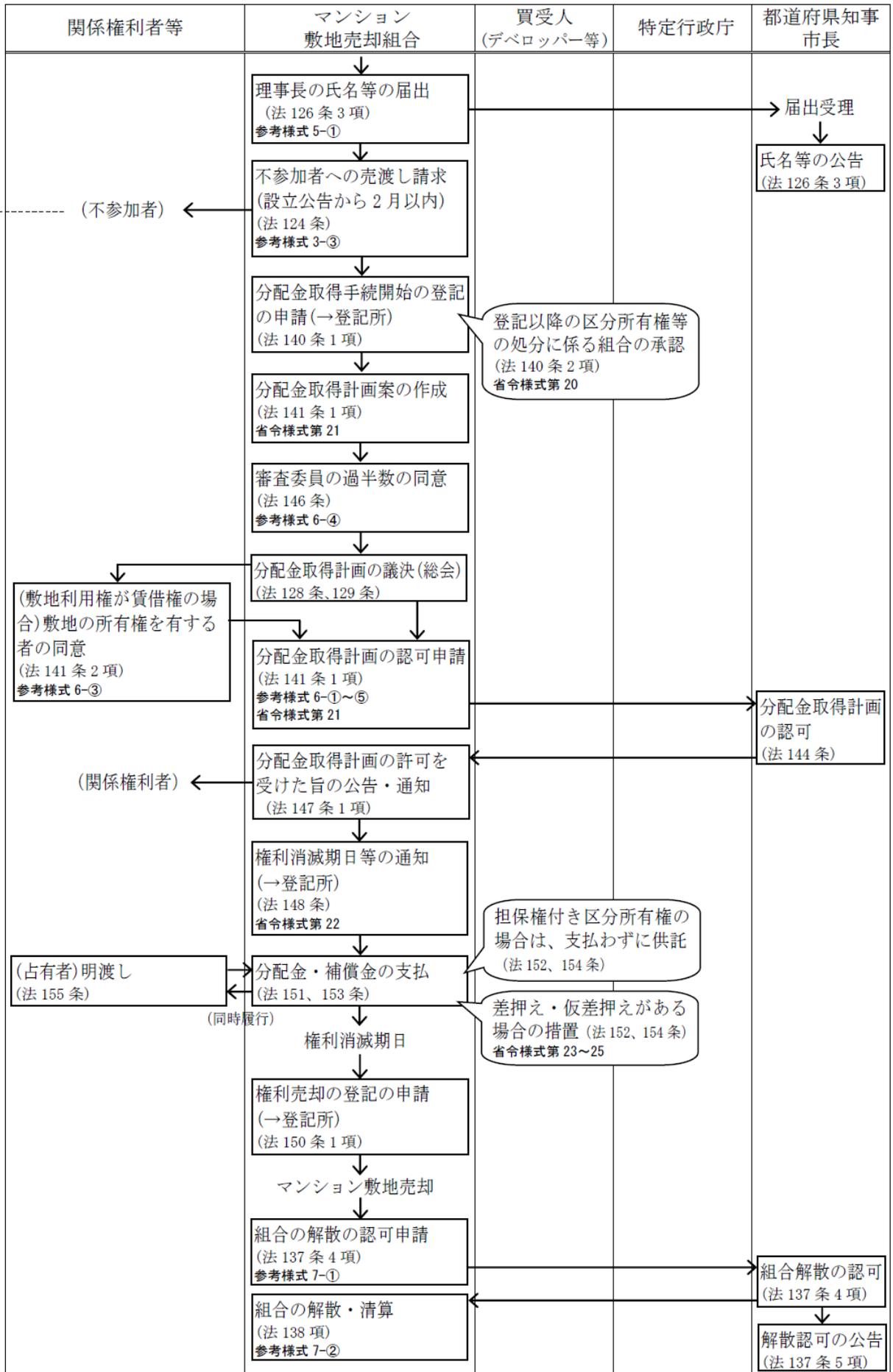
- ・ 区分所有者は、再建マンション等への再入居、他の住宅への住み替えなどを選択

※網掛け部分（⑬～⑳）は、マンション建替法で定める手続・売却事業の段階である。

マンション敷地売却の手続きフロー



1年以内 (法 124 条 2 項)



ステップⅠ：準備段階

①勉強会の発足

- ・一部の区分所有者が修繕・改修/建替え/売却を発意し、他の区分所有者へ呼びかけを行い、これに賛同する有志が集まって、修繕・改修/建替え/売却に関する自主的な勉強会を開始します。

②情報の収集

- ・勉強会では、修繕・改修/建替え/売却に関する情報について、既存資料や先行事例の収集などを行います。
- ・この他に、専門家等に相談して、専門的な観点からの情報提供を求めることも考えられます。

③基礎的検討

- ・収集した基礎的情報を参考にして、どのような修繕・改修/建替え/売却ができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。

※相談窓口

- ・マンションの再生に関しては、様々な相談窓口がありますので、適宜活用を行います。

<コメント>

●勉強会の発足

- ・『①勉強会の発足』の目的は、区分所有者の有志が、修繕・改修/建替え/売却についての基礎的検討を行い、その検討結果を踏まえて、管理組合として正式に修繕・改修/建替え/売却についての検討を行うべきことを提起することです。
- ・理事会の主導の下で立ち上げた勉強会の場合は、組合予算から情報収集や検討活動に要する費用の拠出が可能と考えられます。

●情報の収集

- ・『②情報の収集』では、修繕・改修/建替え/売却の方法や進め方、これまでの事例、法規制、支援制度など基礎的な情報について、勉強会に参加している区分所有者で幅広い情報源にあたり収集します。

●基礎的検討

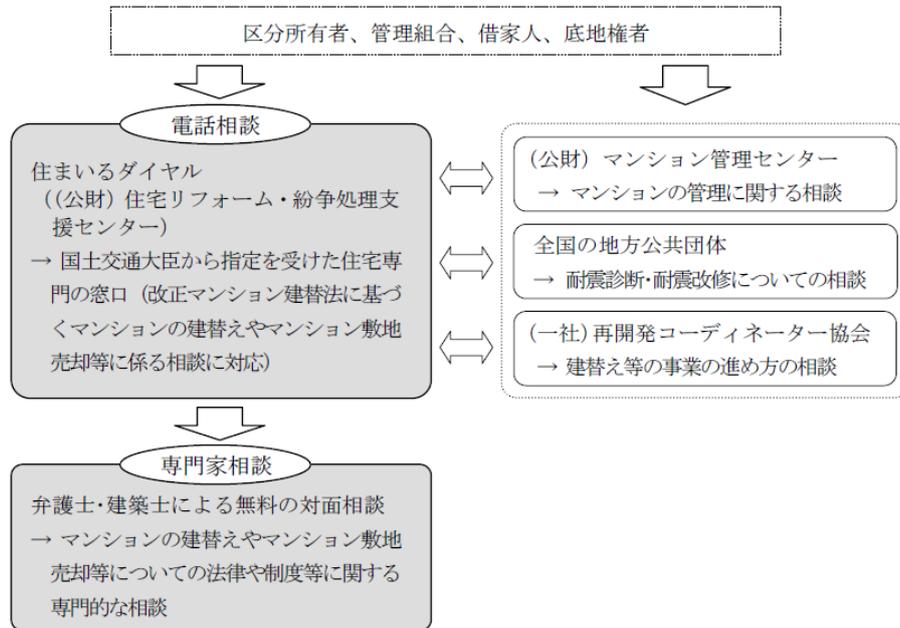
- ・『③基礎的検討』では、大まかにどのような計画が可能か、どのくらいの費用負担が発生するのかといった点についてもイメージをつかんでおくことが望ましいものと考えられます。
- ・検討状況については、適宜、理事会や全区分所有者に周知することが大切です。

●相談窓口

- ・平成26年のマンション建替法の改正内容も含めたマンションの建替えやマンション敷地売却等に係る全般的な相談については、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口である「住まいるダイヤル」（（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営）において電話相談を行っております（平成26年12月1日より開始）。
- ・さらに、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、住まいるダイヤルに電話相談のあった相談のうち、マンションの建替えやマンション敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合について、弁護士や建築士による無料の対面相談を弁護士会と協力して実施しています（平成27年1月以降、体制が整った弁護士会から順次実施）。
- ・管理組合における総会の手続や管理費・修繕積立金などマンションの管理に関する相談については、

(公財) マンション管理センターにおいて無料相談を行っています。

- ・耐震診断・耐震改修については、全国の地方公共団体において相談窓口を設置しています。
相談窓口のリストは、耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイトで公開しています。
- ・建替え等の事業の進め方の相談については、(一社) 再開発コーディネーター協会の「マンション建替相談室」において無料相談を行っています。
- ・建替え等の全般的な情報については、マンション再生協議会のホームページで公開しています。



<参照>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップ I - 1 (有志による勉強会の発足)、I - 2 (建替え情報の収集)、I - 3 (建替えに関する基礎的検討)
- ・(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター (住まいるダイヤル) (<http://www.chord.or.jp/>)
電話番号：0570-016-100 (PHS や一部の IP 電話の場合は、03-3556-5147)
相談時間：10 時～17 時 (土、日、祝日、休日を除く)
- ・(公財) マンション管理センター (相談窓口) (http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html)
<本部>
電話番号：本部 03-3222-1517 (管理組合運営、管理規約等の相談)
03-3222-1519 (建物・設備の維持管理の相談)
大阪支部 06-4706-7560 (マンションの適正な管理についての相談等)
相談時間：9 時半～17 時 (土、日、祝日、休日を除く)
- ・耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイト (全国の耐震診断・耐震改修の相談窓口リスト)
(<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/portal/soudan/soudan.html>)
- ・(一社) 再開発コーディネーター協会 (マンション建替相談室)
(<http://www.urca.or.jp/mansion/index.html>)
電話番号：03-6400-0261
相談時間：10 時～16 時 (土、日、祝日、休日を除く)
- ・マンション再生協議会のホームページ (<http://www.uraja.or.jp/mansion/>)

④管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの合意

- ・勉強会での成果を示して、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を正式に検討してみてはどうかという問題提起を、勉強会から理事会に対して行います。
- ・理事会は、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの必要性を認めた場合、勉強会の成果を取りまとめて、管理組合の集会（総会）における議案として、検討を必要とする理由等を示した上で、検討組織の設置や検討資金の拠出方法について提起します。
- ・集会（総会）において議決されると、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討する段階に進みます。

<コメント>

- ・管理組合として修繕・改修/建替え/売却の検討を行うことについて、議案として議決すべき事項は、「検討組織の設置に関する事項」と「検討資金の拠出に関する事項」となります。
- ・検討組織は理事会の諮問機関として設置されることが一般的と考えられます。

<参照>

- ・「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップ I（④管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの合意）
- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップ I - 4（建替えの検討の提起と管理組合としての検討の合意）
- ・「マンション標準管理規約（単棟型）」 第27条・第28条（管理費・修繕積立金からの拠出について）
- ・「マンション標準管理規約（単棟型）」 第32条（管理組合の業務について）

ステップⅡ：検討段階

⑤管理組合における検討組織の設置（「再生検討委員会」等）

- ・ 検討組織（「再生検討委員会」等の呼称）を設置し、管理組合として修繕・改修/建替え/売却についての正式に検討を開始します。
- ・ 検討組織の設置にあたっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要メンバーが選出されます。

<コメント>

- ・ 検討組織は、修繕・改修/建替え/売却の各手法に関心を持つ区分所有者を含めて組織する必要があります。
- ・ 合意形成を円滑に行うためには、最初から「除却ありき」で建替えや売却のみを検討するのではなく、修繕・改修との比較を行うなどしてその必要性を確認した上で、管理組合として建替えや売却を計画することの提案を行い、合意を得ることを目標とします。
- ・ 区分所有者に対しては、検討の結果、管理組合として推進する方策として、建替えや売却ではなく修繕・改修が選択されることもあり得ることを周知しておく必要があります。また、従来の建替えのほか、マンション敷地売却による建替えを選択する場合もあることを周知しておく必要があります。

<参照>

- ・ 「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ－1（管理組合における検討組織の設置）

⑥専門家（コンサルタント等）の選定

- ・ 修繕・改修/建替え/売却の必要性や構想、修繕・改修と建替えと売却との比較等の検討を行うためには、専門的な情報や検討が必要となることから、専門家の協力を得ながら検討を行います。

※借家人に対する対応

- ・ 借家人への適切な情報提供が行われるよう、働きかけを行います。

<コメント>

- ・ 専門家に依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で候補者を抽出し、その中から最も相応しいと考える専門家を選びます。

<参照>

- ・ 「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅡ（⑥専門家（コンサルタント等）の選定）
- ・ 「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ－2（専門家の選定）

⑦現状把握

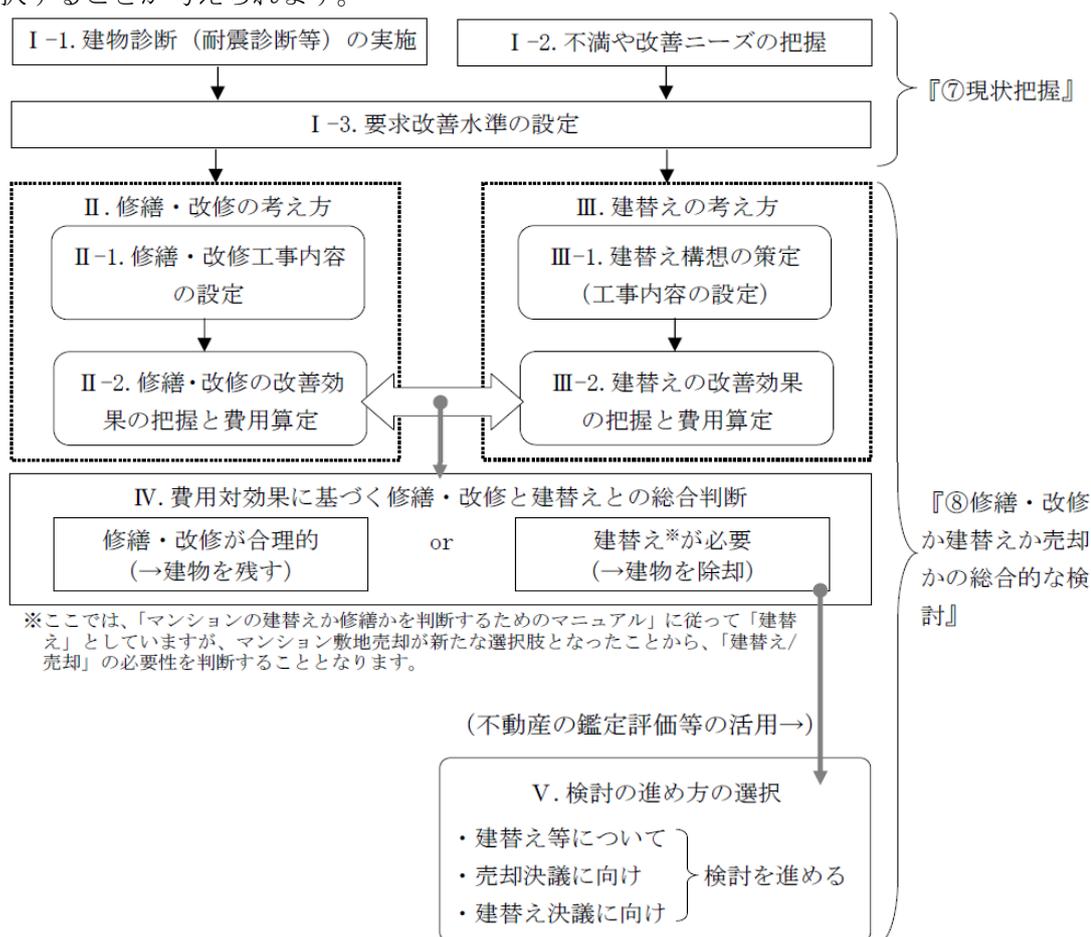
- ・建物の老朽度を客観的に把握するため、専門家の協力を得ながら、耐震診断などの建物診断を実施します。
- ・併せて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握し、修繕・改修や建替えにより改善を要求する水準（要求改善水準）を設定します。

※耐震診断の実施に係る留意点

- ・マンション敷地売却制度では、一定の方法により耐震診断が行われる必要があります。

<コメント>

- ・建物の老朽度の判定や区分所有者の不満・ニーズの把握、これらを踏まえた要求改善水準の設定について、「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」を活用して行います。
- ・同マニュアルによる「修繕・改修」と「建替え」との総合判断の結果、「建替えが必要」と判断された際には、不動産の鑑定評価等も活用して、その後の検討の進め方として、「建替え等について検討を進める（ルート1）」か「売却決議に向け検討を進める（ルート2）」か「建替え決議に向け検討を進める」を選択することが考えられます。



- ・区分所有権のほか、借家権や担保権などのマンションの権利関係等についても、建替えや売却の手法の検討・選択や合意形成の進め方、議決権の行使などに大きく影響することから、早期に調査・把握しておくことが必要です。

<参照>

- ・「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅡ（⑦現状把握）
- ・マンション建替法第102条、同法施行規則第49～51条、平成26年国土交通省告示第1106号（除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）について）
- ・耐震改修促進法第7条、第16条（耐震診断の義務、努力義務について）
- ・耐震改修促進法第25条、同法施行規則第37条、平成25年国土交通省告示第1062号（耐震改修の必要性に係る認定について）
- ・「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について（技術的助言）」（平成26年11月7日付国住指第2848号）
- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ－3（建替え構想の策定と建替えか修繕・改修かの検討）
- ・「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」 第Ⅰ章（老朽度の判定、不満・ニーズの把握と要求改善水準の設定）
- ・「マンション耐震化マニュアル」 第2章（マンションの耐震診断）
- ・耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイト（<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/portal/soudan/jimusyo.html>）（耐震診断・耐震改修実施事務所一覧）

⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討

- ・修繕・改修と建替えとのメリット、デメリット、改善効果や所要費用等についての検討を総合的にを行い、建替えの必要性を確認していきます。

※不動産の鑑定評価等の活用

- ・マンション敷地売却との比較のため、不動産の鑑定評価等を活用して検討を行います。

<コメント>

- ・修繕・改修か建替えかの費用対改善効果に基づく総合判断については、「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」を活用して行います。
- ・建替え決議を行うにあたっては、建替えを必要とする理由や修繕・改修と建替えに要する費用の概算額等を示すことが要件とされている（区分所有法62条2項・5項）ことに留意して、総合的に検討します。
- ・マンション敷地売却決議を行うにあたっては、売却を必要とする理由や耐震改修又は建替えをしない理由、耐震改修に要する費用の概算額、売却による代金の見込額等を示すことが要件とされている（法108条2項・6項、『⑩マンション敷地売却決議』参照）ことに留意して、総合的に検討します。

<参照>

- ・「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅡ（⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討）
- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ－3（建替え構想の策定と建替えか修繕・改修かの検討）
- ・「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」 第Ⅱ章（修繕・改修の改善効果の把握

と費用算定の考え方)、第三章(建替えの改善効果の把握と費用の算定)、第四章(建替えか修繕・改修かの判断)

- ・「不動産鑑定評価基準」(国土交通省) 総論第7章第1節(鑑定評価の方式 - 価格を求める鑑定評価の手法)、各論第1章第1節(価格に関する鑑定評価 - 土地)

⑨再生方針決議(ルート1)

- ・建替え等について検討を進める場合、「管理組合として、建替え等に向けて本格的に検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会(総会)において決議を行います。(「再生方針決議」等の呼称)

⑨'再生方針決議(ルート2)

- ・売却決議に向け検討を進める場合、「管理組合として、売却決議に向けて本格的に検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会(総会)において決議を行います。(「再生方針決議」等の呼称)

- ・建替え決議に向け検討を進める場合、「管理組合として、建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会(総会)において決議を行います。
- ・修繕・改修が合理的と判断される場合は、「修繕・改修による改善の検討を行っていくべき」との提起を行います。

<コメント(建替え等について検討を進める場合(ルート1))>

- ・決議にあたっては、次の計画段階における組織の設置、検討資金の拠出について議案として提起します。

<コメント(売却決議に向け検討を進める場合(ルート2))>

- ・決議にあたっては、次の計画段階における組織の設置、検討資金の拠出について議案として提起します。

<コメント(建替え決議に向け検討を進める場合)>

- ・建替え決議に向け検討を進める場合の再生方針決議以降の段階は、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マンション建替え実務マニュアル」を参考に検討を進めて下さい。(※本ガイドラインでは扱いません。)

<コメント(修繕・改修を実施する場合)>

- ・修繕・改修を実施する場合の再生方針決議以降の段階は、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」及び「マンション耐震化マニュアル」を参考に検討を進めて下さい。(※本ガイドラインでは扱いません。)

<参照>

- ・「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅡ(⑨再生方針決議(ルート1)、⑨'再生方針決議(ルート2))
- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ-4(建替え推進決議(建替えを計画することの合意))

ステップⅢ：計画段階

⑩管理組合における計画組織の設置（「建替え等計画委員会」等）（ルート1）

- ・建替え等について検討を進める場合、建替え決議又はマンション敷地売却決議に向けて建替え等計画の検討を行う計画組織を設置します。（「建替え等計画委員会」等の呼称）

⑩'管理組合における計画組織の設置（「売却計画委員会」等）（ルート2）

- ・売却決議に向け検討を進める場合、マンション敷地売却決議に向けて売却計画の検討を行う計画組織を設置します。（「売却計画委員会」等の呼称）

<コメント（建替え等について検討を進める場合（ルート1））>

- ・建替え等計画委員会は、建替え決議又はマンション敷地売却決議の成立に向けて、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進します。
- ・各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、建替え等計画を策定し、建替え等手法を選択したうえで、建替え決議又はマンション敷地売却決議を成立させることが最終的な目標です。

<コメント（売却決議に向け検討を進める場合（ルート2））>

- ・売却計画委員会は、マンション敷地売却決議の成立に向けて、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進します。
- ・各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、売却計画を策定し、マンション敷地売却決議を成立させることが最終的な目標です。

<参照>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅢ-1（管理組合における計画組織の設置）

⑪デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択（ルート1）

- ・建替え等について検討を進める場合、専門家の協力を得ながら、事業協力者又は買受人となるべきデベロッパー等の候補者を抽出し、その中から随意方式やプロポーザル等の競争により適切な手続で事業協力者又は買受人となるべきデベロッパー等を選定します。併せて、事業手法（「マンション敷地売却による建替え」か「従来の建替え」か）を検討・選択します。

⑪'デベロッパー等（買受人となるべき者）の選定（ルート2）

- ・売却決議に向け検討を進める場合、専門家の協力を得ながら、買受人となるべきデベロッパー等の候補者を抽出し、その中から随意方式やプロポーザル等の競争により適切な手続で買受人となるべきデベロッパー等を選定します。

※支援制度の活用を検討

- ・区分所有者の負担の軽減の観点から、支援制度の適用可能性の検討を行います。

<コメント（建替え等について検討を進める場合（ルート1））>

- ・専門家を選定し、専門家の協力を得ながら事業協力者（従来の建替えの場合）又は買受人（マンション敷地売却による建替えの場合）となるべきデベロッパー等を選定します。
- ・併せて、具体的な事業手法の検討・選択を行います。

<コメント（売却決議に向け検討を進める場合（ルート2））>

- ・ 専門家を選定し、専門家の協力を得ながら買受人となるべきデベロッパー等を選定します。

<参照>

- ・ 「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅢ（⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択（ルート1）、⑩'デベロッパー等（買受人となるべき者）の選定（ルート2））
- ・ 「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅢ-2（専門家（及び事業協力者）の選定）
- ・ 「マンション建替え実務マニュアル」 2.2（事業計画の策定）

⑫売却推進決議

- ・ 十分に合意形成が図られた上で、「管理組合として、売却決議に向け必要な手続を進めていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行います。（「売却推進決議」等の呼称）
- ・ 建替え等について検討を進めてきた場合で、マンション敷地売却による建替えではなく従来の建替えを選択する場合には、建替え決議に向けた合意形成を進めることとなります。

<コメント>

- ・ 決議にあたっては、次の『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』以下のマンション建替法で定める手続・売却事業に進む上で必要な事項を議案として提起します。

<参照>

- ・ 「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅢ（⑫売却推進決議）

⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）

- ・ マンションの管理者等は特定行政庁に対し、耐震診断の結果、地震による倒壊・崩壊の危険性が確認されたマンションについて、「除却する必要がある旨の認定」を申請します。

<コメント>

- ・ 除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）は、マンション建替法第102条の規定に基づく認定です。法律上は「除却の必要性に係る認定」との用語を用いていますが、認定で確認される内容は、認定の申請に係るマンションの「耐震性不足」の事実と当該認定の申請を行うこととした管理組合の「総会の決議」の事実となります。
- ・ 耐震性不足のマンションを耐震改修するか除却するか判断は、特定行政庁ではなくあくまで区分所有者が主体的に行うこととなります。（『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』参照）

●認定の申請

- ・ 除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）に係る申請は、当該認定により除却が決まるものではないことから、区分所有法上の管理行為（区分所有法18条1項）に相当するものです。このため、当該認定の申請には、集会の普通決議（区分所有者及び議決権の各過半数）が必要となります。

- ・しかしながら、マンション敷地売却に向けての大きなステップ（※本認定を受けたマンションについては、法律上は「要除却認定マンション」となり、様々な認定の効果等（下記参照）が生じるとともに、実質的に資産の処分や使用収益にも一定の制約が生じ得ます。）となることから、本認定に係る申請の必要性と認定の効果等について十分な説明を行った上で、できる限り多数の合意を得て申請がなされることが、後々の段階における円滑な合意形成に資するものと考えられます。
- ・本認定に係る申請の際には、認定申請書に以下の図書又は書類を添付する必要があります。
 - 1) 認定の申請を決議した集会の議事録の写し（規約で別段の定めをした場合にあっては、規約の写し及びその定めるところにより申請することを証する書類）
 - 2) 耐震改修促進法施行規則第28条第2項の表に掲げる事項を明示した構造計算書（※特定行政庁が規則により、当該構造計算書を添えることを要しない旨を規定している場合があります。）
 - 3) 第三者機関による耐震診断の判定を受けた旨の証明書等、特定行政庁が規則で定める書類
- ・本認定に係る申請は建築基準法第2条第三十五号に規定する特定行政庁に対し行います。（法102条1項）

●認定の基準

- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）の基準は、「地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるとき」（法102条2項）であり、具体的には、建築士（一級建築士、二級建築士又は木造建築士）であって、耐震診断を行う者として必要な知識及び技能を修得させるための講習として国土交通大臣の登録を受けたものを修了した者（耐震診断資格者）等が、耐震改修促進法第4条第2項第三号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるものとして判定されたもの（構造耐震指標（Is値）が0.6未満など）となります。
- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）の基準は、耐震改修促進法第25条の耐震改修の必要性に係る認定の基準と同様となりますが、基本方針では「十分に合意形成が図られた段階で管理者等がいずれかの申請を行うよう努める必要がある。」と定めています。

●認定の効果等

- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションについては、マンション敷地売却制度の対象となるとともに、マンション建替法第105条の規定に基づく容積率の緩和特例の対象ともなります。
- ・容積率の緩和特例については、「要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンション」（法105条1項）で特定行政庁が許可したものが対象となることから、マンション敷地売却による建替えのみならず、従来建替えも対象となります。
- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）は特定行政庁が行うものとしている一方で、『⑩マンション敷地売却組合の設立認可』における認可等を行ってマンション敷地売却を監督するのは都道府県知事等（市の区域内にあっては市長、町村の区域内にあっては都道府県知事）となりますので、市の区域内で特定行政庁が都道府県知事である場合や町村の区域内で特定行政庁が町村長である場合には、特定行政庁と都道府県知事等とが異なります。このため、このような場合には、除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）が行われたことを都道府県知事等が確実に把握して監督を円滑に行え

るようにするため、本認定をした特定行政庁は速やかに都道府県知事等にその旨を通知することとされています。（法102条3項）

- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションの区分所有者には、当該マンションについての除却の努力義務がかり（法 103 条）、都道府県知事等は除却が行われていないと認めるときは、指示及び公表ができることとしています。（法 104 条）

<参照>

- ・マンション建替法第102条～第104条、同法施行規則第49条～第51条、平成26年国土交通省告示第1106号（除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）について）
- ・マンション建替法第105条、同法施行令第27条、同法施行規則第52条（容積率の緩和特例について）
- ・「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」

⑩買受計画の認定（注：デベロッパー等が申請）

- ・選定されたデベロッパー等は、区分所有者によるマンション敷地売却決議で「買受人となるべき者」として定められることとなります。
- ・決議が行われる前にデベロッパー等は買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受ける必要があります。

<コメント>

- ・買受計画は、事前に区分所有者とデベロッパー等との間で、その内容や手続の進め方等について十分に調整を行う必要があります。
- ・仮に区分所有者との十分な調整を行わずにデベロッパー等が買受計画の認定申請を行った場合は、当該計画は具体性に欠けることから、その後事業を円滑に進めることは困難と考えられるため、事前に区分所有者と十分な調整を行ったデベロッパー等（通常は『⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』（又は『⑩' デベロッパー等（買受人となるべき者）の選定』）において選定された1者）により申請が行われる必要があります。
- ・買受計画の認定申請の際には、申請者が管理組合等によって選定された者である旨や買受計画が十分に調整されたものである旨を示すこと（確認書や総会の議事録の添付など）により、買受計画の妥当性の考慮に資するものと考えられます。（買受計画の変更認定申請の際も同様です。）

●買受計画に記載する事項

- ・買受計画には以下の事項を記載します。（法 109 条 2 項）

買受計画に記載する事項 (法 109 条 2 項)	記載内容
1) 買い受けた日から除却する日までの間におけるマンションの管理に関する事項	・自ら管理を行うか、委託して管理を行うか等を記載する。
2) 買受け及び除却の予定時期	・買受け及び除却の予定時期（〇年〇月〇日）を記載する。
3) 買受け及び除却に関する資金計画	・買受け及び除却に関する収支予算（買受け及び除却に要する費用と資金調達方法、これらの概算額）を記載する。 ・支出項目の例としては、調査費、購入費、除却費、事務費、借入金利子などが考えられる。 ・収入項目の例としては、金融機関からの借入れ、補助金などが考えられる。（買受け及び除却を目的とした借入れ等が無い場合には、支出項目の合計に対応した自己資金などを記載する。）

4) 代替建築物提供等計画	<ul style="list-style-type: none"> ・「区分所有者又は借家人の意向確認の状況」として、アンケートやヒアリング、賃貸人である区分所有者を通じた借家人の意向把握等により行った区分所有者や借家人の意向把握の内容・結果等を記載する。 ・「代替建築物の提供等の具体的な方法」として、区分所有者や借家人向けの相談窓口の設置やその周知方法とともに、意向把握の結果等を踏まえた具体的な代替建築物の提供・あっせんの方法（再建マンション等への優先入居や、関連会社や地元の不動産会社を通じた分譲住宅や賃貸住宅等のあっせん、公共賃貸住宅管理者との連携による公社賃貸住宅や UR 賃貸住宅のあっせん、高齢者等特段の配慮を要する者へのサポートなど）を記載する。
5) 従前マンションを除却した後の土地の利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションを建設する予定など、従前マンションを除却した後の土地利用の予定を記載する。 ・マンション敷地売却事業の税制特例である長期譲渡所得の軽減税率の適用要件は、従後に「良好なマンション又は公共の用に供する施設等の施設が整備される場合」であり、適用を受けるためにはマンションを建設する予定などが買受計画に記載されている必要がある。
6) その他国土交通省令で定める事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当該従前マンションについてのマンション敷地売却決議の予定時期を記載する。（省令 53 条 2 項）

●買受計画の認定基準

- ・買受計画の認定基準は以下のとおりであり、都道府県知事等はいずれにも該当すると認めるときは認定を行います。（法 110 条）

認定基準 (法 110 条)	申請にあたって確認すべき内容
1) 買い受けた日から除却される日までの間に、従前マンションについて新たな権利が設定されないことが確実であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・少なくとも適切な管理がなされていることが必要となる。 ・委託して管理を行う場合には、委託先の予定などが具体的に記載されている必要がある。
2) 買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、従前マンションが買い受けられ、かつ、除却されることが確実であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・買受け及び除却の費用に相当する支出並びに当該支出に対応（バランス）した収入が記載されている必要がある。 ・収入の確保が確実である必要がある。
3) 代替建築物提供等計画が従前マンションの区分所有者又は借家人の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。	<ul style="list-style-type: none"> ・代替建築物提供等計画が以下のような観点から適切なものであることが必要となる。 <ul style="list-style-type: none"> - アンケートやヒアリング等により区分所有者や借家人の意向把握が事前に行われていること - 再建マンション等や流通物件の中で、区分所有者や借家人の希望に最も近い代替建築物を提供・あっせんできるようなものであること - それらの物件は、立地・規模・構造に見合った適正な価格からかけ離れたものとはならないこと ・区分所有者や借家人に対して代替建築物の選択肢を十分かつ柔軟に示すことができるような計画が求められるが、個々の区分所有者及び借家人の再入居又は転出先の具体的な予定等を記載するものではない。 ・代替建築物については住宅のみでなく、店舗や事務所等もその対象に含まれる。

●買受人の義務、都道府県知事等による監督

- ・買受人は、都道府県知事等による適切な監督に資するよう、次の『⑮マンション敷地売却決議』においてマンション敷地売却決議があったときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出る必要があります。(法 112 条)
- ・買受人は、買受計画に従って、耐震性不足のマンションの買受け・除却、代替建築物の提供・あっせんを実施する義務があります。(法113条)
- ・買受人に対して義務付けている代替建築物の提供・あっせんは、買受計画に定められた代替建築物提供等計画に従い、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で、区分所有者や借家人の希望に最も近い立地・規模・構造の代替建築物の提供・あっせんを行うことが基本となります。買受人が示した代替建築物が、区分所有者や借家人が希望する立地・規模・構造やこれに見合った適正な価格からかけ離れているような場合には、都道府県知事等が報告徴収を求め、勧告・公表を行うことにより是正がなされる(法114条)ことに留意して、買受人は買受計画を作成する必要があります。なお、市場に存在しない代替建築物の要請や一般的な取引慣行にそぐわない売買代金や家賃等の減額の要請など、区分所有者や借家人から過度な要請があった場合の対応までは、当然ながら義務付けられるものではありません。
- ・買受人は、買受人に対する代替建築物の提供・あっせんの義務を確実に遂行するため、『⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』（又は『⑪’デベロッパー等（買受人となるべき者）の選定』）において選定後の早期の段階からヒアリングやアンケート等による区分所有者や借家人の代替建築物に係る意向把握を行うとともに、区分所有者や借家人からの問い合わせや相談に適切に対応できるよう、相談窓口の設置を行います。

●容積率の緩和特例との関係

- ・基本方針では、買受人等が取り組むべき事項として、「法第 105 条第 1 項に規定する容積率の特例を活用しようとする場合は、法第 109 条第 1 項に規定する買受計画の認定の申請と並行して手続を行うことも制度上可能であり、早期に特定行政庁と許可に係る相談を行うよう努めるとともに、当該許可については、売却による代金の見込額や分配金の価額に適切に反映させるよう努めることとする。」と定めています。

<参照>

- ・マンション建替法第 109 条～第 114 条、同法施行規則第 53 条～第 55 条（買受人・買受計画の認定等について）

⑮マンション敷地売却決議

- ・『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』と『⑭買受計画の認定』を踏まえ、マンション敷地売却決議の実施に向けた法定の手続を進めます。
- ・区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各 5 分の 4 以上の多数で決議が成立すれば、マンション敷地売却を実施するプロセスへと進むこととなります。

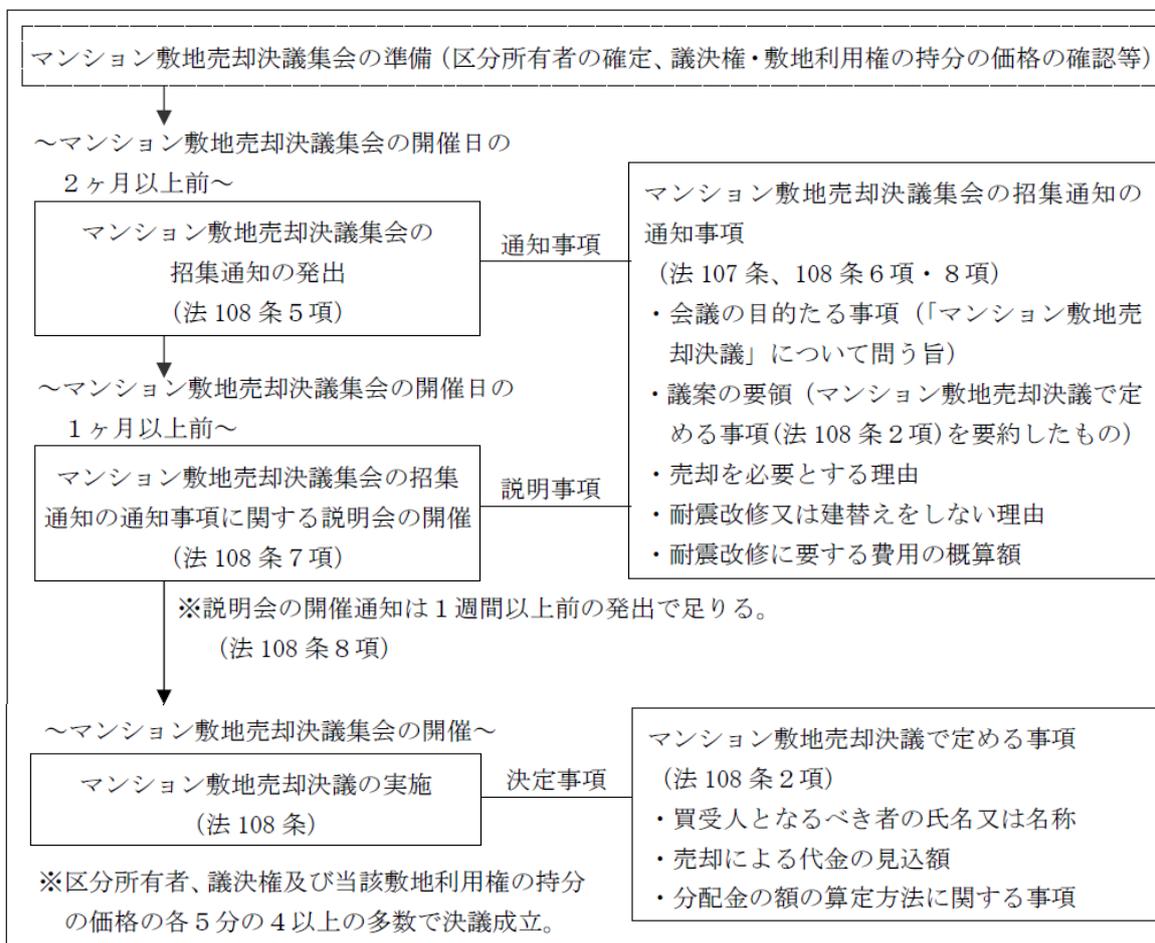
<コメント>

- ・マンション敷地売却決議が成立すると、売却に参加しない区分所有者の区分所有権と敷地利用権とを

時価をもって売り渡すよう請求する権利がマンション敷地売却参加者側に認められるとともに、『⑩マンション敷地売却組合の設立認可』以降の手續に進むことが認められます。

●決議までの必要な手續

・マンション敷地売却決議集会（区分所有者集会）の準備から決議実施までの手續は以下のとおりです。



●招集通知・説明会

- ・買受人が行う代替建築物の提供やあっせんの計画を各区分所有者が確認した上で、マンション敷地売却決議における賛否等の判断ができるよう、集会の招集者は集会の招集通知や説明会を行う際に、買受計画についても情報提供を行います。
- ・通知事項である「売却を必要とする理由」と「耐震改修又は建替えをしない理由」については、『⑦現状把握』や『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』、『⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』における検討結果を踏まえ、集会の招集者が売却を必要と考えた理由と耐震改修又は建替え（従来の建替え）が合理的ではないと考えた理由について、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す。
- ・通知事項である「耐震改修に要する費用の概算額」については、『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』における検討結果を踏まえ、売却を実施せずに耐震改修を行うこととした場合に要する費用の概算額を記載します。見積条件を明確にした上で見積もりを取るなど、適正な額となってい

るか留意する必要があります。

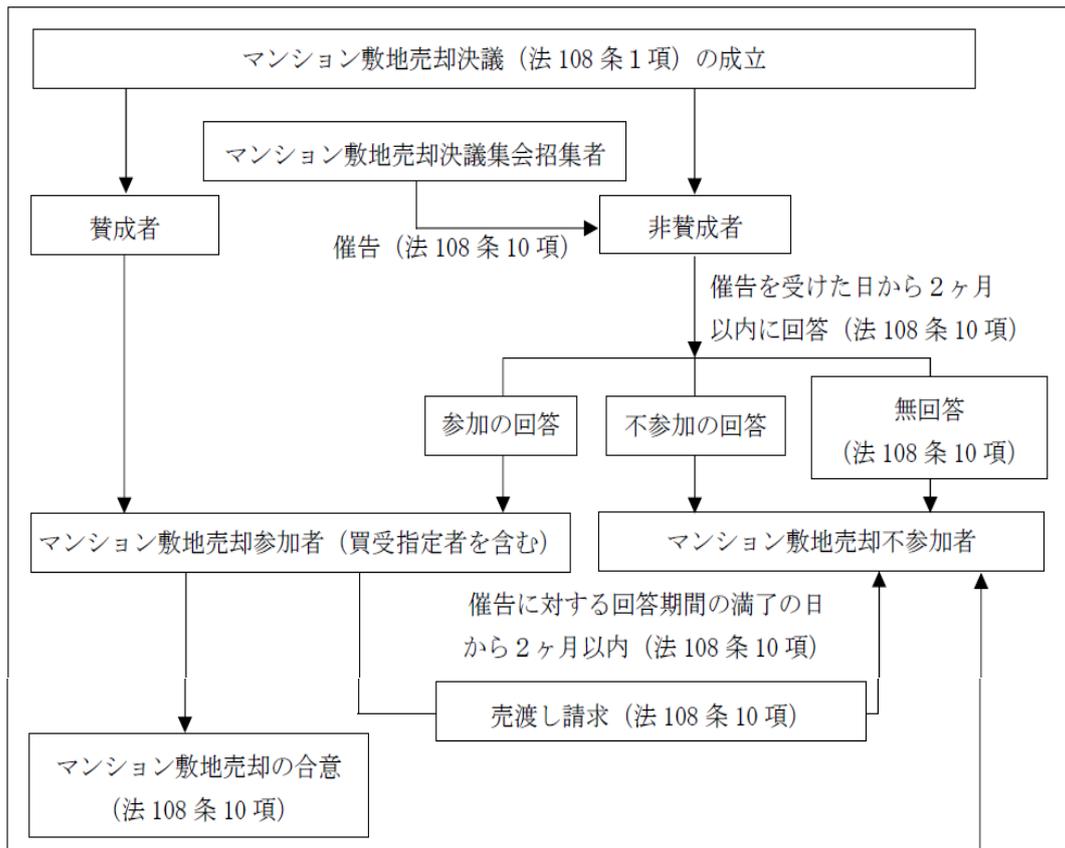
- ・説明会の開催の回数は、法で義務付けられているのは1回となりますが、マンション敷地売却についての理解が不十分なまま集会を行うことは避けるべきです。このため、区分所有者の参加状況等に応じて、説明会を数回開催することも検討します。

●マンション敷地売却決議

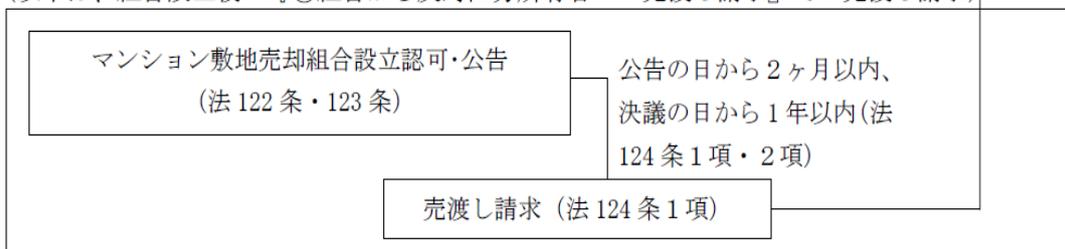
- ・区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の賛成によりマンション敷地売却決議を行い、マンション敷地売却を実施するプロセスへと進むこととなります。
- ・通常の場合は、「敷地利用権の持分の価格」は「敷地利用権の持分」と同じであるものと考えられます。
- ・決議で定める「売却による代金の見込額」については、買受人において、通常は不動産鑑定による敷地の最有効使用として、開発法や取引事例比較法等の各方式により算出された価格を基に決定された敷地の更地価格から、建物取壊し費用等を控除した額を一つの基準に、競合他社の動向等を加味した額として、算定されるものと考えられます。
- ・決議で定める「分配金の額の算定方法」は、法令上の定めはありませんが、基本方針では「敷地の持分割合で配分する方法」を例示しており、その他、「効用比で配分する方法」などの方法も考えられます。前者は、登記簿や管理規約で明示されている持分に基づくため分かりやすいことに加え、日常の費用負担（※管理費や修繕積立金は専有面積比（≒敷地の持分割合）で配分されていることが多い）と価値が整合するとの点で納得感が得られやすいものと考えられます。一方で、後者は、階層や日照、眺望等各住戸の個性を反映した配分を行うとの点で納得感が得られやすいものと考えられます。いずれにしても、区分所有者間で十分に話し合った上で、各区分所有者の衡平を害しないよう適切に定めることが必要です。
- ・その他、マンション敷地売却決議時に確認することが望ましい事項としては、1)買受計画の概要、2)事業実施段階における専門家の参画・選定方法（専門家を活用するのかもしれないのか、どのような方法で選定するのか等）、3)マンション敷地売却不参加者への売渡し請求の方法（誰が、どのような根拠（法律）に基づき、どのような時期に請求するのか等）、4)補償金の支払に関する事項（誰が、どのように負担するのか等）が考えられます。
- ・行方不明者の問題への対応については、不在者財産管理人の選任の申し立て（民法25条）により対応することが可能となりますので、具体的には「マンション建替え実務マニュアル」2.4.2(4)を参照して下さい。

●反対区分所有者への売渡し請求

- ・決議後、マンション敷地売却参加者（売却参加者全員の合意により区分所有権及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（買受指定者）を含む）はマンション敷地売却に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及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ます。（法108条10項）
- ・売渡し請求の「時価」については、マンション敷地売却決議があったこと、すなわち取壊しを前提として、不動産鑑定の方式により算出された額を一つの基準として算出され、売却代金の分配金の額と理論的に大きな違いは生じないものと考えられます。
- ・マンション敷地売却決議の成立から売渡し請求までの手続は以下のとおりです。



(以下は、組合設立後の『⑰組合から反対区分所有者への売渡し請求』での売渡し請求)



- ・売渡し請求権は形成権となりますので、その行使の意思表示が相手方であるマンション敷地売却不参加者に到達すると直ちに、相手方の区分所有権及び敷地利用権を目的とする時価による売買契約が成立します。
- ・売渡し請求による売買契約の成立に伴い、マンション敷地売却不参加者は区分所有者ではなくなることから、当該マンション敷地売却不参加者に対しては、買受人による代替建築物の提供・あっせんは行われないうこととなります。一方で、非賛成者のうち催告に応じて参加の回答を行った区分所有者に対しては、当初からの賛成者と同様に、買受人による代替建築物の提供・あっせんが行われます。
- ・マンション敷地売却決議後2年以内に、マンション敷地売却決議に基づく売買契約によるマンション及びその敷地（敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）についての権利の移転（マンション敷地売却組合が設立された場合は、法第149条の規定による売却マンション及びその敷地の組合への帰属）がない場合においては、売渡し請求によって区分所有権等を譲渡した者は、その権利を現に有する者に対して、買戻しの請求をすることができます。（法108条10項）

●反対区分所有者による争い

- ・反対区分所有者との間では、マンション敷地売却決議が成立した時点で、その有効性について決議無効（不存在）確認請求等の民事訴訟による争いに発展する可能性があります。
- ・また、反対区分所有者のうち時価に不満のある者との間では、売渡し請求の時点（『⑮マンション敷地売却決議』又は『⑰組合から反対区分所有者への売渡し請求』の段階）において、民事訴訟による争いに発展する可能性があります。
- ・このため、反対区分所有者に対しても、可能な限り売却への参加の働きかけや売却の必要性等についての理解を求めていくとともに、手続に瑕疵のないよう十分な配慮が必要となります。

<参照>

- ・マンション建替法第 106 条～第 108 条（マンション敷地売却決議について）

ステップⅣ：売却段階

⑩マンション敷地売却組合の設立認可

- ・マンション建替法に基づきマンション敷地売却事業を行うため、都道府県知事等に対し、マンション敷地売却組合の設立認可の申請を行います。

<コメント>

- ・マンション建替法においては、マンション敷地売却事業（マンション建替法に定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業（法2条1項九号））はマンション敷地売却組合（以下単に「組合」という。）のみが実施することができます（法116条）
- ・マンション敷地売却決議における売却合意者は、5人以上が設立発起人となって、定款及び資金計画を定めた上で、都道府県知事等に組合設立認可の申請を行います。（法120条1項）
- ・定款及び資金計画については、売却合意者並びにその議決権（区分所有法第38条の議決権）及び敷地利用権の持分価格の各4分の3以上の多数の同意が必要となります。（法120条2項）
- ・定款や資金計画、分配金取得計画等の策定をはじめとして、組合による事業の適切な実施を支援する専門家の協力が必要となります。その選定にあたっては、マンション敷地売却決議に至る経緯との連続性を確保する観点から、マンション敷地売却決議に向けた計画段階に協力を得た専門家に引き続いて支援を求めることが考えられます。
- ・組合を設立しない場合には、マンション敷地売却事業としてではなく、個々に通常の売買契約により買受人に対して区分所有権及び敷地利用権の売却を行うこととなり、借家権や担保権の消滅等の取扱いも任意で行うこととなります。

<参照>

- ・「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅣ（⑩マンション敷地売却組合の設立認可）
- ・マンション建替法第116条～第123条、同法施行規則第56条～第58条第1項（組合の設立認可について）
- ・マンション建替法第125条～第139条、同法施行令第28条～第31条、同法施行規則第58条第2項～第62条（組合の管理、解散等について）
- ・マンション建替法第160条～第163条（組合に対する監督等について）

⑪組合から反対区分所有者への売渡し請求

- ・組合設立後、組合は売却事業に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することになります。

<コメント>

- ・マンション敷地売却制度においては、『⑩マンション敷地売却決議』の時点でマンション敷地売却参加者（買受指定者を含む）に売渡し請求権を認めているほか、組合設立後において、組合についても売渡し請求権を認めています。
- ・反対区分所有者（マンション敷地売却不参加者）の区分所有権及び敷地利用権については、売渡し請求権の行使等により適切に取得を行います。

- ・手続や時価の考え方、代替建築物の提供・あつせんの考え方については、『⑮マンション敷地売却決議』を参照して下さい。

<参照>

- ・「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅣ（⑰組合から反対区分所有者への売渡し請求）
- ・マンション建替法第124条（組合から反対区分所有者への売渡し請求について）

⑱分配金取得計画の決定・認可

- ・売却マンションの区分所有権及び敷地利用権が全て売却合意者又は組合で保有されると、組合は「分配金取得計画」を定め、都道府県知事等の認可を申請します。
- ・分配金取得計画に基づき、組合は、権利消滅期日までに区分所有者に対し分配金を支払い、担保権付きの区分所有権に係る分配金は区分所有者に支払わずに供託し、権利消滅期日までに借家人等に対し補償金を支払うこととなります。
- ・居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡します。

<コメント>

- ・分配金取得計画は、その後、その内容に従って関係権利の変動を生じさせる効果を有するものであり、極めて重要なものとなります。
- ・一方で、分配金取得計画の内容については、マンション敷地売却決議において定められた算定方法により分配金を算定するのみであり、権利関係の調整は必要としないことから、同計画の決定は出席者の議決権（組合員各1個の議決権）の過半数で決議することとしています。（法128条七号、129条）

<参照>

- ・「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」 ステップⅣ（⑱分配金取得計画の決定・認可）
- ・マンション建替法第140条～第150条、同法施行令第32条、同法施行規則第63条～第71条（分配金取得計画について）
- ・マンション建替法第151条～第154条、同法施行令第33条、同法施行規則第72条～第74条（分配金・補償金の支払について）
- ・マンション建替法第155条（明渡しについて）
- ・マンション建替法第165条（不服申立てについて）
- ・「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）第31条、第34条、第37条、第43～45条
- ・「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）第16、第18、第21、第26～28

⑱組合がマンションと敷地の権利を取得

- ・分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日において、マンションの所有権及び敷地の所有権（又は借地権）が一斉に組合に帰属します。

⑳買受人にマンションと敷地を売却、組合の解散

- ・その後、組合と買受人との間の売買契約の義務履行として、組合から買受人に権利が移転します。
- ・マンション敷地売却事業の完了により、組合は解散します。

<コメント>

- ・買受人は買受計画に従って従前マンションの買受けを実施する義務があります。（法113条）
- ・また、この義務を確実に行わせるため、都道府県知事等は、報告の徴収、勧告及び公表ができることとしています。（法114条）
- ・マンション敷地売却事業の完了、すなわち買受人への売却の完了により組合は解散します。事業の完了の際の組合の解散は、都道府県知事等の認可を受けなければならないが、都道府県知事等が組合解散の認可をしたときは、その旨が公告されます。なお、借入金があるときは、解散について債権者の同意が必要です。（法137条）
- ・組合が解散した時は、理事がその清算人となり、現務の結了、債権の取立て及び債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたります。（法138条）
- ・マンション敷地売却事業においては事業の性格上、マンション建替事業における清算金に関する規定（法84条～88条）に相当する規定はありません。

<参照>

- ・マンション建替法第113条・第114条（買受人の義務、知事等の監督について）
- ・マンション建替法第137条・第138条、同法施行規則第58条第3項（組合の解散について）
- ・マンション建替法第149条（権利消滅期日における権利の帰属等について）

ステップV：建替段階

①買受人がマンションを除却

- ・買受人は買受計画に従って従前マンションの除却を実施します。

②買受人が再建マンション等を建設

- ・買受人は再建マンション等を建設します。
- ・買受人との間の個別契約による再入居希望者は再入居を行い、その他の従前居住者は取得した分配金等を元手として他の住宅へ住み替えなどを行います。

<コメント>

●買受人がマンションを除却

- ・買受人は買受計画に従って従前マンションの除却を実施する義務があります。（法113条）
- ・また、これを確実に行わせるため、都道府県知事等は、報告の徴収、勧告及び公表ができることとしています。（法114条）
- ・マンション建替法においては、「除却及び建築」を行う従来の建替えを前提とし、「除却」までを射程とするマンション敷地売却制度が創設されたものです。このため、マンション敷地売却の後に、買受人が買い受けたマンションを除却せずに販売するようなことは、制度上認められません。

●買受人が再建マンション等を建設

- ・マンション敷地売却制度については、従来の建替えと違い、売却後に建設される建築物の用途等については、制度上特段の制限を設けておりません。
- ・買受人がマンションを再建する場合でも、当該再建マンションについては、権利変換による建替えにおける「住戸の数」（法12条六号）や「住戸の規模、構造及び設備」（法12条七号）といった基準は定められていません。（ただし、マンション敷地売却事業の税制特例である長期譲渡所得の軽減税率の適用を受けるためには、再建マンションの住戸の規模及び構造が一定の基準に適合する必要があります。）
- ・買受人は買受計画に従って代替建築物の提供・あっせん（再建マンション等の優先入居などを含む）を実施する義務があります。（法113条）
- ・また、これを確実に行わせる目的ため、都道府県知事等は、報告の徴収、勧告及び公表ができることとしています。（法114条）

<参照>

- ・マンション建替法第113条・第114条（買受人の義務、知事等の監督について）

東京都のマンション建替え法容積率許可について

1 概要

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、耐震性不足マンションの建替えの容積率緩和許可制度が創設されたため、都の許可要綱を制定

＜改正法の公布日：平成26年6月25日、施行日：平成26年12月24日＞

（法改正及び許可要綱では、容積率のみの緩和で、形態規制（日影・高さ、斜線）は緩和対象外）

＜都許可要綱の施行日＞ 平成27年4月1日

2 新たな許可制度（要綱）の特徴

都総合設計*許可要綱の共同住宅建替誘導型（平成14年度導入）を基本に、少ない公開空地でも容積率の割増が受けられるようにするなど、適用の対象を広げた

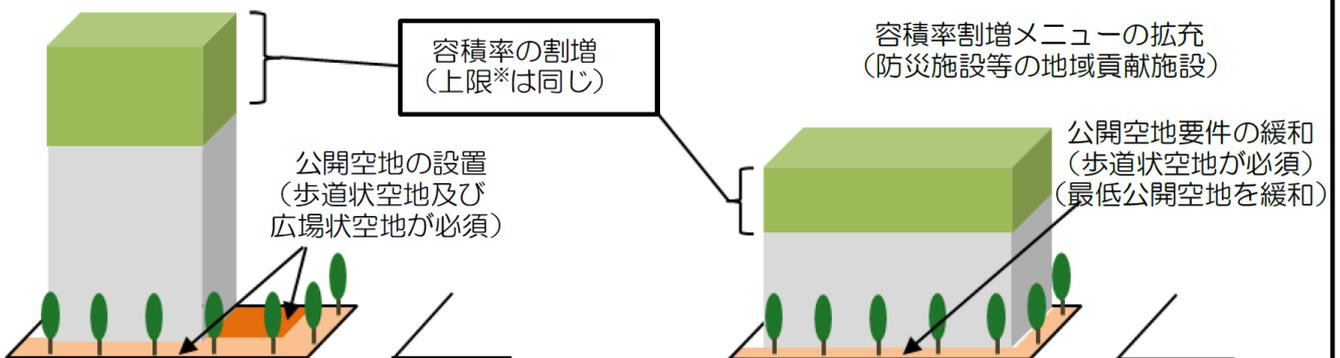
※総合設計：一定規模以上の空地を有する建築計画について、市街地環境の整備改善に資すると認められる等の場合に、許可により容積率等の制限を緩和する制度

	従来之都総合設計許可	マンション建替法容積率許可
① 適用区域	適用区域を限定	都内全域に拡大
② 公開空地の要件	歩道状空地・広場状空地が必須	歩道状空地が必須 （広場状空地はなくても可）
	最低限度は、容積率に応じて 10%~30%	最低限度を一律10%に緩和
③ 公開空地以外の容積割増評価の対象	福祉施設や防災施設等 （防災備蓄倉庫等）を評価	地域貢献施設（津波避難ビル等） 整備を追加し、メニューを拡充
④ 隣接地の取り込み	共同住宅建替誘導型では、不可	隣接地を取り込むマンション建替 えも可

上記表の③、④については、従来之総合設計許可制度の規定をマンション建替法容積率許可制度の規定と同じ内容に改正

＜都総合設計許可＞

＜都マンション建替法容積率許可＞



※割増容積率の上限
 環七内側の区域：基準容積率の0.75倍又は300%のいずれか低い数値
 上記以外の区の区域：基準容積率の0.5倍又は250%のいずれか低い数値
 その他の区域：基準容積率の0.5倍又は200%のいずれか低い数値

※区市が特定行政庁となる建築物の許可は本要綱の対象ではありません。

【参考】マンション建替法に基づく容積率の緩和特例制度の概要

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する。【法 105 条】

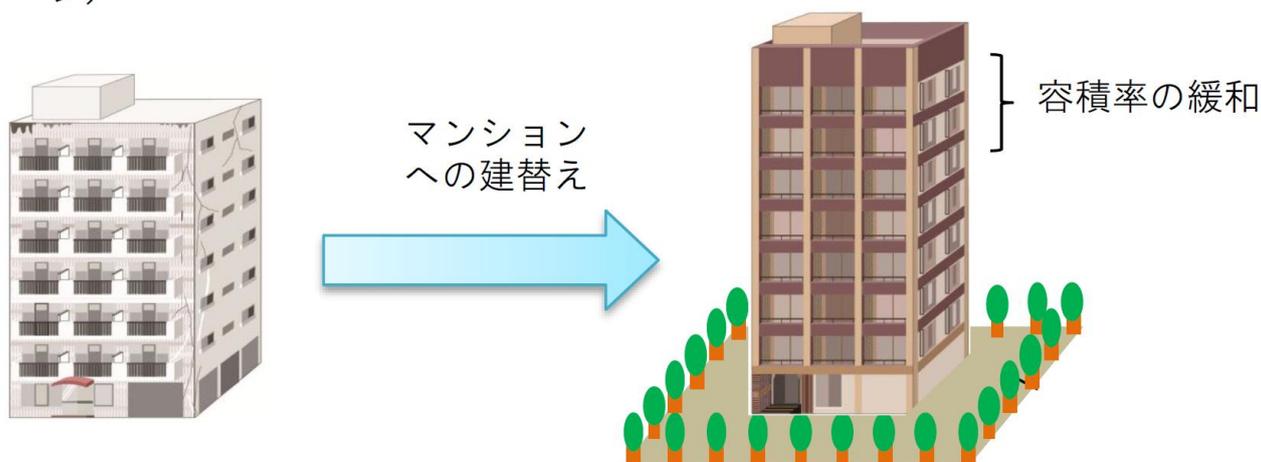
①一定の敷地面積を有すること【政令 27 条】

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、用途地域の指定のない区域	1,000 m ² 以上
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	500 m ² 以上
近隣商業地域、商業地域	300 m ² 以上

②市街地環境の整備・改善に資するものであること

○一般に開放された公開空地の整備や、地域の防災性、景観等の環境の向上に資する貢献を行うことで、全体として市街地環境の整備・改善が図られるものを対象とする。

(制度イメージ)



耐震性不足マンション

(資料) 国土交通省作成資料

都による支援制度		
	支援制度名称	概要
助成制度	① マンション建替えに伴う助成制度（都市居住再生促進）	各区市では、防災性の向上や良質な住宅供給等を進めるため、2人以上の敷地の共同化により共同住宅を建設又は老朽マンションを建て替えに対し、助成を行っている。 都は、そのような区市を支援するため、都市居住再生促進事業でその建設費の一部を補助している。
	② 防音工事助成（東京都建設局）	「幹線道路の沿道の整備に関する法律」に基づき沿道整備道路として指定された道路の沿道で、防音構造に関する条例が特別区により定められた区域内においては、条件を満たす住宅の防音工事（改良するとき又は建て替えるとき）を行う場合、その工事費の一部について東京都から助成金を受けることが可能。
仮住まい等の支援	① マンション建替えに伴う都営住宅の提供	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」によるマンション建替え事業を行うにあたって、実際に居住していて、建替え後のマンションに戻る区分所有者や賃借人の方が、本人や建替組合等の努力によって も事業中の仮移転先を確保できない場合に、仮住居として都営住宅を提供。
	② 仮住まい等が可能な公的住宅の情報提供（住宅の概要や入居資格など）	「東京都マンションポータルサイト」において、東京都、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）、東京都住宅供給公社（JKK東京）が供給又は関連する、仮住まい等が可能な住宅の情報（住宅の概要や入居資格など）を紹介。 【URL】 http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/mansion-tokyo/tatekae/33koutekiiutaku.html
	③ 空室情報提供体制「かり☆すまいる」	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）及び東京都住宅供給公社（JKK東京）と連携して、多様な公的住宅や、高齢者向け住宅に関する空室情報をとりまとめ、管理組合（マンション建替法に基づいて建替えを行うものに限る）に提供。
普及啓発	① マンション再生セミナー	毎年10月の住生活月間に合わせて都と区市等が連携して取り組んでいる分譲マンション維持管理促進キャンペーンの一環として、マンションの建替えや改修等に向けた管理組合等の機運醸成を図るため、マンション管理士会等と連携して専門家による講演、無料相談等を実施し、普及啓発等を図っております。