

A-3 テキスト マンション再生の実務について 目次

※ このテキストは(4)の内容のみになります。(1)(2)(3)(5)のテキストは別途ございます。

ページ番号

(各ページ右下に表示)

(1)-1	序 章 1	本マニュアルの目的と位置付け	1
	第1章 1. 2	マンションの再生に係る法律	2
(1)-2	1. 4	マンション建替事業等の基本的な進め方	5
(2)	第2章 2. 1	建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方	16
	2. 1. 1	管理組合における計画組織の設置	17
	2. 1. 2	専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）	19
	2. 1. 4	客観的事由への該当性の確認	20
(3)	2. 1. 5	建替え計画等の検討と意見交換による計画の調整・修正	22
	2. 1. 6	未賛同者等への対応	28
	2. 1. 7	関係地方公共団体及び近隣住民との協議	29
	2. 1. 8	建替え決議等に向けて	31
(4)	第2章 2. 2	建替え決議等の法定手続き	32
	2. 2. 4	決議成立から合意までの手続き	33
	2. 2. 5	賃貸借の終了請求等の手続き	34
	2. 3. 1	マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー	35
	2. 3. 2	再生組合の設立と組織・運営	37
	2. 3. 3	権利変換計画の策定及び認可	40
	2. 3. 4	再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで	43
	2. 3. 5	再生前マンションの管理組合の消滅	45
	2. 3. 6	マンション再生に関連する税制特例措置	46
	2. 4. 3	マンション再生事業における登記手続き	49
(5)	2. 5. 1	除却等の必要性に係る認定（要除却等認定）	51
	2. 5. 2	建築確認と権利変換計画との関係	51
	2. 5. 3	総合設計制度	52
	2. 5. 4	開発許可	52
	2. 5. 5	道路の廃止・新設	54

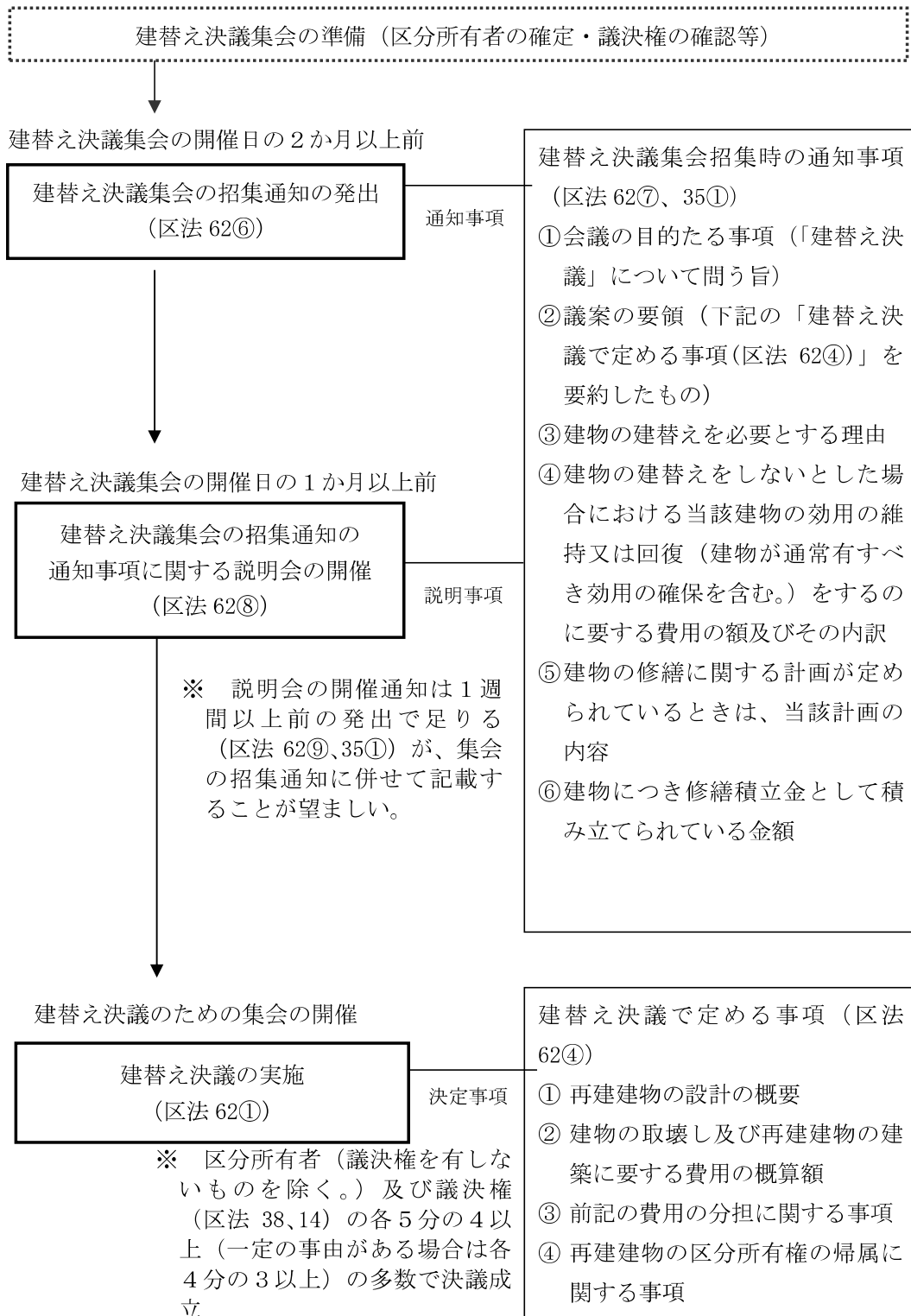
マンション再生実務マニュアル（国土交通省）から抜粋

※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の（ ）に示されています。

2. 2 建替え決議等の法定手続き

区分所有法に基づく建替え決議又は建物更新決議の流れは次のとおりである。

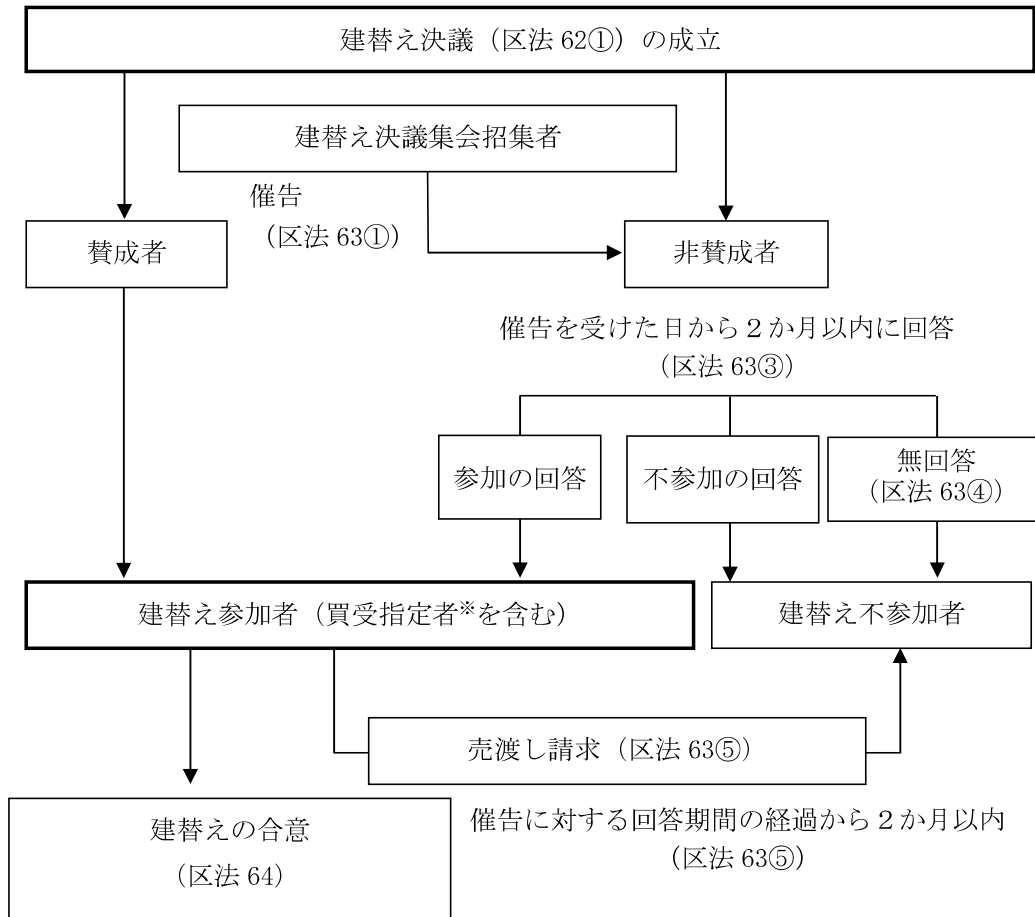
図 2-26 建替え決議までの手続き（区分所有法第 62 条関係）



2. 2. 4 決議成立から合意までの手続き

建替え決議等の成立から合意に至る区分所有法上の手続きについて解説する。

図 2-32 建替え決議から建替え合意までの手続き（区法 63、64）



※ 買受指定者（区法 63⑤）とは、建替え決議に賛成した各区分所有者又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をいう。

2. 2. 5 賃貸借の終了請求等の手続き

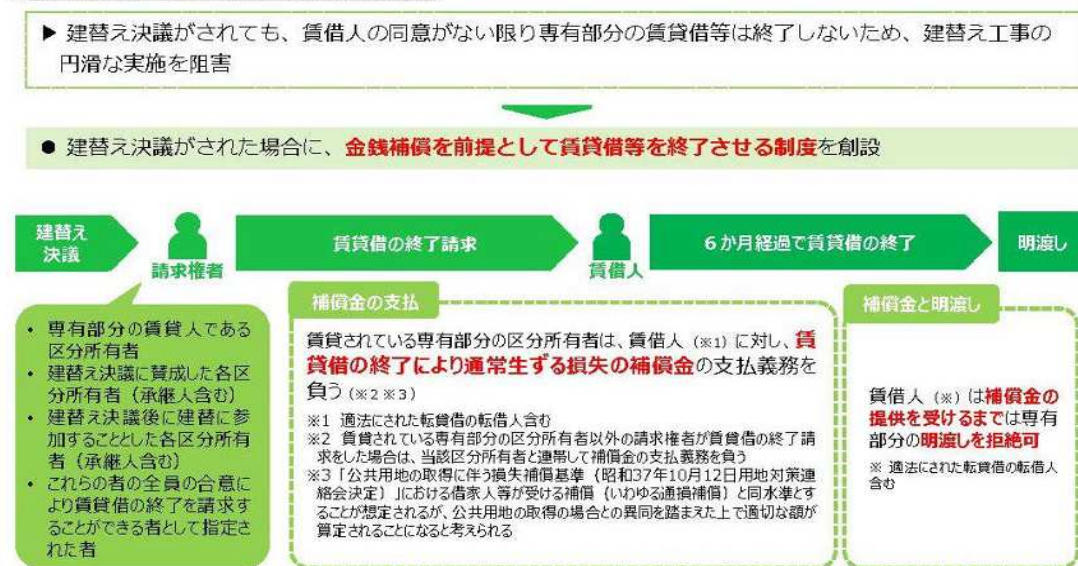
(1) 賃貸借の終了請求

建替え決議等があったときは、建替え決議等に賛成した区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができ、その請求があったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6か月を経過することによって終了する（区法 64-2②／64-5③、64-2②）が、専有部分を賃貸している区分所有者は、賃貸借の終了により通常生じる損失の補償金を支払うことになる（区法 64-2③／64-5③、64-2③）。専有部分を賃貸している区分所有者以外の者が賃貸借の終了請求をした場合、その者は、専有部分の区分所有者と連帯して補償金の弁済義務を負う（区法 64-2④／64-5③、64-2④）。賃借人はこの補償金の提供を受けるまで明渡しを拒むことができる（区法 64-2⑤／64-5③、64-2⑤）。

なお、請求があった日から6か月を経過する前に補償金を支払ったとしても、請求があった日から6か月を経過するまでは賃貸借契約は終了せず、賃借人に対して明渡しを求めることはできない。

図 2-36 賃貸借等の終了に関する制度の概要

○建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了



1) 賃貸借の終了請求権者

賃貸借の終了請求を行うことができる者は、以下のいずれかの者である（区法 64-2①／64-5③、64-2①）。

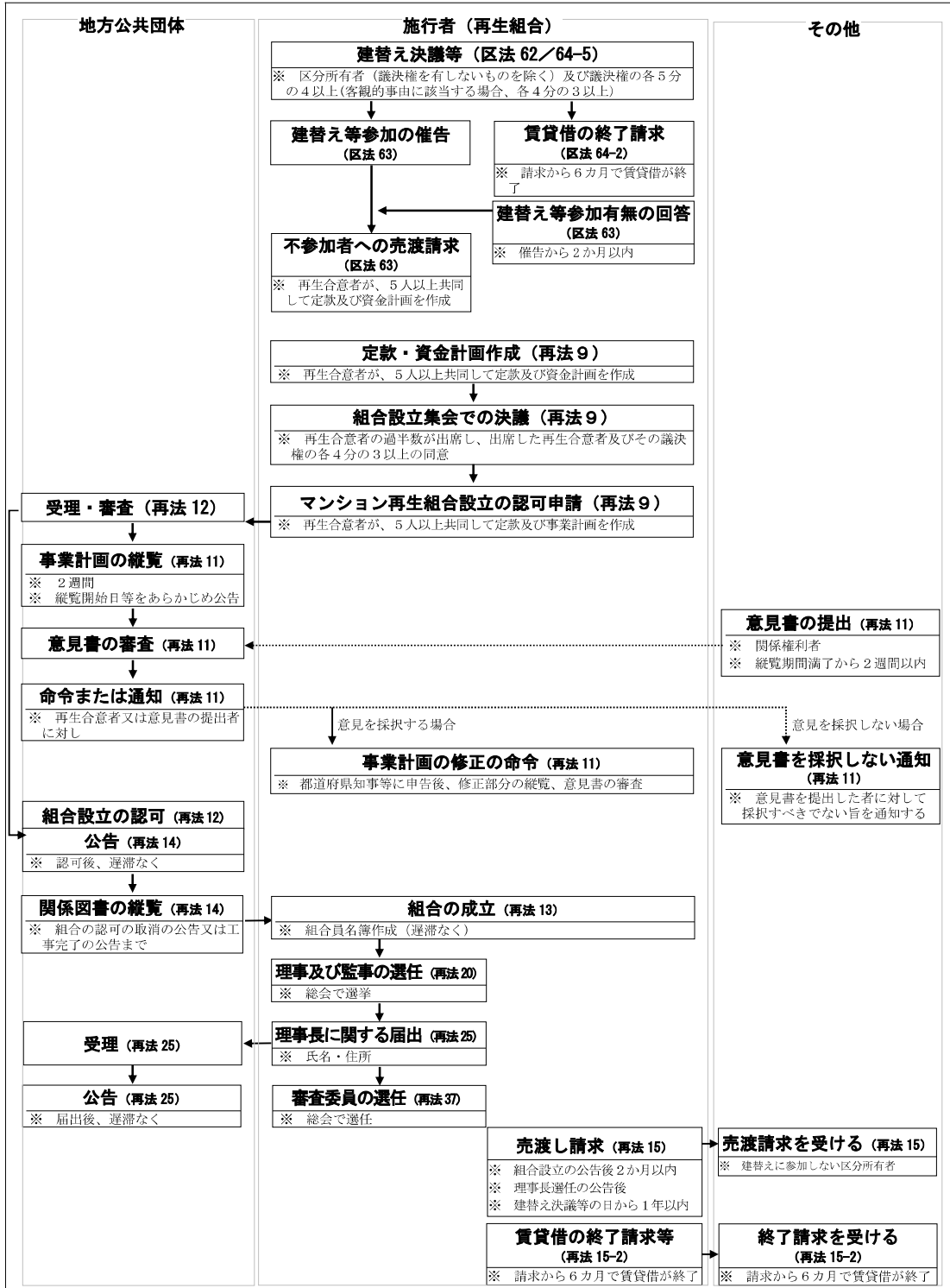
- ①賃貸されている専有部分の区分所有者
 - ②建替え決議等に賛成した各区分所有者（その承継人を含む。）
 - ③建替え決議等の内容により建替え等に参加する旨を回答した各区分所有者（その承継人を含む。）
 - ④②③の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者
- これらの他、マンション再生円滑化法に基づき組合設立の認可を受けたマンション再生組合についても、賃貸借の終了請求を行うことが認められている（再法 15-2）。

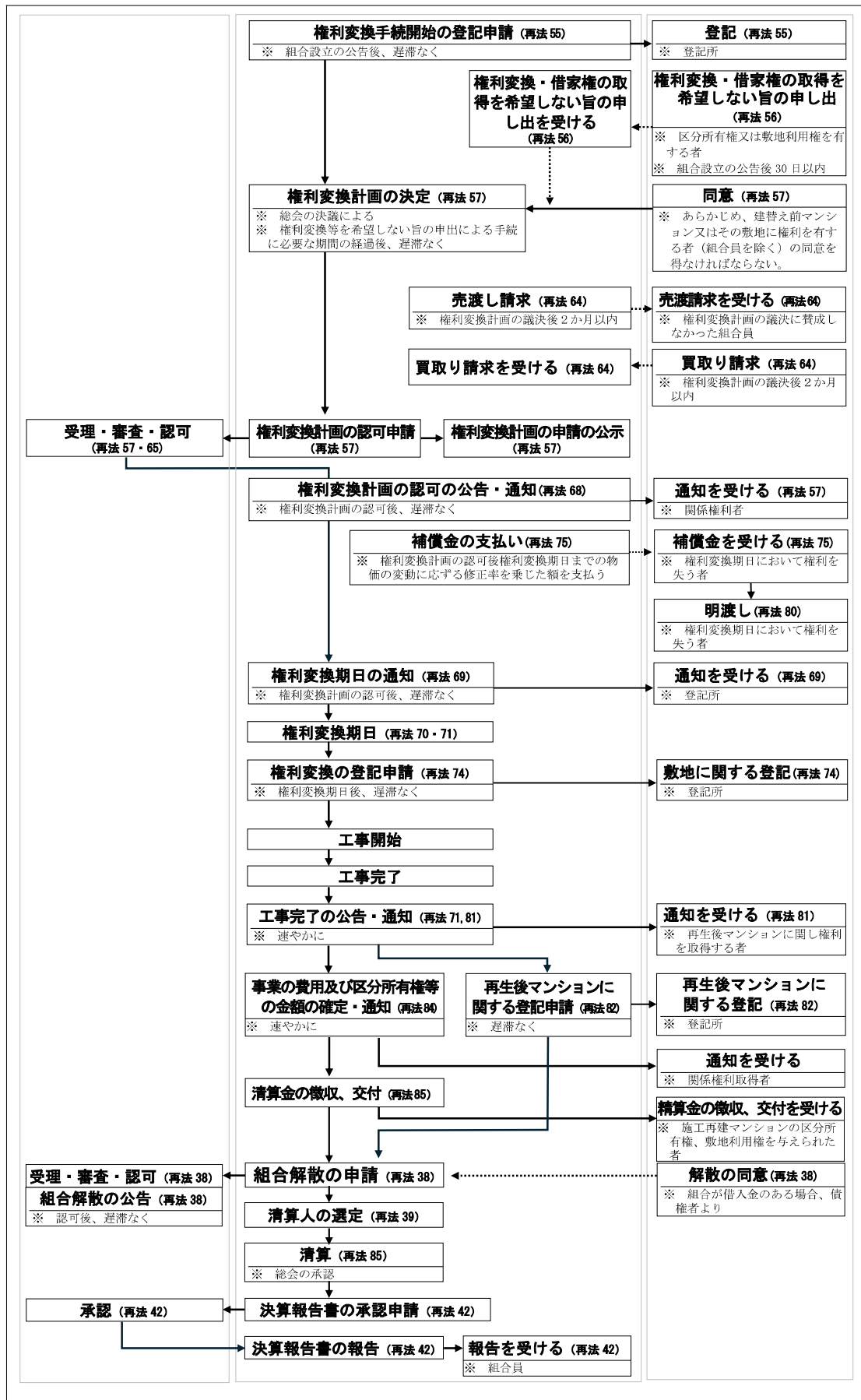
2. 3 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き

2. 3. 1 マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー

マンション再生円滑化法に基づく、組合施行によるマンション建替事業等の流れは次のフロー図のとおりである。

図 2-37 マンション再生円滑化法に基づく事業実施フロー





2. 3. 2 再生組合の設立と組織・運営

マンション再生円滑化法に基づき都道府県知事等の認可により設立される再生組合は、再生前のマンションの区分所有者のうち、建替え等に合意した者を主たる構成員とするマンション建替え等を目的とした団体である。

再生組合は法人格を有しており、独立した法的主体としての工事請負契約や資金の借入れなど各種契約の締結が可能となっている。

ここでは、区分所有法に基づく建替え決議等の後に、マンション再生円滑化法に基づく再生組合を設立し、不参加者に対する売渡し請求を行うまでの法定の手続きについて、次頁のフローに沿って解説するとともに、再生組合の組織・運営についても触れる。

図 2-38 再生組合の設立から売渡し請求までのフロー（事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合）

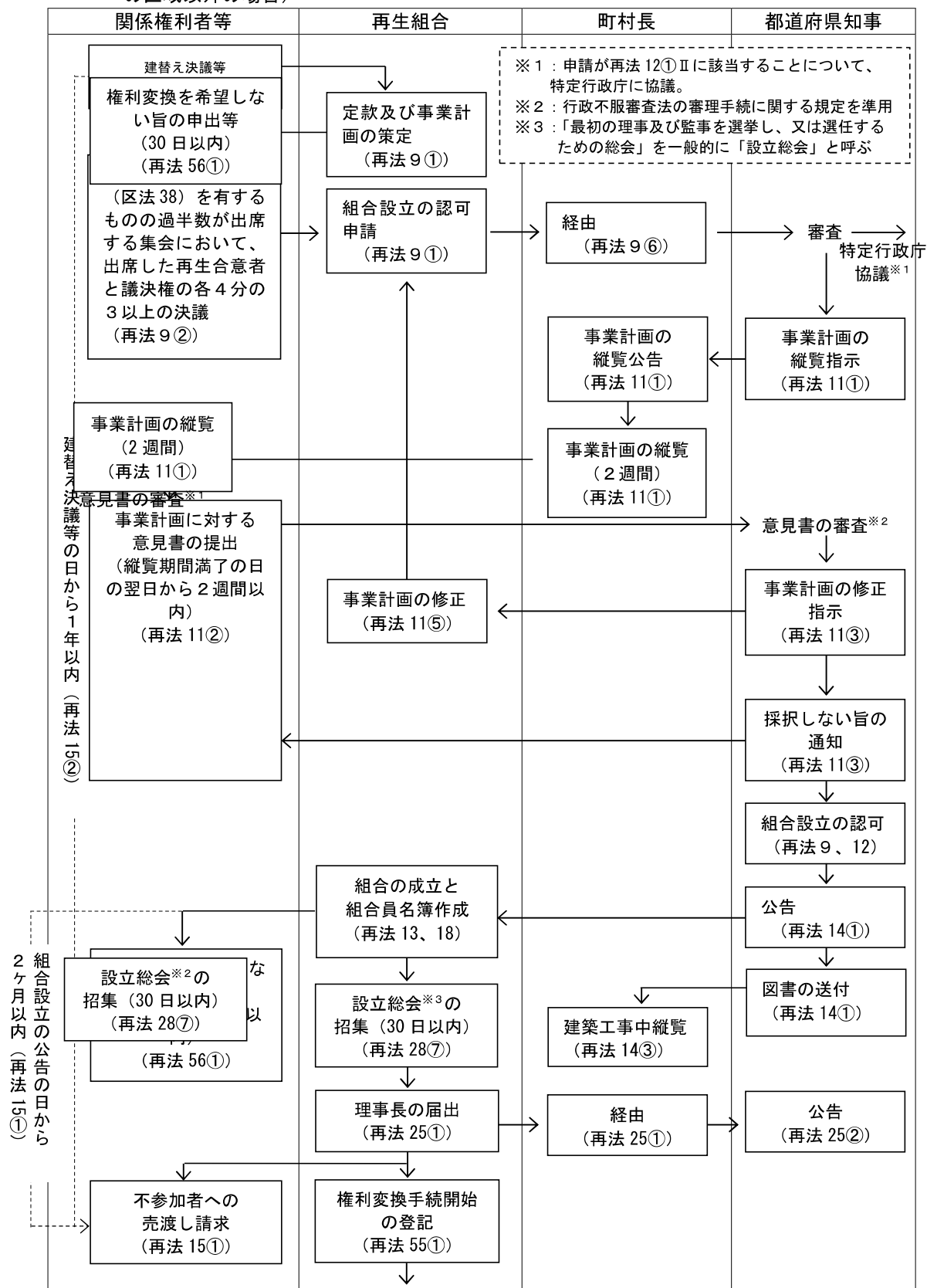
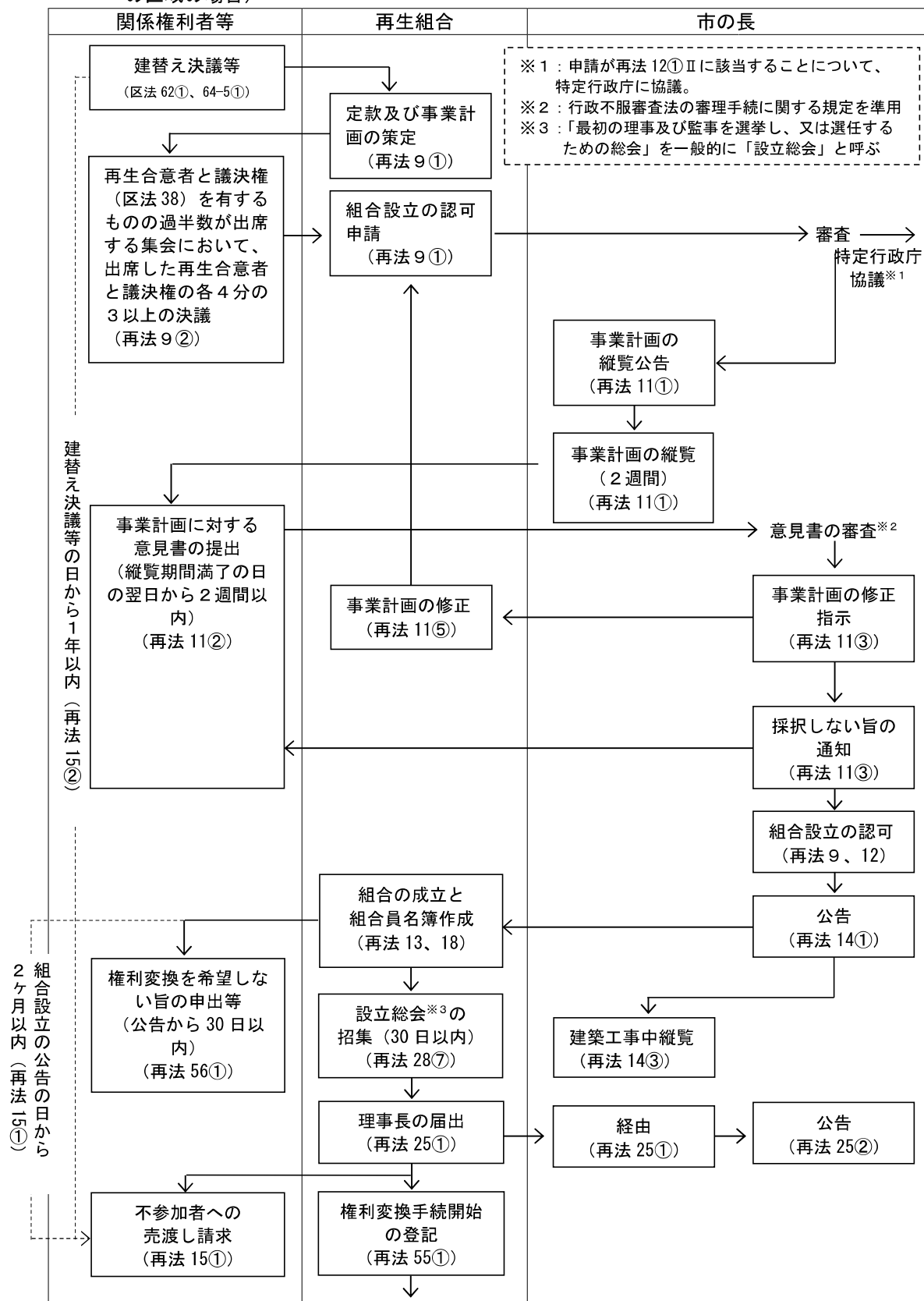


図 2-38 再生組合の設立から売渡し請求までのフロー（事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合）



2. 3. 3 権利変換計画の策定及び認可

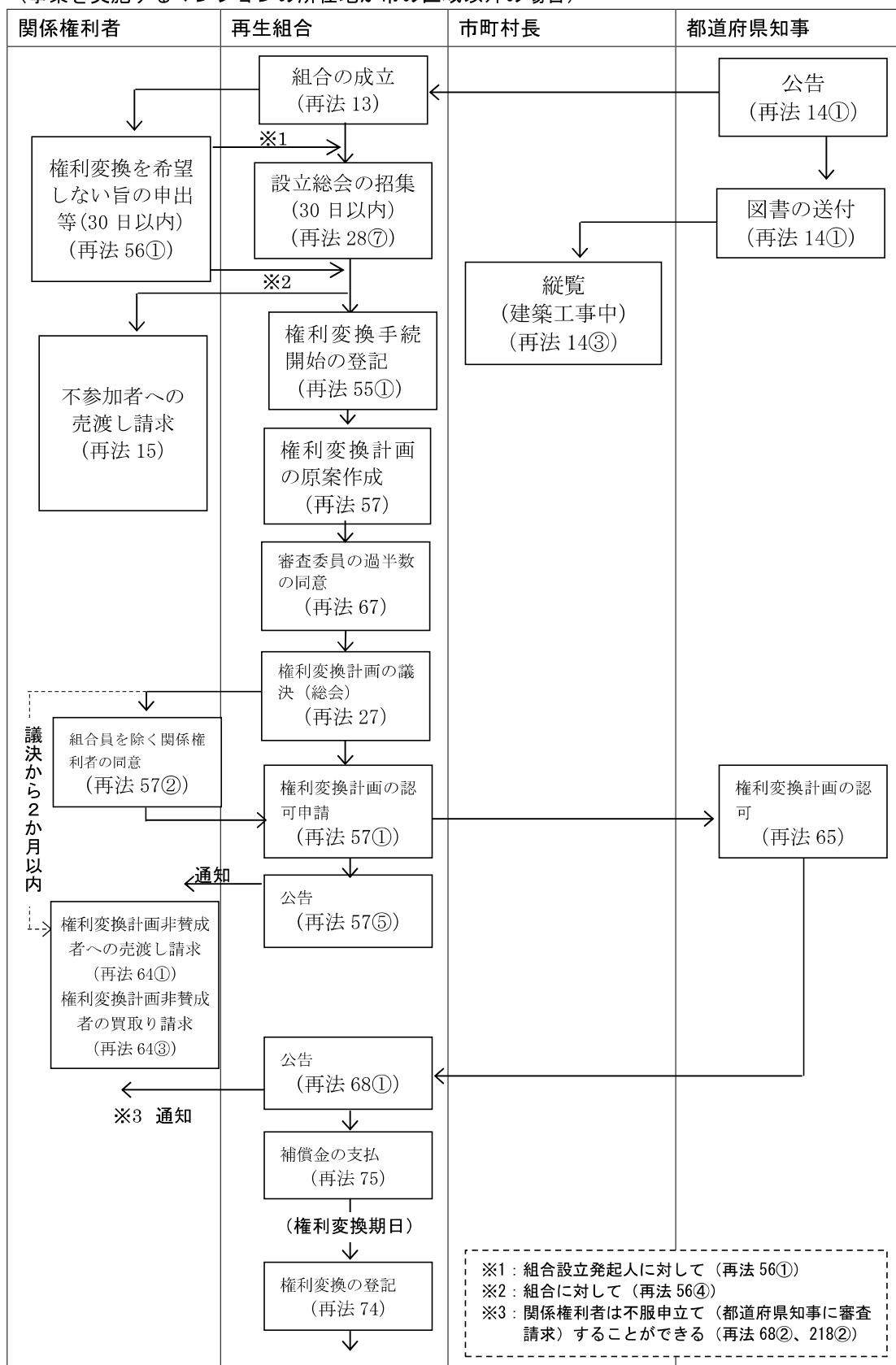
マンション再生円滑化法を適用しないマンション建替え等の場合、区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え等の後のマンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いている。

特に、再生前マンションの除却により、建物に関する権利は一旦消滅せざるを得ず、抵当権を設定している金融機関が一時抹消に難色を示す可能性があるほか、住戸を賃貸している区分所有者と賃借人との間で賃貸借契約の解除についてトラブルとなる可能性もある。

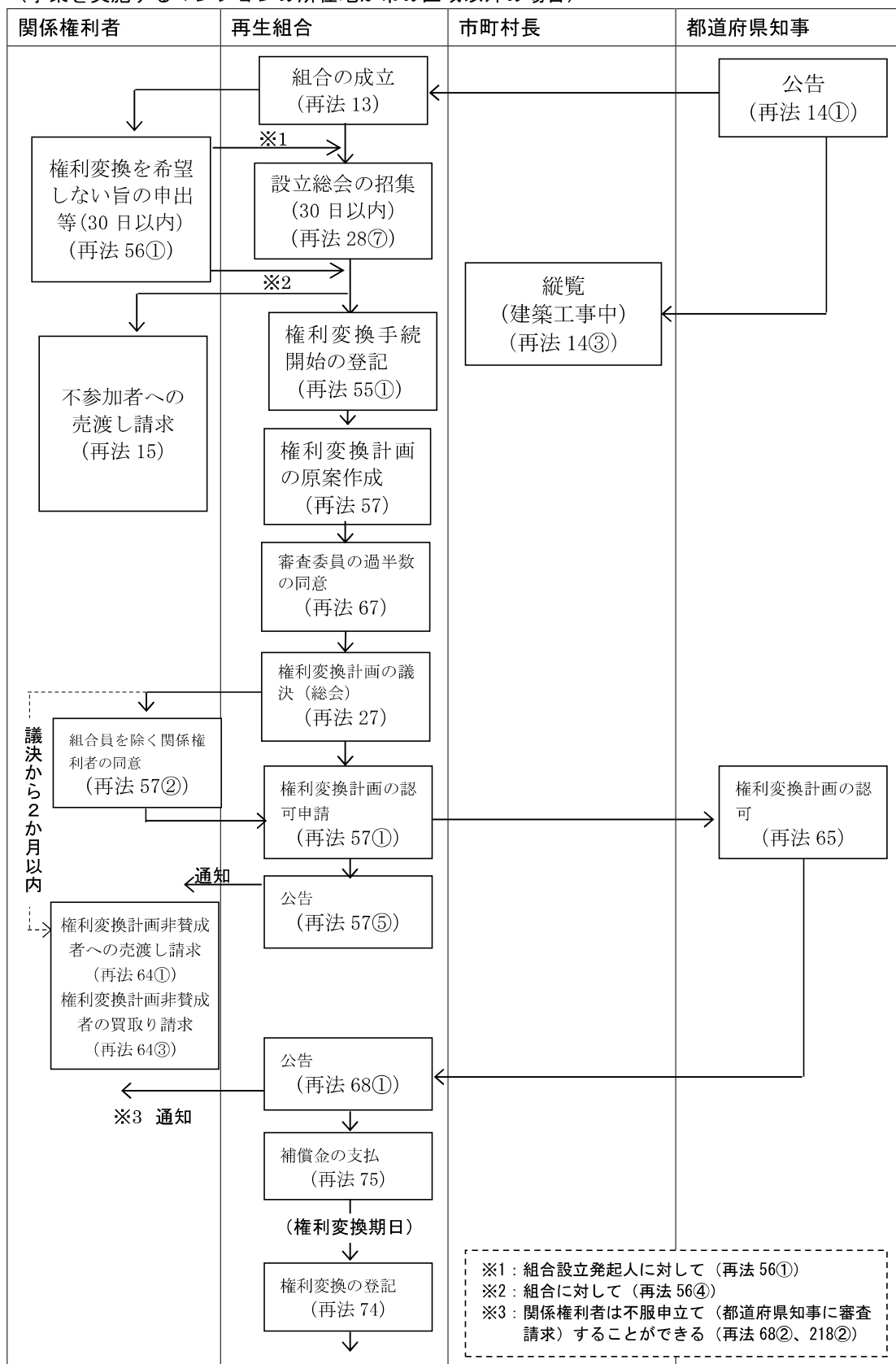
こういった課題に対しては、マンション再生円滑化法を適用することにより、都道府県知事等が認可する権利変換計画に基づき、再生前マンションに係る区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利を、再生後マンションに円滑かつ安定して移行させることが可能となっている。

ここでは、再生組合設立の後に、権利変換手続開始の登記、権利変換計画の認可を得て、権利変換の登記を行うまで手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

図 2-53 再生組合の成立から権利変換の登記までのフロー
(事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合)



(事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合)

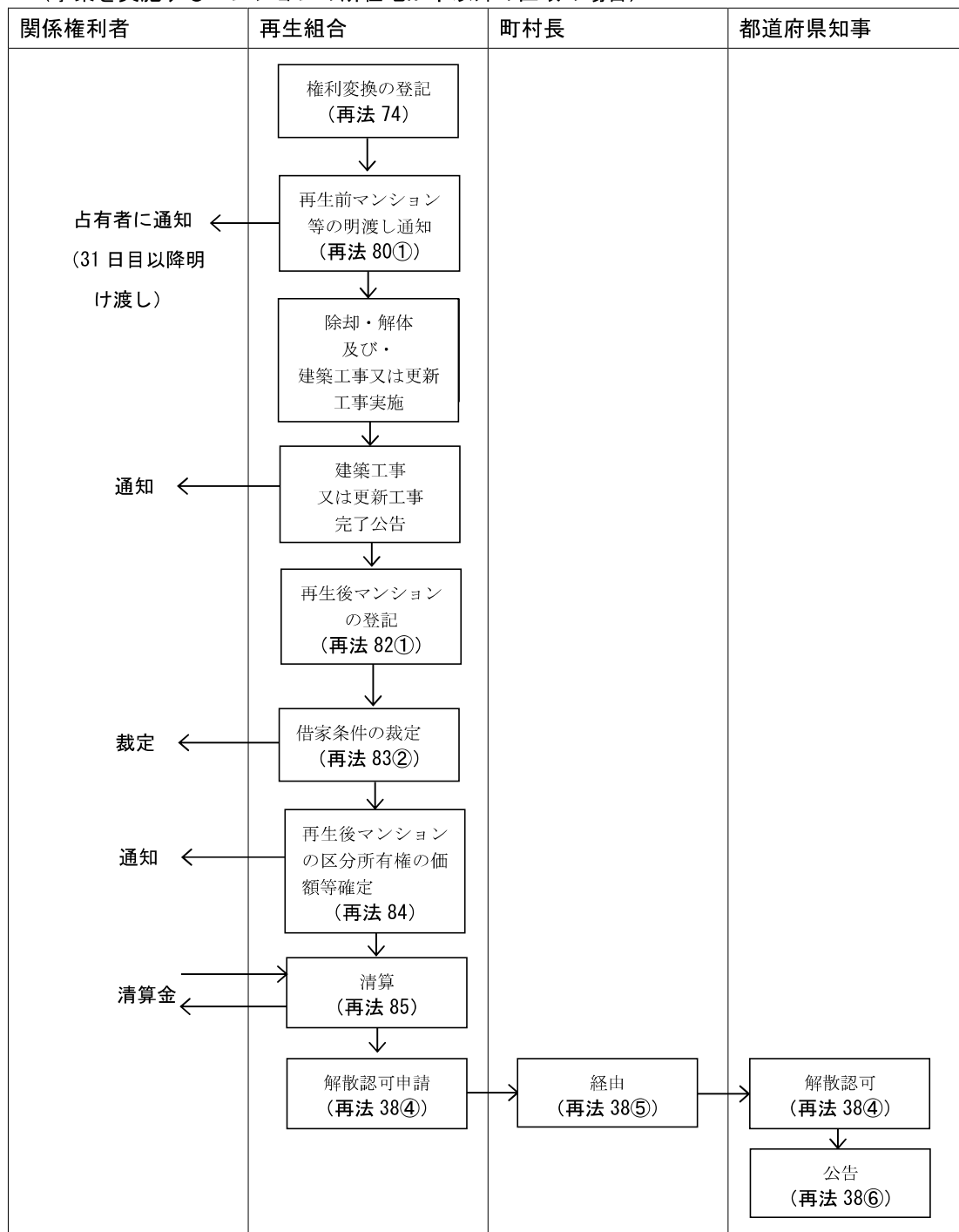


2. 3. 4 再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで

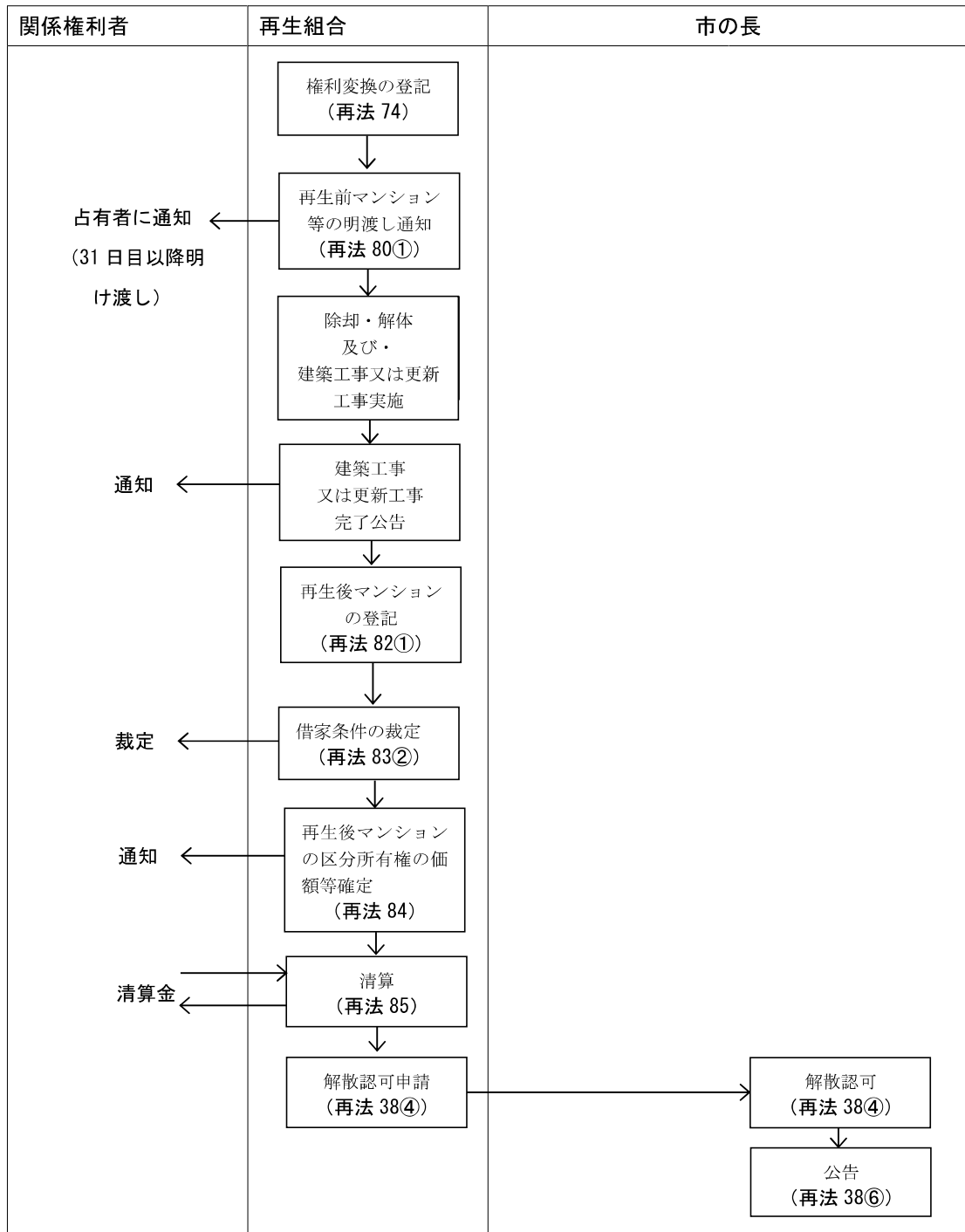
ここでは、マンション再生円滑化法に基づく権利変換計画認可後、再生前マンション等の占有者に対する明渡しの請求、再生前マンションの除却（マンション建替事業の場合のみ）、再生後マンションの建築工事又は更新工事を経て再生組合が解散するまでの手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

図 2-66 明渡しから工事完了までのフロー

（事業を実施するマンションの所在地が市以外の区域の場合）



(事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合)



2. 3. 5 再生前マンションの管理組合の消滅

区分所有法第3条では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と規定されている。この団体（3条団体）の消滅について、区分所有法には具体の規定が設けられていないが、管理組合法人の解散事由（区法55）に準じて考えれば、「建物の全部の滅失」、「建物に専有部分がなくなったこと」が、3条団体としての管理組合の消滅事由であると考えられる。マンション建替事業においては、建物を解体・除却するため、これに伴い従前のマンションの管理組合は消滅することとなる。

しかし、その時点でこの団体が直ちに消滅するのではなく、清算のために必要がある限りで存続し、清算手続を経て初めて消滅するものと解されている。この考え方のもと、権利能力なき社団としての管理組合としての対応について、マンション標準管理規約（単棟型）では、建替え等をする場合を念頭に、「管理組合の消滅時における残余財産の清算」を管理組合の業務と定めた上で（マンション標準管理規約（単棟型）第32条第14号）、消滅時の財産の清算についての取扱いを定めている（マンション標準管理規約（単棟型）第65条）。

表 2-70 マンション標準管理規約（単棟型）における管理組合の消滅に関する規定

（業務） 第 32 条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。 一～十三 （略） 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十五 （略）
（消滅時の財産の清算） 第 65 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。
【コメント】 第 32 条関係 ⑪ マンション再生等により消滅する管理組合は、管理費や修繕積立金等の残余財産を清算する必要がある。なお、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい。 第 65 条関係 共有持分割合と修繕積立金等の負担割合が大きく異なる場合は負担割合に応じた清算とするなど、マンションの実態に応じて衡平な清算の規定を定めることが望ましい。

清算の方法について、マンション標準管理規約コメントでは、「各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい」とされているところ、実務的には、管理費等の残余財産の清算について決議を行った上で、清算手続を進めていくことが考えられる。具体の清算手続については、区分所有法第55条の2以降の管理組合法人の場合の清算手続に準じて行うことが考えられる。

2. 3. 6 マンション再生に関連する税制特例措置

本節では、マンション再生に関連する税制について整理する。なお、本情報については令和 8 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。

※ 登録免許税に係る税制措置については、2. 4. 4 登録免許税の免税措置 を参照。

※ 最新の情報は国土交通省 HP に掲載。

(1) 1) は、こちら

(1) 2) ～ (3) は、こちら

※ 本節における租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号）の引用時の表記は、それぞれ「措法」「措令」とする。

(1) 所得税・法人税・個人住民税・法人住民税

1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除

居住用財産の譲渡をした場合、その譲渡益から 3,000 万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる（措法 35）。なお、所有期間の制限はない。

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

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、その譲渡益から 1,500 万円の特別控除した額が課税譲渡所得とされる（措法 34-2、65-4）。

マンション再生事業に関しては、以下のいずれかに該当する場合において適用されることとなる（措法 34-2②XXⅡ、65-4①XXⅡ、措令 22-8⑤、39-5⑥）。

①権利の変換を希望しない旨の申出（再法 56①）に基づき、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いて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売渡し請求（再法 15①、64①）又は買取り請求（再法 64③）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。）

※ ①②の「やむを得ない事情」とは以下のいずれかに該当する場合である。

- ・申出人の有する再生前マンションが都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）上の地域地区の用途制限について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
- ・再生前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、再生後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

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

令和 10 年 12 月 31 日までの間、優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡に該当する場合、その課税譲渡所得について軽減税率が適用される（措法 31-2、62-3）。

マンション再生事業に関しては、以下のいずれかに該当する場合において適用されるこ

となる（措法 31-2②X、62-3④X、措令 20-2⑦、38-4⑦）。

※ 再生後マンションの住戸の規模等が一定の基準を満たす場合に限定。

①売渡し請求（再法 15①、64①）又は買取り請求（再法 64③）により、マンション再生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権利の変換を希望しない旨の申出（再法 56①）に基づき、マンション再生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マンション再生事業の用に供するため隣接施行敷地を施行者に譲渡する場合で、当該マンション再生事業の再生前マンションが既存不適格建築物に該当し、かつ、再生後マンションの延べ床面積が再生前マンションの延べ床面積以上である場合

4) 賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てるための交付金の総収入への不算入措置（※所得税・個人住民税のみ）

組合から賃貸借の終了請求を受けた者は、当該請求から 6 月が経過することにより賃貸借が終了し、賃貸借の終了により通常生じる補償金が支払われる（再法 15-2②③、区法 64-2③～⑤）。

また、組合から配偶者居住権の消滅請求を受けた者も、当該請求から 6 月が経過することにより配偶者居住権が消滅し、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金が支払われる（再法 15-4①②、区法 64-2③～⑤）。

この補償金のうち、資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受けた場合で、その交付を受けた金額をその交付の目的に従って資産等の移転等の費用に充てたときは、その費用に充てた金額は、その者の各種所得の金額の計算上、総収入に算入しない（所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 44 条、所得税法施行令（昭和 40 年政令第 96 号）第 93 条）。

5) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例

マンション再生円滑化法に基づく権利変換により再生後マンションに関する権利又は当該再生後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される（措法 33-3⑥⑦、65①VI、措令 22-3⑧～⑩、39-2②⑤）。

なお、隣接施行敷地権者及び底地権者はマンション再生円滑化法に基づく権利変換の対象ではあるが、本特例措置の適用がないことに注意する必要がある。これらの者については、1) や既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法 37-5）、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法 36-2）、特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例（措法 37）等の他の特例措置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確認されたい。

（2）不動産取得税

1) マンション再生事業により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置

施行者が要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）又はその敷地を取得した場合には、当該不動産の取得に関しては不動産取得税が非課税

措置となる（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）附則第 10 条第 5 項）。

（３）その他

- １）再生組合の非収益事業所得にかかる課税の非課税措置（再法 44①、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）第 6 条、地方税法第 24 条第 5 項、第 72 条の 5 第 1 項第 8 号、第 294 条第 7 項、第 701 条の 34 第 2 項）（※法人税・法人住民税・法人事業税・事業所税）
- ２）再生組合の資産の譲渡等の時期の特例措置、再生組合の仕入税額控除についての特例措置、再生組合の申告期限についての特例措置（再法 44②、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）第 60 条第 3 項、第 4 項、第 8 項）（※消費税・地方消費税）

2. 4. 3 マンション再生事業における登記手続き

マンション再生事業を行う上で、不動産登記の申請が必要となることは言うまでもないが、権利変換の登記等を中心に再生組合による一括登記や代位登記等、一般の不動産登記手続きとは異なる特殊な登記を行う必要がある。

マンション再生円滑化法第 93 条で「再生前マンション及びその敷地又は再建敷地並びに再生後マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。」と規定されており、これを受けて、「マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（以下、この政令の条文の引用に当たっては、登令〇条〇項と記す。）」が制定されている。

この節では、不動産登記に関する手続きの概要を示すが、申請書類の作成方法や添付書類の要否などについては専門的知識が不可欠であるため、実務に当たっては司法書士や土地家屋調査士等の専門家に依頼することが必要である。

マンション再生事業の実施時に必要となる登記関係の手続き等を事業の流れに沿って示すと、次図のようになる。

図 2-71 マンション再生事業のスケジュールと登記手続等

