

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】

「マンション再生法に基づく マンション等売却について」テキスト

このテキストは、国土交通省が公表したマンションの再生等に係るマニュアル等より、抜粋して作成したものです。

【抜粋元】 「マンション等売却実務マニュアル」

令和8年8月

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

マンション等売却実務マニュアル

令和8年3月

国土交通省

Aーオプション テキスト

マンション再生法に基づくマンション等売却について 目次

テキスト 分割 番号				ページ番号
				(各ページ右下に表示)
(1)	序 章	0. 2	他のマニュアルとの関係	1
	第 1 章	1. 2	マンション等の売却に係る法律	2
		1. 3	マンション等の売却手法の概要	4
		1. 4	マンション等売却事業の基本的な進め方	8
(2)		2. 0	概論：売却決議までの合意形成の基本的な進め方	11
		2. 3	売却計画の検討【手順C】	12
		2. 3. 1	客観的事由への該当性の確認	14
		2. 3. 2	売却条件の検討	16
(3)	第 2 章	2. 3. 3	買受人の検討	19
		2. 3. 4	分配金の算定方法等の検討	24
		2. 4	未賛同者等への対応【手順C】	25
(4)	第 3 章	3. 1	区分所有法に基づく売却決議	30
		3. 1. 4	売却決議成立から売却合意までの手続き	33
		3. 1. 5	賃貸借の終了請求等の手続き	36
(5)		3. 2. 1	マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー	37
		3. 2. 3	マンション等売却組合の設立と組織・運営	39
		3. 2. 4	分配金取得計画の策定及び認可	41
		3. 2. 5	売却等マンション等の引渡しから売却組合の解散まで	43
		3. 2. 6	マンション等売却に関連する税制特例措	44
		3. 3. 3	マンション等売却事業における登記手続き	46

マンション等売却実務マニュアル（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。

凡例

○ 本文中、次の法令等については、以下のとおり記載している。

法令等の名称	略記	引用時の表記
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）	区分所有法	区法○
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）	マンション建替円滑化法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）	マンション再生円滑化法	再法○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（平成 14 年政令第 367 号）	マンション再生円滑化法施行令	再令○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成 14 年国土交通省令第 116 号）	マンション再生円滑化法施行規則	再省○
除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和 3 年国土交通省告示第 1522 号）	要除却等認定基準告示	—
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）	建築基準法	建基法○
建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）	建築基準法施行令	建基令○
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）	バリアフリー法	—
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令第 379 号）	バリアフリー法施行令	—
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）	耐震改修促進法	—
マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針	基本方針	基本方針○

○ 全ての法令等で、条項を記載する際には、「条」は算用数字、「項」は○付の算用数字、「号」はローマ数字で表記している。また、他の条文を準用している場合には、準用する旨を規定している条文、準用する条文の順番で列記している。

（例）区分所有法第 62 条第 2 項第三号 → 区法 62②Ⅲ

区分所有法第 64 条の 6 第 3 項により読み替えて準用する同法第 63 条第 1 項

→区法 64-6③、63①

- 管理組合の総会については、区分所有法では「集会」と表現するが、マンション管理や団地の管理においては「総会」という表現が一般的に使われているため、本マニュアルでは、法律の規定を引用する場合を除き「総会」と表現している。