

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

※ このテキストは(1)の内容のみになります。(2)から(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)	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。

0. 2 他のマニュアルとの関係

国土交通省ではこれまで、マンションの改修、建替え、マンション敷地売却、団地の再生を促進するための各マニュアル等を作成・公表してきた。

今回の法改正を踏まえ、令和7年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」（委員名簿、開催状況等は別添のとおり）を開催し、図0-1に示すとおり、本マニュアル以外の各マニュアル等についても更新、統合再編、新規作成等を行っている。

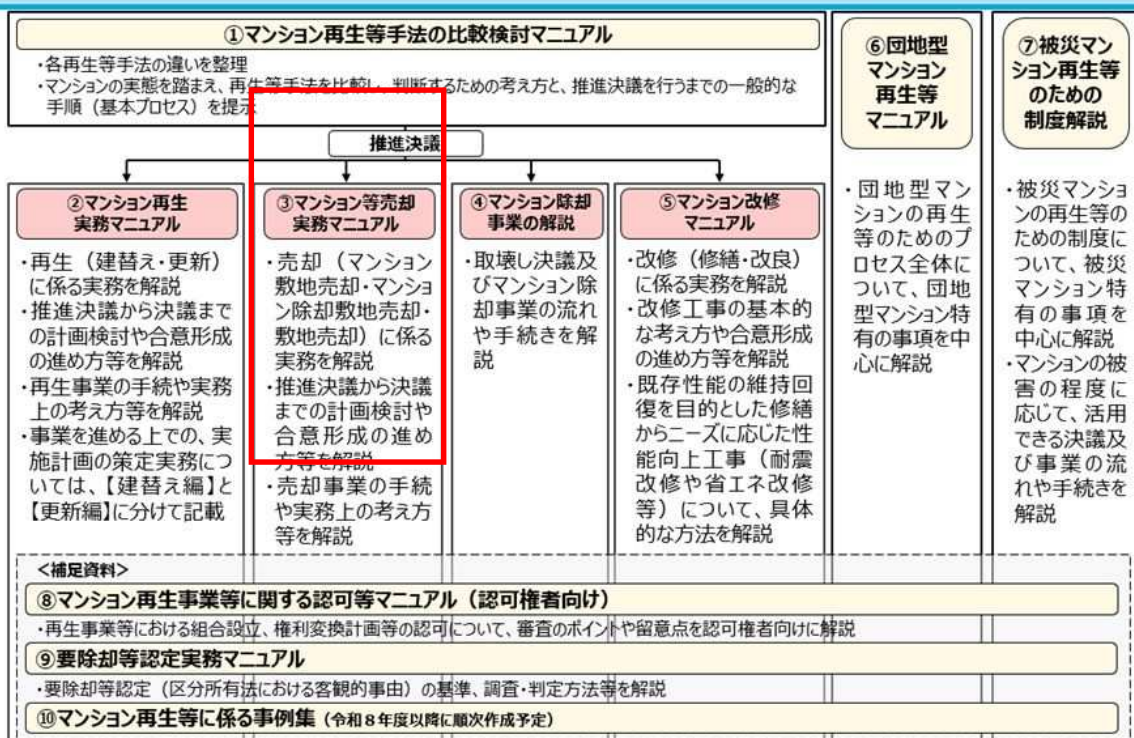
まずは、『①マンション再生等手法の比較検討マニュアル』を活用して、再生等手法を比較検討し、売却を推進することが決定された場合、本マニュアルを活用して、決議までの合意形成や事業実施に取り組むことを想定している。

本マニュアルは1棟のマンションの老朽化に伴う売却を想定している。団地型マンションの売却については、『⑥団地型マンション再生等マニュアル』において、被災により滅失したマンションの敷地売却については『⑦被災マンション再生等のための制度解説』において、それぞれ解説している。

なお、マンション再生円滑化法に基づく事業化は必須ではないが、前述した事業化の流れが主流になると考えられることから、本マニュアルにおいてはマンション等売却事業を進めるための基本的なプロセスを解説している。

図0-1：マンションの再生等に係るマニュアル等の全体像

マンションの再生等に係るマニュアル等(令和8年度)



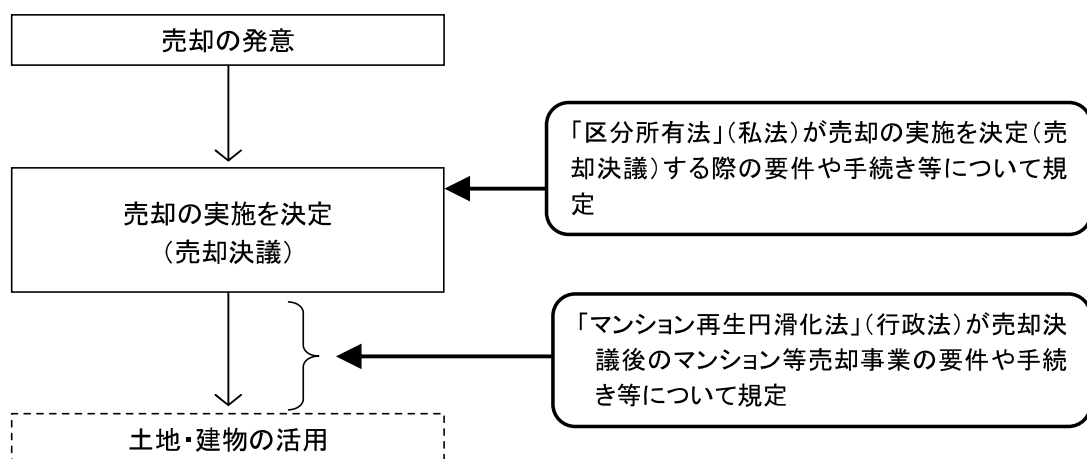
1. 2 マンション等の売却に係る法律

(1) 区分所有法とマンション再生円滑化法の関係

マンション等の売却に係る主な法律として、区分所有法とマンション再生円滑化法がある。マンション等売却事業を円滑かつ安定的に進めるためには、この2つの法律に基づき売却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。

区分所有法は、私法分野である民法の特別法として制定され、区分所有建物の権利義務関係や管理・再生に関する基本的なルールを定めた法律となっている。この区分所有法には、売却決議の規定があるが、売却決議がなされた後の具体的な事業の実施手続きに関する規定は設けられていない。マンション再生円滑化法は、売却決議がなされた場合に、行政の関与のもと売却が円滑に実施できるための事業手法を利用するための任意の事業法制度となっている。

図1-1 区分所有法とマンション再生円滑化法の流れ



より詳細を述べると、マンション等の売却に際しては、主として管理組合が中心となり売却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売却の実施を決定（売却決議）する必要がある。この売却決議に関する手続きや、売却決議において賛成しなかった区分所有者に対する手続きに関しては区分所有法に規定されている。なお、管理組合のほか、有志の団体で売却の検討を進めることも可能であるが、本マニュアルでは、売却の検討主体は管理組合を想定するものとする。

一方、区分所有法に基づく売却決議が成立すると、売却を具体的に推進し実現する段階となる。この段階において、分配金取得計画という手法を用いて売却を実現するための事業手続き等がマンション再生円滑化法に規定されている。

マンション再生円滑化法を適用することにより、マンション等売却事業を施行する主体の明確化、売却前のマンションに関する権利を消滅させ、分配金・補償金として配分する仕組みにより、マンション等売却事業を円滑かつ安定的に進めることが可能となる。

(2) マンション再生円滑化法を適用したマンション等売却事業のメリット

マンション再生円滑化法は、法人格を有する売却組合の設立による事業主体の法的位置付け、マンション等の売却の運営ルールと権利義務関係の明確化、分配金取得計画の手続きによる関係権利を分配金・補償金として配分する仕組み等、マンション等の売却の円滑化に係る様々な措置を講じているものである。

表 1-2 マンション再生円滑化法を適用したマンション等売却事業のメリット

マンション再生円滑化法の事業手法を利用しない場合の課題	マンション再生円滑化法の事業手法を利用した場合の改善点
事業主体の法的安定性	売却組合の意思・運営決定のルールが法律により明確化される。 売却組合に法人格が与えられ、売却組合が主体となって各種契約行為ができるようになる。
関係権利の円滑な移行	売却参加者の中で、一人でもその後の手続きに応じない者がいると、売却を実現することができなくなる可能性がある。 区分所有権や敷地利用権に抵当権が付されているときは、当該権利者自らが抵当権者と調整のうえ、抵当権を抹消する等の手続きを行う必要がある。賃借人についても、賃貸借終了請求を進めるときは、区分所有法の規定（区分所有者や他の区分所有者からの請求）での対応しかできない。
決議の反対者への対応	分配金取得計画が決議され、都道府県知事等の認可を受けたときは、権利消滅期日に建物と敷地の権利は売却組合に帰属するため、売却組合と買受人との間で売買契約を締結することができる。

1. 3 マンション等の売却手法の概要

改正前のマンション建替円滑化法による「マンション敷地売却決議」は、売却後に必ずマンションが除却されるという特徴や、権利消滅期日に借家権が消滅する「マンション敷地売却事業」の特徴を踏まえ、従来の「マンション敷地売却ガイドライン」においては、「マンション敷地売却事業」を活用してマンション建替えを行うことをメインルートとして解説を行っていたが、今般の法改正に伴い、売却手法が建替えと同様に一般化された手法として位置付けられたことや、建替え決議を含めて全ての決議において、賃貸借終了請求という借家権に対応するための仕組みが整備されたことを踏まえ、本マニュアルでは、売却することそのものに着目して、解説を行うこととする。

(1) マンション等の売却手法の一覧

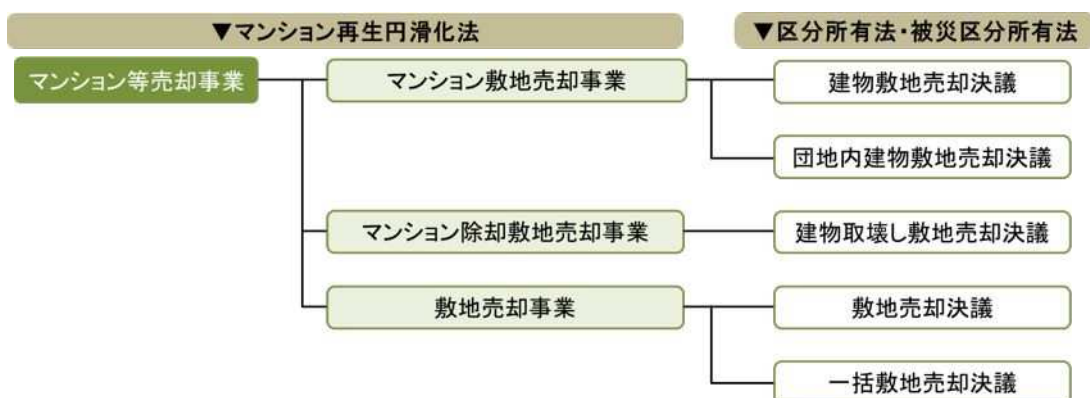
マンション等の売却手法として、区分所有法では、①建物敷地売却決議、②建物取壊し敷地売却決議、③敷地売却決議の3つの決議が位置付けられている。(団地型マンションに係るものは除く。)

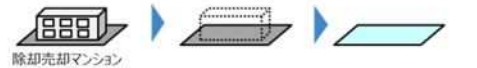
表 1-3 マンション等の売却決議の一覧

再生等手法	根拠条文 (区分所有法)	概要
①建物敷地売却	区法 64-6	建物と敷地を一括して売却
②建物取壊し敷地売却	区法 64-7	建物を取り壊した上で敷地を売却
③敷地売却	区法 76	滅失した建物の敷地を売却 ※ 建物の滅失（取壊し決議による滅失を含む）が前提

マンション再生円滑化法では、これらの決議がされた後の事業手続きとして、①マンション敷地売却事業、②マンション除却敷地売却事業、③敷地売却事業の3つの事業が位置付けられている。

図 1-2 マンション等売却手法の一覧



①マンション敷地売却事業 (1) マンションと敷地を一括して売却	 売却マンション (売却等マンション)
(2) 団地内の全ての建物※と敷地を一括して売却	 売却マンション (売却等マンション)
②マンション除却敷地売却事業 マンションを取り壊した上で敷地を売却	 除却売却マンション (売却等マンション)
③敷地売却事業 (1) 滅失したマンションの敷地を売却	 売却敷地
(2) 団地内の全部の建物※が滅失した敷地を一括して売却	 売却敷地

※その全部又は一部がマンションであるものに限る

(2) 建物敷地売却



【定義】

- ・建物とその敷地の権利を一括して第三者に売却することを「建物敷地売却」という。

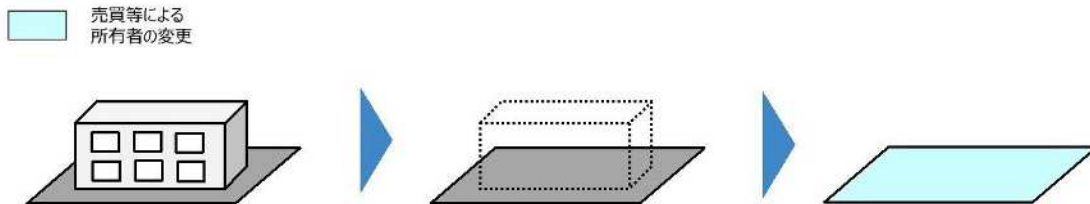
【特徴】

- ・建物敷地売却を行う場合は、区分所有者や賃借人は現在のマンションから退去し、マンション及びその敷地をデベロッパー等の買受人に売却する。このため、区分所有者等は、代替となる住宅を確保することが必要となる。
- ・売却によって得られる代金は、各区分所有者に分配金として分配される。
- ・マンション及びその敷地を購入した買受人は、それらを自由に活用することが可能。
 - ①マンションを取り壊して、新たなマンションを建築すること
 - ②マンションを取り壊して、マンションとは異なる土地利用を行うこと
 - ③マンションを残して、必要な工事を行った上で、再度マンションとして分譲すること
 - ④マンションを残して、必要な工事を行った上で、賃貸住宅など別用途の建物として活用すること
- ・上記①や③の場合で、元の区分所有者が新たなマンション等の購入を希望する場合には、買受人と個別に売買を行うことも考えられる。

【想定される手法選択のケース】

- ・マンションの老朽化が進み区分所有者の改善ニーズがあるものの、建替えに係る費用負担が困難である場合
- ・建物及びその敷地の購入を希望するデベロッパー等が存在するとともに、多くの区分所有者が売却代金について納得できる場合 等

（３）建物取壊し敷地売却



【定義】

- ・建物を取り壊した上で、残った敷地を第三者に売却すること「建物取壊し敷地売却」という。

【特徴】

- ・建物取壊し敷地売却を行う場合は、区分所有者や賃借人は現在のマンションから退去し、マンションを取り壊した上で、残った敷地をデベロッパー等の買受人に売却する。このため、区分所有者等は、代替となる住宅を確保することが必要となる。
- ・売却によって得られる代金は、各区分所有者に分配金として配分される。
- ・取り壊しに要する費用は、各区分所有者が負担することが必要。
- ・敷地を購入した買受人は、それらを自由に利活用することが可能。
- ・買受人が新たなマンションを建築する場合で、元の区分所有者が新たなマンション等の購入を希望する場合には、買受人と個別に売買を行うことも考えられる。

【想定される手法選択のケース】

- ・「建物敷地売却」と同様の場合に、本手法を選択することが想定される。
- ・ただし、「建物取壊し敷地売却」は、売買の前に、区分所有者側で取壊しを行うことが特徴的な手法であるため、区分所有者側で有利な条件でマンションの取り壊しができる場合や、マンションが残っていると買受人が見つからない場合等に、本手法を選択することが想定される。

(4) 敷地売却

 売買等による
所有者の変更



【定義】

老朽化、被災等により建物が滅失した場合や、建物取壊し決議により既存建物が取り壊された場合の敷地を売却することを「敷地売却」という。

【想定される手法選択のケース】

- ・「建物取壊し敷地売却」を予定していたものの、買受人がすぐに見つからなかった場合で、「取壊し」と「敷地売却」を分割して実施する場合
- ・上記のほか、被災等によりマンションが滅失した場合で、その敷地共有者の相当多数が、現地でのマンションの再建を希望しない場合

1. 4 マンション等売却事業の基本的な進め方

(1) マンション等売却事業の進め方の概要

マンション等の売却の検討に当たっては、それぞれの手法による、改善効果と所要費用等を比較するなどしてその必要性を確認するとともに、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。

管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者等の再生等に関する知識の普及に努めるとともに、検討段階ごとに、専門家の協力を得ながら策定した計画内容等の区分所有者への情報提供の徹底、区分所有者の意向の反映に努める必要がある。

このようにして、売却の決定に向けては、区分所有者の合意形成を適切に図りながら、売却推進決議、売却決議と順番に進めていくことが基本的な流れとなる。売却決議の成立後においては、売却組合の設立、マンション等売却事業における分配金や補償金の配分のための分配金取得計画等の策定等が円滑にできるよう、関係権利者の合意を深めていくことが必要とされる。

このように、マンション等の売却の実現に向けては、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全プロセスにわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要である。

(2) マンション等売却事業に取り組む上での基本姿勢

1) リスクマネジメント（訴訟リスクの軽減）

従来、マンション敷地売却事業は、その多くが改正前のマンション建替円滑化法におけるマンション敷地売却決議を経て行われてきており、令和8年4月の改正マンション関係法施行後においても、マンション等売却事業の多くが区分所有法に新たに位置付けられた売却決議を経て行うものとされる。区分所有法において定められた売却決議は、共有物の処分に関する民法の例外規定であり、売却決議が可決すると売却を行うことが法的に決定する。

また、区分所有法の特徴として、売却決議に賛成しなかった区分所有者に対して、決議で決まった売却に参加するか否かを促す仕組み（以下「催告」という。）がある。催告によっても売却に参加する旨の意思表示をしなかった区分所有者の権利については、売却参加者又は売却参加者全員の同意による買受指定者（そのほか、組合施行方式による場合は売却組合）が売渡し請求権を行使することによって強制的に買い取ることが可能となっており、その結果として、実質的にマンション等売却事業について全員同意の状況を作り出すことができるようになっている。

こうしたことから、売却決議に当たっては、少数者の利益が不当に害されることがないように法的に配慮され、そのための手続きは厳格に定められている。その裏返しとして、売却決議の手続きに過失や瑕疵等がある場合には、訴訟につながるリスクが高まり、場合によってはその決議そのものが無効となるおそれがある。

したがって、マンション等売却事業の実施に当たっては、法的な視点からのプロセスの適切性等についても意識し、売却決議や売渡し請求等の際の手続きに過失や瑕疵がないよ

う十分に注意を払う必要がある。さらに、法的な判断を伴う問題が生じた場合の対応として、弁護士等の専門家との協力体制を築いておき、将来的に発生しそうなトラブルや訴訟リスク等をあらかじめ想定し、早い段階からそれらへの対応を考え、準備しておくことが望ましい。

2) 事業過程で生じる計画内容の変更への対応

マンション等売却事業においては、予測できない社会経済等の事業環境の変化や関係権利者の事情変更等によって、事業の実現に向けた計画内容の変更や、これに伴う手続きの変更等が必要となる場合がある。

売却決議前の段階であれば、売却計画の策定過程で検討した売却条件等が変更される可能性があることを周知しておくとともに、売却条件等のうち、どの事項を重視し基本的に変えないものとするか、変更する場合にはどの程度の幅を認めるかといった部分についても検討し、明らかにしておくことが大切である。

売却決議後に計画内容の変更等を余儀なくされる場合には、決議内容からの変更、具体的には売却代金の見込額やマンション等売却事業における合意形成への影響等を踏まえつつ、改めて決議をする必要があるかどうかについて、関係地方公共団体との協議のみならず、弁護士等の専門家の意見も聞いた上で検討する必要がある。

マンション再生円滑化法による売却組合の設立後に資金計画の変更等を余儀なくされた場合には、資金計画や分配金取得計画等の変更について、売却組合の総会による決議を得た上で、都道府県知事等の認可（分配金取得計画の軽微な変更を除く。）等を得る必要がある。

(3) 段階的な合意形成の進め方

マンション等売却事業の基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

準備段階では区分所有者の有志や理事会が中心となり基礎的な検討・勉強を行うなどして、管理組合に対して売却以外の手法も含めて再生等を提起するものであり、検討段階では、管理組合として再生等の構想や改修との比較を含めた再生等の必要性について検討することとなる。その結果、法律上の手続きではなく、成立要件についても法的な定めはないものの、次の段階に進むための手続きとして、いずれかの手法を判断し、マンション等売却事業の検討を行っていくことを管理組合の集会に諮る「売却推進決議」が一般的に行われることとなる。

売却推進決議後、管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、売却計画を本格的に検討する計画段階に移り、「売却決議」を目標とした活動を行っていくことになる。

売却決議が成立すると、いよいよ事業の「実施段階」に入り、マンション再生円滑化法による定款・資金計画を策定し、組合設立の同意を得た上で、売却組合設立の認可を受け、事業に着手することとなる。

(4) 売却推進決議の意味・効果

1) 推進決議

売却推進決議等は、法で定められた手続きではなく、成立要件についても法的な定めはない。検討段階において、管理組合における検討組織を設置し、専門家の協力を得ながら再生等に向けた検討が進められることとなる。再生等手法の比較検討をした上で、売却が適切と判断された場合に、本格的に売却の検討を行っていくこと（売却を計画すること）を管理組合の集会に諮り、決議することを一般に「売却推進決議」という。

売却に関する本格的な検討に入ると、検討内容の深度化に伴い検討にかかる費用が増加するとともに、買受人の選定を行うことから、売却決議に向けた1つのステップとして、この推進決議を通じて合意形成を着実に高め、あるいは熟度を確認することが重要となる。

なお、売却推進決議については、管理規約において定めておくことも可能であり、その場合の決議要件については、普通決議（過半数）とすることも特別決議（4分の3以上等）とすることも可能であると考えられるが、管理規約に特段の定めがない場合には、法的には普通決議事項となる。しかしながら、売却決議の成立要件が出席区分所有者及びその議決権の各5分の4以上であることに鑑みた場合、できるだけ多くの賛成を得ることを目指すべきである。なお、地方公共団体では、コンサルタント等の専門家の派遣支援の要件として、4分の3以上の推進決議を条件としている場合もある。

2) 売却決議

売却決議は、区分所有法で定められた手続きであり、共有物の処分には共有者全員の同意が必要と定めている民法の例外規定にあたる。

建物敷地売却決議 (区法 64-6①)	建物取壊し敷地売却決議 (区法 64-7①)	敷地売却決議 (区法 76①)
敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議	敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議	専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であつたときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議

売却決議の効果は、売却に参加しない区分所有者の権利を強制的に買い取り（売渡し請求）、事業に対して全員同意の状態をつくりだすことで、売却の実現を図る点にある。

このように、個人の財産権に対する強制的な制限を認めることから、売却決議等については、管理規約等において成立要件を緩和することは認められていない（強行規定）。また、少数者への不当な権利侵害を防ぐため、売却決議等における手続きは厳格に定められており、手続き上の透明性や適法性等に十分に注意を払うことが必要となる。