

A-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(2)の内容のみになります。(1),(3)から(5)のテキストは別途ございます。 ページ番号

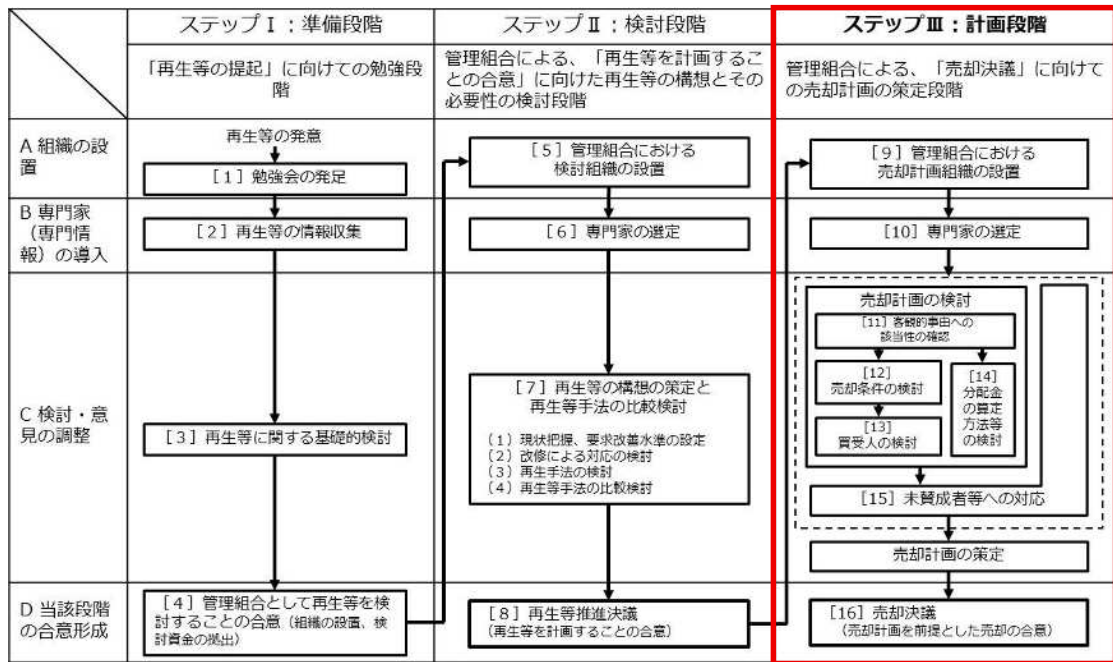
(各ページ右下に表示)

(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。

図 2-3 売却決議までの合意形成の基本プロセス



2. 3 売却計画の検討【手順C】

売却計画とは、売却決議に向けて、区分所有者の合意形成を進めていくための計画であり、少なくとも、売却決議における決議事項が包含されたものであることが必要である。売却計画で検討すべき事項と売却決議における決議事項との関係は表2－5のとおり。

表2－5 売却計画で検討すべき事項と売却決議における決議事項との関係

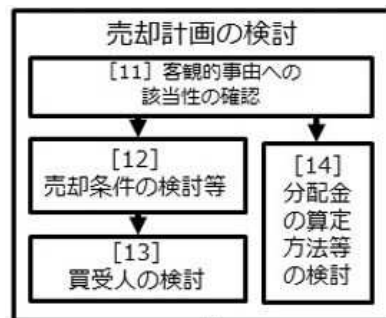
売却計画で 検討すべき事項	決議事項		
	建物敷地売却決議	建物取壊し 敷地売却決議	取壊し決議
① 建物の取壊し に関する事項		一 建物の取壊しに要 する費用の概算額 二 前号に規定する費 用の分担に関する事 項	一 建物の取壊しに要 する費用の概算額 二 前号に規定する費 用の分担に関する事 項
			敷地売却決議
② 買受人に関す る事項	一 売却の相手方とな るべき者の氏名又は 名称 二 売却による代金の 見込額	三 建物の敷地の売却 の相手方となるべき 者の氏名又は名称 四 建物の敷地の売却 による代金の見込額	一 売却の相手方とな るべき者の氏名又は 名称 二 売却による代金の 見込額
③ 分配金の算定 方法に関する 事項	三 売却によって各区 分所有者が取得する ことができる金銭の 額の算定方法に関す る事項	五 建物の敷地の売却 によって各区分所有 者が取得することが できる金銭の額の算 定方法に関する事項	

売却計画の検討においては、右図の流れのとおり、売却計画の検討に当たっての前提条件として、「客観的事由への該当性を確認」する。その上で、②買受人に関する事項を検討するために、「売却条件の検討等」を経て、「買受人の検討」を行う。併せて、③分配金の算定方法に関する事項の検討を行う。

①建物の取壊しに関する事項については、これらの検討と併行して、以下の点を確認しておくことが必要となる。

除却費用（建物の取壊しに要する費用）については、除却業者から見積もりを取得するなど把握しておくことが必要である。なお、除却工事は、原則的には、地上部分だけでなく地下や杭なども含めたものとする必要があることから、地下に除去が必要な埋設物が存在する場合には、それも含めた除却費用を確認する必要があることに注意が必要である。

また、老朽化した建物にはアスベストが含まれている場合があり、その除去には特別な処置と費用を要するため、事前の調査結果から必要に応じて準備する必要がある。



この除却費用の分担については、建物の専有面積割合で負担することが一般的である。もつとも複合用途型のマンション等、一部の区分所有者の必要により特別な施設が敷設されているようなときは、そうした事情を鑑みたうえでの配分ルールの検討が必要である。

2. 3. 1 客観的事由への該当性の確認

売却決議を行うにあたり、マンションに一定の客観的事由がある場合は、決議の多数決割合を5分の4以上から4分の3以上に引き下げることができる。

この緩和措置を活用できるかどうか、実際に活用するかどうかは、売却決議に向けた合意形成を進める上での重要な確認事項であることから、専門家が選定された後、売却計画の検討初期において、客観的事由への該当性を確認しておくことが合理的である。

(1) 客観的事由に係る基準

1) 客観的事由に係る基準

客観的事由については、区分所有法第62条第2項（建物敷地売却決議については、同法第64条の6第3項において準用、建物取壊し敷地売却決議については、同法第64条の7第3項において準用）において、以下の①～⑤の客観的事由が規定されており、客観的事由に係る法務大臣が定める基準は、基本的には※、要除却等認定基準と同様の内容となっている。

表2-6 客観的事由に係る基準の概要

分類	基準	調査資格者の要件
①耐震性不足	耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの（I s 値が0.6未満のもの）	耐震診断資格者等
②火災安全性不足	建築基準法の防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの（防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機 など）	建物の構造・規模に応じた建築士・建築基準適合判定資格者
③外壁等剥落危険性	鉄筋に沿った浮き・ひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの（劣化グレード3の観測数+劣化グレード2の観測数×0.71）÷調査箇所数≥0.34 など	一級建築士・二級建築士
④配管設備腐食等	スラブ下配管方式※の排水管で、2か所以上で漏水が生じているもの ※ 専有部分の天井裏に直上階の専有部分又は共用部分の給水又は排水のための配管設備を設ける方式	一級建築士・二級建築士
⑤バリアフリー不適合	建物出入口から多数の者が利用する居室（集会室等）又は各住戸等に至る一の経路が、移動等円滑化経路に適用される全ての基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの（階段・段を設けない（1階分の上下の移動に係る部分を除く）、廊下の幅が120 cm以上など）	建物の構造・規模に応じた建築士・建築基準適合判定資格者

※ ③外壁等剥落危険性について、要除却等基準においては、「一級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がマンションについて目視その他の方法により調査を行った結果、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして、特定行政庁が認めるものであること」と規定されているところ（要除却等認定基準告示第3第2号）、客観的事由に係る基準においては、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三の五十六第二項第三号に該当する

ものとして同条第一項の認定を受けたものであること。」と規定されている（令和8年法務省告示第21号第3第2号）。このため、③外壁等剥落危険性の事由については、要除却等認定を受けているのであれば、区分所有法第62条の2第2項第3号に該当することとなり、売却決議の多数決割合を引き下げることができる。

2）客観的事由の判定方法

これらの客観的事由に係る基準への該当性の判定については、要除却等認定基準への該当性の確認方法が記載されている「要除却等認定実務マニュアル」を参照することが有用である。いずれの基準も「●●の資格者が、△△の方法により調査を行った結果、××の基準に適合することが確かめられること」という構成になっているため、判定に当たっては、適切な資格者に調査を依頼することが必要となる。

検討段階で行ったマンションの老朽度判定の際に、客観的事由の判定を見据えた調査を行っている場合には、その調査結果を活用することが可能である。（マンション再生等手法の比較検討マニュアル参照）

（2）要除却等認定の取得について

客観的事由の該当性に関し、要除却等認定を受けることは必須ではない。しかしながら、区分所有者への説明や訴訟において決議の有効性等が争われた場合に備え、売却決議に先立って基準の該当性について公的な判断を得たいという場合には、要除却等認定を受けておくことが考えられる。

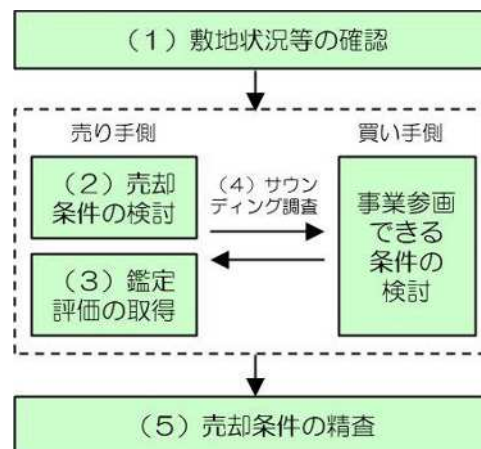
なお、要除却等認定を受けた場合には、除却等の努力義務が発生する。このため、売却決議の手続きが進まない場合には、除却等の努力義務を履行できなくなるため、要除却等認定の申請に当たっては、その必要性、効果等に関する慎重な検討が望まれる。

2. 3. 2 売却条件の検討

売却計画案を区分所有者の意向により合ったものとし、その理解と同意を得るためには、検討段階で把握した個々の区分所有者の要望を踏まえて、売り手側が買受人に求める売却条件やその優先順位を整理することが必要である。

その上で、買い手側への意見収集（サウンディング調査）等を行い、必要に応じてさらに、区分所有者の意向調査を行い、売却条件の調整や修正を行っていくことが必要となる。

図2-6 売却条件の検討等のフロー



(1) 敷地状況等の確認

売却に向けた準備として、まず対応すべき事項は、敷地境界の確定である。特に、地価が高いエリアでは、敷地境界が少しでもずれると、資産価値に大きな影響が生じるため、調整に時間を要する場合や、裁判所の関与が必要な場合もあり得る。このため、早い段階で敷地境界の確定作業を進めておくことが大切となる。

なお、築年数の古いマンションでは、隣接地所有者が敷地境界を越境してしまっている場合も考えられる。敷地境界の確定の際には、こうした点についての確認も必要となる。

また、過去の敷地利用の履歴や周辺の土地利用を踏まえ、土壤汚染の可能性や、地下に除去が必要な埋設物が存在する可能性がある場合には、専門家の協力を得て、調査を行うことが必要となる。

(2) 売り手側が買受人に求める売却条件の検討

買受人の選定に当たっては、区分所有者の意向を踏まえ、売り手側（管理組合）が買受人に求める売却条件を検討することが必要である。売却条件としては、以下の事項について、具体的に設定することが考えられる。

表2-7 売り手側が買受人に求める売却条件（例）

①売却額の希望（最低額等）
②売却後の建物の利用方針
③売却後の敷地の利用方針
④代替住宅の確保等に対する希望 等

立地が良いなど敷地としてのニーズが高いエリアであれば、売り手側として買受人に条件を求めやすいことが想定されるが、そうではない場合には、厳しい条件を付け過ぎると、買受人の候補者が現れないことも考えられる。このため、売却条件の検討に当たっては、譲れない条件や買い手が付きづらい場合には諦めても良い条件など、管理組合として条件の優先順位を整理しておくことが必要である。

また、立地が悪く敷地としてのニーズが低いエリアでは、買受人の候補者を見つけることすら困難である可能性も認識しておく必要がある。

③売却後の敷地の利用方針について、区分所有者の居住継続意向を踏まえ、マンション用地としての利用を条件に設定することも考えられるが、当該敷地の最有効使用がマンション以外である場合には、こうした条件を設定することで売却額が下がる可能性があることに留意するとともに、売渡請求の時価の算定においても留意が必要となる。

(3) 不動産鑑定評価の取得

売却額の検討においては、不動産鑑定評価の活用を推奨する。管理組合による検討段階において、予算の都合などから、不動産鑑定士による正式な鑑定評価を取得していない場合には、買受人候補が提示する購入価格の妥当性を判断するとともに、売却決議に向けた区分所有者の合意形成を円滑に図る上でも、このタイミングで取得しておくべきである。

(4) 買い手側への意見収集（サウンディング調査）

(2)(3) で検討した売却条件や不動産鑑定評価を踏まえ、買い手側への意見収集（サウンディング調査）を行い、売却条件の精査に繋げることで、売却の実現可能性を高めていく。

意見収集を行う事業者の選定方法は、大きく分けて2通りの方法が想定され、マンションの状況等に応じて、有効な方法を選択することが重要である。第一に、検討段階でヒアリングを実施したデベロッパー等のほか、計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受けることや、既に売却を実現した管理組合や当該マンションの区分所有者等から紹介を受ける方法が考えられる。もう一つは、買受人の選定に先立ち、この段階で、業界紙などで広く公募する方法である。

意見収集で確認すべき事項としては、表2-8に掲げる事項が挙げられる。

表2-8 意見収集（サウンディング調査）による確認事項（例）

- | |
|--|
| ①売却条件での事業参画の見込み
②事業参画できる条件
③売却額の想定 |
|--|

また、建物の状態が良く、売却後にも除却されずに活用される可能性がある場合には、建物の活用意向等を確認しておくことが必要となる。

(5) 売却条件の精査

上記で検討した売却条件の検討や、買い手側への意見収集の結果を踏まえ、必要に応じて、さらに区分所有者への意向調査を行った上で、売却条件を精査する。

◎建物敷地売却と建物取壊し敷地売却の選択について

敷地に建物が存する場合、売却には、建物敷地売却と建物取壊し敷地売却の2つの手法がある。2つの手法の概略と選択されるケースについて整理する。

1) 建物敷地売却

- ・ 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、建物と敷地を買受人に売却する。買受人は買受けた建物を除却し新たに土地の有効活用をすることも、建物をリノベーションし再利用することも可能である。
- ・ 建物敷地の購入を希望する買受人が存するとともに、多くの区分所有者が売却代金

について納得できる場合は、建物敷地売却を選択することが想定される。

- ・ なお、買受人としては、自らが関与しない建物の除却工事において地中障害が残るケース等も考えられるため、建物の除却を前提とするのであれば、建物敷地売却により、自ら建物の除却を行う手法を選択すると思われる。
- ・ 買受人が、建物と敷地を購入した後に、新たに建物を建設、又は既存の建物をリノベーションし住宅利用する場合には、従前の区分所有者のうち購入を希望する者が再取得するケースもあり得る。
- ・ 特に既存の建物をリノベーションすることを視野に売却する場合には、買い手側への意見収集（サウンディング調査）において、その可能性を精査する必要がある。また、専門家の協力を得た建物診断（インスペクション）を管理組合として実施しておく必要もある。

2) 建物取壊し敷地売却

- ・ 建物取壊し敷地売却では、売却組合が、マンションの建物を除却し、買受人に敷地を売却することになる。
- ・ 区分所有者の多くが「売却」を希望する場合で、かつ、以下に示すケースのように、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態にある場合では、建物敷地売却ではなく、建物取壊し敷地売却を選択することが想定される。

＊災害で建物が大きな被害を受けたときの公費解体等、除却について公的な補助を受けられるとき（公費解体の対象となるのは地上部分のみであり、地下部分（杭を抜く費用も含む）の撤去は対象外となること留意すること）

＊売却組合の側で有利に除却できる条件がそろっているとき（例えば、建物の取り壊しに行政から補助金が適用される場合、売却組合に有利な条件で建物の除却に対応する事業者がいる場合等）

- ・ 売却組合として、建物を確実に取り壊すためには、建物取壊し敷地売却決議を選択する必要があるが、売却組合側で除却費用を準備できない可能性がある。
- ・ その場合には、決議事項の「建物の敷地の売却による代金の見込額」において、除却費用を控除した額を記載し、買受人が除却費用とその責任を負うことを前提に、建物取壊し敷地売却決議を進めるという考え方もある。具体的には「建物の敷地の売却による代金の見込額」（区法 64-7 ②Ⅳ）として、除却費用を控除しない代金の見込額と除却費用控除後の代金の見込額の双方を記載することが考えられる。