

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(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)

	序 章	0. 2	他のマニュアルとの関係	1
(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。

第3章 マンション等の売却に係る法律上の手続き

3. 1 区分所有法に基づく売却決議

区分所有法に基づく売却決議の流れは図3-1～3-3のとおりである。

図3-1 建物敷地売却決議までの手続き（区法64-6関係）

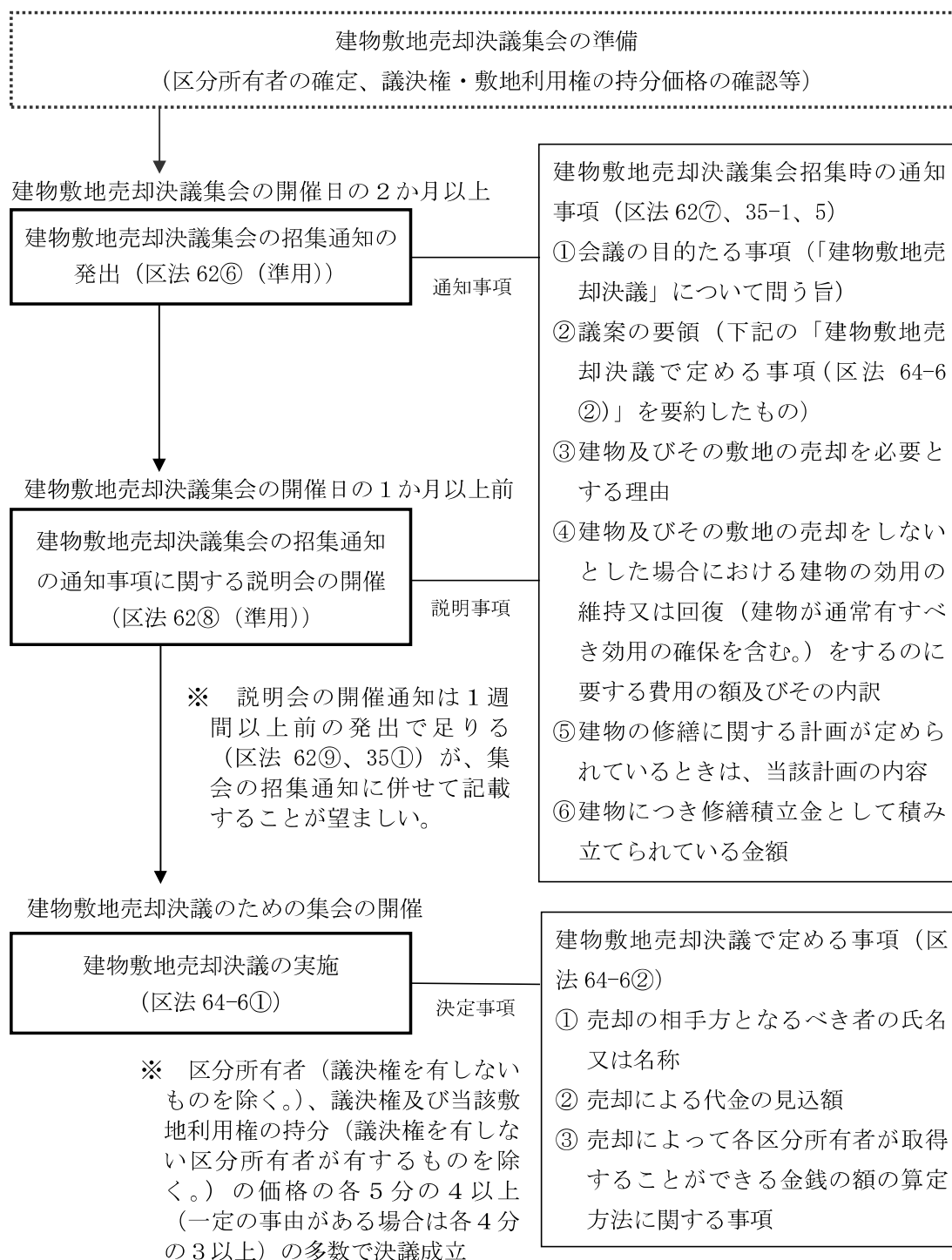


図 3 - 2 建物取壊し敷地売却決議までの手続き（区法 64-7 関係）

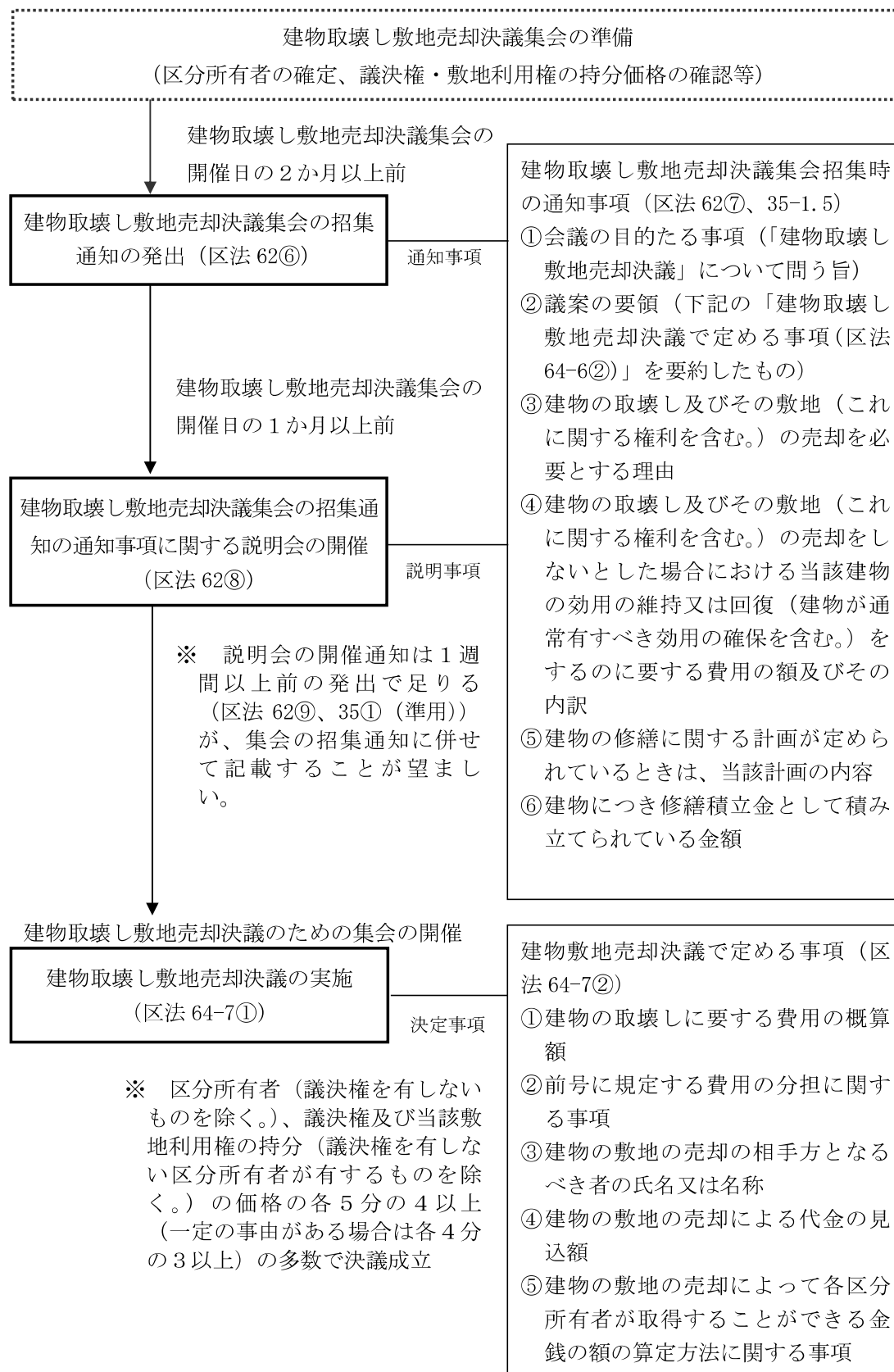
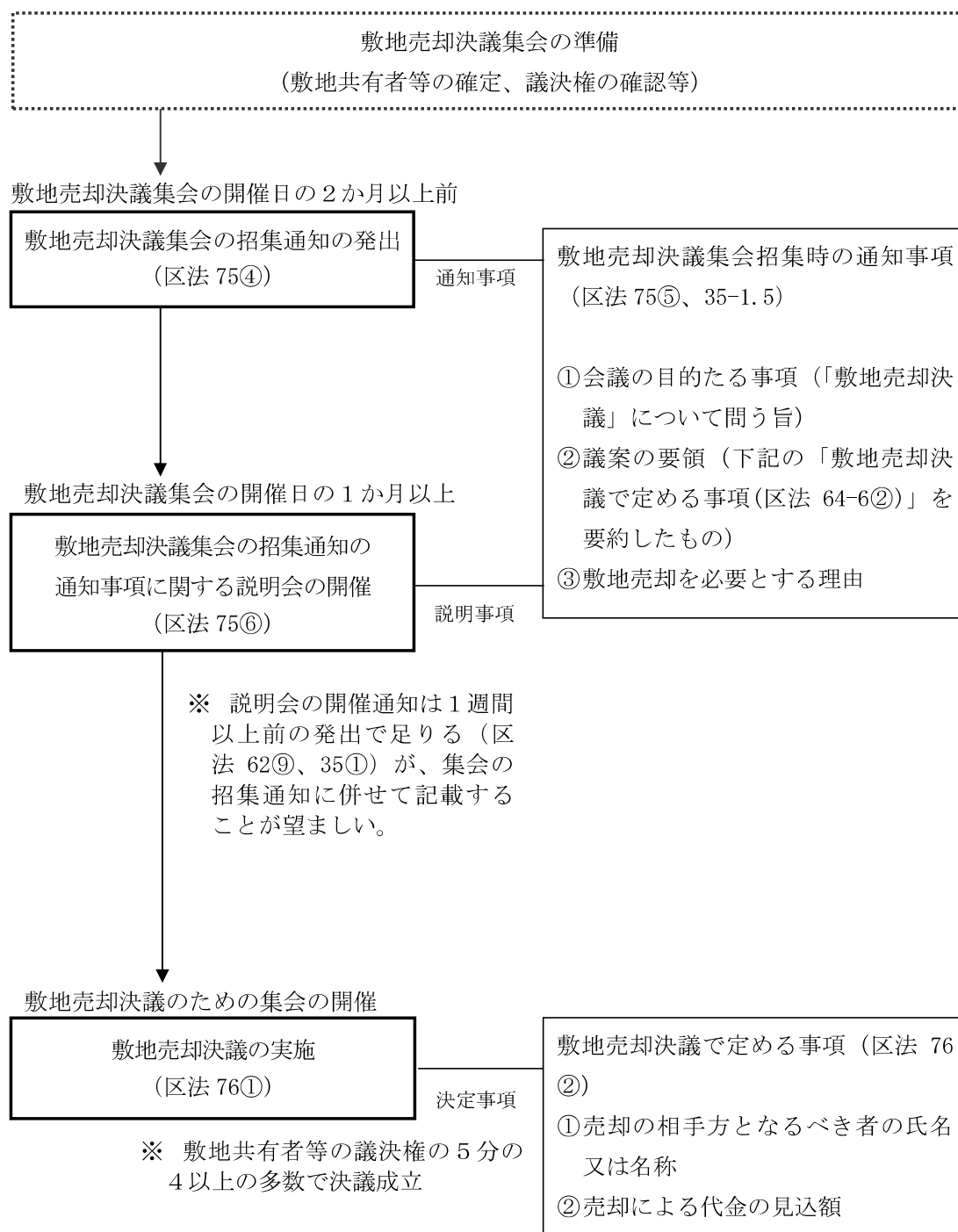


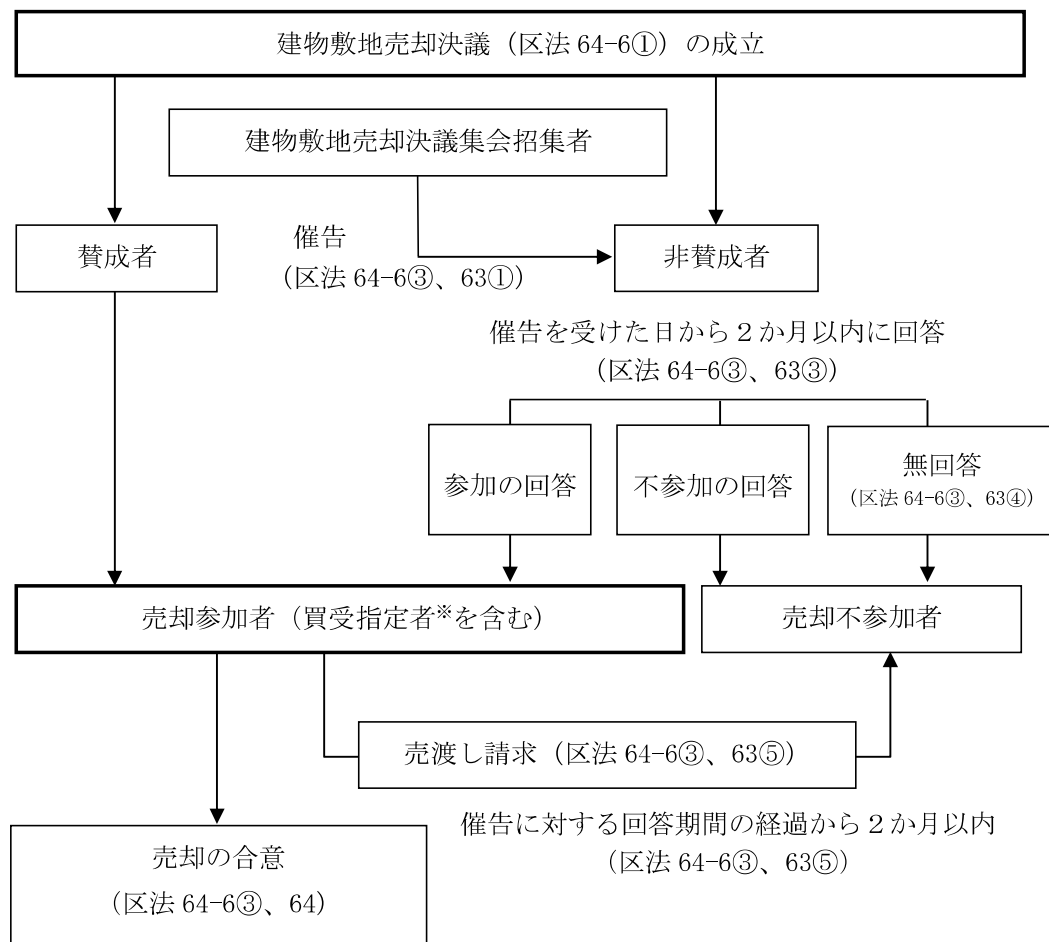
図 3-3 敷地売却決議までの手続き（区法 76 関係）



3. 1. 4 売却決議成立から売却合意までの手続き

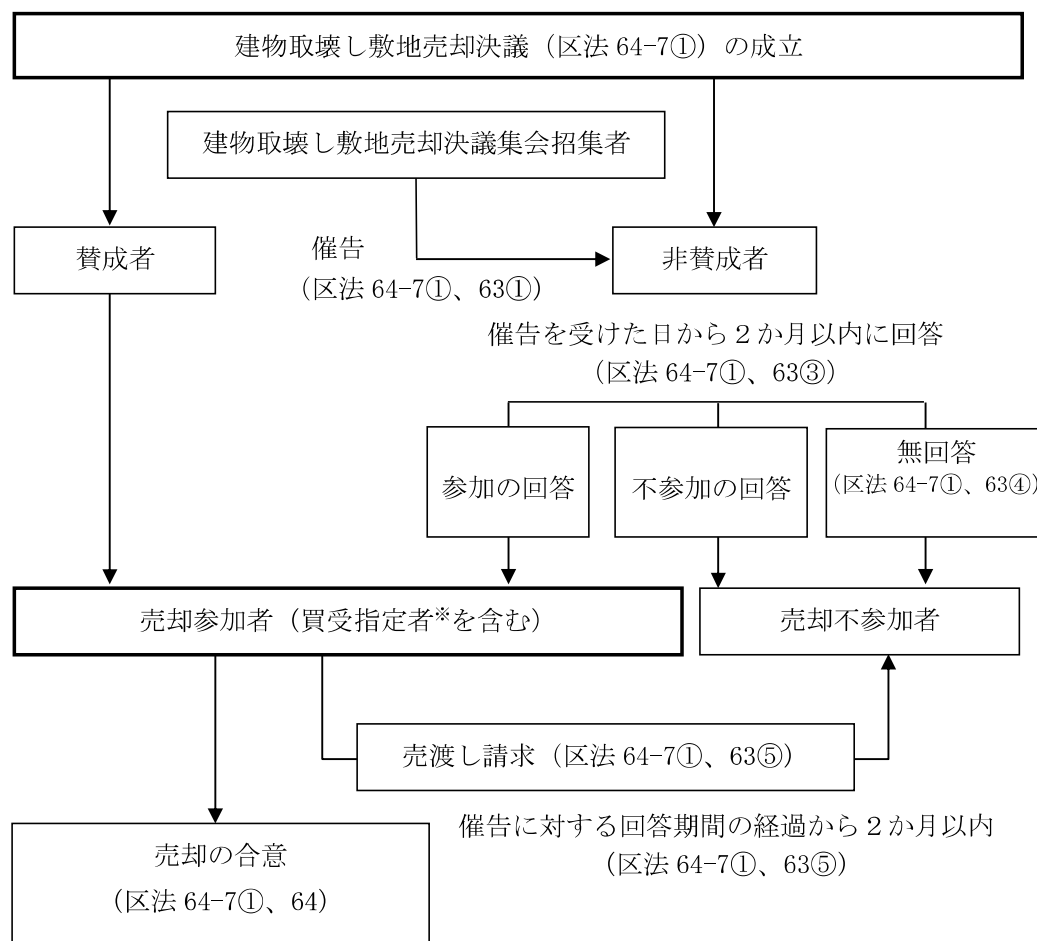
売却決議の成立から売却合意に至る区分所有法上の手続きについて解説する。

図3-4 建物敷地売却決議から売却合意までの手続き（区法 64-6③、63・64）



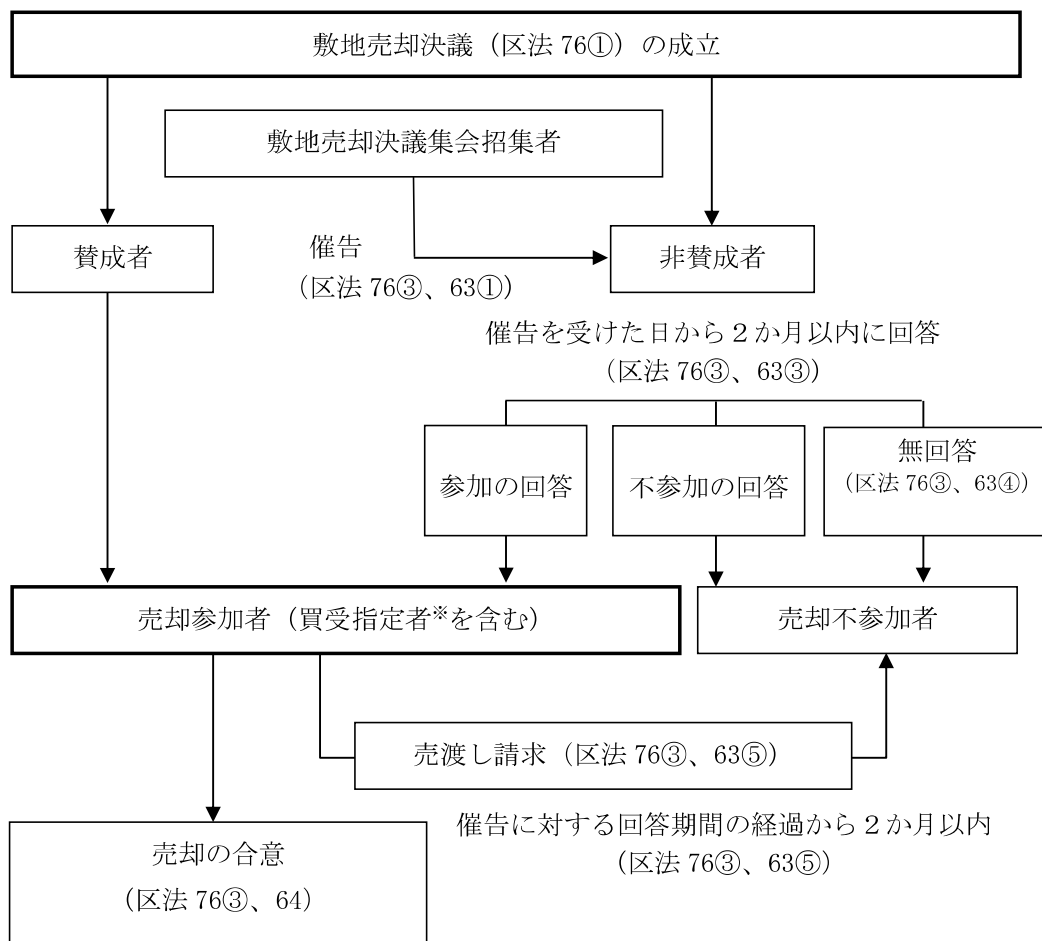
※ 買受指定者（区法 64-6③、63⑤）とは、建物敷地売却決議に賛成した各区分所有者もしくは建物敷地売却決議の内容により売却に参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により、区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者をいう。

図 3-5 建物取壊し敷地売却決議から売却合意までの手続き（区法 64-7③、63・64）



※ 買受指定者（区法 64-7①、63⑤）とは、建物取壊し敷地売却決議に賛成した各区分所有者もしくは建物取壊し敷地売却決議の内容により売却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。

図 3-6 敷地売却決議から売却合意までの手続き（区法 76③、63・64）



※ 買受指定者（区法 76③、63⑤）とは、敷地売却決議に賛成した敷地共有者等又は敷地売却決議の内容により売却に参加する旨を回答した各敷地共有者等（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により、敷地共有持分等を買受けることができる者として指定された者をいう。

3. 1. 5 賃貸借の終了請求等の手続き

(1) 賃貸借の終了請求

売却決議があったときは、売却決議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 64-6③、64-2②／64-7③、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 64-6③、64-2③／64-7③、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 64-6③、64-2④／64-7③、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 64-6③、64-2⑤／64-7③、64-2⑤）。

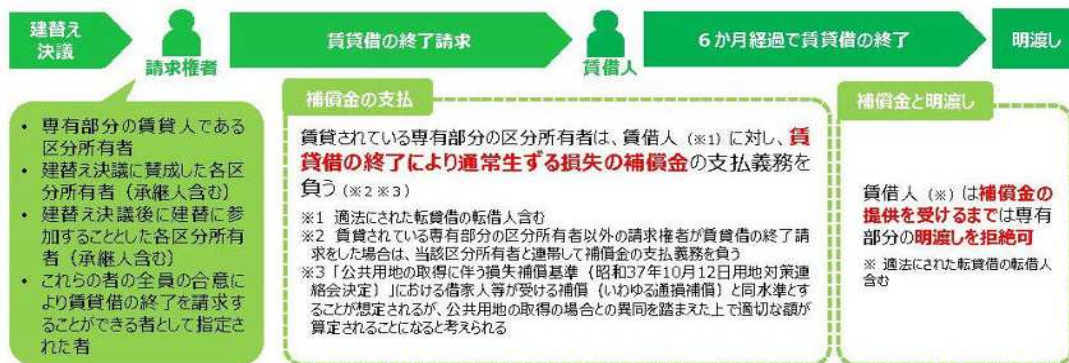
なお、請求があった日から6か月を経過する前に補償金を支払ったとしても、請求があった日から6か月を経過するまでは賃貸借契約は終了せず、賃借人に対して明渡しを求めることはできない。

図3-7 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

▶ 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害

● 建替え決議がされた場合に、**金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度**を創設



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 64-6③、64-2①／64-7③、64-2①）。

- ①賃貸されている専有部分の区分所有者
- ②売却決議に賛成した各区分所有者（その承継人を含む。）
- ③売却決議の内容により売却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