

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(5)の内容のみになります。(1)から(4)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

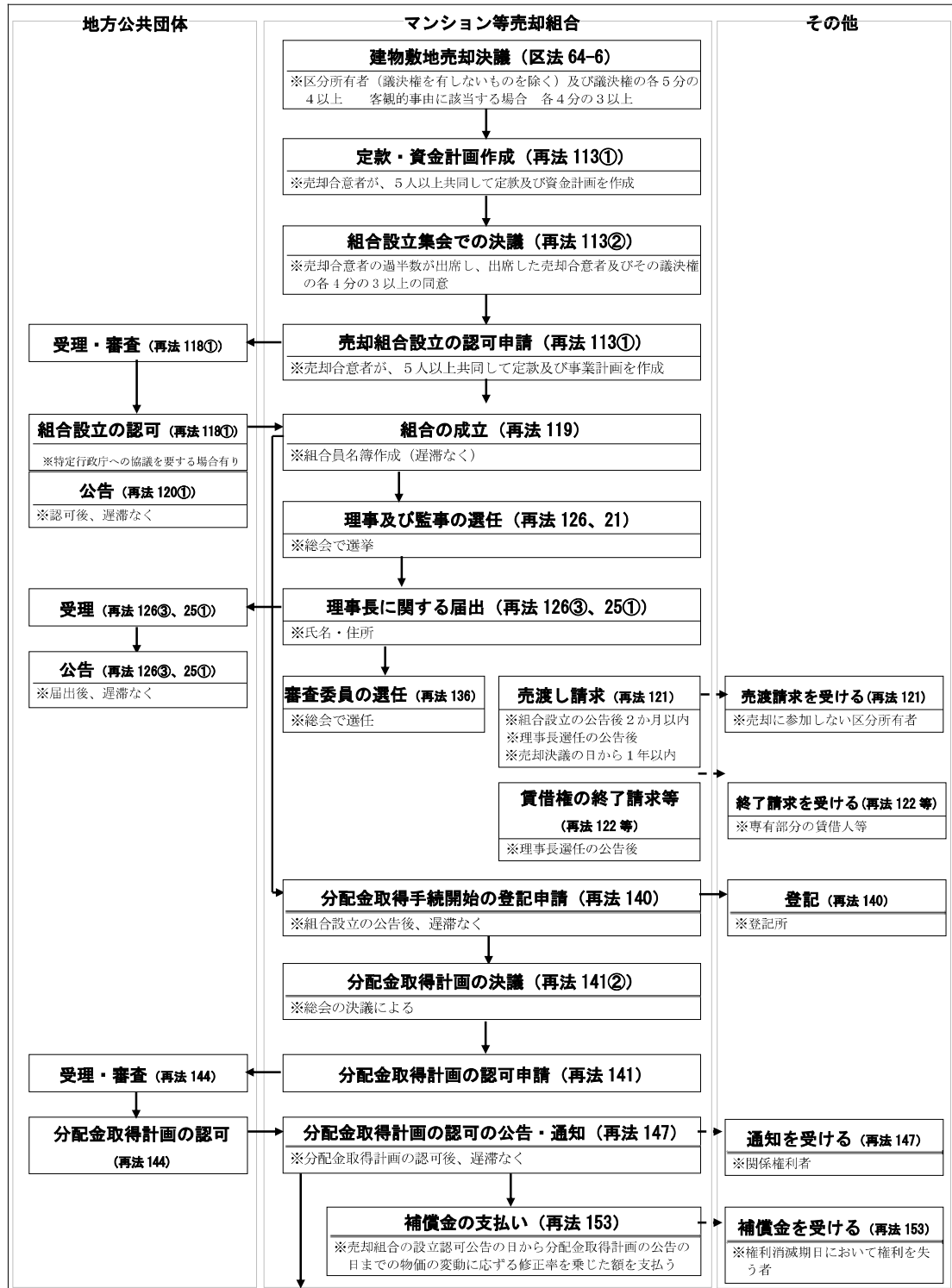
※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の
() に示されています。

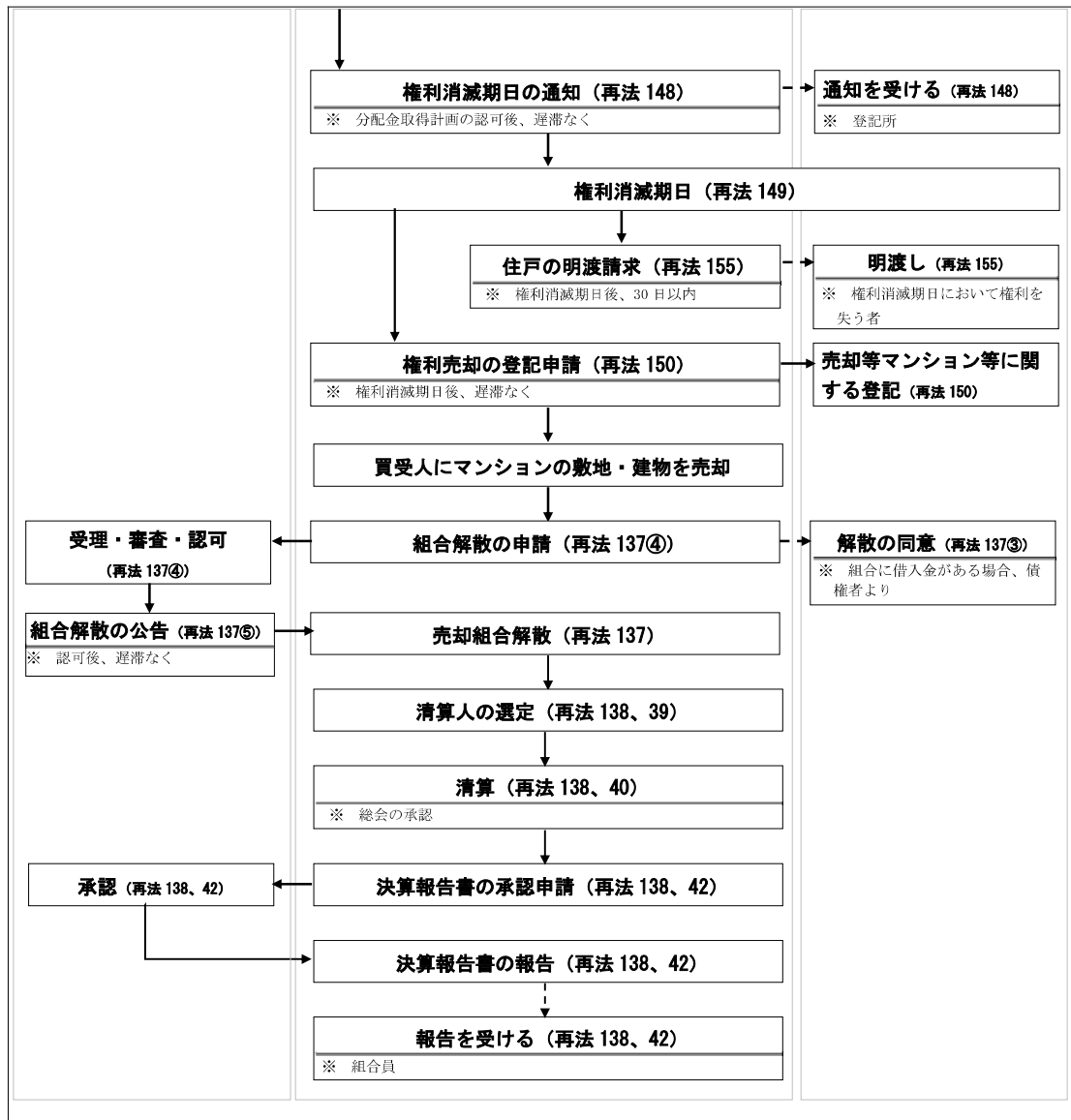
3. 2 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き

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

マンション再生円滑化法に基づく、マンション等売却事業の流れ（代表して、マンション敷地売却事業を掲載）は次のフロー図のとおりである。

図3-8 マンション再生円滑化法に基づく事業実施フロー（マンション敷地売却事業の場合）





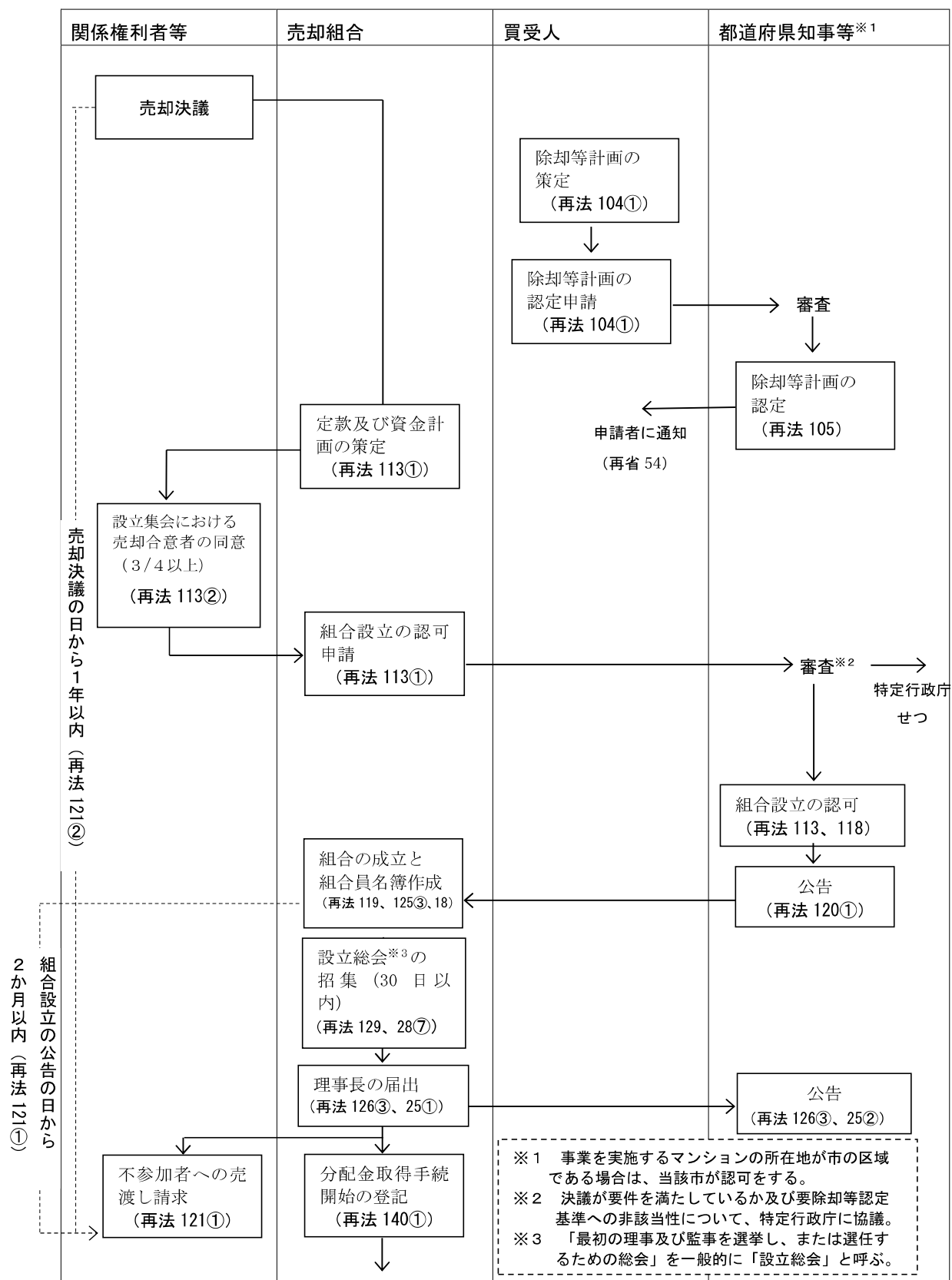
3. 2. 3 マンション等売却組合の設立と組織・運営

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売却組合は、売却決議マンションの区分所有者のうち、売却に合意した者を構成員とするマンション等の売却を目的とした団体である。

売却組合は法人格を有しており、独立した法的主体として、売買契約や工事請負契約、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売却決議の後に、マンション再生円滑化法に基づく売却組合を設立し、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、次図3－9のフローに沿って解説するとともに、売却組合の組織・運営についても触れる。

図 3-9 売却組合の設立から売渡し請求までのフロー



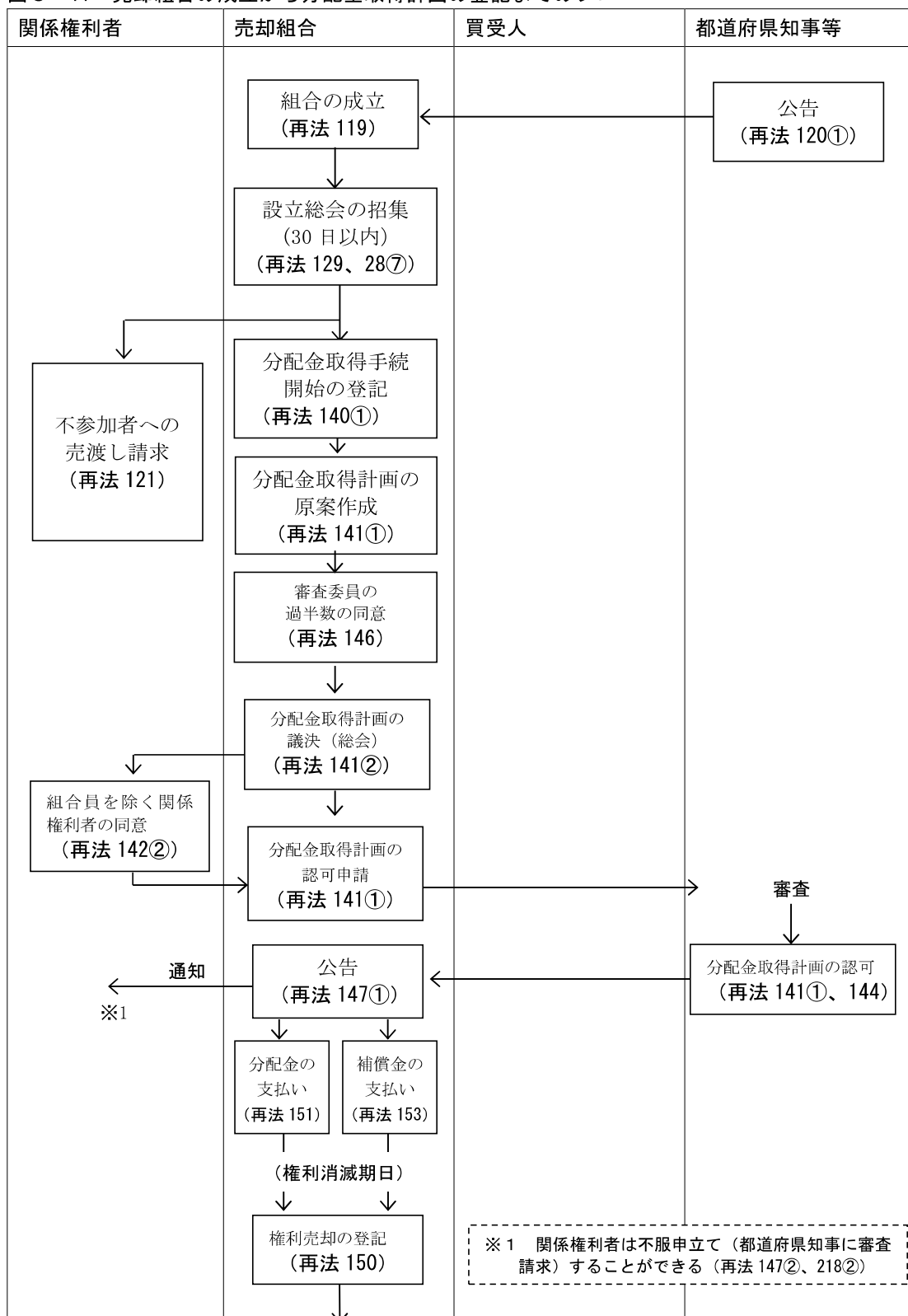
3. 2. 4 分配金取得計画の策定及び認可

マンション再生円滑化法を適用しない売却の場合、売却に参加するすべての区分所有者と買受人との間で区分所有権や敷地利用権の売買契約を締結する必要があるほか、抵当権その他の権利も個々の区分所有者が抹消の手続きをする必要がある。

こうした課題に対しては、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分配金取得計画に基づき、売却等マンションや売却等マンションの敷地利用権等を売却組合に帰属させるとともに、抵当権その他の権利を消滅させることが可能となっている。その結果、売却組合は、買受人との売買契約を履行するが可能となる。

ここでは、売却組合設立の後に、分配金取得手続開始の登記、分配金取得計画の認可を得て、権利売却の登記を行うまで手続きについて解説する。

図 3-11 売却組合の成立から分配金取得計画の登記までのフロー



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

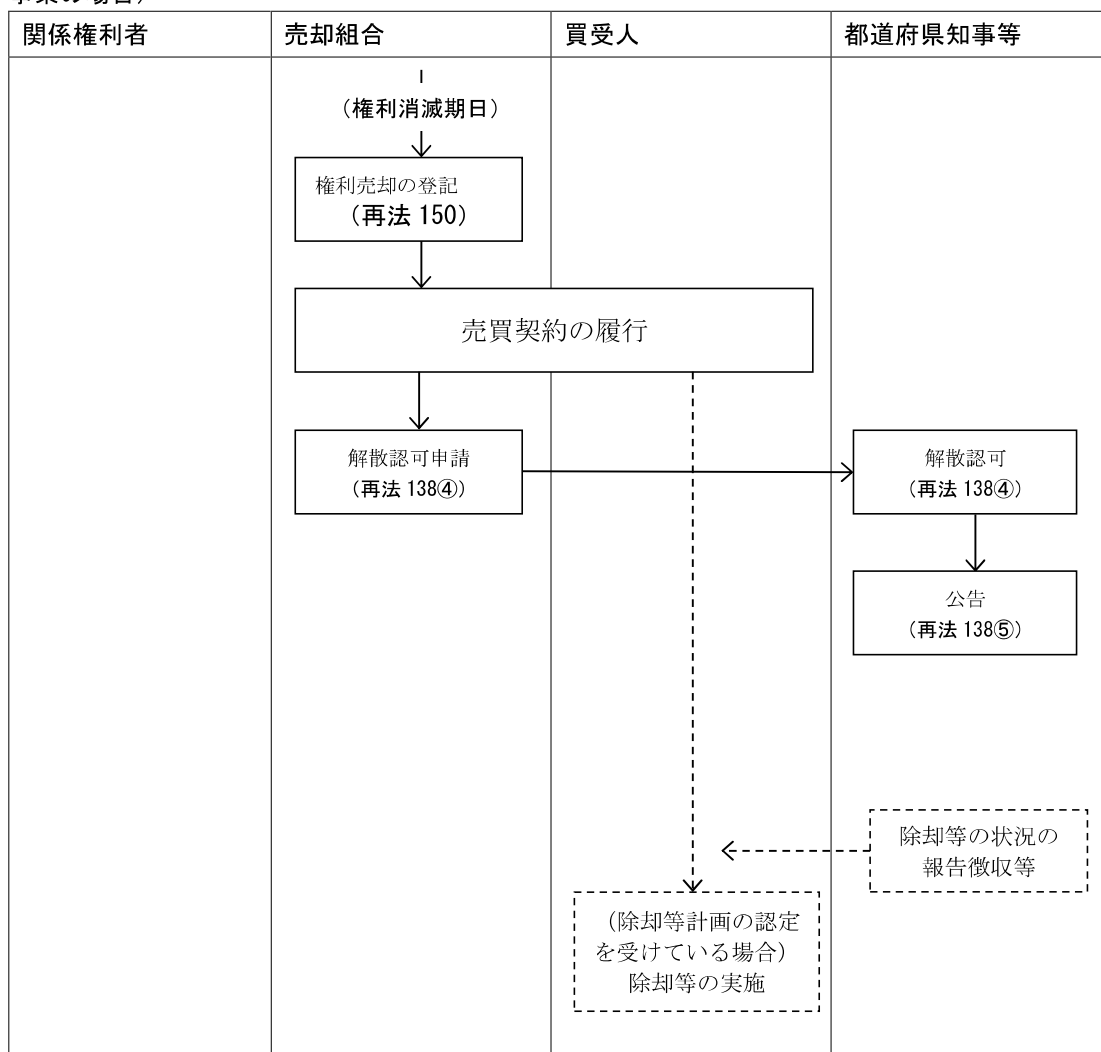
分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日において、売却等マンション等の権利が売却組合に帰属し、権利売却の登記（再法 150①）によって、当該権利変動が登記される。

その後、売却組合と買受人との間の売買契約の義務履行として、売却組合は、売却代金と引き換えに、売却等マンション等を買受人に引き渡し、売却組合から買受人に権利が移転する。

マンション等売却事業の完了により、売価組合は解散する。

ここでは、これらの手続きについて解説する。

図 3-24 売却等マンション等の引渡しから売却組合の解散までのフロー（マンション敷地売却事業の場合）



3. 2. 6 マンション等売却に関連する税制特例措置

本節では、マンション等売却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、3. 3. 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）。

マンション等売却事業（敷地売却事業を除く。）に関しては、一定の条件下のもと、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-Ⅱ、65-4①XXⅡ-Ⅱ）。

①分配金取得計画（再法141①）に基づき、分配金を取得した場合

②売渡し請求（再法121①）により土地等が買い取られる場合

※ 「一定の条件下」とは、売却等マンションが耐震改修促進法第5条第3項第2号に規定する通行障害既存不適格建築物（同法第7条第2項又は第3項に掲げる建築物であるものに限る。）に該当するマンションの敷地の用に供されている土地等につき、マンション等売却事業（敷地売却事業を除き、認定除却等計画等にマンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンション等に関する事項の記載があるものに限る。）が実施されることを示す。

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）。

マンション等売却事業に関しては、認定除却等計画等にマンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンション等に関する事項の記載があるもので、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31-2②XI、62-3④XI、措令20-2⑨、38-4⑱）。

※ 新たにマンションを建築する場合は、当該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 121①）により土地等が買い取られる場合

②分配金取得計画（再法 141①）に基づき、土地等を譲渡した場合

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交付金の総収入への不算入措置（※所得税・個人住民税のみ）

売却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 122②③、区法 64-2③～⑤）。

また、売却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 124①②、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）。

（2）不動産取得税

1）マンション等売却事業により売却組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置

売却組合が要除却等認定マンション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）売却組合の非収益事業所得にかかる課税の非課税措置（再法 139①、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）売却組合の資産の譲渡等の時期の特例措置、売却組合の仕入税額控除についての特例措置、売却組合の申告期限についての特例措置（再法 139②、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）

3. 3. 3 マンション等売却事業における登記手続き

マンション等売却事業を行う上で、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、権利消滅期日における権利売却の登記等を中心に売却組合による一括登記や代位登記等、一般の不動産登記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 157 条で「売却等マンション及びその敷地並びに売却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。

マンション等売却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 3-13 マンション等売却事業のスケジュールと登記手続等

