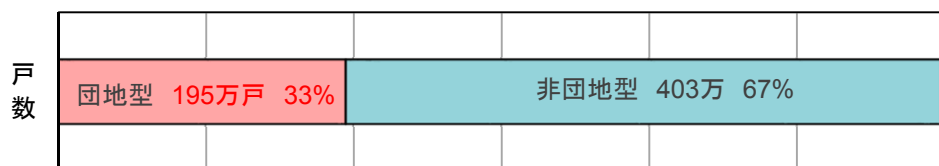


団地型マンションの敷地売却制度の活用ガイドラインの検討について①

- 総マンションストックのうち、土地を共有する団地型マンションは約1/3を占め、高度成長期以降に大量に分譲されたこれらのマンションストックは今後、一斉に老朽化し更新時期を迎える。
- これらの団地型マンションについて、建替え・改修等の多様な選択肢により再生を図ることを可能とすることが求められている。

総マンションストック数に占める団地型マンションの割合

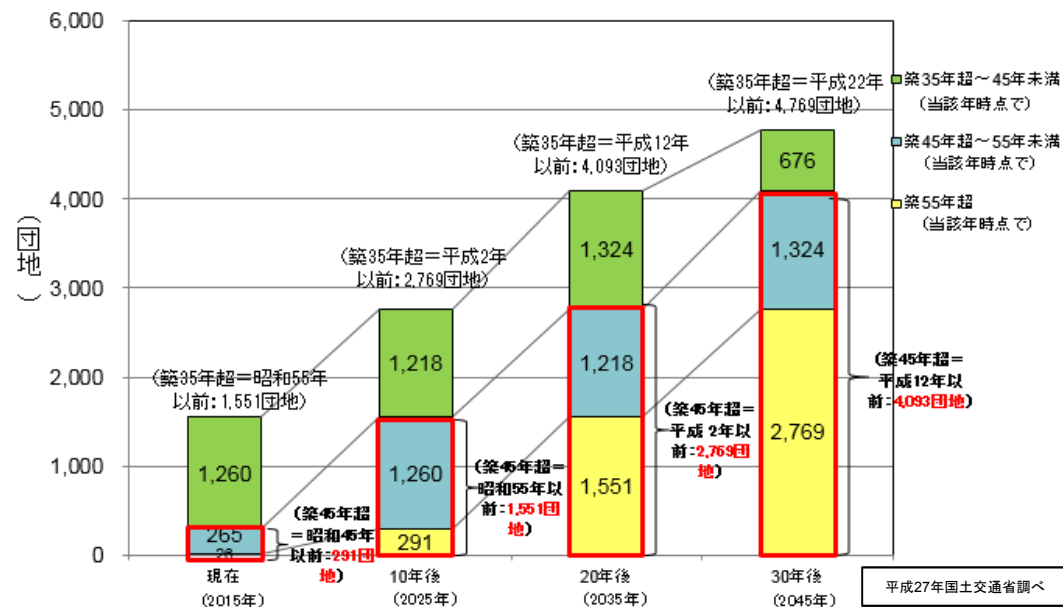
総マンションストック約600万戸(平成25年時点)のうち、団地型マンションの割合は約1/3 (約5,000団地、約200万戸)



平成27年国土交通省調べ

老朽団地型マンションの増加見込み

築後45年超は2015年現在291団地であり、2025年(10年後)には約5倍(約1,500団地)、2035年(20年後)には約10倍(3,000団地弱)となる見込み



平成27年国土交通省調べ

〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを本年度中に構築する。

団地型マンションの敷地売却制度の活用ガイドラインの検討について②

現行制度の課題

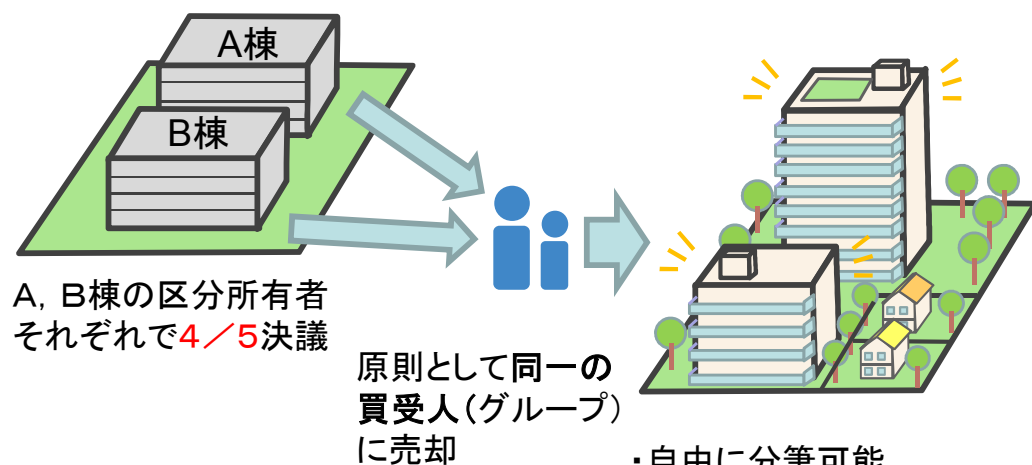
マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却制度について、主に単棟型マンションを念頭に置いており、団地型マンションに適用するための運用が不明確であったため、団地型マンションでの制度活用に課題。



対応方針

検討会において方針を整理の上、現行法令を前提として団地型マンションに敷地売却制度を適用する仕組みを構築し、実務上の留意点等についてガイドラインとして整理する。

イメージ図



<現行法令を前提とした団地型敷地売却制度>

- 土地を共有する全棟が耐震性不足の場合を適用対象とする。
- 全棟について4/5の敷地売却決議を行うことにより団地全体の敷地売却を可能とする。
- 敷地売却決議により全棟が買受人により除却される事業スキームとする。

- ・自由に分筆可能
- ・非現地での建替えも可能
- ・借家権等の円滑な権利調整が可能