

複数棟型マンションの 敷地売却制度の構築について(概要)

本資料は検討会における審議用資料であり、
今後内容の追加・修正の可能性があります。

複数棟型マンションの敷地売却制度の構築について

〔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。

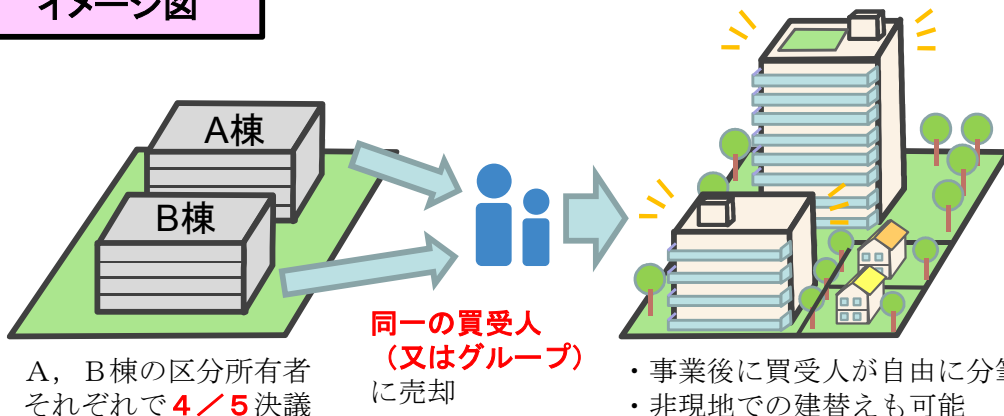
課題背景

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、複数棟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、複数棟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複数棟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とともに、必要な省令改正等を行う。

イメージ図



- ・事業後に買受人が自由に分筆等が可能
- ・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

＜現行法令を前提とした複数棟型敷地売却＞

- 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。
- 各棟において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。

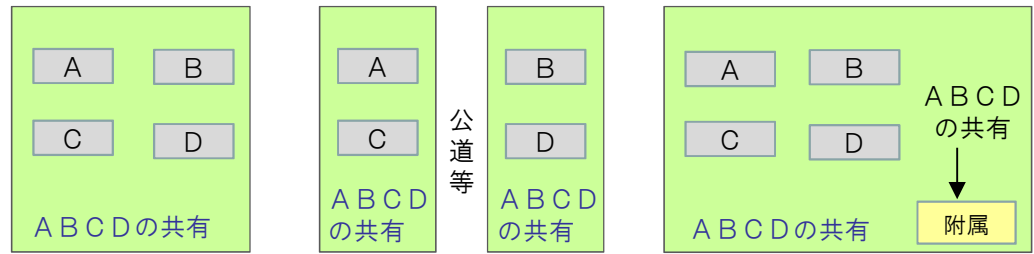
本制度の適用対象について

耐震性が不足するマンションを除却する 現行のマンション敷地売却制度を前提としつつ、**複数棟の団地型マンションへの適用を可能とする** こととして、①～④に該当する複数棟型マンションにおいて、**各棟のマンション敷地売却決議が全棟について行われる場合**に本制度の適用対象とする。

- ① 団地内に**複数のマンションが存在している。**
- ② 団地内の建物は、原則として**全てマンションである。**
- ③ 上記の**全てのマンションについて耐震性が不足している。**
- ④ 団地内の建物の敷地は、**全ての区分所有者が共有している。**

◆本制度の適用対象とする複数棟型マンションの例

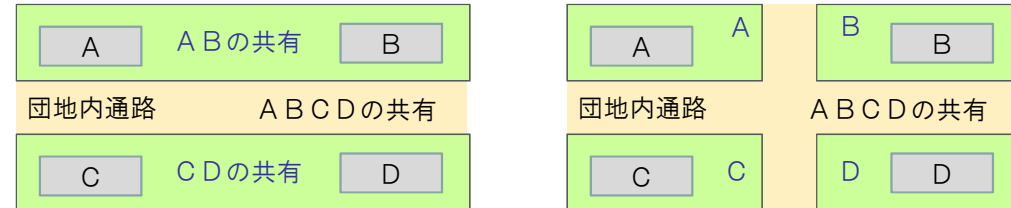
- 本制度の適用対象とする複数棟型マンション（原則）
- 複数棟のマンションが土地を共有する団地型マンションである。
※土地の所有権等を全ての区分所有者が共有する。
 - 耐震診断を実施した結果、**全てのマンションについて耐震性が不足している。**
 - 駐車場等の敷地や集会所等の附属施設を共有する部分があり、**管理規約に規約共用部分や規約敷地として定められている。**
 - なお、所有権等を共有する**土地が一筆であるか否かに関わらず**適用対象とする。



■敷地が一筆共有 ■敷地が一筆共有でない ■附属施設を共有する場合

その他、適用が可能な複数棟型マンション（例示）

- 団地内通路を全棟の区分所有者で共有する場合



■団地内通路を共有する場合-1 ■団地内通路を共有する場合-2

◆本制度の適用が困難な複数棟型マンションの例

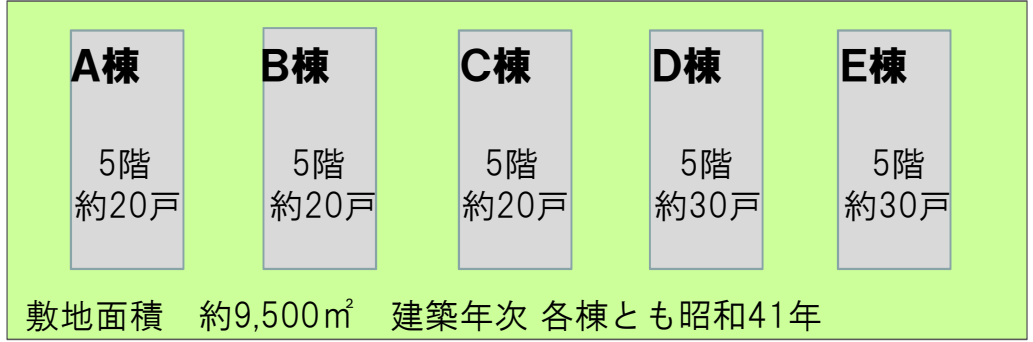
- 土地を共有する**一部のマンションについて耐震性を有する場合**
- 単独所有の賃貸マンション・社宅等や戸建て住宅を含む団地の場合**
- 複数棟型であっても**テラスハウス住宅など土地を共有しない場合**

※本資料において、特段の断りがない場合、「マンション」とは区分所有建物であり居住の用に供する専有部分のあるもの（分譲マンション）を意味する。

本制度の適用を想定する事例

事例① A団地

(イメージ)



【立地条件等】

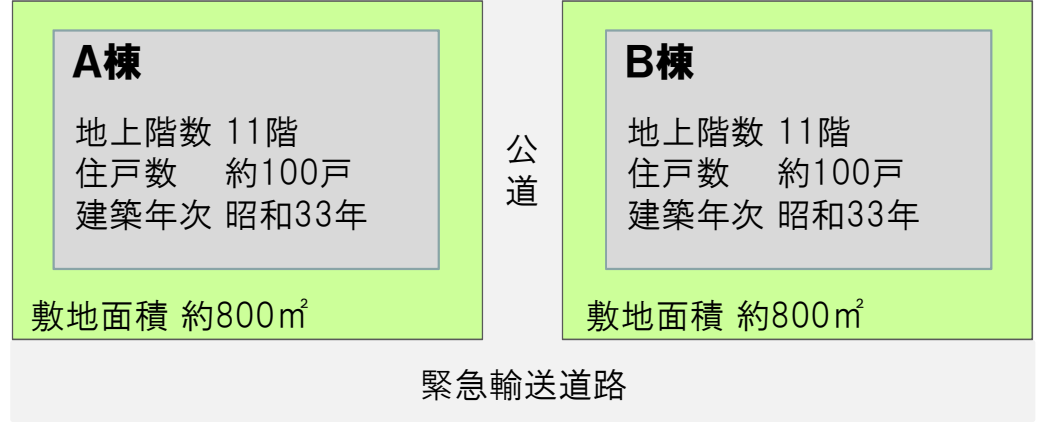
- 郊外の第一種住居地域(指定容積率200%)に存し、1筆の土地全体を共有する団地関係にある5棟の分譲マンション
- 駅から徒歩20分の典型的な郊外団地型マンション。

【耐震性不足マンションの状況】

- 5棟のうち1棟の耐震診断(2次診断)を実施した結果、耐震指標(Is値)が0.3台であり、耐震性が不足している。5棟全体が概ね同じ規模・構造であることから、全棟が耐震性不足の可能性が高い。
- 5年以上一括建替えに関する検討を進めているものの、あるデベロッパーより全棟を買い受け、他用途を導入しながら団地全体を再生することについて打診があり、売却も視野に検討を行っている。

事例② Bマンション

(イメージ)



【立地条件等】

- 都心部の商業地域(指定容積率600%)に存し、公道を挟んだ2筆の土地を共有する団地関係にある2棟の分譲マンション
- 緊急輸送道路沿道に立地し、首都直下地震時に倒壊等した場合には周辺へ甚大な被害を及ぼすことが懸念される。

【耐震性不足マンションの状況】

- 耐震診断(2次診断)を実施した結果、A棟・B棟ともに耐震指標(Is値)が0.3未満であり、耐震性が不足している。
- 10年以上継続的に区分所有者が再生に関する検討を進めているものの、経済的負担が大きく建替えの合意形成が困難となっている。
- 緊急輸送道路沿道であることもあり、対応について行政と相談中。

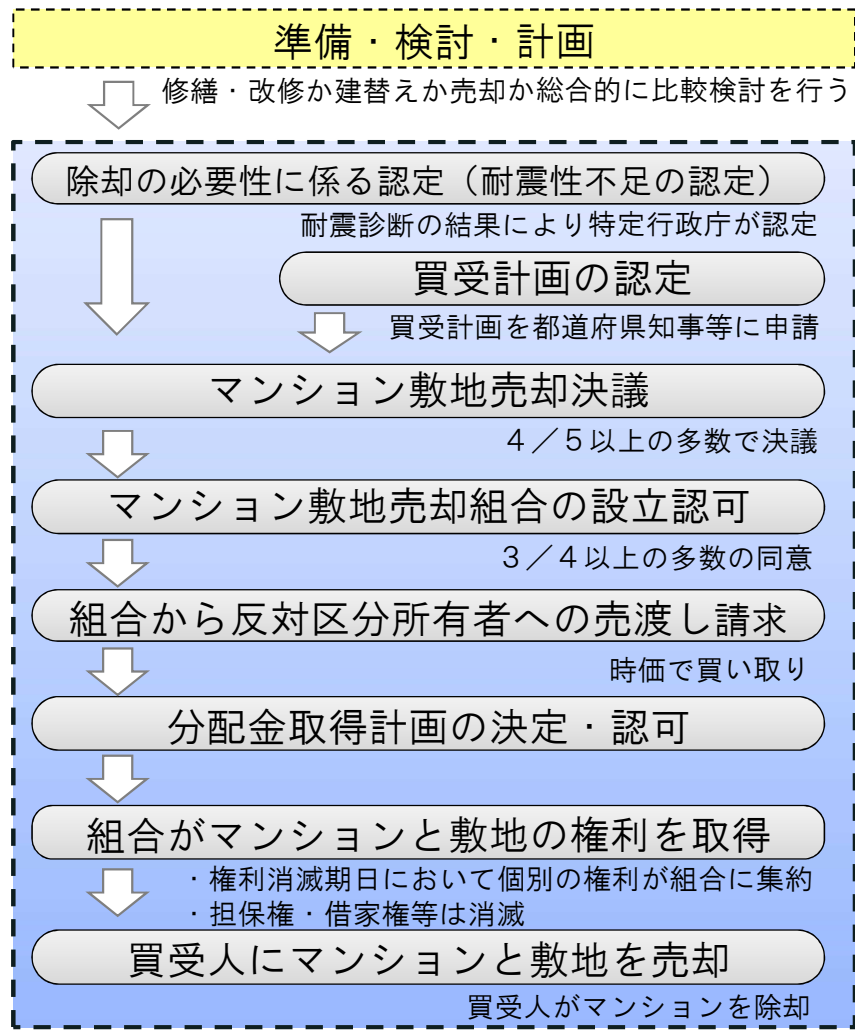
複数棟型マンション敷地売却制度におけるポイント

- 現行法では単棟マンションに関する集会決議や買受計画認定の手続が規定されているが、**複数棟型マンションの場合の団地における意思決定等の手続が法定されていない。**
- 現行法を前提として**法定手続きは各棟による**こととしつつ、これを複数棟型マンションに適用するための**手続きの同時一体性の確保**や**棟をまたいだ区分所有者間の衡平性**を担保するための措置を講ずる。

＜ポイント＞

- ⇒ 1. 団地全体での合意形成の同時一体性の確保
- ⇒ 2. 要除却認定申請における団地全体の意思決定の明確化
- ⇒ 3. 全棟の買受けを前提とした買受計画の作成
- ⇒ 4. 決議における各棟の区分所有者間の衡平性への配慮等
- ⇒ 5. 各棟による組合の設立の同時一体性の確保
- ⇒ 6. 権利消滅期日の同時一体性の確保

マンション建替法の規定内容



準備・検討・計画段階におけるポイント

1. 団地全体での合意形成の同時一体性の確保

□準備・検討・計画段階から、**複数棟型マンション団地の全体で合意形成を進める**ことが重要となる。



《新たな措置》

- 複数棟型マンションで建替えや売却も念頭に置いた検討を行う場合、**準備段階から団地全体で基礎的な検討を行うことが望ましい**ことをガイドラインに位置づける。
- 計画段階までは団地全体で**合意形成や事業の具体化を進めるとともに、**法に基づく手続き等については全体の合意を前提としつつ各棟において進める**ことを基本とすることをガイドラインに位置づける。
- 準備・検討・計画段階で行う**任意の決議**〔※一般に再生方針決議、売却推進決議等と称する決議〕は**団地管理組合の普通決議等**により行うことが一般的であることをガイドラインに位置づける。
- 検討資金については、全棟一括管理の場合には管理費、団地修繕積立金又は各棟修繕積立金より拠出することや、各棟管理や団地管理組合がない場合には管理費又は各棟修繕積立金より拠出することが可能なことをガイドラインに位置づける。

除却の必要性に係る認定におけるポイント

2. 要除却認定申請における団地全体の意思決定の明確化

- 要除却認定により区分所有者に耐震性不足マンションの除却の努力義務が課されることも踏まえ、**要除却認定の段階で団地全体の意思を明確にしておく**ことに留意する必要がある。



《新たな措置》

- 複数棟型マンションの敷地売却を行うことを想定する場合は、**要除却認定の段階で全棟の売却を前提として手続きを進めていくことを団地全体で改めて確認**しておくことが重要なことをガイドラインに位置づける。

(要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力)

第103条 前条第一項の認定を受けたマンション(以下「要除却認定マンション」という。)の区分所有者は、当該要除却認定マンションについて除却を行うよう努めなければならない。

買受計画の認定におけるポイント

3. 全棟の買受けを前提とした買受計画の作成

- 複数棟型マンションの場合、**複数者の買受計画が作成される**こととなることを踏まえ、全ての耐震性不足マンションが確実に買い受けられることを確認する必要がある。
- 複数の買受計画が作成されるにあたり、**買受人（デベロッパー等）において必要な調整が図られる**必要がある。



《新たな措置》

- 都道府県知事等は**複数の買受計画の全てについて認定申請を受けた段階で、買受計画の認定基準への適合（買受け及び除却の確実性等）を判断する**ことをガイドラインに位置づける。
- 買受計画認定申請時に**他棟の認定申請予定時期を記載**することを新たに位置づける。〔省令（申請様式）の改正〕
- **買受人は1者又はこれに準ずる者**となる必要があることを新たに位置づける。〔告示（基本方針）の改正〕
- これに準ずる者としては、各区分所有者の権利の衡平を害しないため、例えば**互いに協定を締結した企業グループであること**など**必要な調整が図られる体制**であることが必要であることをガイドラインに位置づける。

（買受計画の認定基準）

第110条 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

- 一 決議要除却認定マンションを買い受けた日から決議要除却認定マンションが除却される日までの間に、当該決議要除却認定マンションについて新たな権利が設定されないことが確実であること。
- 二 決議要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議要除却認定マンションが買い受けられ、かつ、除却されることが確実であること。
- 三 代替建築物提供等計画が当該決議要除却認定マンションの区分所有者又は借家人の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。

マンション敷地売却決議におけるポイント

4. 決議における各棟の区分所有者間の衡平性への配慮等

- 合意形成の観点から、各棟の区分所有者間の衡平性のみならず、**棟をまたいだ区分所有者間の衡平性に配慮**することが必要となる。
- 全てのマンションにおいてマンション敷地売却決議が成立**した場合に、複数棟型マンションの売却を行うことが可能となる。



《新たな措置》

- 複数棟型マンション敷地売却の場合には、**各棟の区分所有者の衡平性に配慮したマンション敷地売却決議（分配金の算定方法）を行う**ことを新たに位置づける。〔告示（基本方針）の改正〕
- 一部の棟でマンション敷地売却決議が成立し、一部の棟では成立しない場合には、決議が成立した棟に除却の義務が生じ問題となることから、**全ての棟でのマンション敷地売却決議の成立を条件とするマンション敷地売却決議を行う**こと等を求めることをガイドラインに位置づける。

（マンション敷地売却決議）

第108条 第102条第1項の認定を受けた場合において、要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で、当該要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 買受人（第120条第1項の規定により組合（第116条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。）が設立された場合にあっては、組合から要除却認定マンションを買い受ける者）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 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（以下「分配金」という。）の額の算定方法に関する事項

3 前項第一号に掲げる者は、次条第1項の認定を受けた者でなければならない。

4 第2項第三号に掲げる事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

マンション敷地売却組合の設立認可等におけるポイント

5. 各棟による組合の設立の同時一体性の確保

6. 権利消滅期日の同時一体性の確保

□全棟で成立したマンション敷地売却決議の内容を確実に履行する観点から、**全棟で同時一体的にマンション敷地売却を進めることが求められる。**



《新たな措置》

□**原則として全ての棟でマンション敷地売却組合の設立を行うこと**を新たに位置づける。〔告示(基本方針)の改正〕

□組合設立日が補償金の算定基準日となることを踏まえると、棟ごとの衡平性を担保するために棟毎に**組合設立認可の公告日を同一とする**ことを新たに位置づける。〔告示(基本方針)の改正〕

□**分配金取得計画において定める権利消滅期日は同日とする**ことを求めることを新たに位置づける。〔告示(基本方針)の改正〕

(認可の公告等)

第123条 都道府県知事等は、第120条第1項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、売却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

(分配金等の価額の算定基準)

第143条 前条第1項第三号の価額は、第108条第2項第三号の算定方法により算定した価額とする。

2 前条第1項第四号の価額は、**第123条第1項の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。**

3 前条第1項第五号の額は、第155条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。