

新たな老朽化マンションの再生促進策(案)について

新たな老朽化マンションの再生促進策(案) ①概要

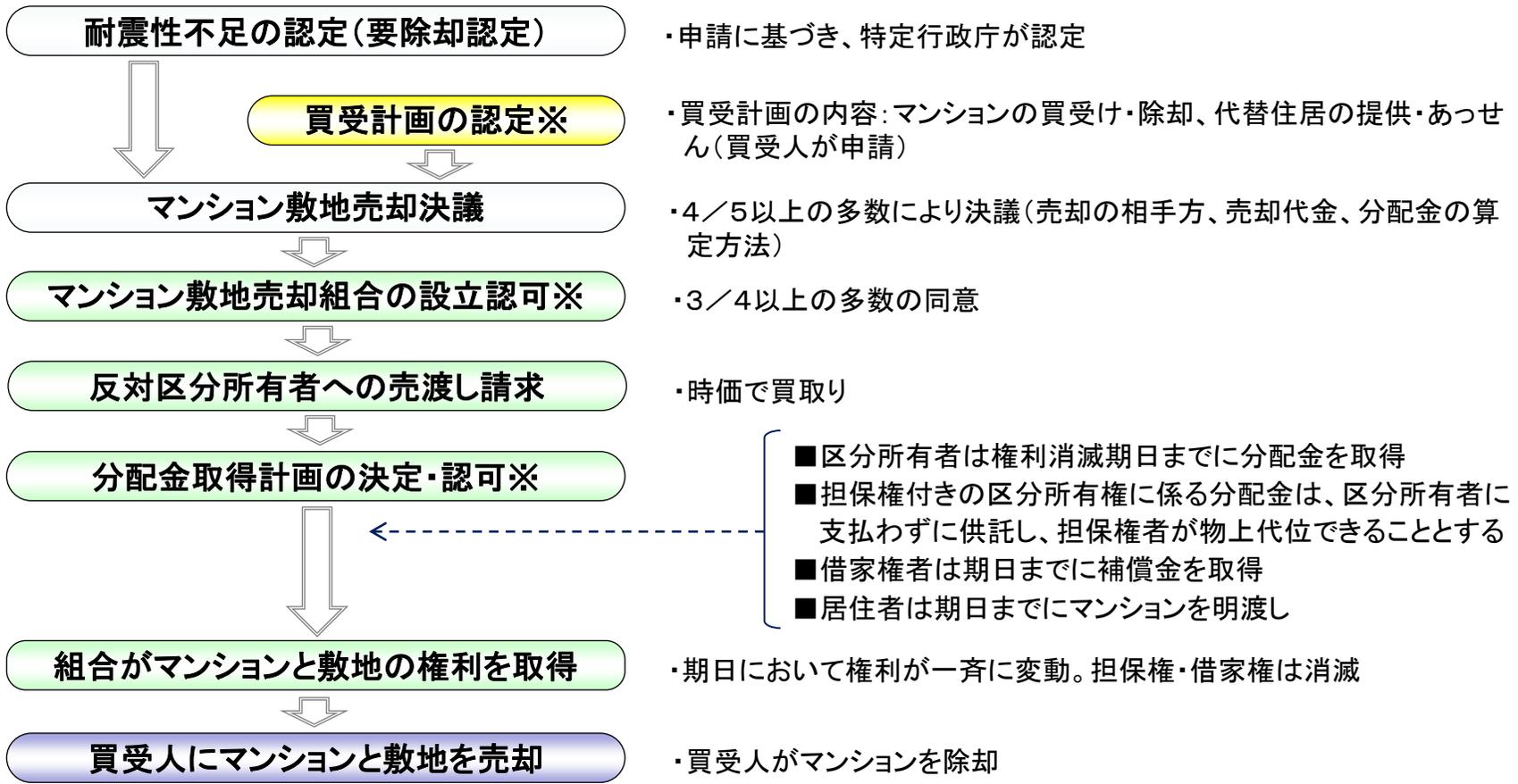
- 南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。
 ⇒ 現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。
 一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。
- 老朽化マンションの建替え等を促進するため、新たにマンション敷地売却制度を創設するとともに、容積率の緩和特例を創設。
- 併せて、マンション敷地売却に係る支援措置（予算、税制）を整備するとともに、専門家による相談体制等を整備する。

<現行制度と今回見直し案>

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例 </div>
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 今回見直し案 ・新制度によるマンション敷地売却 ⇒4/5以上の賛成 <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> ⇨ ○危険居住を解消 ○買受人（デベロッパー）による新たなマンションの建設により、区分所有者は、①新マンションへの再入居、②他の住宅への住替えを選択 ○従来の建替えより合意形成が容易 </div> </div>
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	・容積率の緩和特例

※平成26年度予算案、税制改正案において、マンション敷地売却に係る支援措置や専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設。

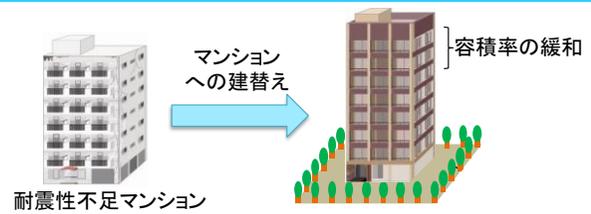
マンション敷地売却



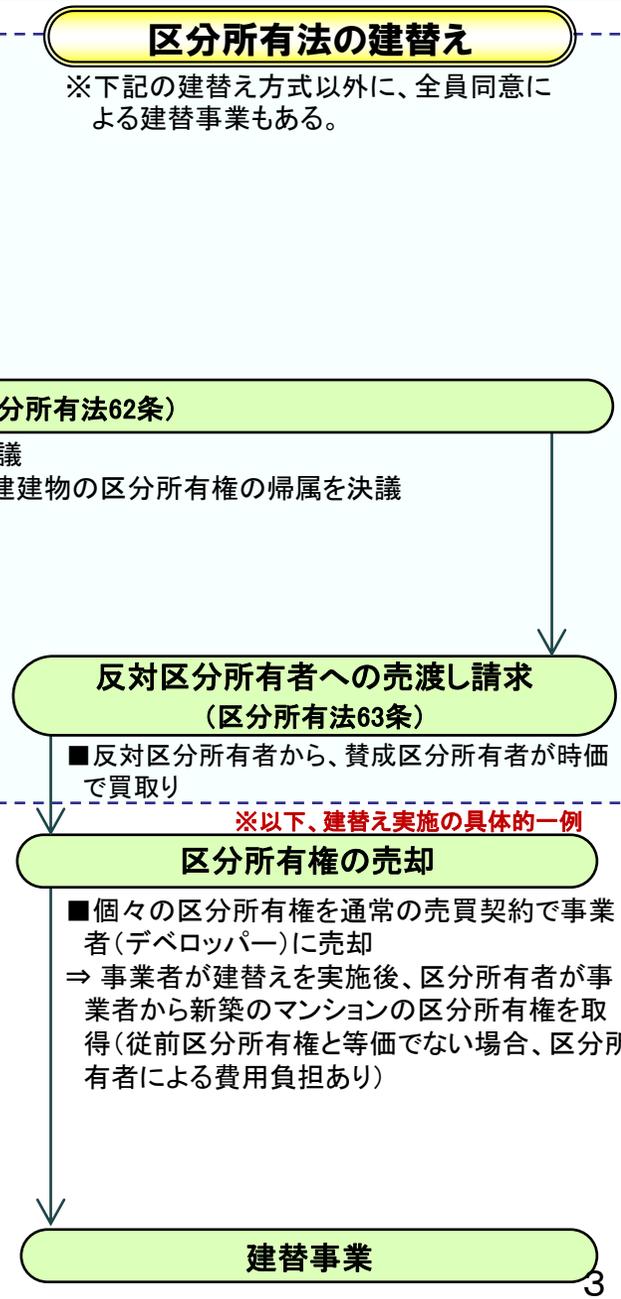
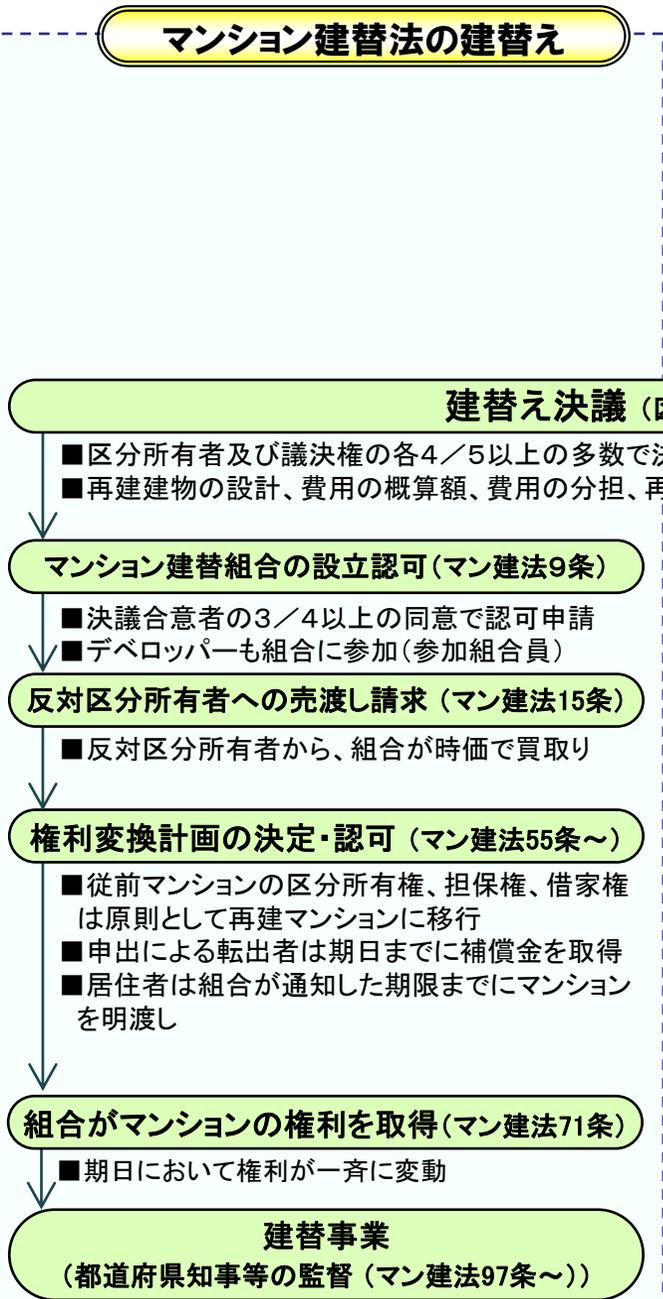
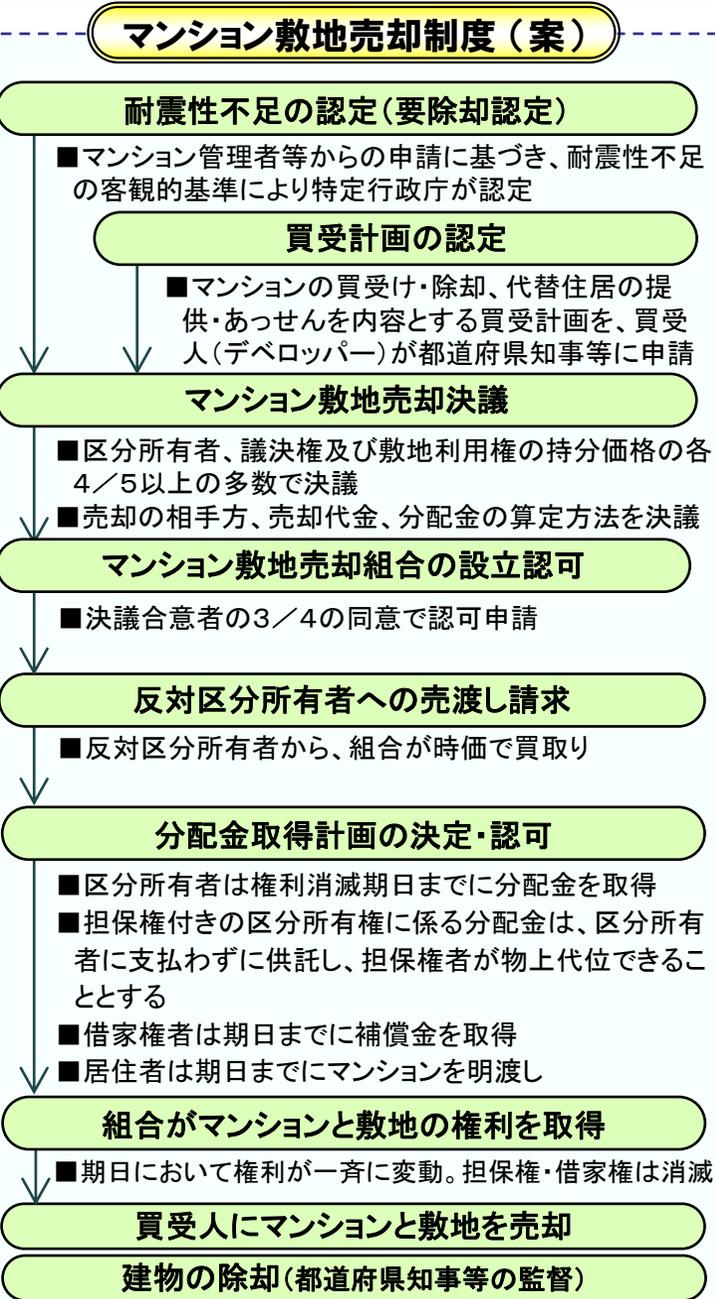
※認定/認可権者: 都道府県知事又は市長

容積率の緩和特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、容積率制限を緩和。



新たな老朽化マンションの再生促進策(案) ③マンション敷地売却と建替え制度との比較



平成26年度予算案

○老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、マンション敷地売却によるマンション建替え等の再生の取組みを、以下の事業の対象に追加する。

- ・優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ) 注1)
- ・都市再生住宅等整備事業 注1)
- ・民間再開発促進基金の債務保証事業

注1) 社会資本整備総合交付金

○老朽化マンションの建替え等の専門家による相談体制等の整備を「マンション管理適正化・再生推進事業 注2)」の支援対象事業に追加する。
(補助額は定額補助(1事業主体あたり限度額2,000万円/年)とする。)

注2) マンション管理適正化・再生推進事業

事業内容: マンション管理適正化・再生推進に当たっての課題の解決にむけて、管理組合における合意形成をサポートする取組み等を公募・支援し、成功事例の収集・分析等を行う。

事業主体: マンション管理組合の活動を支援する法人等

補助率 : 定額補助

補助期間: 平成25～27年度

平成26年度税制改正案

○マンション敷地売却に係る転出者の譲渡所得や施行者(組合)の登記等について特例措置を創設する。

＜転出者に係る特例＞

【所得税・法人税・住民税・事業税】

- ・区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率 ※H28.12.31まで
(所得税(住民税): 15(5)%→2000万円以下10(4)%、法人税: 5%重課免除)
- ・一定の区分所有者の譲渡所得の1500万円特別控除
- ・移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不算入措置

※居住している区分所有者については、所得税等の3000万円特別控除の適用が可能

＜施行者等に係る特例＞

【登録免許税・不動産取得税】 ※H28.3.31まで

- ・分配金取得手続開始の登記(仮称)の非課税措置 (登録免許税)
- ・組合が取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置 (〃)
- ・権利消滅期日(仮称)後の建物及び土地に関する登記の非課税措置 (〃)
- ・組合が取得する不動産の非課税措置 (不動産取得税)
※認定を受けた建替えにおいても創設

【法人税・法人住民税・事業税・事業所税・消費税・地方消費税】

- ・組合の非収益事業所得の非課税措置 (法人税、法人住民税、事業税、事業所税)
- ・資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例 (消費税、地方消費税)

○マンション建替えに係る登録免許税の特例措置を延長する。 ※H28.3.31まで

平成25年被災マンション法改正時の法制審議会(法務省)での議論

(法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会第6回会議(平成24年12月11日(火))議事録より)

○今回の提案は、大規模災害が起きた場合に限って適用される規律でありますから、それはあくまでも例外的なことなのでそれだけを考えればよいというのは一つの考え方でありませぬけれども、同じような問題は、実際に通常の建替えの場合にも生じる問題であります。建替え決議をしようと思ってもうまくいかない。しかし建物の老朽化が進んでいて、「塩漬け」になっているという〇〇委員の表現を使いますと、そういうマンションが出てきたときにどうするべきかという問題は、大規模災害の場合以外にも生ずる問題です。実際、建物区分所有法の一般法制の中でも、従来からこの種の提案は既に存在するところではありますが、その立法のモデルになりうるものが被災マンション法の中に存在することになりますと、それをモデルにして一般法制においても同様の建物敷地一括売却制度が必要でないかという議論が、将来必ず出てくるのが十分に予想されます。そのときに、これは大規模災害の場合に限った特別な制度なので一般法制のモデルにならないとはなかなか言えないことでもありますので、そういう観点から言っても、一般法制上も十分にその合理性が説明できるような仕組みとして組んでおく必要があるのではないかと思います。

○私は、今、〇〇委員がおっしゃった割切り、スピード感というキーワードのお話を大変よく理解することができます。正にそういうことを旨として、被災地に限らないのかもしれませんが、今後21世紀においていろいろな場面で出来てくるマンションの問題を考えていかなければならない。そのことについても同感でございます。

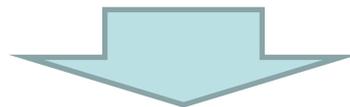
そして、それは恐らく事業法制の発想であると考えます。〇〇幹事がお帰りになってしまっただけで、話を聞くことができないことが残念ですが、恐らく今のような割切りをして、スピード感をもってしていこうということは、簡単に言うと、1棟の建物に場面が限定されているとはいえ、一種の法定再開発の制度の展開であって、それを事業としておやりになるときに、そういう割切りやスピード感があってもよいと考えます。もちろん常に照応の原則、手続の公正さ、それに対する司法審査の担保ということは必要ですけれども、全く異なる発想から事業法制でできると思います。

国土交通省が被災地に限らずマンションの再生のために、この発想のようなこともしましょうということをお考えになるなら、私は全然異論がなく、それは大いにおやりになったらよいのではないかと感じます。しかし、私法的な法律関係の公正な処理を旨とするものとして要請され、かつ、そのような従来法制の展開の上で積み上げられてきた民事基本法制の中で、これを入れようとする、やはり〇〇委員が驚かれたような、そんな議論までするのですかと、話が細か過ぎでとても、というような、そのような議論は、しかし避けられないと私は感じます。

規制改革会議

内閣府設置法に基づき設置された審議会で、内閣総理大臣の諮問を受け、規制改革を進めるための調査審議を行い、内閣総理大臣へ意見を述べることを主要な任務とする。

規制改革対象案件について見直し内容等を盛り込み、「規制改革実施計画」を閣議決定(平成25年6月14日)



規制改革実施計画の決定内容

老朽化マンションの建替え等の促進について

(規制改革の内容)

老朽化マンションについて、建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、区分所有建物に係る権利調整の在り方や建築規制等の在り方、専門家による相談体制等を含め、多角的な観点から総合的な検討を行い、結論を得る。

(実施時期)

平成25年度検討・結論

(所管省庁)

法務省、国土交通省

(平成26年1月10～16日の間に、以下の団体に対し、新たな老朽化マンションの再生促進策(案)についてヒアリングを実施。)

○(一社)再開発コーディネーター協会

- ・マンションの建替え等の円滑化を進める上で、有効な制度と考える。
- ・将来的にはリモデリングに係る施策についても検討願いたい。
- ・補償金の算定方法については、ガイドラインを作成することが必要と考える。

○全国借地借家人組合連合会(事務局長代行)

- ・被災マンション法では一定の大規模災害で大規模一部滅失した場合という前提のもとで決議要件を4/5以上としている。今回の制度は耐震性不足の場合であるため、決議要件を4/5から緩和すべきではない。
- ・借家人の使用収益の権利の補償としては、補償金の支払いだけでは不十分である。これに加え、①借家人に意見を陳述する権利を与えること、②代替建物の提供・あっせん、③地方公共団体による居住安定に関する措置、④借家権の消滅に対する適正な額の補償金が必要。
- ・区分所有者に対しても、代替建物の提供・あっせんや地方公共団体による居住安定に関する措置が必要。

○NPO法人全国マンション管理組合連合会

- ・区分所有者の発意による選択肢として、売却制度の創設は必要。併せて、公的な支援措置(補助や相談体制等)も必要。
- ・決議要件を4/5よりも緩めることは、乱用を防ぐ観点から問題。4/5が妥当。
- ・借家人に対する補償金の額については、区分所有者の負担にも配慮すべき。

○(一社)日本マンション学会

- ・制度全体としては概ね賛成。ただし、借家権の消滅について一部反対意見がある。
- ・実務上解決すべき課題として、担保割れとなる区分所有権もあり得ることが挙げられる。
- ・買受計画の認定がマンション敷地売却決議よりも前に必要となると、区分所有者間の合意形成上、支障となる場合もあるのではないかと懸念。

※前頁の続き。

○(一社)不動産協会

- ・売却制度の創設については、賛成。耐震性不足のマンションについては、最優先で速やかに法整備を行って頂きたい。ただし、新耐震のマンションについても、今後は経過により築40年超となり、様々な理由での建替え・敷地売却のニーズが表面化してくることが予想されるため、将来的には対象を広げる検討も必要ではないか。
- ・被災マンションよりも決議要件を低くする理由が無いと思われるので、現時点では4/5が妥当ではないか。ただし、将来的には被災マンション法や区分所有法の建替え決議とともにさらなる要件緩和を考えても良いのではないか。
- ・マンション敷地売却の認可をもって法律により借家権、担保権が消滅する制度には賛成。借家人に対する補償金の額については、事業を円滑に進める上でも一定のルールが必要。

○(一社)マンション管理業協会

- ・耐震化促進は急務であり、選択肢の一つとして売却制度の創設は有効。
- ・決議要件については、区分所有法や被災マンション法に準ずるもので概ね妥当。
- ・借家人が高齢者であることも多いため、妥当な補償金の額の算定と代替住居の確保に係る配慮が必要。

○(一社)マンション計画修繕施工協会

- ・売却制度の創設自体には、特段異論はない。
- ・実際には建替えよりも改修を行うことの方が多いため、改修による再生事業の推進に力を入れて頂きたい。